



Pressemitteilung

Jahresbericht Nordhessen und Jahresausblick 2014

- **Keine Überhitzung des Wohnungsmarktes in Sicht**
- **Wohnungsmieten und Kaufpreise sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen**
- **Verstärkte Anfragen nach Kapitalanlagen**
- **Niedrigzinsen verlocken zum Kauf – Wohneigentum bleibt somit erschwinglich**

Kassel, 30.01.2014 – In der Region Nordhessen bleiben nach Einschätzung des Immobilienverbandes IVD auch 2014 die Wohnimmobilienmärkte stabil und werden Käufern und Verkäufern gute Chancen bieten. „Wir rechnen damit, dass die Preise für Wohneigentum in der Region Kassel leicht oberhalb der Inflationsrate steigen werden“, erklärt Siegfried Putz, Pressesprecher des IVD, der wie jedes Jahr den neuen Immobilienpreisspiegel für Nordhessen in der Pressekonferenz vorstellte.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist nach wie vor sehr groß und spiegelt sich auch in den gestiegenen Baugenehmigungen wieder. Laut des Statistischen Amtes der Stadt Kassel haben sich in 2013 für die Stadt Kassel die genehmigten Wohnungen um rund 33 % gegenüber dem Jahr 2012 erhöht. Im Landkreis stiegen die Baugenehmigungen im gleichen Zeitraum um rund 9 %. Insgesamt wurden in der Stadt Kassel und im Landkreis rund 642 Wohnungen genehmigt.

Die erhöhte Nachfrage nach Neubauten hat dazu geführt, dass die Grundstückspreise insbesondere in den bevorzugten Wohnlagen der Stadt Kassel, stark gestiegen sind. So wurden Preissteigerungen bis zu 25 % bei Grundstücken, die sich für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern eignen, gegenüber 2012 festgestellt.

„Der Anstieg zeigt, dass die Mechanismen des Marktes funktionieren und die Aussicht auf moderat steigende Mieten Investitionen folgen lässt“, stellt Putz fest. Negativ auf die Fertigstellungen von Mietwohnungen wird sich nach Ansicht des IVD allerdings die von der Koalition angekündigte Einführung der sogenannten Mietpreisbremse auswirken. „Bauherren werden lieber in attraktivere Eigentumswohnungen investieren oder ihr Kapital anderweitig anlegen“, sagt Putz.

Eine Überhitzung des Wohnungsmarktes ist nicht in Sicht

Von einer Überhitzung des Wohnungsmarktes kann nach Ansicht des IVD keine Rede sein. „In Kassel gebe es für jede neu auf den Markt kommende Wohnung heute mehr Bewerber als in den Vorjahren“, sagt Putz. Die Immobilienmärkte bräuchten demnach eher ein größeres Wohnungsangebot. „Immobilienökonomisch bleibt die Verzinsung einer Immobilieninvestition bei dem damit verbundenen äußerst geringen Risiko überaus attraktiv“, führt Putz weiter aus.

Die Gründe für die anhaltende Dynamik sieht Putz unter anderem in den anhaltend niedrigen Zinsen. Selten waren Immobiliendarlehen so günstig wie heute. Die Zinsen für Kredite mit zehn Jahren Laufzeit liegen bei unter drei Prozent. Festverzinsliche Darlehen mit 25 Jahren Laufzeit sind für weniger als vier Prozent zu haben. „Die Wirtschaft in Nordhessen wächst vergleichsweise stark und profitiert vom Kurs der EZB die Zinsen niedrig zu halten“, erklärt Putz. „Durch die gute Wirtschaftslage und die steigende Beschäftigung können sich mehr Personen den Kauf eines Eigenheims leisten und halten so die Nachfrage hoch. Bei leicht steigenden Einkommen und Wohnimmobilienpreisen sowie einem weiterhin sehr günstigen Zinsniveau werde laut IVD - Prognose die Erschwinglichkeit von Wohneigentum auch im kommenden Jahr günstig bleiben.“

Wohnungsmieten in Kassel gestiegen

Die Umfrage hat ergeben, dass bei der Neuvermietung von Wohnungen die Kaltmieten in Kassel gegenüber dem Vorjahr um ca. 5 % Prozent gestiegen sind. Herr Putz verweist darauf, dass Mieter z. Zt. für die Anmietung einer 3 Zimmerwohnung mit ca. 80 m² Wohnfläche je nach Ausstattung und in guter Wohnlage in Kassel rund € 6,50 bis € 8,00 Kaltmiete pro Quadratmeter zzgl. Nebenkosten zahlen müssen.

Im Umland von Kassel liegen die Mieten zwischen 10 bis 15 % niedriger. Zu der günstigeren Miete kommen meistens niedrigere Nebenkosten, da die öffentlichen Abgaben im Landkreis erschwinglicher sind.

Eine große Nachfrage in Kassel besteht für 1-2 Zimmerappartements, die überwiegend von Studenten gesucht werden. Im letzten Jahr hat sich auf Grund der doppelten Studienjahrgänge die Nachfrage nach kleinen Wohnungen nochmals erhöht und nicht immer finden alle Studenten eine gewünschte Bleibe.

„Diese Engpässe bei der Wohnraumversorgung, gerade in Universitätsstädten wie Kassel, werden daher auch künftig eine Herausforderung bleiben“, sagt Putz.

Lt. Einwohnerregister der Stadt Kassel sind die Einwohnerzahlen in 2013 um ca. 1.136 Einwohner gestiegen, das bedeutet, um ca. 0,7 Prozent. „Das Erfreuliche ist, dass die Anzahl der Einwohner in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen ist, der Wohnungsbestand hingegen jedoch nicht wirklich mithalten kann“, erklärt Putz.

Wohneigentum - Niedrigzinsen verlocken zum Kauf

Hier war zu bemerken, dass sich die Verkaufspreise im Vergleich zum Vorjahr um ca. 6 % erhöht haben. Trotz der ständig steigenden Kaufpreise bleiben Immobilien aus dem Bestand gut erschwinglich und die Nachfrage nach familiengerechten Häusern, die ausreichend Platz für Familien mit 2 bis 3 Kinder bieten, bleibt groß.

Ein freistehendes Einfamilienhaus mit Garage und ortsüblichem Grundstück, ca. 150 m² Wohnfläche und gutem Wohnwert kostet in Kassel zwischen € 210.000,-- bis € 290.000,--, in den ländlichen Gebieten zwischen € 160.000,-- bis € 200.000,-- und in Marburg zwischen € 280.000,-- bis € 360.000,--.

„Einen weiteren Aufwärtstrend konnte man bei Kapitalanlagen bemerken“, erläutert Putz. Hier gibt es überwiegend Nachfragen von Eigentümern, die planen, ihre eigene Immobilie in einigen Jahren zu verkaufen und sich deshalb jetzt schon in der Stadt mit guter Infrastruktur eine Eigentumswohnung sichern. Der Anstieg der Nachfragen war aber vor allem auch bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und in zentralen sowie begehrten Lagen zu bemerken. Hier können jedoch durch das z. Zt. geringe Angebot nicht alle Anfragen gedeckt werden.

Wer eine Neubau-Eigentumswohnung mit gutem Wohnwert in Kassel kaufen möchte, muss mit Verkaufspreisen zwischen € 1.900,-- bis € 2.200,--, bei sehr gutem Wohnwert zwischen € 2.300,-- bis € 2.700,-- pro Quadratmeter Wohnfläche rechnen. Hier steht sich jedoch immer noch eine große Nachfrage bei geringem Angebot gegenüber. Bei Eigentumswohnungen in Kassel aus dem Bestand und mit gutem Wohnwert belaufen sich die Verkaufspreise auf € 1.150,-- bis € 1.450,-- pro Quadratmeter Wohnfläche.

Hohe Immobilienpreise für den Verkauf nutzen

Wer eine als Kapitalanlage genutzte Wohnung besitzt, in der die Angebotspreise überdurchschnittlich gestiegen sind, dem empfiehlt der IVD, einen Verkauf zu prüfen. „Der optimale Zeitpunkt für den Verkauf ist jetzt – bevor die Dynamik der Wohnungsmärkte auf einmal nachlässt. Der deutliche Nachfrageüberhang nach Kapitalanlagewohnungen ermöglicht Verkäufern hohe Gewinnmitnahmen“, erklärt Putz.

Büromarkt bleibt schwierig – trotz erhöhter Anfragen

Hier hat sich, so Herr Putz, gegenüber dem Vorjahreszeitraum keine große Veränderung bezüglich der Kaltmieten ergeben. Eine aufsteigende Tendenz der Anfragen gab es allerdings bei Ladenflächen, in Lagen mit guter Kundenfrequenz. Gewerblich genutzte Immobilien abseits der Geschäftszentren bleiben weiterhin sehr schwer zu vermieten.



**Kontakt und weitere Informationen:
Siegfried Putz, Immobilienwirt (Dipl.-VWA)
Pressesprecher IVD Nordhessen
Putz Immobilien GmbH
Wilhelmshöher Allee 253- 255, 34131 Kassel
Unser aktueller Immobilienpreisspiegel ist erhältlich auf unserer Homepage:
www.putz-immobilien.de**

Über den IVD Bundesverband

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessensvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Der IVD ist mit ca. 6.000 Mitgliedsunternehmen, davon 1.500 Wohnungsverwalter, der zahlenmäßig stärkste Unternehmensverband der Immobilienwirtschaft. Zu den Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienberater, Immobilienmakler, Bauträger, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister und Bewertungs-Sachverständige und viele weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft. Die Aufnahme in den IVD Bundesverband erfolgt nach Abschluss einer umfassenden Sach- und Fachkundeprüfung und gegen Nachweis des Abschlusses einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung.

Der vollständige Name des Verbandes lautet: „Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.“

Der Bezirksverband Nordhessen hat aktuell 54 Mitglieder.