



Expertenumfrage „Perspektiven der Immobilienwerte ‚Im Weiher‘ in Handschuhshheim“

Vorbemerkung

Die Ankündigung der städtischen Pläne für eine dezentrale Unterbringung von Menschen auf der Flucht in den Heidelberger Stadtteilen, darunter auch Handschuhshheim, hat insbesondere zu Beginn des Jahres 2016 zu heftigen und kontroversen Diskussionen im Stadtteil geführt. Einige, jedoch bei weitem nicht alle Eigentümer von Immobilien in der Nähe der derzeit im Bau befindlichen Unterkunft für bis zu 66 Menschen in der Anschlussunterbringung äußerten dabei ihre Sorgen wegen eines möglichen Wertverlustes ihrer Immobilien.

Vor diesem Hintergrund hat der Arbeitskreis „Handschuhshheim hilft“ fünf Experten befragt, die sich mit dem Immobilienmarkt in Handschuhshheim auskennen. Bei dieser Umfrage ging es um die folgenden Aspekte:

- Gibt es nach Ihrer Erfahrung im Immobiliengeschäft konkrete Anhaltspunkte dafür, dass solche Sorgen berechtigt sind?
- Welche Maßnahmen sollten aus Ihrer Sicht ergriffen werden, um eine Beeinträchtigung der Immobilienwerte zu vermeiden oder zu vermindern?
- Haben Sie Informationen darüber, wie sich die Immobilienwerte in den letzten Jahren an diesem Standort entwickelt haben, und welche Perspektiven sehen Sie für die kommenden Jahre?

Die Antworten der befragten Experten sind im Folgenden zusammengestellt. Der Arbeitskreis „Handschuhshheim hilft“ möchte damit einen Beitrag zur Versachlichung der Diskussion leisten, im Sinne seiner Zielsetzung, durch Maßnahmen und Aktionen im Rahmen ehrenamtlichen Engagements zu einem friedlichen, gedeihlichen und sicheren Miteinander in Handschuhshheim beizutragen. Es sei betont, dass dies natürlich keine wissenschaftliche Studie oder eine repräsentative Umfrage sein kann. Wer sich der Einschätzung der Experten nicht anschließen mag, ist jedoch aufgefordert, seine eigene Auffassung mit konkreten Anhaltspunkten und belastbaren Fakten zu untermauern und damit zu einem konstruktiven Dialog beizutragen.

Darüber hinaus stellt der Arbeitskreis „Handschuhshheim hilft“ klar, dass mit dieser Veröffentlichung keinerlei Abwägung zwischen den Belangen schutz- und unterstützungsbedürftiger Menschen einerseits und Eigentümerinteressen andererseits vorgenommen wird. Viele Eigentümer engagieren sich ehrenamtlich in unserem Arbeitskreis und unterstützen seine Zielsetzung aktiv. Der Arbeitskreis „Handschuhshheim hilft“ hofft, dass sich mit dieser Veröffentlichung der Kreis der Menschen noch erweitert, die unsere künftigen Nachbarinnen und Nachbarn in Handschuhshheim offen und vorurteilsfrei willkommen heißen, so wie die anderen rund 3800 Menschen, die jährlich nach Handschuhshheim ziehen.

Den teilnehmenden Experten gilt unser herzlicher Dank.

Arbeitskreis „Handschuhshheim hilft“

Dr. Steffen Pauly, Vorsitzender

17. Juli 2016

Telefon HD 6560238

E-Mail handschuhshheim-hilft@t-online.de

www.handschuhshheim-hilft.de

Antworten der befragten Experten

1. KRAUS IMMOBILIEN GMBH (www.kraus-heidelberg.de)

„Ich sehe nahezu keine Beeinträchtigung der Immobilienpreise in Heidelberg aufgrund der geplanten dezentralen neu zu errichtenden Unterkünfte für Flüchtlinge. Da es sich hier um kleine Einheiten von 50 bis 100 Personen handelt, werden diese Unterkünfte bzw. deren Bewohner nicht sonderlich dominant auf das Umfeld wirken.“

Der Immobilienmarkt an sich, insbesondere der in Heidelberg, ist besonders stark. Die Nachfrage übersteigt bei Weitem das Angebot, so dass nicht von einer Wertminderung ausgegangen werden kann. Es kann lediglich sein, dass ein mögliches Käuferpotential sich um 10 bis 15% vermindert. Dies hat aber auf den Preis keinen Einfluss, da die Gesamtanzahl möglicher Interessenten in Handschuhsheim immens hoch ist.“

Hans-Jörg Kraus, Geschäftsführer

2. Sparkasse Heidelberg (www.sparkasse-heidelberg.de)

„Handschuhsheim zählt schon immer zu den attraktivsten Wohngegenden mit entsprechenden preislichen Auswirkungen einer nachfragestarken, prosperierenden Region.“

Uns liegen derzeit keine Erkenntnisse und Anzeichen einer sich verändernden Marktsituation vor.“

Christian Hücking, Filialdirektor, Filiale Handschuhsheim

3. Kalkmann Wohnwerte GmbH & Co. KG (www.kalkmann-wohnwerte.de)

„Der Immobilienmarkt speziell in Heidelberg ist seit geraumer Zeit geprägt von einer enormen Nachfrage, die das Angebot deutlich übersteigt. In der Folge sind die Immobilienpreise in den vergangenen 5 Jahren in allen Segmenten – also bei Grundstücken, Häusern und Wohnungen - noch einmal deutlich stärker gestiegen als in den Jahren zuvor. Das betrifft nahezu alle Stadtteile, insbesondere die besonders begehrten Lagen von Neuenheim, Handschuhsheim, Weststadt, Altstadt und Südstadt. Ein Ende dieser Entwicklung zeichnet sich nicht ab, was neben der wirtschaftlich stabilen Situation unserer Stadt unter anderem mit der großen im Umlauf befindlichen Geldmenge und die auch bei langfristigen Zinsfestschreibungen historisch niedrigen Zinssätze zu begründen ist.“

Bei einer differenzierten Betrachtung gibt es natürlich Unterschiede auch in den genannten Stadtteilen: so steigen in ausgezeichneten Mikrolagen zum Beispiel am Hang mit Fernblick und/oder einem sehr ansprechenden Umfeld die Preise stärker an, als an erheblich befahrenen Straßen oder in unmittelbarer Nachbarschaft von Gewerbeeinrichtungen. Insofern könnte man bei einer vorsichtigen Betrachtung allenfalls davon ausgehen, dass der Wert von Immobilien in der Nachbarschaft von Flüchtlingsunterkünften nicht so ausgeprägt steigt wie an anderer Stelle – er wird aber trotzdem steigen. Wenn überhaupt Maßnahmen getroffen werden sollen, dann könnten die in einer ansprechenden architektonischen Gestaltung der Unterkünfte und deren Außenanlagen bestehen.“

Im Ergebnis lässt sich aus meiner Sicht festhalten, dass es keine konkreten Anhaltspunkte dafür gibt, dass sich die Immobilienwerte der Eigentümer „Im Weiher“ verringern. Damit begründete Vorbehalte gegenüber den Bewohnern der geplanten Unterkunft sind nicht gerechtfertigt.“

Henning Kalkmann, Geschäftsführer

4. HEIDELBERGER VOLKSBANK eG (www.heidelberger-volksbank.de)

„In der Tat ist der Immobilienmarkt in Heidelberg im Allgemeinen und in Handschuhsheim im Speziellen von einer sehr starken Nachfrage geprägt. Wir gehen nicht davon aus, dass sich daran durch die temporäre Unterbringung von 50 – 100 Personen etwas ändert. Es mag vorstellbar sein,

dass die neue Nachbarschaft den einen oder anderen Nachfrager verhaltener agieren lassen wird. Wie hoch dieser Anteil sein wird, vermögen wir nicht zu beziffern, denn sicher ist er von den Personen vor Ort und dem Betriebsmanagement der Einrichtung abhängig.“

Stefan Kern, Leiter Immobilienabteilung

5. Volksbank Kurpfalz

(Die Volksbank Kurpfalz eG mit Ihren Tochterunternehmen Immobilien Winter Heidelberg GmbH und Kurpfalz Immobilien GmbH hat auf Anfrage keine Stellungnahme abgegeben)

Hinweis

Umfangreiche Daten zu den Perspektiven des Immobilienmarktes in Heidelberg sind in dem Gutachten „Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030“ zusammengestellt. Diese Gutachten ist online abrufbar unter: https://www.heidelberg.de/site/Heidelberg_ROOT/get/documents_E-999837103/heidelberg/Objektdatenbank/12/PDF/12_pdf_WohnraumbedarfsanalyseHD2030.pdf

(Dank für diesen Hinweis an René Würthwein, Zweigstellenleiter Handschuhsheim der Heidelberger Volksbank eG)

Kürzlich wurde auch der Grundstücksmarktbericht 2016 veröffentlicht:

<http://www.heidelberg.de/hd,Lde/HD/Rathaus/Grundstuecksmarktbericht.html>

Impressum

Arbeitskreis Handschuhsheim hilft
c/o Evangelische Friedensgemeinde Heidelberg
An der Tiefburg 10
69121 Heidelberg

Der Arbeitskreis wird getragen durch:
Stadtteilverein Handschuhsheim e.V.
Dossenheimer Landstraße 6
69121 Heidelberg
Evangelische Friedensgemeinde Heidelberg
An der Tiefburg 10
69121 Heidelberg
Pfarrei St. Vitus in der Katholischen
Stadtkirche Heidelberg
Pfarrgasse 5
69121 Heidelberg

Stand der Informationen: 15.07.2016