

STADTREDAKTION HEIDELBERG

So erreichen Sie uns:

Tel.: 0 62 21 - 519 56 00  
Fax: 0 62 21 - 519 956 00

E-Mail: stadtreddaktion@rnz.de

INTERVIEW

„Besser nach Neuenheim“

Der ehemalige Makler Manfred Ruf ist Vorsitzender des Gutachterausschusses bei der Stadt Heidelberg, der alle Immobilienkaufverträge erfasst und auch die Bodenpreise im Stadtgebiet ermittelt.

> **Herr Ruf, soll man sich lieber ein Haus oder eine Wohnung in Heidelberg kaufen? Oder ganz woanders?**  
Das ist eine Frage des Geldbeutels. Aber von der Lage her kann ich Heidelberg nur empfehlen – eine prosperierende und sehr attraktive Stadt.

> **Und wenn ich mir etwas in Heidelberg kaufe: Wo sollte ich es tun?**  
Wenn Sie es finanziell verkraften können, gehen Sie nach Neuenheim oder Handschuhsheim. Hier ist der Wiederverkaufswert am höchsten.

> **Was ist langfristig gesehen renditeträchtiger: ein kleines Haus in Handschuhsheim oder ein großes in Rohrbach?**



Ein kleines Haus ist kein Renditeobjekt, das fängt erst beim Drei-Familienhaus an. Und wenn man vor der Wahl steht: besser nach Handschuhsheim – auch wenn man das Häuschen auch nur vermietet. Die Mieten sind hier um 25 Prozent höher als in Rohrbach.

> **Beeinflusst der US-Abzug die Immobilienpreise in Heidelberg?**  
Auf jeden Fall. Die Preise werden nach unten gehen, gerade in den mittelpreisigen Wohnlagen. Neuenheimer Villenlagen sind davon aber kaum betroffen.

> **Werden sich, langfristig gesehen, die Immobilienpreise in den Stadtteilen sehr auseinanderentwickeln?**  
Die Schere wird sich nicht schließen – leider. Aber die Spreizung wird nicht mehr so weitergehen können. Ein Quadratmeter kostet in Neuenheim 1150 Euro, auf dem Emmertsgrund nur 160 Euro. Eine gewisse Akzeptanz für solche hohe Preise muss da sein, sonst kaufen die Leute nicht mehr. hō/Foto: Privat



Das Neubaugebiet „Quartier am Turm“ in Rohrbach ist so gut wie verkauft. Bis zur Entwicklung der Bahnstadt galt diese alte Industriebrache der Fuchs'schen Waggonfabrik als einziges großes Neubaugebiet Heidelbergs mit immerhin 600 Wohneinheiten. Der Erfolg dieses Projekts zeigt, dass der Immobilienmarkt der Stadt als gesund gilt – und auch noch Zuwachs vertragen kann. Foto: Kresin

# Gute Lagen werden noch teurer

Heidelberger Immobilienmarkt mit Umsatzrekord – Preise in Stadtteilen variieren extrem: Neuenheim acht Mal so teuer wie Emmertsgrund

Von Micha Hörnle

Die Leute zieht es wieder nach Heidelberg, das bestätigt auch der Vorsitzende des unabhängigen Gutachterausschusses, Manfred Ruf (siehe Interview links): „Der Zug zurück in die Stadt war noch nie so stark.“ Auch die jüngsten Zahlen des Gutachterausschusses belegen das, denn noch nie gab es auf dem Heidelberger Immobilienmarkt derartig hohe Umsätze: 2010 wurden 1779 notarielle Kaufverträge mit einem Umsatz von 543 Millionen Euro abgeschlossen. Im Jahr davor waren es bei 1717 Verträgen „nur“ 400 Millionen Euro.

Die Steigerung von satten 36 Prozent spiegelt die „Flucht vom Land“ wider; nach der Finanzkrise stecken Privatleute wie Großinvestoren in letzter Zeit wieder ihr Geld in Immobilien. Dementsprechend zogen auch die Preise für die Immobilien an, um etwa fünf Prozent. Durchschnittlich kostete in der Stadt eine Eigen-

tumswohnung 2325 Euro pro Quadratmeter, ein Reihenhauses 310 000 Euro.

Doch diese Zahlen sagen kaum etwas über die Verhältnisse in den einzelnen Stadtteilen aus. Denn zum immer mehr beherrschenden Kriterium für den Preis wird die Lage – Ausstattung, Qualität und Größe zählen weniger. Mit anderen Worten: Wer kann, zieht nach Neuenheim oder Handschuhsheim, zur Not auch noch in die Altstadt oder die Weststadt, auch in innenstadtnahe Teile Bergheims. „Wir haben in Heidelberg die größte Bandbreite an Preisen, wahrscheinlich sogar landesweit“, sagt Bernd Pahl, der Leiter der Gutachterausschuss-Geschäftsstelle. So kostet ein Haus der gleichen Größe am Emmertsgrund 200 000 Euro und in Neuenheim schon 600 000 Euro; ein Quadratmeter Baugrund kostet in Neuenheim das Achtfache verglichen

mit dem Emmertsgrund. Und die Schere wird eher weiter: Die billigen Wohnlagen bleiben billig, geben teilweise noch im Preis nach, die teuren werden um etwa sechs Prozent teurer. Die mittelpreisigen Stadtteile (Kirchheim, Rohrbach, Wieblingen oder Pfaffengrund) entwickelten sich laut Pahl stabil. Einer der extremsten Stadtteile ist Bergheim: richtig teuer zur Innenstadt hin, im westlichen Teil Richtung Autobahn sehr günstig. Hier gibt die Verkehrsbelastung den Ausschlag, wie teuer eine Wohnung ist.

Bemerkenswert an Pahlers Zahlen ist, dass die Neubauwohnungen dieses Mal kaum eine Rolle spielten: Das „Quartier am Turm“ in Rohrbach war 2010 größtenteils verkauft, die Bahnstadt war noch nicht so weit. Pahl rechnet also hauptsächlich mit Bestandsimmobilien, die ziemlich gleichmäßig über das gesamte

Stadtgebiet verteilt sind. Das war vor ein paar Jahren anders, als eine Ballung von Käufen in den Neubaugebieten wie dem „Quartier am Turm“ gab. Von den momentanen Neubaugebieten berichtet Pahl immerhin Beruhigendes: Die Reihenhäuschen im Schollengewann in Wieblingen verkaufen sich nach Anfangsschwierigkeiten ordentlich, auch die relativ teuren Bahnstadtwohnungen gehen gut weg.

Noch beruhigender ist, dass es auch in guten Lagen zu keinen Preisexplosionen kommt: „Die Nachfrage wächst zwar, aber die Preissteigerungen sind doch insgesamt gesehen moderat. Auch das Angebot ist nicht allzu knapp“, so Pahl: Das war vor 20 Jahren ganz anders: Von 1988 bis 1994 kletterten die Preise auf dem Immobilienmarkt rasant, seitdem stagniert er eher. Auch in Zukunft erwartet Pahl „keine extremen Preissteigerungen“. Kurzum: „In Heidelberg entwickelt sich der Wohnungsmarkt ziemlich gesund.“

## Bisher keine Preisexplosionen

ANZEIGE

**Ankauf täglich ... Ankauf täglich...**  
**SOFORT BARGELD**  
für Gold, Silber, Platin, Brillanten und Luxusuhren!  
WIR SUCHEN DRINGEND LUXUSUHREN UND SCHMUCK! JEDER ZUSTAND!  
BRILLANT- UND DIAMANTANKAUF  
1 ct. Brillant bis zu 4.000,- €  
10 ct. Brillant bis zu 100.000,- €  
ALLE QUALITÄTEN & GRÖSSEN AUCH LOSE STEINE!  
**JUWELIER EDMUND ARNOLD SEIT 1880**  
Hauptstr. 135 • Heidelberg • www.arnold-schmuck.de  
ÖFFNUNGSZEITEN: MO.–FR. 10.00–18.30 UHR, SA. 10.00–16.00 UHR

*Profitieren Sie jetzt vom historisch hohen Goldpreis*

„HEIDELBERGER FRÜHLING“ HEUTE  
K.F. Für den Klavierabend mit Evgeni Koroliov, zu dem der „Heidelberger Frühling“ gemeinsam mit dem Verein der Musik- und Kunstfreunde heute um 20 Uhr in die Alte Aula einlädt, gibt es nur noch Stehplätze an der Abendkasse. Musikfreunde müssen aber nicht verzagen, denn im Karlstorbahnhof läuft weiterhin die Festival-Akademie.  
Bei einem kurzen Lunchkonzert um 12.30 Uhr spielt das junge Aramis-Trio das Klaviertrio g-Moll von Bedrich Smetana. Um 17 Uhr folgt ein Workshop-Konzert mit dem amerikanischen Komponisten Sean Shepherd, der sein Orchesterwerk „These Particular Circumstances“ (Dirigent: Matthias Pintscher) und sein Oktett (Dirigent: Paul Fitzsimon) vorstellt und sie Auszüge aus Dmitri Schostakowitschs Streichquartett Nr. 3 F-Dur gegenüberstellt. Und beim großen Abendkonzert stehen neben Shepherds Klavierstück „Prelude“, Mozart und Brahms auf dem Programm. Gespielt werden Werke von Mitgliedern des Festivalensembles. Karten für das Abendkonzert der Akademie kosten 19 Euro (inklusive Eintritt zum Workshop-Konzert). Das Lunchkonzert ist kostenlos. Schüler und Studenten haben bei der Festival-Akademie freien Eintritt.

**Todesstrafe wirkt nicht abschreckend**  
sal. Die Todesstrafe soll abschrecken – das ist das stärkste Argument der 57 Staaten, in denen sie zur Zeit noch angewandt wird. Ob sie das tut, ist aber mehr als fraglich, wie Forscher am Institut für Kriminologie der Universität Heidelberg bestätigen. Zwar gebe es viele Studien zu diesem Thema, sie widersprechen sich jedoch. Kriminologen, Soziologen und Juristen bestreiten eine Abschreckungswirkung. Ökonomen ziehen den umgekehrten Schluss. Es komme also sehr auf die Interpretation der Ergebnisse an, so die Heidelberger Kriminologen in ihrer Studie.

KOMMENTAR

## System-Fehler

Von Götz Münstermann

Man kann dem Entwicklungsbeirat keinen Vorwurf machen, dass er lieber hinter verschlossenen Türen tagen möchte. Warum sollen gerade die Vertreter der Interessengruppen öffentlich mehr Verantwortung als gewählte Heidelberger Volksvertreter übernehmen, die ja auch am liebsten unter Ausschluss der Öffentlichkeit diskutieren? Das Problem ist das Konstrukt des Entwicklungsbeirates an sich. Dabei wird so getan, als würde man Bürger beteiligen – und nennt es „strukturierte Bürgerbeteiligung“. Nur sind es nicht einfache Bürger, sondern Lobbyisten und Multiplikatoren, die der Gemeinderat zur Entscheidungsfindung eingeladen hat. Was Wunder, dass die kein Interesse daran haben, sich über die Schulter schauen zu lassen. Es liegt in ihrem Eigeninteresse, möglichst geschützt Ideen und Projekte aushandeln zu können. Findet das alles hinter verschlossenen Türen statt, dann kann man sich gut hinter dem Gremium verstecken und muss nicht Verantwortung für die eigene Position übernehmen. Der Gemeinderat sollte jetzt für Transparenz sorgen – damit keiner sagen kann, dass da etwas ausgekugelt wurde.

# Der Entwicklungsbeirat will lieber unter sich bleiben

Mehrheit des Gremiums aus Interessenvertretern plädiert für nicht-öffentliche Sitzungen – Bürgerinformation vor Sommerferien

mün. Die erste Sitzung des Entwicklungsbeirates für die Flächen der US-Armee war nicht-öffentlich. Und auch in Zukunft will das Gremium aus Interessen- und Volksvertretern lieber unter sich bleiben, wenn es Ideen für die Nutzung der freiwerdenden Areale entwickelt. Nur von Fall zu Fall sollen Zuhörer auf den hinteren Bänken Platz nehmen dürfen.

Wenn am Ende des Jahres 2015 der letzte US-Soldat Heidelberg verlassen hat, dann will die Stadt detaillierte und realistische Pläne für die freigewordenen Flächen haben. Diese soll ein Entwicklungsbeirat für den Gemeinderat ausarbeiten, der dann beschließen kann. Das neue Gremium „Entwicklungsbeirat“ wurde vom Stadtparlament im vergangenen Dezember aus der Taufe gehoben, im Fachjargon wird es unter „strukturierte Bürgerbeteiligung“ eingeordnet: Nicht jedermann kann und soll hier mitreden, sondern eine ausgewählte Schar von Interessenvertretern und damit Multiplikatoren wird in die Entscheidungsfindung einbezogen. Der Gemeinderat entschied sich neben den städtischen Rätemitgliedern für 18 Interessensvertreter: von der Architektenkammer über den Mieterverein und den Bund für Umwelt- und Naturschutz bis zur Kreishandwerkerschaft



Sorgenkind der Stadtplaner: Patrick-Henry-Village zwischen Eppelheim und A5. Foto: Sommer

und dem Sportkreis. Insgesamt 32 Beiratsmitglieder beschlossen bei der ersten Sitzung am Dienstagabend, dass man grundsätzlich nicht öffentlich tagen wolle.

Nach Angaben von Baubürgermeister Bernd Stadel will man nur fallweise Zuhörer zulassen. „Ich persönlich bin offen

für eine öffentliche Sitzung“, so Stadel, aber die Mehrheit hege Befürchtungen, dass es bei Zuhörern zu einem „Schaulaufen“ in dem Arbeitsgremium komme. Zudem habe die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima), der die US-Flächen gehören, kein Interesse an öffentlichen

Grundstückspreisdiskussionen. Stadel sicherte zu, dass die Bevölkerung gemäß dem beschlossenen Konzept in den einzelnen Arbeitsphasen des Gremiums informiert und teilweise auch einbezogen werde. So solle vor den Sommerferien eine Informationsveranstaltung stattfinden, bei der die Bürgerschaft über die Grundlagen des Verfahrens informiert werde. Außerdem werde es ausführliche Protokolle geben, die später öffentlich zugänglich seien.

Schon bei der zweiten Sitzung des Entwicklungsbeirats im Mai sollen die Gremienmitglieder – dann vielleicht auch noch mit einem Vertreter der Landwirtschaft – über die „Chancen, Risiken und Optionen im städtischen und regionalen Kontext“ (Stadel) informiert werden. Dabei geht es um die in der Vergangenheit beschlossenen Festlegungen für die zukünftig freiwerdenden Flächen, etwa im Stadtentwicklungsplan, in den Stadtteilrahmenplänen und den überregionalen Plänen. Man schaue, welche Potenziale die Flächen hätten – „es wird aber nicht mit der Lupe draufgeschaut“, so der Baubürgermeister. Im Anschluss daran werde die „breite Öffentlichkeit sukzessive auf den Stand des Gremiums gebracht“, so Stadel.