



**Wohn- & Geschäftshäuser • Residential Investment
Marktreport 2017/2018 • Kassel**

Wohn- und Geschäftshäuser Kassel

Residential Investment Kassel

Kassel erfreut sich als dynamischer Wirtschafts-, Einkaufs- und Universitätsstandort zunehmender Beliebtheit. Seit 2011 ist die Bevölkerung um knapp 8.000 Einwohner auf rund 202.000 angewachsen. Diese positiven Rahmenbedingungen strahlen unmittelbar auf den Markt für Wohn- und Geschäftshäuser aus. So wurden im Jahr 2016 mit 100 Verkäufen rund 12 % mehr Anlageimmobilien gehandelt als im Vorjahr. Demgegenüber erhöhte sich das Umsatzvolumen überproportional um 20 % auf rund 61 Mio. EUR.

Kassel steigt in der Investorengunst

Der Mangel an Anlagealternativen an den Finanzmärkten sorgt für eine fortwährende Nachfrage nach Wohn- und Geschäftshäusern. Dabei erweitern viele Investoren auf der Suche nach attraktiven Renditemöglichkeiten ihren regionalen Schwerpunkt. Dies führt auch in Kassel zu einer merklich erhöhten Nachfrage, die sich durch überregionale Käufergruppen speist. Besonders gefragte Stadtteile sind der Vorderer Westen und Bad Wilhelmshöhe. Viele Investoren suchen primär nach Objekten mit kleineren Wohneinheiten, da sich hier höhere Mietsteigerungen erzielen lassen. Darüber hinaus gewinnen zunehmend mittlere Lagen wie Rothenditmold oder Unterneustadt an Attraktivität. Hier können durch überschaubare Modernisierungsmaßnahmen interessante Renditen realisiert werden. Auch Objekte im angrenzenden Umland sind interessant, wenn sie über eine gute Mieterstruktur und nachhaltige Mieteinnahmen verfügen.

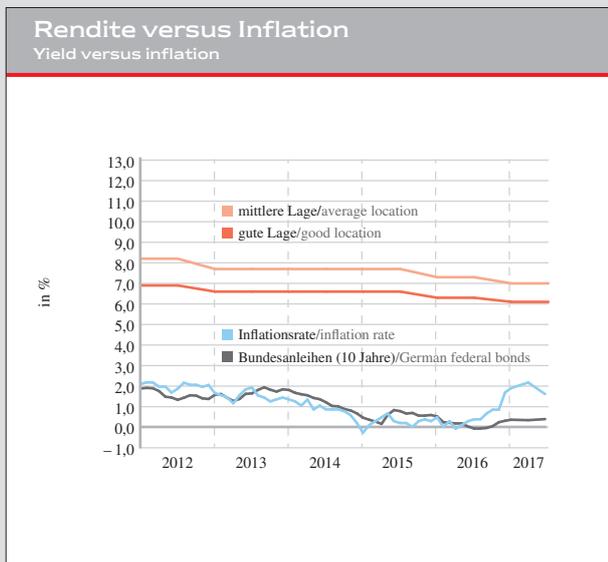
As a dynamic commercial, shopping and university location Kassel is currently experiencing increasing popularity. Since 2011 the population figure has risen by just under 8,000 to around 202,000 inhabitants. These positive general conditions are having an immediate effect on the market for residential investments. For instance in 2016, with 100 concluded transactions, about 12 % more investment properties were traded than in the previous year. The turnover volume thus rose disproportionately by 20 % to around 61 million euros.

Kassel gains the favour of investors

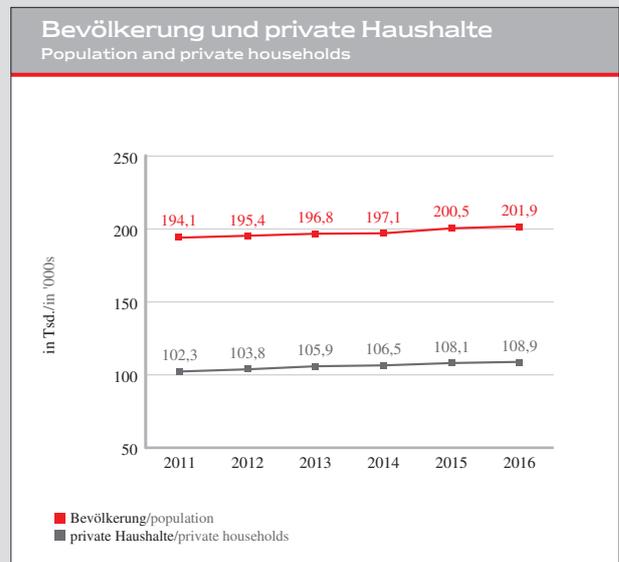
The shortage of investment alternatives on the financial markets ensures a constant demand for residential investments so that many investors searching for attractive potential returns are extending their regional focus. This is also leading to a noticeably stronger demand in Kassel on the part of groups of buyers from all over the country. Particularly sought-after districts are the Vorderer Westen and Bad Wilhelmshöhe. Many investors are primarily seeking properties with smaller residential units as higher rises in rents can be achieved here. Furthermore, increasingly more average locations such as Rothenditmold or Unterneustadt are gaining in attractiveness. Interesting yields can be realised here simply by carrying out modest modernisation measures. Even properties in the neighbouring hinterland are interesting if they can offer a good tenant structure and sustainable rental income possibilities.

Angebotsmieten 1. Quartal 2017 Quoted rents 1. Quarter 2017					
Stadtbezirk	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung ggü. Vorjahr	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung ggü. Vorjahr
Vorderer Westen, Wehlheiden	240	7,96	+3,9 %	9,54	-1,8 %
Bad Wilhelmshöhe, Mitte	173	7,83	+3,3 %	11,09	+9,7 %
Harleshausen, Kirchditmold	155	7,36	+4,8 %	9,12	-13,2 %
Wesertor	62	7,32	+2,2 %	k.A.	k.A.
Niederzwehren	55	7,14	+2,9 %	k.A.	k.A.
Rothenditmold	52	6,85	+7,7 %	8,40	k.A.
Bettenhausen, Südstadt	108	6,81	+10,7 %	8,20	+8,6 %
Fasanenhof, Nord-Holland	94	6,39	+6,0 %	11,18	k.A.
Oberzwehren, Süsterfeld/Helleböhn	96	6,27	+10,4 %	k.A.	k.A.
Waldau	22	5,90	+8,5 %	k.A.	k.A.

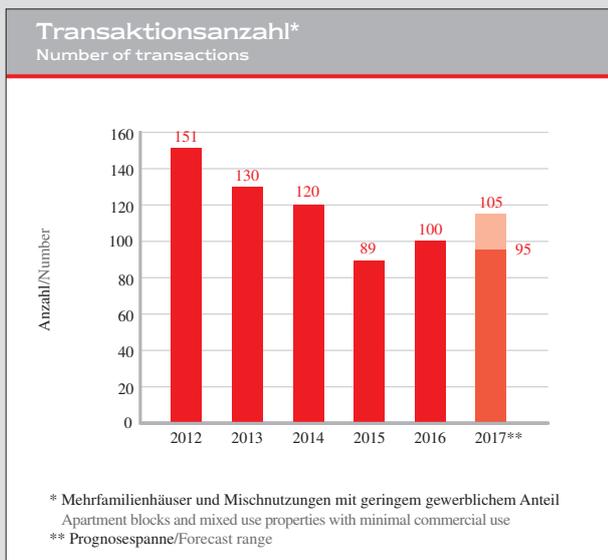
Quelle:/Source: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial



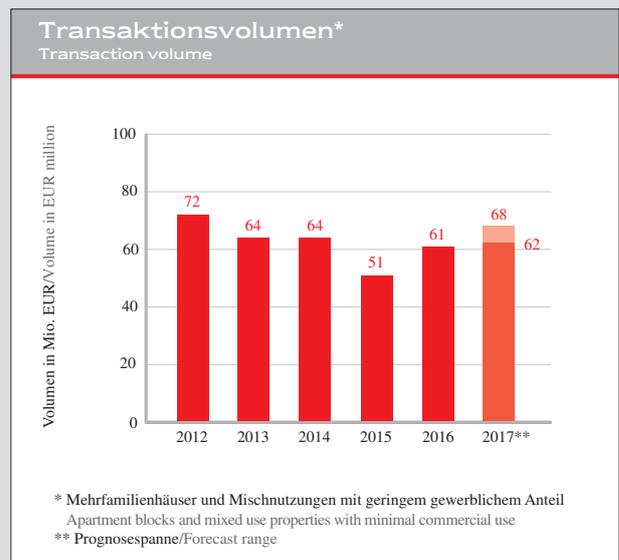
Quelle:/Source: Destatis, Bundesbank, Engel & Völkers Commercial



Quelle:/Source: Stadt Kassel, Engel & Völkers Commercial



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Kassel, Engel & Völkers Commercial



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Kassel, Engel & Völkers Commercial

Soweit nicht anders bezeichnet, beziehen sich die Faktorenangaben auf den Rohertragsfaktor/-vervielfältiger und die Renditeangaben auf die Durchschnittsrendite der jeweiligen Lage.
If not otherwise indicated, the factor information refers to the gross yield factor/multiplier and the returns information refers to the average return of the respective location.

Korrekturen bei Preisvorstellungen

Der Nachfrageüberhang führt in den besseren Lagen oftmals dazu, dass Objekte zu nicht marktfähigen Preisen angeboten werden. Sehr lange Vermarktungszeiten sind die Folge. Auf der anderen Seite gestaltet sich der Finanzierungsprozess aufgrund gestiegener Anforderungen zur Kreditvergabe länger als in der Vergangenheit. Die Einbringung von Eigenkapital wird somit wichtiger. Potenzielle Käufer sind auch nicht bereit, alle Kaufpreis-erwartungen zu akzeptieren, und schauen genauer auf die Rohertragsfaktoren sowie das vorhandene Optimierungspotenzial. Dementsprechend moderat entwickeln sich die Kaufpreise: Während diese in den sehr guten Lagen zwischen 1.200 und 2.400 EUR/m² liegen, können in den guten Lagen je nach Objekt und Ausstattung zwischen 1.000 und 1.800 EUR/m² erzielt werden.

Stadtweite Zunahme der Angebotsmieten

Die Attraktivität Kassels als Anlagestandort resultiert neben den guten wirtschaftlichen Fundamentaldaten aus dem überaus stabilen Wohnungsmarkt, die Leerstandsquote ist mittlerweile auf unter drei Prozent gesunken. Verglichen mit 2016 stiegen die Angebotsmieten in Bestandsimmobilien stadtweit um 6,0 %. Die höchsten Angebotsmieten werden derzeit mit durchschnittlich 7,96 EUR/m² in den Stadtteilen Vorderer Westen und Wehlheiden aufgerufen, die sich durch ihren urbanen Charakter und viele Altbauten auszeichnen. Die stärkste Dynamik lässt sich hingegen in den mittleren und einfachen Wohnlagen beobachten. So stiegen beispielsweise in Bettenhausen oder Oberzwehren die Angebotsmieten innerhalb eines Jahres um mehr als 10 Prozent. Nach unseren Beobachtungen setzen zumeist kleinere, private Eigentümer jedoch selten Mieterhöhungen um, wodurch sich die Bestandsmieten deutlich unter dem aktuellen Niveau der Angebotsmieten bewegen.

Positive Marktaussichten

Das aktuelle Marktumfeld in Kassel bietet sowohl Investoren als auch Verkäufern bei einer realistischen Erwartungshaltung interessante Perspektiven. Neben Familien suchen auch Studenten nach geeignetem Wohnraum. Für die letztgenannte Mietergruppe wird sich die Angebots-situation ab Ende 2017 verbessern, da an zwei Standorten rund 600 Wohneinheiten neu geschaffen werden. Engel & Völkers Commercial geht für das Gesamtjahr 2017 daher von 95 bis 105 Verkäufen und einem dazugehörigen Umsatzvolumen zwischen 62 und 68 Mio. EUR aus.

Adjustment of price ideas

The excessive demand in better locations often leads to properties being offered at non-marketable prices, resulting in very long marketing periods. On the other hand the financing process appears to be longer than in the past due to the stricter requirements for the granting of loans. The contribution of equity is therefore even more important. Potential buyers are also not prepared to accept all price ideas and tend to look more carefully at the gross profit margins and the existing optimisation potential. Purchase prices are developing correspondingly moderately: In the prime locations these range from 1,200 to 2,400 euros/m². In prime locations anything between 1,000 and 1,800 euros/m² can be achieved, depending on the property and the fit-out.

Rise in quoted rents throughout the city

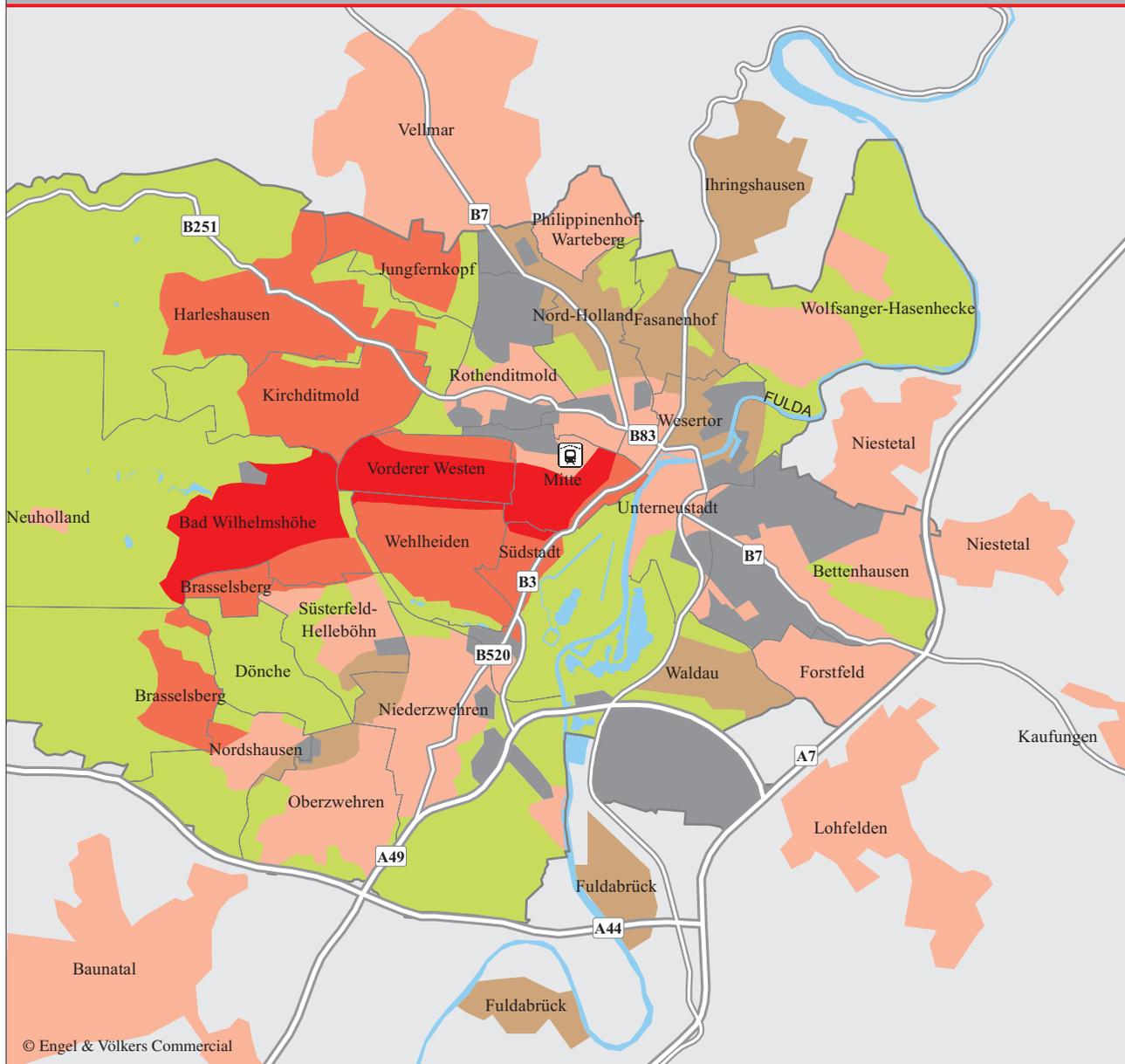
Besides the good economic basic data the attractiveness of Kassel as an investment location is the result of the extremely stable housing market. The vacancy rate has meanwhile dropped to below three percent. Compared with 2016 the quoted rents in existing properties throughout the city have increased by 6.0 %. The highest rents quoted currently average 7.96 euros/m² in the Vorderer Westen and Wehlheiden, that are distinguished for their urban character and for their abundance of older buildings. On the other hand the strongest dynamics can be found in average and basic residential locations. For example, the rents in Bettenhausen or Oberzwehren have risen by more than ten percent within one year. According to our observations, hardly any of the smaller, private owners are able to realise rent increases, meaning that existing rents lie well below the level of currently quoted rents.

Positive market outlook

The current market environment in Kassel offers both investors and sellers interesting perspectives with realistic expectations. Besides families, students are also searching for suitable housing. For the latter group of tenants the supply situation will improve as from the end of 2017 as in two locations around 600 residential units are under construction. For this reason Engel & Völkers Commercial expects between 95 and 105 sales for the whole of 2016 and a corresponding turnover volume of 62 to 68 million euros.

Kassel - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser

Kassel - Residential Investment locations



- Sehr gute Lage**
Prime location
- Gute Lage**
Good location
- Mittlere Lage**
Average location
- Einfache Lage**
Basic location
- Gewerbe-/Industriefläche**
Commercial/Industrial area
- Grünfläche**
Green area
- Gewässer**
Waters

Indikator		2014	2015	2016	2017*	Trend
Faktor		14,0 – 18,5	15,0 – 19,0	15,0 – 20,0	15,5 – 21,0	➔
Multipl. 1		13,5 – 17,0	13,5 – 17,0	13,5 – 18,0	14,0 – 18,5	➔
Multipl. 2		11,0 – 15,0	11,0 – 15,0	11,5 – 16,0	12,0 – 16,5	➔
Multipl. 3		10,0 – 14,0	10,0 – 14,0	11,0 – 15,0	11,0 – 15,5	➔
WGH-Preis EUR/m²		1.200 – 2.200	1.200 – 2.200	1.200 – 2.300	1.200 – 2.400	➔
Res. Investment price in EUR/m²		1.000 – 1.700	1.000 – 1.700	1.000 – 1.800	1.000 – 1.800	➔
Multipl. 4		700 – 1.100	700 – 1.100	700 – 1.200	700 – 1.200	➔
Multipl. 5		550 – 800	550 – 800	550 – 800	550 – 800	➔

*1. Halbjahr/First half year
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Alle Informationen wurden von uns mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernehmen wir keine Gewähr und Haftung für Schäden, ausgenommen sind Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Stand der Informations- und Datenlage: April/Mai 2017. Vervollständigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH. All information has been compiled with the greatest possible care. We cannot accept any liability for the accuracy and completeness of this information. We shall not be held responsible for damage of any kind whatsoever incurred either directly or indirectly through the use of this information, with the exception of liability for intent or gross negligence. Last update of information and data published: April/May 2017. Duplication only with reference to source. source: Engel & Völkers Commercial GmbH.

EV Kassel Göttingen GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Theaterstraße 1 · 34117 Kassel
Tel. +49-(0)561-703 40 00 · KasselCommercial@engelvoelkers.com

ENGEL&VÖLKERSCOMMERCIAL