



Pressemitteilung

Jahresbericht Nordhessen und Jahresausblick 2015

- **Wohneigentum aufgrund der historisch günstigen Zinsen erschwinglicher als je zuvor**
- **Anstieg der Mieten und der Kaufpreise in den Ballungsräumen**
- **Schwierige Lage und Leerstände bei Immobilien im Landkreis Kassel**

Kassel, 29.01.2015 – Der Pressesprecher des IVD Nordhessen, Siegfried Putz, stellte am Donnerstag, den 29.01.2015 in einem Pressegespräch den aktuellen Immobilienpreisspiegel für Nordhessen mit folgenden Ergebnis vor: Der Markt für Wohnimmobilien in der Region Nordhessen entwickelt sich weiterhin positiv. Wohneigentum erfreut sich weiterhin einer großen Nachfrage, sowohl von Selbstnutzern als auch von Kapitalanlegern. Das historisch niedrige Zinsniveau und der Mangel an sicheren Anlagealternativen spielt dabei eine große Rolle. Insbesondere in der Stadt Kassel und im Ballungsgebiet sind Eigentumswohnungen und Häuser sehr gefragt. Diese Nachfrage wird von der positiven Entwicklung der Einwohnerzahlen noch zusätzlich unterstützt. Diese Entwicklung treibt die Kaufpreise von Eigentumswohnungen und Häusern nach oben.

Ausgenommen von dieser positiven Nachfrage sind Orte in den Landkreisen, die auf Grund des demografischen Wandels und keiner ausreichenden Infrastruktur Einwohner verlieren.

Hier auf dem flachen Land stehen Wohnungen und überwiegend ältere Häuser mit größerem Renovierungsstau schon lange Zeit leer und finden keinen Käufer.

Die große Nachfrage nach Wohneigentum beflügelt die Kaufpreise

Die Nachfrage nach Wohnungen zur Eigennutzung, von Personen die ihr mittlerweile zu groß gewordenes Eigenheim verkaufen wollen, ist laut Putz ausreichend vorhanden. Wohnungen, die großzügig geschnitten sind und eine gute Infrastruktur wie KVG – Anschluss, Fahrstuhl sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe haben und barrierefrei zu erreichen sind, bleiben weiterhin sehr begehrt. Viele Eigentümer von Häusern nutzen jetzt die günstigen Kaufbedingungen und sorgen bereits jetzt vor, um später im Rentenalter in eine Stadtwohnung zu ziehen.

Für eine gebrauchte 3-ZKB-Eigentumswohnung in Kassel mit gutem Wohnwert und mit ca. 80 m² Wohnfläche musste man zwischen € 1.300 und € 1.700 pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlen.

Wohnungskäufer, die schon seit längerer Zeit auf der Suche nach der Traumwohnung sind, waren jedoch auch bereit in Kassel, in gefragten Lagen und bei sehr gutem Wohnwert für eine Gebrauchtimmoblie bis zu € 2.400 pro Quadratmeter Wohnfläche zu zahlen.

Eine große Nachfrage besteht für Neubauwohnungen, die meistens als Stadtvillen in sehr guten Wohngegenden errichtet werden. Hier wird berichtet, dass ein großer Teil der Wohnungen bereits vor Baubeginn verkauft wurden. Hier wurden Kaufpreise zwischen € 2.450 bis € 2.950 pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlt. In Toplagen wurden sogar bis € 3.500 pro Quadratmeter Wohnfläche erzielt.

Bei Einfamilienhäusern sind die Preise mit der gleichen Dynamik wie im vergangenen Jahr gestiegen. Bei freistehenden Häusern mit ortsüblichem großem Grundstück, bei gutem Wohnwert und ca. 150 m² Wohnfläche wurden Preise zwischen € 230.000 bis € 320.000 erreicht. Spitzenpreise von rund € 600.000 wurden bei Eigenheimen in Toplagen, mit gutem Wohnwert und mit ca. 200 m² Wohnfläche erzielt.

Im Umland von Kassel musste bei einer vergleichbaren Immobilie zwischen € 170.000 bis € 210.000 und bei Eigenheimen mit sehr gutem Wohnwert bis zu € 320.000 bezahlt werden.

Festzustellen ist auch, dass bei Häusern, die älter als 30 Jahre sind, häufig vor Einzug eine energetische Sanierungen und oft größere Umbauten vorgenommen werden, um die Immobilien auf den neuesten Stand zu bringen. Hier müssen Käufer oft mit zusätzlichen Kosten in 6-stelliger Höhe rechnen.

Große Nachfrage bei Mehrfamilienhäusern und unbebauten Grundstücken

Die historisch günstigen Kreditkonditionen sowie die fehlenden Alternativen zu Kapitalanlagen haben eine große Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern in Kassel ausgelöst, sodass die Kaufpreise von Renditeobjekten stark gestiegen sind. Für Renditeobjekte mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung und zeitgemäßer Ausstattung wurden Kaufpreise bis zum 16-fache der Jahresnettokaltmiete bezahlt. Ebenfalls sind Baugrundstücke in der Stadt Kassel sehr begehrt. Die Kaufpreise werden teilweise weit oberhalb des Richtwertes gehandelt.

Sehr gefragt sind auch Häuser in guten Lagen mit großen Grundstücken. Hier werden die aufstehenden Gebäude abgerissen und mit Stadtvillen bebaut, um diese anschließend als Eigentumswohnungen zu verkaufen.

Wohnungsmieten aus im Bestand sind weiter gestiegen

Bei der Neuvermietung wurde gegenüber dem Vorjahreszeitraum eine erneute Steigerung der Mieten festgestellt. So liegen die Mietpreise bei Neuvermietung in der Stadt Kassel für Wohnungen, die nach 1949 mit mittlerem Wohnwert erbaut wurden sowie eine zeitgemäße Ausstattung haben, zwischen € 5,40 und € 7,00 pro m² Wohnfläche und bei gut ausgestatteten und modernen Wohnungen zwischen € 7,00 und € 9,50. „Das entspricht im Durchschnitt einer Mieterhöhung der Kaltmiete von bis zu 11 Prozent gegenüber dem Vorjahr“, erklärt Putz.

Vereinzelt wurden bei Erstbezug auch Mietverträge mit einer Kaltmiete von bis zu

€ 11,00 pro Quadratmeter abgeschlossen.

Bei den Bestandsmieten wurde festgestellt, dass auf Grund der Diskussion bzw. Einführung der Mietpreisbremse (Mietrechtsnovellierungsgesetz - MietNovG) viele Eigentümer wachgerüttelt wurden, die Mieten noch vor Einführung der Kappungsgrenzen, zu erhöhen. Hier hat die öffentliche Diskussion genau das Gegenteil bewirkt, was der Gesetzgeber mit der Mietpreisbremse eigentlich vorhatte.

Aufgrund des fehlenden Mietpreisspiegels für die Stadt Kassel, haben allerdings die Vermieter das Problem, geeignete Vergleichsmieten als Nachweis für eine Mieterhöhung vorzulegen. Hier ist der Vermieter, wenn es zu keiner einvernehmlichen Lösung über die Höhe der Miete zwischen Mieter und Vermieter kommt gezwungen, die Gerichte einzuschalten.

Im bundesweiten Vergleich zu anderen Städten liegen die Wohnungsmieten in Kassel noch relativ günstig.

Keine große Änderungen für den Büromarkt

Hier hat es preislich, so Putz, gegenüber dem Vorjahreszeitraum keine große Veränderung gegeben. Eigentümer müssen hier mit längerem Leerstand rechnen. Schwierig vermieten lassen sich ältere Büroimmobilien, die keine zeitgemäße Ausstattung haben und der Grundriss nicht den heutigen Anforderungen entspricht.

Die Mietpreise für Büromieten liegen teilweise unterhalb der Wohnungsmieten. Selbst bei Neubauten in begehrten Innenstadtlagen muss mit einer längeren Vermarktungsdauer gerechnet werden.

**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.“