

Anzeige

Immobilien ABC

VERNOMIMICRY

## Lage, Lage, ... - oder doch Energieeffizienz?

Interview mit Oliver Woschek von VR-Immo Partner

### Steigende Nachfrage

Einer Analyse des Pestel Instituts zufolge fehlen 2,2 Millionen altersgerecht ausgestattete Wohneinheiten. Dabei ist absehbar, dass die geburtenstarken Jahrgänge bald das Rentenalter erreichen werden. Der Staat hat die Nachfrage erkannt und vergibt – ohne eine Altersgrenze bei Antragstellenden – Darlehen in Höhe von bis zu 50000 Euro. **BHW**

### Wirtschaft begrüßt Solarpaket

Der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen begrüßt die Verabschiedung des „Solarpaket I“. „Endlich wurden die Regelungen etwas unbürokratischer gestaltet. Das wünschen wir uns auch für weitere Bereiche. Viele Weichen für eine einfachere Nutzung von Solarstrom sind nun gestellt. Die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung wurde eingeführt, das war überfällig. Das macht die Versorgung mit und Nutzung von Solarenergie jetzt leichter und kann dem Thema einen echten Schub geben“, betont BFW-Präsident Dirk Salewski. „Alle Experten sind sich einig: In der dezentralen Erzeugung und Nutzung von Strom liegt die Zukunft.“ **BFW**

In den vergangenen 10 Jahren haben die Immobilienpreise nur eine Richtung gekannt – bergauf. Dann kamen Zinserhöhungen und Preisexplosionen im Baugewerbe. Welche Rolle spielt dabei der energetische Zustand der Immobilie für Eigentümer und Käufer?

Unser Gesprächspartner ist Oliver Woschek, Geschäftsführer der vr-immo-partner.de gmbh aus Fritzlar.

Herr Woschek, wie wirken sich die aktuellen Rahmenbedingungen in Wirtschaft und Politik auf Käufer und Verkäufer von Immobilien aus?

Immobilientransaktionen finden in aller Regel aus zwei Arten von Motivation statt: Entweder als Verwirklichung eines lange währenden Traums vom Eigenheim oder aber als Renditeanlage zur Diversifikation des Vermögens. Die Rahmenbedingungen ändern sich dabei immer wieder, die Nachfrage bleibt aber weiterhin. Besondere Herausforderung ist in der aktuellen Situation die Summe der Anforderungen an Eigentümer von Immobilien. Das hat letztlich dazu geführt, dass in unserer Region im vergangenen Jahr ca. 10 % weniger Einfamilienhäuser verkauft wurden.

Was kostet denn so ein Einfamilienhaus im Moment?

In der Region südlich von Kassel liegen die Preise für Bestandsimmobilien im Moment bei ca. 240.000 EUR



Geschäftsführer Oliver Woschek ist seit 1998 im VR-Bank-Bereich tätig und gründete 2019 die vr-immo-partner gmbh. ARCHIVFOTO: PETER ZERHAU

und konnten sich damit relativ stabil halten. Dabei gibt es jedoch durchaus Unterschiede. Melsungen und Guxhagen konnten zuletzt davon profitieren, dass die Preise in 2022 weniger stark angestiegen sind als z.B. in Fritzlar oder Gudensberg. Damit sind die Preise insgesamt kaum rückläufig gewesen. Dazu kommen inzwischen Kosten für diverse Sanierungen in die Energieeffizienz der Gebäude.

Wie ermittelt man dann als Käufer die zu erwartenden Gesamtkosten?

Auf Käufer von Immobilien kommen zunächst die Kaufnebenkosten auf die Käufer hinzu. Diese liegen i.d.R. bei 8-11 % bezogen auf den Kaufpreis für Notar, Grundbuchamt und Makler. Neben dem Energieausweis ist es oft ratsam, einen Energieberater für die Erstellung eines ISFP zu beauftragen. Mit diesem

„Individuellen Sanierungsfahrplan“ bekommen Käufer einen Überblick über die Umsetzung von geeigneten Investitionsmaßnahmen in einen besseren energetischen Zustand der neu erworbenen Immobilie.

Wie können Kaufinteressierte nun noch vor dem Kauf diesen Überblick gewinnen?

Zum einen verpflichtet das GEG (Gebäude-Energiegesetz) Käufer vor einer Beurkundung zu einem Informationsgespräch mit einem Energieberater. Darüber hinaus gibt es sowohl für werdende Käufer als auch Verkäufer kostenlose Onlineberatungen, die in wenigen Minuten einen Überblick über den energetischen Zustand einer Immobilie und die erforderlichen Kosten einer Sanierung ermitteln. Ein gutes Beispiel hierfür können Leser finden unter <https://www.vr-partnerbank.de/immobilie/sanierungsguide>.

Was sagen Sie den Hauseigentümern, die ihren Immobilienwert prüfen wollen?

Ich empfehle auch hier im ersten Schritt eine kostenlose Online-Wertermittlung z.B. auf [www.mein-hauspreis.de](http://www.mein-hauspreis.de). Das ist eine gute Grundlage, wenn man auf der Suche nach einer groben Orientierung ist. Wer es genau wissen möchte, der sollte eine Profi-Analyse beauftragen, die dann im Regelfall zwischen 500-1.000 EUR kostet.

Zum Abschluss noch eine letzte Frage: Geht es denn wieder aufwärts auf dem Immobilienmarkt?

Ganz sicher. Allmählich kommt auch wieder Schwung in den Markt. Darüber hinaus ist der Bedarf an Wohnraum groß und kann auch in diesem Jahr nicht gedeckt werden. In 2024 werden voraussichtlich wie auch in 2025 weniger als 300.000 Wohnungen gebaut. Damit fehlen in Deutschland ca. 800.000 – 1.000.000 Wohnungen. Der Markt wird sich in den nächsten zwei Jahren noch regulieren, damit es für Kapitalanleger wieder interessanter wird in Immobilien und die Energiepreise zu investieren. Das wird zu steigenden Preisen bei Bestandsimmobilien und zwingend zu weiterhin steigenden Mieten führen. Vielen Dank, Herr Woschek. Für Fragen erreichen Sie die Leserinnen und Leser unter 05681/999 3333 oder per Mail an [woschek@vr-immo-partner.de](mailto:woschek@vr-immo-partner.de). **NH**

Der Begriff der Vernomimicry ist eine Wortneuschöpfung. Der erste Bestandteil leitet sich von Vernacular her – was in Indien in Verbindung mit Architektur eine informelle, funktionale Bauweise bedeutet. Diese wird gerade in ländlichen Gebieten Indiens mit lokalen Materialien so umgesetzt, dass sie den Bedürfnissen der Menschen vor Ort entspricht. Der zweite Bestandteil des Wortes bezieht sich auf das Konzept innerhalb der Natur, nach dem Tiere und Pflanzen Aussehen, Geräusche oder den Geruch anderer Tiere und Pflanzen nachahmen. Im Gesamten bezeichnet Vernomimicry eine neue Herangehensweise innerhalb der Architektur, um Gebäude in der Zukunft für die Herausforderungen des Klimawandels zu wappnen. **CK**

ANZEIGE

**Schränke nach Maß**  
[www.aha-schranke.de](http://www.aha-schranke.de)

Die besten Zahlen!

**294 000** Wohnungen wurden 2023 fertiggestellt, fast doppelt so viele wie zum Tiefpunkt 2009. Davon entfielen 263 000 Wohnungen auf den Neubau und davon 156 000 in Mehrfamilienhäusern.

**Wohnen  
&  
Leben**
**Begrenzte  
Teilnehmerzahl.  
Melden Sie  
sich jetzt als  
Zuschauer an!**

## Öffentliches Expertenforum für Immobilien

### Immobilientipps von den Profis

**HNA-Immobilien-Expertenforum  
am 13. Juni in Kassel,  
Beginn ist um 18.00 Uhr,  
Einlass ist ab 17.30 Uhr.**

**Eintritt ist frei!**

Was ist die Lage auf dem Immobilienmarkt der Region und welche Trends zeichnen sich dort ab?

Diese und weitere Fragen rund um den nordhessischen Wohnungsmarkt erörtern Immobilienexperten aus der Region im Rahmen einer öffentlichen Podiumsdiskussion. Zu dieser lädt die HNA am **Donnerstag, 13. Juni, um 18 Uhr (Einlass 17.30 Uhr)** in die Frankfurter Straße 168 in Kassel ein.

In der eineinhalbstündigen Expertenrunde werden neben einer kompetenten Einschätzung der aktuellen Marktlage unter anderem die Themen energetische Sanierung, die Zinsentwicklung oder Neuerungen bei den Bewertungsmethoden der Kreditinstitute für den Immobilienverkauf auf der Agenda stehen. Die Teilnehmer der Veranstaltung bekommen überdies wertvolle Tipps zum optimalen Verkauf ihrer Immobilie und erhalten Antworten auf die Fragen, ob sich ein Neubau derzeit lohnt oder ob es an der Zeit für einen Immobilienkauf oder -verkauf ist. Ferner richten die Immobilienexperten den Blick auf verschiedene Teilmärkte, wie den für Einfamilienhäuser, Investment oder Mietobjekte.

**Diese Experten erwarten Sie**

Als Immobilien-Experten für die Podiumsdiskussion konnte die HNA in diesem Jahr folgende Fachleute gewinnen:

Christian Wedler, GWH | Kerstin Braun, West Immobilien | Thomas Barth, Hoesch-Kröger-Kampe | Stefan Traut, Traut Immobilien | Oliver Woschek, VR-Immo-Partner  
Kai Koschella, I.W.A. Koschella-Immobilien | Mark Zimni, Führer & Brungs | Marc Finke, ImmobilienCenter der Kasseler Sparkasse

Moderiert wird die Diskussion von HNA-Chefredakteur Axel Grysczyk.

**Jetzt kostenfrei anmelden**

Zu der kostenlosen Veranstaltung sind interessierte Leser und Abonnenten der HNA als Teilnehmer herzlich willkommen. Die Teilnehmerzahl ist auf 80 Personen begrenzt.

Daher wird um eine Voranmeldung unter 0561 203-1324 (Montag bis Freitag von 9 bis 16.30 Uhr) oder per Mail an [alexa.breitling@hna.de](mailto:alexa.breitling@hna.de) gebeten.

Im Rahmen der Veranstaltung haben die Leser auch die Gelegenheit, Fragen an die Experten zu richten. (pee)

### Unsere Fachexperten:



Herr Christian Wedler



Frau Kerstin Braun



Herr Thomas Barth



Herr Stefan Traut



Herr Oliver Woschek



Herr Kai Koschella



Herr Mark Zimni



Herr Marc Finke