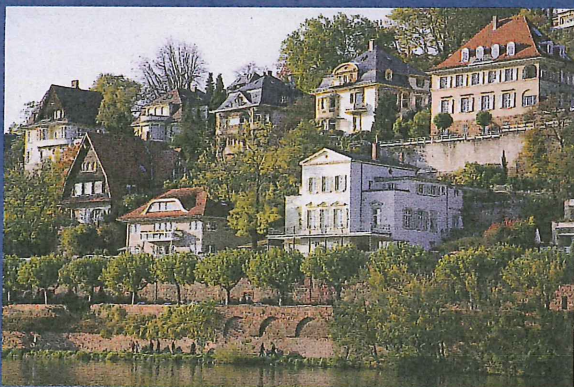


Blick über den Neckar auf Brückentor und Heiliggeistkirche in Heidelberg: Für neue Altstadt-Wohnungen zahlen Käufer bis zu 6 000 Euro pro Quadratmeter.



Villen am Neckarufer im Stadtteil Neuenheim: Den Blick von dort auf das berühmte Heidelberger Schloss können sich nur Spitzenverdiener leisten.

HEIDELBERG

Die GIs rücken rechtzeitig ab

Heidelberg ist schön und zieht viele Menschen an. Das Angebot an Häusern und Wohnungen aber ist chronisch knapp. Deshalb ist Heidelberg ganz schön teuer. Da kommt der Abzug der US-Streitkräfte zur rechten Zeit. Er schafft Platz für günstigere Immobilien.

Anne Wiktorin
Heidelberg

Knapp drei Jahre noch, dann ist es so weit: Ende 2015 werden auch die letzten von insgesamt 8000 amerikanischen GIs mit ihren Familien Heidelberg verlassen haben. 70 Jahre lang unterhielten die US-Landstreitkräfte hier ihr deutsches Hauptquartier, nun ziehen sie um ins hessische Wiesbaden. Was für andere deutsche Städte dieser Größe einer mittleren Katastrophe gleichkäme, könnte sich für die gerade einmal gut 130 000 Einwohner zählende kurpfälzische Kommune als echter Glücksfall erweisen. Denn mit dem Abzug der Truppen wird auf einen Schlag eine Fläche von 180 Hektar frei - doppelt so viel, wie die Heidelberger Altstadt misst. Platz, den die Heidelberger gut gebrauchen können, denn die Topografie lässt der Stadt nur wenig Raum zum Wachsen.

Das Militärgelände der Campbell Barracks, das benachbarte Mark Twain Village mit seinen Miethäusern für die US-Soldaten und deren Familien in der Südstadt, die Patton Barracks in Kirchheim oder das Army-Hospital in Rohrbach könnten sich in den kommenden Jahren in neue Wohnquartiere verwandeln. Insgesamt, schätzt Hans-Jörg Kraus, Geschäftsführer des Heidelberger Makler- und Bauträgerunternehmens Kraus Immobilien, wäre auf den Flächen Platz für bis zu 5 000 Menschen.

Vor drei Jahren, gibt der Experte zu, sei er noch skeptisch gewesen, ob der Wohnungsmarkt der Stadt so viel zusätzliches Angebot ohne negative Auswirkungen auf das Preisniveau würde aufnehmen können. Heute sieht er keine Probleme, „im Gegenteil“, sagt Kraus. „Dadurch würde endlich etwas Druck aus dem Wohnungsmarkt herausgenommen.“ Das sieht Michael Fehr, Geschäftsführer des Heidelberger Unternehmens Immobilien Winter, genauso. Auch er setzt große Hoffnungen in die Umwandlung der militärischen Flächen: „Es besteht dadurch die Chance, mehr Miet- und Eigentumswohnungen im unteren und mittleren Preissegment zu schaffen.“

Und die werden gebraucht in Deutschlands Hauptstadt der Romantik: Wohnungen und Häuser sind so begehrt, dass Mieter und Käufer tief in die Tasche greifen müssen. Mit einer durchschnittlichen Monatsmiete von gut elf Euro pro Quadratmeter belegt Heidelberg Rang vier unter 114 deutschen Städten. Nur München, Frankfurt und Hamburg sind teurer, hat das Marktforschungsinstitut Empirica ermittelt. Und auch bei den Preisen für Eigentumswohnungen rangiert die Stadt mit einem Durchschnittswert von knapp unter 2700 Euro pro Quadratmeter immerhin auf Platz 15.

In den beliebtesten Wohnvierteln der Stadt - in Neuenheim etwa, mit Blick auf den Neckar und das Heidelberger Schloss, in Bergheim oder in der Altstadt - sind solche Preise reines Wunschdenken. Wer eine der 23 Wohnungen im ehemaligen historischen Schlosshotel in absoluter Heidelberger Altstadt-Bestlage erwarb - ein Projekt der Hochtief-Tochter Formart -, zahlte um die 6000 Euro je Quadratmeter. Lange mussten Makler wie Michael Fehr

trotdem nicht nach Käufern suchen: „Die Wohnungen waren im Nu verkauft“, sagt er und liefert den Grund gleich mit: „In der Innenstadt gibt es praktisch kein vergleichbares Angebot.“ Und auch in den besten Lagen im östlichen Teil von Neuenheim sind Offerten dünn gesät und entsprechend teuer: Die gerade einmal sechs Wohnungen, die in der Ludolf-Krehl-Straße gebaut werden, dürften durchschnittlich 6000 Euro pro Quadratmeter kosten, schätzt Fehr.

Bereits im vergangenen Jahr, das zeigt die Auswertung des Immobilienportals ImmobilienScout24, stiegen die Quadratmeterkaufpreise für Eigentumswohnungen in Neuenheim um 8,5 Prozent auf durchschnittlich 4500 Euro. Dreistellig fiel das Plus sogar in Kirchheim aus: Über elf Prozent mehr als 2010 kostete hier der Quadratmeter Wohnung. Dass der Stadtteil im Dynamik-Ranking von ImmobilienScout24 auf Platz eins landete, erklärt Makler Kraus so: „Kirchheim gehört zu den Vierteln, in denen Wohneigentum noch vergleichsweise erschwinglich ist, Käufer weichen daher dorthin aus.“

Spannend wird das Ranking-Ergebnis im kommenden Jahr. Dann nämlich taucht dort erstmals ein neues Stadtviertel auf: Auf dem langgezogenen, sich von Bergheim bis nach Wieblingen erstreckenden Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs wächst zurzeit der 15. Heidelberger Stadtteil aus dem Boden. Bahnstadt heißt das Quartier, hier sollen in ein paar Jahren bis zu 5 000 Menschen wohnen. Die ersten 120 Wohnungen - allesamt, wie für das gesamte Gebiet vorgeschrieben, Passivhäuser - werden noch in diesem Jahr fertig. Die Nachfrage ist riesig, trotz Kaufpreisen zwischen 3 000 und 3 700 Euro pro Quadratmeter. Für Immobilienfachmann Kraus hat das einen einfachen Grund: „Es gibt eben kaum Konkurrenzangebote.“



Heidelbergs dynamische Wohnviertel

Kaufpreise für Eigentumswohnungen
in den fünf bestplatzierten Wohnvierteln
in Euro pro m²

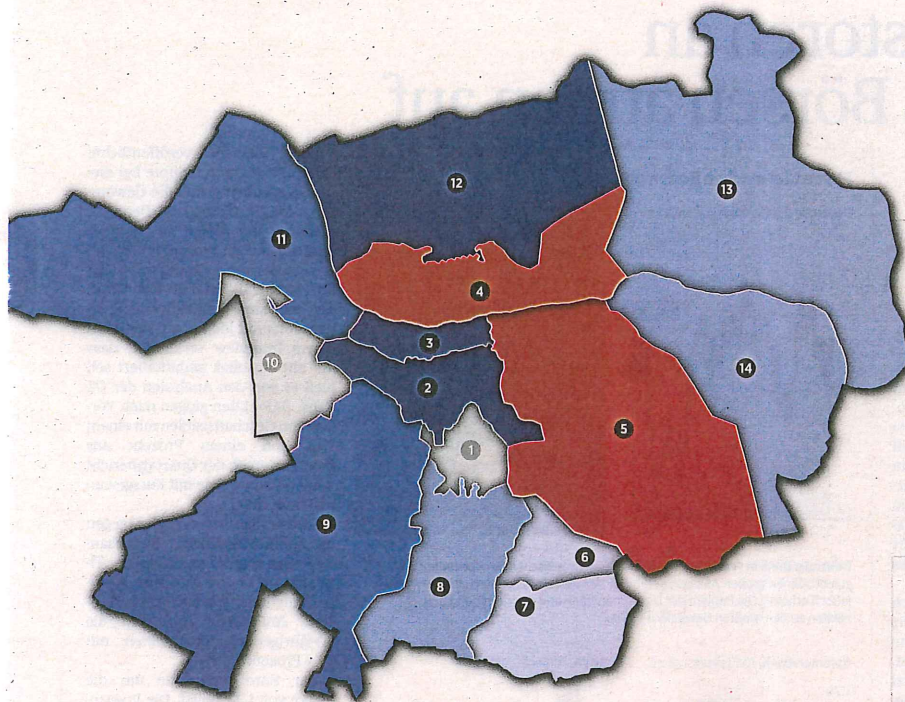
	2000 €	Veränd. 2011 zu 2010
1 Kirchheim	2244 €	+11,6%
2 Neuenheim	4504 €	+8,5%
3 Wieblingen	2314 €	+7,6%
4 Weststadt	2881 €	+9,9%
5 Handschuhsheim	3265 €	+5,0%

Monatsmieten für Wohnungen
in den fünf bestplatzierten Wohnvierteln
in Euro pro m²

	5 €	Veränd. 2011 zu 2010
1 Kirchheim	10,71 €	+9,1%
2 Neuenheim	13,51 €	+2,1%
3 Wieblingen	8,41 €	+6,3%
4 Weststadt	10,29 €	+1,6%
5 Handschuhsheim	10,95 €	+0,6%

Kaufpreise für Einfamilienhäuser
in den fünf bestplatzierten Wohnvierteln
in Euro pro m²

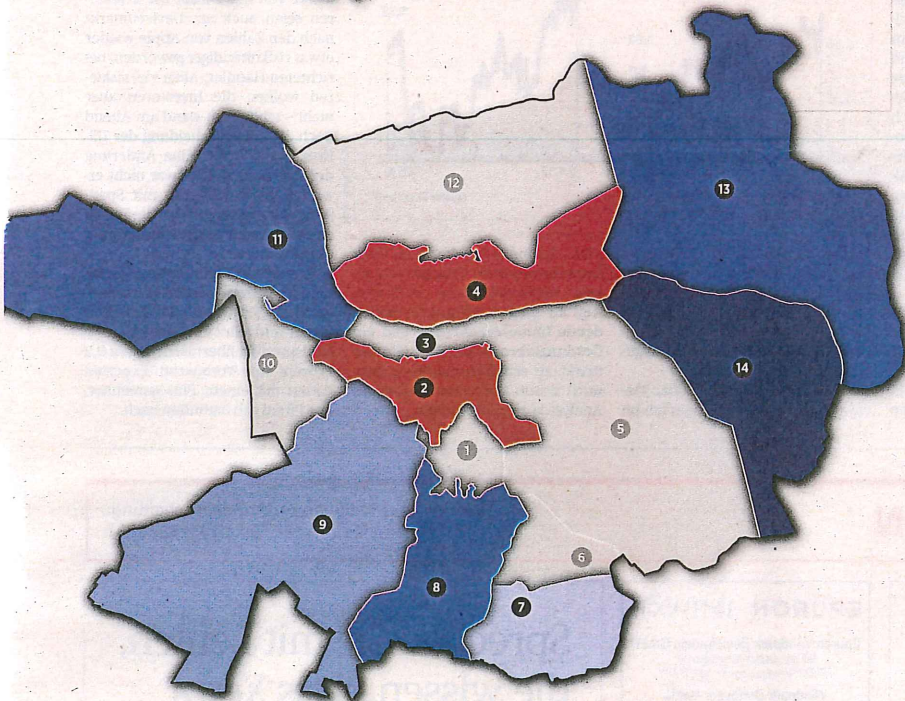
	2000 €	Veränd. 2011 zu 2010
1 Weststadt	2327 €	+197,6%
2 Wieblingen	3029 €	+11,3%
3 Neuenheim	3640 €	+5,0%
4 Rohrbach	2366 €	+2,5%
5 Kirchheim	2426 €	+4,2%



Heidelberg
Kaufpreise für
Eigentumswohnungen
(Bestand 2011)

- über 3 400 €/m²
- 2 801 bis 3 400 €/m²
- 2 201 bis 2 800 €/m²
- 1 600 bis 2 200 €/m²
- unter 1 600 €/m²
- k.A./Anteil der Wohnungen am Gesamtbestand unter 10%

- Südstadt
- 2 Weststadt
- 3 Bergheim
- 4 Neuenheim
- 5 Altstadt
- 6 Boxberg
- 7 Emmertsgrund
- 8 Rohrbach
- 9 Kirchheim
- Pfaffengrund
- 11 Wieblingen
- 12 Handschuhshheim
- 13 Ziegelhausen
- 14 Schlierbach



Heidelberg
Kaufpreise für
Einfamilienhäuser
(Bestand 2011)

- über 600 000 €
- 500 001 bis 600 000 €
- 400 001 bis 500 000 €
- 300 000 bis 400 000 €
- unter 300 000 €
- k.A./Anteil der Einfamilienhäuser am Gesamtbestand unter 10%

- Südstadt
- 2 Weststadt
- Bergheim
- 4 Neuenheim
- Altstadt
- 6 Boxberg
- 7 Emmertsgrund
- 8 Rohrbach
- 9 Kirchheim
- Pfaffengrund
- 11 Wieblingen
- Handschuhshheim
- 13 Ziegelhausen
- 14 Schlierbach

Handelsblatt

Quelle: Immobilienscout24

EINFAMILIENHÄUSER

Absolute Rarität

Ohne die reichen Industriellen aus Ludwigshafen gäbe es sie vielleicht gar nicht, die Gründerzeitvillen im Heidelberger Nobelviertel Neuenheim. Denn schon vor mehr als 100 Jahren machte man zwar in der Chiemstadt am Rhein sein Vermögen, den Wohnsitz aber nahm man lieber in der malerischen Stadt am Neckar. Das sei heute nicht anders, berichtet der Heidelberger Makler Michael Fehr. Führungskräfte von BASF, aber auch Manager der Softwareschmiede SAP lassen sich gern in der beschaulichen Stadt nieder. Allerdings, so Fehr, könne es mitunter „Jahre dauern“, bis eines der begehrten Anwesen zum Verkauf stehe.

Auch wer stattdessen auf ein Neubau-Eigenheim ausweichen möchte, hat es kaum leichter. Freie Grundstücke sind Mangelware in der Stadt – und deshalb werden sie lieber mit vielen Eigentumswohnungen als mit wenigen Einfamilienhäusern bebaut. „Das Angebot an Neubau-Eigenheimen ist eines der niedrigsten in ganz Deutschland“, sagt Julius Stinauer, Wohnimmobilienmarkt-Analyst beim Beratungshaus Jones Lang Lasalle. Nicht einmal 18 Prozent aller in einem Jahr neu fertiggestellten Wohnungen sind Ein- oder Zweifamilienhäuser. Verschwindend wenig, gemessen am bundesweiten Durchschnitt von fast 60 Prozent. „Selbst in Großstädten wie Berlin liegt der Anteil um die 30 Prozent“, berichtet Stinauer.

Da wundert es nicht, dass die 57 Reihenhäuser, die die städtische Wohnungsgesellschaft GGH im Stadtteil Wieblingen baut, schon Monate vor der Fertigstellung komplett verkauft sind – zu Preisen zwischen 250 000 und 300 000 Euro trotz Mini-Grundstücken von nicht einmal 150 Quadratmeter Größe. Anné Wiktorin

TERMINE UND METHODE

Lesen Sie Analysen zu den Immobilienmärkten in den attraktivsten deutschen Städten:

- Düsseldorf:** 27. April
- Leipzig:** 3. Mai
- Stuttgart:** 9. Mai
- Erfurt:** 30. April
- Würzburg:** 4. Mai
- Regensburg:** 2. Mai
- Köln:** 8. Mai

Methode: Aus mehr als zwei Millionen Immobilienangeboten aggregierte Immobilienscout24 Daten zu Kaufpreisen, Mieten sowie zu Angebot und Nachfrage von Einfamilien-

enhäusern und Wohnungen in allen Vierteln der untersuchten Städte. Die Rankings zeigen, welche Quartiere sich 2011 am dynamischsten entwickelten. Als wichtigste Kriterien flossen in die Bewertung ein: die Veränderungen der Kaufpreise und Mieten gegenüber dem Vorjahr (Gewichtung 2,5-fach) sowie das Verhältnis von Immobilienangeboten und -gesuchen (2,0-fach). Wer Mieten und Preise in seinem Quartier individuell berechnen möchte: www.handelsblatt.com/wertfinder

IMMOBILIENMARKT HEIDELBERG

Die besten mm für Ihre exklusivsten m².

Inserieren Sie jetzt gewerbliche oder exklusive Objekte in einem exklusiven Umfeld: Der Handelsblatt Immobilienmarkt.

040.696.595.202
hb-immobilien@bellevue.de
Handelsblatt
Substanz entscheidet.

Wir machen es möglich!



c. sauer
Immobilien

Kontakt: Sabine Sauer
Diplom-Bauingenieurin (FH)
öffentlich bestellte Gutachterin
Telefon: 0 6 222 - 77 46 33

www.heidelbergmakler.com