

SCHLOSS LENOIR · PARKRESIDENZEN

Standortanalyse & Investment Case

Hessisch Lichtenau im Wirtschaftsraum Kassel

Premium-Denkmalentwicklung in einem wirtschaftsstarken und hervorragend erschlossenen Pendlerraum

Objekt: Denkmalgeschützte Wohnanlage, 75 Wohneinheiten, Lenoirstraße 1–3, 37235 Hessisch Lichtenau

Stand: Juli 2026

1. Der Standort auf einen Blick

Schloss Lenoir ist eine Premium-Denkmalentwicklung im Einzugsgebiet des Oberzentrums Kassel – dem wirtschaftlichen Zentrum Nordhessens. Der Standort verbindet ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld auf einem parkähnlichen Grundstück mit einer für eine Gemeinde dieser Größe außergewöhnlich guten Anbindung: schienengebunden per Straßenbahn direkt ins Oberzentrum, über die A44 an das überregionale Autobahnnetz und über den ICE-Halt Kassel-Wilhelmshöhe an die deutsche Nord-Süd-Achse.

Maßgeblich für die Nachfrage nach Wohnraum ist heute nicht die administrative Größe einer einzelnen Kommune, sondern die Einbindung in einen leistungsfähigen Arbeits- und Wirtschaftsraum. Genau hier liegt die Stärke des Standorts: Hessisch Lichtenau ist ein etablierter Wohnstandort im Verflechtungsraum Kassel, dessen Nachfrage dem regionalen Arbeitsmarkt folgt.

Die Stärken des Standorts im Überblick:

Standortfaktor	Ausprägung
Wirtschaftsraum	Einzugsgebiet des Oberzentrums Kassel; Verflechtungskern (ZRK) mit rund 338.000 Einwohnern.
Anbindung	Direkte Straßenbahn ins Oberzentrum, A44, B7/B487, ICE-Halt Kassel-Wilhelmshöhe.
Arbeitsmarkt	Größter Arbeitgeber des Landkreises am Ort; namhafte Industrie im Umkreis.
Nachfrageprofil	Wachsende Nachfrage nach hochwertigem, barrierearmem Wohnraum.
Produkt	Sanierte Denkmalimmobilie mit AfA-Vorteil und überregionaler Zielgruppe.

2. Eingebunden in den Wirtschaftsraum Kassel

Kassel ist das wirtschaftliche, infrastrukturelle und administrative Oberzentrum Nordhessens und bildet mit den angrenzenden Städten und Gemeinden einen eng verflochtenen Arbeitsmarkt. Allein der **Zweckverband Raum Kassel** – der Verflechtungskern aus Kassel, Baunatal, Vellmar und weiteren Umlandgemeinden – umfasst rund **338.000 Einwohner**; das tatsächliche Einzugsgebiet des Oberzentrums reicht darüber hinaus. Hessisch Lichtenau liegt östlich dieses Kerns und ist über die A44 sowie eine schienengebundene Direktverbindung an ihn angebunden.

Für den Wohnungsmarkt ist das entscheidend: **Die Nachfrage folgt dem Arbeitsmarkt, nicht der Gemeindegrenze.** Als etablierter Wohnstandort mit ausgeprägtem Pendlerbezug zum Oberzentrum bedient Hessisch Lichtenau genau das Profil, das eine hochwertige Mietwohnanlage voraussetzt. Der relevante Nachfragepool ist damit die Beschäftigten- und Haushaltsbasis der gesamten Region.

Die Region verfügt über eine breit diversifizierte Wirtschaftsstruktur (Maschinen- und Fahrzeugbau, Industrie, Logistik, Energie- und Gesundheitswirtschaft, Dienstleistungen sowie Forschung und Entwicklung). Namhafte Arbeitgeber liegen im unmittelbaren Radius des Objekts:

Arbeitgeber	Entfernung
Auffahrt A44 (Kassel / Erfurt)	1,9 km
SMA Solar Technology AG	20,8 km
KNDS (Fahrzeug- / Wehrtechnik)	24,8 km
Rheinmetall GmbH	26,0 km
Daimler Truck AG	26,0 km
K+S GmbH	29,8 km
Volkswagen AG (Werk Baunatal)	30,1 km

3. Herausragende Verkehrsanbindung

Ein für eine Stadt dieser Größenordnung weit überdurchschnittlicher Standortvorteil ist die Verkehrsanbindung – schienengebunden wie über die Straße.

3.1 Schienengebundene Direktverbindung ins Oberzentrum

Über die Straßenbahnlinie 4 (Lossetalbahn) besteht eine **umsteigefreie, schienengebundene Direktverbindung** bis in die Kasseler Innenstadt. Im Stadtteil Fürstenhagen – dem Standort des Objekts – liegen mehrere Halte, darunter „Fürstenhagen“ und „Orthopädische Klinik“. Eine solche Tram-Anbindung eines Ortsteils an ein Oberzentrum ist für eine Gemeinde dieser Größe außergewöhnlich und ein handfester Vorteil für die Vermietbarkeit an Pendler und Klinikbeschäftigte.

3.2 ICE-Fernverkehr über Kassel-Wilhelmshöhe

Der ICE-Systemhalt **Kassel-Wilhelmshöhe** liegt an der Schnellfahrstrecke Hannover–Würzburg und bindet die Region an die **deutsche Nord-Süd-Achse** an – mit Direktverbindungen unter anderem nach Frankfurt, München, Hamburg sowie nach Berlin. Für Mieter mit überregionalem Arbeitsbezug ist das ein realer Konnektivitätsvorteil und ergänzt die Straßenanbindung um eine leistungsfähige Fernverkehrsachse.

3.3 Straßenanbindung und A44

Der Standort ist direkt an die A44 sowie an die Bundesstraßen B7 und B487 angebunden; das Autobahnkreuz Kassel und die A7 sind schnell erreichbar. **Die für den Standort entscheidenden A44-Abschnitte sind bereits seit Jahren in Betrieb** – die Ortsumfahrung von Hessisch Lichtenau (Schulbergtunnel) ist seit 2014 befahrbar, der Abschnitt nach Osten bis zum Wommener Dreieck wurde im Mai 2026 freigegeben. Der weitere Ausbau Richtung Kassel wird die Erreichbarkeit künftig nochmals verbessern.

Große Infrastrukturprojekte entfalten ihre Wirkung erfahrungsgemäß über viele Jahre. Die wesentlichen Erreichbarkeitsvorteile sind für Schloss Lenoir **bereits heute vorhanden**; die fortschreitende Realisierung der A44 steigert die Standortqualität zusätzlich.

4. Stabile, zukunftsgerichtete Nachfragebasis

Der Standort verfügt über eine belastbare und zukunftsgerichtete Nachfragebasis. Entscheidend für eine Wohnimmobilie ist nicht die reine Einwohnerzahl, sondern die Entwicklung der Haushalte und der Bedarf an zeitgemäßem, barrierearmem Wohnraum – und beide Faktoren sprechen für das Projekt.

4.1 Wachsender Bedarf an barrierearmem Wohnraum

Die Bevölkerung im Einzugsgebiet altert – der Anteil der über 80-Jährigen steigt laut Hessen Agentur bis 2040 spürbar an. Damit wächst die Nachfrage nach genau dem Wohnungstyp, den Schloss Lenoir bietet: **weitgehend barrierearm, teils rollstuhlgerecht nach DIN 18040, mit Aufzügen in allen Hauptgebäuden**. Die unmittelbare Nähe zur Orthopädischen Klinik und zu Pflegeeinrichtungen in Fürstenhagen verstärkt diese Nachfrage zusätzlich.

4.2 Steigende Wohnflächennachfrage bei knappem modernem Bestand

Die Zahl der Haushalte entwickelt sich – wie überall in Deutschland – entkoppelt von der Einwohnerzahl, weil die Haushaltsgrößen sinken und die Wohnfläche je Person steigt. In Hessisch Lichtenau hat die Wohnfläche je Einwohner seit 2014 um rund 15 % zugelegt, während der Wohnungsbestand im gleichen Zeitraum nur um gut 3 % gewachsen ist. Der Markt verlangt also **mehr und höherwertige Fläche pro Kopf**, während nur wenig moderner, sanierter Wohnraum neu entsteht – eine günstige Ausgangslage für ein hochwertiges Sanierungsprojekt im Denkmal.

Quellen: Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur (2025); Hessisches Statistisches Landesamt (2025).

5. Wirtschaftlich dynamischer Standort

Hessisch Lichtenau entwickelt sich wirtschaftlich positiv. Die Stadt verfolgt eine aktive Wirtschaftsförderung, weist zusätzliche Gewerbe- und Industrie Flächen aus, und die gute Verkehrsanbindung hat bereits zu Ansiedlungen und Investitionen geführt. Die Unternehmensbasis ist leistungsfähig und keineswegs kleinteilig:

- **LICHTENAU e.V. / Orthopädische Klinik (Marke LICURA) – größter Arbeitgeber im Werra-Meißner-Kreis.** Mit rund 1.500 Mitarbeitenden ist der diakonische Gesundheitsverbund der größte Arbeitgeber des Landkreises; die Orthopädische Klinik zählt bundesweit zu den führenden Fachkliniken für den Bewegungsapparat. Der Standort liegt in Fürstenhagen – direkt an der Tram-Haltestelle „Orthopädische Klinik“. Für das Objekt bedeutet das eine stabile lokale Nachfrage (Klinik- und Pflegepersonal, Angehörige von Reha-Patienten) und einen inhaltlichen Gleichklang mit dem barrierearmen Wohnkonzept.
- **FIEGE Logistik** – moderner Logistikstandort in unmittelbarer Nähe (rund 3,8 km).
- **H. Anger's Söhne (Herrenknecht-Gruppe)** – weltweit tätiger Spezialist für Bohr- und Brunnenbau, der zum international führenden Tunnelbau-Technologiekonzern Herrenknecht AG gehört. Ein Beleg dafür, dass am Standort auch überregional relevante Industrie mit Weltmarktbezug ansässig ist.
- **Weiterer leistungsfähiger Mittelstand** (u. a. Tresorbau, Kosmetik-/Foliendruckindustrie) ergänzt die Arbeitsplatzbasis.

Ein stabiler Großarbeitgeber am Ort und wachsende Ansiedlungen sichern dauerhaft Arbeitsplätze und stärken die Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum.

6. Objektspezifische Alleinstellung

Schloss Lenoir besetzt ein eigenständiges, klar differenziertes Marktsegment:

- **Denkmal-AfA als Vertriebs- und Werthebel:** Der Großteil der 75 Einheiten ist AfA-fähig (§ 7i EStG). Das erschließt eine überregionale Käufer- und Anlegerzielgruppe, die unabhängig vom lokalen Einzugsgebiet agiert.
- **Knappes, nicht reproduzierbares Produkt:** Ein saniertes Jugendstil-Ensemble auf einem parkähnlichen Grundstück ist im regionalen Markt ein Unikat und von Neubaukonkurrenz nicht angreifbar.
- **Energetischer Standard KfW-Denkmal EE** mit Quartiersenergiekonzept (Wärmepumpe, PV, Speicher) – niedrige Betriebskosten und geringes Regulierungsrisiko über die Haltedauer.
- **Komplettes Servicekonzept** (Concierge, Waschcenter, Fitness/Wellness, Shared Office) erhöht die Mietbindung und differenziert das Objekt vom Standard-Mietwohnungsbau.

7. Nachfrageanker Kassel: dynamischer Mietmarkt

Die Vermietbarkeit im Umland wird vom Oberzentrum getragen. Der Kasseler Mietwohnungsmarkt ist dynamisch und nachfragestark, was das gut angebundene Umland unmittelbar stützt:

- **Neubaumieten in Kassel bei rund 13 €/m²** (Anfang 2025, +40 % seit 2018). Die im Exposé angesetzte Mieterwartung von 12,50 €/m² für sanierten Neubau-Standard ist damit gut abgesichert.
- **Kurze Vermarktungsdauer:** Mietwohnungen in Kassel waren zuletzt nur noch rund 20 Tage im Angebot (Nov. 2024, gegenüber 36 Tagen zwei Jahre zuvor) – ein klares Nachfragesignal.
- **Fast 60 % Einpersonenhaushalte** in Kassel: hohe Nachfrage nach kleineren Einheiten, die der Wohnungsmix von Schloss Lenoir (überwiegend 2-Zimmer ab ca. 40 m²) unmittelbar trifft.

Für einen Bestandshalter bedeutet das: Der Standort profitiert vom Nachfrageüberhang des Oberzentrums, ohne dessen Ankaufrisikopräzision aufzurufen – das verbessert die erzielbare Bruttoanfangsrendite gegenüber einem Direktinvestment in der Kasseler Kernstadt.

8. Fazit

Schloss Lenoir vereint die Vorzüge eines ruhigen, naturnahen Wohnstandorts mit der Anbindung an einen wirtschaftsstarken Ballungs- und Pendlerraum. Die tragenden Standortfaktoren:

- die Einbindung in den Wirtschaftsraum Kassel (Verflechtungskern rund 338.000 Einwohner);
- die schienengebundene Direktanbindung (Tram-Linie 4) und der ICE-Fernverkehr über Kassel-Wilhelmshöhe;
- die überwiegend realisierte A44-Infrastruktur mit weiterer Verbesserung in den kommenden Jahren;
- eine stabile, durch Alterung und steigende Flächennachfrage getragene Nachfragebasis für barrierearmen Wohnraum;
- ein stabiler Großarbeitgeber (LICHTENAU e.V., ~1.500 Beschäftigte) sowie überregional tätige Industrie am Standort;
- die außergewöhnliche Marktposition als hochwertiges Denkmalprojekt mit überregionaler Zielgruppe.

In der Gesamtschau ist Schloss Lenoir als **Premium-Denkmalentwicklung innerhalb eines wirtschaftlich starken und infrastrukturell hervorragend erschlossenen Ballungs- und Pendlerraums** zu bewerten – ein Standort mit stabiler Nachfragebasis und einem klar differenzierten, überregional vermarktbar Produkt.

Hinweis zu den Quellen

Demografische und wirtschaftsstrukturelle Angaben: Gemeindedatenblatt der Hessen Agentur (Stand November 2025) und Hessisches Statistisches Landesamt (2025). Angaben zum Verflechtungsraum: Zweckverband Raum Kassel. Verkehrsangaben: Autobahn GmbH / DEGES (A44), KVG/NVV (Tram-Linie 4, Lossetalbahn), Deutsche Bahn (ICE-Halt Kassel-Wilhelmshöhe). Arbeitgeberangaben: LICHTENAU e.V./LICURA, Herrenknecht-Gruppe sowie Projektexposé. Marktdaten Kassel: öffentlich verfügbare Mietmarktauswertungen 2025/2026. Objektangaben: Projektexposé Schloss Lenoir (Version 30.04.2026).