



# Marktinformationen Heidelberg 2010



ENGEL & VÖLKERS®



## Der Standort

Heidelberg liegt in landschaftlich sehr reizvoller Lage am Austritt des Neckars vom Odenwald in die Rheinebene und gilt als eine der schönsten Städte Deutschlands. Das stimmungsvolle Zusammenspiel zwischen Schloß, Altstadt und Fluß inspirierte bereits die Philosophen und Maler der Romantik. 1196 erstmals urkundlich erwähnt, hat die „Stadt der Dichter und Denker“ und der „Lehre und Forschung“ die älteste Universität in Deutschland (gegründet 1386). Im Jahr 2007 wurde die Universität als Eliteuniversität ausgezeichnet. Heute sind an vier Hochschulen ca. 35.000 Studenten immatrikuliert, davon viele aus anderen Ländern.

Mit ca. 150.000 Einwohnern ist Heidelberg zwar nur die Nr. 53 aller deutschen Großstädte, aber eine der weltweit bekanntesten Städte. Viele historische Gebäude prägen mit ihren wunderschönen Fassaden das Stadtbild. Die berühmten Sehenswürdigkeiten wie das Schloß, die Heiliggeistkirche, die Altstadt mit Fußgängerzone, die Alte Brücke und der Philosophenweg faszinieren jährlich Millionen Besucher/innen aus aller Welt. Heidelberg ist eine gleichermaßen weltoffene wie intime Stadt mit gewachsenem, multikulturellem Flair. Der landschaftliche Reiz, die günstigen, milden klimatischen Bedingungen und die ebenso urbane wie urlaubsähnliche Atmosphäre verleihen Heidelberg einen der höchsten Freizeitwerte in Deutschland.

Heidelberg ist neben Mannheim und Ludwigshafen eines der drei Oberzentren der europäischen Metropolregion Rhein-Neckar, die sich über die drei Länder Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen erstreckt.

Internationale, bedeutende Großunternehmen wie Heidelberg Cement, Heidelberger Druck, SAP, Henkel-Teroson,

MLP sind hier zuhause. Mit vielen mittelständischen Betrieben, den wissenschaftlichen Institutionen, den Kliniken, dem Verlagswesen und den Hochschulen verfügt die Stadt über eine enorme Wirtschaftskraft. Insgesamt bietet Heidelberg ca. 110.000 Menschen einen Arbeitsplatz. Davon sind ca. 85 % im Dienstleistungssektor beschäftigt. Der nächste Flughafen ist in Mannheim. Zum internationalen Drehkreuz Flughafen Frankfurt sind es ca. 75 km, zum Flughafen Stuttgart ca. 120 km und nach Baden-Baden ca. 70 km. Zudem ist die Stadt sehr gut über das Autobahn- und Schienennetz an andere Zentren und Wirtschaftsräume angebunden. Heidelberg werden in mehreren Studien, u. a. von der Bertelsmann Stiftung und von Prognos Zukunftsatlas, sehr hohe Zukunftschancen bescheinigt.

## Marktentwicklung

Heidelberg bietet durch die geographische Lage, das milde Klima, das Arbeitsplatzangebot und die Freizeitmöglichkeiten eine hohe Lebens- und Arbeitsqualität. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien war und ist deshalb in Heidelberg besonders hoch. Aber auch die umliegenden Städte und Gemeinden sind sehr gefragt. Das Wohnungsangebot ist in allen Segmenten seit Jahren zu knapp. Nach einer Analyse der HVB Expertise GmbH hat Heidelberg den teuersten, aber auch attraktivsten Wohnungsmarkt der Rhein-Neckar-Region. In den vergangenen Jahren blieb das hohe Preisniveau stabil, wobei Häuser und Wohnungen in sehr guten Lagen sogar Preisanstiege verzeichneten. Insgesamt hat der Wohnungsmarkt eine außerordentliche Wertstabilität.

Viele Interessenten müssen lange suchen, bis sie „Ihre“ Immobilie endlich gefunden haben. Oft sind Kunden nach längerer Suche bereit, bei ihren Wünschen Kompromisse zu machen und/oder in eine benachbarte Gemeinde auszuweichen. Von größter Bedeutung für die Nachfrage ist die Lage eines Objektes. Auch auf die Ausrichtung und das Umfeld wird sehr geachtet. Sonnige und helle Häuser und Wohnungen werden deutlich bevorzugt. Bequemes Wohnen mit bester Infrastruktur – Verkehrsanbindung, ÖPNV – ist gefragter denn je. Die Käufer legen dabei allerdings Wert auf die Preiswürdigkeit der Immobilien. Hierbei spielen u. a. der Zustand und notwendige Sanierungs- bzw. Renovierungsmaßnahmen eine wichtige Rolle. Mehr und mehr werden die Neben-/Energiekosten (Energiepass) mit zum kaufentscheidenden Faktor.

## Die begehrtesten Lagen

Die Lage einer Immobilie ist und bleibt das oberste Kriterium. Ein sanierungs- bzw. renovierungsbedürftiges Objekt in sehr guter Lage wird in aller Regel schneller und zu besserem Preis seinen Käufer finden, als ein schönes Objekt in schwieriger Lage. Heidelberg weist zwischen den 14 Stadtteilen eine äußerst große Bandbreite der Bodenrichtwerte und der Quadratmeterpreise für Wohneigentum auf. Die besten und beliebtesten Lagen befinden sich in Neuenheim, Handschuhsheim, und der Weststadt. Zu den guten bis sehr guten Lagen werden die Altstadt, Rohrbach, Schlierbach, Bergheim, die Südstadt, die Hanglagen zum Neckar in Ziegelhausen und in Schloßnähe gezählt. Mittlere Lagen sind Wieblingen, Kirchheim, Pfaffengrund, Ziegelhausen und der Boxberg. Der Emmertsgrund gilt eher als einfache Lage. Die umliegenden Gemeinden Dossenheim, Eppelheim, Leimen, Nußloch, Sandhausen, Wiesloch und Walldorf (Hauptsitz der SAP AG) sind ebenfalls begehrte Wohnstandorte. Ausschlaggebend sind dann letztlich die Einzellagen der Immobilien und das benachbarte Umfeld, sowie die persönlichen Präferenzen der Interessenten.



## Ausblick

Der Stadtentwicklungsplan 2015 sieht große Projekte zur Steigerung der Attraktivität vor. Zwei markante Vorhaben sind „Stadt an den Fluß“, die Zusammenführung von Altstadt und Neckar sowie die Erweiterung der Stadthalle zu einem Konferenzzentrum. Seit 2009 entsteht westlich des Hauptbahnhofes auf einem Areal von 116 Hektar der neue Stadtteil Bahnstadt. Hier sollen künftig ca. 5.000 Menschen leben und ca. 7.000 Arbeitsplätze entstehen. Die Verlegung fast aller Kliniken aus dem Gebiet Altklinikum ins Neuenheimer Feld und die Umnutzung der meist denkmalgeschützten Gebäude wird die Struktur des Stadtteils Bergheim nachhaltig beeinflussen. Über Zeitpunkt und Umfang des Abzuges der amerikanischen Streitkräfte und deren Angehörigen können noch keine konkreten Aussagen gemacht werden

Preistabelle			
Standort/Lage	Villen/EFH in Euro von/bis	Eigentumswhg. in Euro/m <sup>2</sup> von bis	Grundstücke in Euro/m <sup>2</sup> von bis
Sehr gute Lage	850.000,- bis 3,0 Mio.	3.500,- bis 5.500,-	850,- bis 1.500,-
Gute Lage	600.000,- bis 1,2 Mio.	2.500,- bis 3.500,-	400,- bis 800,-
Mittlere Lage	400.000,- bis 700.000,-	1.200,- bis 2.500,-	300,- bis 600,-

---

**EV-Immobilien Heidelberg GmbH**  
**Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH**  
**Friedrich-Ebert-Anlage 17 · 69117 Heidelberg**  
**Telefon +49-6221-338 36 80 · Fax +49-6221-338 36 89**



**ENGEL & VÖLKERS®**