

Teure Immobilien in Heidelberg werden immer noch teurer

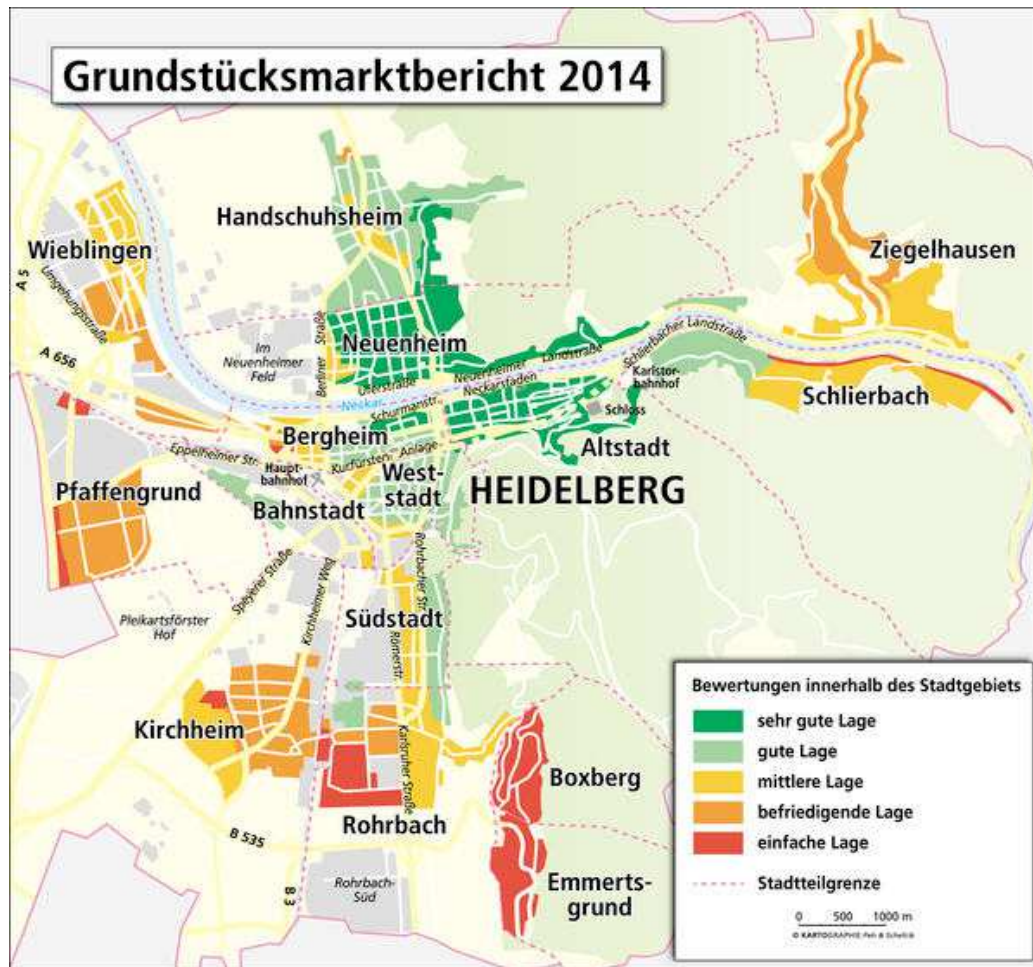


Von Micha Hörnle

Wohneigentum in Heidelberg ist immer teuer - so wahr, so falsch. Denn es kommt darauf an, wo in der Stadt man kaufen will. Nach dem aktuellen Grundstücksmarktbericht geht die Schere zwischen den sehr guten und den einfachen Lagen eher noch auseinander. Auf der Basis von 1777 Kaufverträgen von Häusern oder Wohnungen kam der städtische Gutachterausschuss zum Ergebnis, dass die Preise in der ganzen Stadt anziehen, wenn auch in unterschiedlichem Tempo. In den einfachen Lagen - sie sind größtenteils im südlichen Stadtgebiet - stiegen die Preise im Vergleich zu 2012 um acht Prozent - in etwa so viel wie in den befriedigenden Lagen. Mittlere kamen auf ein Plus von 17 Prozent, sehr gute auf 20 Prozent mehr. Die größte Steigerung gibt es mit 26 Prozent bei den guten Lagen - was vor allem auf das Konto der Neubauwohnungen in der Bahnstadt geht. Damit ist auch die Frage beantwortet, wie der neue Stadtteil von den Käufern bewertet wird - er ist aus dem Stand heraus eine gute Lage. Die Preise pro Quadratmeter stiegen dort binnen eines Jahres um fast ein Drittel auf jetzt 4396 Euro. Hier wurde auch am meisten Wohneigentum in der Stadt verkauft: 470 Einheiten (von insgesamt 1777), Rohrbach (231) folgt mit weitem Abstand.

Statistisch liegt der Preis für einen Quadratmeter Wohnfläche bei 3157 Euro pro Quadratmeter - ein Plus von satten 16 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Allerdings verwischt diese Zahl, wie differenziert sich in Heidelberg die Standorte entwickeln. Viele Stadtteile - außer dem Boxberg und dem Emmertsgrund - weisen ganz unterschiedliche Lageklassen auf: Am extremsten ist dabei Bergheim, aber auch das kleine Schlierbach, beide Stadtteile decken fast alle Lagen ab. Aber auch das teure Handschuhsheim, selbst das exklusive Neuenheim haben ihre nicht ganz so teuren Quartiere.

Besonders dramatisch ist es bei den sogenannten einfachen Lagen: Der Grundstücksmarktbericht listet die Durchschnittspreise für einen Quadratmeter Fläche in einer Wohnung - also ohne Häuser - seit 2000 auf. Vor 14 Jahren waren sehr gute Lagen mit 2838 Euro gut doppelt so teuer als einfache (1270 Euro). 2013 waren sie vier Mal so teuer (4278 zu 1070 Euro). Einfache Lagen haben in diesen 13 Jahren sogar noch an Wert - um etwa 15 Prozent - verloren, während sehr gute um 50 Prozent teurer wurden. Gute Lagen verteuerten sich sogar um 53 Prozent - was aber vor allem den neuen Bahnstadtwohnungen geschuldet ist -, mittlere um 16 Prozent und befriedigende immer noch um neun Prozent. Mit anderen Worten: Was schon immer teuer war, wird noch teurer.



Quadratmeterpreis nach Lage (Wohneigentum)

> **Sehr gute Lagen:** 4751 Euro pro Quadratmeter für Wohnhäuser / 4278 Euro pro Quadratmeter für Wohnungen,

> **Gute Lagen:** 3072 € / 3981 €

> **Mittlere Lagen:** 2290 € / 2276 €

> **Befriedigende Lagen:** 1816 € / 1729 €

> **Einfache Lagen:** 1691 € / 1070 €

Wohnungspreis (Eigentum) pro Quadratmeter nach Stadtteil

- > **Altstadt:** 2000: 2755 €, 2013: 4196 € (+ 52 %)
- > **Bahnstadt:** erster Wert von 2010: 3298 €, 2013: 4396 € (+ 33 %)
- > **Bergheim:** 2000: 2730 €, 2013: 2573 € (- 6 %)
- > **Boxberg:** 2000: 1200 €, 2013: 1004 € (- 16 %)
- > **Emmertsgrund:** 2000: 845 €, 2013: 861 € (+ 2 %)
- > **Handschuhsheim:** 2000: 2241 €, 2013: 2604 € (+ 16 %)
- > **Kirchheim:** 2000: 1919 €, 2013: 1892 € (- 1 %)
- > **Neuenheim:** 2000: 2830 €, 2013: 4247 € (+ 50 %)
- > **Pfaffengrund:** zu wenig Kaufverträge (2013: 5) für Wohnungen; letzter Wert von 2002: 1176 €
- > **Rohrbach:** 2000: 1482 €, 2013: 1878 € (+ 27 %)
- > **Schlierbach:** 2000: 1653 €, 2013: zu wenig Kaufverträge für Wohnungen (7), letzter Wert von 2012: 2113 € (+ 34 %)
- > **Südstadt:** 2000: 1864 €, 2013: 2403 € (+ 29 %)
- > **Weststadt:** 2000: 2166 €, 2013: 2777 € (+ 28 %)
- > **Wieblingen:** 2000: 1782 €, 2013: 2206 € (+ 24%)
- > **Ziegelhausen:** 2000: 1648 €, 2013: 2344 € (+ 42 %).