

Teures wird teurer – aber nicht mehr so stark

Weiterhin enorme Spreizung bei Preisen für Wohneigentum – Aber die günstigen Lagen holen langsam auf – Bahnstadt an der Spitze

Von Micha Hörnle

Es stimmt nicht ganz, wenn es immer wieder heißt, dass Heidelberg zum Wohnen zu teuer wäre, denn: Es kommt darauf an. Der neue Grundstücksmarktbericht zeigt wieder, wo das Wohnen ins Geld geht und wo nicht – zumindest wenn es sich um Eigentum handelt: In der Grafik sind die teuren Gegenden („sehr gute Lagen“) dunkelgrün, günstige („einfache Lagen“) dunkelrot. Der städtische Gutachterausschuss analysierte im vergangenen Jahr 1682 Kaufverträge mit einem Volumen von 813 Millionen Euro – bisher der höchste Umsatz mit Wohnungs- oder Hauskäufen in der Heidelberger Geschichte und ein Beweis für die anhaltende Flucht ins „Betongold“. Im Durchschnitt kostet ein Quadratmeter Wohneigentum 2813 Euro, im Vorjahr waren es 2765 Euro.

Die durchaus überraschende Erkenntnis der Experten: Der teuerste Stadtteil ist nicht etwa Neuenheim, sondern die Bahnstadt. In den ersten fünf Jahren ihres Bestehens zogen dort die durchschnittlichen Quadratmeterpreise um über 50 Prozent an, mit über 5000 Euro liegt der Stadtteil mit deutlichem Abstand an der Spitze (siehe „Hintergrund“). Doch das ist reine Statistik: Der Preis wird durch die vielen relativ teuren vollmöblierten Miniappartements für Studenten und junge Wissenschaftler verzerrt, also nach oben getrieben: 2015 machten diese 82 Prozent aller verkauften Bahnstadt-Einheiten aus. „Normale“ Wohnungen kosten im Schnitt 3932 Euro. Die Bahnstadt ist so gefragt, dass mittlerweile die Preise beim Wiederverkauf deutlich höher sind – sogar bei den Studentenappartements (Wiederverkauf: 5437 Euro, Erstbezug: 5235 Euro pro Quadratmeter).

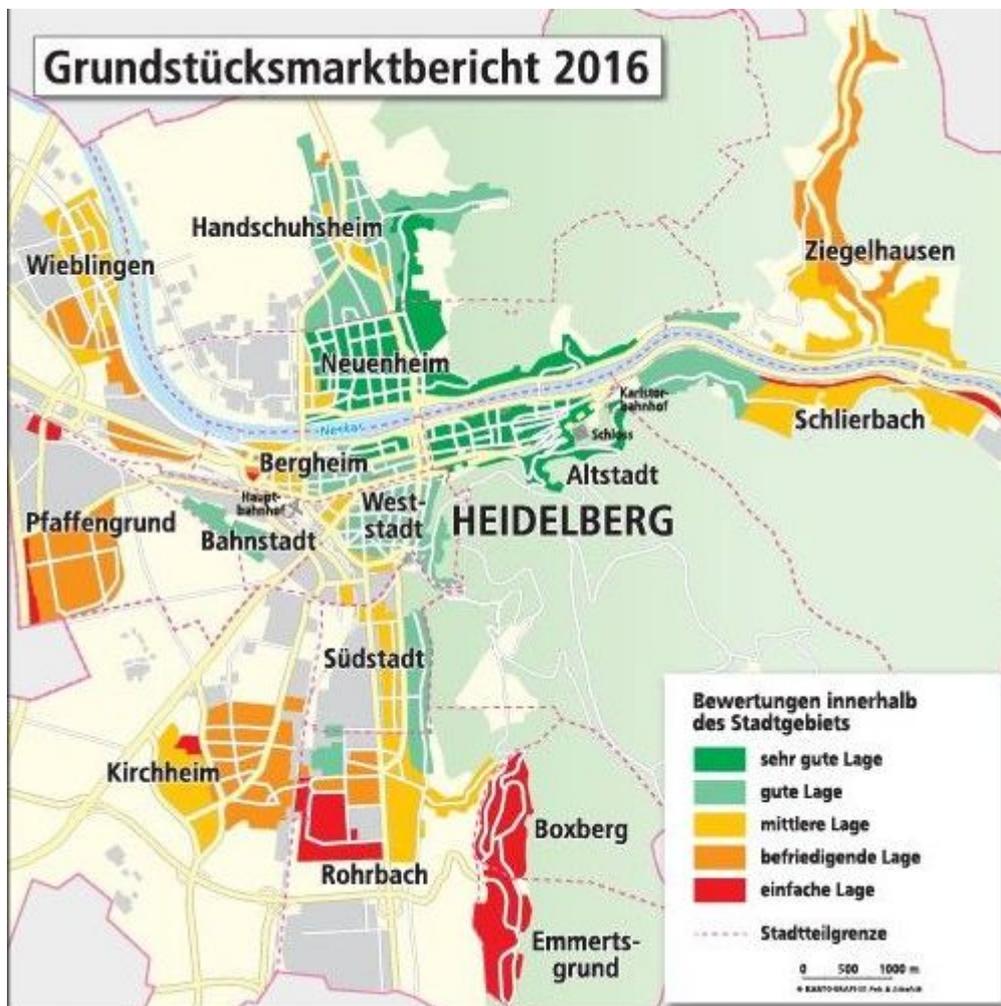
Dass ansonsten der Heidelberger Wohneigentumsmarkt sehr weit gespreizt ist, ist keine Neuigkeit: Sehr gute Lagen werden noch einmal deutlich teurer – allein im Vergleich zu 2014 um neun Prozent –, auch die guten legen vier Prozent zu. Bei mittleren und befriedigenden Lagen gab es eher eine Stagnation und leichte Rückgänge, dafür gab es gerade in den einfachen Lagen Preissprünge von bis zu 20 Prozent. Das lässt zumindest diesen Schluss zu: Der Wohnungsmarkt ist so leer geräumt, dass die Käufer mittlerweile auch Gebiete entdecken, die nicht ihre erste Wahl gewesen wären. Was aber nichts daran ändert, dass der Boxberg, der Emmertsgrund und der Rohrbacher Hasenleiser weiterhin zu den günstigen Gegenden mit Preisen um die 1000 Euro pro Quadratmeter gehören. Generell hat sich aber der Preisanstieg bei allen Arten von Wohnungen deutlich verlangsamt: 2013 gab es in den teuren Gegenden einen Aufschlag von 26 Prozent – innerhalb eines Jahres. Dennoch bleibt die Kluft zwischen extrem teuren und günstigen Quartieren groß: Vor 16 Jahren waren sehr gute Lagen mit 2596 Euro gut doppelt so teuer als einfache (1270 Euro). 2015 waren sie dreieinhalb Mal so teuer (4631 zu 1303 Euro). Einfache Lagen stagnierten seit dieser Zeit im Wert, während sehr gute um fast 80 Prozent teurer wurden.

Was in Heidelberg besonders auffällt: In der Regel ist – bis auf den Boxberg und den Emmertsgrund – nicht ein gesamter Stadtteil teuer oder billig: Die meisten haben einen „Lagenmix“, am extremsten ist Bergheim: Dort gibt es alles – von extrem teuer bis sehr günstig. Ähnlich ist die Lage in Schlierbach oder in Rohrbach. Nur über einen Stadtteil weiß man fast nichts: den Pfaffengrund. Denn dort gab es schlicht zu wenig Kaufverträge für

Wohnungen – in diesem Jahr gar keinen. Das liegt weniger daran, dass der Pfaffengrund mit 4150 Wohneinheiten relativ klein ist, eher daran, dass nur 20 Prozent Eigentümerwohnungen sind. Das ist nach dem Boxberg (15 Prozent) die niedrigste Quote an Wohneigentum in einem Stadtteil.

Richtig teuer wird es, wenn man keine Wohnung haben will, sondern ein Haus – was aber in Heidelberg selten vorkommt (nur 219 Kaufverträge konnten 2015 ausgewertet werden): Neuenheim steht mit fast 1,1 Millionen Euro pro Eigenheim an der Spitze, gefolgt von Handschuhsheim mit 748 000 Euro; am günstigsten ist es auf dem Boxberg mit 284 000 und im Emmertsgrund mit 234 000 Euro. Die Bahnstadt muss passen, denn dort gibt es keine Ein- oder Zweifamilienhäuser.

Heidelberger Nachrichten vom Donnerstag, 14. Juli 2016, Seite 3



H I N T E R G R U N D

Quadratmeterpreis nach Lage

- > **Sehr gute Lagen:** 2000: 2838 Euro pro Quadratmeter, 2015: 4631 Euro (+ 63 %).
- > **Gute Lagen:** 2000: 2596 € 2015: 3640 €(+ 40 %)
- > **Mittlere Lagen:** 2000: 1947 € 2015: 2284 €(+ 17 %).
- > **Befriedigende Lagen:** 2000: 1582 € 2015: 2095 €(+ 32 %).
- > **Einfache Lagen:** 2000: 1270, 2015: 1303: (+ 2,5 %).

Quadratmeterpreis nach Stadtteil

- > **Altstadt:** 2000: 2755 € 2015: 4172 €(+ 51 %).
- > **Bahnstadt:** erster Wert von 2010: 3298 € 2015: 5008 €(+ 52 %).
- > **Bergheim:** 2000: 2730 € 2015: 2653 €(- 3 %).
- > **Boxberg:** 2000: 1200 € 2015: 1394 €(+ 16 %).
- > **Emmertsgrund:** 2000: 845 € 2015: 969 €(+ 15 %).
- > **Handschuhsheim:** 2000: 2241 € 2015: 2781 €(+ 24 %).
- > **Kirchheim:** 2000: 1919 € 2015: 2343 €(+ 22 %).
- > **Neuenheim:** 2000: 2830 € 2015: 4763 €(+ 68 %).
- > **Pfaffengrund:** zu wenig Kaufverträge (2015: 0); letzter Wert von 2002: 1176 €
- > **Rohrbach:** 2000: 1482 € 2015: 2060 €(+ 39 %).
- > **Schlierbach:** 2000: 1653 € 2015: 3399 €(+ 105 %).
- > **Südstadt:** 2000: 1864 € 2015: 2914 €(+ 56 %).
- > **Weststadt:** 2000: 2166 € 2015: 3506 €(+ 62 %).
- > **Wieblingen:** 2000: 1782 € 2013: 1825 €(+ 2 %).
- > **Ziegelhausen:** 2000: 1648 € 2015: 2090 €(+ 27 %). hö

<http://e-paper.rnz.de/eweb/rnz/2016/07/14/hd/3/>