



Mieten günstig wie selten

Preise am Immobilienmarkt ziehen aber etwas an

Von José Pinto

KASSEL. Der Himmel über dem Immobilienmarkt in Nord- und Osthessen hellt sich etwas auf. Nach Jahren rückläufiger Preise und Mieten sowie eines Überangebots in Teilbereichen ist seit dem Frühjahr 2005 eine „leichte Belebung bei Nachfrage und Umsatz“ spürbar. Zu dieser Einschätzung kommt Alexander Alter, der Vorsitzende des Regionalvorstands Nordhessen IVD Immobilienverbands-Deutschland (IVD). Gründe hierfür sieht der IVD-Sprecher in der Region, Siegfried Putz, nicht nur in der aktuellen Rentendiskussion, die Immobilien als Altersvorsorge wieder interessant macht. Zur leicht steigenden Nachfrage habe auch beigetragen, dass der Wohnungsüberhang der vergangenen Jahre vor allem in Kassel und Umland wegen des Einbruchs der Bautätigkeit (siehe Grafik) weitgehend abgebaut worden sei.

„Die Talsohle ist erreicht“, befindet Putz. Mittelfristig erwarten er und Alter vor allem auch infolge des zunehmenden Engagements ausländischer Investorengruppen auf dem deutschen Immobilienmarkt steigende Preise.

Gleichwohl bleibe es für einzelne Bereiche problematisch. Wohnhäuser und Wohnungen in kleinen Ortschaften ohne Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung und

Kinderbetreuungsangebote seien weiterhin nicht oder nur sehr schwer zu verkaufen oder vermieten. Dasselbe gelte für Gewerberaum in unattraktiven Lagen. In ländlichen Gebieten ist er vielfach unvermietbar, und selbst in Kassel werden laut dem aktuellen IVD-Mietspiegel für die Region oft nur sechs bis zehn Euro je Quadratmeter erlöst. Zum Vergleich: Spitzenlagen in Kassel bringen 45, im Umland 14 und in ländlichen Gebieten gerade mal neun Euro.

Auch die Wohnungsmieten verharren auf niedrigem Niveau. Im Neubau (Erstbezug) in guten Wohnlagen kostet der Quadratmeter in Kassel um sechs Euro, in ländlichen Gebieten 50 Cent weniger. Für ältere Wohnungen in guten

Lagen werden 5,50 Euro, in ländlichen Gebieten fünf Euro veranschlagt. Damit liegt das Mietniveau insgesamt etwa zehn Prozent niedriger als Mitte der 90-er Jahre

Wohnhäuser bleiben erschwinglich. Freistehende Eigenheime in guter Wohnlage sind in Kassel für 225 000 und in ländlichen Gebieten für 160 000 Euro zu haben und kosten somit nicht mehr als 1995. Baugrundstücke für Einfamilienhäuser sind in normalen Lagen zwischen 50 (Land) und 85 Euro (Kassel) je Quadratmeter wert.

Gefragt sind nach IVD-Angaben weiterhin große Wohnungen und Mietshäuser in guten Lagen sowie auch moderne Logistik-Objekte im Kasseler Speckgürtel.

Hintergrund

Verbände haben zum IVD fusioniert

Der Immobilienverband-Deutschland (IVD) ist nach jahrelangen Verhandlungen aus den beiden Vorgängerorganisationen Ring Deutscher Makler (RDM) und Verband Deutscher Makler (VDM) hervorgegangen. Er hat bundesweit rund 6000 Mitglieder. Die Regionalvertretung Nordhessen gehört zur IVD Mitte, in der die Makler und Hausverwalter aus Hessen und Thüringen organisiert sind. Der in Frankfurt ansässige Verband nimmt jetzt

auch andere Berufsgruppen rund um die Immobilie auf: Finanzdienstleister, Architekten und Gutachter. In Nordhessen hat der IVD derzeit 48 Mitglieder. Wer sich der Organisation anschließen will, muss bestimmte Kriterien hinsichtlich seiner Qualifikation und Arbeitsweise erfüllen. Der regionale Immobilienpreisspiegel ist bei Siegfried Putz unter 05 61/31 86 60 oder unter info@putz-immobilien.de erhältlich. (JOP)