

STADTREDAKTION HEIDELBERG

So erreichen Sie uns:

Tel.: 0 62 21 - 519 56 00
Fax: 0 62 21 - 519 956 00

E-Mail: stadtreddaktion@rnz.de

Die Preise steigen weiter

Neuer Grundstücksbericht

hö. Heidelberg bleibt weiter gefragt – und vergleichsweise teuer. Das geht zumindest aus den aktuellen Bodenrichtwerten hervor – im Grunde eine Zusammenschau aller in den Jahren 2013 und 2014 abgeschlossenen Kaufverträge über Grundstücke. Insgesamt wurden 3598 Verkäufe mit einem Gesamtvolumen von 1,03 Milliarden Euro gezählt. Daraus wurden 173 unterschiedliche Bodenrichtwertzonen destilliert – für Wohnungsbau-, Gewerbe- und landwirtschaftliche Flächen.

Im Schnitt gab es eine moderate Preissteigerung von drei Prozent, aber die Bandbreite zwischen den Stadtteilen ist enorm, so kann ein Quadratmeter für die Wohnbebauung zwischen 150 Euro (beispielsweise in der Schlierbacher Landstraße) und 2300 Euro (in der Kernaltstadt) kosten. Und die Schere geht noch weiter auseinander: In den sehr guten Lagen (neben der Altstadt vor allem Neuenheim, Handschuhshheim und die Weststadt) zogen die Preise um 5,2 Prozent an, in guten (Teile Bergheims und die Hanglagen in der Südstadt und in Rohrbach) um 4,4 und in mittleren (Ziegelhausen, Kirchheim, Wieblingen oder dem Pfaffengrund) um 3,8 Prozent. Sogenannte „einfache Lagen“ – darunter zählen der Boxberg oder der Emmertsgrund, aber auch Grundstücke an Verkehrsachsen –, wie auch Gewerbeflächen oder Äcker änderten sich fast gar nicht im Preis.

Was offenbar richtig angezogen hat, sind die Preise für Neubauwohnungen: Im Vergleich von 2011/12 zu 2013/14 wurden die um 24 Prozent teurer, bei gebrauchten Wohnungen waren es „nur“ 14 Prozent – ein sicheres Indiz für die immer noch anhaltende Flucht ins „Betongold“.

Neuenheim bleibt fürs Wohnen am teuersten

Dort gibt es die meisten Zuschläge auf die Basismiete – Neuer Mietspiegel tritt heute in Kraft – Bahnstadt erstmals erfasst

Von Steffen Blatt

Heidelberg ist ein teures Pflaster, nicht nur bei den Grundstückspreisen (siehe Artikel links), sondern auch bei den Mieten. Doch innerhalb der Stadt gibt es erhebliche Unterschiede, und die bildet der Mietspiegel ab. Die neueste Version tritt am heutigen Donnerstag, 1. Oktober, in Kraft. Demnach sind die Netto-Kaltmieten – also das monatliche Entgelt für eine leere Wohnung ohne Nebenkosten – in Heidelberg seit 2013 um 3,3 Prozent gestiegen, nimmt man 2011 als Vergleichsjahr, sogar um sieben Prozent. Die durchschnittliche Mietspiegel-Miete beträgt 8,40 Euro pro Quadratmeter (2013: 8,13 Euro).

Allgemeine Aussagen über den Heidelberger Wohnungsmarkt lässt die Broschüre aber nur eingeschränkt zu, denn für den Mietspiegel werden nur die Mietverträge ausgewertet, die in den letzten vier Jahren neu abgeschlossen oder verändert wurden. Wohnungen, bei denen die Miete gleich geblieben ist oder für die eine Preisbindung besteht, werden nicht berücksichtigt. Zum Vergleich mit anderen Städten taugt der Mietspiegel ebenfalls nicht, vielmehr ist er ein wichtiges Instrument, um Mieterhöhungen auf ihre Rechtmäßigkeit zu überprüfen.

Grundlage dabei ist die Basismietentabelle, die für alle Wohnungsgrößen von 20 bis 160 Quadratmeter in verschiedenen „Altersklassen“ einen Grundwert angibt. Dazu kommen Zuschläge für bestimmte Ausstattungsmerkmale, etwa eine Einbauküche (+13 Prozent), nachträgliche Wärmedämmung oder energetische Verbesserungen (+7),

Einzelöfen (-6) oder Zimmer ohne Heizung (-5). In Einzelfällen werden noch Merkmale herangezogen, die nicht im Mietspiegel erfasst werden können, etwa ein Garten, eine für den Stadtteil eher untypisch ruhige Lage oder Beeinträchtigungen durch benachbarte Industriebetriebe.

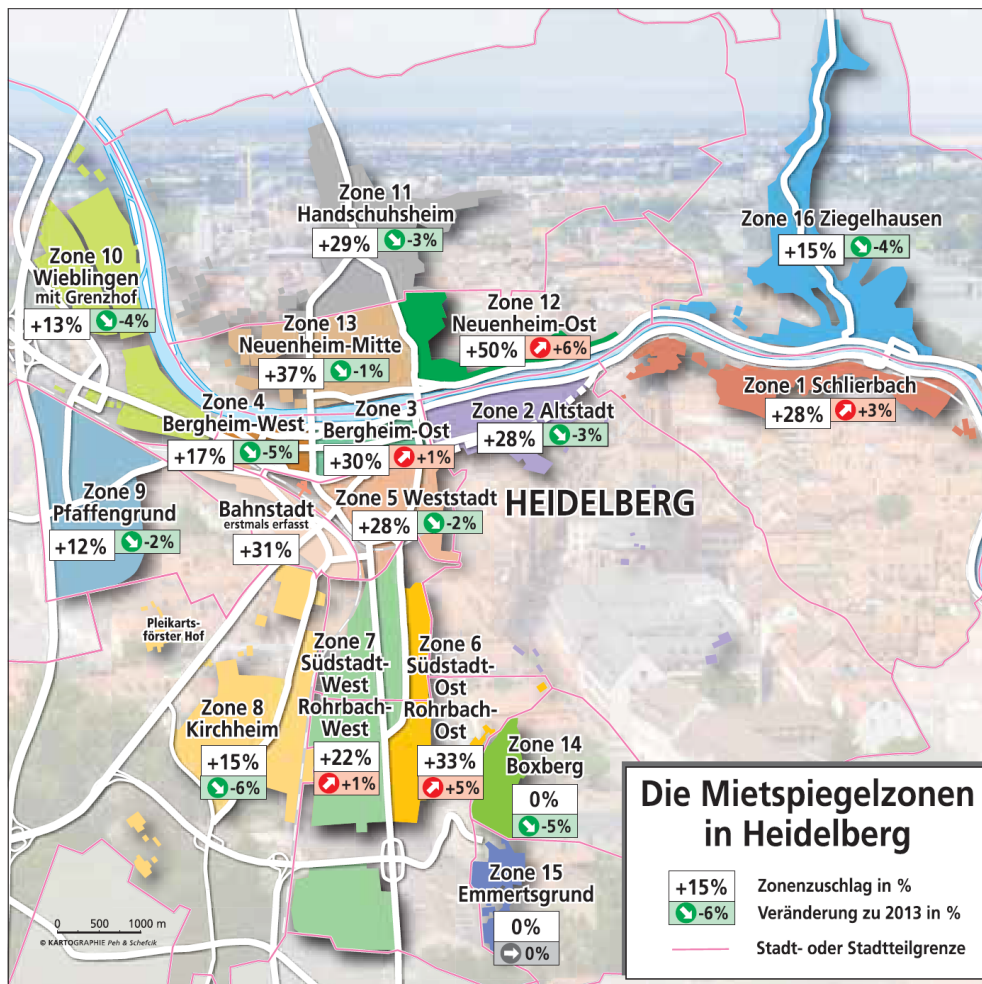
Schließlich wird für die jeweilige Lage noch ein Zuschlag berechnet. Die günstigsten Stadtteile – aktuell sind das Box-

berg und Emmertsgrund – bilden mit null die Ausgangsbasis. „Spitzenreiter“ ist wieder Neuenheim-Ost mit einem Plus von diesmal 50 Prozent, danach folgen Neuenheim-Mitte (+37) und Südstadt/Rohrbach-Ost (+33). Zum ersten Mal ist die Bahnstadt im Mietspiegel erfasst, sie landet mit plus 31 Prozent auf Rang vier.

Weil der Heidelberger Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wird und ihn die Interessenvertreter der Vermieter (Haus & Grund) sowie der Mieter (Mieterverein) anerkannt haben, gilt er als „qualifiziert“. So können auch Gerichte die Werte bei Streitigkeiten heranziehen, um die „ortsübliche Miete“ zu ermitteln. Die ist auch für die Mietpreisbremse von Bedeutung: Sie besagt, dass bei einer Wiedervermietung von Wohnungen die Miete höchstens auf das Niveau des ortsüblichen Wertes zuzüglich zehn Prozent angehoben werden darf. Diese Regelung gilt allerdings nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt – und die müssen die jeweiligen Bundesländer ausweisen. In Baden-Württemberg hat die Landesregierung jetzt eine Liste mit 68 Kommunen (inklusive Heidelberg) veröffentlicht, in denen ab November die Mietpreisbremse gilt.

Info: Der Mietspiegel ist als Broschüre oder als CD (inklusive Mietspiegel-Rechner) heute erhältlich, entweder im Internet als

Download unter www.heidelberg.de oder bei den Bürgerämtern, beim Mieterverein, Poststraße 46, und bei Haus & Grund, Rohrbacher Straße 43. Die CD kostet zehn Euro.



In Heidelberg gibt es je nach Lage erhebliche Unterschiede bei den erlaubten Zuschlägen. Der Mietspiegel erfasst aber nur die neuen oder geänderten Verträge der letzten vier Jahre. Grafik: Peh & Schefcik