



Immobilienverband Deutschland

Region Mitte Hessen/Thüringen

Verband der Immobilienberater,

Makler, Verwalter und Sachverständigen

2023

IMMOBILIEN PREISSPIEGEL NORDHESSEN

Wohn- und Gewerbeimmobilien

WILLKOMMEN



Mit dem Immobilien-Preisspiegel 2023 des IVD-Nordhessen präsentierten wir Ihnen die empirische Datenlage des Jahres 2022.

Wir erleben derzeit ein sich stark veränderndes Marktumfeld. Die Ukraine-Krise, Energiepreissteigerungen, gestiegene Materialpreise und vor allem der drastische Zinsanstieg haben im Laufe des vergangenen Jahres den Immobilienmarkt stark beeinflusst.

Diese Marktverwerfungen haben besonders in der zweiten Jahreshälfte das Preisniveau deutlich belastet. Haben wir eine Umkehr vom Verkäufer- zum Käufermarkt? Eine Tendenz ist zumindest erkennbar.

Gleichwohl ist die Nachfrage nach der eigenen Immobilie nach wie vor hoch. Hier stellt sich vielmehr häufig die Frage nach den persönlichen Wünschen und konträr dazu den individuellen finanziellen Möglichkeiten.

Noch ist nicht wirklich eindeutig, in welche Richtung sich der Immobilienmarkt entwickelt. Aber sicher ist, dass die Zeiten überproportionaler Preisanstiege der Vergangenheit angehören.

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. 150-200m² 10

Kaufobjekte

- I. Baugrundstücke für Gewerbe 10

Sonstiges

- I. Weitere Informationen 11
- II. Glossar 11

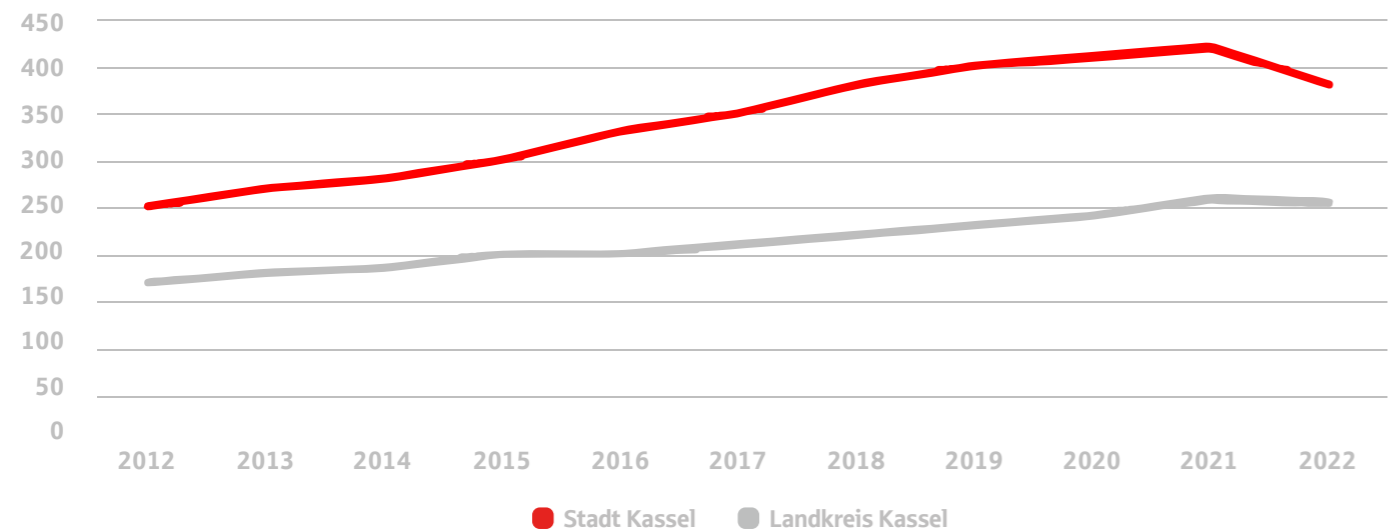
Baugrundstücke - Verkaufspreis in Euro/m²

Wohnlage	Für freist. Ein- und Zweifamilienhäuser (ca. 600-800m ²)								
	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	150	250	180	220	350	270	300	600	430
Kassel-Umland	70	100	120	100	180	140	150	220	185
Marburg	250	450	320	450	600	530	600	700	650

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	200	270	230	300	440	360	400	630	460
Kassel-Umland	80	140	100	100	200	123	130	300	180
Marburg	220	450		450	500		500	600	

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

Wohnlage	Freistehende Eigenheime inkl. Garage & ortsüblichen Grundstück								
	mittlerer Wohnwert ca. 125 m ²			guter Wohnwert ca. 150 m ²			sehr guter Wohnwert ca. 200m ²		
	Spanne von	Spanne bis	m. W.	Spanne von	Spanne bis	m. W.	Spanne von	Spanne bis	m. W.
Kassel-Stadt	180	380	290	250	420	390	400	1540	640
Kassel-Umland	140	315	240	200	360	320	320	580	420
Marburg	290	420		450	600		600	950	



Die Grafik bezieht sich auf Eigenheime mit gutem Wohnwert. Trotz hoher Kaufpreise in der ersten Jahreshälfte zeigt sich bereits eine deutliche Korrektur nach unten.

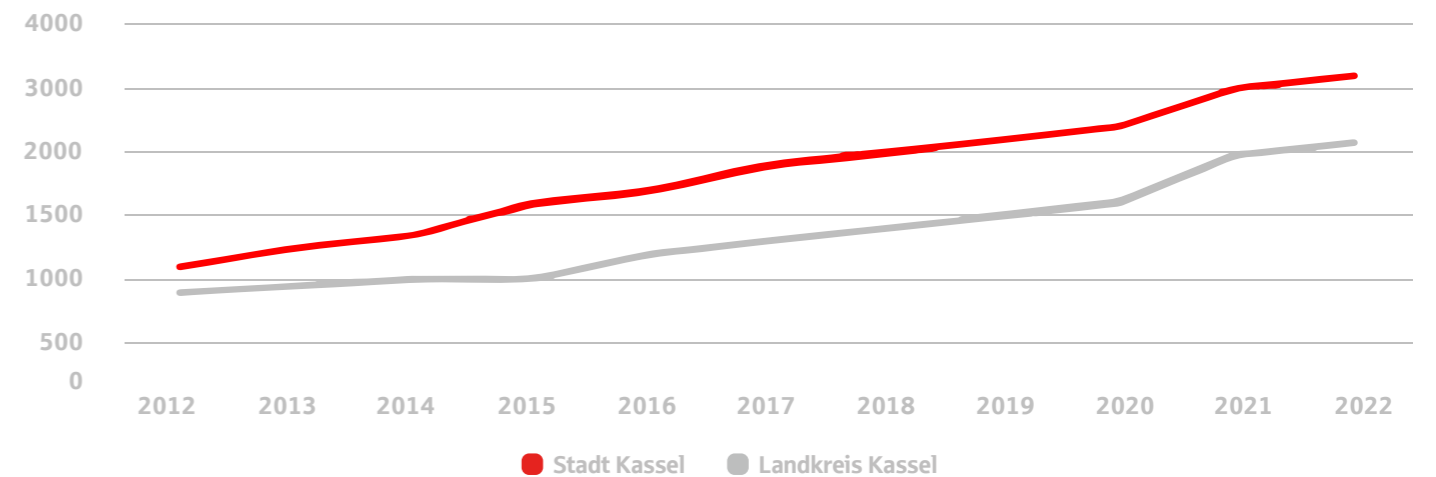
Eigenheime (bezugsfrei) - Gesamtobjektprice in T-Euro 2/2

Wohnlage	Reihenhäuser (Mittelhaus oder Garage)					
	mittlerer Wohnwert ca. 110 m ²			guter Wohnwert ca. 120 m ²		
	Spanne von	Spanne bis	m. W.	Spanne von	Spanne bis	m. W.
Kassel-Stadt	180	290	245	230	380	320
Kassel-Umland	150	245	186	200	370	279
Marburg	250	380		410	490	

Eigentumswohnungen - Verkaufspreise in T-Euro/m² Wohnfläche (3 Zimmer, ca. 80m², 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	3000	3600	3400	3500	4200	4000	4000	5010	4440
Kassel-Umland	2800	3500	3400	3300	4100	3750	3700	4600	4100
Marburg				4250	4500		4800	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	2000	2700	2300	2300	3250	2600	2800	3800	3400
Kassel-Umland	1300	2250	1750	1600	2800	2075	1900	3350	2663
Marburg	1200	1500		1800	2750		3000	4250	

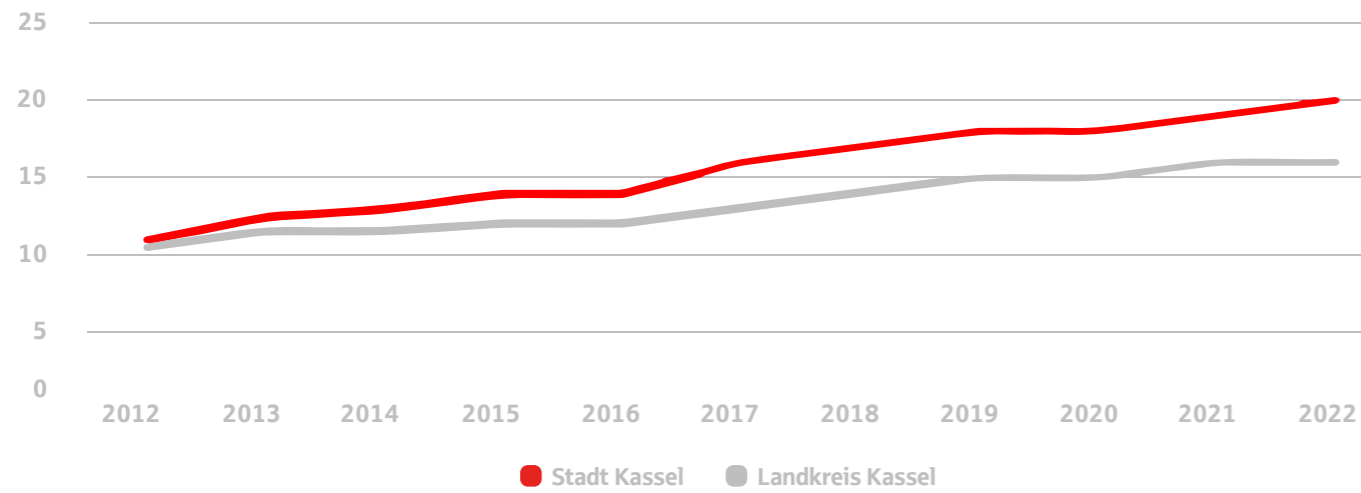


Die Grafik bezieht sich auf Bestandswohnungsbau mit gutem Wohnwert. Starke Absatzzahlen im ersten Halbjahr führten zu einem höheren Mittelwert als im Vorjahr. Im zweiten Halbjahr wurden weniger Eigentumswohnungen verkauft, was die empirische Datenlage bzgl. nachgebender m²-Preise nicht eindeutig abbilden kann.



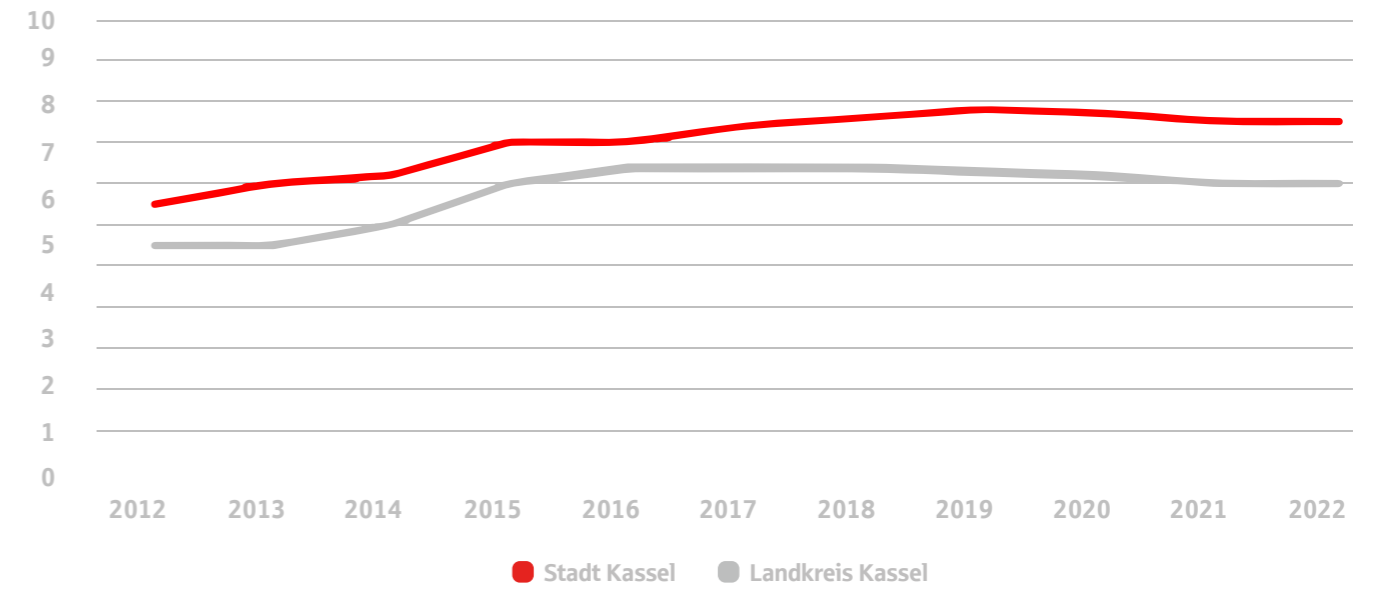
Renditeobjekte (Vielfaches der Netto-Jahreskaltmiete in Euro)

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	14	19	16	14	21	18	22	28	24
Kassel-Umland	8	22	12	10	23	13	20	24	17
Marburg	8	17		19	21		23	26	



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	6,50	8,50	7,00	7,27	8,50	8,50	8,00	9,00	8,80
Kassel-Umland	5,00	6,30	6,10	6,15	7,80	6,95	7,00	8,00	7,60
Marburg	8,00	9,50	9,00		10,00		12,00	14,50	



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	8,00	10,00	8,40	8,40	10,00	9,00	10,00	13,00	11,17	-	-	12,00
Kassel-Umland	7,00	9,00	8,00	8,00	9,50	9,20	8,50	10,00	9,30	-	-	12,00
Marburg							12,00	15,00		13,00	16,00	

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	6,00	8,00	7,00	7,00	9,00	7,50	8,00	9,00	8,80
Kassel-Umland	4,90	5,60	5,00	6,40	8,00	6,70	8,20	10,00	8,60
Marburg	7,50	9,50	9,00	9,00	12,00	10,00	12,00	14,00	12,00

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	4,50	8,00	5,00	6,00	10,00	7,50	8,00	12,50	11,00
Kassel-Umland	4,50	6,00	5,00	6,00	7,00	6,50	7,00	8,00	7,50
Marburg	6,00	8,00		8,00	10,00		11,00	12,00	

Die Grafik bezieht sich auf Renditeobjekte ab 1949. Starke Absatzzahlen im ersten Halbjahr führten zu einem ähnlichen Mittelwert wie im Vorjahr. Im zweiten Halbjahr wurden weniger Mehrfamilienhäuser verkauft, was die empirische Datenlage bzgl. gesunkener Vervielfältiger nicht abbilden kann.

Die Grafik bezieht sich auf Wohnungsmieten mit gutem Wohnwert. Das hohe Mietpreisniveau der vergangenen Jahre ist unverändert. Durch die deutlich gestiegenen Energiepreise 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 ²			groß - ca. 150 m ²			Spitzen-/Höchstmieten		
	Spanne von	Spanne bis	m. W.	Spanne von	Spanne bis	m. W.	Spanne von	Spanne bis	m. W.
Kassel-Stadt	80,00	90,00	85,00	70,00	85,00	80,00	70,00	95,00	85,00
Kassel-Umland	15,00	18,00	17,00	10,00	15,00	15,00	-	-	75,00
Marburg	15,00	18,00	17,00	15,00	25,00	20,00	30,00	40,00	

Wohnlage	Nebenkern- 1A Lage								
	klein - ca. 60 m ²			groß - ca. 150 m ²			Spitzen-/Höchstmieten		
	Spanne von	Spanne bis	m. W.	Spanne von	Spanne bis	m. W.	Spanne von	Spanne bis	m. W.
Kassel-Stadt	10,00	14,00	12,00	-	-	8,00	-	-	12,00
Kassel-Umland	6,00	10,00		-	-		-	-	
Marburg	9,00	12,00		8,00	12,00		10,00	12,00	

Hallenmieten - monatlich in Euro/m²

Wohnlage	Mieten für eine Gewerbefläche von ca. 150m ² - 200m ²					
	mittlerer Nutzungswert			guter Nutzungswert		
	Spanne von	Spanne bis	m. W.	Spanne von	Spanne bis	m. W.
Kassel-Stadt	3,00	3,50	3,30	4,00	5,50	4,50
Kassel-Umland	3,00	3,50	3,20	3,80	5,00	4,00
Marburg	1,00	3,00		3,00	5,00	

Baugrundstücke im Gewerbegebiet

Wohnlage	Verkaufspreise in Euro pro m ² (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	80,00	110,00	90,00
Kassel-Umland	-	-		-	-	
Marburg	150	250		350	500	

Weitere Informationen



Alle Graphen und Tabellen in einer Übersicht

Sie möchten noch mehr über die Entwicklung der einzelnen Werte aus den Jahren 2012 – 2022 erfahren? In unserer digitalen Ergänzung haben Sie alle Tabellen und Graphen noch einmal gesondert in einer Übersicht.



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. 125m²

guter Wohnwert = Gut ausgestattetes Objekt mit guter Bausubstanz, guter Ausstattung in ruhiger guter Wohnlage. Bei EFH: Wohnfläche ca. 150m²

sehr guter Wohnwert = Hochwertiges Objekt, erstklassige Ausstattung und Bausubstanz in sehr guter Wohnlage (Villenlage). Bei EFH: Wohnfläche ca. 200m² (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

