

Anzeige Immobilien ABC

IMMO-TIPP DER WOCHE



TRAUMHAFTES PENTHOUSE
inmitten von Frittlar

Baujahr: 2016
Wohnfläche: 140m²
Dachterrasse: 60m²
Zimmer: 3
Stellplätze: 2
Kaufpreis: 445.000 EUR
PROVISIONSFREI

Besichtigungstermin
schnell vereinbaren!
05681 999-3333

Wunsch nach Eigentum und Freiheit

Interview: Über energetische Sanierungen und den Marktausblick

Herr Woschek, der Immobilienmarkt ist ja derzeit im Umbruch. Analysten zufolge sind im Vergleich zum Vorjahr 50 % weniger Kaufinteressenten auf dem Markt zu finden. Worauf ist das zurückzuführen?

Diese Entwicklung lässt sich gut in zwei Abschnitte unterscheiden. Im ersten Schritt war der starke Zinsanstieg maßgeblich verantwortlich für eine Art Schockstarre unter den Kaufinteressenten. Im weiteren Verlauf kam nun eine erhebliche Unsicherheit hinsichtlich der energetischen Anforderungen an Bestandsimmobilien hinzu.



Oliver Woschek, Geschäftsführer vr-immo-partner.de gmbh
FOTO: PRIVAT

genen Jahren waren die Immobilienpreise hoch, aber die niedrigen Zinsen haben die Investition bezahlbar gemacht. Bei gestiegenen Zinsen ist somit im ersten Schritt direkt der Renditeanspruch von 3 % auf 5 % gestiegen. Das drückt im ersten Moment auf den Kaufpreis. Allerdings besteht die Forderung der Bundesregierung nach 400.000 Wohnungen pro Jahr, sodass ein riesiger Bedarf an Wohnraum besteht.

Kann man also keine attraktiven Renditen mehr mit Immobilien erzielen?

Auf der einen Seite sollen neue Wohnungen entstehen, aber die Bauträger üben sich bei den gestiegenen Zinsen und Baukosten im Moment eher in Zurückhaltung. Auf der anderen Seite fordern Investoren eine höhere Rendite bei gleichzeitigem energetischen Sanierungsbedarf. Da deutlich sinkende Baupreise wohl eher auszuschließen sind, werden in der Folge die Mieten in den kommenden Jahren deutlich steigen müssen, um den Bedarf decken zu können.

Wie stark sind die Preise denn aktuell gestiegen oder gefallen und wie geht es jetzt weiter?

Im Moment erleben wir eine klassische Korrektur der übermäßig stark gestiegenen Preisentwicklung der letzten Jahre. Experten rechnen mit 10-15 % Preisrückgang im Jahresverlauf. Eine ähnliche Korrektur

bei einigen Baustoffen lässt darauf schließen, dass im kommenden Jahr wieder vermehrt Bauaktivitäten folgen dürften. Die aktuelle Seitwärtsbewegung bei den Kreditzinsen spricht außerdem dafür, dass die Kaufinteressenten sich allmählich an das neue Zinsniveau gewöhnen. Wenn also nicht noch weitere Unsicherheiten auf den Markt drängen oder die Zinsen deutlich steigen sollten, wird der Immobilienmarkt noch im kommenden Jahr wieder deutlich an Fahrt aufnehmen.

Sollte man jetzt also eher kaufen oder verkaufen?

Das hängt von der ganz persönlichen Situation ab. Wenn ein Verkauf ansteht, sollte die Vorgehensweise und der Zeitpunkt nicht dem Zufall überlassen werden. Verkäufer einer bereits sanierten Altbau-Immobilie können hervorragende Kaufpreise erzielen. Als Käufer einer Immobilie zur Vermietung raten wir in die Investition in Altbauwohnungen. Hier locken in Zukunft hohe Förderungen bei energetischen Investitionen, die sich steuerlich absetzen lassen und zudem Mieterhöhungen in Aussicht stellen. Als Käufer einer Immobilie zu Wohnzwecken ist erfahrungsgemäß immer der richtige Zeitpunkt, da es hierbei um in die Verwirklichung von Lebensträumen geht.

Für Fragen bin ich erreichbar unter 05681/999 3333 und per Mail an woschek@vr-immo-partner.de.

UMBAU

Umbau bezeichnet im Bauwesen das bauliche Verändern eines bestehenden Bauwerks. Durch den Umbau soll das Bauwerk an aktuelle oder künftige Anforderungen angepasst werden. Dabei knüpft sich einiges an den baurechtlich wasserdichten Umbau – die Honorarordnung für Architekten- und Ingenieurleistungen etwa, die bei dieser Maßnahme Zuschläge beim Honorar festlegt. Beim Begriff Umbau ist die Abgrenzung beispielsweise zur Sanierung oder zu einem Neubau nicht immer ganz klar. Als Umbau sehen die Bauordnungen der meisten Bundesländer, wenn dadurch die Nutzung eines Raumes, der Brandschutz, das Tragwerk oder die äußere Erscheinung geändert werden. Deshalb kann etwa der Austausch von Türen – anders als bei Fenstern – als Umbaumaßnahme ange-

ANZEIGE

Solartechnik / PV Anlagen
AH GmbH Tel. 0561 8160149

sehen werden, wenn hier etwa eine neue Brandschutztür eingebaut wird. **CK**

Die besten Zahlen!

1,24 Prozent ist die prognostizierte Preissteigerung von Berliner Immobilien bis 2035.

Dauerhaft ohne Wohnung

Es sind erschreckend viele: Ungefähr 45000 Menschen leben hierzulande dauerhaft auf der Straße, schätzt die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAGW). Mietschulden sind eine häufige Ursache dafür, wie ein Bericht der BAGW zeigt. Auch ein Ortswechsel oder das Ende einer Beziehung können Auslöser sein. **DPA**

Welche Rolle spielt die heutige Inflation dabei?

Die Inflation trifft die Haushalte deutlich und dennoch zählt der Wunsch nach Wohneigentum und Freiheit zu den größten Bedürfnissen der Menschen. Zudem ist Deutschland mit einer Eigentumsquote von 42 Prozent Schlusslicht in Europa. Die Herausforderung in der Eigentumsbeschaffung liegt in einem gewissen politischen Druck auf notwendige Sanierungsmaßnahmen, auf der anderen Seite stehen dem teilweise hohe Anforderungen an Förderungen gegenüber. Kaufinteressenten müssen also Kosten für umfangreiche energetische Sanierungen einkalkulieren. Diese unterliegen derzeit in besonderem Maße auch der Inflationsentwicklung.

Die Baukosten sind auch auf ein Rekordniveau. Was sind da die Herausforderungen im Neubau für Projektentwickler?

Die Planbarkeit und die Finanzierung der Baukosten. Bauträger müssen oft ein größeres Risiko eingehen als in den vergangenen Jahren, weil die Finanzierung nicht in gleicher Form sichergestellt werden kann und der Abverkauf mehr Zeit benötigt. Das führt dazu, dass die meisten Bauträger ihre Projekte zurückgezogen haben.

Ist es in dieser Situation der Immobilienkauf für Renditeanleger noch interessant?

Rückblickend ist eine Investition in Immobilien zu jeder Zeit eine gute Investition gewesen. In den vergan-

ANGEBOTE IHRES IMMOBILIENZENTERS KASSEL

Objekte mit Online-ID finden Sie auch auf www.immowelt.de sowie www.immobilienscout24.de. Wenn nicht abweichend angegeben, Angebote zzgl. Käufer- sowie Verkäuferprovision je 3% inkl. ges. MwSt. vom Kaufpreis. **ivd**

Gepflegtes Reihemittelhaus in beliebter Lage von Kassel-Auefeld
Baujahr 1957, ca. 80 m² Wfl. verteilt auf 3 Zimmer, Küche, Bad, Terrasse. Teilweise modernisiert u. a. neues Duschbad, Wärmedämmung etc. Terrasse, 154 m² ebenes Grundstück mit Gartenhaus. Sofort beziehb. GZH, BEA, EEB - 279 kWh/(m²a), EEK - H.
Immowelt ID 2a5125c - Immoscout ID 142747788
210.000 €

Großes Einfamilienhaus mit Wintergarten in Wolfhagen-Gasterfeld
Bj. 1956/Anbau 1966, mit 5 ZK, 2 Bädern, Wintergarten, Balkon und Terrasse, auf ca. 160 m² Wfl. Vollkeller, 1019 m² liebevoll angelegtes Grdst. mit Gartenhaus und zwei Garagen. Kurzfristig frei. ÖZH, BEA, EEB - 354,5 kWh/(m²a), EEK - H. Die Käuferprovision beträgt 3,57% inkl. ges. MwSt. vom Kaufpreis. **Immowelt ID 2a7153 - Immoscout ID 142181364**
259.000 €

Hochwertiges EFH mit herrlichem Naturschwimmteich in Schauenburg-Elmschagen
Bj. 1966, OKAL-Fertighaus mit Garage für 2 Pkw. Ca. 143 m² gepflegte Wfl. verteilt auf 7 ZK, G-WC, Vollkeller mit Sauna, 1.122 m² liebevoll angelegtes Grdst. mit Naturschwimmteich, Terrassen und Gartenhaus. Öl-Brennwertheizung (Kessel Bj. 2018), Solarthermie, BEA, EEB - 197,5 kWh/(m²a), EEK - F. **Immowelt ID 2991p5v - Immoscout ID 140381759**
380.000 €

Gepflegter Resthof in Naumburg-Altendorf
Bj. ca. um 1900, 2-geschossiges Fachwerkhaus mit Scheune und 3 Garagen, ca. 162 m² Wfl. im EG + OG, DG ausbaufähig, teilweise modernisiert u. a. Bad, Heizung, etc.; 558 m² ebenes Grundstück, sofort frei; ÖZH, kein Energieausweis (Denkmalschutz)
Immowelt ID 29d225s - Immoscout ID 141518202
159.000 €

Hochwertiges Penthouse in ruhiger und sonniger Lage von Kassel-Brasselsberg
Bj. 1995, ca. 152 m² Wohnfläche im Innenbereich zzgl. ca. 70 m² Dachterrassen, 4 Zimmer, Badezimmer, Duschbad, Küche, 2 Garagenstellplätze, großer Kellerraum, Fahrstuhl im Haus. Sofort frei! GZH, VEA, EEV - 158 kWh/(m²a), EEK - G.
Immowelt ID 28he5u - Immoscout ID 139857316
560.000 €

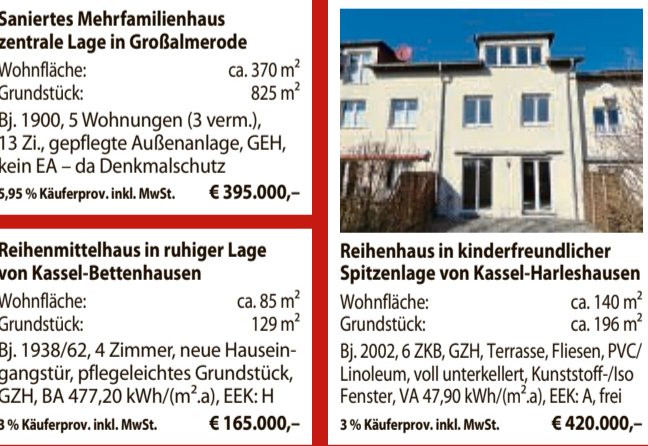
1-2-Familienhaus mit Saal in Bad Emstal-Sand - ehemaliges Gemeindehaus
Ursprungsobj. ca. 1850 in Fachwerkbauweise, Saal in ca. 1987 ausgebaut, 14 Zimmer, ca. 303 m² Wohnfläche und ca. 120 m² Nutzfläche bieten Freiraum für Ideen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. 958 m² idyllisch eingewachsener Garten. Die Immobilie wird kurzfristig frei. ÖZH, BEA, EEB - 235,2 kWh/(m²a), EEK - G. **Immowelt ID 271f85z - Immoscout ID 139857522**
245.000 €

KS Finanz GmbH | Wolfsschlucht 1 | 34117 Kassel | 0561.7124-55 555 | www.kasseler-sparkasse.de/immobilien | immobilien@kasseler-sparkasse.de **KS FINANZ**

* Legende: EA - Energieausweis, BEA - Bedarfsenergieausweis, VEA - Verbrauchenergieausweis, ÖZH - Ölzentralheizung, GZH - Gaszentralheizung, GEH - Gasetagenheizung, EEB - Endenergiebedarf, EVK - Energieverbrauchskenwert, EEV - Endenergieverbrauch, EEK - Energieeffizienzklasse



Saniertes Mehrfamilienhaus zentrale Lage in Großalmerode
Wohnfläche: ca. 370 m²
Grundstück: 825 m²
Bj. 1900, 5 Wohnungen (3 verm.), 13 Zi., gepflegte Außenanlage, GEH, kein EA - da Denkmalschutz
5,95% Käuferprov. inkl. MwSt. **€ 395.000,-**



Reihemittelhaus in ruhiger Lage von Kassel-Bettenhausen
Wohnfläche: ca. 85 m²
Grundstück: 129 m²
Bj. 1938/62, 4 Zimmer, neue Hauseingangstür, pflegeleichtes Grundstück, GZH, BA 477,20 kWh/(m²a), EEK: H
3% Käuferprov. inkl. MwSt. **€ 165.000,-**



Reihenhaus in kinderfreundlicher Spitzenlage von Kassel-Harleshausen
Wohnfläche: ca. 140 m²
Grundstück: ca. 196 m²
Bj. 2002, 6 ZKB, GZH, Terrasse, Fliesen, PVC/Linoleum, voll unterkellert, Kunststoff-/Iso Fenster, VA 47,90 kWh/(m²a), EEK: A, frei
3% Käuferprov. inkl. MwSt. **€ 420.000,-**

Wunderschöne 2 ZKB-Eigentumswohnung in Kassel-Wolfsanger
Wohnfläche: ca. 73 m²
Etage: 1. OG
Bj. 1993, renov. 2022, GZH, Loggia, Keller, Pkw-Stellplatz, BA 93,30 kWh/(m²a), EEK: C, frei
3% Käuferprov. inkl. MwSt. **€ 179.000,-**

Einfamilienhaus mit viel Potenzial und großem Grundstück in Kassel-Bettenhausen
Wohnfläche: ca. 110 m² Grundstück: 1.199 m²
Dieses renovierungsbedürftige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1975 bietet Ihnen viele Möglichkeiten, um sich ein schönes Heim zu gestalten. Sie haben die Möglichkeit das Obergeschoss nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Es besteht ein Feuchtigkeitsschaden, welcher durch einen Bausachverständigen bestätigt wurde, für die Mängelbeseitigung hat der Bausachverständige einen Betrag von ca. € 65.000,- angesetzt. Das Grundstück ist sichts geschützt eingewachsen und hat einen alten Obstbaumbestand. ÖZH, BA 196,80 kWh/(m²a), EEK: F. Sie können diese Immobilie nach Vereinbarung übernehmen
3% Käuferprovision inkl. MwSt. € 225.000,-

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Wir beraten Sie gerne. Rufen Sie uns an! 0561 91891-0

Gepflegte Doppelhaushälfte in Panoramalage von Kassel-Wolfsanger
Wohnfläche: ca. 110 m²
Grundstück: 374 m²
Bj. 1981, ÖZH, Vollbad, Kunststoff-/ Iso Fenster, Gar., Terr., Blk., Solarthermieanl., VA 94 kWh/(m²a), EEK: C, n. Vereinb. frei
3% Käuferprov. inkl. MwSt. **€ 329.000,-**

3 Fam.-Haus mit Nebengebäude ruhige Lage Kassel-Oberwehren
Wohnfläche: ca. 259 m² + Balkon
Grundstück: 805 m²
Bj. 1905, 10 Zi., 3 Küchen 3 Bäder, Nebengebäude mit 2 Zi. + WC (Lager, Büro, Werkstatt), GZH, BA 361,50 kWh/(m²a), EEK: H
5,95% Käuferprov. inkl. MwSt. **€ 398.000,-**

2 Familienhaus mit Büro/Praxis in Kassel-Kirchditmold
Wohnfläche: ca. 185 m² + ca. 152 m² Nutzfl.
Grundstück: 1.113 m²
Bj. 1962/71, 7 Zi., Garagen, Terrasse, Schwimmbäder, ÖZH, VA 161 kWh/(m²a), EEK: F, nach Vereinbarung beziehbar
5,95% Käuferprov. inkl. MwSt. **€ 990.000,-**

Immobilien zur Miete:
KS-Wolfsanger/Bossental, 3 ZKB-Dachgeschosswhg., ca. 60 m² Wfl., Bj. 1960/61, im 2. OG/DG, neuwertiges Duschbad, Gartenmitbenutzung, ÖZH, BA 218,60 kWh/(m²a), EEK: G, ab sofort **€ 400,- + NK**
KS-Waldau, sehr schöne 3 ZKB Dachgeschosswhg., ca. 100 m² Wfl., Bj. 1992, Südwestbalkon, tagesbel. Wannenbad, optional Garage € 70,-/mtl., Stellplatz € 40,-/mtl., GZH, VA 135,50 kWh/(m²a), EEK: E, ab sofort **€ 690,- + NK**
KS-Vorderer Westen, charmante 4 ZKB-Altbauwohnung. ca. 162 m² Wfl., Bj. 1905, im 3. OG, EBK, überdachter Balkon, tagesbel. Vollbad, Gäste-WC, GEH, EA nicht notwendig (Denkmalschutz), ab sofort **€ 1.380,- + NK**