

TRENDVIERTEL 2014: HEIDELBERG

09.06.2014, 06:59 Uhr

## Romantik, Studenten und heiße Kaufchancen

von Anne Wiktorin

Wer in Heidelberg wohnen möchte, hat es schwer. Die Nachfrage nach Immobilien in der romantisch gelegenen Stadt am Neckar übersteigt das Angebot bei weitem. Für Käufer gibt es dennoch lukrative Chancen.

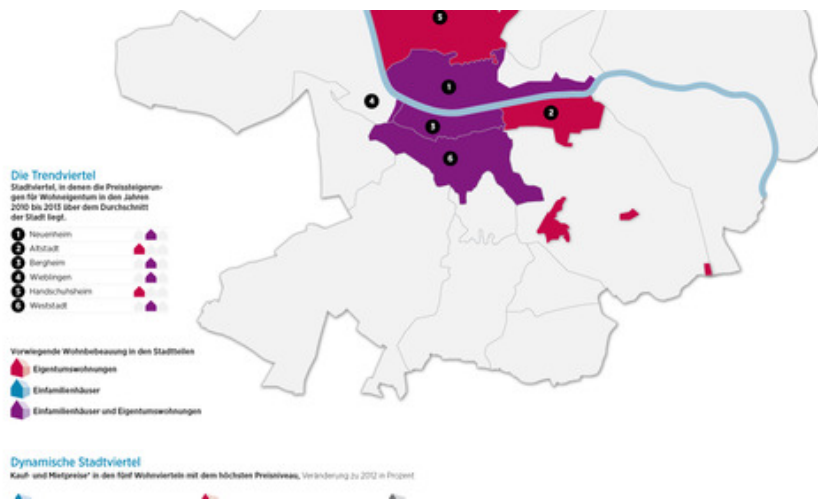


Das idyllische Heidelberg bietet kaum noch bezahlbaren Wohnraum. Doch Besserung ist in Sicht.

Quelle: Imago

**Heidelberg.** Schlüsselanhänger, ein Handbuch mit Stadt-Infos, Gutscheine fürs Schwimmbad - und ein persönlicher Brief des Oberbürgermeisters: So sieht das Überraschungspaket aus, das die Mitarbeiter der Stadt Heidelberg seit wenigen Tagen allen in die Hand drücken, die dort zum ersten Mal ihren Wohnsitz anmelden.

Für viele ist dieses Begrüßungsgeschenk allerdings weniger ein Lockangebot als vielmehr der Abschluss einer Odyssee. Denn in Heidelberg eine passende Bleibe für die Familie oder sogar eine Studentenbude zu finden ist mühselig. Allein 2013 zogen fast 18.000 Menschen neu in die Universitätsstadt, die Mehrheit zum Studieren. Auch wenn im selben Jahre etwa 16.000 Zugereiste die Stadt wieder verließen – unterm Strich kommen jedes Jahr mehr als gehen. Stetig wächst die Einwohnerzahl. Im vergangenen Jahr wurde die Marke von 150.000 überschritten, und 2020 werden wohl knapp 155.000 Menschen in der Stadt leben.



Für den Immobilienmarkt ist die Anziehungskraft der Stadt Segen und Fluch zugleich: ein Segen für Eigentümer und Vermieter, weil die konstant hohe Nachfrage nach Häusern und Wohnungen Kaufpreise und Mieten zuletzt stetig hat steigen lassen. Ein Fluch, weil ein zu knappes Angebot an Wohnraum im mittleren Preissegment vor allem Familien aus der Stadt ins Umland vertreibt.

Heidelbergs Oberbürgermeister Eckart Würzner setzt deshalb auf mehr Neubau: „Viele Jahre lang wurde viel zu wenig gebaut“, sagt das parteilose Stadtoberhaupt. Tatsächlich entstanden zwischen 2006 und 2011 durchschnittlich nur 326 neue Wohnungen pro Jahr, wie das Hamburger Gewos-Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung ermittelt hat. Noch in der zweiten Hälfte der 1990er-Jahre waren es jährlich deutlich mehr als 500 Wohnungen – ein Wert, den die Stadt nun wieder erreicht haben dürfte.

## So wurde gerechnet

[Alles anzeigen](#)

<b>Datenbasis (Teil 1)</b>
Für die diesjährige Trendviertel-Erhebung sind reale Kaufpreise für Eigenheime und Eigentumswohnungen relevant, die von einem der 37 Mitgliedsinstitute des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) finanziert wurden.
<b>Datenbasis (Teil 2)</b>
<b>Trendviertel</b>

## Erfolgstory Bahnstadt

Zu verdanken ist dies einem einzigen, ehrgeizigen Projekt. Auf dem Areal eines stillgelegten Güterbahnhofs im Westen Heidelbergs entsteht ein ganz neues Stadtviertel - Bahnstadt genannt. Mit einer Fläche von 116 Hektar ist es größer als die gesamte Heidelberger Altstadt und auch bundesweit eines der bedeutendsten Stadtentwicklungsprojekte.

Zum Vergleich: Das Gebiet der Hamburger Hafencity, das bekannteste Neubauvorhaben der Republik, misst 156 Hektar. Vermutlich ist die Bahnstadt auch eines der hierzulande erfolgreichsten Vorhaben. Denn im Unterschied zu anderen Großprojekten liegt man in Heidelberg nicht nur voll im Zeitplan – man ist ihm sogar um zwei Jahre voraus.

## Wohnungen ließen sich auch gut vermieten

ANALYSE

### Wo sich Käufer Immobilien leisten können



1

[alle Bilder](#)

Wer auf der Suche nach einem Eigenheim ist, hört von anderen Suchenden meist folgendes: Immobilien in Deutschland werden immer teurer. Eine Analyse zeigt, dass das gar nicht stimmt. Die Auswertung für 15 deutsche Städte vergleicht die Preise für ein 125 Quadratmeter großes Einfamilienhaus mittleren Wohnwertes von Anfang 2009 mit den Preisen Anfang 2014. Die Preissteigerungen werden mit den steigenden Einkommen und den sinkenden Zinsen für Baugeld in Verhältnis gesetzt.

*Bild: dpa*

Antrieb ist die immense Nachfrage der Käufer und Mieter. Schon Ende 2013 hatten 2000 Menschen ihre neuen Häuser und Wohnungen bezogen, und wenn spätestens 2020 alle Gebäude stehen, werden es um die 5000 sein.

Bleibt es bei diesem Zeitplan, sind nach Rechnung der Gewos-Forscher allein in der Bahnstadt jährlich mehr Wohnungen entstanden als in der gesamten Stadt im Mittel der vergangenen zehn Jahre.

Doch die aufwendigere Bauweise, die das neue Viertel kennzeichnet, hat ihren Preis: „Passivhäuser sind in der Herstellung etwa 15 Prozent teurer als herkömmliche Neubauten“, sagt Georg Breithecker, Geschäftsführer der Heidelberger S-Immo, der Immobilienvertriebsgesellschaft der örtlichen Sparkasse. „Dafür liegen die Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser bei weniger als einem Euro pro Quadratmeter.“

Ein Argument, das überzeugt: Für Wohnungen in der Bahnstadt zahlen Käufer Spitzenpreise von knapp 4200 Euro pro Quadratmeter, hat vdp Research analysiert. Mieter akzeptieren Kaltmieten von 12,50 Euro pro Quadratmeter. Trotz dieses Niveaus werden 60 bis 80 Prozent der Wohnungen verkauft, bevor überhaupt mit dem Bau begonnen wurde, sagt Breithecker. „Bis zum Rohbau sind dann meist alle Wohnungen weg.“

## Heidelberg in Zahlen

Alles anzeigen

Einwohner
Mehr als 150.000 Menschen leben heute in der Hauptstadt der Kurpfalz. Und jedes Jahr werden es mehr: In den vergangenen drei Jahren wuchs die Bevölkerungszahl in der Stadt um etwa 2000 Bürger pro Jahr. Bis 2030 sind die Prognosen weiter positiv, erst dann könnte die Stadt wieder schrumpfen.
Wirtschaft
Wissenschaft

Hans-Jörg Kraus, Chef des Heidelberger Bauträger- und Maklerunternehmens Kraus Immobilien, hätte mit diesem Erfolg, den er „sensationell“ nennt, niemals gerechnet: „Vor zwei Jahren war ich noch sehr skeptisch, was die Bahnstadt betraf. Heute muss ich sagen: Ich habe mich getäuscht.“ Die Wohnungen würden nicht nur gut verkauft, sie ließen sich auch gut vermieten – vor allem für Kapitalanleger ein essenzieller Erfolgsfaktor.

Die Mehrheit der Käufer aber, sagt Sparkassenvertreter Breithecker, ziehe selbst in die Wohnungen oder Reihenhäuser der Bahnstadt ein: Etwa 70 Prozent gingen an Eigennutzer. Dabei komme mehr als die Hälfte von ihnen nicht aus Heidelberg. „Diese Käufer nutzen das Angebot, um wieder zurück in die Stadt zu ziehen und sich so den weiten Arbeitsweg zu ersparen.“



### TRENDVIERTEL 2014

#### Wo sich der Immobilienkauf noch lohnt

Die Immobilienpreise steigen seit Jahren. Trotzdem können sich heute mehr Menschen den Immobilienkauf leisten als früher – sinkende Zinsen machen es möglich. Eine Serie zeigt, in welchen Vierteln der Kauf lukrativ ist.

Den Käufern geht es offenbar nicht um Heidelbergs Altstadtflair, die romantisch-engen Gassen oder den Schlossblick. Denn die Bahnstadt spricht eine völlig andere architektonische Sprache als die örtlichen Traditionsviertel. Nüchterne, vier- bis fünfgeschossige Baukörper mit Flachdach und bodentiefen Fenstern, Fassaden in Weiß- und Grautönen, kleine Privatgärten, aber recht große Freiflächen in den Innenhöfen der einzelnen Gebäudeblöcke – so baut man in Großstädten.

Mancher Heidelberger hat deshalb mit dem Konzept sein Problem. „Die Bahnstadt polarisiert“, sagt Makler Hans-Jörg Kraus. Aber genau das erkläre vielleicht auch ihren Erfolg.

#### „In den gewachsenen Vierteln gibt es kaum Angebot“

Wer sich partout nicht mit dem neuen, auf dem Reißbrett geplanten Quartier – inklusive Kita, Schule und ersten Ladenlokalen an einer Hauptstraße, die in ihrer Dimensionierung einer großstädtischen Flaniermeile in nichts nachsteht - anfreunden kann, der braucht auf Heidelbergs Wohnungsmarkt viel Zeit. „In den gefragten, gewachsenen Vierteln gibt es einfach kaum Angebot“, sagt Vermittler Kraus.

Deshalb sind die Preise noch einmal gestiegen: Um 6,5 Prozent verteuerten sich binnen eines Jahres Eigenheime im bevölkerungsreichsten Stadtteil Handschuhsheim, um sechs Prozent Eigentumswohnungen in der Altstadt und im innerstädtischen Viertel Bergheim. Und das bei Quadratmeterpreisen, die locker 1000 Euro über dem Niveau Berlins liegen. Dennoch sei der Heidelberger Markt „noch gesund“, meint Immobilienexperte Kraus. Allerdings sieht auch er mit einer gewissen Sorge, dass die Risikobereitschaft mancher Käufer im zurückliegenden Jahr weiter gestiegen ist. „Die Leute sind schon froh, wenn sie stabile Einnahmen haben und ihr Geld nicht an Wert verliert.“



IMMOBILIEN-WERTFINDER

## Was Mieten und Kaufen kostet

Egal ob ein Umzug ansteht oder der Kauf einer Immobilie geplant ist: Finden Sie Miete- und Kaufpreise in ihrem Viertel und ihrer Straße mit einem interaktivem Tool.

### Masterplan Südstadt

Ob und wie lange der Aufwärtstrend bei Mieten und Preisen anhält, darüber will Kraus keine Prognose wagen. Er beobachte aber, sagt er, dass sich große und teure Wohnungen heute nicht mehr so leicht vermieten lassen wie noch vor einigen Jahren: „130 Quadratmeter Wohnfläche zu Mieten von elf bis 15 Euro – das können sich eben auch in Heidelberg nicht viele leisten.“

Oberbürgermeister Würzner hat deshalb schon das nächste Projekt in Arbeit: Die Umnutzung zweier ehemals von der US-Armee genutzter Areale in der Heidelberger Südstadt. Auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne Campbell Barracks und des benachbarten Mark-Twain-Village, eines Wohnquartiers für US-Soldaten und deren Familien, sollen um die 1500 Wohnungen entstehen. „Hier wollen wir bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten anbieten“, sagt der Oberbürgermeister.

Das wäre dann mal ein echter Willkommensgruß. Und zwar nicht nur für Neubürger.

© 2014 Handelsblatt GmbH - ein Unternehmen der **Verlagsgruppe Handelsblatt GmbH & Co. KG**

Verlags-Services für Werbung: [www.iqm.de](http://www.iqm.de) (**Mediadaten**) | Verlags-Services für Content: **Content Sales Center** | **Sitemap** | **Archiv**

Realisierung und Hosting der Finanzmarktinformationen: **vwd Vereinigte Wirtschaftsdienste AG** | Verzögerung der Kursdaten: Deutsche Börse 15 Min., Nasdaq und NYSE 20 Min.