

Pressemitteilung des Gutachterausschusses Heidelberg, 01.07.2014

Heidelberger Grundstücksmarktbericht 2014 vorgestellt



Die Heidelberger Immobilienpreise zeigten in den guten und teuren Lagen hohe Steigerungsraten, in den günstigen mittleren und einfachen Lagen nur moderate Preissteigerungen. Dies belegt der Grundstücksmarktbericht 2014 des Gutachterausschusses Heidelberg, den der Vorsitzende Vincent Rexroth jetzt dem Ersten Bürgermeister und Baudezernenten Bernd Stadel übergab.

„Niedrige Zinsen, Sorge vor Inflation und der weltweite Mangel an sicheren Anlagemöglichkeiten haben die Investitionen in ‚Betongold‘ ansteigen lassen. Vor allem das derzeitige Unterangebot an Ein- und Zweifamilienhäusern und großen Eigentumswohnungen in guten Lagen führt zu hohen Preisen“, sagte Rexroth.

„Heidelberg hat eine hohe Lebensqualität, die sich auch im Immobilienmarkt widerspiegelt“, betonte der Erste Bürgermeister. „Ob zum Wohnen, Arbeiten, Studieren oder als Investitionsstandort in der Metropolregion Rhein-Neckar, Heidelberg ist eine attraktive Stadt für alle Altersgruppen. Auch deshalb konnten in den vergangenen Jahren die Finanz-, Wirtschafts- und Schuldenkrise dem Heidelberger Immobilienmarkt nichts anhaben.“

„Angebot und Nachfrage regulieren den Preis, aber nicht alle Wunschpreise sind auch realistisch und angemessen“, so der stellvertretende Vorsitzende und Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Bernd Pahler. „Hier sorgt der Gutachterausschuss mit seinem

Grundstücksmarktbericht für Transparenz, um ein realistisches Bild des Heidelberger Immobilienmarktes anhand aller tatsächlich bezahlten Kaufpreise abzubilden.“

Große Bandbreite bei Quadratmeterpreisen

In Heidelberg wurden im Jahr 2012 1.936 Kaufverträge mit einem Volumen von 514 Millionen Euro und im Jahr 2013 1.777 Verträge mit einem Volumen von 500 Millionen Euro geschlossen. Typisch für den Heidelberger Immobilienmarkt sind die sehr differenzierten Preisentwicklungen in den Stadtteilen und die außergewöhnlich große Bandbreite der Bodenwerte für Wohnbauland und der Immobilienpreise für Wohneigentum.

Wohnbauland

Bei Wohnbauland reichen die Preise von 150 Euro pro Quadratmeter auf dem Emmertsgrund bis 1.280 Euro in Neuenheim und in der Spitze bis 2.100 Euro in den Seitenstraßen der Altstadt.

Wohnhäuser

Für freistehende Einfamilienhäuser lag der durchschnittliche Kaufpreis 2012/13 bei 494.000 Euro, für Zweifamilienhäuser bei 629.000 Euro, für Doppelhaushälften bei 498.000 Euro und für Reihenhäuser bei 342.000 Euro. Villen wurden im Durchschnitt mit rund zwei Millionen Euro gehandelt.

Durchschnittspreise pro Quadratmeter Wohnfläche 2012/13:

sehr gute Lagen	4.751 Euro
gute Lagen	3.072 Euro
mittlere Lagen	2.290 Euro
befriedigende Lagen	1.816 Euro
einfache Lagen	1.691 Euro

Wohnungseigentum

Bei Wohnungseigentum lag der Durchschnittskaufpreis in den Jahren 2012/2013 bei 215.000 Euro. Im Mittel lag der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche 2012 bei 2.711 Euro und 2013 bei 3.157 Euro.

Die Verkäufe im Jahr 2013 ergaben folgende Durchschnittspreise pro Quadratmeter Wohnfläche:

sehr gute Lagen	4.278 Euro
gute Lagen	3.981 Euro
mittlere Lagen	2.276 Euro
befriedigende Lagen	1.729 Euro
einfache Lagen	1.070 Euro

Damit sagt der Heidelberger Gesamtdurchschnittspreis von 3.157 Euro pro Quadratmeter wenig über die tatsächlichen Marktverhältnisse aus. Hinzu kommt noch, dass der Unterschied zwischen Erstbezug und Wiederverkauf je nach Lage im Mittel 30 bis 40 Prozent beträgt.

Im Vergleich zum Marktbericht 2012 betragen die Steigerungsraten in sehr guten Lagen rund 20 Prozent, in guten Lagen 26 Prozent (bedingt durch einen hohen Anteil an Neubauwohnungen mit gehobenen Preisen in der Bahnstadt), in mittleren Lagen 17 Prozent, in befriedigenden und einfachen Lagen 8 Prozent.

Beim interkommunalen Vergleich wird deutlich, dass Heidelberg nach wie vor zu den gefragtesten und damit auch teuersten Wohnorten Deutschlands gehört. Durch die Bahnstadt und zukünftig durch das Angebot auf den Konversionsflächen kann die große Immobiliennachfrage derzeit aber zumindest teilweise gedeckt werden.

Grundstücksmarktbericht

Der Grundstücksmarktbericht umfasst 102 Seiten und enthält zusätzlich eine CD-ROM mit der Bodenrichtwertübersicht 2013 und dem Marktbericht als PDF-Datei. Er ist zum Preis von 40 Euro erhältlich bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Vermessungsamt der Stadt Heidelberg, Gaisbergstraße 7, 69115 Heidelberg, Telefon 06221 58-24600, Fax 58-24900, E-Mail wertermittlung@heidelberg.de. Den neuen Grundstücksmarktbericht gibt es auch im Technischen Bürgeramt, Prinz Carl, Kornmarkt 1, 69117 Heidelberg, Telefon 06221 58-25100 oder 58-25110.

Informationen zum Gutachterausschuss, zu Verkehrswertgutachten und Bodenrichtwerten, zur Kaufpreissammlung und zum Grundstücksmarktbericht gibt es im Internet unter www.heidelberg.de/gutachterausschuss.

Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss bei der Stadt Heidelberg ist ein aus 20 sachkundigen Mitgliedern bestehendes, selbstständiges und unabhängiges, ehrenamtliches Gremium, das durch gesetzlichen Auftrag nach dem Baugesetzbuch (BauGB) bei den Gemeinden zu bilden ist. Der Gesetzgeber hatte hierbei die Notwendigkeit im Blick, für eine gesteigerte Transparenz des Grundstücksmarktes zu sorgen, um Veräußerer und Erwerber von Grundstücken vor Übervorteilung zu schützen. Die Hauptaufgaben des Gutachterausschusses sind deshalb, neben der Erstellung von Verkehrswertgutachten, das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt transparent zu machen und die unterschiedlichen Entwicklungen der Immobilienpreise in Heidelberg aufzuzeigen. Damit leistet der Gutachterausschuss bereits seit über 50 Jahren einen wichtigen Beitrag für die Entwicklung unserer Stadt.

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Von der Geschäftsstelle werden sämtliche Eigentumsübergänge an Grundstücken in anonymisierter Form in der Kaufpreissammlung erfasst. Dieses gesammelte Wissen über die Bewegungen auf dem Heidelberger Immobilienmarkt wird ausgewertet und analysiert. Die Ergebnisse werden in dem alle zwei Jahre erscheinenden Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Er enthält allgemeine statistische Daten und Beschreibungen Heidelbergs und seiner Stadtteile, ausgewertete Quadratmeterpreise für Wohneigentum, Preisentwicklungen, Umsätze, die Bodenrichtwerte und viele weitere Informationen rund um die Immobilie.

Hier können sich sowohl Immobilienfachkreise als auch interessierte Bürgerinnen und Bürger über die Preisverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt informieren. Damit stellt dieser Bericht die anerkanntermaßen wichtigste und umfassendste Informationsquelle über den Heidelberger Immobilienmarkt dar.

Weitere Infos

www.heidelberg.de/gutachterausschuss