

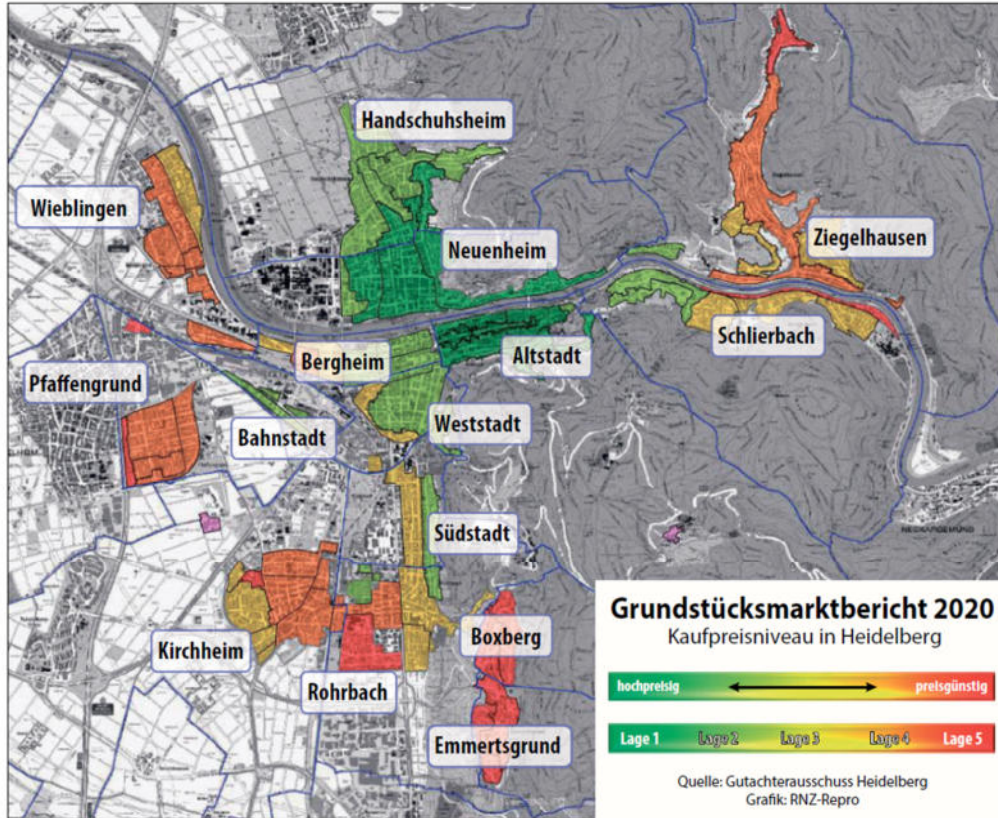
Ein teures Pflaster

Neuer Grundstücksmarktbericht

hob. Es ist ein bekanntes Bild: Seit Jahrzehnten ist Neuenheim in Heidelberg das teuerste Pflaster – zumindest, was die Immobilienpreise angeht. Weit über 5000 Euro pro Quadratmeter müssen dort Käufer eines Eigenheims hinlegen, wenn sie überhaupt die Chance haben, in diesem begehrten Stadtteil etwas zu ergattern. Ganz anders sieht es dagegen in den Bergstadteilen aus. Das geht aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses hervor (siehe Interview unten).

Bei den wiederverkauften Ein- und Zweifamilienhäusern werden die Unterschiede besonders drastisch deutlich. Musste man dafür in den hochpreisigen Lagen durchschnittlich zwei Millionen Euro hinblättern, was 8040 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche entspricht, waren es in den preisgünstigen Lagen „nur“ 340 000 Euro – also 2360 Euro pro Quadratmeter. Auch innerhalb der einzelnen Stadtteile gibt es teilweise große Unterschiede. Im Städtevergleich rangiert Heidelberg bei den Preisen für freistehende Einfamilienhäusern hinter Frankfurt, Mannheim, Wiesbaden und Freiburg.

Info: Der Grundstücksmarktbericht ist als gebundenes Exemplar für 40 Euro und als PDF-Datei für 25 Euro zu erwerben. Weitere Informationen gibt es im Internet unter www.heidelberg.de/gutachterausschuss.



Ein buntes Bild: Die dunkelgrünen Bereiche sind besonders teuer, die dunkelroten preisgünstig.

„Heidelberg ist nicht so konjunkturanfällig“

Niedrige Zinsen und der Mangel an Angeboten treiben die Immobilienpreise stetig nach oben – Rexroth: „Es ist ein stabiler Markt“

Von Holger Buchwald

Im vergangenen Jahr sind die Immobilienpreise in Heidelberg wieder deutlich gestiegen. Das geht aus dem Grundstücksmarktbericht hervor, den der Gutachterausschuss jährlich im Wechsel mit den Bodenrichtwerten herausgibt (siehe Artikel oben rechts). Im RNZ-Gespräch erläutert der Ausschussvorsitzende Vincent Rexroth (75) die wichtigsten Ergebnisse.

> Durchschnittlich haben sich die Preise für Eigentumswohnungen in den vergangenen beiden Jahren um zehn Prozent erhöht: Ist das die überraschendste Erkenntnis aus dem Grundstücksmarktbericht?

Wirklich überraschend ist das nicht, weil die Steigerung der Tendenz der letzten Jahre entspricht. Von großen Überraschungen kann man ohnehin nicht reden. Unsere Erfahrung zeigt, dass die Immobilienpreise stabil steigen – und zwar im Schnitt um fünf bis fünfzehn Prozent pro Jahr. Ähnlich verhält es sich auch bei den Bodenrichtwerten, die wir immer im Wechsel mit dem Grundstücksmarktbericht erheben. Die Preise in den günstigeren Lagen, also der Klassen 3 bis 5, steigen in den letzten Jahren überdurchschnittlich stark.

> Günstige Lage – heißt das, dass die Immobilien schlechter sind als in den teureren Gegenden von Neuenheim oder Handschuhsheim?

Nein. Die Einstufung in Lagen gibt keine Auskunft über die Qualität des einzelnen Hauses. Die kann auch in einer preisgünstigen Lage wunderbar sein. Denken



Vincent Rexroth
Foto: ROTH

> Woran liegt es, dass es in preisgünstigen Gegenden höhere prozentuale Preissteigerungen gibt?

Das könnte am größeren Angebot liegen – dort stehen schlichtweg noch mehr Wohnungen zum Verkauf als in den hochpreisigen Lagen mit wenigen Angeboten. Und es gibt derzeit einfach viele Kaufinteressenten, die die niedrigen Zinsen nutzen wollen, um ein Eigenheim zu günstigen Konditionen zu erwerben.

> Wie kommen Sie eigentlich auf Ihre Zahlen?

Für die Kaufpreissammlung wertet die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Schnitt jährlich zwischen 1500 und 1600 Kaufverträge aus. In den letzten beiden Jahren waren es etwas weniger. Als viele Wohnungen in der Bahnstadt vermarktet wurden, waren es mehr.

> Liegt Heidelberg bei den Werten im deutschlandweiten Trend?

Die Besonderheit des Heidelberger Markts ist, dass wir stetige Preissteigerungen haben. Es ist ein stabiler Markt. Während in anderen Regionen unter Um-

ständen die Kurven auch mal abflachen, gibt es bei uns nur leichte Veränderungen. Heidelberg ist einfach nicht so konjunkturanfällig.

> Angenommen ich möchte jetzt in ein Eigenheim investieren – sollte ich aus Ihrer Sicht noch abwarten? Könnte die Corona-Krise dazu führen, dass die Immobilien wieder günstiger werden? Das sind Fragen, die wir nicht beantworten können und wollen. Es ist nicht Aufgabe des Gutachterausschusses, Prognosen zur Marktentwicklung abzugeben. Das hängt einfach von zu vielen Faktoren ab. Wir beobachten den Markt gewissermaßen im Rückblick. Insofern kann man anhand der Zahlen und Marktdaten Tendenzen der letzten Jahre ablesen.

> Was kann ich dann mit dem Grundstücksmarktbericht anfangen?

Es ist eine reine Auswertung, um den Markt einzuschätzen und auch den derzeitigen Wert von Immobilien ermitteln zu können. Die Marktdaten sind für alle wichtig, die sich auf dem Markt betätigen. Und der Grundstücksmarktbericht bietet Käufern und Verkäufern eine Möglichkeit, sich selbst zu informieren.

> Haben die Konversion von US-Flächen und der Neubau der Bahnstadt den Heidelberger Markt entlastet?

Nicht in dem Sinne, dass die Preissteigerungskurve flacher geworden wäre. Der Drang der Menschen, nach Heidelberg zu ziehen, ist immer noch groß.

> 5882 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche in Neuenheim gegen 1563 im

Emmertgrund – wie ist dieser Unterschied zu erklären?

Das ist sicherlich ein Charakteristikum des Heidelberger Marktes. Wir haben schon seit Jahrzehnten eine sehr große Bandbreite, die von den sehr teuren Lagen in Neuenheim, Handschuhsheim, der Altstadt und der Weststadt zu den günstigen Lagen auf dem Boxberg, im Emmertgrund, im Hasenleiser und in Peterstal reicht.

> Liegen diese Unterschiede an der Verkehrsanbindung und der Nahversorgung?

Derartige Aspekte spielen eine zu berücksichtigende Rolle, aber natürlich auch weitere wie zum Beispiel das Image der Wohngegend, Baustrukturen, das soziale Umfeld, die Nähe zu Arbeitsstellen wie der Universität. Das sind Stadtentwicklungsfragen, die im planerischen und politischen Bereich gestaltet werden.

> Gibt es besonders auffällige Stadtteile, in denen es auch große Preisunterschiede gibt? In Ziegelhausen ist zum Beispiel Peterstal am günstigsten.

Auch in Handschuhsheim gibt es preisgünstige Lagen im Norden. Und auch innerhalb Bergheims gibt es Unterschiede. Das liegt in diesen Quartieren sicherlich auch an der Art der Bebauung mit großen Mehrfamilienhäusern.

> Im Vergleich der oberrheinischen Hochschulstädte über 140 000 Einwohner ist Heidelberg eines der teuersten Pflaster. Das stimmt. Heidelberg spielt seit Jahrzehnten in der oberen Liga. Die anderen holen aber auf.