

**PROFITIERE
von der
Neubau
AfA 2024**



100% EMPFEHLUNGEN
Mehr Infos

Quartiersentwicklung in Kassel mit 106 Wohnungen









Größte Arbeitgeber & Bildung



Gesundheit
Nordhessen
Holding AG

U N I K A S S E L
V E R S I T Ä T



ENERGIE AUS DER MITTE

Mercedes-Benz Group



Kasseler Verkehrs- und
Versorgungs-GmbH



Beschreibung des Wirtschaftsstandorts

Wirtschaftsstandort Kassel - ein exzellenter Investitionsstandort

Der nordhessische Wirtschaftsraum mit seinem Oberzentrum Kassel ist ein exzellenter Investitionsstandort. Er verfügt über hervorragende Wirtschaftsinstitutionen und eine gute ausgebaute Infrastruktur. Bedingt durch die geografische Lage ist Kassel idealer Standort für Handel, Logistik, Dienstleistung und Industrie.

Vor allem die Kooperation von Wissenschaft und Wirtschaft hat in Kassel eine lange Tradition. Gemeinsame Forschungseinrichtungen, z. B. das IEE-Institut der Fraunhofer Gesellschaft oder das Forschungszentrum für Nanostruktur CINSaT sowie die Ideenschmiede für Start-Ups, der Science-Park, sind nur einige Belege dafür.

Erfolgsfaktoren der Zukunft

Mit über 25.000 Studenten ist Kassel heute eine der bedeutendsten Universitätsstädte in Deutschland. Innovative Hochschulen und Forschungseinrichtungen bieten hochqualifizierte Fachkräfte. Im Schnittpunkt der wichtigsten Hauptverkehrsadern führen kurze Weg zu Kunden und Märkten. Wir setzen auf die Erfolgsfaktoren, die die Wirtschaftsregion Kassel der Zukunft auszeichnen: Zentralität, Infrastruktur, Innovation, Forschung und Lebensqualität.

My Business Location

HNA

Der Rohbau steht: Neue Sparkassen-Zentrale in Kassel setzt Akzent im Stadtbild



Aus vielen Perspektiven setzt der Neubau der Kasseler Sparkassen-Zentrale einen Akzent im Stadtbild. © Fischer, Andreas

Auf der Großbaustelle der neuen Sparkassen-Zentrale in Kassel oberhalb des Königsplatzes wurde Richtfest gefeiert. Bis Ende 2024 soll der 52-Millionen-Euro-Bau fertig werden.

Kassel – Die Rohbauarbeiten für die neue Kasseler Sparkassen-Zentrale sind abgeschlossen, am Donnerstag wurde an der Großbaustelle oberhalb des Königsplatzes Richtfest gefeiert. Seit dem Abriss des Altbaus ab Sommer 2021 erhebt sich nun an gleicher Stelle die Silhouette des künftigen „S-Finanz-Campus“, der mit teilweise acht Obergeschossen bereits heute Akzente im Stadtbild setzt.



Größtes Wohnbauprojekt in Kassel

Auf ehemaligen RKH-Gelände entstehen 520 Mietwohnungen

So soll es aussehen: Das neue Quartier – hier aus Blickrichtung Bosestraße – wird aus fünf Neubauten bestehen, die hintereinander liegen.

ILLUSTRATIONEN: NEWSPACE AG

VON BASTIAN LUDWIG

Kassel – Es ist das derzeit größte Wohnbauprojekt in der Stadt: Auf dem ehemaligen RKH- und Jägerkasernengelände in Wehlheiden will die Kasseler Newspace AG 520 Mietwohnungen bauen – 120 davon sind Teil einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen. Im nächsten Jahr will der Investor mit dem Bau beginnen, Anfang 2025 sollen die ersten Wohnungen bezogen werden können.

Eine jahrelange Hängepartie scheint ein Ende zu haben. Nachdem im Dezember 2016 die Bahntochter Regionalverkehr Kurhessen (RKH) aufgelöst wurde, trat mit der ImmoNation AG zunächst ein Käufer des 43 000 Quadratmeter (sechs Fußballfelder) großen Areals auf den Plan, der sein Wohnungsbauprojekt aber jahrelang nicht umsetzte. Mittlerweile hat die Newspace AG das Grundstück an der Bosestraße erworben und ein Großteil der Bestandsgebäude abgerissen. „Insgesamt werden wir fünf



Innenhof des Betreuten Wohnens: 120 ältere Menschen sollen hier einziehen.

Neubauten errichten, für drei haben wir bereits die Bauanträge eingereicht“, sagt Michael Kopeinigg, Vorstandsvorsitzender der Newspace AG. Sollten die Baugenehmigungen dieses Jahr erteilt werden, werde Ende 2022/Anfang 2023 mit dem Bau begonnen.

In vier Baukörpern, die maximal fünfgeschossig sind, sollen 400 Wohnungen entstehen. Die Hälfte ist als Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen geplant, die andere Hälfte

bietet bis zu vier Zimmer plus Küche und Bad. Die Größen reichen von 40 bis 120 Quadratmeter. In den Innenhöfen sollen unter anderem Spielplätze entstehen.

Im mittleren Gebäude soll eine Einrichtung für seniorengerechtes Wohnen mit 120 Wohnungen gebaut werden. Zu deren Konzept gehören ein Pflegedienst sowie Tagespflege mit Gastronomieangebot. Zudem sollen 24 Wohnplätze für Menschen mit Demenz eingerichtet

NEUGESTALTUNG RKH-GELÄNDE



werden. „Gespräche mit einem renommierten Betreiber für diese Einrichtung sind bereits abgeschlossen“, so Kopeinigg. Namen wollte er noch nicht nennen.

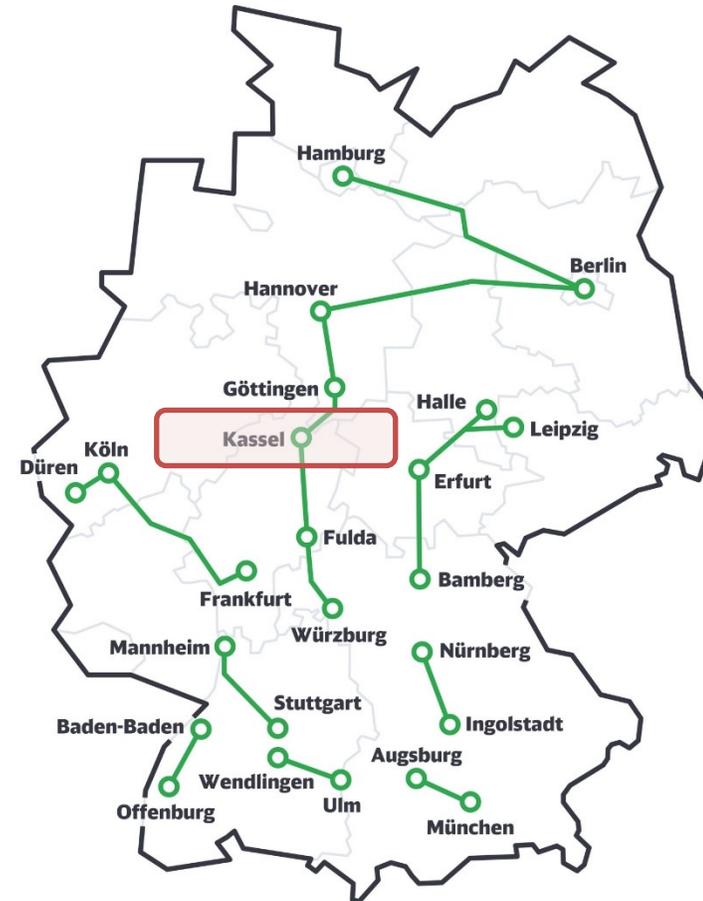
Die Neubauten sollen alle dem Energiestandard „KfW 40 EE“ entsprechen. Um Nachhaltigkeitsziele zu erreichen, solle das Quartier eine Zertifizierung durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen erhalten, sagt Kopeinigg. Neben den Neubauten gibt es noch zwei

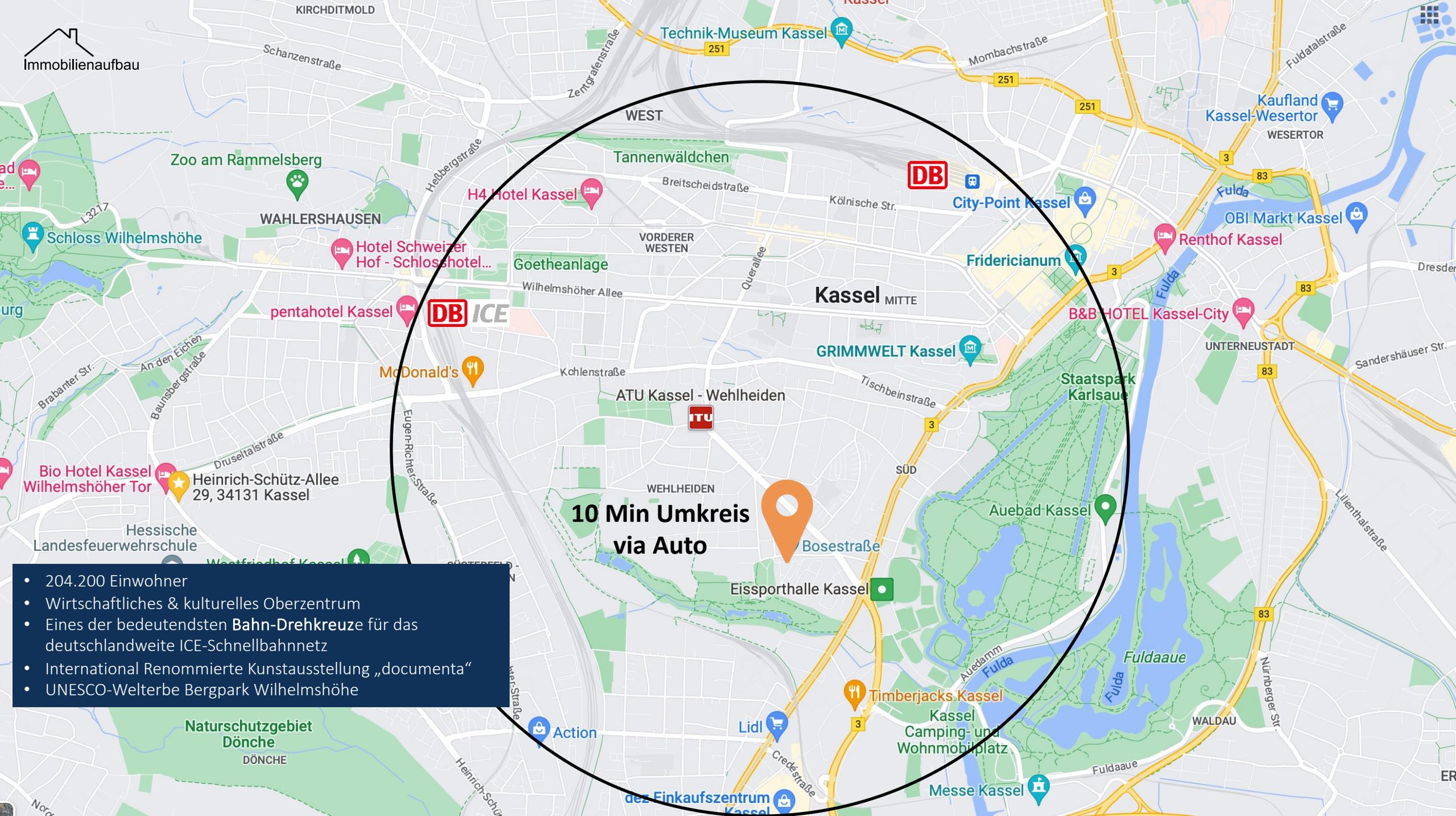
Bestandsgebäude. In dem größeren Bau sollen weitere Wohnungen entstehen. Der Umfang ist aber noch unklar. In dem angrenzenden denkmalgeschützten Backsteingebäude wird eine Kita einziehen. Dies ist bereits mit der Stadt vereinbart.

In einer Tiefgarage werden 400 Auto-Stellplätze, mehr als 1100 Stellplätze für Fahrräder und Abstellmöglichkeiten für über 50 Lastenräder geschaffen. Zudem soll Car-sharing angeboten werden.

Schnellfahrstrecken im Netz der Deutschen Bahn

Tempo 200+ zwischen großen Städten





**10 Min Umkreis
via Auto**

- 204.200 Einwohner
- Wirtschaftliches & kulturelles Oberzentrum
- Eines der bedeutendsten **Bahn-Drehkreuze** für das deutschlandweite ICE-Schnellbahnnetz
- International Renommierte Kunstaustellung „documenta“
- UNESCO-Welterbe Bergpark Wilhelmshöhe

Mikrolage und Quartiersentwicklung

- Quartiersentwicklung mit über 500 Neubauwohnungen in 5 Baukörpern
- exklusive Lage im Süden von Kassel
- gelegen auf einem Sonnenplateau
- Kita, Schule und Einkaufsmöglichkeiten vor Ort
- sehr gute Anbindung an den öffentl. Nahverkehr
- direkte Anbindung an den Park Schönfeld
- Kultur und Sportveranstaltungen in der Eissporthalle Kassel





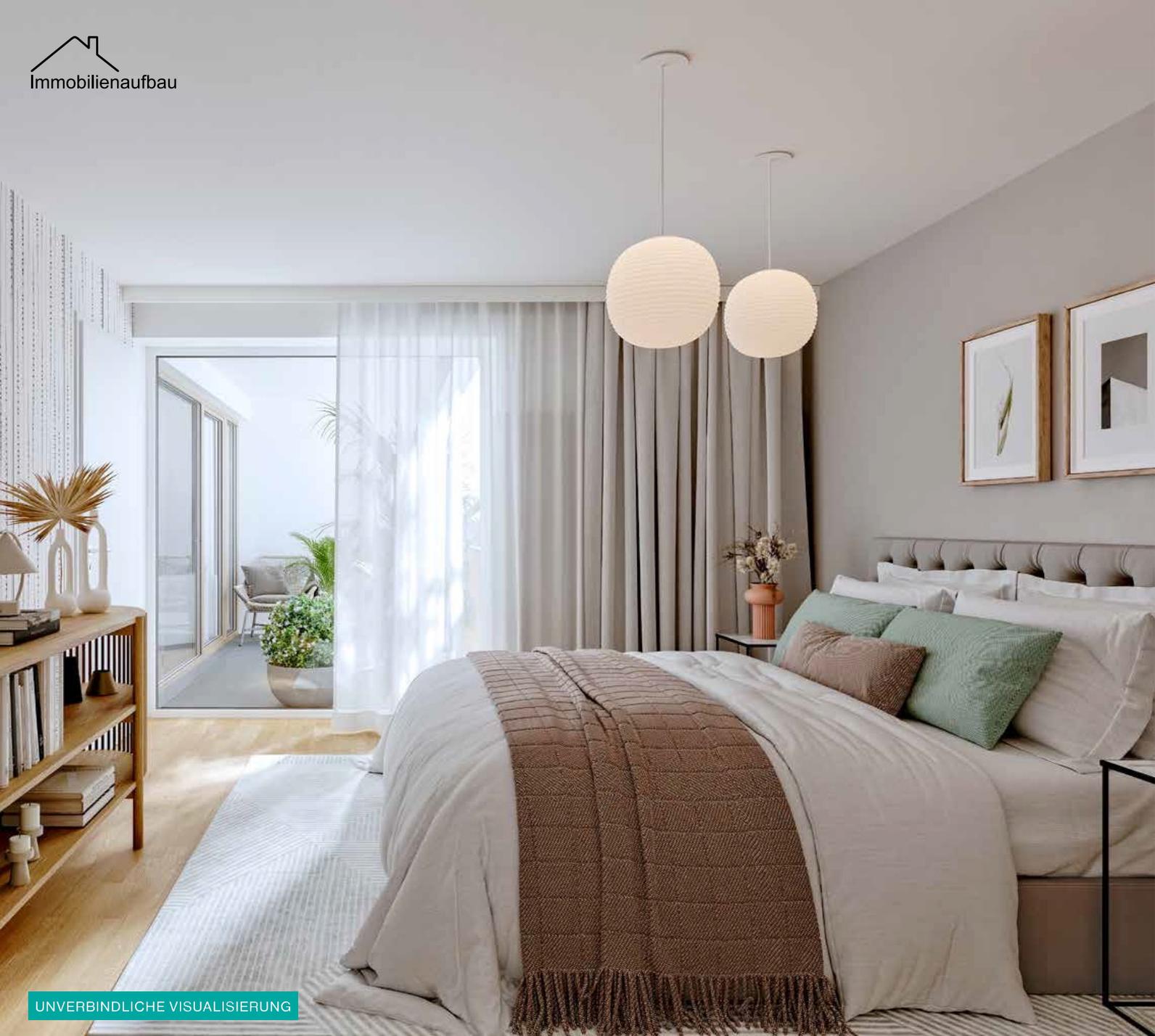












UNVERBINDLICHE VISUALISIERUNG



UNVERBINDLICHE VISUALISIERUNG

Höhere Steuervorteile bei Wohnungsneubau BESCHLOSSEN!



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

PROFITIERE
von der
Neubau
AfA 2024

Die degressive Abschreibung (AfA) sorgt dafür, dass sich Investitionen noch mehr lohnen.



Degressive AfA

- 5 Prozent pro Jahr



SCAN ME

WOHNUNG 1.17

1. OBERGESCHOSS
2-ZIMMER-WOHNUNG
BARRIEREFREI



Wohnflächen

1. Abstellraum	2,10 m ²
2. Bad	5,63 m ²
3. Wohnen/Kochen	25,45 m ²
4. Zimmer	14,03 m ²
5. Loggia (50%)	4,19 m ²
Gesamt	51,40 m²

Gebäudeübersicht



Lage



WOHNUNG 0.03

ERDGESCHOSS
3-ZIMMER-WOHNUNG
BARRIEREFREI



Wohnflächen

1. Flur	14,81 m ²
2. Abstellraum	3,70 m ²
3. Bad	5,12 m ²
4. Wohnen/Kochen	29,45 m ²
5. Zimmer 2	14,53 m ²
6. Zimmer 1	11,36 m ²
7. Terrasse (50%)	2,75 m ²
Gesamt	81,72 m²

Gebäudeübersicht



Lage



1:00

WOHNUNG 1.05

1. OBERGESCHOSS
4-ZIMMER-WOHNUNG
BARRIEREFREI



Wohnflächen

1. Flur	6,90 m ²
2. Bad	6,30 m ²
3. WC	3,00 m ²
4. Abstellraum	2,96 m ²
5. Wohnen/Kochen	39,17 m ²
6. Zimmer 1	15,51 m ²
7. Zimmer 2	13,64 m ²
8. Zimmer 3	15,73 m ²
9. Loggia (50%)	3,79 m ²
Gesamt	107,00 m²

Gebäudeübersicht



Lage



1:00

Kassel Hyggl BKI – Neubau

Beispielberechnung 3-Zimmer Eigentumswohnung – WE 0.05

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 25.000 € inkl. Deal
mit 94,29 m² Kaufpreis 496.222 € inkl. Stellplatz

Der Verkäufer
übernimmt 3% der
Grunderwerbsteuer*

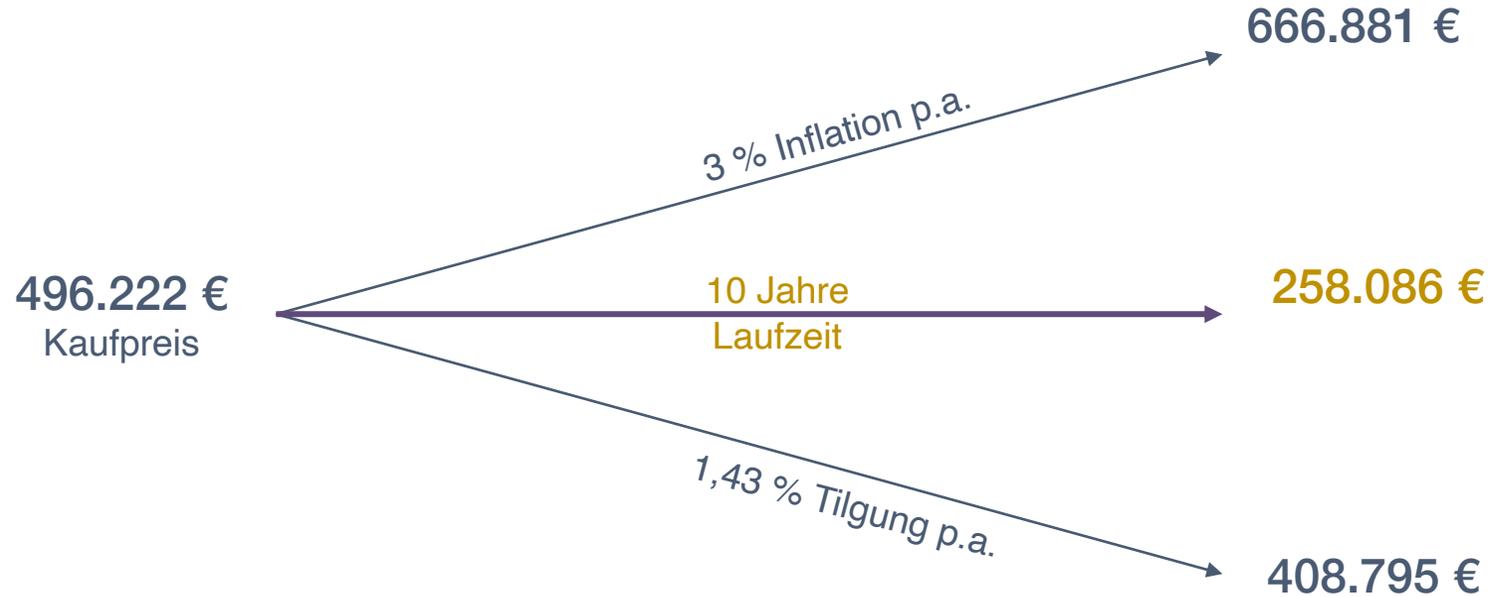
			
Mieteinnahmen	1.263 €	Zins 4,5 % / 3,04 % (KfW)	1.656 €
Steuerersparnis	792 €	Verwaltung/ Rücklage	100 €
		Tilgung 1,25 % / 1,85 % (KfW)	615 €
Einnahmen	2.055 €	Ausgaben	2.371 €

316 €
monatlicher Investitionsbetrag

Kassel Hyggl Bkl – Neubau

Beispielberechnung 3-Zimmer Eigentumswohnung – WE 0.05

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 25.000 € inkl. Deal
mit 94,29 m² Kaufpreis 496.222 € inkl. Stellplatz



174.874 € *
= 19,69 % p.a.

* inkl. Bauzeitinsen

Kassel Hyggl – Neubau

Beispielberechnung 3-Zimmer Eigentumswohnung – WE 0.05

90 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 74.500 € inkl. Deal
mit 94,29 m² Kaufpreis 496.222 € inkl. Stellplatz

			
Mieteinnahmen	1.263 €	Zins 4,4 % / 3,04 % (KfW)	1.447 €
Steuerersparnis	734 €	Verwaltung/ Rücklage	100 €
		Tilgung 1,25 % / 1,85 % (KfW)	560 €
Einnahmen	1.997 €	Ausgaben	2.107 €

110 €
monatlicher Investitionsbetrag