

Immobilien

Wer Geld hat, lebt im Norden

Wohnraum ist in Heidelberg knapp. Die Mieten haben Metropolen-Niveau. Die Bahnstadt und der Abzug der US-Truppen könnten dem Markt Luft verschaffen.

VON MARCUS STÖLB

Wenn Dorit Schäfer von ihrer Heimatstadt berichtet, gerät sie ins Schwärmen: Von der „romantischen Altstadt“ erzählt sie dann, die sie „immer noch verzaubert“. Seit Mitte der achtziger Jahre lebt die Konservatorin in Heidelberg, mit ihrer Familie bewohnt sie ein Haus mit Garten im Stadtteil Schlierbach. Acht Jahre dauerte die Suche nach dem Eigenheim, acht Mal zog die 45-Jährige schon innerhalb Heidelbergs um. „Ausgesprochen problematisch“ sei die Wohnungssituation.

Das bestätigt Hans-Jörg Kraus. Der Makler residiert in einem 30 Meter hohen Null-Emissions-Haus. Errichtet wurde der Turm auf dem Gelände einer alten Glockengießerei in Bergheim. Hier entstanden im vergangenen Jahrzehnt auch Dutzende neue Wohnungen. Ein Tropfen auf den heißen Stein. „Das Angebot an Bauland in guten Lagen von Heidel-



Begehrte Lage am Fuße des Heiligenbergs Foto M. Stölb



Wohnen auf dem Gelände der Glockengießerei Foto M. Stölb



Postkartenidyll mit Schönheitsfehler: Heidelberg fehlt es an Wohnraum für Familien. Foto imago

„Im Vergleich zu gleichgroßen Städten ist Heidelberg zu teuer“.

Reiner Braun, Empirica AG

ber war schon immer knapp, weshalb aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage ein Verkäufermarkt herrscht“, beschreibt Kraus die Situation. Reiner Braun von der Berliner Empirica AG, die regelmäßig Daten zu den deutschen Wohnungsmärkten erhebt, wird deutlicher: „Im Vergleich zu gleichgroßen Städten ist Heidelberg zu teuer.“

Tatsächlich sind Immobilien in Heidelbergs Top-Lagen für Normalverdienende kaum noch erschwinglich. Wer etwa in Neuenheim leben möchte, muss viel Geld und noch mehr Geld mitbringen. Gerhard Nett vom Maklerhaus Engel & Völkers in Heidelberg spricht von „Liebhaberpreisen“. Zahlreiche Interessenten warteten etliche Jahre darauf, sich in dem schicken Viertel niederlassen zu können. Steht eine Immobilie zum Verkauf, was selten vorkommt, seien manche bereit, auf den Kaufpreis noch einmal bis zu 20 Prozent draufzulegen, berichtet Nett.

Dass die Lage so begehrt ist, verwundert nicht: viel Grün, in den Seitenstraßen kaum Verkehr, pittoreske Gründerzeithäuser, stattliche Villen – und das alles in fußläufiger Entfernung zu Neckar und Altstadt. Auch die Uni-Kliniken auf dem Neuenheimer Feld sind nicht weit. Nördlich an Neuenheim schließt sich Handschuhsheim an, ein ebenfalls begehrtes Pflaster.

„Wer Geld hat, lebt im Norden. Wer kein Geld hat, im Süden“, sagt Christoph Nestor vom Heidel-

berger Mieterverein. Er und seine Kollegen werden mit den Schattenseiten der Entwicklung konfrontiert. Dass die Neckarstadt laut einer aktuellen Untersuchung der Hamburger F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH mit durchschnittlichen Angebotsmieten von 9,60 Euro pro Quadratmeter fast gleichauf mit Frankfurt am Main liegt, ist bezeichnend. Bei Empirica belegt Heidelberg im bundesweiten Miet-Ranking kreisfreier Städte den vierten Platz, dicht hinter Hamburg. Nach Ansicht von Braun dürfte die Stadt angesichts ihrer überschaubaren Größe gar nicht unter den Top 10 auftauchen. Auch bei den Preisen für Wohneigentum rangiert Heidelberg weit vorne. Laut Preisspiegel 2011 der LBS wird die Stadt in dieser Kategorie nur noch von München, Frankfurt und Freiburg übertroffen.

Spitzenpositionen, auf die seine Stadt gut verzichten könnte, meint Nestor. Schließlich lasse sich die kleine Großstadt kaum mit einer Metropole vergleichen. „Wer den Familienstart ins Leben plant, für den findet sich hier fast nichts“, kritisiert er. Bei der Stadt sieht man die Lage differenzierter: Zwar klaffe das Mietniveau zwischen den einzelnen Lagen um bis zu 50 Prozent auseinander, doch gebe es in weniger begehrten Vierteln „durchaus verfügbaren und günstigen Wohnraum“. Makler Kraus beurteilt die Situation ähnlich: Einfacher Wohnraum in weniger guten Lagen werde kaum nachgefragt, wie zum Beispiel im Emmertsgrund. Guter Wohnraum in guten Lagen zu niedrigen Preisen sei sehr begehrt. „Hier ist das Angebot logischer Weise sehr knapp.“

Verschärft hat sich die Situation in Heidelberg wie auch an vielen anderen Wohnungsmärkten wegen der Finanzkrise. Die Nachfrage nach gut gelegenen Wohneigentum als wertbeständiger Anlageform sei gestiegen, berichten Nett von Engel & Völkers und Braun unisono. Zudem dürfte die Stadt auf lange Sicht der zugkräftigste Standort in der Metropolregion

Rhein-Neckar bleiben. „Alle wollen nach Heidelberg“, sagt Nett, am liebsten zentrumsnah. Doch viele Familien siedeln auch ins kleinstädtische Umland über, selbst nach Mannheim verschlägt es manche. Hierbei spiele die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt eine bedeutende Rolle, räumt man im Rathaus ein.

Wie stark die Nachfrage ist, zeigt die Entwicklung der Bahnstadt, Heidelbergs jüngstem Stadtteil. Auf fast 120 Hektar unweit des Hauptbahnhofs wird in den nächsten Jahren Wohnraum für rund 5000 Menschen entstehen, außerdem sollen hier bis zu 7000 Menschen arbeiten. Alle Wohngebäude werden Passivhaus-Standard vorweisen. Bis 2013 soll der erste Bauabschnitt mit 600 Einheiten, zur Hälfte Eigentumswohnungen, fertiggestellt sein. Damit liege man zwei Jahre vor der Zeit, erklärt eine Sprecherin der Stadt. Der zweite Bauabschnitt, der 2015 angegangen werden sollte, wird nun vorgezogen.

„Alle wollen nach Heidelberg.“

Gerhard Nett, Engel & Völkers

Die Immobilien haben ihren Preis, weshalb Nestor sich nicht übermäßig viel von dem Projekt erhofft. Und auch Kraus ist zurückhaltend: „Die Bahnstadt wird uns etwas Luft verschaffen. Jedoch ist nicht mit fallenden Preisen zu rechnen.“ Zusätzliche enorme Flächenpotenziale wird der angekündigte Abzug des amerikanischen Militärs schaffen: Bis 2015 sollen an fünf Standorten insgesamt 200 Hektar geräumt werden. Noch sind die Areale im Bundesbesitz, doch die Diskussion über die künftige Nutzung der Areale ist schon voll entbrannt.

Im Rathaus erwartet man eine „weitere deutliche Entspannung des Wohnungsmarktes“. Schließlich geht es um die Konversion von mehr als 2300 Wohnungen so-

wie Schulen, Kitas und Kasernengebäuden. Auch Nestor vom Mieterverein sieht eine „große Chance“ – wenn denn die Weichen richtig gestellt würden: „Man muss eine gute Mischung wollen“, verlangt er, auch für nicht so starke Einkommenschichten müsse wieder Wohnraum geschaffen werden, damit für „einen gewissen Ausgleich“ gesorgt werden könne.

Für Kraus führt derweil kein Weg an einer Nachverdichtung vorbei. Allerdings sei bei fast jedem Bauprojekt, bei dem es sich

um klassische Nachverdichtung handelt, mit Widerstand von Anwohnern bis hin zu Bürgerinitiativen zu rechnen, kritisiert er und ergänzt: „Viele Heidelberger sind neuen Entwicklungen gegenüber erst einmal negativ eingestellt, es gibt hier inzwischen eine Kontrakultur.“ Reiner Braun ist überzeugt: „Flächen gäbe es genug, und würde die Stadt diese auch als Bauland ausweisen, dann könnten die Mieten und Kaufpreise in Heidelberg bis zu einem Fünftel niedriger liegen.“

Heidelberg in Zahlen

Von den drei Großstädten in der Metropolregion Rhein-Neckar ist Heidelberg – nach Mannheim und Ludwigshafen – die kleinste. 2010 hatten hier knapp 134 000 Menschen ihren Hauptwohnsitz gemeldet. Der Bestand an Wohnungen hat sich in den vergangenen Jahren stetig erhöht, auf inzwischen rund 71 700. Allerdings wurden 2010 lediglich 176 Wohnungen fertiggestellt, nach 361 im Vorjahr. 2010 wurde indes auch ein Rekord verzeich-

net: Insgesamt wurden in Heidelberg 1779 notarielle Kaufverträge mit einem Umsatzvolumen von 543 Millionen Euro abgeschlossen – ein Umsatzplus von 36 Prozent gegenüber 2009. Laut Gutachterausschuss stieg der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen um rund 6 Prozent auf 2325 Euro. Der Kaufpreis für exemplarisch ausgewertete Reihenhäuser stieg um 5 Prozent auf 310 000 Euro.

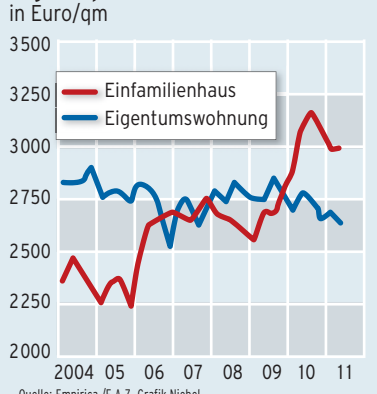


Für einige Wenige hält das Leben einen Logenplatz bereit.

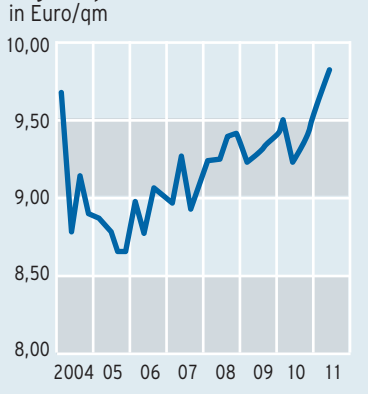
Familienfreundliches Einfamilienhaus in Bremen-Oberneuland: Baujahr 1994, ca. 367 m² Wohnfläche zuzüglich ausreichend Nutzfläche, ca. 1.734 m² Grundstück, 10 Zimmer, EBK, Natursteinböden, Fußbodenheizung, Kamin, großzügige Terrassenbereiche, Süd-West-Garten, Doppelgarage und Stellplätze, KP: EUR 895.000,-
 DAHLER & COMPANY Büro Bremen | Telefon: 0421-39 77 288 | Fax: 0421-39 77 290 | E-Mail: bremen@dahlercompany.de | www.dahlercompany.de

Heidelbergs teures Pflaster

Angebotspreise für Immobilien in Euro/qm

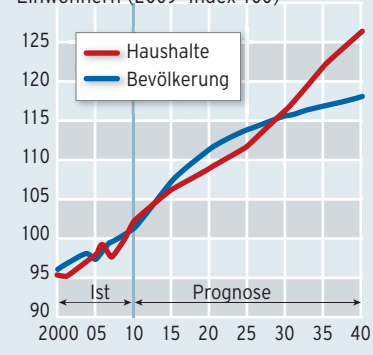


Angebotspreise für Mieten in Euro/qm



Demoskopie

Entwicklung von Haushalten und Einwohnern (2009=Index 100)



Die Marktentwicklung: Auch wenn die Kaufpreise nachgegeben haben, die Mieten steigen stetig. Im Empirica-Ranking der kreisfreien Städte belegt Heidelberg Rang vier – dicht hinter Hamburg.