



Pressemitteilung

Jahresbericht Nordhessen und Jahresausblick 2017

- **Trotz gestiegener Preise, nach wie vor starke Nachfrage nach Immobilien**
- **Wohnungsmieten bis zu 8 % gestiegen**
- **Immobilien als Kapitalanlagen weiterhin sehr gefragt**

Kassel, den 02. Februar 2017

Die Nachfrage nach Wohnungen und Häusern auf dem Kasseler Immobilienmarkt hält trotz gestiegener Preise weiter an. Durch den wirtschaftlich florierenden Arbeitsmarkt, die minimalen Kreditzinsen sowie durch den wachsenden Zuzug in der Region Nordhessen, bleibt der Kasseler Immobilienmarkt in Bewegung und Wohnraum bleibt weiterhin knapp. Aufgrund des geringen Angebotes muss auch weiterhin mit steigenden Mieten und Kaufpreisen gerechnet werden. Käufer sind bereit höhere Preise zu zahlen, um sich den Wohntraum von einer eigenen Immobilie zu erfüllen, erklärt IVD Pressesprecher Siegfried Putz, der am 02. Februar 2017 im Rahmen eines Pressegesprächs den aktuellen IVD Immobilienpreisspiegel für Nordhessen vorstellte.

Das Ergebnis, der diesjährigen Umfrage hat ergeben, dass in der Stadt Kassel in 2016 für Einfamilienhäuser mit ca. 150 m² Wohnfläche und bei gutem Wohnwert

Preise zwischen **€ 280.000** und **€ 380.000** erzielt wurden. Das entspricht im Durchschnitt einer Steigerung von rund 8 Prozent.

Trotz dieser Steigerung gegenüber dem Vorjahr bleibt die Nachfrage nach Immobilien weiterhin hoch. Attraktiv, moderner und bezugsfertiger Wohnraum ist stark gefragt aber auch bei Eigenheimen mit Modernisierungsbedarf wird die Nachfrage weiter anhalten, so Putz. Gerade Familien mit Kindern suchen aufgrund der guten Infrastruktur zu Schulen, ärztlichen Versorgungseinrichtungen und den Freizeitangeboten vor allem in den westlichen Stadtteilen von Kassel geeigneten Wohnraum. Als wichtiges Argument für die Stadt werden öffentliche Verkehrsmittel und die Nähe zum Arbeitsplatz angegeben. Dadurch ist auch der Speckgürtel für viele Suchende sehr beliebt.

Familien, die sich dagegen ein Haus mit Garten in der Stadt nicht leisten wollen, kommen im Umland günstiger ans Eigenheim. Hier zahlt man für Einfamilienhäuser mit ca. 150 Quadratmetern Wohnfläche und bei gutem Wohnwert zwischen **€ 200.000** bis **€ 220.000**. Doch angesichts der wieder steigenden Spritpreise kann für Pendlerfamilien dieser vorerst finanzielle Vorteil beim Kauf auch schnell wieder zum Nachteil werden, erläutert der Pressesprecher.

Eigentumswohnungen zum Selbstbezug und als Kapitalanlage sehr beliebt

Auch die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen in der Stadt Kassel haben nach Umfrage der IVD Makler im Gesamtjahr 2016 kontinuierlich zugelegt. Die Preise bei Wohnungen mit guter Ausstattung stiegen hier im Durchschnitt um rund 10 Prozent bei mittlerer bis gehobener Ausstattung. In mittleren bis guten Wohnlagen von Kassel wurden zwischen **€ 1.700** bis **€ 2.000** pro m² Wohnfläche für eine ca. 80 Quadratmeter große Wohnung bezahlt.

Vor allem das Interesse von Anlegern ist sehr hoch. Nicht nur institutionelle Anleger sind auf der Suche nach Anlagemöglichkeiten, sondern vor allem private Investoren, versuchen ihr Geld in Immobilien anzulegen. Vermietete Wohnungen werden in guten Wohnlagen zudem über die Jahre immer wertvoller, da der Wert von Betongold in der Regel prozentual zur Inflation steigt. In Zeiten, wo man für sein Ersparnis bei

der Bank kaum Zinsen bekommt, bleibt die Anlage in Immobilien die einzige Alternative, so Putz.

Auch Kleinstwohnungen für Studenten sind bei Anlegern sehr begehrt, die hier für kleines Geld oft erstmals als Käufer auftreten und Erfahrung als Vermieter sammeln.

Größere Hürden bei der Finanzierung durch die geänderten Kreditrichtlinien

Durch die Änderungen der Kreditrichtlinien ist feststellbar, dass trotz historisch günstiger Zinsen die Banken strengere Auflagen haben, um Kredite zu vergeben. Gerade bei Kreditnehmern, die kein ausreichendes Eigenkapital vorweisen können, wird die Finanzierung schnell abgelehnt. Sehr häufig verlangen Banken ein Eigenkapital zwischen 25 und 30 % des Kaufpreises, sowie neben den Zinsen eine Tilgungsrate von bis zu 3 %. Des Weiteren, rät Putz, müssen die Anleger beim Kauf die monatlich anfallenden Nebenkosten berücksichtigen und mit einkalkulieren, da sonst der Traum der Immobilie schnell zum Alptraum werden kann.

Da sich die Transparenz am Immobilienmarkt durch das Internet in den letzten Jahren sehr stark gewandelt hat, versuchen einige Verkäufer ihre Immobilien selbst an den Mann zu bringen. Dabei werden auch oftmals unrealistische Kaufpreise aufgerufen. Dies führt dazu, dass diese Immobilien oft lange auf dem Markt sind und dann unter den Marktwert verkauft werden. Viele berücksichtigen nicht, dass gerade bei älteren Häusern noch energetisch nachgebessert werden muss und oftmals noch Umbaumaßnahmen und Schönheitsreparaturen notwendig sind. Aus diesem Grund rät Putz, privaten Verkäufern, sich an einen kompetenten und sachverständigen IVD-Makler zu wenden, denn dieser kann anhand von Marktwertermittlungen sowie der fachkundigen Beratung einen angemessenen Angebotspreis ermitteln.

Baugenehmigungen gegenüber dem Vorjahr sind ebenfalls gestiegen

Da die Region wirtschaftlich floriert und immer mehr Menschen anzieht, fehlt neuer Wohnraum. Hier sind die Kommunen durch den Ausweis von Baugrundstücken gefordert. Um aber bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, muss auch der Staat durch öffentliche Förderung die Käufer unterstützen. So will die Stadt Kassel, in den kom-

menden Jahren, durch Ausweis von neuen Wohnbauflächen zwischen 3.000 und 4.800 zusätzliche Wohnungen sorgen.

Die Baugenehmigungen in 2016 werden in der Stadt Kassel, sowie dem Landkreis gegenüber dem Vorjahrsniveau um ca. 25 % bis 30 % steigen. So wurden bereits im September 2016 die Vorjahreszahlen aus 2015 erreicht.

Die Kaufpreise, die für Neubauwohnungen in Kassel erzielt wurden, lagen mit gutem Wohnwert zwischen **€ 2.300** bis **€ 2.600** pro Quadratmeter Wohnfläche und bei sehr gutem Wohnwert zwischen **€ 2.700** bis **€ 3.400**. Bei Spitzenobjekten wurden auch Höchstpreise bis **€ 4.400** gefordert und bezahlt.

Wohnungsmieten sind durchschnittlich um 8 % gestiegen.

Aktuell kann man bei der Neuvermietung von Wohnungen aus dem Bestand einen erneuten Mietanstieg beobachten. Diese weiterhin angespannte Situation auf dem Kasseler Mietmarkt ist auf mehrere Faktoren zurückzuführen. Neben dem hohen Zuzug vor allem von Studenten in die beliebte Universitätsstadt und den kontinuierlich steigenden Haushaltszahlen, ist die Anfrage nach günstigen Kleinwohnungen sehr groß. Gerade zum Wintersemester ist Wohnraum knapp und viele Studenten stehen auf der Warteliste. Auch unter den Maklern ist das Mietangebot deutlich geschrumpft. Durch das im letzten Jahr in Kraft getretene Besteller Prinzip versuchen viele Vermieter ihre Wohnungen selbst zu vermieten und dadurch ist das Vermietungsgeschäft für die Makler deutlich zurückgegangen, erklärt Putz. Es haben sich auch viele Makler aus dem Vermietungsgeschäft zurückgezogen. Hier wurde festgestellt, dass manche private Vermieter überzogene Preisvorstellungen, insbesondere bei älteren Wohnungen mit einfacher Ausstattung haben.

Die Preise für Wohnungen in Kassel mit mittlerem Wohnwert und Ausstattung, die nach 1949 erbaut wurden, lagen je nach Ausstattung zwischen **€ 6,00** und **€ 7,50** pro m² Wohnfläche. Jedoch betont Putz, dass Mieter z.Zt. nicht von einem großen Angebot an Wohnungen auswählen können und eine Lockerung des Wohnungsmarktes auch im nächsten Jahr nicht erwartet wird.



Barrierefreie und altersgerechte Wohnungen bleiben Mangelware

Insbesondere ältere Menschen, die ihre zu groß gewordene Immobilie veräußert haben und über ausreichend Kapital verfügen, sind immer mehr auf der Suche nach einer altersgerechten Stadtwohnung. Für kurze Wege zu Ärzten, Supermärkten oder Einkaufszentren sind die Senioren auch bereit höhere Preise zu zahlen. Leider jedoch entsprechen nicht alle barrierefreie Wohnungen immer tatsächlich den damit verbundenen Anforderungen, erklärt Putz.

Büro/Einzelhandel

Hier hat sich, so Putz, gegenüber dem Vorjahreszeitraum keine große Preisveränderung und Anfragenzuwachs ergeben. So sind Büroflächen in Nebenlagen nur sehr schwer zu vermieten. Ausnahmen sind Läden in 1A- Lagen wie z. B. die Kasseler Innenstadt. Bei Büroflächen sind flexible Raumaufteilungen und der Standort mit Parkmöglichkeiten im Einzugsgebiet des ICE- Bahnhofs in Wilhelmshöhe gefragt. Die Preisspanne liegt zwischen **€ 6,00** und **€ 8,00** bei gutem Nutzungswert, wobei Spitzenmieten von bis zu **€ 12,00** erzielt wurden.

Gewerbeflächen/Produktionshallen

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen, insbesondere große Lager- und Produktionsflächen hat dagegen zugenommen, was die gute wirtschaftliche Entwicklung im nordhessischen Gebiet bestätigt.

**Kontakt und weitere Informationen:
Siegfried Putz, Immobilienwirt (Dipl.-VWA)
Pressesprecher IVD Nordhessen
Putz Immobilien GmbH**

**Wilhelmshöher Allee 253- 255, 34131 Kassel
Telefon 0561-318660**

**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.“