



Immobilienaufbau  
Miete? Geht auf Dein Konto!

## #Kasselhyggl dritter Baukörper

99 moderne Neubauwohnungen KfW 40 QNG inkl. Sonder-AfA  
mit innovativem Konzept für betreutes Wohnen in Kassel



[www.immobilienaufbau.de](http://www.immobilienaufbau.de)

#KasselhygglBK3





## **Business Idee**

Kassel liegt zentral in Deutschland – hier entsteht das größte Neubauprojekt der Stadt im KfW 40 QNG-Standard inkl. Sonder-AfA. Du investierst in ein bereits entwickeltes Quartier mit rund 500 Wohneinheiten, was ein starkes Wertsteigerungspotenzial bietet.

Der Fokus: Betreutes Wohnen mit barrierefreien, hochwertig gestalteten Grundrissen – ein wachsender Zukunftsmarkt mit stabiler Nachfrage.



# Willkommen in Kassel

- Kassel befindet sich im Norden Hessens und ist mit über 200.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt Hessens
- mehr als 60 Prozent Parks, Gärten, Grünfläche
- zweitgrünste Stadt Deutschlands (gemessen an Einwohnerzahl)
- UNESCO Weltkulturerbe Bergpark Wilhelmshöhe



# Kassel: Stadt des Weltkulturerbes

Schloss  
Wilhelmshöhe



Dokumenta



Orangerie in der Karlsaue



Königsplatz

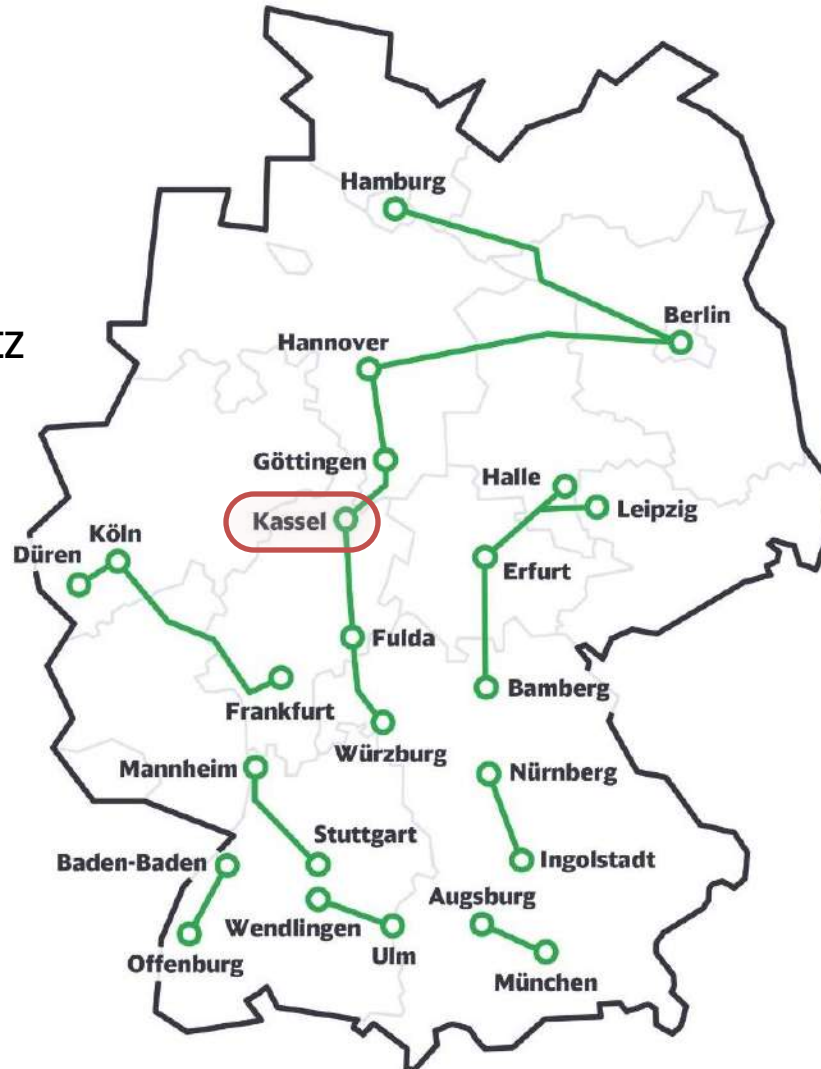


Bergpark  
Wilhelmshöhe

# Kassel verbindet Deutschland

## Zentraler Standort mit perfekter Anbindung

**ICE-Drehkreuz Kassel**  
Schnellfahrstrecken-Netz  
der Deutschen Bahn  
(+200 km/h)





# Größten Arbeitgeber der Region

U N I K A S S E L  
V E R S I T Ä T

**KMW**  
KRAUSS-MAFFEI WEGMANN

 **Helios**

Gesundheit  
Nordhessen  
Holding AG



ENERGIE AUS DER MITTE



Mercedes-Benz Group



**kvv**  
Kasseler Verkehrs- und  
Versorgungs-GmbH



**cdm**  
DIERICHSDRUCK+MEDIA

**DB** **BAHN**



# Rüstungsindustrie in Kassel



**RHEINMETALL**

- ◆ Einer der größten Arbeitgeber der Region
- ◆ Hoher Bedarf an qualifizierten Fachkräften
- ◆ Internationale Zuzüge & langfristige Arbeitsverträge
- ◆ Kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum



# Rüstungsindustrie in Kassel

hessenschau

## Milliardenauftrag für Rüstungsindustrie - auch in Kassel

**Rheinmetall und KNDS, ehemals Krauss- Maffei Wegmann, sollen gemeinsam mehr als 200 neue Panzer bauen.**

Veröffentlicht am 24.10.25 um 11:29 Uhr

Dabei handelt es sich nach Konzernangaben um den Radschützenpanzer Schakal. 150 davon sollen demnach an die Bundeswehr geliefert werden, rund 70 weitere an die niederländische Armee. Der Auftrag hat ein Volumen von 4,7 Milliarden Euro. Ein Großteil davon wird nach Kassel fließen. Rheinmetall hat bereits angekündigt, dafür nochmal die Produktion auszubauen. Schon jetzt werden für die nordhessischen Rüstungsbetriebe mehrere hundert Mitarbeiter gesucht.



# Wirtschaftsstandort Kassel

## 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

## Neubau für 70 Millionen Euro: Kasseler Sparkasse eröffnet ihre neue Zentrale

19.12.2024, 05:05 Uhr

Von: [Axel Schwarz](#)

Gut 500 Menschen werden in der neuen Zentrale arbeiten. Ein Großteil der Beschäftigten ist bereits umgezogen, für die übrigen wird sich das noch bis Mitte Januar hinziehen. Statt persönlicher Büros gibt es im Neubau ein flexibles Arbeitsplatzkonzept: Beschäftigte, die nicht von daheim aus arbeiten, suchen sich jeweils eine freie Schreibtisch-Station, können stille Rückzugsbereiche nutzen und auf Knopfdruck Besprechungsräume buchen. Auch ganz oben in der Vorstandsetage wird nach diesem Konzept gearbeitet.







## Immobilienmarkt in Kassel: Zeit der Zurückhaltung ist vorbei

14.04.2025, 04:48 Uhr

**Neubauwohnungen:** Hier ist der Markt durch weniger Aktivität von Bauträgern enger geworden. Die Erstellungskosten waren 2023 auf Rekordniveau, in 2024 hat sich daran wenig geändert. (...), in Toplagen Spitzenpreise von bis zu 6800 Euro. Bei den Bauträgern ist wegen der gestiegenen Baupreise eine vorläufige Zurückhaltung erkennbar.

**Wohnungsmieten:** Bei der Neuvermietung wurden gegenüber 2023 leichte Preisanstiege trotz hohen Niveaus festgestellt. So liegen die Mietpreise in Kassel für Wohnungen, die nach 1949 erbaut wurden und eine zeitgemäße Ausstattung haben, im Mittel bei etwa 8,20 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, bei gut ausgestatteten und modernen Wohnungen zwischen 8,20 und 11,20 Euro. Im Neubau bei Erstbezug wurden in Spitzenlagen auch Mietverträge mit einer Kaltmiete von bis zu 14 Euro pro Quadratmeter abgeschlossen.

## 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.

ILLUSTRATION: NEWSFAZ 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 Innovation AG zunächst ein Käufer des 43 000 Quadratmeter (sechs Fußballfelder) großen Areals auf den Plan, der sein Wohnungsbauvorhaben 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 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.

### NEUGESTALTUNG RKH-GELÄNDE





# Erste Wohnungen werden vermietet: Neues Wohnviertel in Kassel wächst rasant

16.11.2025, 04:44 Uhr

Kassel – Wo sich am Rand des Park Schönfelds vor zwei Jahren noch eine große Brache erstreckte, ist mittlerweile ein neues Wohnquartier zu erahnen. Auf dem ehemaligen Gelände des Busunternehmens RKH an der Bosestraße baut die Kasseler Newspace AG fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt über 500 Wohnungen. Unter dem sechs Fußballfelder großen Areal (43.000 Quadratmeter) entsteht eine Tiefgarage, die in ihren Dimensionen an jene unter dem Friedrichsplatz erinnert. Mehr als 150 Millionen Euro investiert die Newspace AG.



Er kümmert sich mit seinen Kollegen um das Projekt: Lukas Hoppe arbeitet bei der Kasseler Newspace AG in der Vertriebs- und Projektsteuerung. © Bastian Ludwig

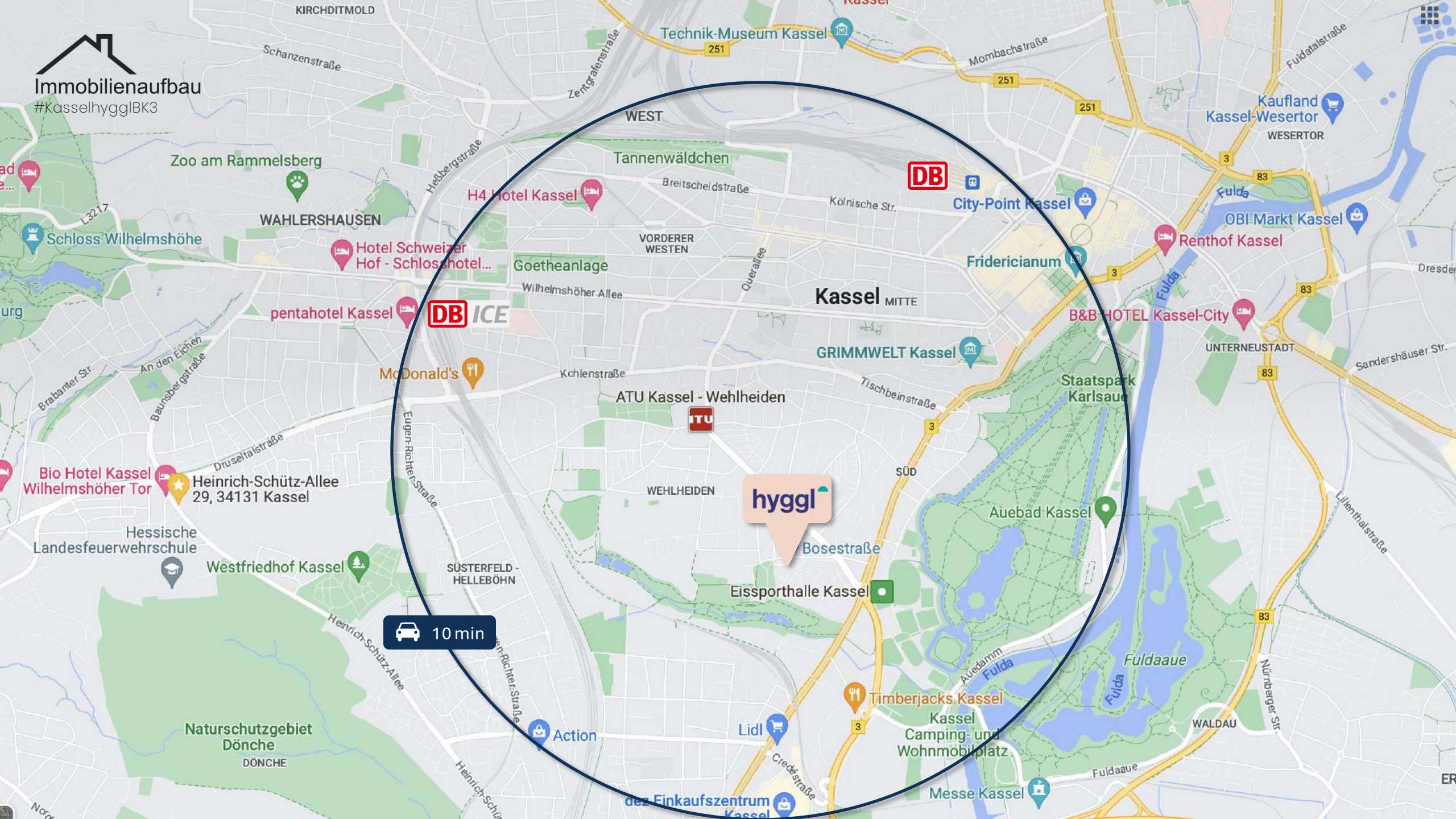


Es ist viel passiert: Im Vordergrund sind die ersten beiden Gebäuderiegel zu erkennen. Der erste ist bereits im Rohbau abgeschlossen. Rechts wird die Baugrube für das Seniorenwohnen ausgehoben. © Fischer, Andreas





#KasselhyggIBK3





# Überblick Projektdetails

- **Schlüsselfertiger Neubau**  
mit 99 Wohneinheiten und  
87 TG-Stellplätzen
- Baustart Oktober 2025 erfolgt
- Bezugsfertigkeit November 2027
- **Erstvermietungsgarantie** für 3 Monate
- Kostenfreie **Erstvermietung**
- während der Bauphase **Baubegehungen**  
**aller Gewerke** inkl. Protokollerstellung
- **regionale Hausverwaltung**  
König Immobilien





# Quartiersentwicklung



Investiere in ein  
bereits entwickeltes  
Neubauquartier



BK1 + BK2 bereits  
vollständig vermittelt und  
Vermietung gestartet

BK III

SPIELPLATZ

BK V

Zukünftige  
Baubabschnitte

WENDEHAMMER

PARK SCHÖNFELD

SPIELPLATZ

Spielplatz

SPIELPLATZ











# Großzügige Grün- und Begegnungsflächen mit innovativem Konzept für betreutes Wohnen



Servicetheke

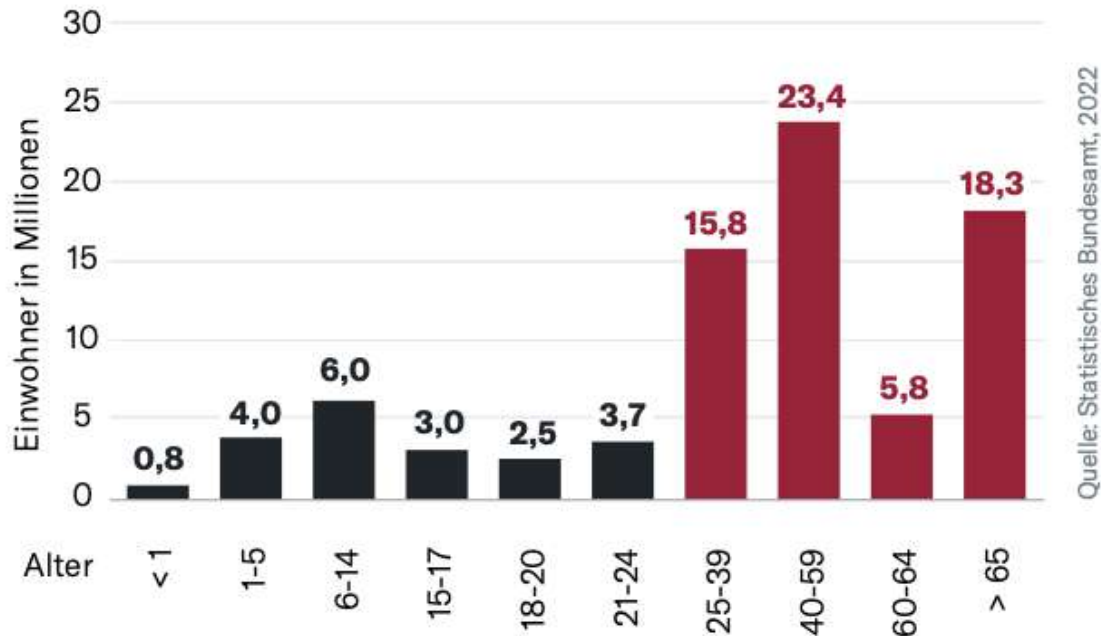




# Demografie: Überalterung der Gesellschaft

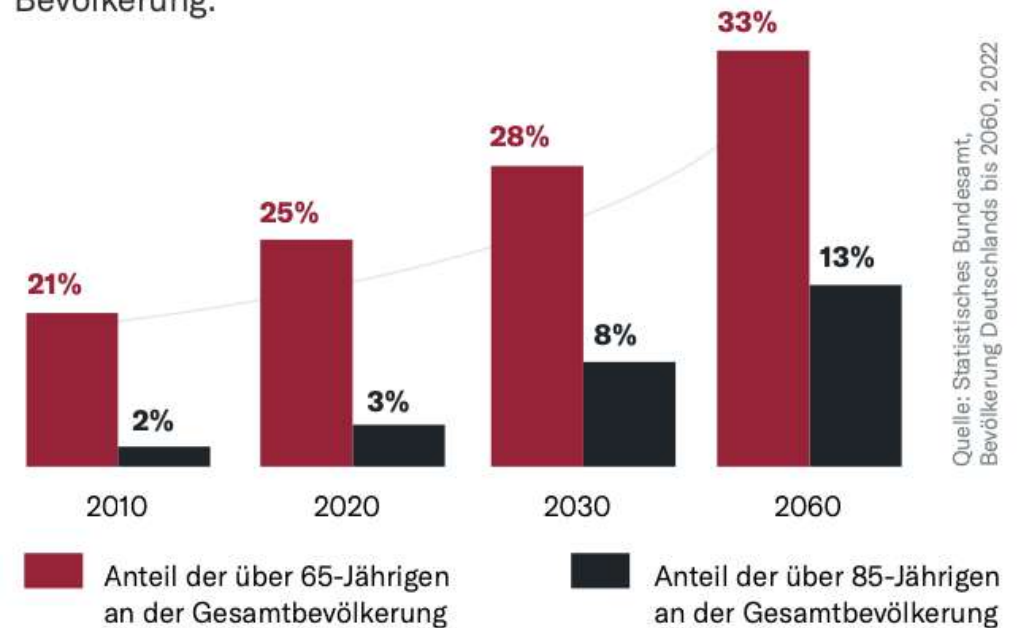
## Bevölkerung nach Altersgruppen

Zahl der Einwohner in Deutschland nach Altersgruppen



## Deutschland altert

Eine zunehmende Lebenserwartung und sinkende Geburtenraten führen zu einer kontinuierlichen Alterung der Bevölkerung.





# Die Vorteile von KfW-40 QNG auf einen Blick

## Finanzielle Vorteile

Zinssicherung durch **KfW-Förderung**:  
bis zu 2 % unter Marktzins

**bis zu 150.000 € Förderdarlehen**  
pro Einheit mit langfristiger Zinsbindung

**Steuerliche Vorteile:** Sonder-AfA in den ersten 4 Jahren  
mit 5% zusätzlich zur 5% degressiven Abschreibung

**Höhere Eigenkapitalrendite** durch geringere  
Finanzierungskosten und steuerliche Entlastung



## Marktattraktivität

Geringere Energiekosten = **niedrigere Warmmiete**  
→ höhere Nachfrage, geringeres Leerstandsrisiko

**Höhere Miete**  
Mietaufschlag von mind. 0,25 €/m² möglich

**Moderne Effizienzklasse (A+)** steigert Miet-  
und Verkaufsattraktivität

**ESG-konform** – erfüllt Anforderungen institutioneller  
Investoren und Mieter mit Nachhaltigkeitsanspruch

Hoher Wettbewerbsvorteil: Nur ca. **9 % der aktuellen Neubauten** in Deutschland erreichen KfW 40 + QNG-Niveau



## Zukunftssicherheit

**Deutlich reduzierter Energieverbrauch:**  
KfW 40 = nur 40 % Primärenergiebedarf im  
Vergleich zum gesetzlich definierten  
Referenzgebäude (GEG) → **60 % Einsparung**

**Keine energetischen Nachrüstpflichten**  
bei zukünftigen Gesetzesverschärfungen

**Schutz vor steigenden CO<sub>2</sub>-Kosten**  
und regulatorischen Risiken



## Wohn- & Bauqualität

**Gesundheit & Komfort:** Schadstoffarme Baustoffe,  
optimierte Trinkwasserqualität, hoher Schallschutz  
und sommerlicher Wärmeschutz

**Barrierearme und zukunftsfähige Bauweise** sorgt für  
dauerhafte Vermietbarkeit (altersgerechtes Wohnen)

**Gemeinschaftsfördernde Konzepte** und nachhaltige  
Flächennutzung (z.B. Spielplatz und Begegnungsflächen)

**Nachhaltige Energieversorgung** durch die Nutzung von PV-  
Anlagen, Wärmepumpen oder begrünte Dächer

**Staatlich geprüftes Qualitätssiegel** garantiert  
Transparenz, Vertrauen und Investitionssicherheit





# Beispielwohnung



## Wohnflächen

- |                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| 1. Abstellraum  | 4,10 m <sup>2</sup>  |
| 2. Bad          | 5,06 m <sup>2</sup>  |
| 3. Flur         | 4,51 m <sup>2</sup>  |
| 4. Wohnen       | 23,58 m <sup>2</sup> |
| 5. Küche        | 10,55 m <sup>2</sup> |
| 6. Zimmer       | 17,17 m <sup>2</sup> |
| 7. Loggia (50%) | 2,78 m <sup>2</sup>  |

Gesamt 67,75 m<sup>2</sup>

## Gebäudeübersicht





# Kassel – hyggl BK3 – Neubau

## Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung WE 1.14

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 32.500 €  
 mit 67,75 m<sup>2</sup> Kaufpreis 401.055 € inkl. Küche und TG

100% Finanzierung

⊕		⊖	
Mieteinnahmen	1.064 €	Zins 3,69 %**	1.206 €
Steuerersparnis	1.255 €*	Verwaltung & Rücklagen	112 €
		Tilgung 1,81 %**	632 €
<b>Einnahmen</b>	<b>2.319 €</b>	<b>Ausgaben</b>	<b>1.950 €</b>

Ø 10J monatl.  
 Invest 193 €

inkl. Sonder-  
 AfA Jahr 1-4

369 €  
 monatlicher Überschuss

\* 90T € zu versteuerndes Einkommen \*\*Hauptdarlehen Z 4,5%, T 1,5%; KfW: Z 2,31%, T 2,35% p.a.



# Kassel – hyggI BK3 – Neubau

## Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung WE 1.14

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 32.500 €  
mit 67,75 m<sup>2</sup> Kaufpreis 401.055 € inkl. Küche und TG

100% Finanzierung

⊕		⊖	
Mieteinnahmen	1.096 €	Zins 3,47 %	1.161 €
Steuerersparnis	621 €* <hr/>	Verwaltung & Rücklagen	113 € <hr/>
		Tilgung 2,02 %	677 €
<b>Einnahmen</b>	<b>1.717 €</b>	<b>Ausgaben</b>	<b>1.951 €</b>

Ø 10J monatl.  
Invest 193 €

Ab dem 5. Jahr

**233 €**  
monatlicher Investitionsbetrag

\* 90T € zu versteuerndes Einkommen



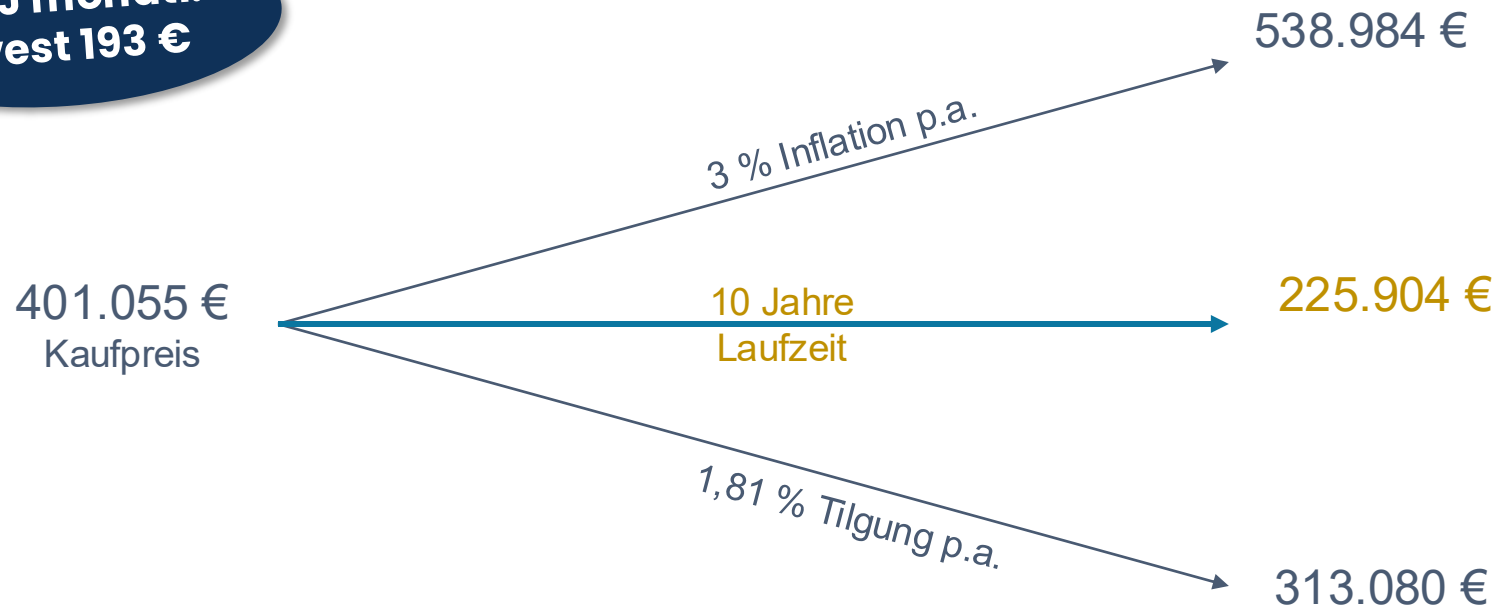
## Kassel – hyggIBK3 – Neubau

### Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung WE 1.14

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 32.500 €  
mit 67,75 m<sup>2</sup> Kaufpreis 401.055 € inkl. Küche und TG

100% Finanzierung

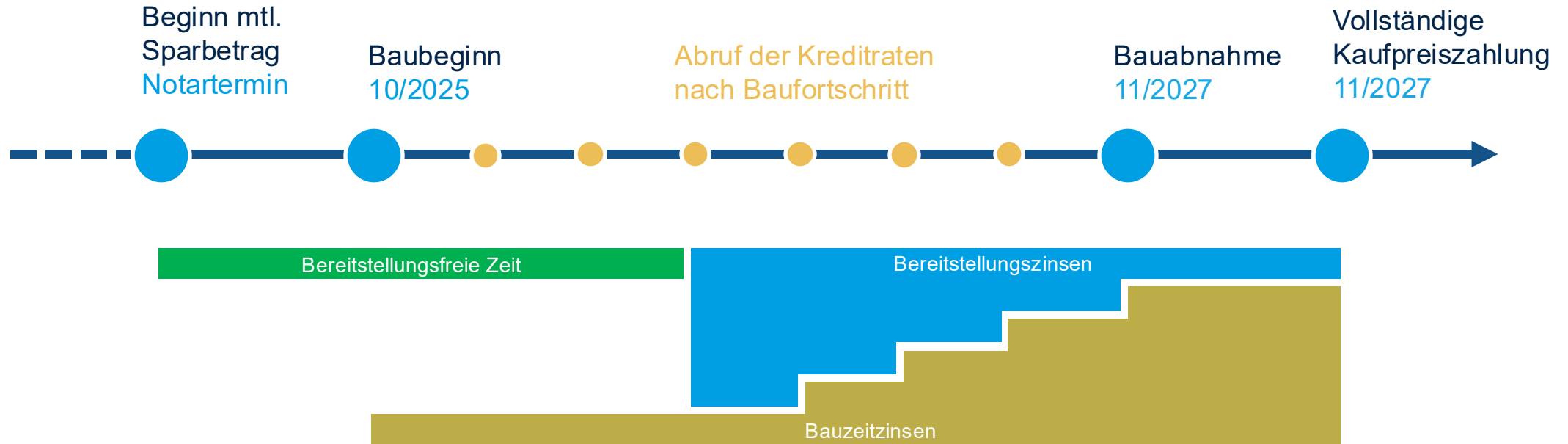
Ø 10J monatl.  
Invest 193 €



156.902 € \*  
= 14,43 % p.a.



# Zahlfluss im Neubauprojekt





# Objektvorstellung #KasselhygggIBK3

**Unter diesem Link** oder über den QR-Code erhalten Sie Zugriff auf die Aufzeichnung der exklusiven Objektvorstellung.



In dieser Aufzeichnung präsentieren wir Ihnen:

- einen umfassenden Überblick über das Projekt
- detaillierte Einblicke in die Businessidee der Immobilie

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören und in einem persönlichen Beratungsgespräch noch näher auf Ihre individuellen Fragen und Ziele einzugehen.

