



**Immobilienverband Deutschland**

Region Mitte Hessen/Thüringen

Verband der Immobilienberater,

Makler, Verwalter und Sachverständigen

2024

# **IMMOBILIEN PREISSPIEGEL NORDHESSEN**

**Wohn- und Gewerbeimmobilien**

# WILLKOMMEN



Mit dem Immobilienpreisspiegel 2024 des IVD-Nordhessen präsentieren wir Ihnen die Ergebnisse unserer Umfrage für das Immobilien-Jahr 2023.

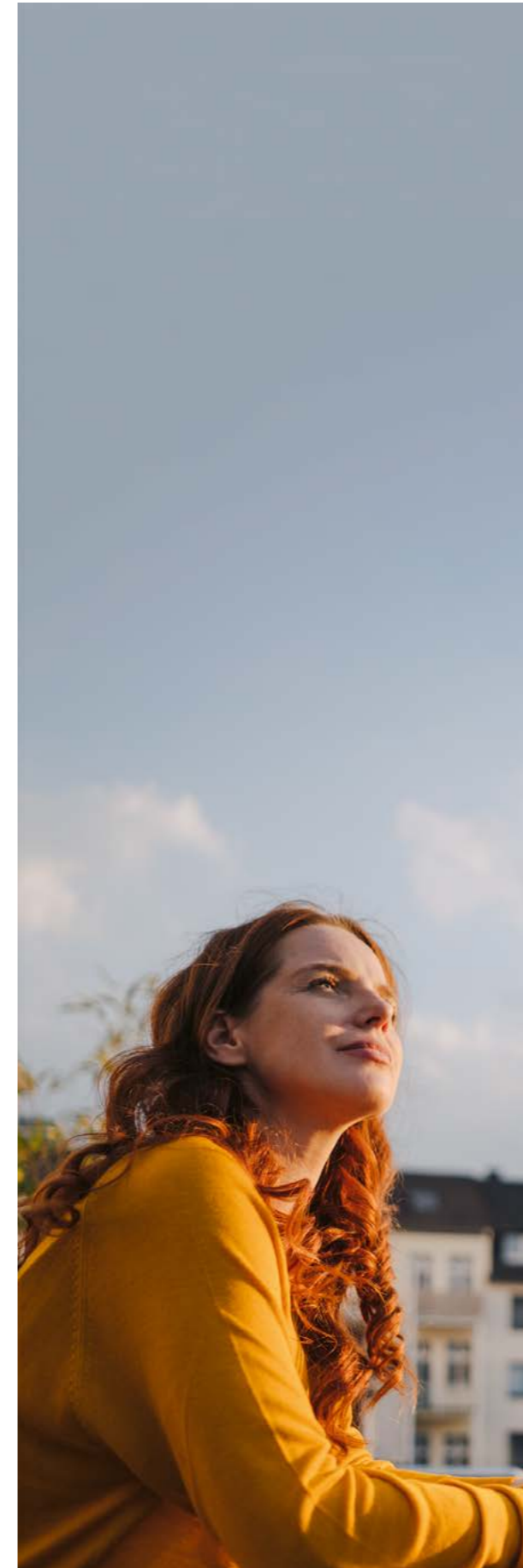
Das Jahr 2023 hat allen Marktteilnehmern Klarheit verschafft. Was sich im zweiten Halbjahr des Vorjahres angedeutet hat, ist eingetreten – eine Marktumkehr. Der Immobilienmarkt in Nordhessen, wie auch bundesweit, ist deutlich unter Druck geraten.

Die Gründe dafür sind bekannt und wurden vielfach benannt: gestiegene Zinsen, nachlassende Kapitaldienstfähigkeit, hohe Bau- und Energiekosten und letztlich ein Gebäude-Energie-Gesetz, das ein hohes Maß an Verunsicherung mit sich gebracht hat.

Das Jahr 2024 scheint in mancherlei Sicht etwas Entspannung zu bringen.

Von einer Trendwende kann sicherlich noch keine Rede sein. Aber es ist mit Gewissheit der richtige Zeitpunkt, die großen Zukunftsthemen in der Immobilienbranche, allen voran die Energetik, in den Vordergrund zu stellen.

Herzliche Grüße,  
Ihr Dietmar Hennig



## Wohnimmobilien

### Kaufobjekte

#### I. Baugrundstücke

- 1. Ein- und Zweifamilienhäuser 4
- 2. Mehrfamilienhäuser 4

#### II. Eigenheime

- 1. Freistehende Eigenheime 4
- 2. Reihenhäuser 5

#### III. Eigentumswohnungen

- 1. Neubau 5
- 2. Bestand 5

#### IV. Renditeobjekte

- 1. Wohnhäuser 8

### Mietobjekte

#### V. Mietpreise für Wohnungen

- 1. Neubau Erstbezug 8
- 2. Fertigstellung bis 1948 8
- 3. Fertigstellung ab 1949 9

## Gewerbeimmobilien

### Mietobjekte

#### I. Büromieten

- 1. Büromieten - Netto - kalt 9

#### II. Ladenmieten

- 1. Geschäftskern 1A Lage 10
- 2. Nebenkern 1A Lage 10

#### III. Hallenmieten

- 1. Miete für Gewerbefläche ca. 150-200m<sup>2</sup> 10

### Kaufobjekte

- I. Baugrundstücke für Gewerbe 10

### Sonstiges

- I. Weitere Informationen 11
- II. Glossar 11

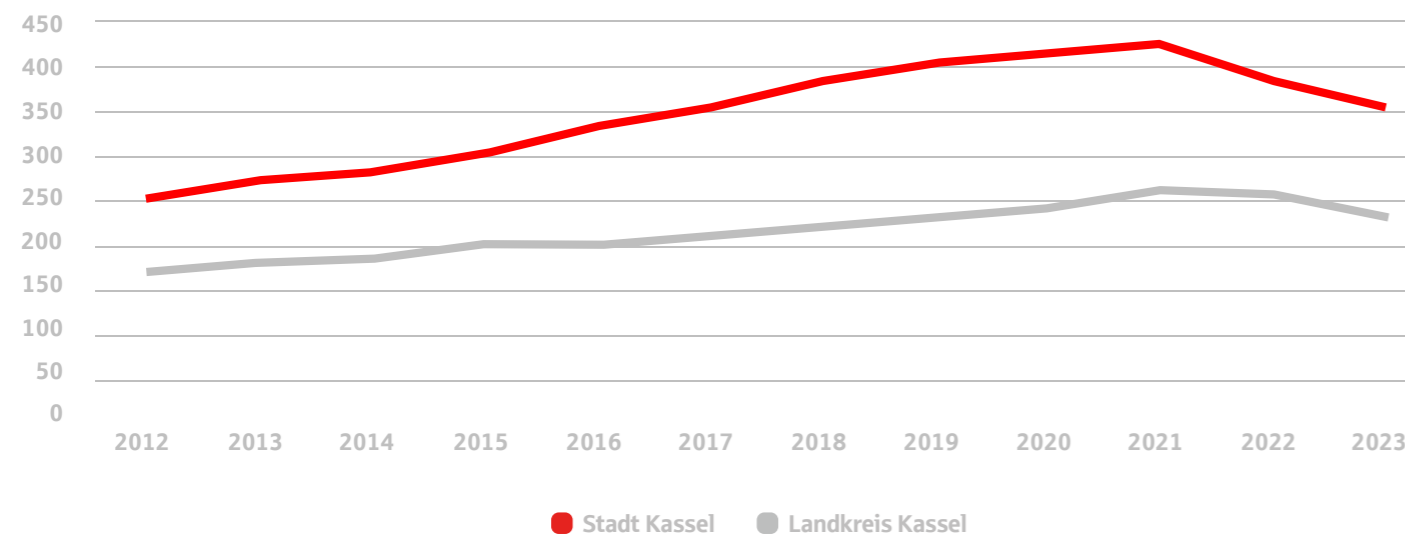
## Baugrundstücke - Verkaufspreis in Euro/m<sup>2</sup>

Wohnlage	Für freist. Ein- und Zweifamilienhäuser (ca. 600-800m <sup>2</sup> )								
	normale Wohnlage in €			gute Wohnlage in €			sehr gute Wohnlage in €		
	Spanne von	Spanne bis	m. W.	Spanne von	Spanne bis	m. W.	Spanne von	Spanne bis	m. W.
Kassel-Stadt	120	190	160	200	280	260	350	600	440
Kassel-Umland	70	120	110	95	170	130	130	210	180
Marburg	140	220	160	220	300	240	300	400	350

Wohnlage	Für Mehrfamilienhäuser (GFZ 0,8)								
	normale Wohnlage in €			gute Wohnlage in €			sehr gute Wohnlage in €		
	Spanne von	Spanne bis	m. W.	Spanne von	Spanne bis	m. W.	Spanne von	Spanne bis	m. W.
Kassel-Stadt	180	250	200	250	410	380	380	610	450
Kassel-Umland	80	140	100	100	200	140	130	300	180
Marburg	250	300	-	300	450	-	-	-	-

## Eigenheime (bezugsfrei) - Gesamtobjektprice in T-Euro 1/2

Wohnlage	Freistehende Eigenheime inkl. Garage & ortsüblichen Grundstück								
	mittlerer Wohnwert ca. 125 m <sup>2</sup>			guter Wohnwert ca. 150 m <sup>2</sup>			sehr guter Wohnwert ca. 200m <sup>2</sup>		
	Spanne von	Spanne bis	m. W.	Spanne von	Spanne bis	m. W.	Spanne von	Spanne bis	m. W.
Kassel-Stadt	170	340	255	240	380	350	400	950	580
Kassel-Umland	150	270	220	190	320	230	300	480	400
Marburg	280	400	340	400	600	500	600	900	750



Die Grafik bezieht sich auf Eigenheime mit gutem Wohnwert. Der Trend aus dem Vorjahr hat sich verfestigt. Fallende Preise bei nachlassender Nachfrage.

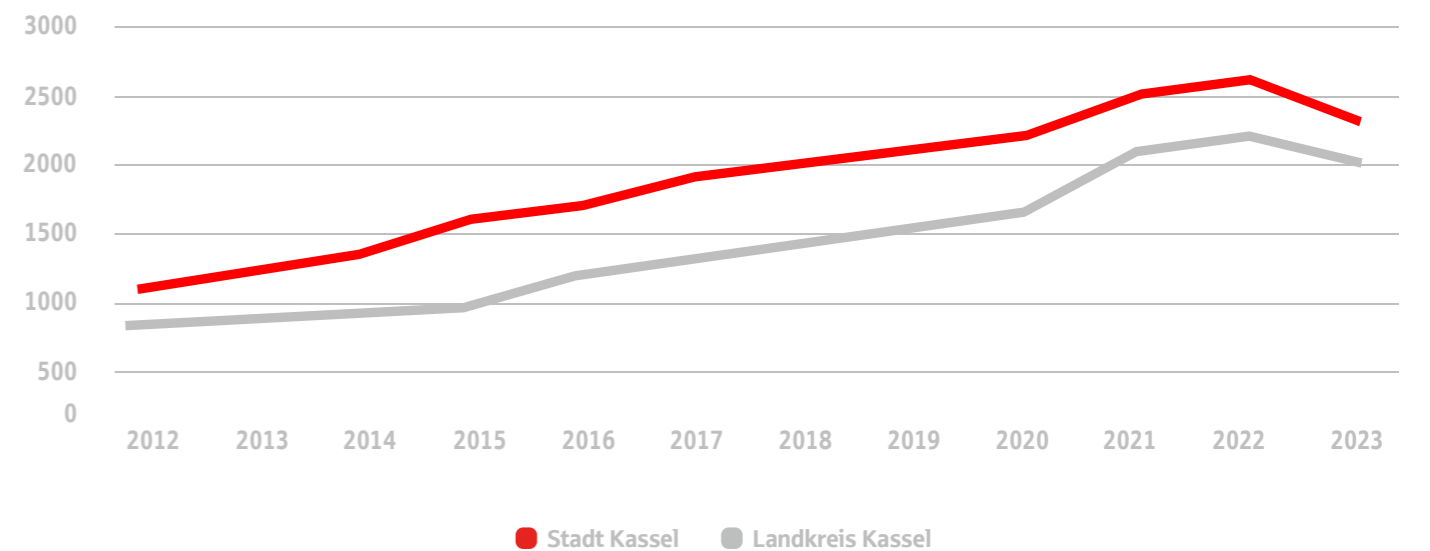
## Eigenheime (bezugsfrei) - Gesamtobjektprice in T-Euro 2/2

Wohnlage	Reihenhäuser (Mittelhaus oder Garage)					
	mittlerer Wohnwert ca. 110 m <sup>2</sup>			guter Wohnwert ca. 120 m <sup>2</sup>		
	Spanne von	Spanne bis	m. W.	Spanne von	Spanne bis	m. W.
Kassel-Stadt	155	270	210	215	360	260
Kassel-Umland	130	220	170	160	280	220
Marburg	240	350	-	350	550	-

## Eigentumswohnungen - Verkaufspreise in T-Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (3 Zimmer, ca. 80m<sup>2</sup>, bezugsfrei)

Wohnlage	Neubau - Erstbezug								
	guter Wohnwert			sehr guter Wohnwert			Höchstpreise - Spitzenobjekte / Toplagen		
	Spanne von	Spanne bis	m. W.	Spanne von	Spanne bis	m. W.	Spanne von	Spanne bis	m. W.
Kassel-Stadt	3400	4200	3600	3800	4600	4250	4500	5400	4800
Kassel-Umland	2800	3500	3200	3200	4100	3500	3700	4600	4100
Marburg	-	-	-	4500	5500	-	-	-	-

Wohnlage	Wohnungen aus dem Bestand								
	mittlerer Wohnwert			guter Wohnwert			sehr guter Wohnwert		
	Spanne von	Spanne bis	m. W.	Spanne von	Spanne bis	m. W.	Spanne von	Spanne bis	m. W.
Kassel-Stadt	1600	2100	2000	2200	2900	2300	2600	3700	3000
Kassel-Umland	1300	1700	1600	1600	2200	1900	2200	2900	2700
Marburg	2200	2800	-	2800	3700	-	3700	4500	-

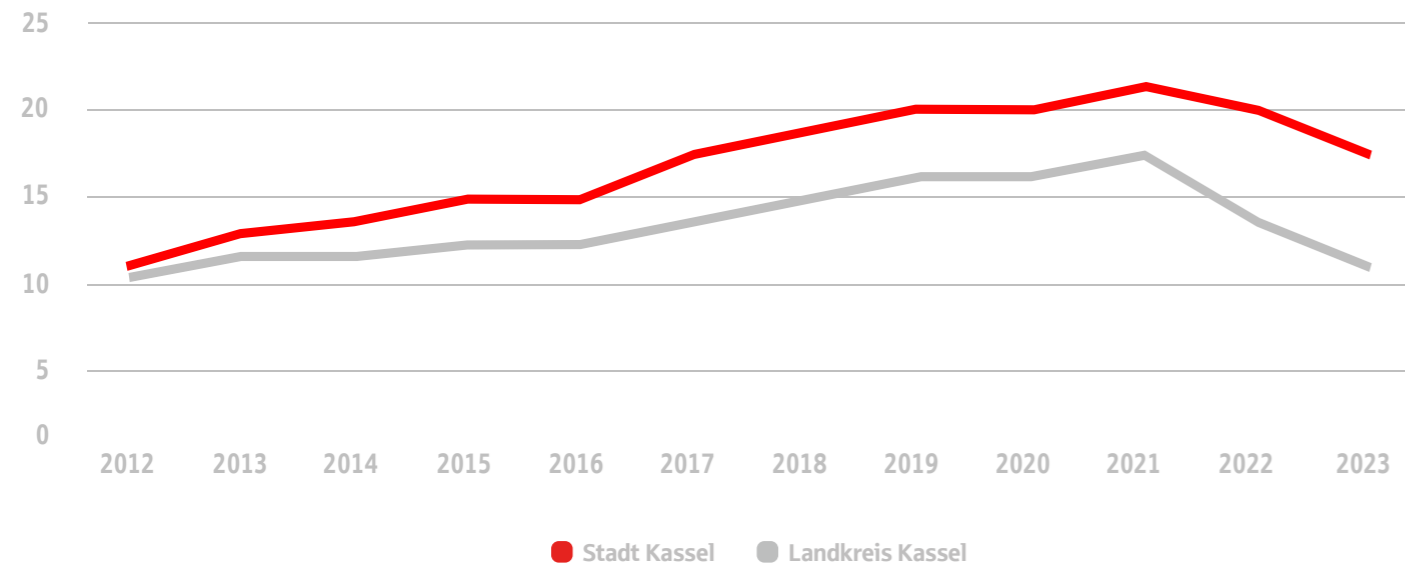


Die Grafik bezieht sich auf Bestandswohnungsbau mit gutem Wohnwert. Der Trend aus dem Vorjahr hat sich verfestigt. Der Rückgang der Käuferschaft als Kapitalanleger ist deutlich wahrnehmbar.



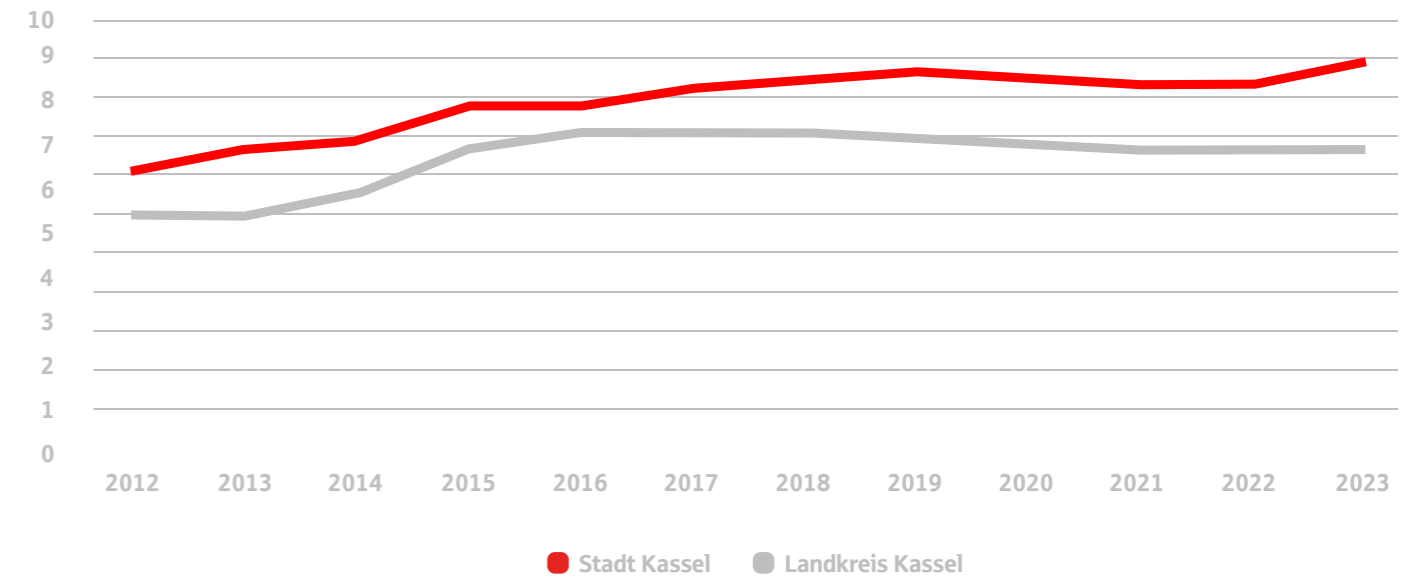
## Renditeobjekte (Vielfaches der Netto-Jahreskaltmiete in Euro)

Wohnlage	Wohnhäuser (nicht auf Geschäftshäuser übertragbar)								
	Fertigstellung bis 1948			Fertigstellung ab 1949			Höchstmultiplikator Spitzenobjekte		
	Spanne von	Spanne bis	m. W.	Spanne von	Spanne bis	m. W.	Spanne von	Spanne bis	m. W.
Kassel-Stadt	11	18	15	11	19	16	18	23	21
Kassel-Umland	6	18	10	8	20	11	18	20	15
Marburg	13	20	16	14	20	17	18	25	22



## Wohnungsmieten - Nettokaltmieten, je m² Wohnfläche in Euro 2/2 monatlich (bezogen auf 3 Zimmer, mit ca. 70 m² Wohnfläche)

Wohnlage	Fertigstellung ab 1949 Wiedervermietung / Neuvertragsmiete								
	mittlerer Wohnwert			guter Wohnwert			sehr guter Wohnwert 1A Lage		
	Spanne von	Spanne bis	m. W.	Spanne von	Spanne bis	m. W.	Spanne von	Spanne bis	m. W.
Kassel-Stadt	6,70	8,80	8,00	8,00	11,00	9,00	9,00	13,50	9,80
Kassel-Umland	4,90	5,60	5,00	6,50	7,50	7,00	8,00	10,00	8,50
Marburg	9,00	11,00	-	10,00	12,00	-	11,00	15,00	-



## Wohnungsmieten - Nettokaltmieten, je m² Wohnfläche in Euro 1/2 monatlich (bezogen auf 3 Zimmer, mit ca. 70 m² Wohnfläche)

Wohnlage	Neubau - Erstbezug (Erstvermietung im Berichtsjahr)											
	mittlerer Wohnwert			guter Wohnwert			sehr guter Wohnwert			Höchstpreise - Spitzenobjekte		
	Spanne von	Spanne bis	m. W.	Spanne von	Spanne bis	m. W.	Spanne von	Spanne bis	m. W.	Spanne von	Spanne bis	m. W.
Kassel-Stadt	8,80	11,00	9,50	9,50	12,00	10,00	10,00	14,00	12,50	12,00	16,00	13,00
Kassel-Umland	8,00	10,00	8,50	8,50	10,50	9,00	9,00	13,00	11,00	10,00	11,00	10,00
Marburg	-	-	-	-	-	-	12,50	15,00	-	16,00	18,00	-

Wohnlage	Fertigstellung bis 1948 Wiedervermietung / Neuvertragsmiete								
	mittlerer Wohnwert			guter Wohnwert			sehr guter Wohnwert 1A Lage		
	Spanne von	Spanne bis	m. W.	Spanne von	Spanne bis	m. W.	Spanne von	Spanne bis	m. W.
Kassel-Stadt	6,20	8,30	7,20	7,80	8,50	8,10	8,50	11,00	9,50
Kassel-Umland	4,90	5,60	5,00	6,50	7,50	7,00	8,00	10,00	8,50
Marburg	9,00	11,00	-	10,00	13,00	-	12,00	16,00	-

Die Grafik bezieht sich auf Renditeobjekte ab 1949. Die Vervielfältiger lassen einen deutlichen Rückgang der Kaufpreise erkennen. Das gestiegene Zinsniveau hat eine unmittelbare Auswirkung auf Rentabilitätsberechnungen.

## Büromieten - Netto - kalt

Wohnlage	Euro pro m² monatlich								
	mittlerer Nutzungswert			guter Nutzungswert			Spitzenmieten		
	Spanne von	Spanne bis	m. W.	Spanne von	Spanne bis	m. W.	Spanne von	Spanne bis	m. W.
Kassel-Stadt	6,00	8,00	7,00	8,00	12,00	10,00	10,00	14,00	13,00
Kassel-Umland	5,00	6,50	6,00	7,00	10,00	9,00	9,00	12,00	11,00
Marburg	6,00	9,00	-	8,00	10,00	-	10,00	12,00	-

Die Grafik bezieht sich auf Wohnungsmieten mit gutem Wohnwert. Das hohe Mietpreisniveau der vergangenen Jahre ist unverändert. Durch die deutlich gestiegenen Energiekosten steigt die Nachfrage nach energetisch modernisiertem Wohnraum.

## Ladenmieten - Netto - kalt

je ebenerdiger Ladenfläche monatlich in Euro, Geschäftskern

Wohnlage	Geschäftskern - 1A Lage								
	klein - ca. 60 m <sup>2</sup>			groß - ca. 150 m <sup>2</sup>			Spitzen-/Höchstmieten		
	Spanne von	Spanne bis	m. W.	Spanne von	Spanne bis	m. W.	Spanne von	Spanne bis	m. W.
Kassel-Stadt	50,00	70,00	60,00	30,00	60,00	50,00	60,00	80,00	70,00
Kassel-Umland	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marburg	25,00	35,00	-	15,00	20,00	-	25,00	40,00	-

Wohnlage	Nebenkern- 1A Lage								
	klein - ca. 60 m <sup>2</sup>			groß - ca. 150 m <sup>2</sup>			Spitzen-/Höchstmieten		
	Spanne von	Spanne bis	m. W.	Spanne von	Spanne bis	m. W.	Spanne von	Spanne bis	m. W.
Kassel-Stadt	10,00	15,00	13,00	8,00	13,00	9,50	11,00	16,00	14,00
Kassel-Umland	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marburg	15,00	20,00	-	10,00	15,00	-	20,00	25,00	-

## Hallenmieten - monatlich in Euro/m<sup>2</sup>

Wohnlage	Mieten für eine Gewerbefläche von ca. 150m <sup>2</sup> - 200m <sup>2</sup>					
	mittlerer Nutzungswert			guter Nutzungswert		
	Spanne von	Spanne bis	m. W.	Spanne von	Spanne bis	m. W.
Kassel-Stadt	3,50	4,00	3,75	4-5,7	4,60	4,60
Kassel-Umland	3,30	3,80	3,50	4-5,5	4,50	4,50
Marburg	4,00	6,00	-	8,00	10,00	-

## Baugrundstücke im Gewerbegebiet

Wohnlage	Verkaufspreise in Euro pro m <sup>2</sup> (inkl. Erschließungskosten, ohne Subventionen)					
	mittlerer Nutzungswert			guter Nutzungswert		
	Spanne von	Spanne bis	m. W.	Spanne von	Spanne bis	m. W.
Kassel-Stadt	80,00	90,00	85,00	90,00	120,0	120,0
Kassel-Umland	80,00	90,00	85,00	90,00	120,0	100,0
Marburg	150	250	-	300	400	-

## Weitere Informationen



### Alle Graphen und Tabellen in einer Übersicht

Sie möchten noch mehr über die Entwicklung der einzelnen Werte aus den Jahren 2012 – 2023 erfahren? In unserer digitalen Ergänzung haben Sie alle Tabellen und Graphen noch einmal gesondert in einer Übersicht.



[www.kasseler-sparkasse.de/fips-gesamt](http://www.kasseler-sparkasse.de/fips-gesamt)

Scannen Sie jetzt den QR-Code, um noch mehr Informationen und Graphen über unseren Immobilienpreisspiegel zu erhalten.



## Glossar (Erläuterungen)

**m. W.** = meistgenannter Wert („üblicher Mittelwert“ – nicht zwingend der rechnerischen Mitte der angegebenen Spanne)

**normale Wohnlage** = Lage, durch die typischen Strukturen eines allgemeinen Wohngebietes gekennzeichnet ist, also nicht zu den „einfachen“, wenig beliebten Randlagen zählt.

**gute Wohnlage** = Lage eines Wohnbaugrundstücks in einem reinen Wohngebiet, ohne Lärmbelästigung.

**sehr gute Wohnlage** = Lage eines Wohnbaugrundstücks in einem reinen Wohngebiet, dessen Umgebungsbebauung einen luxuriösen oder noblen Lebensstil der Bewohner dieser Gegend erkennen lässt.

**mittlerer Wohnwert** = Objekt, das in Bausubstanz und Ausstattung einem durchschnittlichen „Standard“ entspricht und sich in einem allgemeinen Wohngebiet befindet. Bei EFH: Wohnfläche ca. 125m<sup>2</sup>

**guter Wohnwert** = Gut ausgestattetes Objekt mit guter Bausubstanz, guter Ausstattung in ruhiger guter Wohnlage. Bei EFH: Wohnfläche ca. 150m<sup>2</sup>

**sehr guter Wohnwert** = Hochwertiges Objekt, erstklassige Ausstattung und Bausubstanz in sehr guter Wohnlage (Villenlage). Bei EFH: Wohnfläche ca. 200m<sup>2</sup> (1A Lage)

**mittlerer Nutzungswert** = Büro: Normal ausgestattetes Büro bzw. Bürogebäude, verkehrsmäßig normal zu erreichen. Gewerbegrundstück: Baugrundstück mit einem Baurecht von ca. 6,0 (BMZ) oder 1,6 (GFZ) in einem Gewerbegebiet mit normaler Umgebungsinfrastruktur.

**guter Nutzungswert** = Büro: Nach modernen Erkenntnissen ausgestatteter und geschnittener, repräsentativ angelegter Büroneubau, der mit technischen Einrichtungen wie z.B. Fahrstuhl, Klimaanlage oder mit Parkmöglichkeiten im Kernbereich der Stadt oder in sonstiger repräsentativer Lage liegt. Gewerbegrundstück: Baugrundstück mit einem Baurecht von mindestens 6,0 (BMZ) in einem Gewerbegebiet mit guter Infrastruktur.

**Neudefinition Kassel/ Kassel Umland** = Da durch das große Preisgefälle im Umland von Kassel die Durchschnittspreise (meistgenannter Wert (m.W.)) nur unscharf zu ermitteln sind, inkludiert die Erhebung für Kassel (ehemals Kassel Stadt) fortan auch die Städte Vellmar und Baunatal.

## **Kontakt**

KS Finanz GmbH

Wolfschlucht 1

34117 Kassel

0561 7124-1582

[dietmar.hennig@ksfinanz.de](mailto:dietmar.hennig@ksfinanz.de)

