



Im Schnitt kostet eine Eigentumswohnung in Heidelberg 3300 Euro pro Quadratmeter – in gefragten Lagen wie in Neuenheim deutlich mehr. Foto: tv

Kaufpreise steigen langsamer

Immobilienmarkt in Heidelberg wächst weniger schnell – Mannheim verteuert sich deutlich – Mietmarkt zeigt sich etwas entspannter

Von Daniel Bernock

Heidelberg. Die Immobilienpreise in Baden-Württemberg wachsen weiter kräftig. In den vergangenen fünf Jahren legten die Kaufpreise für neu errichtete Eigentumswohnungen in den baden-württembergischen Großstädten um fast 42 Prozent zu, Bestandswohnungen verteuerten sich um fast 38 Prozent. Die Anstiege beziehen sich jeweils auf den Durchschnitt der baden-württembergischen Großstädte (Stuttgart, Freiburg, Heidelberg, Mannheim, Karlsruhe, Reutlingen, Ulm, Heilbronn und Pforzheim) und Objekte mit gutem Wohnwert.

Wie der Immobilienverband Deutschland (IVD) gestern mitteilte, gab es die höchsten Zuwächse zwischen 2012 und 2017 bei neu errichteten Eigentumswohnungen in Mannheim (plus 53 Prozent). Damit lag die Quadratstadt sogar vor Stuttgart, in der Landeshauptstadt stie-

gen die Preise für neue Eigentumswohnungen in den vergangenen fünf Jahren um fast 51 Prozent.

Bei den Bestandswohnungen stiegen die Kaufpreise ebenfalls in Mannheim am stärksten. Im Fünf-Jahres-Vergleich legten diese um fast 60 Prozent zu, in Stuttgart um 54,6 Prozent und in Pforzheim um fast 40 Prozent.

In Heidelberg scheint sich der starke Zuwachs der vergangenen Jahrzehnte etwas zu verlangsamen. Bei Eigentumswohnungen liegt der Quadratmeterpreis aktuell im Durchschnitt bei 3300 Euro. Nur in Stuttgart (4150 Euro) und in Freiburg (3410 Euro) kosten Eigentumswohnungen mehr. Allerdings legten die Preise in Heidelberg von Frühjahr bis Herbst 2017 nur um 1,5 Prozent zu. In Mannheim, dort kostet eine Eigentumswohnung im Schnitt mit 2780 Euro noch etwas weniger, legten die Preise mit 5,1 Prozent stärker zu.

Etwas entspannter zeigt sich die Lage nach Angaben des IVD auf dem baden-württembergischen Mietmarkt. Im Fünf-Jahres-Vergleich verteuerten sich die Mietwohnungen (Bestand) in den Großstädten um gut 17 Prozent, bei neuen Wohnungen lag das Plus bei 14,5 Prozent. „Somit geht die Schere zwischen den Kauf- und Mietpreisen weiter auseinander“, hieß es gestern vom IVD.

In Heidelberg ist der Mietmarkt laut IVD in allen Segmenten „sehr angespannt“. Dieser Effekt sei besonders bei den stark nachgefragten 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen in zentralen Lagen erkennbar. Die Mieten bewegen sich laut IVD in Heidelberg derzeit zwischen 10,90 Euro für Altbauwohnungen, 11,10 Euro für Bestandswohnungen und 13,30 Euro für Neubauwohnungen, wieder auf einen guten Wohnwert bezogen.

Mit dem Risiko-Rendite-Ranking Baden-Württemberg 2017 erschien gestern

eine weitere Studie, die den Immobilienmarkt der Region untersucht hat. Der Immobilienberater Dr. Lübke & Kelber hat insgesamt zwölf Städte in Baden-Württemberg betrachtet und untersucht, wo die attraktivsten Rahmenbedingungen für Investitionen in Immobilien vorherrschen.

Das Ergebnis: Mannheim, Pforzheim und Ulm sind bei Neubauimmobilien am attraktivsten. „In diesen Städten können Renditen erzielt werden, die deutlich über den von Dr. Lübke & Kelber ermittelten Mindestrenditen liegen, die das jeweilige Standortrisiko berücksichtigen“, hieß es gestern von dem Immobiliendienstleister. Bei Bestandsimmobilien böten Ulm, Heidelberg und Pforzheim das beste Risiko-Rendite-Verhältnis, so das Unternehmen. Die Immobilienmärkte in Heidelberg und Mannheim seien damit für Investoren „hidden champions“, so der Immobilienberater.