

Wohnimmobilienmarkt Kassel



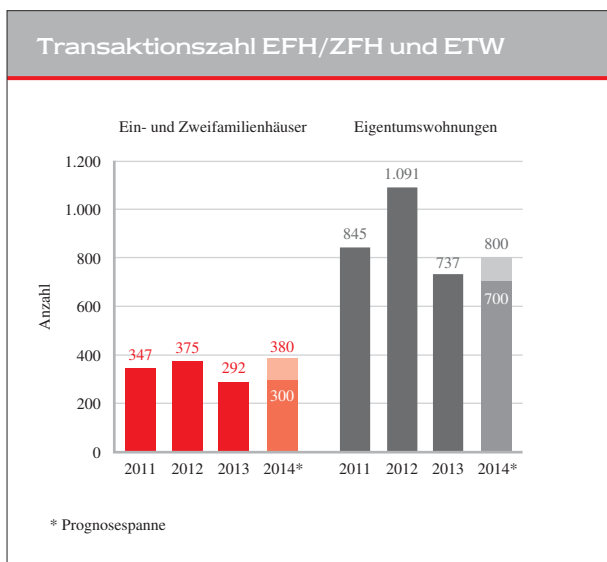
Standort- und Marktentwicklung

Die Wirtschafts- und Universitätsstadt Kassel befindet sich auf Wachstumskurs. Steigende Bevölkerungszahlen, die Erhöhung der Grunderwerbsteuer und die sehr gute Wirtschaftsentwicklung beeinflussen derzeit den Wohnimmobilienmarkt. Aufgrund der hohen Lebensqualität nimmt die Nachfrage nach erstklassigen Eigentumswohnungen sowie nach Ein- und Zweifamilienhäusern stetig zu und übertrifft in den Bestlagen das Angebot.

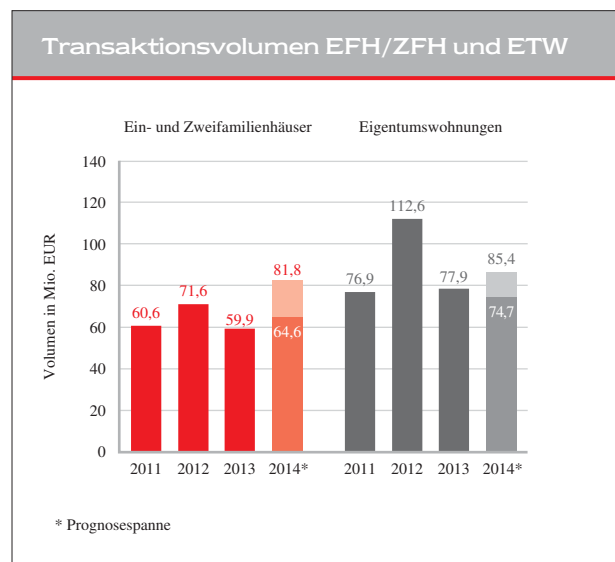
In Kassel sind insbesondere Einfamilienhäuser in begehrten Lagen wie Harleshausen, Kirchditmold und Bad Wilhelmshöhe bei Familien stark nachgefragt. Für Kaufinteressenten zählt neben einer Wohnfläche ab 150 m² sowie einer gehobenen Ausstattung auch die naturnahe, ruhige Wohnlage zu den wichtigsten Kriterien. Absolute Toplage ist weiterhin der Mulang im Stadtteil Bad Wilhelmshöhe mit seinen herrschaftlichen Villen und exklusiven Penthäusern. Der Stadtteil Vorderer Westen

erfreut sich vor allem bei Akademikern, Studenten und Freiberuflern angesichts der Nähe zur Innenstadt und dem Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe großer Beliebtheit. Sanierte Altbauwohnungen mit Balkon ab einer Wohnfläche von 85 m² stehen hier bei Suchkunden hoch im Kurs.

Die Erhöhung der Grunderwerbsteuer von 3,5 auf 5 % 2013 führte zu einer Reihe an vorgezogenen Immobilienkäufen 2012. Mit 255 bezugsfreien Wohnungen erreichten auch die Baufertigstellungen 2012 ihren Höchstwert. Dementsprechend sank die Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen 2013 um 354 auf 737. Durchschnittlich wurden 105.600 EUR für eine Wohnung gezahlt – das sind 2 % mehr als im Vorjahr. Auch die Transaktionsanzahl sowie das Volumen von Ein- und Zweifamilienhäusern waren 2013 leicht rückläufig. Das durchschnittliche Transaktionsvolumen stieg jedoch um ca. 7 % auf 205.100 EUR im Vergleich zum Vorjahr.

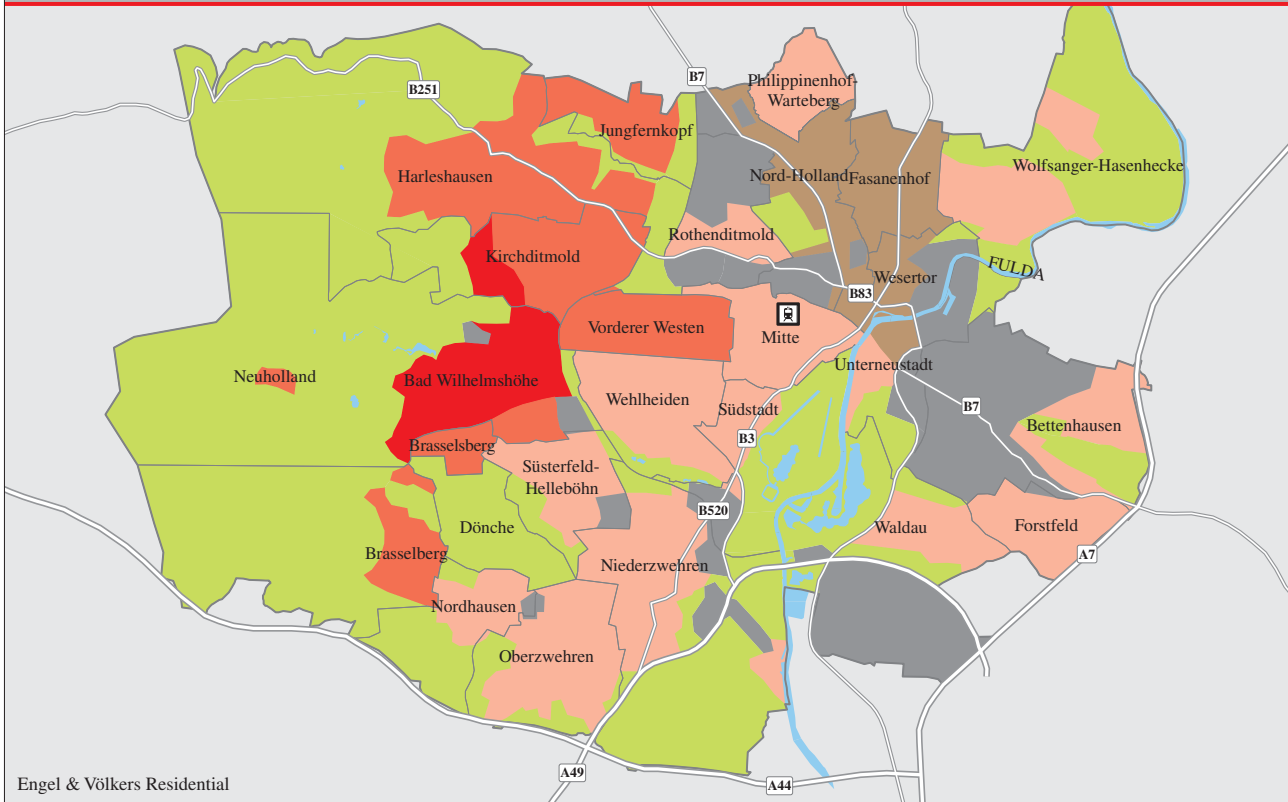


Quelle: Gutachterausschuss Kassel, Engel & Völkers Residential



Quelle: Gutachterausschuss Kassel, Engel & Völkers Residential

Kassel - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



■ Sehr gute Lage
 ■ Gute Lage
 ■ Mittlere Lage
 ■ Einfache Lage
 ■ Gewerbe-/Industriefläche
 ■ Grünfläche
 ■ Gewässer

Preisentwicklung

Das Preisniveau des Wohnimmobilienmarktes von Kassel befand sich im ersten Halbjahr 2014 in allen Lagen und Segmenten unverändert auf dem gleichen Niveau wie 2013. Höchstpreise werden nach wie vor in den begehrten Lagen wie Bad Wilhelmshöhe oder Kirchditmold außerhalb des Stadtgebiets erzielt. Für eine Eigentumswohnung zahlten Käufer hier bis zu 3.800 EUR/m², für Ein- und Zweifamilienhäuser lagen die Spitzenwerte bei etwa 1,1 Mio. EUR. Bei den Mieten reichte die Preisspanne von 6,50 EUR/m² in einfachen Lagen bis 11,00 EUR/m² in sehr guten Lagen.

Ausblick

Für das Jahr 2015 geht Engel & Völkers von weiterhin steigenden Preisen aus. Im Segment der Eigentumswohnungen werden die Preise in fast allen Lagen kontinuierlich steigen. Auch die Häuserpreise in den einfachen bis guten Lagen ziehen an. Der Nachfrageüberhang kann wegen der geringen Neubautätigkeit auf absehbare Zeit nicht gedeckt werden.

Preise und Mieten nach Lagen

	2013	2014*	2015
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			
■	300.000 – 1.100.000	300.000 – 1.100.000	➔
■	200.000 – 450.000	200.000 – 450.000	➔
■	150.000 – 300.000	150.000 – 300.000	➔
■	100.000 – 150.000	100.000 – 150.000	➔
Eigentumswohnungen in EUR/m²			
■	1.500 – 3.800	1.500 – 3.800	➔
■	1.100 – 2.500	1.100 – 2.500	➔
■	700 – 1.100	700 – 1.100	➔
■	550 – 700	550 – 700	➔
Miete in EUR/m²			
■	8,00 – 11,00	8,00 – 11,00	➔
■	7,00 – 10,00	7,00 – 10,00	➔
■	6,00 – 8,00	6,00 – 8,00	➔
■	5,00 – 6,50	5,00 – 6,50	➔

* 1. Halbjahr

Quelle: Engel & Völkers Residential