

IVD-Marktbericht Nordhessen  
Erhebungszeitraum 12/2006  
Stand: 1/2007

**Wohnungsmieten - monatl. Nettokaltmieten EURO/m<sup>2</sup> Wfl.**  
(bezogen auf 2 1/2 - 3 Zi. mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wfl. / ohne öffentlich geförderten Neubau)

	1. Fertigstellung bis 1948 Wiedervermietung aus Bestand			2. Fertigstellung n.1949 Wiedervermietung aus Bestand			3. Neubau-Erstbezug Erstvermietung im Berichtsjahr	
	einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert
Kassel-Stadt	3,50	4,00	4,60	3,70	4,30	5,30	5,10	6,30
Ks-Umland	3,50	4,00	4,50	3,60	4,00	4,80	5,00	5,50
Marburg	4,70	5,70	7,20	4,70	6,20	7,30	7,00	7,80

**Marktentwicklung im Jahr 2006 von Miet- und Kaufobjekten:**

<b>Mietwohnungen:</b>	Die Nachfrage nach Mietwohnungen in guten Wohnlagen ist gestiegen. Die Mieter sind allerdings auf Grund der enorm gestiegenen Nebenkosten wesentlich kritischer und überlegen länger, bevor ein Mietvertrag abgeschlossen wird. Die Mietpreise haben sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Wohnungen in schlechten Lagen und einfacher Ausstattung sind selbst bei sehr günstigen Mietpreisen kaum zu vermieten.
<b>Baugrundstücke:</b>	Gute Nachfrage bei stabilen Preisen nach Grundstücken für Einfamilienhäuser in der Stadt.
<b>Eigenheime:</b>	Gute Nachfrage bei freistehenden Häusern im mittleren Preissegment bis 230.000 € und bei Reihenhäusern bis 140.000 €. Größere Bungalows im ländlichen Bereich sind nur mit erheblichen Preisabschlägen zu verkaufen. Bei älteren Häusern, die renovierungsbedürftig sind, dauern die Verkaufsverhandlungen länger zumal meist ein Bausachverständiger eingeschaltet wird.
<b>Eigentumswohnungen:</b>	Hier ist eine gute Nachfrage nach gehobenen Wohnungen, wie Penthäuser, in sehr guten Lagen festzustellen. Hier übersteigt die Nachfrage das derzeitige Angebot. Trotz der günstigen Kaufpreise sind Wohnungen nach wie vor noch schwierig zu verkaufen. Eigentumswohnungen in Hochhäusern oder verkehrsbelasteten Lagen sind auch mit erheblichen Preisabschlägen kaum zu verkaufen.
<b>Ladenflächen/ Büroräume:</b>	Keine Leerstände in 1a Lagen. Läden in Nebenlagen mit hohem Leerstand sind kaum zu vermieten. Büroräume: Ausgeglichene Nachfrage nach Büroflächen in guten Lagen mit entsprechender Verkehrsanbindung und Parkmöglichkeiten. Büros in weniger attraktiven Lagen sind sehr schwer zu vermieten.
<b>Hallenflächen:</b>	Aufgrund der zentralen Lage von Kassel gibt es eine gute Nachfrage nach kleineren Hallenflächen bis ca. 200 m <sup>2</sup> . Von Logistikfirmen werden größere Flächen ab 5.000 m <sup>2</sup> gesucht. Allerdings gibt es hier kaum Angebote.
<b>Renditeobjekte:</b>	Hierbei gibt es eine ausgeglichene Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern bis max. das 10-fache der Jahresmiete. Ältere Objekte mit hohem Renovierungsbedarf und schlechter Mieterstruktur sind schwierig abzusetzen.



IVD-Marktbericht Nordhessen  
Erhebungszeitraum 12/2006  
Stand: 1/2007

**Baugrundstücke-Verkaufspreise  
EURO/m<sup>2</sup> Wfl.**

1. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		
normale Lage	gute Lage	excl. Villenlage
85	120	245
60	70	90
140	175	250

2. Für Mehrfamilienhäuser	
normale Lage	gute Lage
130	200
80	120
180	250

**Eigenheime (bezugsfrei) - Verkaufspreise  
EURO**

1. Freistehende Eigenheime incl. Garage und Grundstück			
einfacher Wohnwert ca. 100 m <sup>2</sup>	mittlerer Wohnwert ca. 125 m <sup>2</sup>	guter Wohnwert ca. 150 m <sup>2</sup>	sehr guter Wohnwert ca. 200 m <sup>2</sup>
120.000	150.000	220.000	370.000
110.000	140.000	170.000	225.000
170.000	210.000	270.000	370.000

2. Reihenhäuser (Mittelhäuser ohne Garage)		
einfacher Wohnwert ca. 100 m <sup>2</sup>	mittlerer Wohnwert ca. 100 m <sup>2</sup>	guter Wohnwert ca. 100 m <sup>2</sup>
90.000	120.000	150.000
80.000	105.000	130.000
145.000	160.000	190.000

Kassel-Stadt
Ks-Umland
Marburg

**Eigentumswohnungen - Preis in EURO/m<sup>2</sup> Wfl.  
(bezogen auf 2 1/2 - 3 ZKB mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wfl. / bezugsfreie Wohnungen)**

Wohnungen aus dem Bestand			
einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert
300	550	900	1.250
300	500	850	1.000
850	1.250	1.575	1.950

Neubau-Erstbezug ohne Steuermodell		
mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert
1.100	1.500	2.100
1.000	1.300	1.800
1.700	2.050	2.400

Kassel-Stadt
Ks-Umland
Marburg

**Renditeobjekte / Mehrfamilienhäuser (bezogen auf Vielfaches d. NKM)**

Ohne Geschäftshäuser / ohne Betriebskosten	
1. Fertigstellung bis 1948	2. Fertigstellung nach 1949
8,00	9,00
8,00	9,00
10,50	11,50



IVD-Marktbericht Nordhessen  
Erhebungszeitraum 12/2006  
Stand: 1/2007

**Ladenmieten - monatliche Nettokaltmieten in EURO/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**  
(bezogen auf Läden zu ebener Ebene)

Kassel-Stadt
Ks-Umland
Marburg

Geschäftskern 1 a Lage		Geschäftskern 1 b Lage	
bis ca. 60 m <sup>2</sup>	ab ca. 100 m <sup>2</sup>	bis ca. 60 m <sup>2</sup>	ab ca. 100 m <sup>2</sup>
45,00	25,00	13,00	9,50
14,00	10,00	9,00	7,50
24,00	18,00	13,00	10,00

Nebenkern 1a Lage		Nebenkern 1 b Lage	
bis ca. 60 m <sup>2</sup>	ab ca. 100 m <sup>2</sup>	bis ca. 60 m <sup>2</sup>	ab ca. 100 m <sup>2</sup>
10,00	8,00	8,00	6,00
7,50	6,00	6,00	5,00
10,50	8,50	8,00	6,50

**Büromieten - monatliche Nettokaltmieten in EURO/m<sup>2</sup>**

Kassel-Stadt
Ks-Umland
Marburg

Nettomietpreise für Büroflächen bis ca. 250 m <sup>2</sup>		
einfacher Nutzungswert	mittlerer Nutzungswert	großer Nutzungswert
4,50	5,50	7,00
4,00	4,50	6,50
5,00	6,00	8,50

**Baugrundstücke für Gewerbe  
VK-Preise in EURO/m<sup>2</sup>**

Verkaufspreise incl. Erschließung, keine subventionierten Preise		
einfacher Nutzungswert	mittlerer Nutzungswert	großer Nutzungswert
30,00	40,00	50,00
25,00	35,00	45,00
40,00	75,00	85,00

**Hallenmieten - monatlich in EURO/m<sup>2</sup>**

Mieten für eine Gewerbefläche von ca. 150 m <sup>2</sup> - 200 m <sup>2</sup>		
einfacher Nutzungswert	mittlerer Nutzungswert	großer Nutzungswert
2,75	3,10	3,35
2,50	2,75	3,00
1,50	2,75	3,25

Weitere Informationen erhalten Sie bei dem Pressesprecher der Region Nordhessen, Herrn Siegfried Putz, Wilhelmshöher Allee 253-255, 34131 Kassel, unter der Tel.- Nr. (0561) - 3 18 66-0, Fax: (0561) - 3 18 66- 33, e-mail: s.putz@putz-immobilien.de