



IVD - Jahresbericht Nordhessen und Marktausblick 2011

- **Wohnungsmieten sind gestiegen**
- **Wohneigentum noch stabil und weiterhin erschwinglich**

Kassel, 27. Januar 2011 – Die Mietpreise von Wohnimmobilien sind im letzten Jahr gestiegen und werden auch in diesem Jahr weiter steigen. So lautet die Prognose für 2011 bei den nordhessischen IVD-Maklern, laut Pressesprecher Siegfried Putz, der den Immobilienpreisspiegel für Nordhessen in einem Pressegespräch am Donnerstag, den 27.01.2011 in Kassel vorstellte, an dem auch der 1. Vorsitzende, Herr Alexander Alter, teilnahm. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und insbesondere der Arbeitsmarkt, erweisen sich in Nordhessen als sehr gut. Entgegen früheren Prognosen, ist die Zahl der Einwohner in der Stadt Kassel in 2010 um ca. 870 Personen gestiegen.

Steigende Wohnungsmieten vor allem in begehrten Wohnlagen sowie bei Single-Wohnungen

Der IVD-Nordhessen erwartet auch 2011 steigende Preise bei Neuvermietungen. Besonders in gefragten Wohnlagen könnten die Mietpreissteigerungen bis zu 5 Prozent ausfallen. Zurückzuführen sei diese Entwicklung auf die immer größer werdende Kluft zwischen Wohnungsangebot und -bedarf.

So ist eine Mietpreissteigerung in fast allen Kategorien im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Bei Neuvermietungen aus dem Wohnungsbestand liegen die Spitzenmieten, bei gutem Wohnwert, in der Stadt Kassel zwischen € 6,00 und € 8,00 pro m² Wohnfläche. Bei Vermietung von

Pressesprecher Region
Nordhessen

Siegfried Putz
c/o PUTZ IMMOBILIEN
Wilhelmshöher Allee 253
34131 Kassel

Telefon 0561 318 66-0
Telefax 0561 318 66 33
s.putz@putz-immobilien.de



IVD Region Mitte e.V.
Immobilienverband
Deutschland

Verband der Immobilienbera-
ter, Makler,
Verwalter und Sachverständi-
gen
(Hessen/Thüringen)

Zeil 46,
60313 Frankfurt,
Tel. 069 28 28 23,
Fax 069 28 09 79,
info@ivd-mitte.de

Vereinsregister:
AG Frankfurt am Main
VR 12 745

Vorsitzender:
Alexander Alter

1.Stellvertreter:
Rudolf Steinert

www.ivd-mitte.de



Neubauten konnten sogar über € 10,00 pro m² Wohnfläche in 1a Lagen erzielt werden.

Laut Statistischem Landesamt sind in den letzten Jahren im Durchschnitt nur ca. 210 neue Wohnungen gebaut worden. Auch für 2011 geht der IVD von einem Neubaufizit aus. Der Wohnungsbedarf nehme durch hohen Zuzug von Arbeitskräften und die zunehmende Zahl an Ein- und Zweipersonen-Haushalten überproportional zu. Die Neuvertragsmieten des Jahres 2011 werden daher weiter steigen.

Ohne Alternative - Immobilie zur Kapitalanlage

Für den IVD bleibt die Immobilie 2011 die einzige Anlageform, um vorhandenes Vermögen sicher anzulegen. „Auch 2010 wurde die Immobilie von Anlegern als sicherer Hafen geschätzt“ so Putz. „Das hat zu einer deutlichen Belebung des Marktes für vermietete Eigentumswohnungen und für Mehrfamilienhäuser geführt. Dieser Trend dürfte sich im kommenden Jahr fortsetzen.“ Die Frage, die sich viele Anleger stellen, ist, ob genügend Immobilien auf den Markt kommen, um die Nachfrage zu befriedigen“, erklärt der IVD-Sprecher. „Vor diesem Hintergrund, sollten Eigentümer darüber nachdenken, ob sie nicht die Wertzuwächse der vergangenen Jahre als Gewinn realisieren.“ Der IVD rät Kapitalanlegern, sich sowohl bei der Verkaufsentscheidung als auch bei einer möglichen Reinvestition beraten zu lassen. Der Verband sieht zudem große Potenziale bei der Bewirtschaftung des vorhandenen Immobilienbestandes. „Hier stecken große Chancen für Eigentümer, die in Lagen investieren, in denen die Mieten gerade beginnen zu steigen und die sich gut entwickeln werden“, betont Putz.

Wohneigentum bleibt weiterhin gefragt

Auch die Nachfrage für Eigentumswohnungen im Jahr 2010 ist gestiegen. Die gute Nachfrage nach Wohnungen wird sich auch in diesem

Pressesprecher Region Nordhessen

Siegfried Putz
c/o PUTZ IMMOBILIEN
Wilhelmshöher Allee 253
34131 Kassel

Telefon 0561 318 66-0
Telefax 0561 318 66 33
s.putz@putz-immobilien.de



IVD Region Mitte e.V.
Immobilienverband Deutschland

Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Hessen/Thüringen)

Zeil 46,
60313 Frankfurt,
Tel. 069 28 28 23,
Fax 069 28 09 79,
info@ivd-mitte.de

Vereinsregister:
AG Frankfurt am Main
VR 12 745

Vorsitzender:
Alexander Alter

1.Stellvertreter:
Rudolf Steinert

www.ivd-mitte.de



Marktsegment preissteigernd auswirken. Bei Einfamilienhäusern geht der IVD hingegen von weiter stabilen Preisen aus. Auch 2011 werde ein Einfamilienhaus mit gutem Wohnwert zwischen 180.000 bis 250.000 Euro zu erwerben sein, so die Prognose des Verbandes.

Schwierig werde die Lage jedoch in ländlichen Gebieten mit starker Abwanderung. „In einigen Regionen werden sich die Auswirkungen des anhaltenden Bevölkerungsrückganges deutlich bemerkbar machen“, prognostiziert Putz. Die Immobilienpreise seien auch dem Prinzip von Angebot und Nachfrage unterworfen. Sinke die Nachfrage nach Immobilien in einer Region und bleibe das Angebot in etwa gleich oder steige, spreche dies für tendenziell nachgebende Preise. „Daher empfehlen wir den Käufern von selbstgenutzten Wohnimmobilien, das niedrige Zinsniveau zu nutzen und zugleich die Tilgung der Immobilienkredite zu erhöhen“, sagt der IVD-Sprecher.

Wichtiger Faktor: Arbeitsmarkt ist stabil

Großen Einfluss auf die Entscheidung für eine selbst genutzte Immobilie hat auch die persönliche Situation. Der überaus gute Arbeitsmarkt in Nordhessen hat eine unterstützende Wirkung auf die Nachfrage nach Wohneigentum. Viele Arbeitnehmer, die im Verlauf der Finanzkrise ihren Arbeitsplatz verloren haben, stehen wieder in Lohn und Brot. Und die Perspektive bleibt auch im Jahr 2011 aus Sicht des IVD sehr gut.

Erschwinglichkeit bleibt stabil

Die Bedingungen zum Erwerb von Wohneigentum werden zumindest im ersten Halbjahr 2011 weiterhin günstig sein, prognostiziert der IVD. Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus und der relativ konstanten Preise, ist Wohneigentum derzeit besonders leicht erschwinglich. Auch die Einkommenssituation der Haushalte, die ebenfalls in diese Betrachtung einfließt, war 2010 vergleichsweise konstant. Mit dem voraussichtlichen Anstieg des Zinsniveaus ab Mitte 2011 könnte sich dies dem IVD zufolge

Pressesprecher Region
Nordhessen

Siegfried Putz
c/o PUTZ IMMOBILIEN
Wilhelmshöher Allee 253
34131 Kassel

Telefon 0561 318 66-0
Telefax 0561 318 66 33
s.putz@putz-immobilien.de



IVD Region Mitte e.V.
Immobilienverband
Deutschland

Verband der Immobilienbera-
ter, Makler,
Verwalter und Sachverständi-
gen
Hessen/Thüringen)

Zeil 46,
60313 Frankfurt,
Tel. 069 28 28 23,
Fax 069 28 09 79,
info@ivd-mitte.de

Vereinsregister:
AG Frankfurt am Main
VR 12 745

Vorsitzender:
Alexander Alter

1.Stellvertreter:
Rudolf Steinert

www.ivd-mitte.de

jedoch ändern. Entscheidend wird die Entwicklung der Eigentumspreise sein. Durch die guten wirtschaftlichen Grundvoraussetzungen sei jedoch ebenfalls mit einer positiven Einkommensentwicklung zu rechnen. „Wir gehen daher davon aus, dass Wohneigentum auch im kommenden Jahr vergleichsweise gut erschwänglich sein wird“, sagt Putz.

Gewerblicher Immobilienmarkt sehr unterschiedlich

Im Bereich der Gewerbeimmobilien ist festzustellen, dass Läden, in absoluten TOP Standorten, insbesondere durch „Filialisten“, stark nachgefragt werden. Hier werden auch sehr hohe Mieten erzielt. Bei Lagen außerhalb der Geschäftszentren gestaltet sich die Vermietung auch bei niedrigen Mieten sehr schwer.

Bei größeren Hallen- oder Logistikflächen ab ca. 5.000 m² kann, laut dem 1. Vorsitzenden, Herrn Alter, die Nachfrage nicht befriedigt werden. Hier sind keine Angebote vorhanden.

Infos über die derzeitigen Immobilienpreise entnehmen Sie bitte aus dem anliegenden Preisspiegel

**Kontakt und weitere Informationen:
Siegfried Putz, Immobilienwirt (Dipl.-VWA)
Pressesprecher IVD Nordhessen
Wilhelmshöher Allee 253- 255, 34131 Kassel**

**Unser aktueller Immobilienpreisspiegel ist erhältlich auf unserer Homepage:
www.putz-immobilien.de**

**Pressesprecher Region
Nordhessen**

**Siegfried Putz
c/o PUTZ IMMOBILIEN
Wilhelmshöher Allee 253
34131 Kassel**

Telefon 0561 318 66-0
Telefax 0561 318 66 33
s.putz@putz-immobilien.de



**IVD Region Mitte e.V.
Immobilienverband
Deutschland**

Verband der Immobilienbera-
ter, Makler,
Verwalter und Sachverständi-
gen
Hessen/Thüringen)

Zeil 46,
60313 Frankfurt,
Tel. 069 28 28 23,
Fax 069 28 09 79,
info@ivd-mitte.de

Vereinsregister:
AG Frankfurt am Main
VR 12 745

Vorsitzender:
Alexander Alter

1.Stellvertreter:
Rudolf Steinert

www.ivd-mitte.de