

VALUE Data Insights

Die Immobilienmarkt-Analyse.

Erstellt auf Basis der VALUE Marktdatenbank.

Data Insights

Unsere aktualisierten Immobilienmarktdaten zum 4. Quartal 2022 liegen vor und stehen den Nutzern der VALUE Marktdatenbank ab dem 07.01.2023 zur Auswertung bereit. Das Team VALUE Marktdaten informiert mit den VALUE Data Insights wie gewohnt über allgemeine und aktuelle Marktentwicklungen und mit dem VALUE Regional Insight über Marktentwicklungen ausgewählter Regionen. In dieser Ausgabe liegt unser Regionalfokus auf der Region Nord-Hessen.

Die Angebotspreise für Wohnungen sinken, sie fielen im Vergleich zum Vorquartal um –2,4 %. Die Fallzahlen offener Verkaufsvorgänge stiegen weiter an. Im Vergleich zum Vorjahresquartal sind aktuell rd. 44 % mehr Wohnungen im Angebot. Auch die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sanken nun erstmals, sie veränderten sich im Vergleich zum Vorquartal um –1,9 %. Gleichzeitig steigt auch hier das Angebot, im Vergleich zum Vorjahr sind aktuell 60 % mehr Häuser auf dem Markt. Insgesamt zeigt sich auf dem Kaufmarkt eine weiterhin rückläufige Preisentwicklung und eine Vergrößerung des Angebotes. Am Mietwohnungsmarkt stiegen die Preise hingegen weiter, um 1,4 %. Das Angebot ging im Vergleich zum Vorquartal um knapp –7 % zurück. Im Vergleich zum Vorjahresquartal verringerte sich das Angebot sogar um –27 %. Der Druck im Mietenkessel steigt.

In den Top-7 Wohnungsmärkten messen wir für Wohnungen im Bestand weitgehend stärkere Preistrückgänge als im Bundesmittel. In Hamburg gingen die Median-Preise im Vergleich zum Vorquartal um –4,5 % zurück. Stuttgart zeigt –4,4 % Preistrückgang, Frankfurt am Main –4,4 %, München –4,3 % und Düsseldorf zeigt gleichauf mit Berlin einen Rückgang von –0,7 %. In Köln sinken die Preise vergleichsweise wenig mit –0,3 %. Ähnlich sieht die Entwicklung bei Einfamilienhäusern aus: In Köln fielen die Preise im Bestand um –5,7 %, in Hamburg und Frankfurt am Main um –4,6 %, in München um –4,4 %, in Düsseldorf um –3,9 %, in Stuttgart um –3,2 % und in Berlin um –0,8 %. In beiden Segmenten zeigt sich auch hier ein starker Anstieg der Fallzahlen. Analog zur bundesweiten Entwicklung und konträr zum Kaufwohnungsmarkt zeigt sich am Mietwohnungsmarkt in fast allen Städten ein vergleichsweise starker Rückgang der Angebotsfallzahlen bei ansteigenden Preisen. In Düsseldorf (0,2 %), Frankfurt am Main (0,2 %) und Köln (0,2 %) stagnierten die Mieten, während in Stuttgart (0,4 %) leichte Mietpreissteigerungen feststellbar sind. In Hamburg stiegen die Mieten um 0,9 %, in München um 1,4 % und in Berlin um satte 5,8 %.

Sinkende Preise trotz größerer Knappheit

Trotz bestehender Wohnungsknappheit, anziehender Zuwanderung und rückläufiger Bautätigkeit sinken die Haus- und Wohnungspreise. Die Fundamentalfaktoren der Preisbildung scheinen durch das Zinsniveau ausgehebelt. Auf den zweiten Blick zeigt sich: Der Bedarf nach dem Eigenheimerwerb ist zwar noch da, nur bezahlbar ist er nicht mehr. Die Nachfrage nach Kaufobjekten sinkt also. Affordability bleibt weiterhin ein wichtiges Thema in 2023. Die Baukosten und Auflagen erschweren die Leistbarkeit im Neubau, vor allem aber im Bestand wird Leistbarkeit darüber definiert, wie hoch der Investitionsbedarf nach dem Kauf ausfällt. Besonders energetisch sanierungsbedürftige Objekte werden hier empfindliche Preisabschläge erfahren.

Alle in diesem Data Insight ausgewiesenen Preise beziehen sich – sofern nicht anders angegeben – auf den Median. Relative Veränderungen und Indizes auf den Quadratmeterpreis. Grundlage der Kartendarstellung: © GeoBasis-DE/BKG 2020

Am Mietmarkt wird es heiß

Die Mietmärkte hingegen reagieren erwartungstreu mit anziehenden Preisen. Hier dürfte es zukünftig noch enger werden. Das Neugeschäft der Baufinanzierung liegt nach neuesten Zahlen 40 % hinter den Vorjahreswerten und viele potenzielle Ersterwerber bleiben damit im Mietmarkt gefangen. Auch potenzielle Verkäufer bleiben in Ihren Objekten, weil sie kein adäquates Ersatzangebot finden und erhöhen damit den Wohnflächenverbrauch. Der Zinsanstieg wirkt die Fluktuation am Mietwohnungsmarkt ab und wird zum Black Swan der Mieter. Noch schlimmer kommt es, wenn die schwächelnde Bautätigkeit ihre Wirksamkeit am Markt entfaltet und der Bauüberhang bleibt. Dann droht der Mietmarkt zu überhitzen und damit auch die Gemüter der Mieter.

Frohes Neues

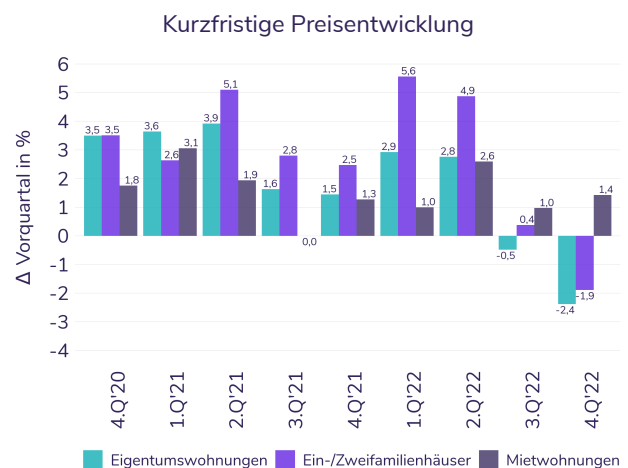
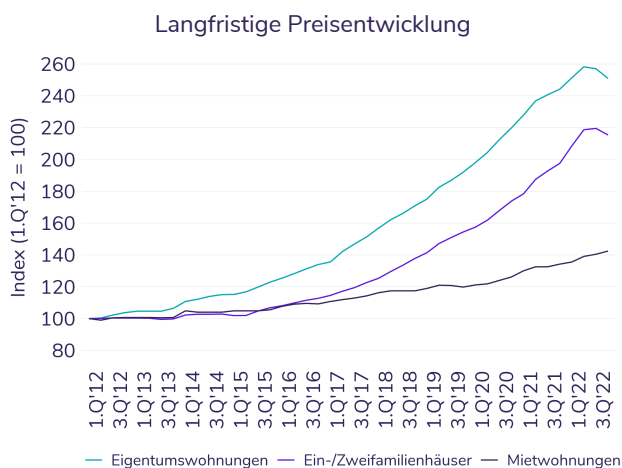
"Wie stark werden die Preise in 2023 fallen?", ist die große Frage zum Start ins neue Jahr: Zinselastizitäten der Boomphase liefern leider wenig Erkenntnisse zur Doomphase und auch ein Dreisatz hilft uns nicht, die Bottomline zu prognostizieren. Dass die Preise fallen, wissen alle - wie stark sie fallen werden, weiß niemand. Die Marktakteure orientieren sich gerade neu. Einige kaufen, andere warten auf fallende Preise, viele können nicht mehr kaufen und manche müssen bald verkaufen. Die Quantitäten dahinter sind unbekannt und daher bleibt nur auf Sicht zu fahren und den Kaufmarkt zu beobachten.

Lichtblicke gibt es wenige, aber es gibt sie: So wird die Konjunktur nicht so stark einbrechen wie befürchtet, die Arbeitslosenquoten gehen nicht durch die Decke und die Inflation hat den Peak überschritten, weitere Zinserhöhungen werden daher eher unwahrscheinlich. Es hätte also noch schlimmer kommen können für den Immobilienmarkt. Auch die Transaktionszahlen werden wieder anziehen wenn sich die Marktteilnehmer an die neuen Rahmenbedingungen gewöhnt und ihre Preiserwartungshorizonte angeglichen haben. In diesem Sinne hoffen wir das Beste und wünschen Ihnen ein glückliches, gesundes und friedliches neues Jahr!

Allgemeine Preisentwicklung

Die Preise sind im 4. Quartal 2022 merklich gesunken. Eigentumswohnungen (WHG_K) im Bestand verringerten sich um –2,4 %. Bei Preisen für Einfamilienhäuser (EZFH_K) im Bestand messen wir im bundesweiten Mittel ein Delta von –1,9 % im Vergleich zum letzten Quartal. Die Mieten sind im 4. Quartal 2022 mit 1,4 % hingegen weiter gestiegen. Im Vorjahresvergleich zeigen sich im Eigenheimsegment noch andere Vorzeichen: Einfamilienhäuser liegen im Vergleich zum 4. Quartal 2021 mit 9 % im Plus. Eigentumswohnungen kosteten rd. 2,8 % mehr als noch vor einem Jahr. Für Mietwohnungen wurde im abgelaufenen Quartal 6,1 % mehr verlangt als im Vorjahr.

Auch in den Top-7 Metropolen sind die Kaufpreise für Wohnungen im Mittel gesunken (–2,3 %). Die Mieten liegen hier mit 1,5 % im Plus. Im Median aller 7 Metropolstädte lag die Anfangsrendite im 4. Quartal unbereinigt bei 2,8 %. Auch in den B-Städten unterscheiden sich die Vorzeichen inzwischen: Während die Mieten um 1,2 % im Vergleich zum Vorquartal steigen, sinken die Preise für Eigentumswohnungen (–3,3 %).



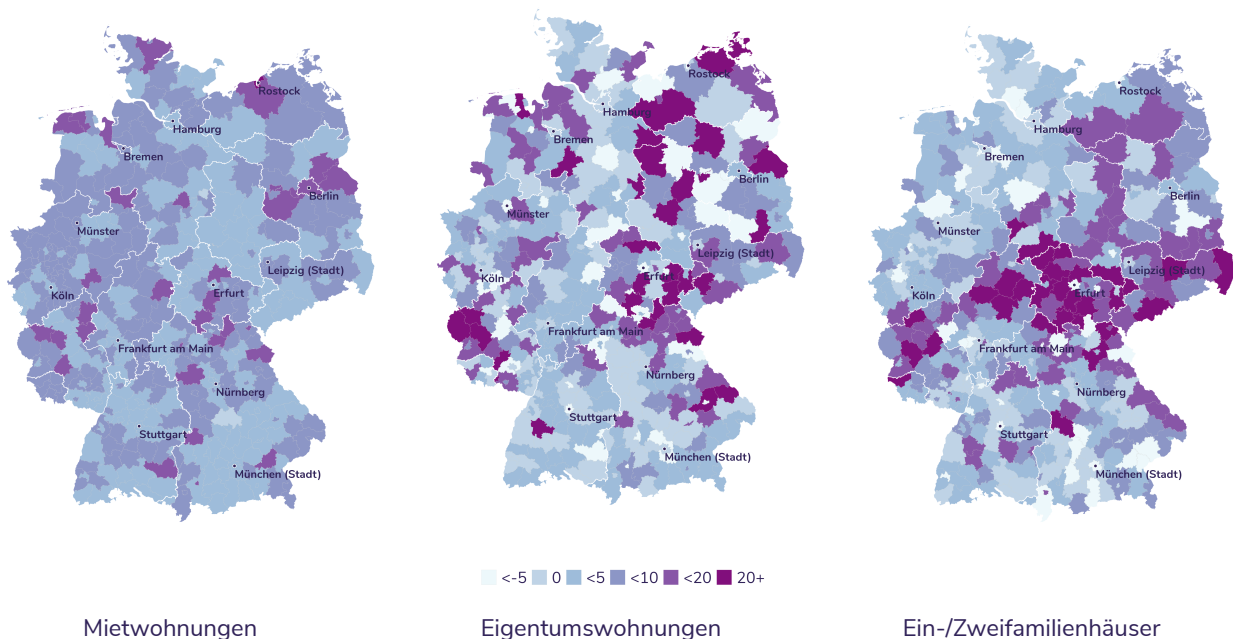
Die Preise für Neubauwohnungen in den Top-7 sind ebenfalls gesunken (–1,1 %). Sie liegen jetzt im Median bei 8.800 €/m². Im 4. Quartal kosteten neue Wohnungen in München über 12.400 €/m². Berlin kommt auf 8.440 €/m², Frankfurt auf 8.250 €/m² und Stuttgart auf 8.190 €/m². In Düsseldorf sind zurzeit 8.030 €/m² und Hamburg 7.980 €/m² fällig, in Köln kosten Neubauwohnungen 7.640 €/m². In der Medianbetrachtung verzeichnen wir in vielen Metropolstädten einen Preisrückgang im Neubausegment im Vergleich zum Vorquartal. In Frankfurt (–2,2 %) und in Stuttgart (–3,4 %) ist dieser am stärksten. In München sinken die Neubaupreise mit –1,2 % aber nur minimal. In Berlin stiegen sie leicht um 0,9 %. In den B-Städten sanken die Preise für Neubauwohnungen um –0,5 % und liegen jetzt im Median bei 5.810 €/m².

Regionale Preisentwicklung

Im Vorjahresvergleich messen wir in 31 Kreisen und kreisfreien Städten Preissteigerungen von über 20 % bei Eigentumswohnungen, während die Anzahl im Vorquartal mit 40 noch etwas höher war. Auf dem Eigenheimmarkt ist die Anzahl an Kreisen mit starkem Preiszuwachs ebenfalls zurückgegangen: Hier zählen wir 31 Kreise mit einem Preisplus von über 20 % (Vorquartal 51). Die Preise für Eigenheime zeigen noch besonders in Mittel- und Ostdeutschland zuwächse auf Jahresebene, während im Süden und Westen die Zuwächse aus dem vergangenen Jahr aufgezehrt wurden.

In 59 Kreisen und kreisfreien Städten kostet das gebrauchte Einfamilienhaus nun über 600.000 € (Vorquartal 66) und in 31 Kreisen über 700.000 € (Vorquartal 40). Neben der Stadt München zählen wir weiterhin 6 Kreise in denen der mittlere Preis für ein gebrauchtes Einfamilienhaus über 1.000.000 € liegt – sie befinden sich nach wie vor alle in Bayern. In den 10 teuersten deutschen Kreisen muss für ein Einfamilienhaus zwischen 950.000 € (Heidelberg) und 1.850.000 € (Miesbach) einkalkuliert werden. Der teuerste Kreis außerhalb Bayerns ist abermals die Stadt Heidelberg auf Platz 10 mit 950.000 €. Für Wohnungen werden in den 10 teuersten Kreisen zwischen 6.206 €/m² (Dachau) und 9.484 €/m² in Nordfriesland fällig, im Bestand wohlgermerkt. Mieten in den teuersten Kreisen kostet zwischen 13,59 €/m² (Dachau) und 19,5 €/m² (München (Stadt)).

Veränderung der Quadratmeterpreise gegenüber dem Vorjahresquartal in %



Inzwischen finden sich einige Gebiete in Deutschland, in denen relevante Preisrückgänge auf Jahressicht feststellbar sind. Bei Einfamilienhäusern stellen wir relevante Preisrückgänge von mehr als –10 % in 6 Landkreisen fest. Bei der Interpretation der Preisentwicklung sollte die Heterogenität der gehandelten Immobilien beachtet werden. Insbesondere bei Einfamilienhäusern wirken Einflüsse wie Zustand, Grundstücksgröße und Mikrolage auf den Mittelwert. Für Preisbeobachtungen im Hinblick auf Marktschwankungen bieten wir daher auch hedonisch bereinigte Preisstatistiken (VALUE Standardpreise) oder objektscharfe Bewertungen für Gesamtportfolien über die VALUE AVM an. Für Eigentumswohnungen zählen wir 11 Kreise mit einem auffälligen Minus bei halbswegs belastbaren Fallzahlen. Die nachfolgenden Tabellen bieten einen Überblick über die aktuellen Preise in den jeweils 10 teuersten Landkreisen.

Ein-/Zweifamilienhäuser

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Oberes Drittel
Miesbach	1.375.000	1.850.000	2.490.000
Starnberg	1.290.000	1.650.000	1.995.000
München (Stadt)	1.190.000	1.385.000	1.599.000
Garmisch-Partenkirchen	1.040.000	1.250.000	1.480.000
München (Land)	1.010.000	1.250.000	1.500.000
Bad Tölz-Wolfratshausen	955.000	1.100.000	1.450.000
Ebersberg	930.000	1.099.000	1.299.000
Fürstentfeldbruck	850.000	985.000	1.139.000
Rosenheim (Stadt)	850.000	979.000	1.200.000
Heidelberg	730.000	950.000	1.190.000

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €.

TOP 10 Eigentumswohnungen

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Oberes Drittel
Nordfriesland	7.099	9.484	11.290
München (Stadt)	8.065	8.973	9.984
Miesbach	6.456	7.739	9.004
Starnberg	6.513	7.576	8.333
München (Land)	6.778	7.390	8.023
Ebersberg	5.824	6.522	6.954
Garmisch-Partenkirchen	5.859	6.423	6.999
Frankfurt am Main	5.308	6.342	7.385
Fürstentfeldbruck	5.819	6.323	6.695
Dachau	5.624	6.206	6.781

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €/m².

TOP 10 Mietwohnungen

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Mietpreis	Oberes Drittel
München (Stadt)	17,86	19,50	21,33
München (Land)	15,00	16,28	17,50
Starnberg	14,00	15,00	16,00
Frankfurt am Main	13,18	14,73	16,15
Fürstentfeldbruck	13,53	14,62	15,83
Stuttgart	13,00	14,35	15,54
Ebersberg	12,94	14,00	14,86
Freiburg im Breisgau	12,53	13,87	15,09
Heidelberg	12,00	13,67	15,00
Dachau	11,98	13,59	15,00

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €/m².

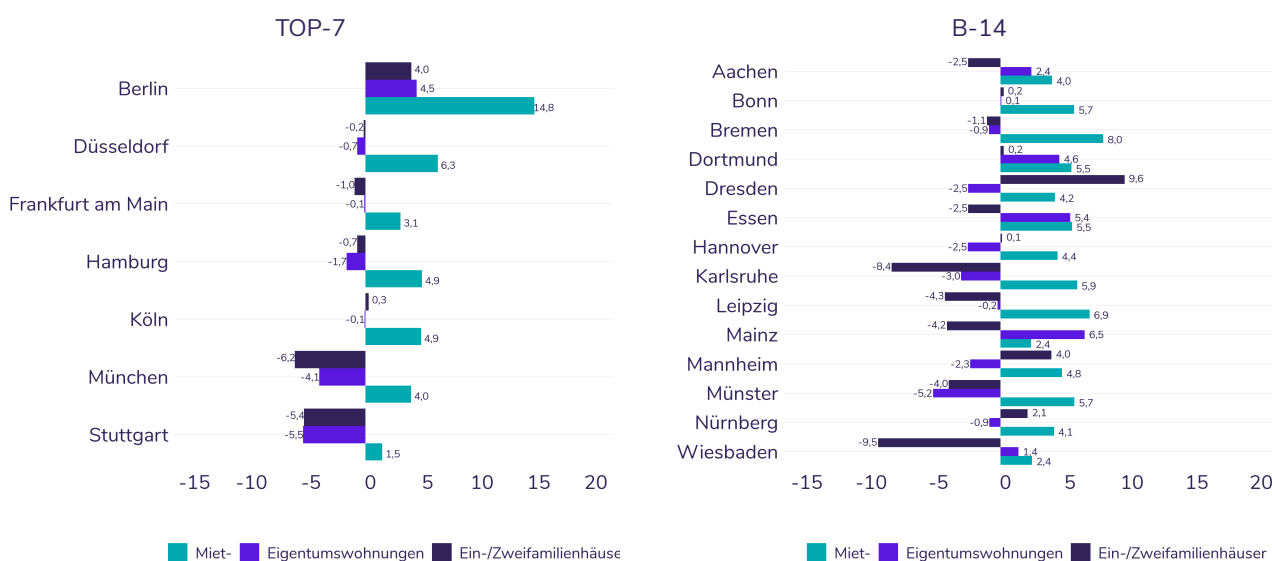
Preisentwicklung in ausgewählten Städten

In den Metropolen stiegen die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen insgesamt um 4 % seit dem letzten Jahr. Dieser Anstieg ist aber vorrangig durch die starken Preissteigerungen zu Beginn des Jahres 2022 und durch die Entwicklung der Bundeshauptstadt Berlin getrieben, im Vergleich zum 4. Quartal 2021 stiegen die Preise hier mit 4,5 % noch deutlich. In Köln sinken die Preise leicht um (–0,1 %), in den Städten Frankfurt am Main (–0,1 %), Düsseldorf (–0,7 %) und Hamburg (–1,7 %), München (–4,1 %) und Stuttgart (–5,5 %) sind die Preise rückläufig.

Im Vergleich zum letzten Quartal sinken die Preise gebrauchter Eigentumswohnungen diesmal in allen Städten. In Köln (–0,3 %) ist der Rückgang am geringsten, dahinter folgen Berlin (–0,7 %), Düsseldorf (–3 %), München (–4,3 %), Frankfurt am Main (–4,4 %) sowie Stuttgart (–4,4 %).

Bei den Mieten zeigt sich ein anderes Bild. In Berlin stiegen die Mietpreise gebrauchter Wohnungen auf Jahres-sicht um 14,8 %, dahinter folgen Düsseldorf (6,3 %) und Hamburg (4,9 %), Köln (4,9 %) sowie München (4 %). In Frankfurt am Main (3,1 %) und Stuttgart (1,5 %) war der Anstieg am geringsten. Im Vergleich zum letzten Quartal sind die Mieten mit 5,8 % in Berlin am stärksten gestiegen, dahinter folgen München (1,4 %), Hamburg (0,9 %), Stuttgart (0,4 %) und Köln (0,2 %). In Frankfurt am Main (0,2 %) und Düsseldorf (0,2 %) blieben die Mieten nahezu unverändert.

Veränderung der aktuellen Quadratmeterpreise gegenüber dem Vorjahresquartal in %



Auch in den B-14 Städten sind die Preise für Eigentumswohnungen gegenüber dem letzten Quartal mit –3,3 % insgesamt rückläufig, in Bonn (–5,8 %), Aachen (–4,3 %) und Nürnberg (–3,9 %) ist der Rückgang am stärksten, in Bremen (–2 %) und Essen (–2,1 %) am geringsten. Auf Jahressicht gab es insgesamt noch einen leichten Anstieg von 0,2 % mit den höchsten Preiszuwächsen in Mainz (6,5 %) vor Essen (5,4 %) und Dortmund (4,6 %).

Bei den Mieten ist Bremen mit einem Anstieg von 8 % gegenüber dem Vorjahresquartal diesmal Spitzenreiter unter den B-14 Städten, vor Leipzig (6,9 %) und Karlsruhe (5,9 %). Am Ende der Skala rangieren Aachen (4 %), Wiesbaden (2,4 %) und Mainz (2,4 %).

Aktuelle Mieten für gebrauchte Wohnungen in den TOP-7 und B-14 Städten

Stadt	Unteres Drittel	Mittlerer Mietpreis	Oberes Drittel
München	17,86	19,50	21,33
Frankfurt am Main	13,18	14,73	16,15
Stuttgart	13,00	14,35	15,54
Köln	11,71	12,92	14,19
Hamburg	11,15	12,73	14,27
Mainz	11,49	12,49	13,46
Berlin	9,77	12,00	14,60
Düsseldorf	10,88	11,90	12,96
Karlsruhe	10,59	11,59	12,50
Bonn	10,55	11,49	12,40
Münster	10,07	11,45	12,61
Wiesbaden	10,45	11,33	12,22
Nürnberg	10,00	10,81	11,60
Mannheim	9,85	10,78	11,90
Hannover	9,01	9,94	10,70
Aachen	9,00	9,91	10,71
Bremen	9,00	9,90	10,73
Dortmund	7,70	8,44	9,06
Dresden	7,57	8,14	8,89
Leipzig	7,46	8,06	9,00
Essen	7,33	8,00	8,67

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €/m².

Aktuelle Kaufpreise für gebrauchte Wohnungen in den TOP-7 und B-14 Städten

Stadt	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Oberes Drittel
München	8.065	8.973	9.984
Frankfurt am Main	5.308	6.342	7.385
Hamburg	5.000	5.935	7.083
Berlin	4.726	5.450	6.314
Stuttgart	4.619	5.056	5.570
Düsseldorf	4.400	4.905	5.622
Köln	4.120	4.777	5.623
Wiesbaden	4.026	4.455	4.859
Mainz	3.954	4.429	4.801
Münster	3.676	4.273	5.000
Karlsruhe	3.909	4.184	4.516
Nürnberg	3.646	3.986	4.300
Mannheim	3.526	3.800	4.111
Bonn	3.474	3.769	4.122
Hannover	3.187	3.591	4.000
Aachen	3.067	3.386	3.716
Leipzig	2.698	3.100	3.565
Dresden	2.797	3.071	3.429
Bremen	2.500	2.895	3.255
Dortmund	2.173	2.488	2.798
Essen	2.097	2.476	2.882

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €/m².

Aktuelle Mieten für neugebaute Wohnungen in den TOP-7 und B-14 Städten

Stadt	Unteres Drittel	Mittlerer Mietpreis	Oberes Drittel
München	20,34	21,97	23,68
Frankfurt am Main	16,88	18,06	19,61
Stuttgart	16,57	17,76	18,99
Berlin	13,12	17,00	20,00
Hamburg	15,00	16,90	18,68
Köln	14,71	15,71	17,55
Mainz	14,55	15,28	15,79
Düsseldorf	13,79	15,17	16,05
Wiesbaden	14,02	14,99	16,13
Nürnberg	13,80	14,37	14,94
Mannheim	13,28	14,11	14,93
Bonn	13,52	13,99	14,50
Münster	12,76	13,75	14,82
Karlsruhe	12,21	13,38	13,88
Hannover	12,51	13,09	13,83
Bremen	12,03	12,75	13,08
Aachen	11,54	12,43	13,00
Essen	11,28	12,31	13,25
Dresden	11,89	12,25	12,99
Leipzig	11,02	12,13	13,00
Dortmund	11,41	11,84	12,48

Nur Neubau, Angaben in €/m².

Aktuelle Kaufpreise für neugebaute Wohnungen in den TOP-7 und B-14 Städten

Stadt	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Oberes Drittel
München	11.222	12.399	13.566
Berlin	7.495	8.438	8.869
Frankfurt am Main	7.535	8.250	9.228
Stuttgart	7.596	8.188	8.987
Düsseldorf	7.298	8.032	8.831
Hamburg	7.180	7.980	9.124
Köln	6.851	7.638	8.000
Mainz	6.977	7.438	7.564
Wiesbaden	6.657	7.217	7.865
Nürnberg	6.545	6.994	7.672
Bonn	6.029	6.710	7.400
Hannover	5.823	6.217	6.605
Karlsruhe	5.529	6.002	6.667
Münster	5.845	5.990	6.419
Dresden	5.246	5.537	5.790
Leipzig	5.000	5.370	5.676
Essen	4.866	5.103	5.645
Bremen	4.702	5.091	5.244
Mannheim	4.821	5.040	5.739
Dortmund	4.527	4.750	4.890
Aachen	3.913	4.459	4.623

Nur Neubau, Angaben in €/m².

Regional Insight

Fokus des Regional Insights ist diesmal die Stadt Kassel und ihr Umland. Die Region liegt im Norden Hessens und umschließt die Stadt Kassel nebst den umliegenden Landkreisen Kassel, Hersfeld-Rotenburg und Waldeck-Frankenberg sowie dem Schwalm-Eder-Kreis und dem Werra-Meißner-Kreis. Hier leben knapp 1 Mio. Menschen und damit 16 % aller Hessen, sie erwirtschaften ca. 13 % des hessischen Bruttoinlandsprodukts. Hinter dem Landkreis Kassel mit 240 Tsd. Einwohnern ist der Schwalm-Eder-Kreis mit rund 180 Tsd. inwohnern der zweitgrößte Kreis in der Region, der Werra-Meißner-Kreis ist mit knapp 100 Tsd. Einwohnern am kleinsten. Die Kernstadt Kassel mit rund 200 Tsd. Einwohnern ist die einzige kreisfreie Stadt in der hier betrachteten Region.

Das Mietniveau liegt aktuell im Schnitt bei 7,47 €/m² und somit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (8,49 €/m²). Eigentumswohnungen sind für 2.400 €/m² zu haben, im Bundesdurchschnitt für 3.600 €/m². Gebrauchte Einfamilienhäuser kosten durchschnittlich 265.000 €, im Bundesdurchschnitt werden 398.000 € verlangt. Das Preisniveau in der Region ist allerdings unterschiedlich. Ausgehend von der Kernstadt Kassel und dem umliegenden Landkreis flacht das Preisgebirge ab, stärker von West nach Ost als von Nord nach Süd.

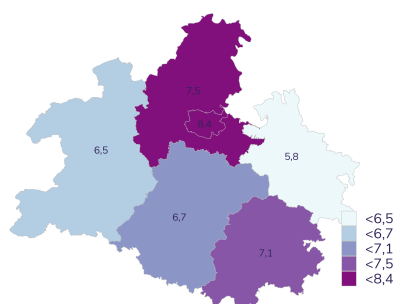
Steckbrief Immobilienmarkt Kasseler Umland im Bundesland Hessen im 4. Quartal 2022

	Wohnungen		
	Miete	Kauf	Häuser
Preisniveau in €/m ²	7,5	2.400	1.657
Δ Vorquartal in %	0,8	-7,3	-1,8
Δ Vorjahresquartal in %	6,1	2,2	15,5

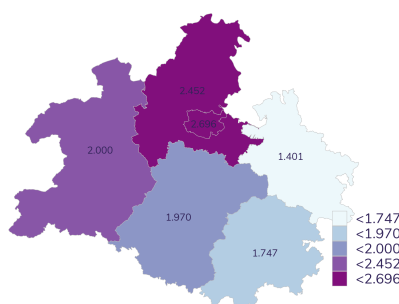


Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen im Vergleich zum Vorjahr mit 2,2 % schwächer als im bundesweiten Schnitt. Die Einfamilienhauspreise stiegen im Vergleich zum Vorjahr mit 15,5 % deutlich stärker als im Bundesdurchschnitt (9 %), wobei das Preisniveau der Eigenheime deutlich niedriger ist als der Bundesdurchschnitt. Der Mietanstieg liegt mit 6,1 % gleichauf mit dem Bundesdurchschnitt (6,1 %).

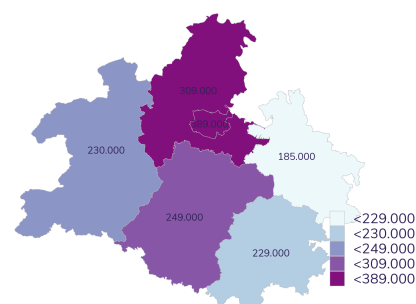
Preisniveau in der Region



Mietwohnungen in €/m²



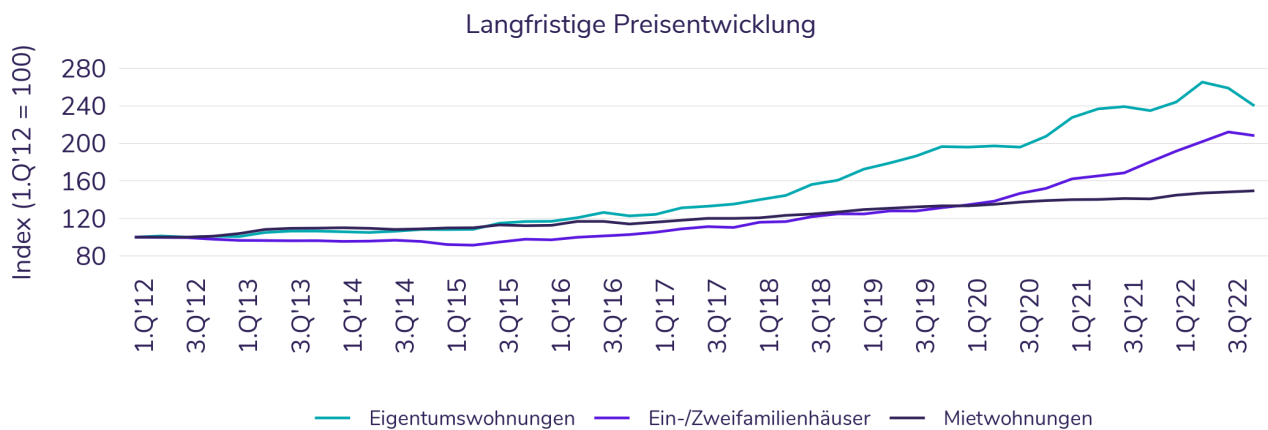
Eigentumswohnungen in €/m²



Ein-/Zweifamilienhäuser in €

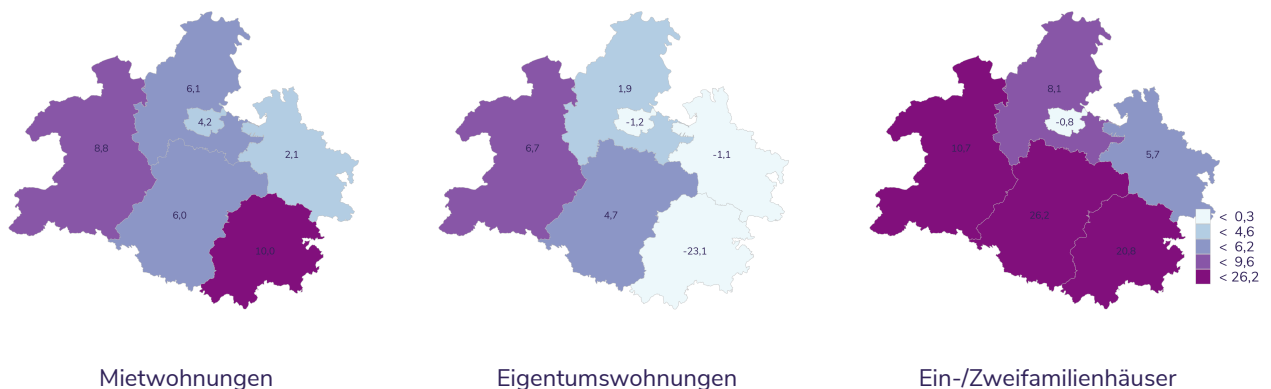
Preisentwicklung

Die Kaufpreise sind seit 2012 in der gesamten Region gestiegen. Die Wohnungspreise haben sich seither mit rd. 140 % mehr als verdoppelt, zeigen aber zuletzt eine rückläufige Entwicklung. Auch Eigenheime sind heute doppelt so teuer als noch vor 10 Jahren. Die Mieten legten im regionalen Mittel etwa 50 % zu. Die Kaufpreise entwickelten sich besonders stark zwischen Mitte 2020 und Mitte 2022 und sind seitdem rückläufig.



Beim kurzfristigen Vergleich zum Vorjahr messen wir auf dem Markt der Eigenheime im Bestand im Kreis Schwalm-Eder den stärksten Preisanstieg, mit einem Plus von 26,2 %. Auf dem Kaufwohnungsmarkt hingegen liegt Schwalm-Eder bei der Entwicklung mit 4,7 % hinter dem Spitzenreiter Waldeck-Frankenberg mit 6,7 %. In Kassel fielen die Wohnungspreise im Vergleich zum Vorjahr um –1,1 % und auch im Werra-Meißner-Kreis und im Kreis Hersfeld-Rotenburg fallen die Preise im Vorjahresvergleich. Am teuersten ist es aktuell sowohl auf dem Kauf- als auch auf dem Mietmarkt in Kassel. Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Preise und Preisspannen sowie die Mieten für die Region.

Veränderung der Quadratmeterpreise gegenüber dem Vorjahresquartal in %



Ein-/Zweifamilienhäuser

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Oberes Drittel
Kassel (Stadt)	320.000	389.000	460.000
Kassel (Land)	250.000	309.000	369.000
Schwalm-Eder-Kreis	180.000	249.000	298.000
Waldeck-Frankenberg	169.500	230.000	298.000
Hersfeld-Rotenburg	180.000	229.000	279.000
Werra-Meißner-Kreis	130.000	185.000	235.000

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €.

Eigentumswohnungen

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Oberes Drittel
Kassel (Stadt)	2.429	2.696	3.000
Kassel (Land)	2.203	2.452	2.673
Waldeck-Frankenberg	1.774	2.000	2.222
Schwalm-Eder-Kreis	1.643	1.970	2.217
Hersfeld-Rotenburg	1.646	1.747	2.051
Werra-Meißner-Kreis	1.183	1.401	1.644

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €/m².

Mietwohnungen

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Mietpreis	Oberes Drittel
Kassel (Stadt)	7,7	8,4	9,2
Kassel (Land)	6,7	7,5	8,1
Hersfeld-Rotenburg	6,3	7,1	7,8
Schwalm-Eder-Kreis	6,1	6,7	7,3
Waldeck-Frankenberg	6,0	6,5	7,0
Werra-Meißner-Kreis	5,4	5,8	6,2

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €/m².



VALUE Marktdatenbank

Die Marktdatenbank ist eine etablierte Daten-Quelle der deutschen Immobilien-Wirtschaft und bietet ein qualitativ hochwertiges und flächendeckendes Fundament für eine solide Markt-Beobachtung und -Analyse. Das komplexe Datenbank-Tool liefert unter anderem valide Informationen zu Preisen, Mieten und Renditen des deutschen Immobilien-Marktes.

2011 wurde empirica-systeme als Spin-off aus der empirica AG gegründet und am 12. Dezember 2019 an die Hypoport-Gruppe verkauft. Die Holding hat empirica-systeme anschließend in die VALUE AG – ein Tochter-Unternehmen der Hypoport SE – verschmolzen. Auf Basis innovativer und flexibler Technologien wird weiterhin die fortlaufende Verfügbarkeit detaillierter und unverzerrter Informationen zur Struktur und den Preisen des Immobilien-Marktes garantiert.