



# Immobilienmarktbericht

für den Bereich der documenta-Stadt Kassel

2020



# **Jahresbericht 2020**

Daten und Fakten  
zum Kasseler Immobilienmarkt

Gutachterausschuss  
für Immobilienwerte  
für den Bereich der  
documenta Stadt Kassel

# Impressum

**Herausgeber:** Gutachterausschuss für Immobilienwerte  
für den Bereich der documenta Stadt Kassel

**Verantwortlich:** Sandra Rus (Vorsitzende des Gutachterausschusses)

**Anschrift:** Sickingenstraße 7, 34117 Kassel

**Telefon:** 0561 – 787 7002, - 787 7003

**Telefax:** 0561 – 787 4089

**E-Mail:** gutachterausschuss@kassel.de

**Zuständigkeit:**

**Telefon:** Frau Kilic (Gutachten, Immobilienmarktbericht  
0561 – 787 6271 und Bodenrichtwertkarte)

**Telefon:** Frau Lappöhn (Bodenrichtwerte und Daten  
0561 – 787 7002 aus der Kaufpreissammlung)

**Telefon:** Frau Vogt (Bodenrichtwerte und Daten  
0561 - 787 7003 aus der Kaufpreissammlung)

**Telefon:** Frau Despotovic (GIS, Immobilienmarktbericht und  
0561 – 787 6052 Bodenrichtwertkarte)

**Gebühr:** 35,- € farbige Druckausgabe (zzgl. Versandkosten)  
30,- € digitale Ausgabe (pdf-Dokument)

## Hinweis:

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Der Herausgeber hat das ausschließliche Recht, den Immobilienmarktbericht und dessen Informationsinhalt zu vervielfältigen, zu verbreiten, zu bearbeiten und öffentlich wiederzugeben. Die Vervielfältigung für den eigenen, nicht kommerziellen Gebrauch und zur Verwendung in Verfahren vor einem Gericht, einem Schiedsgericht oder einer Behörde sowie für Zwecke der öffentlichen Sicherheit ist gestattet. Weiterer Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses.

Der Immobilienmarktbericht wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Es gelten die gesetzlichen Haftungsbeschränkungen.

Bei Nutzung der in diesem Bericht genannten wertrelevanten Daten ist eine kritische sachverständige Würdigung erforderlich. Die im Bericht angegebenen Daten und Informationen sind sorgfältig ermittelt und geprüft worden. Sollten Sie trotzdem fehlerhafte Darstellungen feststellen oder andere Anregungen haben, wenden Sie sich bitte direkt an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

# Inhaltsverzeichnis:

<b>Abbildungsverzeichnis:</b>	<b>V</b>
<b>Vorbemerkung</b>	<b>1</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>2</b>
<b>2 Rahmendaten</b>	<b>4</b>
2.1 Lage	4
2.2 Wirtschaftliche Daten	4
2.3 Baugeschehen	5
<b>3 Allgemeine Daten zum Immobilienmarkt</b>	<b>6</b>
3.1 Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses	6
3.2 Anzahl und Transaktionsvolumen der Kaufverträge	7
3.3 Immobilienmarkt	8
<b>4 Transaktionen bei unbebauten Grundstücken</b>	<b>10</b>
<b>4.1 Umsatzentwicklung</b>	<b>10</b>
4.1.1 Hauptkategorien unbebauter Grundstücke	10
4.2 Verteilung der Kauffälle	14
4.3 Bodenrichtwerte im Bereich der Stadt Kassel	15
4.3.1 Entwicklung der Bodenrichtwerte	16
4.3.2 Veröffentlichung der Bodenrichtwerte	17
<b>5 Transaktionen bei bebauten Grundstücken</b>	<b>18</b>
5.1 Umsatzentwicklung	18
5.2 Verteilung der Kauffälle	27
<b>6 Transaktionen bei Wohnungseigentum</b>	<b>30</b>
6.1 Umsatzentwicklung	30
6.2 Verteilung der Kauffälle	32
6.3 Durchschnittspreise nach Wohnungsgröße	35
6.4 Durchschnittspreise nach Baujahren	36
<b>7 Bewertungsrelevante Daten</b>	<b>37</b>
7.1 Marktindizes	37
<b>7.1.1 Baupreisindex für Wohngebäude</b>	<b>38</b>
7.2 GFZ-Umrechnungskoeffizienten	39
7.3 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	40
7.4 Sachwertfaktoren	43
7.5 Mieten	49
<b>8 Vergleichsfaktoren gemäß § 183 Bewertungsgesetz</b>	<b>52</b>
8.1 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	53
8.1.1 Beispiel für die Anwendung der Vergleichsfaktoren	55
8.2 Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	56
8.3 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen	58
<b>9 Entwicklung des Immobilienmarktes</b>	<b>59</b>
<b>10 Mitglieder des Gutachterausschusses</b>	<b>60</b>
<b>11 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse</b>	<b>61</b>
<b>Quellennachweise:</b>	<b>61</b>
<b>Leistungen und Gebühren:</b>	<b>62</b>

## Tabellenverzeichnis:

TABELLE 1:	BAUFERTIGSTELLUNGEN QUELLE: FACHSTELLE STATISTIK KASSEL	5
TABELLE 2:	VERTEILUNG DER TRANSAKTIONEN	6
TABELLE 3:	GRUNDSTÜCKSTRANSAKTION IN DEN DREI TEILMÄRKTEN	7
TABELLE 4:	MARKTTEILNEHMER	9
TABELLE 5:	GRUNDSTÜCKSTRANSAKTION UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	11
TABELLE 6:	PREISKLASSEN FÜR UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	13
TABELLE 7:	BODENPREISINDEX	16
TABELLE 8:	GRUNDSTÜCKSTRANSAKTIONEN BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	20
TABELLE 9:	PREISKLASSEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	22
TABELLE 10:	GRUNDSTÜCKSGRÖßEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	24
TABELLE 11:	TRANSAKTIONEN WOHNUNGSEIGENTUM	30
TABELLE 12:	ANZAHL DER KAUFFÄLLE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH WOHNUNGSGRÖßE	32
TABELLE 13:	ANZAHL DER KAUFFÄLLE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH BAUJAHREN	32
TABELLE 14:	MITTELWERTE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH WOHNUNGSGRÖßEN	35
TABELLE 15:	WOHNUNGSPREISE NACH BAUJAHREN	36
TABELLE 16:	BAUPREISINDIZES	38
TABELLE 17:	GFZ-UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN	39
TABELLE 18:	ERTRAGSWERTMODELL FÜR HESSEN	40
TABELLE 19:	LSZ / REF EINFAMILIENHAUS	41
TABELLE 20:	LSZ / REF ZWEIFAMILIENHAUS	41
TABELLE 21:	LSZ / REF MEHRFAMILIENHAUS < 300 M <sup>2</sup> WOHNFLÄCHE	42
TABELLE 22:	LSZ / REF MEHRFAMILIENHAUS, 300 M <sup>2</sup> BIS 699 M <sup>2</sup> WOHNFLÄCHE	42
TABELLE 23:	LSZ / REF WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS	42
TABELLE 24:	SACHWERTFAKTOREN DES GESCHÄFTSJAHRES 2019 FÜR RMH, REH, DHH, EFH UND ZFH	44
TABELLE 25:	SACHWERTFAKTOREN DES GESCHÄFTSJAHRES 2019 FÜR FREISTEHENDE EFH UND ZFH	45
TABELLE 26:	SACHWERTFAKTOREN DES GESCHÄFTSJAHRES 2019 FÜR FREISTEHENDE RH UND DHH	47
TABELLE 27:	WERTANGABEN FÜR KFZ-STELLPLÄTZE	52
TABELLE 28:	VERGLEICHSAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	53
TABELLE 29:	ANPASSUNGSFAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER, BRW BIS 150 €/M <sup>2</sup>	54
TABELLE 30:	ANPASSUNGSFAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER, BRW AB 150 €/M <sup>2</sup>	54
TABELLE 31:	VERGLEICHSAKTOREN FÜR REIHEN- UND DOPPELHÄUSER	56
TABELLE 32:	ANPASSUNGSFAKTOREN FÜR REIHEN- UND DOPPELHÄUSER, BRW BIS 150 €/M <sup>2</sup>	57
TABELLE 33:	ANPASSUNGSFAKTOREN FÜR REIHEN- UND DOPPELHÄUSER, BRW AB 150 €/M <sup>2</sup>	57
TABELLE 34:	VERGLEICHSAKTOREN FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN	58

## Abbildungsverzeichnis:

<i>ABBILDUNG 1:</i>	<i>ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHLEN IN KASSEL</i>	4
<i>ABBILDUNG 2:</i>	<i>VERTEILUNG DER KAUFFÄLLE</i>	7
<i>ABBILDUNG 3:</i>	<i>UMSATZZAHLEN FÜR BEBAUTE UND UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE</i>	8
<i>ABBILDUNG 4:</i>	<i>MARKTTEILNEHMER VERÄÜBERER</i>	8
<i>ABBILDUNG 5:</i>	<i>MARKTTEILNEHMER ERWERBER</i>	9
<i>ABBILDUNG 6:</i>	<i>KAUFPREISE FÜR UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE</i>	12
<i>ABBILDUNG 7:</i>	<i>ÜBERSICHT DER KAUFFÄLLE VON UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN NACH ORTSBEZIRKEN</i>	14
<i>ABBILDUNG 8:</i>	<i>VERTEILUNG DER KAUFFÄLLE NACH GEMARKUNGEN</i>	14
<i>ABBILDUNG 9:</i>	<i>INDEXREIHEN BODENRICHTWERTE</i>	16
<i>ABBILDUNG 10:</i>	<i>KAUFPREISE FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER</i>	21
<i>ABBILDUNG 11:</i>	<i>PREISKLASSEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER</i>	23
<i>ABBILDUNG 12:</i>	<i>GRUNDSTÜCKSGRÖßEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER</i>	25
<i>ABBILDUNG 13:</i>	<i>GEMARKUNGSÜBERSICHT KASSEL</i>	27
<i>ABBILDUNG 14:</i>	<i>VERTEILUNG DER KAUFFÄLLE NACH GEMARKUNGEN</i>	28
<i>ABBILDUNG 15:</i>	<i>ÜBERSICHT DER KAUFFÄLLE VON BEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN NACH ORTSBEZIRKEN</i>	29
<i>ABBILDUNG 16:</i>	<i>PREISENTWICKLUNGEN FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH WOHNFLÄCHE</i>	31
<i>ABBILDUNG 17:</i>	<i>ANZAHL DER KAUFFÄLLE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH WOHNUNGSGRÖßE</i>	32
<i>ABBILDUNG 18:</i>	<i>ÜBERSICHT DER KAUFFÄLLE VON WOHNUNGSEIGENTUM NACH ORTSBEZIRKEN</i>	34
<i>ABBILDUNG 19:</i>	<i>VERTEILUNG DER KAUFFÄLLE VON WOHNUNGSEIGENTUM NACH GEMARKUNGEN</i>	34
<i>ABBILDUNG 20:</i>	<i>WOHNUNGSPREISE NACH WOHNUNGSGRÖßE</i>	35
<i>ABBILDUNG 21:</i>	<i>WOHNUNGSPREISE NACH BAUJAHREN</i>	36
<i>ABBILDUNG 22:</i>	<i>MARKTINDIZES</i>	38
<i>ABBILDUNG 23:</i>	<i>SACHWERTFAKTOREN FREISTEHENDE EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER</i>	46
<i>ABBILDUNG 24:</i>	<i>SACHWERTFAKTOREN REIHENHÄUSER UND DOPPELHAUSHÄLFEN</i>	48
<i>ABBILDUNG 25:</i>	<i>ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSMIETEN – MITTLERER WOHNWERT</i>	50
<i>ABBILDUNG 26:</i>	<i>ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSMIETEN – GUTER WOHNWERT</i>	51



## Vorbemerkung

Der vorliegende Immobilienmarktbericht 2020 ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der documenta Stadt Kassel zusammengestellt und vom Gutachterausschuss beraten und beschlossen worden. Er gibt einen Überblick über die Umsätze, das Preisniveau und die Preisentwicklung der Immobilientransaktionen. Der Schwerpunkt der Angaben bezieht sich auf das Berichtsjahr 2019. Es werden aber auch mehrjährige Übersichten dargestellt, um die Entwicklung des Immobilienmarktes in einem größeren Zeitfenster abzubilden.

Im Immobilienmarktbericht werden Informationen, die für die Transparenz des Grundstücksmarktes und die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) für bebaute und unbebaute Grundstücke erforderlich sind, zusammengefasst.

Grundlage dieses Marktberichts ist die Kaufpreissammlung. Aus der Kaufpreissammlung werden Umsatzzahlen und Preisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und andere für die Wertermittlung erforderliche wertermittlungsrelevante Daten abgeleitet. Für die Aussagen zu den Umsätzen werden alle Kauffälle des jeweiligen Berichtsjahres herangezogen. Den Auswertungen über Teilmärkte (z. B. unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum) liegen jeweils nur spezifische Teilmengen der ausgewerteten Kaufverträge zugrunde.

Der Grundstücksmarkt vollzieht sich grundsätzlich nach marktwirtschaftlichen Regeln. Angebot und Nachfrage werden aber durch gesetzliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen, wie z. B. steuerliche Gegebenheiten, bodenpolitische und bodenwirtschaftliche Rahmenbedingungen sowie eine nur begrenzte Verfügbarkeit von Grund und Boden, zufällige Marktsituationen und die unterschiedlichen Interessenlagen der Vertragsparteien in vielfältiger Weise beeinflusst.

Kaufpreise bilden sich im Allgemeinen durch einen Ausgleich der unterschiedlichen Wertvorstellungen der interessierten Marktteilnehmer. Auf dem Grundstücksmarkt werden zudem die Kaufpreise von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren und von zufälligen, persönlichen Gegebenheiten, wie z. B. den finanziellen Bedingungen und dem Verhandlungsgeschick der Marktteilnehmer, beeinflusst. Es ergeben sich auf dem Markt somit für gleichartige Objekte nicht selten sehr unterschiedliche Kaufpreise.

Der Immobilienmarktbericht wendet sich vor allem an Personen, die Immobilien erwerben, veräußern oder beleihen wollen und soll ihnen hierbei Hilfestellung leisten. Angesprochen sind aber auch interessierte Bürger und Institutionen, die einen Einblick in das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt erhalten möchten. Berufsgruppen wie Steuerberater, Makler, Sachverständige nutzen den Immobilienmarktbericht auch in Ihrem beruflichen Umfeld zur Wertermittlung.

Ziel ist es, durch Daten und Fakten den Grundstücks- und Immobilienmarkt transparenter zu machen, Ausprägungen und Entwicklungen zu verdeutlichen. Der vorgelegte Immobilienmarktbericht kann die gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes im Einzelfall aber nicht ersetzen.

Hinweis: Alle Quellenangaben sind unterhalb der Tabellen und Abbildungen angegeben. Wenn keine Quelle angegeben ist, wurden Daten aus der Kaufpreissammlung ausgewertet

# 1 Einleitung

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Kassel analysiert Daten von Grundstücks- und Immobilientransaktionen, die im Stadtgebiet von Kassel durchgeführt werden. Diese Informationen werden in der Kaufpreissammlung gespeichert und für den Immobilienmarktbericht ausgewertet. Der Gutachterausschuss nimmt seine Aufgaben aufgrund der nachfolgend aufgeführten Gesetze, Verordnungen und Richtlinien wahr:

- Baugesetzbuch (BauGB), Drittes Kapitel, Erster Teil
- Hessische Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV)
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes Sachwertrichtlinie (SW-RL)
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
- Richtlinie zur Ermittlung Bodenrichtwerten Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)
- Bewertungsgesetz (BewG), Sechster Abschnitt

Der Gutachterausschuss ist unabhängig und nicht an Weisungen gebunden, somit ist eine objektive, auf Statistiken gestützte Auswertung garantiert.

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen aus einem Vorsitzenden und weiteren unabhängigen ehrenamtlichen Gutachtern. Er ist eine vom Bundesgesetzgeber vorgeschriebene Einrichtung und ist insbesondere mit den nachstehenden Aufgaben betraut:

- Die Erstellung von Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke, für Eigentumswohnungen sowie für sonstige mit Grundstücken zusammenhängende Rechte und Belastungen
- Ermittlung von Bodenrichtwerten für das Stadtgebiet Kassel zum Beginn jedes geraden Jahres
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung, kontinuierlich
- Erstellen eines Immobilienmarktberichtes, jährlich
- Erstellung von Analysen und Statistiken über die Entwicklung des Grundstücksmarktes
- Ermittlung von sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten

Der Auftrag des Gesetzgebers an die Gutachterausschüsse, Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu schaffen, soll durch den vorliegenden Immobilienmarktbericht erfüllt werden. Gegenüber privaten Marktanalysen zeichnen sich die Marktberichte der Gutachterausschüsse dadurch aus, dass ihnen nahezu alle gezahlten Immobilienkaufpreise des Auswertungsgebietes zur Verfügung stehen, d.h. der Datenbestand liegt flächendeckend vor und stellt nicht nur eine begrenzte Stichprobe dar.

Seit Inkrafttreten der neuen Bau-GB-AV am 01.12.2018 gibt es in Hessen nur noch 18 unabhängige Gutachterausschüsse, deren Geschäftsstellen sich bei den Ämtern für Bodenmanagement bzw. beim zuständigen Magistrat der Städte befinden. Sie sind eine Einrichtung des Landes und arbeiten als Kollegialgremium selbstständig und weisungsfrei.

Die Mitglieder im Gutachterausschuss arbeiten ehrenamtlich und werden jeweils für die Dauer von fünf Jahren bestellt. Die Bestellung erfolgt für den Vorsitzenden durch den Präsidenten des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation, für alle weiteren Gutachter durch den Vorsitzenden selbst.

Bei der Erstattung von Gutachten muss der Ausschuss mindestens mit dem Vorsitzenden und zwei weiteren Gutachtern tätig werden. Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt durch das gesamte Gremium.

## 2 Rahmendaten

### 2.1 Lage

Lage:	51° 19´ nördlicher Breite 09° 29´ östlicher Länge von Greenwich	
Ortszeit:	Die Kasseler Ortszeit bleibt gegenüber der Mitteleuropäischen Zeit um 22 Minuten zurück	
Höhenlage:	Höhe des Stadtzentrums (Königsplatz)	163 m über NHN
	Rathaus	170 m über NHN
	Schloss Wilhelmshöhe	286 m über NHN
	Niedrigster Punkt im Stadtgebiet: Fuldaspiegel 150 m stromaufwärts der Schleuse Spiekershausen	132 m über NHN
	Höchster Punkt im Stadtgebiet: Hohes Gras (Bodenhöhe am Turm)	615 m über NHN
Fläche:	Stadtgebiet insgesamt	106,798 km <sup>2</sup>

### 2.2 Wirtschaftliche Daten

In den letzten 10 Jahren, seit 2010, ist die Einwohnerzahl Kassels insgesamt um etwa 6,7% gestiegen (siehe Abb. 1). Das Stadtgebiet ist aktuell Wohnort und Lebensmittelpunkt für 205.481<sup>1</sup> Menschen, die



Abbildung 1: Entwicklung der Einwohnerzahlen in Kassel

Quelle: Stadt Kassel

in 110.563 Haushalten und 31.153 Gebäuden wohnen. Die Anzahl der Personen mit Migrationshintergrund liegt mit 82.973 Menschen bei knapp 40%, davon sind 7,4% Aussiedler, 13,5% Eingebürgerte und 19,5%, gehören unterschiedlichen Nationalitäten an. Die Stadt Kassel verzeichnet in 2019 einen Anstieg von 3,5% (2018=5,3%) bei den nichtdeutschen Einwohnern. Die größten Anteile mit Bürgern anderer Staatsangehörigkeit in Kassel kommen

aus der Türkei mit 6.814 (2018=6.919), gefolgt von Syrien mit 4.693 (2018=4.169), Bulgarien mit 3.298 (2018=3.046), Polen mit 1.857 (2018=1.852), Rumänien mit 1.620 (2018=1.451) und Italien mit 1.459 (2018=1.461) Personen, wobei die Anzahl der türkischen und deutschen Staatsangehörigen

<sup>1</sup> Melderegister der Stadt Kassel, Stand 31.12.2019

rigen wiederholt rückläufig ist. Die Anzahl der syrischen Staatsbürger ist im Jahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr um 524 Personen gestiegen, gefolgt von bulgarischen (+252 Personen), rumänischen (+169 Personen) und somalischen (+77 Personen) bilden diese Personengruppen den höchsten Anstieg bei den Einwohnerzahlen in absoluten Zahlen.

Im Einzugsgebiet der Stadt Kassel leben rund 1,3 Millionen Menschen, davon etwa 336.300 im Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel. Der Zweckverband (ZRK) umfasst die Stadt Kassel sowie die Umlandgemeinden Ahnatal, Baunatal, Calden, Fuldabrück, Fuldata, Kaufungen, Lohfelden, Niestetal, Schauenburg und Vellmar. Die Einwohnerzahlen beruhen auf Veröffentlichungen der einzelnen Gemeinden und sind daher mit unterschiedlichen Stichtagen zusammengestellt.

Für 2018 galt: Kassel ist Arbeitsort für 135.998<sup>2</sup> Menschen (Stand 30.06.2018), Pendler inbegriffen. Davon sind 112.952 sozialversicherungspflichtig beschäftigt, die wie folgt in unterschiedlichen Wirtschaftsabschnitten arbeiten: öffentliche und private Dienstleister 38.494 (34,6%); Finanzen, Vermietung, Unternehmensdienstleistungen 25.737 (23,1%); Handel, Gastgewerbe, Verkehr 23.954 (21,5%); Produzierendes Gewerbe 23.048 (20,7%) sowie Land- und Forstwirtschaft 49 (0,04%). Weiterhin gibt es 24 716 geringfügig entlohnte Beschäftigte im Stadtgebiet, das sind etwa 18% der Beschäftigten.

26.001 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte pendeln aus Kassel heraus, um ihrer Arbeit nachzugehen. Dagegen pendeln 64.266 Erwerbstätige täglich nach Kassel ein. Der Pendlersaldo in die Stadt Kassel liegt somit bei 38.265 Beschäftigten, das sind etwa 800 Pendler nach Kassel mehr als im Vorjahr.

Die Arbeitsmarktdaten im oberen Abschnitt wurden aus 2018 ausgewertet. Die Zahlen für das Jahr 2019 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

Die Arbeitslosenquote im Stadtgebiet ist auf 7,3% im Jahresdurchschnitt 2019 gefallen. Von insgesamt 7.836 Arbeitslosen sind 3.114 Personen Nichtdeutsche, das sind etwa 40% aller Arbeitslosen.

## 2.3 Baugeschehen

Die Baufertigstellung von Wohngebäuden ist im Jahr zuvor von 95 auf 152 gestiegen. Insgesamt verteilt sich der Wohnungsbestand in der Stadt Kassel auf 31.153 Bebauungen. Die Kategorie Wohngebäude setzt sich aus 15.314 Einfamilienhäusern, 4.743 Zweifamilienhäusern und 10.663 Mehrfamilienhäusern zusammen. Gewerbliche oder gemischt genutzte Gebäude sind hier nicht berücksichtigt.

Dieses Verhältnis spiegelt sich auch bei der Bestandssteigerung der letzten 4 Jahre wieder. 2018 wird ein großer Anstieg der Baufertigstellungen verzeichnet.

Jahr	insgesamt	Baufertigstellungen von Wohnungen in	
		Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser
2015	301	89	212
2016	348	82	266
2017	269	69	200
2018	548	121	427
2019	Bei Redaktionsschluss lagen noch keine aktuellen Werte vor.		

Tabelle 1: Baufertigstellungen

Quelle: Fachstelle Statistik Kassel

Der Trend zur Verlagerung der Anzahl der Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist stark angestiegen. 2016 waren in diesem Segment 266 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt, 2017 lag diese Zahl bei 200 und 2018 nun bei insgesamt 427. Bei Betrachtung des Vor-

<sup>2</sup> Fachstelle Statistik Kassel – Jahresbericht 2018 erschienen im Oktober 2019

jahres ist hier ein großer Anstieg von Baufertigstellungen von Wohngebäuden mit Wohnungen in Mehrfamilienhäuser zu beobachten.

Die Zahlen für 2019 liegen der Fachstelle Statistik bei Redaktionsschluss noch nicht vor. Diese werden voraussichtlich im Herbst 2020 veröffentlicht.

### 3 Allgemeine Daten zum Immobilienmarkt

Grundlage dieses Berichtes sind die Übereignungsurkunden über Liegenschaften innerhalb des Stadtgebietes von Kassel, die der Geschäftsstelle von den beurkundenden Stellen zugesandt wurden. Aus der Tabelle 2 ist die Verteilung der Übereignungen ersichtlich.

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019
Kaufverträge	1.501	1.824	1.499	1.539	1.655
Sonstige (Schenkung, Übergabe...)	147	106	97	119	130
Zwangsversteigerungen	13	21	19	6	18
<b>Verträge insgesamt</b>	<b>1.661</b>	<b>1.951</b>	<b>1.615</b>	<b>1.664</b>	<b>1.803</b>

Tabelle 2: Verteilung der Transaktionen

Für die Übersichten des 3. Abschnittes sind alle vorliegenden Kauffälle in die Auswertung eingeflossen, während in den statistischen Analysen der Folgeabschnitte 4 – 6 die Transaktionen mit Extremwerten, die aufgrund ungewöhnlicher Kaufsituationen oder persönlicher Verhältnisse entstanden sind, unberücksichtigt bleiben. Insofern können die Kennzahlen voneinander abweichen.

Die hier angegebenen Durchschnittswerte können die vielfältigen Einflussfaktoren auf den Verkehrswert der einzelnen gehandelten Objekte nicht widerspiegeln. Sie liefern lediglich Anhaltspunkte und ersetzen nicht ein qualifiziertes Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses.

#### 3.1 Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss speichert in seiner Kaufpreissammlung jede Transaktion von Grundstücken und Erbbaurechten und ordnet sie den Teilmärkten „bebaute“ oder „unbebaute Grundstücke“ sowie „Wohnungseigentum“ zu. Die hierfür erforderlichen Informationen erhält der Gutachterausschuss durch die beurkundenden Stellen, die eine Abschrift eines jeden Vertrages entsprechend den gesetzlichen Vorgaben übermitteln. Die Kaufverträge werden auf wertbeeinflussende Eigenschaften, wie z.B. den Grad der Erschließung, die Lage des Grundstücks, die Beschaffenheit, die Ausstattung und den Zuschnitt analysiert und in Beziehung zum Kaufpreis gesetzt. Der Inhalt der Verträge, wie auch sämtliche personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung werden entsprechend den bestehenden Datenschutzbestimmungen vertraulich behandelt. Die personenbezogenen Daten der Grundstückserwerber und Grundstücksveräußerer werden nicht in der Kaufpreissammlung erfasst. Sie werden anonymisiert in Gruppen wie private Personen, juristische Personen, Wohnungsunternehmen u.a. gefasst und ausgewertet.

## 3.2 Anzahl und Transaktionsvolumen der Kaufverträge

Aus der Tabelle 3 und Abbildung 2 ist ersichtlich, dass die Anzahl der Transaktionen in allen drei Teilmärkten gestiegen ist. Bei unbebauten Grundstücken ist ein Anstieg von etwa 10%, bei bebauten Grundstücken ist ein leichter Anstieg von 5% zu beobachten. Auf das Marktsegment Wohnungseigentum entfällt nach wie vor der größte Anteil aller Transaktionen. Hier ist die Anzahl der Kauffälle um 9% gestiegen. Insgesamt ist die Zahl aller Kaufverträge von 1.539 auf 1.655 gegenüber dem letzten Jahr leicht gestiegen, das entspricht einem Plus von 7,5%.

Kaufvertrag über	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz (tausend €)	Flächenumsatz (tausend m <sup>2</sup> )	Durchschnittliche/ r	
					Kaufpreis (€)	Grundstücksfläche/Wohnungsfläche (m <sup>2</sup> )
unbebaute Grundstücke	2015	156	18.243	342	116.940	2.207
	2016	156	15.667	191	100.427	1.224
	2017	123	23.563	208	191.572	1.688
	2018	125	23.288	225	186.303	1.798
	<b>2019</b>	<b>139</b>	<b>24.210</b>	<b>186</b>	<b>174.174</b>	<b>1.336</b>
bebaute Grundstücke	2015	616	262.641	736	442.157	1.207
	2016	588	231.963	492	394.495	837
	2017	531	342.877	562	645.720	1.059
	2018	569	292.644	567	514.312	996
	<b>2019</b>	<b>597</b>	<b>346.438</b>	<b>732</b>	<b>580.299</b>	<b>1.226</b>
Wohnungseigentum	2015	827	93.451	52	113.000	71
	2016	1080	135.345	60	125.320	65
	2017	845	126.033	52	149.152	62
	2018	845	119.030	49	140.864	70
	<b>2019</b>	<b>919</b>	<b>141.094</b>	<b>53</b>	<b>153.530</b>	<b>70</b>

Tabelle 3: Grundstückstransaktion in den drei Teilmärkten

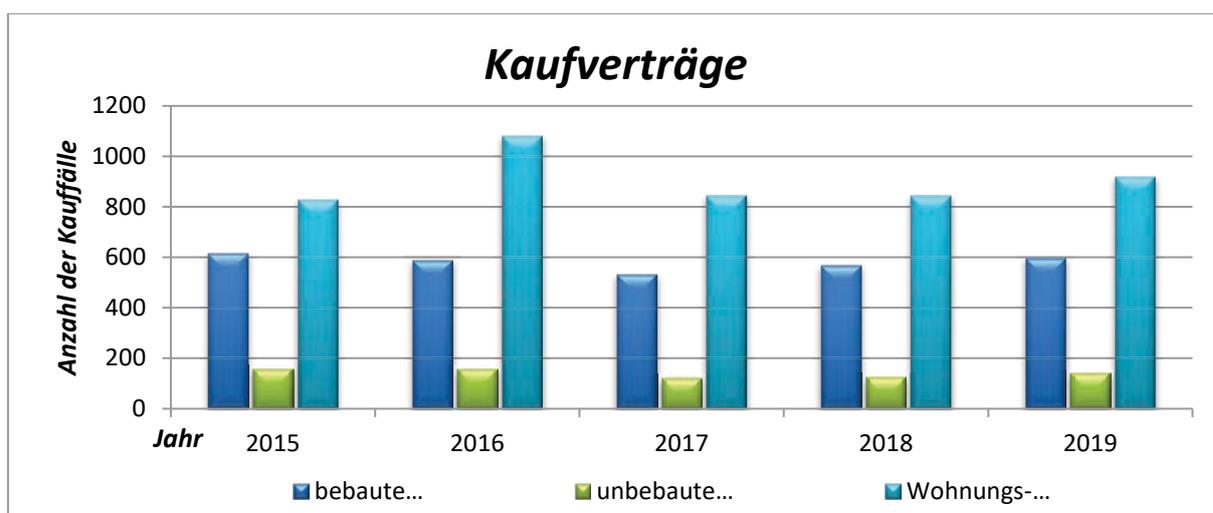


Abbildung 2: Verteilung der Kauffälle

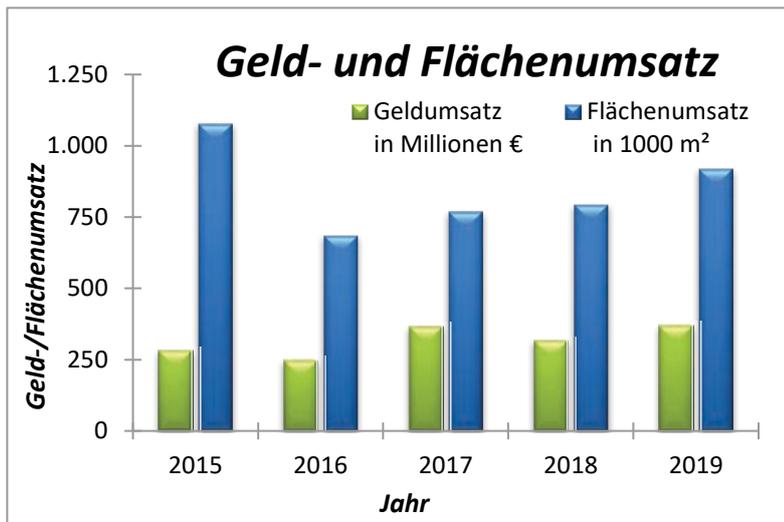


Abbildung 3: Umsatzzahlen für bebaute und unbebaute Grundstücke

Aus der Abbildung 3 ist ersichtlich, dass die Geldumsätze von 2015 bis 2019 bei Grundstücks-transaktionen der bebauten und unbebauten Grundstücke Schwankungen unterliegen. Bei bebauten Grundstücken findet weiterhin eine Verlagerung der Kauffälle in mittlere und einfache Lagen statt. Der Geld- und Flächenumsatz steigt wieder an.

Da der Flächenumsatz in der Abbildung 3 ohne Wohnungseigentum dargestellt wird, ist auch der Geldumsatz auf diese beiden Teilmärkte abgestellt.

Betrachtet man alle drei Teilmärkte, unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungseigentum, ist die Anzahl der Kauffälle von 2018 auf 2019 um 7,5% auf 1.655 gestiegen, der Geldumsatz dagegen erfährt einen Anstieg von 17 % auf 511.742.000 € (siehe Tab. 3). 67,7% dieses Geldumsatzes nehmen bebaute Grundstücke mit 346.438.000 € ein, gefolgt mit einem Anteil von 27,6 % mit 141.094.000 € für Wohnungseigentum und 4,7 % mit 24.210.000 € für unbebaute Grundstücke.

### 3.3 Immobilienmarkt

Bei Auswertung der eingehenden Kaufverträge hinsichtlich der Käufer und Verkäufer wird nach Privatpersonen, juristischen Personen, Kommunen, Land, Bund, gemeinnützigen bzw. freien Wohnungsunternehmen, Kirchen und sonstigen Marktteilnehmern unterschieden.

Den Abbildungen 4 und 5 kann entnommen werden, dass Privatpersonen am häufigsten als Erwerber sowie als Veräußerer am Immobilienmarkt in Kassel auftreten und insofern prägend auf diesen einwirken. In beiden Marktsegmenten, Veräußerer und Erwerber, haben die Marktteilnehmer der Privatpersonen leicht abgenommen. 2019 sind 77,1% der Veräußerer Privatpersonen, in 2018 waren es 77,8%. Einen weitaus höheren Anteil am Marktgeschehen der Erwerber nehmen Privatpersonen mit 91,5% ein. 2018 war der Anteil sogar bei 93,8%.

Juristische Personen, gemeinnützige bzw. freie Wohnungsunternehmen und Kommunen treten auf dem Kasseler Immobilienmarkt nach wie vor eher als Veräußerer, weniger als Erwerber auf. Als Marktteilnehmer sind sie im Vergleich zu 2018 insgesamt mehr aktiv.

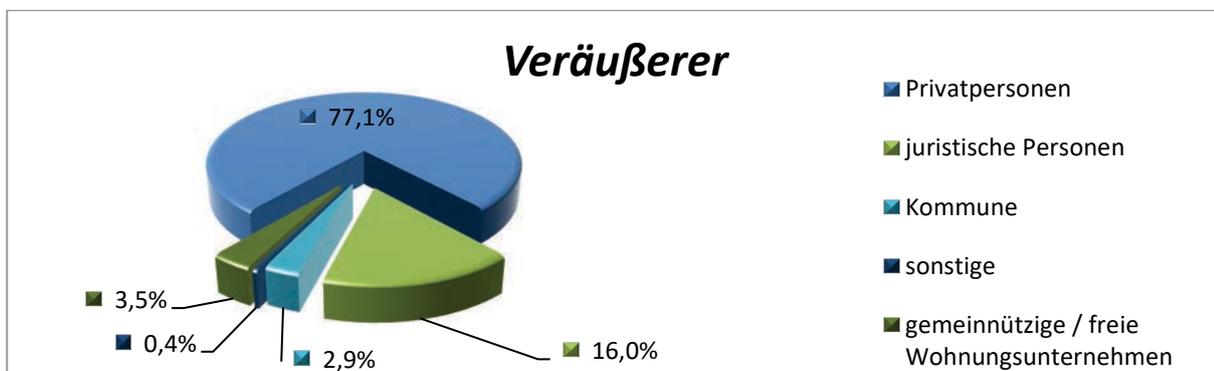


Abbildung 4: Marktteilnehmer Veräußerer

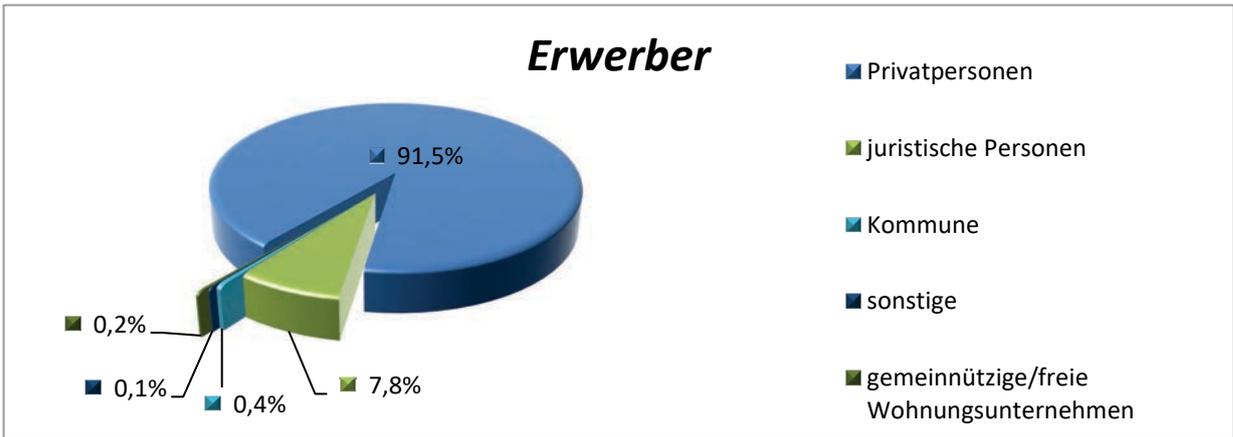


Abbildung 5: Marktteilnehmer Erwerber

Markt- teilnehmer	Jahr	Privatpersonen	juristische Personen	Kommune	Land	Bund	gemeinnützige / freie Wohnungs- unternehmen	Kirchen	sonstige Marktteil- nehmer
Veräußerer	2015	1.202	330	28	3	8	81	4	7
	2016	1.196	602	68	0	3	75	3	4
	2017	1.208	303	26	2	2	70	2	2
	2018	1.293	275	34	1	6	49	4	1
	<b>2019</b>	<b>1.390</b>	<b>289</b>	<b>53</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>63</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Erwerber	2015	1.506	135	7	2	0	5	2	6
	2016	1.816	91	16	2	0	3	0	22
	2017	1.487	107	15	0	0	5	0	1
	2018	1.557	84	12	0	0	6	1	1
	<b>2019</b>	<b>1.648</b>	<b>140</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

Tabelle 4: Marktteilnehmer

Der in die Teilmärkte unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungseigentum gegliederte Immobilienmarkt wird im Folgenden teilmarktbezogen eingehender betrachtet. Da in manchen Kaufverträgen mehrere selbständige Objekte veräußert worden sind und einige Kaufverträge nicht ausgewertet werden konnten, ergeben sich nachfolgend Unterschiede in der Anzahl der ausgewerteten Objekte.

## 4 Transaktionen bei unbebauten Grundstücken

In den nachfolgenden drei Kapiteln werden die untersuchten Teilmärkte „unbebaute Grundstücke“, „bebaute Grundstücke“ und „Wohnungseigentum“ näher betrachtet.

Im Jahre 2019 wurden im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ 8% aller Kauffälle getätigt. Der pekuniäre Anteil am Kasseler Immobilienmarkt beträgt etwa 5% des Geldumsatzes. Die Anteile erfahren gegenüber 2018 keine Veränderung.

### 4.1 Umsatzentwicklung

Extremwerte, die aufgrund ungewöhnlicher Kaufsituationen oder persönlicher Verhältnisse entstanden sind, bleiben in den folgenden Abschnitten unberücksichtigt. Für den Erhebungszeitraum 2019 konnten für den Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ folgende Kennzahlen ermittelt werden:

<b>Anzahl der geeigneten Kauffälle:</b>	<b>139</b>	(+ 11 % zum Vorjahr)
<b>Geldumsatz in tausend €:</b>	<b>24.559</b>	(+ 3 % zum Vorjahr)
<b>Flächenumsatz in tausend m<sup>2</sup>:</b>	<b>187</b>	(- 34 % zum Vorjahr)

#### 4.1.1 Hauptkategorien unbebauter Grundstücke

Der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ lässt sich in drei Hauptkategorien unterteilen, die diesen Markt bestimmen. Nachfolgend werden die Kategorien erläutert und in der Tabelle 5 dargestellt:

##### **Baureifes Wohnbauland**

Unter „baureifes Wohnbauland“ werden zwei Arten von Wohnbauland subsumiert. Zum einen für Wohnungsbau auf erschlossenen, erschließungsbeitragsfreien Grundstücken, die im Rahmen der Bauleitplanung, meist individuell vom Bauherrn bebaut werden können. Diese Bebauung bezieht sich in der Regel auf Ein- oder Zweifamilienhäuser, wobei hier auch eine mehr als ein- oder zweigeschossige Bauweise auftreten kann. Auch Grundstücke für Reihenhaus- und Doppelhausbebauung werden unter dieser Kategorie erfasst.

Zum anderen wird hierunter Geschosswohnungsbau erfasst, der auf voll erschlossenen Grundstücken erfolgt, bei denen eine drei- oder mehrgeschossige Bauweise realisiert werden kann. Eine Unterscheidung ob das Gebäude für Vermietung, Eigentumswohnungen oder eine gemischte Nutzung wie Wohn- und Geschäftshaus verwendet wird, wird nicht vorgenommen.

##### **Grundstücke für Gewerbe und Industrie**

Zu dieser Kategorie gehören die tertiäre und die industrielle Nutzung. Mit dem Attribut „tertiäre Nutzung“ sind voll erschlossene gewerbliche Bauflächen versehen, die einer überwiegend „höherwertigen gewerblichen“ (tertiären) Nutzung zugeführt sind. Typisch sind zum Beispiel Gewerbe aus den Bereichen Werbung, Handel, Verkehr, Bildungswesen und Freie Berufe. Die industriellen Bauflächen sind für das produzierende Gewerbe vorgesehen und befinden sich meist in den ausgewiesenen Industriegebieten.

## Bauerwartungsland/Rohbauland

Bauerwartungsland sind nach der Immobilienwertermittlungsverordnung Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung beruht u. a. auf der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Rohbauland sind nach der Immobilienwertermittlungsverordnung Flächen, die nach §§ 30, 33 und 34 Baugesetzbuch für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

## Weitere Grundstücke

Diese Kategorie erfasst alle Grundstücke, die aus verschiedenen Gründen nicht in die vorgenannten Unterteilungen aufgenommen werden konnten. Hierbei handelt es sich um Erschließungsflächen sowie um sonstige Flächen, die nicht selbständig genutzt werden können, der Bodenbevorratung dienen oder nur für speziell genutzte Immobilien geeignet sind.

Die vorstehenden Kategorien sind in der Tabelle aufgeteilt nach Umsätzen und Durchschnittswerten mit vorangestellter Anzahl der Kauffälle in den Vergleichsjahren. Da in der Kategorie Bauerwartungsland aufgrund der mangelnden Fallzahlen keine Auswertung vorgenommen werden konnte, wird sie nicht in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Kategorie	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz (tausend €)	Flächenumsatz (tausend m <sup>2</sup> )	Durchschnittliche/ r	
					Grundstückspreis (€/m <sup>2</sup> )	Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )
Baureifes Wohnbauland	2015	75	8.972	56	167	745
	2016	96	10.412	68	154	707
	2017	52	4.920	25	193	482
	2018	61	6.713	39	147	637
	<b>2019</b>	<b>89</b>	<b>13.387</b>	<b>56</b>	<b>229</b>	<b>632</b>
Baureife Grundstücke für Gewerbe und Industrie	2015	7	1.008	30	43	4.217
	2016	12	2.468	40	60	3.352
	2017	13	5.714	90	62	6.885
	2018	14	9.229	106	85	7.561
	<b>2019</b>	<b>8</b>	<b>3.601</b>	<b>45</b>	<b>65</b>	<b>5.629</b>
Straßenflächen/ Erschließungsflächen	2015	17	213	3	76	185
	2016	9	165	3	81	374
	2017	17	337	8	93	335
	2018	9	150	1	112	119
	<b>2019</b>	<b>8</b>	<b>115</b>	<b>3</b>	<b>61</b>	<b>434</b>
Sonstige	2015	44	958	120	21	2.789
	2016	31	1.950	67	44	2.163
	2017	34	978	55	47	1.610
	2018	7	179	2	186	231
	<b>2019</b>	<b>13</b>	<b>374</b>	<b>42</b>	<b>35</b>	<b>3.249</b>

Tabelle 5: Grundstückstransaktion unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle im Teilmarkt „baureifes Wohnbauland“ ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, jedoch wurden etwa die Hälfte aller Kauffälle im Neubaugebiet „Zum Feldlager“ gehandelt. Von den 89 Kauffällen sind insgesamt 47 diesem Gebiet zuzuordnen.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter ist seit 2015 Schwankungen ausgesetzt. Allerdings sind im Durchschnitt der letzten fünf Jahre die Grundstückspreise um 12,4% pro Jahr gestiegen. Die Schwankung ist darauf zurückzuführen, dass in 2015 vermehrt Grundstücke in guten Lagen veräußert wurden, während in 2016 eine Vielzahl von Grundstücken in einfacher oder mittlerer Lage gehandelt wurden (z.B. Baugebiet „Vor dem Osterholz“). Nach einer Steigerung 2017 sind die Grundstückspreise in 2018 wieder gefallen, während der Flächenumsatz wieder gestiegen ist, weil nach wie vor der Anteil der Verkäufe in den mittleren und einfachen Lagen höher ist. Durch die vermehrten Verkäufe im Neubaugebiet „Zum Feldlager“ erfahren die Grundstückspreise im Vergleich zu den Vorjahren in 2019 die höchste Steigerungsrate. Damit sind über 50% aller Verkäufe als Wohnbaufläche in guter Lage in Harleshausen gehandelt worden, was sich insgesamt auf die o.g. Steigerungsrate auswirkt.

Die Anzahl der Verkäufe baureifer Grundstücke für Gewerbe und Industrie bewegte sich seit Jahren auf niedrigem Niveau. 2016 bis 2018 wurde dieser Markt belebt (Gewerbegebiet „Thielenäcker“ und Gewerbepark Niederzwehren). Der durchschnittliche Grundstückspreis ist über die Jahre betrachtet bis 2015 nahezu stabil geblieben. Mit der Entwicklung der Gewerbegebiete ist ab 2016 eine Steigerung zu beobachten gewesen. Diese Entwicklung hat sich bis 2018 fortgesetzt. Hierbei ist zu beachten, dass überwiegend die Kommune als Veräußerer am Markt teilnimmt. 2019 sind die Grundstückspreise in diesem Segment wieder gesunken. Sie erreichen 2019 den Mittelwert der letzten 6 Jahre, so dass im Durchschnitt dieser Zeitspanne keine Veränderung im Durchschnitt zu verbuchen ist.

Die Preise für Bauerwartungsland und Rohbauland waren bisher aufgrund der geringen Fallzahl nur Orientierungswerte. Auch 2019 können in diesem Bereich keine Zahlen abgebildet werden, da wenige bzw. keine verwertbaren Kauffälle vorliegen. Daher kann in diesem Sektor keine zuverlässige Aussage zur Entwicklung getroffen werden.

Das breite Nutzungsspektrum der „Sonstigen Flächen“ lässt aufgrund der heterogenen Merkmalstrukturen nur lagespezifische Interpretation der durchschnittlichen Kaufpreise und Grundstücksgrößen zu.

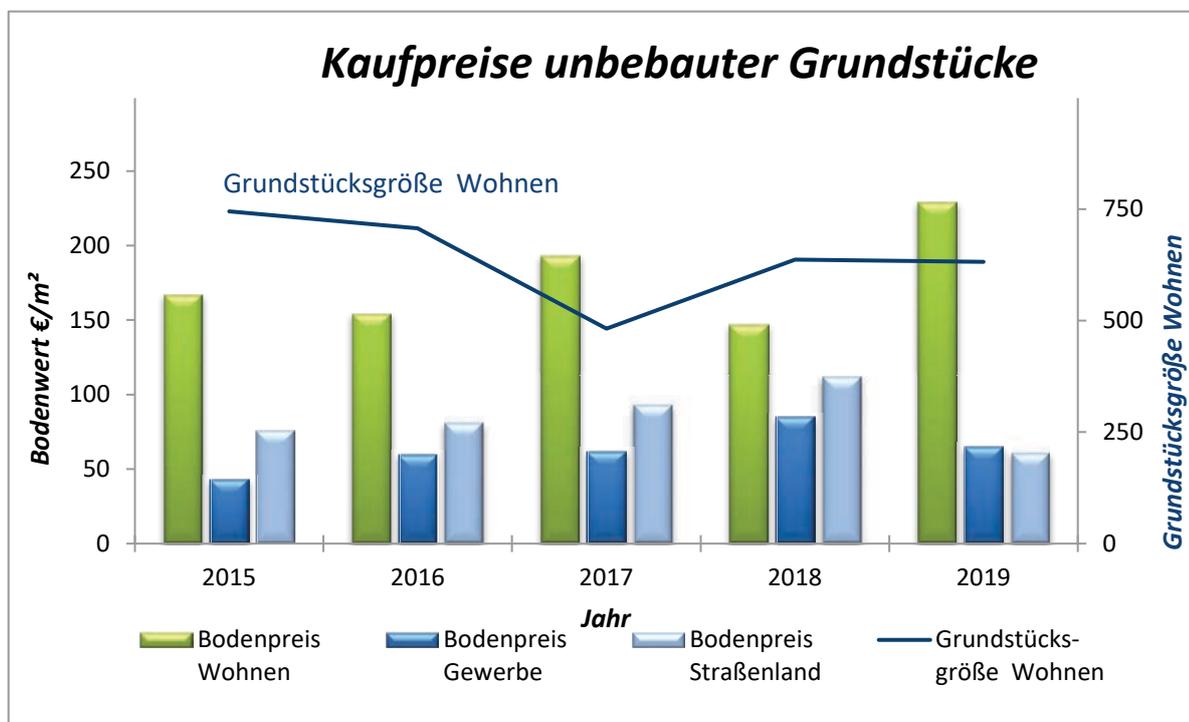


Abbildung 6: Kaufpreise für unbebaute Grundstücke

## 4.2 Verteilung der Kauffälle

In der nachfolgenden Tabelle wird die Anzahl der Transaktionen in den einzelnen Bodenpreisspannen dargestellt. Hierbei werden zusätzlich auch die Verkäufe für Land- und Forstwirtschaft sowie Gartenland berücksichtigt. Die ergänzend angegebenen Qualitätsstufen gestatten eine Orientierung der jeweiligen Nutzflächen zu den Bodenpreinsniveaus.

Jahr	Anzahl der Kauffälle					
	Bodenpreisklassen (€/m <sup>2</sup> )					
	0 – 5	6 – 15	16 – 50	51 – 100	101 – 250	über 251
2014	8	4	23	23	65	5
2015	11	10	21	20	59	11
2016	12	6	25	26	74	13
2017	12	6	18	27	44	24
2018	11	13	19	29	47	12
<b>2019</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>20</b>	<b>13</b>	<b>77</b>	<b>53</b>
Qualitätsstufen		Gartenland			Wohnbauflächen	
			Rohbau- und Bauerwartungsland		Gemischte Bauflächen	
	Forst- u. Landwirtschaftliche Flächen			Gewerbliche Bauflächen		Kerngebietsflächen

Tabelle 6: Preisklassen für unbebaute Grundstücke

In Abbildung 7 ist die Verteilung der Kauffälle nach Ortsbezirken (Stadtteilen) dargestellt. Die Ortsbezirke Wahlershausen und Wolfsanger erfahren hier den größten Zuwachs, sind aber in der Gesamtbeurteilung im großen Mittelfeld der Anzahl der Kauffälle zu verorten. Den größten Zuwachs in absoluten Zahlen erfährt Wolfsanger mit 19 Kauffällen, 2017 waren hier 7 Kauffälle zu verzeichnen.

Einige Gemarkungen wurden nicht in die Auswertung aufgenommen, da hier keine auswertbaren Daten zugrunde liegen bzw. die Kauffallzahlen zu gering sind.

Die Aufteilung nach Gemarkungen und Stadtteilen ist in der Abbildung 13 dargestellt.

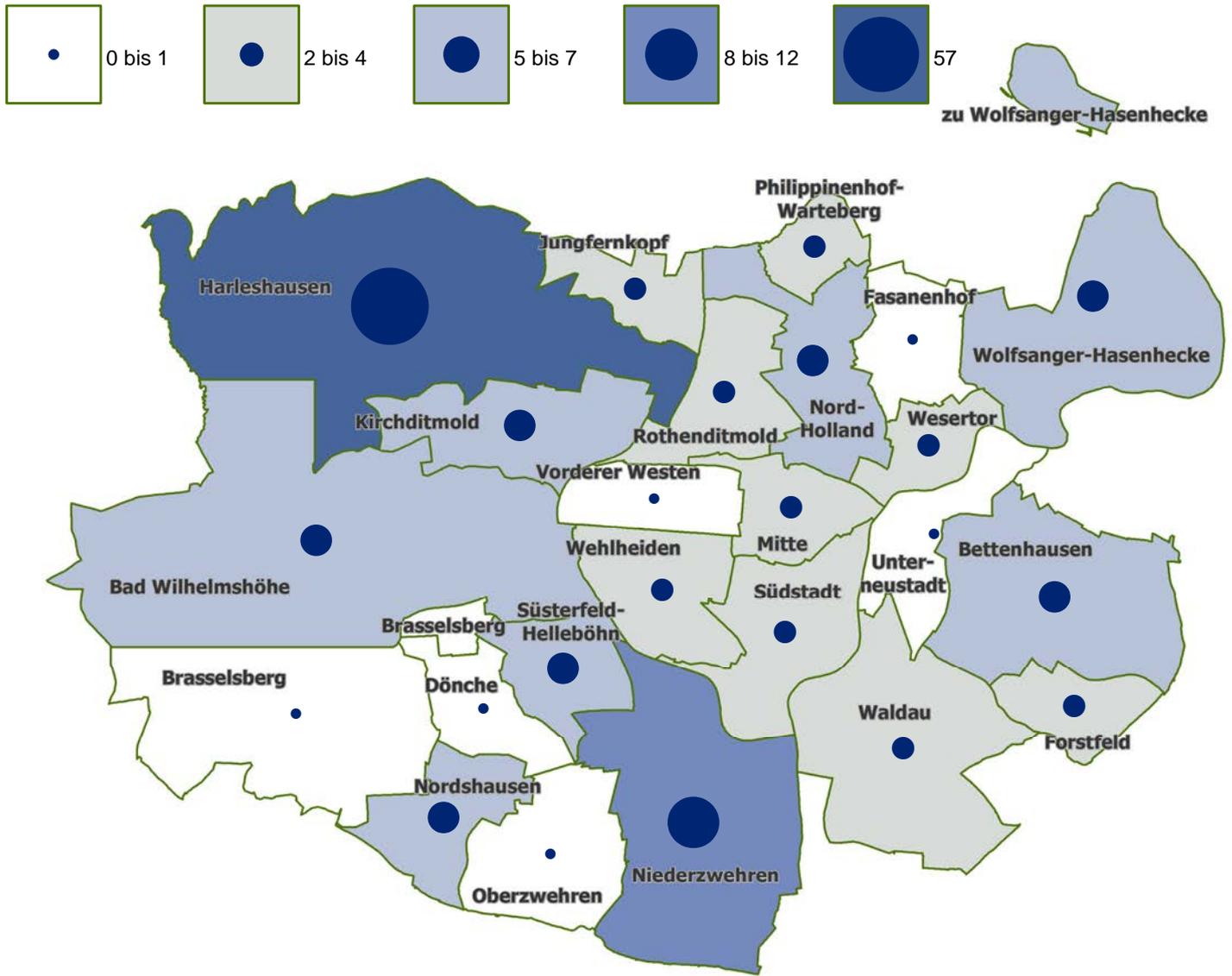


Abbildung 7: Übersicht der Kauffälle von unbebauten Grundstücken nach Ortsbezirken

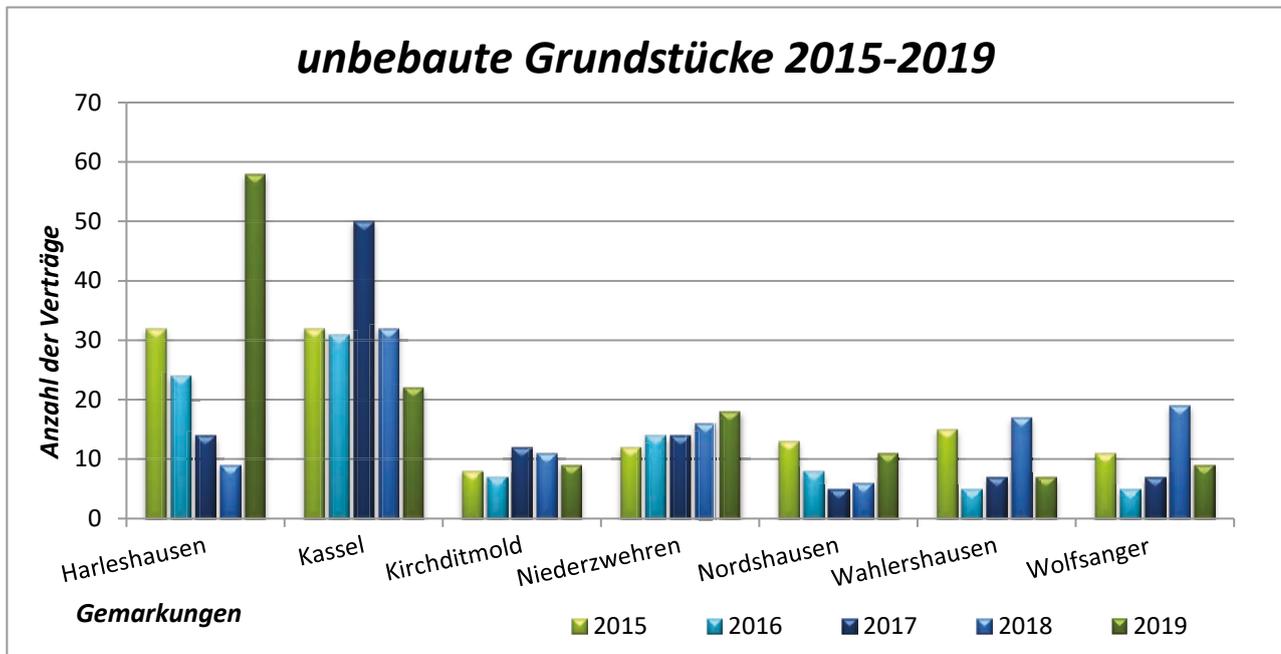


Abbildung 8: Verteilung der Kauffälle nach Gemarkungen

## 4.3 Bodenrichtwerte im Bereich der Stadt Kassel

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV und der Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV) in der zum Stichtag gültigen Fassung ermittelt.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2020

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Immobilienwerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

Ansprüche insbesondere gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen nach hessenweit einheitlichen Vorgaben dargestellt.

Der Bodenwert eines Grundstückes kann neben der Lage u.a. auch durch das Maß der baulichen Nutzung (d.h. GRZ oder GFZ), die Grundstücksfläche, -breite oder -tiefe sowie durch die Bodenqualität (d.h. Acker- oder Grünlandzahl) beeinflusst werden.

Soweit die Grundstücksmerkmale wertrelevant sind und ggf. bei einer Wertermittlung eine Anpassung erforderlich ist, werden im Abschnitt 7.3 die Umrechnungskoeffizienten beschrieben.

In Kassel gibt es insgesamt 314 Richtwertzonen, in denen die Nutzungs- und Wertverhältnisse abgeleitet werden können. 116 Richtwertzonen sind nicht bebaubare Flächen wie z.B. Grünland, Acker und Forst. Die anderen Richtwertzonen werden in bauliche Flächen wie Wohnbauland, gewerbliche und gemischte Bauflächen, Kerngebietsflächen und Gemeinbedarfsflächen definiert.

Ein Gebiet weist die gleichen Nutzungs- und Wertverhältnisse auf, wenn die folgenden Gemeinsamkeiten übereinstimmen: Entwicklungs- und Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstückszuschnitt, Grundstücksgestalt und Grundstücksgröße. Im Einzelfall müssen diese Verhältnisse in die Bewertung eines jeden Grundstücks mit einfließen.

Mit dem vorliegenden Immobilienmarktbericht ist die Bodenrichtwertkarte mit dem Stichtag 01.01.2020 gültig. Die Bodenrichtwerte werden in Hessen im Turnus von zwei Jahren angepasst. Die nächste Bodenrichtwertkarte wird im Jahr 2022 veröffentlicht werden.

### 4.3.1 Entwicklung der Bodenrichtwerte

Kaufpreise werden in freier Vereinbarung zwischen Käufer und Verkäufer ausgehandelt und unterliegen daher wie andere Gebrauchsgüter markt wirtschaftlichen Einflüssen. Zur Verdeutlichung dieser Einflüsse sind in der nachstehenden Grafik die Veränderungen der Bodenrichtwerte seit dem Bezugsjahr 2000 bis 2020 für die sechs Klassifizierungen abgebildet. Die Bodenrichtwerte werden alle zwei Jahre neu festgesetzt, so dass in diesem Intervall jeweils die Indizes angegeben sind.

Baunutzung	Jahr (Basisjahr 2000 = 100)										
	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
Gute Wohnlage	100	98	97	96	96	97	98	113	133	152	163
Mittlere Wohnlage	100	99	98	98	98	97	98	105	117	131	144
Einfache Wohnlage	100	99	98	98	97	97	98	110	132	150	166
Gewerbliche Bauflächen	100	95	92	90	89	89	90	90	94	101	106
Gemischte Bauflächen	100	94	93	93	91	92	93	100	111	127	137
Kerngebietsflächen	100	95	88	80	77	78	77	80	82	84	88

Tabelle 7: Bodenpreisindex – Basisjahr 2000 = 100

Stand: 1. Januar 2020

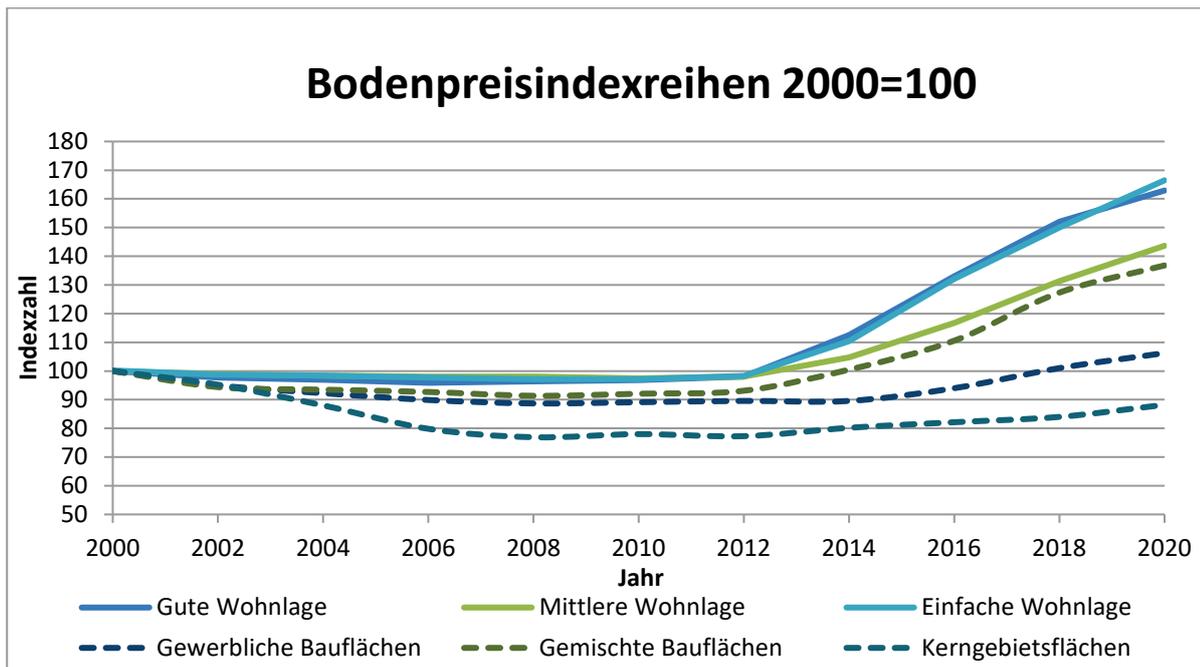


Abbildung 9: Indexreihen Bodenrichtwerte

Stand: 1. Januar 2020

### 4.3.2 Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte mit **Stand 1. Januar 2020** sind während der Öffnungszeiten auf der Bodenrichtwertkarte am Eingang zur Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Sickingenstraße 7, Kassel kostenfrei einsehbar. Ebenso ist die Richtwertübersicht im Internet der Stadt Kassel unter [www.stadtplan-kassel.de](http://www.stadtplan-kassel.de) bzw. des Landes Hessen unter [www.boris.hessen.de](http://www.boris.hessen.de) kostenlos verfügbar. Im Stadtportal Kassel sind alle Bodenrichtwerte von 2004 bis 2020 kostenlos abrufbar.

Detaillierte schriftliche Auskünfte zu einzelnen Standorten können genauso wie die Richtwertkarte (Druckausgabe) für das gesamte Stadtgebiet kostenpflichtig beim Gutachterausschuss angefordert werden (s. unter Leistungen und Gebühren).

## 5 Transaktionen bei bebauten Grundstücken

In 2019 wurden im Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ 36% aller Kauffälle getätigt. Der pekuniäre Anteil am Kasseler Immobilienmarkt beträgt unverändert 68% des Geldumsatzes. Somit besetzt dieser Teilmarkt nach wie vor den größten Anteil des Umsatzes am Kasseler Immobilienmarkt. Die Anzahl der Kauffälle insgesamt in diesem Teilmarkt ist um ca. 5% gestiegen, der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr um 7,5%.

### 5.1 Umsatzentwicklung

Im Erhebungszeitraum 2019 konnte für den Teilmarkt bebaute Grundstücke folgende Kennzahlen festgestellt werden:

<b>Anzahl der geeigneten Kauffälle</b>	<b>597</b>	(+ 4,9% zum Vorjahr)
<b>Geldumsatz in tausend €</b>	<b>346.388</b>	(+ 7,5% zum Vorjahr)
<b>Flächenumsatz in tausend m<sup>2</sup></b>	<b>732</b>	(+ 13,3% zum Vorjahr)

In der Tabelle 8 sind die Umsätze der drei Hauptkategorien der bebauten Grundstücke dargestellt. Unter die Hauptkategorien subsumieren sich Einfamilienhäuser (freistehend sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften) in Kategorie I, Zwei- und Mehrfamilienhäuser sowie Geschäftsgrundstücke (Wohn- und Gewerbenutzung) in Kategorie II, weiterhin reine Gewerbenutzungen in Kategorie III.

#### Einfamilienhäuser (Kategorie I)

Im Teilmarkt „Einfamilienhäuser“ werden überwiegend freistehende Häuser gehandelt. 2019 sind in diesem Segment unwesentlich mehr Kauffälle, vermehrt in mittleren und einfachen Lagen, zu verzeichnen. Im Vergleich zum Vorjahr ist hier ein Zuwachs von nur 3% (2018 = 36%) zu beobachten. Die durchschnittlichen Kaufpreise sind nach einem Rückgang in 2018 wieder gestiegen. Ein freistehendes Einfamilienhaus kostet im Durchschnitt knapp 390.000 €. In 2018 lag dieser Wert bei 330.000 €, in 2017 bei etwa 360.000 €.

Der Trend zum Rückgang der Kauffälle im Teilmarkt der Reihenhäuser ist dieses Jahr unterbrochen. In diesem Teilmarkt ist die Anzahl der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr um etwa 15% gestiegen. Betrachtet man die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise, ist auch hier ein Preisanstieg zu beobachten. Betrachtet man jedoch die Mittelwerte der letzten Jahre, ist eine ähnliche Preisentwicklung wie bei den freistehenden Einfamilienhäusern zu beobachten. 2017 wurde für ein Reihemittelhaus im Durchschnitt etwa 220.000 € gezahlt, 2018 lag dieser Wert bei knapp 193.000 € und 2019 kostete ein Haus in dieser Kategorie schon knapp 235.000 €.

Die Reihenendhäuser werden der Rubrik Doppelhaushälfte aufgrund der übereinstimmenden Merkmale (siehe NHK 2010) zugeordnet.

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäusern liegen um ca. 35% unter den Kaufpreisen für freistehende Einfamilienhäuser. Bei Reihenhäusern liegt der Prozentsatz bei etwa 40%. Die durchschnittlichen Kaufpreise in diesem Segment haben eine etwa gleiche Steigerungsrate von 3% wie im Jahr zuvor erfahren. Die Anzahl der Kauffälle blieb konstant. Die Wertverhältnisse der Teilmärkte Reihenhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften haben sich angenähert. Freistehende Einfamilienhäuser setzen sich preislich von den Teilmärkten der anderen Einfamilienhäuser preislich ab. Ein freistehendes Einfamilienhaus kostet im Durchschnitt 35-40% mehr als ein nicht-freistehendes Einfamilienhaus.

Die Veränderungen der durchschnittlichen Preise 2019 im Vergleich zu den beiden Jahren zuvor betragen für:

- freistehende Einfamilienhäuser: = + 5,1 % pro Jahr
- Reihenmittelhäuser: = + 4,7 % pro Jahr
- Doppelhaushälften und Reihenendhäuser: = + 3,1 % pro Jahr

## **Zwei- und Mehrfamilienhäuser (Kategorie II)**

Bei den freistehenden Zweifamilienhäusern sind die Preise im Vergleich zum Vorjahr zwar um etwa 11% gestiegen, aber betrachtet man den Rückgang von 14% im Jahr zuvor, relativiert sich diese Steigerungsrate wieder. In der Gesamtbetrachtung der letzten beiden Jahre ergibt sich sogar ein Rückgang in der Preisentwicklung von 1,6% pro Jahr im Durchschnitt. Auch die Anzahl der Kauffälle ist in diesem Segment rückläufig. Wurden im Jahr 2017 insgesamt 53 Kauffälle aufgenommen, waren es in 2018 insgesamt 52 Kauffälle. In 2019 wurden nur 45 Kauffälle in die Datensammlung aufgenommen. In den Jahren 2015 bis 2019 wurden im Mittel 53 Kauffälle pro Jahr in diesem Segment gehandelt.

Bei Mehrfamilienhäusern variieren wegen der unterschiedlichen Anzahl der Wohneinheiten auch die Kaufpreise in den einzelnen Jahren stärker. 2019 ist die Anzahl der Kauffälle in diesem Segment im Vergleich zum Vorjahr von 44 Kauffällen auf 72 gestiegen. In den Jahren 2015-2019 gab es ebenso rückläufige Kauffallzahlen wie auch steigende in zweistelliger Höhe. Betrachtet man die Kauffälle in absoluten Zahlen, sind diese Entwicklungen relativ, weil sich die Anzahl der Kauffälle in einem kleineren Rahmen bewegen. Die durchschnittlichen Kaufpreise bleiben seit 2015 im Mittel unverändert, auch wenn im Betrachtungszeitraum von jeweils einem Jahr große Differenzen als Steigerung oder Rückgang auftreten können. Die Anzahl der gehandelten Objekte seit 2015 liegt im Durchschnitt bei 55 Kauffällen pro Jahr. Der durchschnittliche Kaufpreis im gleichen Zeitraum liegt bei 554.000 €. Der durchschnittliche Kaufpreis in 2019 liegt in diesem Segment bei etwa 537.000 €, d.h. noch unter dem Durchschnittspreis der letzten 5 Jahre.

Die Veränderungen der durchschnittlichen Preise 2019 im Vergleich zu den beiden Jahren zuvor betragen für:

- freistehende Zweifamilienhäuser - 1,6 % pro Jahr
- Mehrfamilienwohnhäuser + 1,1 % pro Jahr

## **Wohn- und Gewerbenutzung und Gewerbenutzung (Kategorie III)**

Ein Vergleich der Mittelwerte bei Wohn- und Gewerbeverkäufen und den Verkäufen bei rein gewerblichen Nutzungen ist aufgrund der divergenten Größe der Anlagen nicht repräsentativ.

Betrachtet man das Mittel der Kauffälle bei Wohn- und Gewerbenutzung, ist im Betrachtungszeitraum seit 2015 jährlich ein Rückgang von etwa 1% zu beobachten. Die Kaufpreiserhöhung liegt allerdings durchschnittlich bei 13 % pro Jahr seit 2015.

Die rein gewerbliche Nutzung dagegen erfährt bei der Anzahl der Kauffälle einen großen Zuwachs. Im Vergleich zum Vorjahr mit 10 Kauffällen, wurden in 2019 insgesamt 43 Kauffälle aufgenommen. Trotz dieser Entwicklung lassen sich durchschnittliche Kaufpreise nicht repräsentativ abbilden, da die gewerblichen Nutzungen in der Art der Nutzung stark voneinander abweichen. Betrachtet man die Kaufpreisentwicklung sind daher große Differenzen erkennbar. Berücksichtigt man die außergewöhnlichen Kauffälle bei Gewerbeimmobilien, wo zweistellige Millionenbeträge gehandelt werden, sind diese Zahlen immer auf den jeweiligen Kauffall abzustellen, daher können die Mittelwerte stark variieren.

Kategorie		Jahr	Kauffälle	Geldumsatz in tausend €	Ø Kaufpreis in €	Ø Grund- stücksfläche in m <sup>2</sup>
Einfamilienhäuser freistehend		2015	113	30.930	273.717	813
		2016	143	40.130	280.632	810
		2017	108	38.703	358.357	946
		2018	147	48.561	330.346	836
		<b>2019</b>	<b>151</b>	<b>58.821</b>	<b>389.545</b>	<b>854</b>
Einfamilien- reihenhäuser	I	2015	53	8.050	151.891	228
		2016	69	12.391	179.583	223
		2017	64	14.075	219.928	231
		2018	62	11.938	192.547	267
		<b>2019</b>	<b>71</b>	<b>16.651</b>	<b>234.517</b>	<b>269</b>
Einfamilien- doppelhäuser + Reihenendhäuser		2015	91	17.212	189.140	512
		2016	108	24.202	224.088	455
		2017	96	23.272	242.418	455
		2018	112	28.021	250.184	531
		<b>2019</b>	<b>113</b>	<b>29.141</b>	<b>257.882</b>	<b>503</b>
Zweifamilienhäuser freistehend	II	2015	65	21.871	336.475	872
		2016	51	17.389	340.951	1.079
		2017	53	20.417	385.219	1.034
		2018	52	17.198	330.721	775
		<b>2019</b>	<b>45</b>	<b>16.506</b>	<b>366.789</b>	<b>840</b>
Mehrfamilien- wohnhäuser		2015	52	26.466	508.952	773
		2016	62	29.905	482.341	728
		2017	46	25.492	554.177	710
		2018	44	30.302	688.674	809
		<b>2019</b>	<b>72</b>	<b>38.643</b>	<b>536.703</b>	<b>712</b>
Wohn- und Gewerbenutzung		2015	37	24.549	663.486	666
		2016	38	31.139	819.459	1.455
		2017	51	50.116	982.668	935
		2018	36	28.976	804.898	707
		<b>2019</b>	<b>44</b>	<b>35.775</b>	<b>813.067</b>	<b>746</b>
Gewerbenutzung	III	2015	13	25.727	1.978.965	4.077
		2016	18	31.232	1.735.122	2.109
		2017	23	94.541	4.110.457	5.926
		2018	10	30.080	3.008.000	6.536
		<b>2019</b>	<b>43</b>	<b>64.918</b>	<b>1.509.730</b>	<b>5.980</b>

Tabelle 8: Grundstückstransaktionen bebaute Grundstücke

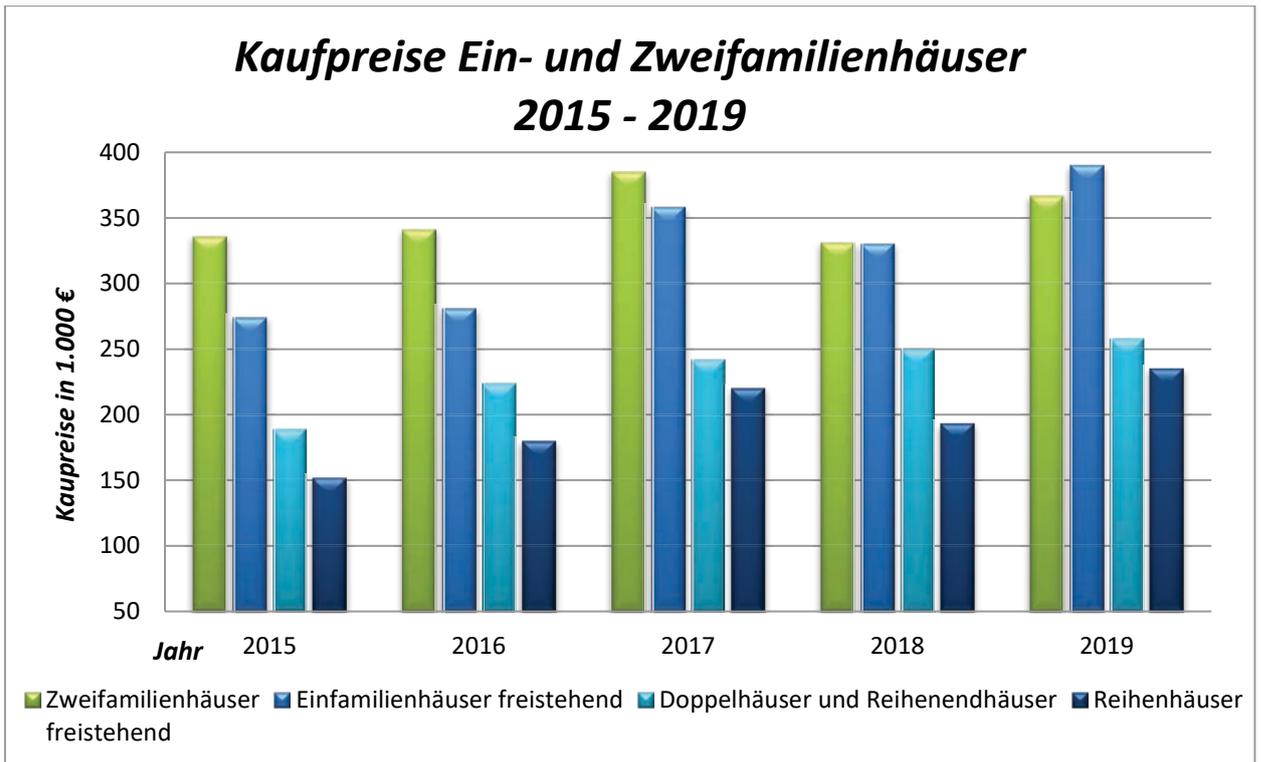


Abbildung 10: Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

## 5.2 Verteilung der Kauffälle

Nachfolgend werden die Grundstücksverkäufe in Preisklassen (Wertangaben in 1.000 €) gegliedert.

Kategorie	Jahr	Anzahl der Kauffälle					
		Preisklassen (1.000 €)					
		0 - 100	101 - 200	201 - 300	301 - 500	501 - 700	über 701
Einfamilienhäuser freistehend	2015	10	28	33	34	6	2
	2016	6	38	45	37	10	1
	2017	3	17	27	49	6	8
	2018	8	20	51	49	12	5
	<b>2019</b>	<b>3</b>	<b>12</b>	<b>41</b>	<b>66</b>	<b>21</b>	<b>8</b>
Einfamilienreihenhäuser	2015	14	28	9	2	-	-
	2016	11	31	20	5	-	-
	2017	6	19	21	15	-	-
	2018	7	26	23	5	-	-
	<b>2019</b>	<b>4</b>	<b>24</b>	<b>27</b>	<b>15</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
Einfamilien-doppelhaushälften + Reihenendhäuser	2015	14	44	24	9	-	-
	2016	9	34	45	16	-	-
	2017	7	27	33	21	1	-
	2018	2	31	49	27	1	-
	<b>2019</b>	<b>4</b>	<b>31</b>	<b>50</b>	<b>18</b>	<b>2</b>	<b>-</b>
Zweifamilienhäuser freistehend	2015	3	15	13	11	4	3
	2016	2	8	13	13	3	1
	2017	1	5	10	20	8	1
	2018	2	16	19	28	7	-
	<b>2019</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>21</b>	<b>5</b>	<b>3</b>

Tabelle 9: Preisklassen für Ein- und Zweifamilienhäuser

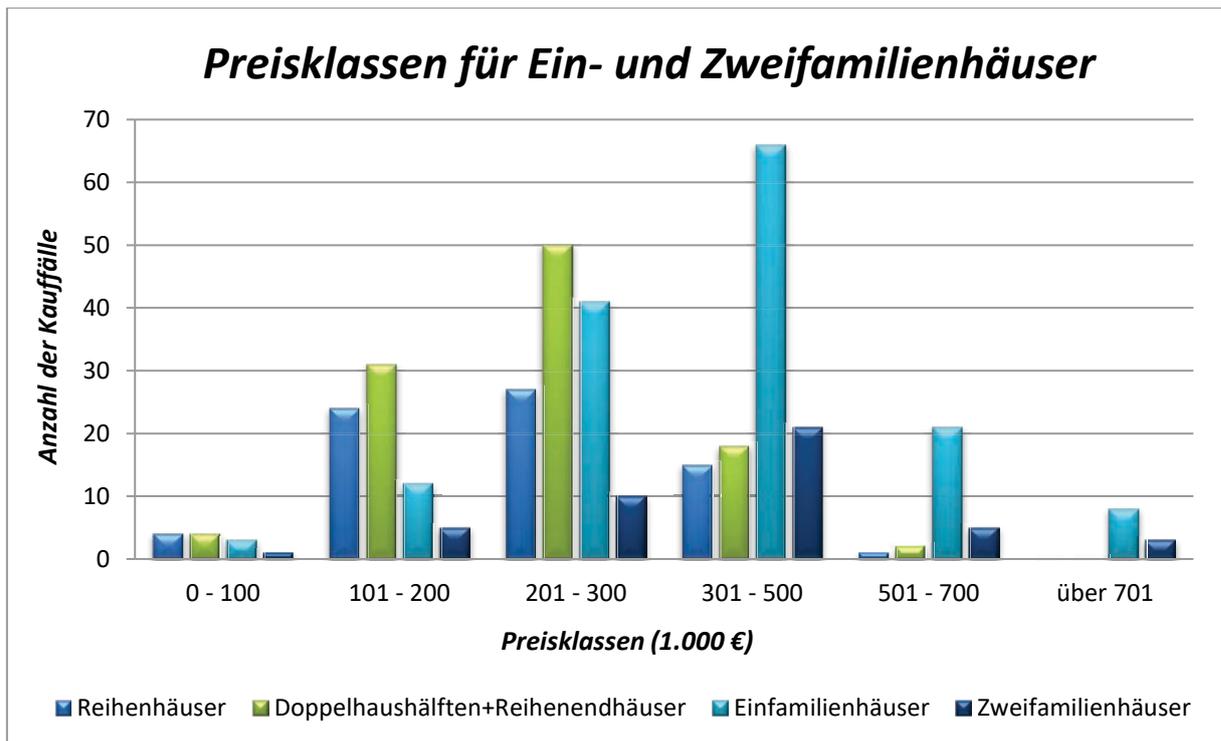


Abbildung 11: Preisklassen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Insgesamt wurden in 2019 die Haustypen Doppelhaushälften und Reihenendhäuser am häufigsten im Preissegment 201.000 € bis 300.000 € gehandelt, gefolgt vom Preissegment 101.000 € bis 200.000 € und 301.000 € bis 500.000 €. Die Anzahl der Kauffälle ist im unteren und mittleren Preissegment konstant geblieben, während im höheren Preissegment ein Rückgang von einem Drittel bei der Anzahl der Kauffälle zu verzeichnen ist. Die Hälfte der Kauffälle ist im mittleren Preissegment bei 201.000 € bis 301.000 € zu finden. Eine Verschiebung der Kauffälle in das nächst höhere Preissegment wie in den beiden Vorjahren ist nicht zu beobachten.

Reihenhäuser wurden 2019 häufiger gehandelt wie in den beiden Jahren zuvor. Insgesamt ist hier aber eine Preisverschiebung in das höhere Preissegment gegeben. Die Anzahl der Kauffälle im Preissegment 301.000 € bis 500.000 € stieg von 5 auf 15 Kauffälle. Dieser Wert wurde jedoch auch im Jahr davor bereits erreicht.

Freistehende Einfamilienhäuser wurden überwiegend mit Preisen zwischen 301.000 € bis 500.000 € gehandelt. Im Vergleich zum Vorjahr ist hier eine Verschiebung in die obere Preisklasse zu beobachten. Im Preissegment 201.000 € bis 300.000 € und 101.000 € bis 200.000 € sind die Kauffälle rückläufig. In den oberen Preisklassen von 501.000 € bis 700.000 € gab es im Vergleich zum Vorjahr und den Jahren davor mehr Kauffälle. Insgesamt ist die Streuung der Kauffälle in unterschiedliche Preissegmente weiterhin gegeben. Der Trend der Verlagerung in höhere Preisklassen ist erkennbar.

Im Folgenden werden die Transaktionen anhand der Grundstücksgrößen in Quadratmeter analysiert.

Kategorie	Jahr	Anzahl der Kauffälle											
		Grundstücksgrößenklassen											
		0 - 200	201 - 300	301 - 400	401 - 500	501 - 600	601 - 700	701 - 900	901 - 1100	1101 - 1200	1201 - 1600	1601 - 2000	über 2000
Einfamilienhäuser freistehend	2015	3	-	3	12	10	21	29	15	4	9	3	1
	2016	-	-	7	12	18	21	37	21	5	12	2	2
	2017	3	1	2	3	8	22	36	13	6	14	5	3
	2018	1	2	6	8	22	20	50	17	7	8	1	3
	<b>2019</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10</b>	<b>18</b>	<b>27</b>	<b>46</b>	<b>23</b>	<b>6</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	<b>3</b>
Einfamilienreihenhäuser	2015	25	19	3	3	1	-	-	-	-	-	-	-
	2016	35	17	13	2	-	-	-	-	-	-	-	-
	2017	26	22	13	2	-	-	-	-	-	-	-	-
	2018	24	19	5	4	9	-	-	-	-	-	-	-
	<b>2019</b>	<b>20</b>	<b>36</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Einfamilien-doppelhaushälften + Reihenendhäuser	2015	-	13	18	17	12	14	14	3	-	-	-	-
	2016	8	14	30	22	6	11	5	6	1	1	-	-
	2017	4	24	19	14	11	6	9	2	2	-	-	-
	2018	4	17	27	13	15	11	6	14	-	2	-	1
	<b>2019</b>	<b>5</b>	<b>13</b>	<b>33</b>	<b>18</b>	<b>17</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Zweifamilienhäuser freistehend	2015	-	-	3	3	4	8	13	9	3	1	3	-
	2016	-	1	1	3	9	3	13	5	-	3	-	1
	2017	-	2	-	1	7	7	10	9	2	3	3	3
	2018	-	-	1	6	8	8	13	9	1	3	1	-
	<b>2019</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>14</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

Tabelle 10: Grundstücksgrößen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die nachfolgende Abbildung 12 zeigt die den jeweiligen Gebäudetypen zugeordneten Grundstücksgrößen. Bei freistehenden Einfamilienhäusern liegt die häufigste Grundstücksgröße nach wie vor zwischen 701 m<sup>2</sup> und 900 m<sup>2</sup>. Die meisten Kauffälle liegen zwischen 501 m<sup>2</sup> und 1.100 m<sup>2</sup>. Auffällig hierbei ist, dass in Grundstücksgrößenklassen von 1.201 bis 1.600 wieder vermehrt Kauffälle zu finden sind. Die Anzahl der Kauffälle insgesamt ist im Vergleich zum Vorjahr von 145 Kauffällen in 2018 auf 151 Kauffälle in 2019 gestiegen. Das entspricht einer Steigerungsrate von etwa 4%.

Bei den Reihenmittelhäusern liegen die gehandelten Grundstücksgrößen signifikant bis 600 m<sup>2</sup>. Hier ist der größte Anteil bei Grundstücksgrößen bis 300 m<sup>2</sup> zu finden, in den folgenden Grundstücksgrößenklassen fällt die Anzahl der Kauffälle stark ab. Die Anzahl der Kauffälle im unteren Segment erfährt insgesamt eine Steigerung. Die meisten Kauffälle in diesem Segment sind im Größenbereich zwischen 201 m<sup>2</sup> bis 300 m<sup>2</sup> zu verzeichnen.

Bei den mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern bebauten Grundstücken ist die Bandbreite wie auch im Jahr zuvor größer. Die Anzahl der Kauffälle erfährt insgesamt eine Steigerung von knapp 3%. Die Verteilung ist überwiegend in den Größenklassen von 200 m<sup>2</sup> bis 1.100 m<sup>2</sup> gefächert. Hier bilden sich Spitzen bei Grundstücksgrößen von 301 m<sup>2</sup> bis 400 m<sup>2</sup>, gefolgt von Grundstücksgrößenklassen zwischen 401 m<sup>2</sup> bis 600 m<sup>2</sup> und in der Grundstücksgrößenklasse von 201 m<sup>2</sup> bis 300 m<sup>2</sup>.

Freistehende Zweifamilienhäuser haben nach wie vor ihre Spitze in den Grundstücksgrößenklassen von 701 m<sup>2</sup> bis 900 m<sup>2</sup>, gefolgt von 6001 m<sup>2</sup> bis 700 m<sup>2</sup>.

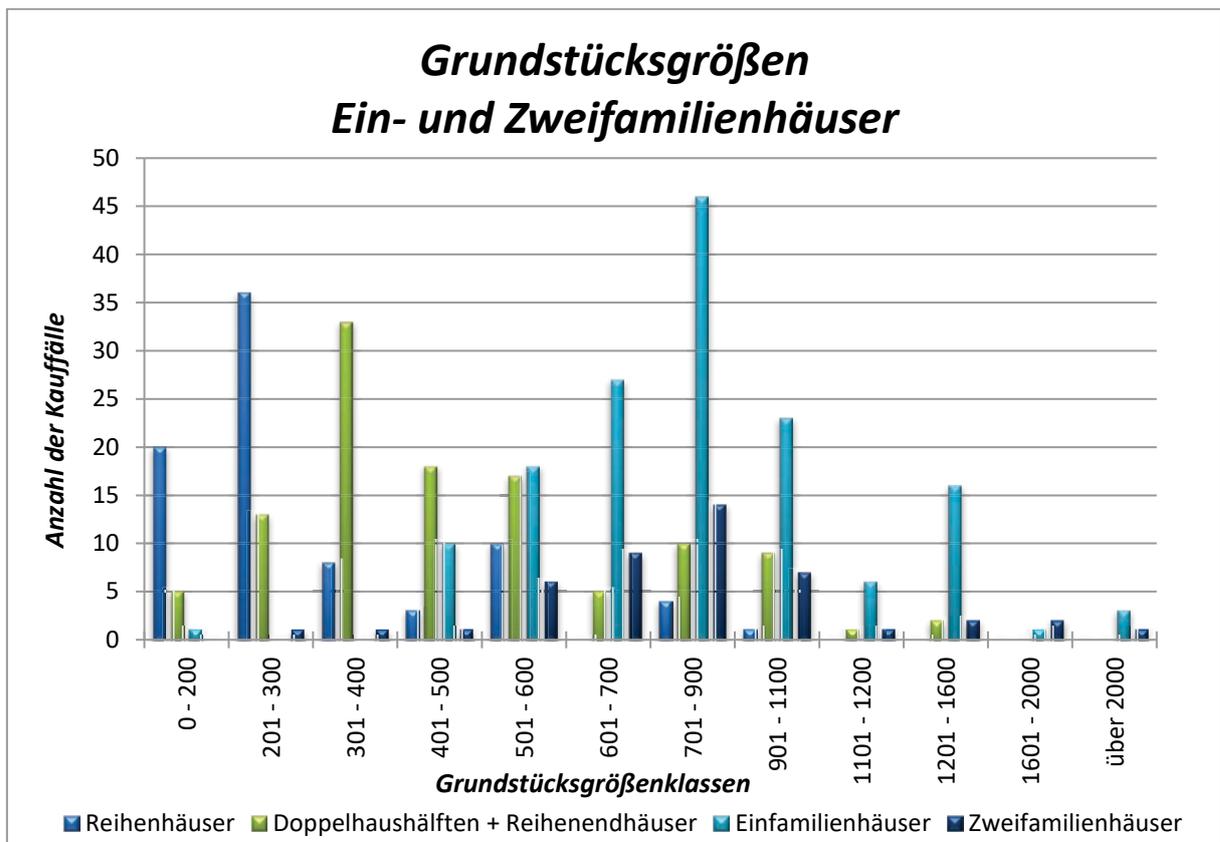


Abbildung 12: Grundstücksgrößen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Alle Kauffälle, die dem Gutachterausschuss der Stadt Kassel vorgelegt werden, sind nach Gemarkungen erfasst. Die Verteilung der Kauffälle in unbebaute und bebaute Grundstücke sowie in Eigentumswohnungen werden gemarkungsbezogen ausgewertet. Die Gemarkungen und die Ortsbezirke für die Stadt Kassel sind in der Abbildung 13 dargestellt. Zu beachten ist hierbei, dass Ortsbezirke und Gemarkung nicht immer deckungsgleich liegen. Die Stadt Kassel weist 23 Ortsbezirke auf, die Erfassung der Datensätze allerdings erfolgt in 15 Gemarkungen.



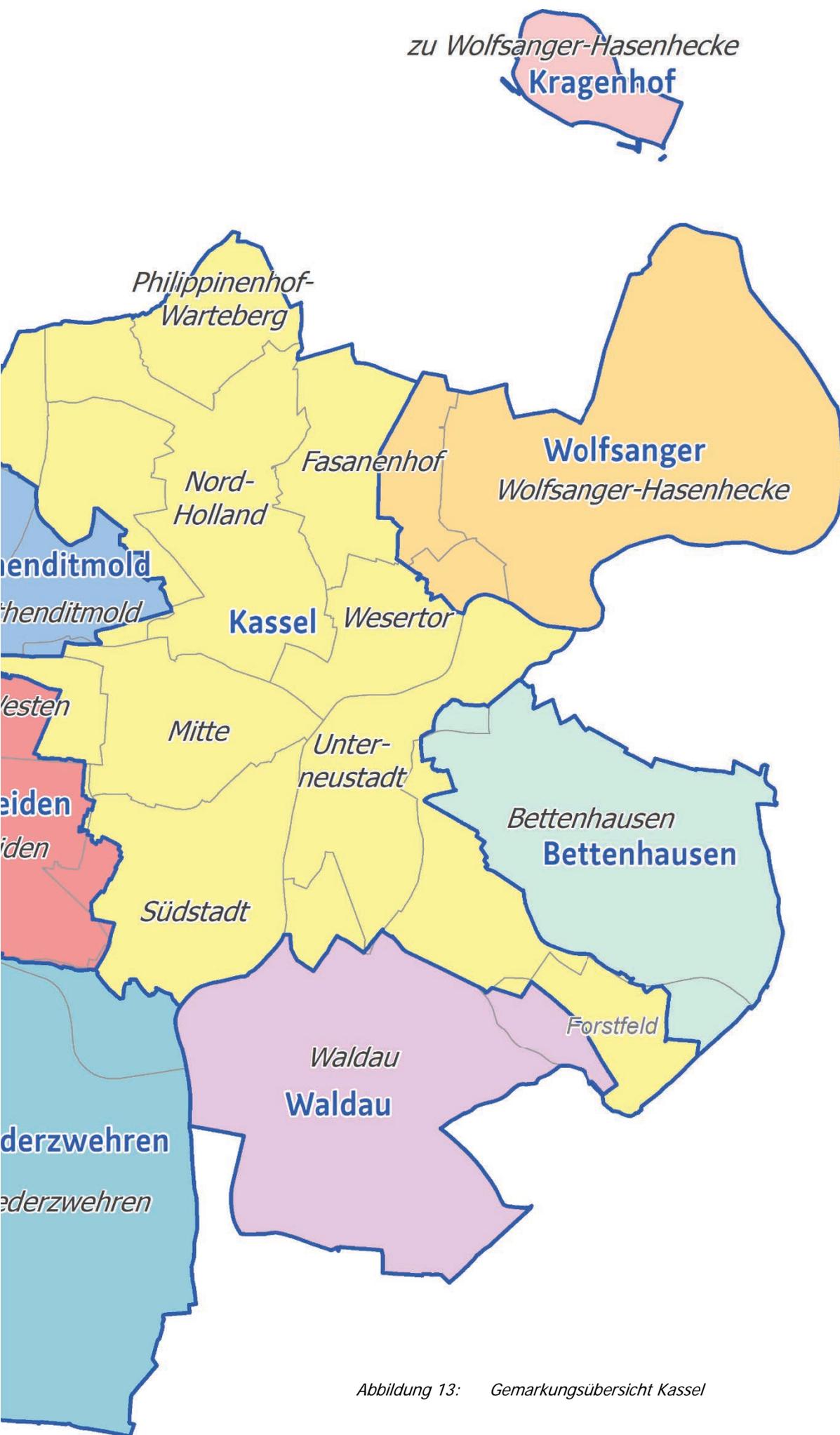


Abbildung 13: Gemarkungsübersicht Kassel

In den Abbildungen 14 und 15 sind die Aktivitäten auf dem Immobilienmarkt für bebaute Grundstücke in Kassel nach Gemarkungen dargestellt. Bei Auswertung dieser Abbildung ist erkennbar, dass die Kauffälle von bebauten Grundstücken in Kassel-Mitte nach wie vor am höchsten sind. Der höchste Zuwachs allerdings ist in Harleshausen, Wolfsanger und Bettenhausen zu verzeichnen. Einen Rückgang der Kauffälle ist in Niederzwehren und Wehlheiden zu verzeichnen. Die Anzahl der Kauffälle von bebauten Grundstücken ist in den Stadtteilen Wehlheiden, Kirchditmold und Wahlershausen nahezu konstant geblieben.

In die Gemarkung Kassel fließen jedoch Flächen aus den Stadtteilen Vorderer Westen, Wehlheiden, Wesertor, Unterneustadt, Nord (Holland) und Fasanenhof ein. In der Darstellung werden nur Gemarkungen dargestellt, die mehr als drei Kauffälle in 2019 zu verzeichnen haben.

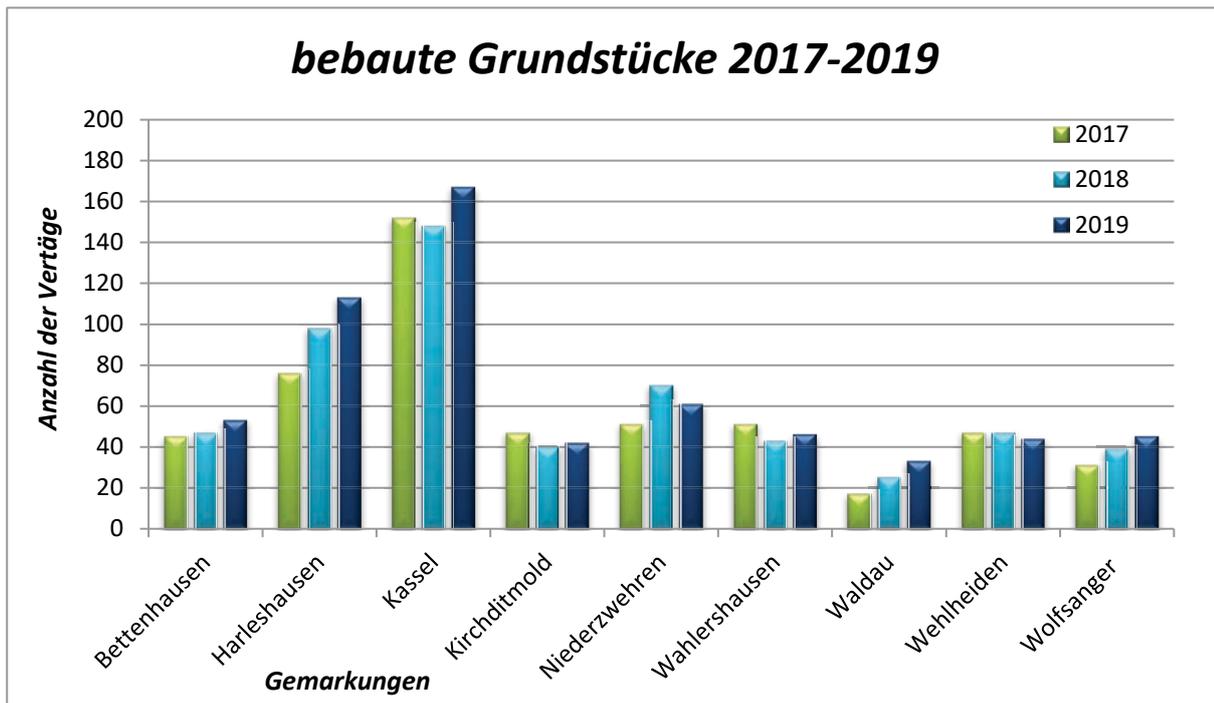


Abbildung 14: Verteilung der Kauffälle nach Gemarkungen

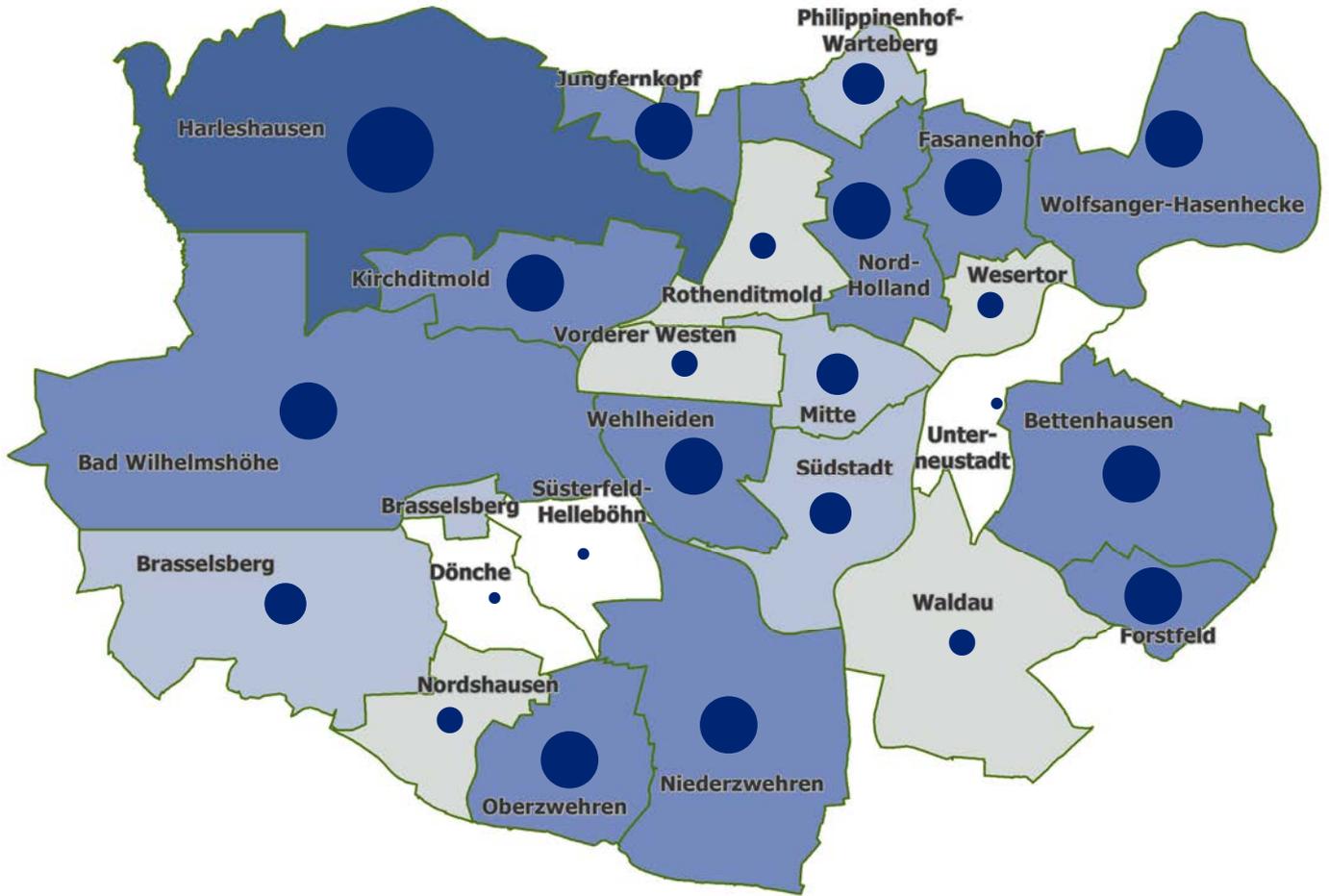
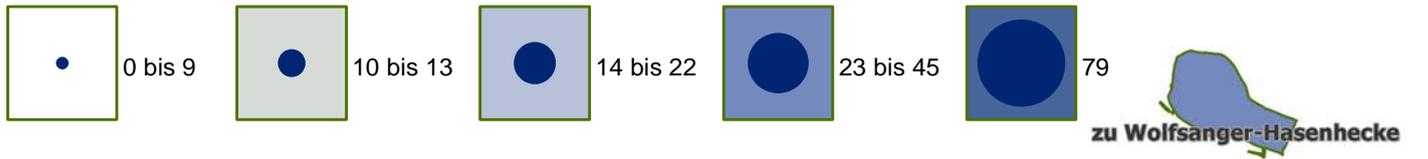


Abbildung 15: Übersicht der Kauffälle von bebauten Grundstücken nach Ortsbezirken

## 6 Transaktionen bei Wohnungseigentum

Mit ca. 56% der Kauffälle liegen die Verkäufe im Teilmarkt Wohnungseigentum mit nur 1% über dem Anteil des Vorjahres. Der pekuniäre Anteil am Kasseler Immobilienmarkt ist auf ca. 28% des Geldumsatzes gestiegen, das sind nur 1% mehr als im Vorjahr. Sowohl die Anzahl der Kauffälle und der Geldumsatz sind im Vergleich zum Vorjahr weitgehend konstant.

### 6.1 Umsatzentwicklung

Im Erhebungszeitraum 2019 konnten für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ folgende Kennzahlen festgestellt werden:

<b>Anzahl der geeigneten Kauffälle</b>	<b>838</b> (+ 4,1% zum Vorjahr)
<b>Geldumsatz in tausend €</b>	<b>132.516</b> (+ 11,9% zum Vorjahr)

Die folgende Tabelle gibt Auskunft darüber, welche Umsätze in den anlassbezogenen Teilbereichen erzielt wurden:

Kategorie	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz (1.000 €)	Durchschnittliche/ r		
				Kaufpreis (€)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
Erstverkauf	2015	83	22.682	273.274	2.779	99
	2016	374	69.805	186.645	3.071	60
	2017	147	38.786	263.850	3.039	85
	2018	159	43.903	276.119	3.228	97
	<b>2019</b>	<b>125</b>	<b>42.162</b>	<b>337.299</b>	<b>3.372</b>	<b>97</b>
Wiederverkauf	2015	531	52.853	99.534	1.332	66
	2016	526	51.907	98.683	1.416	65
	2017	535	65.134	121.746	1.561	69
	2018	595	70.089	111.796	1.695	65
	<b>2019</b>	<b>614</b>	<b>77.653</b>	<b>126.471</b>	<b>1.862</b>	<b>63</b>
Umwandlung	2015	144	13.870	96.319	1.494	66
	2016	79	9.425	119.303	1.455	77
	2017	75	8.921	118.952	1.670	64
	2018	51	4.454	87.337	1.541	65
	<b>2019</b>	<b>97</b>	<b>12.351</b>	<b>127.331</b>	<b>1.852</b>	<b>65</b>

Tabelle 11: Transaktionen Wohnungseigentum

Die Anzahl der Verkäufe neu errichteter Eigentumswohnungen ist im Erhebungszeitraum um ca. 20% gefallen. Die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche sind bei Neubauten um moderate 4,5% gestiegen. Im Jahr zuvor lag diese Steigerungsrate bei 6,2%. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter ist von 3.228 € in 2018 auf 3.372 € in 2019 gestiegen.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kauffall mit 97m<sup>2</sup> blieb konstant. Die Tendenz, dass vermehrt Eigentumswohnungen in mittleren und einfachen Lagen errichtet werden, bleibt auch in 2019 zutreffend. Bei Betrachtung der Objekte in sehr guten Lagen sind bei den Spitzenpreisen kaum noch weitere Steigerungen zu verzeichnen.

Der Teilmarkt Wiederverkäufe war zwischen 2015 und 2017 nahezu unverändert. 2018 stieg die Anzahl von Kauffällen um rund 11%, der Geldumsatz um ca. 7,5%. Im Jahr 2019 wurden 3,2% mehr Verträge abgeschlossen, der Geldumsatz dagegen weist eine Steigerungsrate von 10,8% aus. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche ist aber im Vergleich zum Vorjahr nur 1,1% gestiegen. Hier ist zu beachten, dass die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche von der durchschnittlichen Qualität der in diesem Jahr gehandelten Objekte abhängig sind und insofern Schwankungen unterliegen können. Betrachtet man das Mittel der letzten fünf Jahre, ergeben sich Preissteigerungen von etwa 8,8% pro Jahr.

Die Anzahl der Kauffälle bei Umwandlungen von Eigentumswohnungen ist mit über 90% gestiegen. Tendenziell waren in den letzten fünf Jahren in diesem Teilmarkt Rückgänge mit zweistelligen Werten zu beobachten. Wertet man das Mittel aus den letzten fünf Jahren, sind insgesamt 90 Kauffälle pro Jahr zu verzeichnen. Daher ist das Transaktionsvolumen mit 97 Kauffällen in 2019 relativ moderat. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter ist hingegen im Vergleich zum Vorjahr um 20% gestiegen.

Die Anzahl der jährlich neu auf den Markt kommenden umgewandelten Eigentumswohnungen war auch 2019 zwar geringer als die Anzahl der neu errichteten Wohneinheiten. Sie näherte sich jedoch der Verkaufszahlen von Neubauten. Die Anzahl der Kauffälle bei Umwandlungen liegt etwa bei 78% der Neubauten.

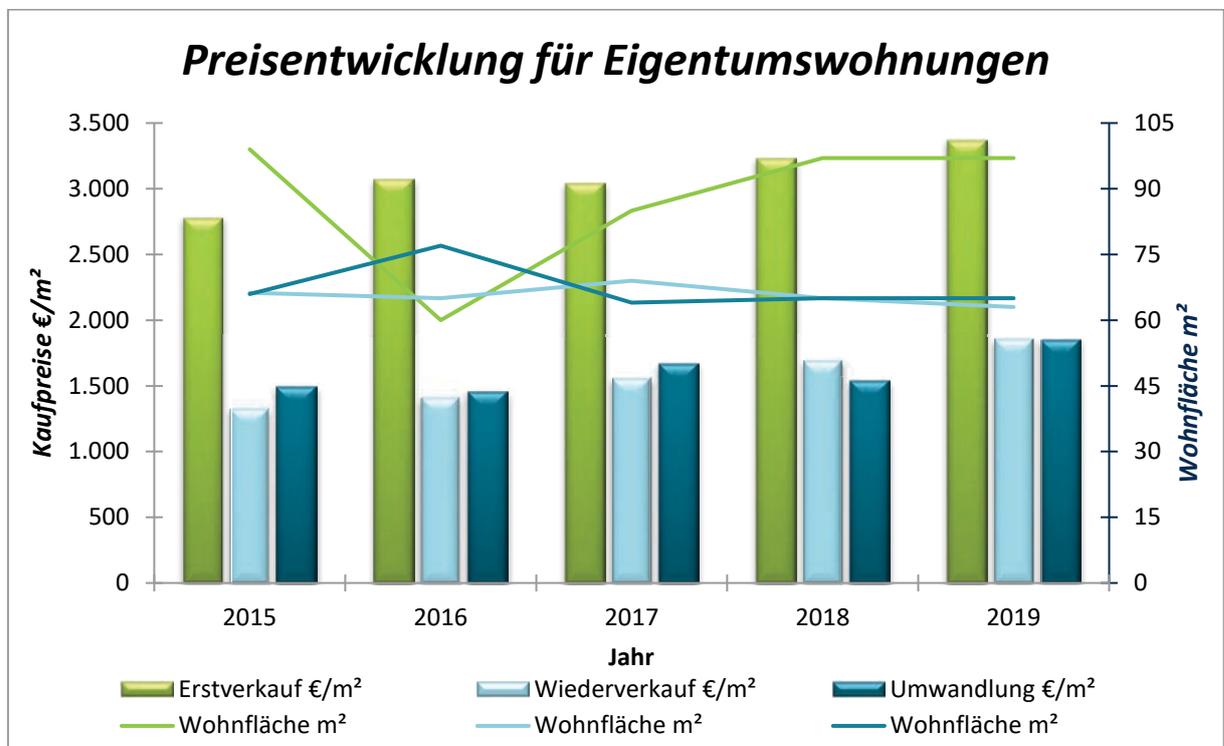


Abbildung 16: Preisentwicklungen für Eigentumswohnungen nach Wohnfläche

## 6.2 Verteilung der Kauffälle

In den nachstehenden Tabellen werden die Anzahl der Transaktionen nach Wohnungsgrößen und Baujahren dargestellt.

Jahrgang	Anzahl der Kauffälle			
	Wohnungsgrößenklassen			
	0 – 44	45 – 79	80 - 119	über 120
2015	172	274	199	61
2016	334	283	228	78
2017	153	277	200	54
2018	162	278	208	38
<b>2019</b>	<b>180</b>	<b>300</b>	<b>207</b>	<b>50</b>

Seit 2017 ist der größte Anteil an Wohnungstransaktionen im Wohnungsgrößenbereich zwischen 45 m<sup>2</sup> bis 79 m<sup>2</sup> vorzufinden, gefolgt von Wohnungsgrößen von 80 m<sup>2</sup> bis 119 m<sup>2</sup>. Die Wohnungsgrößen von 45 m<sup>2</sup> bis 79 m<sup>2</sup> bilden nun die größte Teilmenge bei den Kauffällen. Diese Anzahl aller Kauffälle steigt um etwa 8%.

Tabelle 12: Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

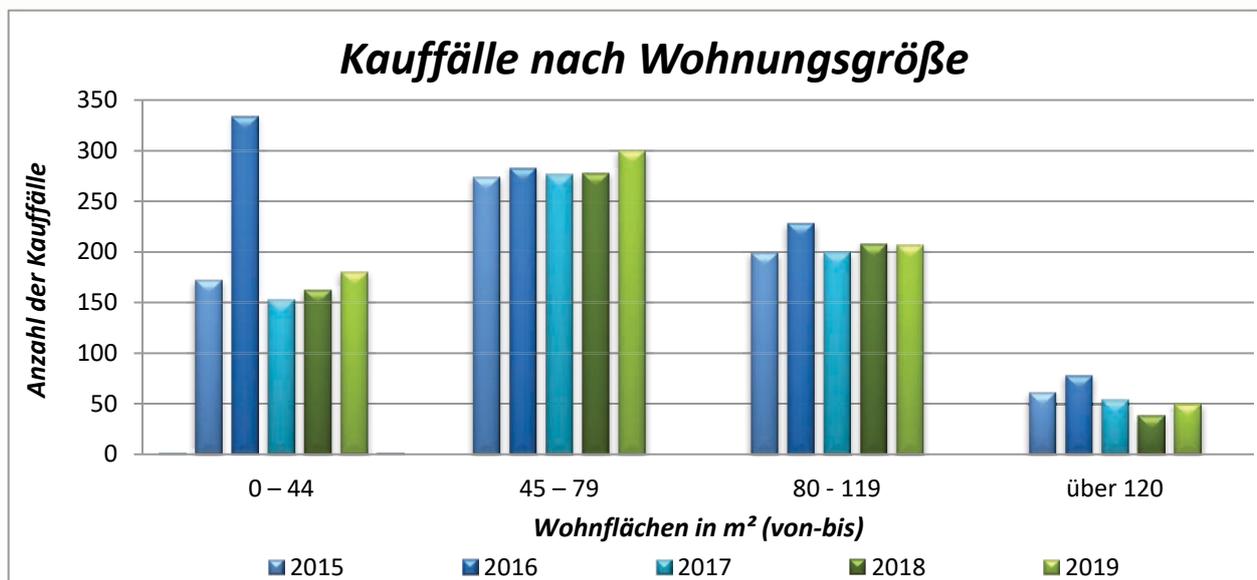


Abbildung 17: Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

Jahrgang	Anzahl der Kauffälle					
	Baujahresepochen					
	bis 1918	1919-1949	1950-1977	1978-1990	1991-2015	Neubauten
2015	86	38	239	52	243	67
2016	42	57	204	60	215	376
2017	37	49	225	67	190	128
2018	37	29	222	67	214	111
<b>2019</b>	<b>60</b>	<b>25</b>	<b>260</b>	<b>77</b>	<b>224</b>	<b>101</b>

Tabelle 13: Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen nach Baujahren

Die Einteilung der verkauften Objekte nach Baujahresepochen weist für die Baujahre 1950-1977 sowie 1991-2015 besonders hohe Verkaufszahlen aus. Die höchste Steigerungsrate bei der Anzahl der Kauffälle liegt ebenso in den Baujahresepochen 1950-1977. Ein leichter Rückgang ist in den Baujahresepochen 1919-1949 zu verzeichnen.

Neubauten werden direkt nach Herstellung bzw. noch in der Projekt- bzw. Bauphase gehandelt. Wurden im Jahr 2015 noch 67 neue Eigentumswohnungen verkauft, die im Folgejahr bezugsfertig sein sollten, waren es 2016 schon 376 Neubauwohnungen mit Bezugsfertigkeit in 2017. Diese Zahl ist allerdings auf ein Neubauprojekt mit über 200 Wohneinheiten als studentisches Wohnen zurückzuführen. In 2017 wurden 128 Wohnungen mit Bezugsfertigkeit in 2018 verkauft. In 2018 werden 111 Kauffälle mit Bezugsfertigkeit in 2019 registriert. Im Untersuchungszeitraum 2019 wurden 101 Kauffälle mit Bezugsfertigkeit in 2020 aufgenommen.

Die Tendenz bei Wohnungsverkäufen in Neubauten ist rückgängig. Im Durchschnitt werden in diesem Sektor in den letzten drei Jahren 11 % weniger Verkäufe pro Jahr getätigt als im Jahr zuvor. Bei Betrachtung aller Kauffälle der letzten fünf Jahre ist jedoch eine Steigerung der Fallzahlen um durchschnittlich 10% pro Jahr zu beobachten.

Im Neubausektor wurden seit 2016, insbesondere in den mittleren und einfachen Lagen vermehrt Bautätigkeiten beobachtet. In 2017 werden weiterhin freie Potenziale in mittleren Lagen für die Vermarktung von Wohnungseigentum genutzt. Die Anzahl der Kauffälle in diesen Lagen bleibt vergleichsweise moderat.

Nach wie vor werden Eigentumswohnungen dem Bundestrend entsprechend vorwiegend in guten Lagen nachgefragt. In den guten Lagen Wahlershausen und Wehlheiden wurden die meisten Kauffälle registriert. Aus der Abbildung 19 ist ersichtlich, in welchen Bereichen der Stadt Wohnungseigentum gehandelt wurde. Hierbei wurden Verkäufe aller gehandelten Eigentumswohnungen berücksichtigt.

Rund 40 % aller Kauffälle (400 von insgesamt 980) in diesem Teilmarkt werden unter der Gemarkung „Kassel“ subsummiert. Diese Gemarkung ist so groß, dass sie sich über mehrere Ortsbezirke erstreckt. Da die Anzahl der Kauffälle in dieser Gemarkung so hoch ist, wird in der folgenden Abb. 18 eine Übersicht über die Verteilung der Kauffälle dargestellt. Aufgrund der Überschneidungen und der Anzahl der Kauffälle in der Gemarkung Kassel werden diese in der Abb. 19 nicht dargestellt.

In der Einteilung in Abbildung 13 ist diese Gemarkungszone so dargestellt, dass auch die Ortsbezirke, die in diese Gemarkung einschneiden, erkennbar sind.

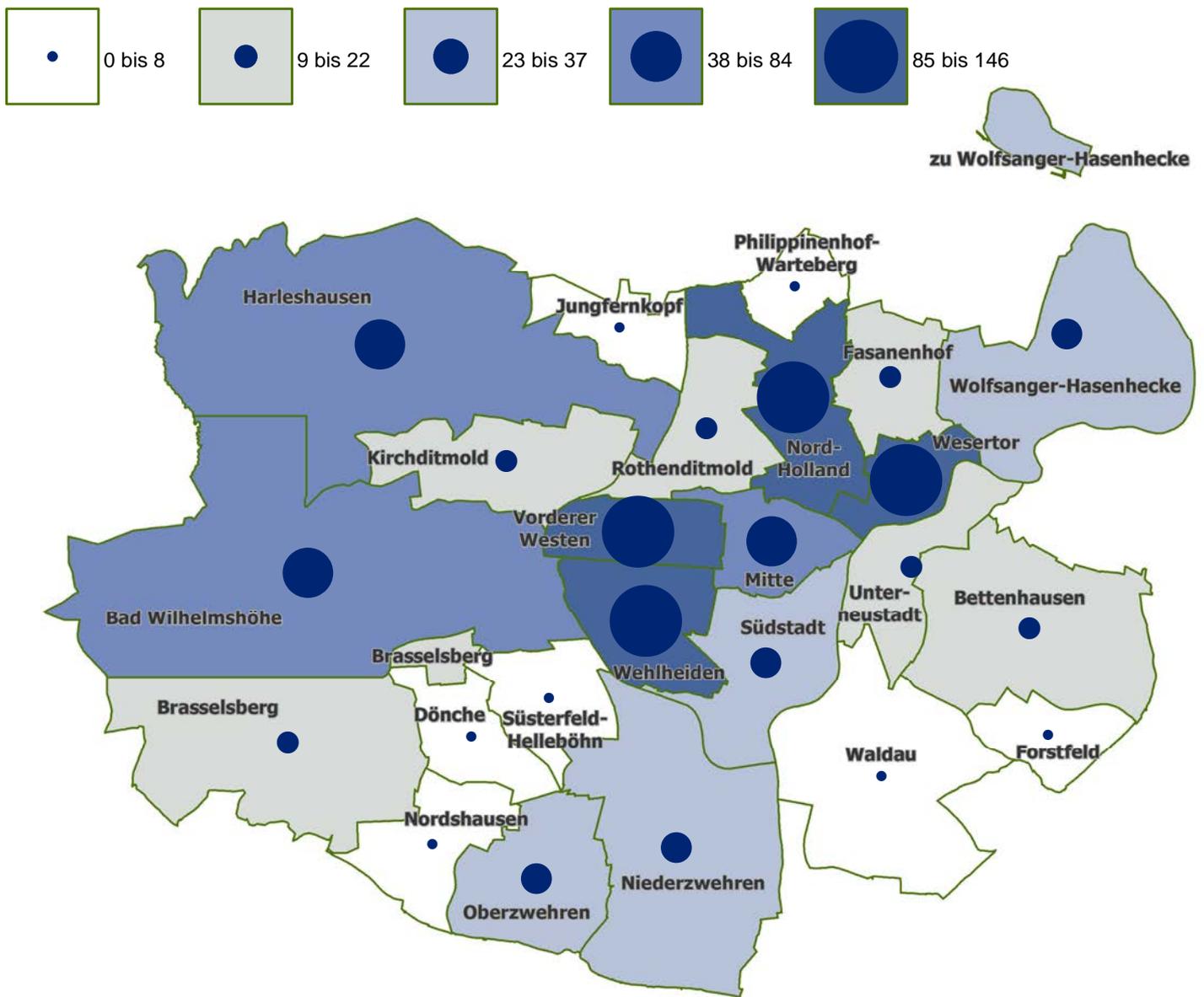


Abbildung 18: Übersicht der Kauffälle von Wohnungseigentum nach Ortsbezirken

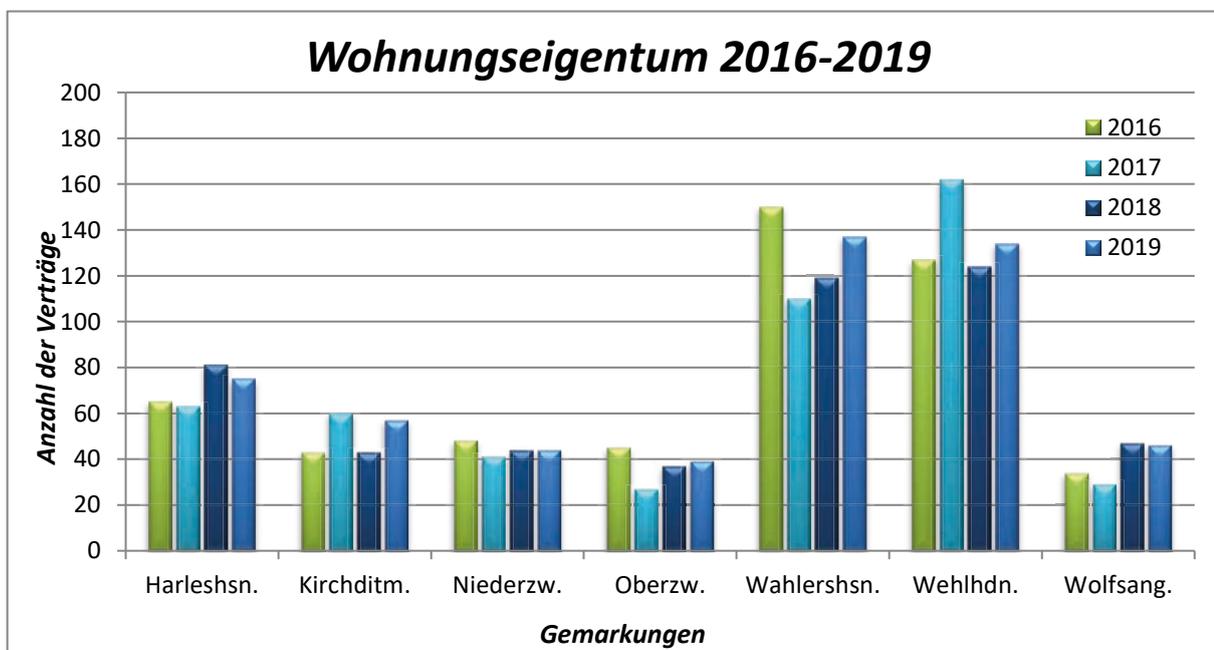


Abbildung 19: Verteilung der Kauffälle von Wohnungseigentum nach Gemarkungen

## 6.3 Durchschnittspreise nach Wohnungsgröße

In der nachstehenden Tabelle sind die durchschnittlich gezahlten Preise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche Wohnungsgrößenklassen zugeordnet.

Jahrgang	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Wohnfläche (€)				mittlerer Kaufpreis (€)
	Wohnungsgrößenklassen				
	0 – 44	45 – 79	80 - 119	über 120	
2015	1.264	1.356	1.851	2.098	1.537
2016	2.307	1.508	2.279	2.728	2.090
2017	1.596	1.705	2.121	2.624	1.875
2018	1.447	1.815	2.316	2.852	1.938
<b>2019</b>	<b>1.653</b>	<b>1.960</b>	<b>2.393</b>	<b>3.185</b>	<b>2.090</b>

Tabelle 14: Mittelwerte für Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrößen

Die mittleren Kaufpreise haben sich in 2019 in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen unterschiedlich entwickelt. In den am meisten gehandelten Wohnungsgrößenklasse von 45m<sup>2</sup> bis 79m<sup>2</sup> mit insgesamt 300 Verkäufen sind die Preise um ca. 8% gestiegen. In der Wohnungsgrößenklasse von 80 m<sup>2</sup> bis 119 m<sup>2</sup> mit insgesamt 207 Kauffällen wurden 2019 etwa 3,3% mehr gezahlt. Die höchste Steigerungsrate bei den Kaufpreisen ist in den kleineren Wohneinheiten bis 44 m<sup>2</sup> zu beobachten. Hier wurden im Vergleich zum Vorjahr im Durchschnitt 14,2% mehr bei 180 Kauffällen gezahlt. Eine annähernde Steigerungsrate von 11,7% im Vergleich zum Vorjahr erfahren Wohnungen über 120 m<sup>2</sup>. Hier ist jedoch die geringe Anzahl der Verkäufe mit nur 50 Fällen zu berücksichtigen.

Kaufpreistrückgänge wie im Jahr zuvor sind in keiner der Wohnungsgrößenklassen zu beobachten. Für alle Wohnungsgrößenklassen wurden im Mittel 7,8 % mehr gezahlt als im Vorjahr. Diese Zahl bewegt sich noch unterhalb des Mittelwertes der letzten fünf Jahre. Denn seit 2015 werden im Mittel 9,2% mehr pro Jahr pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlt. Die Steigerungsrate im Untersuchungszeitraum 2019 ist daher moderat.

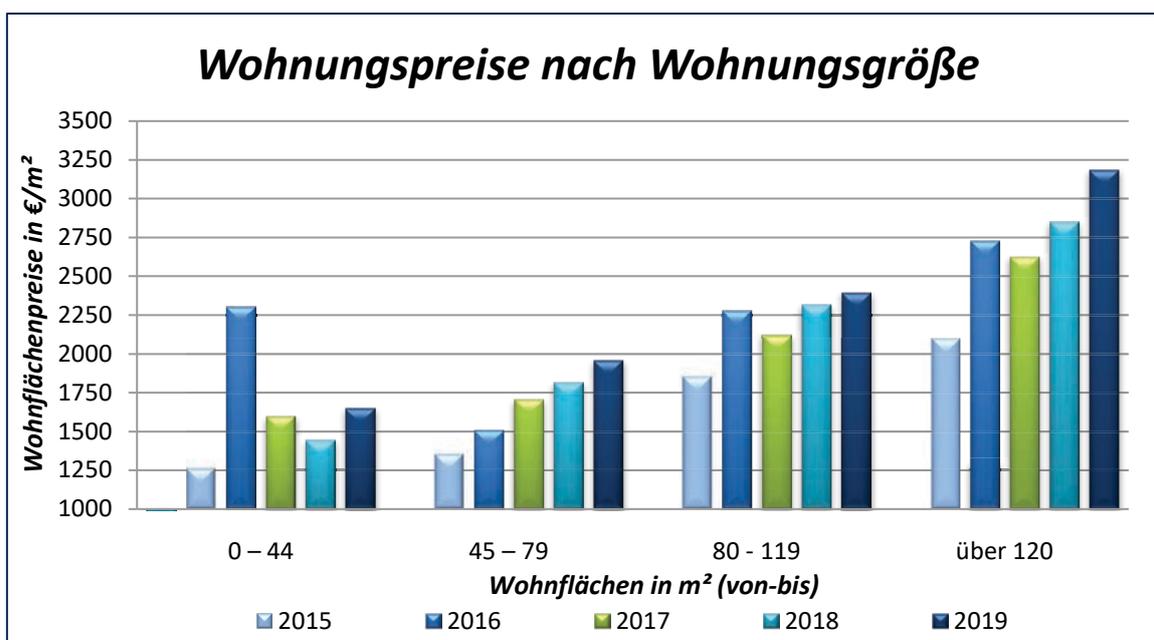


Abbildung 20: Wohnungspreise nach Wohnungsgröße

## 6.4 Durchschnittspreise nach Baujahren

Als weitere Gliederung werden die durchschnittlich bezahlten Preise in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Wohneigentum nach unterschiedlichen Baujahren dargestellt.

Jahrgang	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Wohnfläche (€)					
	Baujahresepochen					
	bis 1918	1919-1949	1950-1977	1978-1990	1991-2015	Neubau
2015	1.718	1.128	1.178	1.315	1.656	2.794
2016	1.665	1.402	1.321	1.318	1.639	3.010
2017	1.807	1.591	1.386	1.414	1.787	3.060
2018	1.649	1.443	1.580	1.610	1.769	3.093
<b>2019</b>	<b>2.162</b>	<b>1.776</b>	<b>1.732</b>	<b>1.774</b>	<b>1.913</b>	<b>3.315</b>

Tabelle 15: Wohnungspreise nach Baujahren

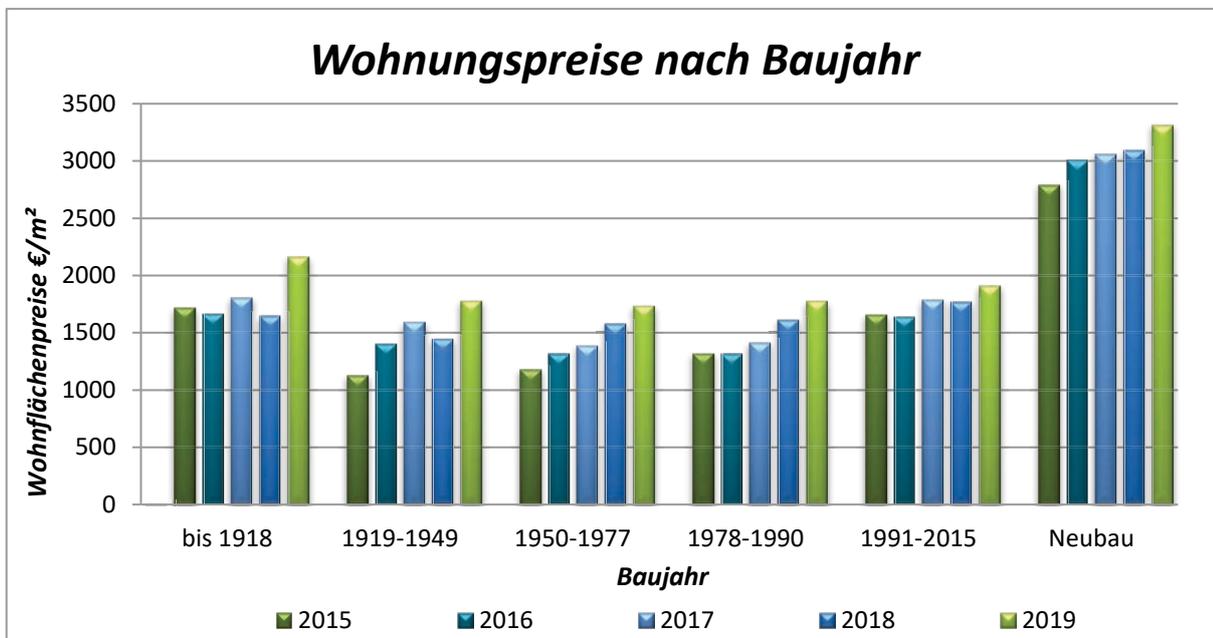


Abbildung 21: Wohnungspreise nach Baujahren

Die Durchschnittspreise je Quadratmeter Wohnfläche sind neben der Lage und der Wohnungsanzahl im Objekt abhängig von der Ausstattung und dem Baujahr.

Je jünger ein Gebäude ist, desto höher ist in der Regel der Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Eine Ausnahme hiervon bilden Altbauten bis 1918, da Wohnungen aus der Zeit um die vorletzte Jahrhundertwende in guten Lagen beliebt sind und entsprechend höhere Kaufpreise hierfür gezahlt werden. Auffällig im Kasseler Immobilienmarkt ist, dass bei den Baujahren 1919 bis 1990 kaum Unterschiede pro Quadratmeter abgebildet sind. Erst ab 1991 bis 2015 steigen die Preise moderat an. In dieser Spanne haben sich die Preise angenähert und die Baujahre spielen eine untergeordnete Rolle.

Ein Preissprung ist dann wieder bei den Neubauten abgebildet. Hier sind die Preise im letzten Jahr um 7,2% gestiegen. Betrachtet man die Neubauten ab 2015 wurde hier jährlich eine durchschnittliche Steigerungsrate von 4,7% erreicht.

## 7 Bewertungsrelevante Daten

Im Weiteren werden für die Bewertung von Immobilien relevante Daten dargestellt, die der Gutachterausschuss aus dem Kasseler Immobilienmarkt abgeleitet bzw. im Rahmen von Einzelanalysen für das Marktverhalten als geeignet überprüft hat.

### 7.1 Marktindizes

Zur Beurteilung der Bodenwerte in der gesamtwirtschaftlichen Situation wird in der nachstehenden Grafik (Abb. 22) die Preisentwicklung mit dem Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden und dem Verbraucherpreisindex verglichen. Die Zahlenwerte sind aus den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes entnommen.

Hierzu wird neben den beiden zuvor genannten Indizes der Bodenpreisindex für die mittlere Wohnlage in der Stadt Kassel angegeben. Der Bodenpreisindex für den Kasseler Immobilienmarkt wird aus den Erhebungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Kassel entnommen. Als Basisjahr wird das Jahr 2015 angenommen. Die ausführliche Darstellung der Bodenpreisindexreihen für den Kasseler Immobilienmarkt ist in Kap. 4.3.1 unter Tab. 7 und Abbildung 9 abgebildet.

Hier ist zu erkennen, dass alle drei Indizes nahezu linear ansteigen, in unterschiedlicher Ausprägung. Der Verbraucherpreisindex ist bis 2016 nahezu konstant, erfährt in 2017 eine leichte Steigerung, die sich bis 2019 kontinuierlich fortsetzt. Ähnlich verhält sich der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden. Mit einer flachen Steigerung bis 2017, ziehen die Preise für den Neubau mehr an, so dass die Preissteigerung größer ist.

Der Bodenpreisindex für einen mittleren Wohnwert in Kassel, der bis 2012 nahezu konstant geblieben ist und sich noch unterhalb der beiden anderen Indizes befand, erfährt danach eine stetige Steigerung und liegt ab 2017 über dem Verbraucherpreisindex und dem Baupreisindex. Für den Bodenpreisindex wurde der mittlere Wohnwert für Wohnbauland in Kassel angenommen.

Der Bodenpreisindex für den mittleren Wohnwert in Kassel setzt sich von den anderen beiden Indizes, Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden und dem Verbraucherpreisindex, weiter ab. Der Verbraucherpreisindex und der Preisindex von Neubauten entwickeln sich langsamer als der Bodenpreisindex in Kassel.

Da die Veröffentlichungen aller drei Marktindizes zu unterschiedlichen Zeiten stattfinden, können sie nur zum Stichtag des Bodenpreisindex, d.h. zum 01.01.2020, miteinander verglichen werden. Baupreisindex und Verbraucherpreisindex werden von Statistischem Bundesamt quartalsweise veröffentlicht, so dass eine zeitnahe Beurteilung erfolgen kann. Demgegenüber hat der Bodenpreisindex des Kasseler Immobilienmarktes den Stand 01.01.2020. Eine gesonderte Betrachtung des Verbraucherpreisindex sowie des Baupreisindex ist auch für den späteren Zeitpunkt möglich.

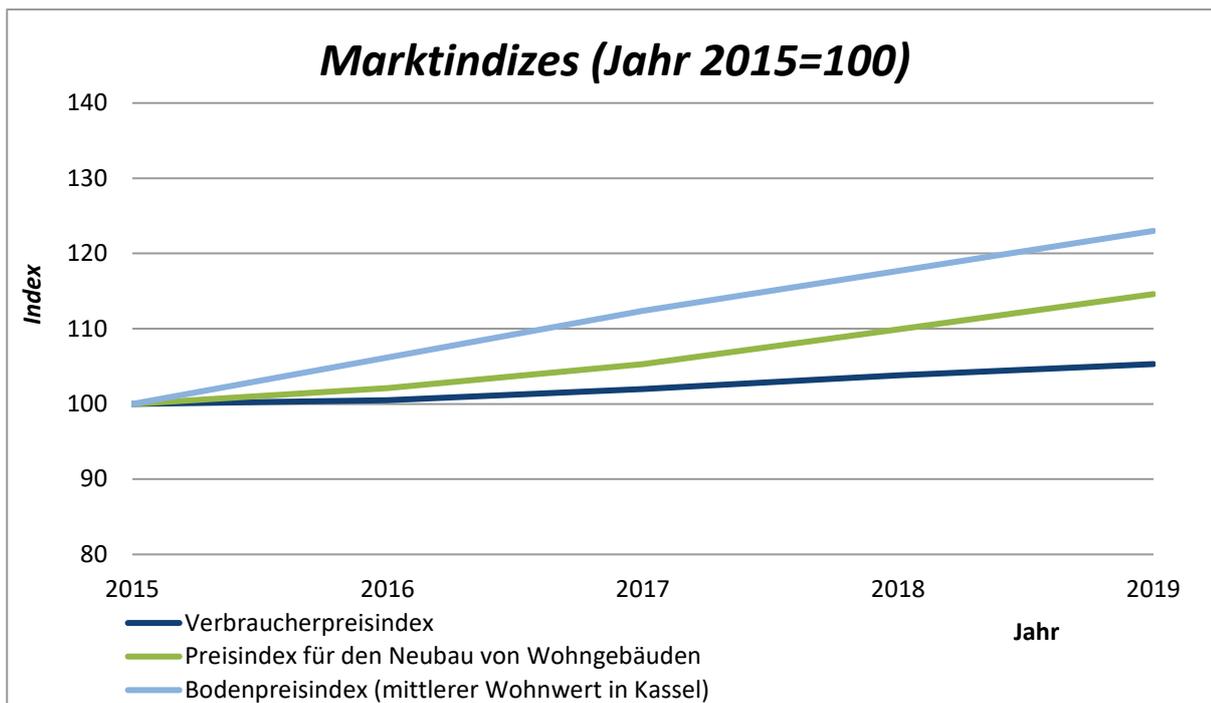


Abbildung 22: Marktindizes

Quelle: Statistisches Bundesamt (tlw.)

### 7.1.1 Baupreisindex für Wohngebäude

Der Preisindex für den Neubau von Wohnungen zeigt die durchschnittliche Entwicklung der Preise bezogen auf ein Basisjahr (2015 = 100) einschl. Umsatzsteuer für ausgewählte, fest umrissene Bauleistungen, die für den Neubau von Wohngebäuden erbracht und vom Bauherrn tatsächlich gezahlt werden.

Das Statistische Bundesamt hat mit seiner letzten Veröffentlichung in 2018 die Indexreihen von 2010=100 auf 2015=100 geändert. Demnach sind alle Reihen entsprechend angepasst. In der Tabelle 16 werden die Indexreihen von 2010 bis einschließlich 2019 abgebildet. Das Basisjahr ist auf 2015 abgestellt.

In der Wertermittlung werden diese benötigt, um die Normalherstellungskosten an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1. Quartal	89,3	91,7	94,2	96,2	98,1	<b>99,6</b>	101,2	104,0	108,2	113,4
2. Quartal	90,0	92,3	94,7	96,7	98,3	<b>99,8</b>	101,9	104,9	109,2	114,3
3. Quartal	90,3	92,9	95,2	97,1	98,7	<b>100,2</b>	102,4	105,7	110,6	115,1
4. Quartal	90,6	93,2	95,5	97,3	98,9	<b>100,4</b>	102,7	106,4	111,5	115,7
Jahresdurchschnitt	90,1	92,5	94,9	96,8	98,5	<b>100,0</b>	102,1	105,3	109,9	114,6

Tabelle 16: Baupreisindizes

Quelle: Statistisches Bundesamt,  
Stand: Januar 2020

## 7.2 GFZ-Umrechnungskoeffizienten

GFZ-Umrechnungskoeffizienten sind Faktoren mit denen Wertunterschiede gleichartiger Grundstücke, die in ihrem Zustand hinsichtlich der Geschossflächenzahl (GFZ) voneinander abweichen, beschrieben werden. Die Geschossflächenzahl, die die einzelne Richtwertzone prägt und dem jeweiligen Bodenrichtwert zugrunde liegt, ist entsprechend der Baunutzungsverordnung zu ermitteln.

Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

GFZ	Umrechnungskoeffizient
0,4	0,66
0,5	0,72
0,6	0,78
0,7	0,84
0,8	0,90
0,9	0,95
1,0	1,00
1,1	1,05
1,2	1,10
1,3	1,14
1,4	1,19

GFZ	Umrechnungskoeffizient
1,5	1,24
1,6	1,28
1,7	1,32
1,8	1,36
1,9	1,41
2,0	1,45
2,1	1,49
2,2	1,53
2,3	1,57
2,4	1,61

Tabelle 17: GFZ-Umrechnungskoeffizienten (auszugsweise)  
Quelle: Wertermittlungsrichtlinie 2006

Die oben dargestellten Umrechnungskoeffizienten sind den Wertermittlungsrichtlinien entnommen und geben den unterschiedlichen Einfluss der baulichen Nutzung eines Grundstücks auf den Bodenwert an.

### Beispiel zur Umrechnung:

Vergleichspreis von 280 €/m<sup>2</sup> eines Grundstücks mit einer GFZ von 0,9 liegt vor.  
Gesucht ist der Wert für ein gleichartiges Grundstück mit der GFZ von 1,3.

Umrechnungskoeffizient für GFZ 0,9 = 0,95

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,3 = 1,14

$$\Rightarrow \text{Vergleichspreis } [€/m^2] \times \frac{\text{GFZ von 1,3}}{\text{GFZ von 0,9}} = \text{angepasster Vergleichspreis}$$

$$280 \text{ €/m}^2 \times 1,14 / 0,95 = \underline{\underline{336 \text{ €/m}^2}}$$

### 7.3 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV in Verbindung mit § 193 Abs. 5 BauGB sind Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens, abzuleiten.

Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) hat in Abstimmung mit dem „Ausschuss für Standards der Gutachterausschüsse“ folgendes Ertragswertmodell für Hessen festgelegt:

Ertragswertmodell Hessen							
	Wohnnutzung			Wohn- und Geschäftshaus	Gewerbenutzung		
	Einfamilienhaus (EFH)	Zweifamilienhaus (ZFH)	Mehrfamilienhaus (MFH)		Büro / Verwaltung	Verbrauchermärkte	Gewerbe* / Industrie
Datenmaterial	Kauffälle von schadensfreien Objekten ohne ungewöhnliche Verhältnisse						
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70	70	70	70	60	30	40
Restnutzungsdauer (RND)	Gesamtnutzungsdauer - Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen > ca. 25% der Gesamtnutzungsdauer						
Rohertrag	Wohngrundstücke: Erträge aus ortsüblichen Vergleichsmieten (Mietspiegel/Mika), gewerbliche Grundstücke: auf Marktüblichkeit überprüfter Ist-Ertrag						
Bewirtschaftungskosten	Ertragswertrichtlinie Anlage 1 Nr. 1 (Wohnnutzung) bzw. Nr. 2 (gewerbliche Nutzung)						
Bodenwert (BW)	lage- und objektangepasster Bodenrichtwert						
Grundstücksfläche	entsprechend § 17 ImmoWertV						

\* Gewerbe-/Industrie – Gebäude sind z.B. Produktionsgebäude, Werkstätten, Fabriken, Lagerhallen

Tabelle 18: Ertragswertmodell für Hessen

Quelle: ZGGH

In den folgenden Tabellen werden bewertungsrelevante Daten für die Stadt Kassel dargestellt. Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse Hessen (ZGGH) sammelt die Datensätze aus den Gutachterausschüssen der Regionen Nord, Mitte und Süd in Hessen und wertet sie aus. Diese Auswertung nach Regionen kann im Immobilienmarktbericht Hessen eingesehen werden. Angelehnt an diese Aufstellung hat der Gutachterausschuss in Kassel eigene wertermittlungsrelevante Daten ausgewertet. Sie ist in den folgenden Tabellen nach der Art der Wohnnutzung dargestellt, wobei die Mischnutzung als Wohn- und Geschäftshaus nicht dargestellt werden, da nicht ausreichend auswertbare Daten in dieser Nutzungsart zur Verfügung steht. Eine gesonderte Auswertung der Nutzung für rein gewerbliche Einheiten konnte nicht dargestellt werden, da die o.g. Kriterien des Ertragswertmodells für gewerbliche Einheiten nicht vollständig vorliegen bzw. Teilbereiche nicht genügend Kauffälle aufweisen.

Rohertragsfaktoren gemäß § 193 BauGB in Verbindung mit § 13 ImmoWertV können der Ermittlung von Vergleichswerten dienen und beziehen sich auf die marktüblich erzielbaren jährlichen Erträge. Sie stellen das Verhältnis der bereinigten Kaufpreise zu den Jahresroherträgen dar.

$$\text{Rohertragsfaktor} = \text{bereinigter Kaufpreis} / \text{Jahresrohertrag}$$

	Jahrgang	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliche Restnutzungsdauer (Jahre)
Stadt Kassel	2016	2,1	0,7	24,7	3,8	123	181	43
	2017	1,7	0,5	27,6	4,9	156	180	42
	2018	2,0	0,8	24,8	4,6	183	187	40
	2019	1,6	0,9	27,1	6,7	154	214	33

Tabelle 19: LSZ / REF Einfamilienhaus (EFH, RH, DHH)<sup>3</sup>

	Jahrgang	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]
Stadt Kassel	2016	2,9	0,8	20,8	3,6	27	198	35
	2017	2,3	0,8	24,0	3,3	15	193	35
	2018	2,3	0,7	23,5	3,5	22	223	37
	2019	2,3	0,9	20,9	5,9	23	180	29

Tabelle 20: LSZ / REF Zweifamilienhaus

<sup>3</sup> LSZ = Liegenschaftszinssatz  
 REF = Rohertragsfaktor  
 EFH = Einfamilienhaus  
 RH = Reihenhause  
 DHH = Doppelhaushälfte

	Jahrgang	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohtragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]
Stadt Kassel	2016	2,4	0,9	15,7	2,4	25	117	35
	2017	4,2	1,0	10,2	3,4	4	134	36
	2018	3,7	0,7	15,3	2,3	8	158	34
	2019	3,3	1,0	17,2	2,9	8	161	27

Tabelle 21: LSZ / REF Mehrfamilienhaus < 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche

	Jahrgang	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohtragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]
Stadt Kassel	2016	3,7	0,8	15,0	2,5	16	180	35
	2017	2,2	1,8	16,0	4,0	15	174	36
	2018	3,5	0,7	18,6	3,2	7	207	35
	2019	2,4	0,6	17,5	2,7	4	225	28

Tabelle 22: LSZ / REF Mehrfamilienhaus, 300 m<sup>2</sup> bis 699 m<sup>2</sup> Wohnfläche

	Jahrgang	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohtragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]
Stadt Kassel	2016	6,3	1,2	17,4	2,9	4	260	38
Stadt Kassel	2017	5,1	1,6	19,5	2,6	6	201	36
Stadt Kassel	2018	5,2	0,9	16,4	3,0	4	173	32
Stadt Kassel	2019	*	*	*	*	*	*	*

\* nicht ausreichend auswertbare Daten in dieser Nutzungsart vorh.

Tabelle 23: LSZ / REF Wohn- und Geschäftshaus

## 7.4 Sachwertfaktoren

Nach § 193 Abs. 5 Nr. 2 BauGB sind von den Gutachterausschüssen Faktoren zur Anpassung an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser, zu ermitteln. Diese werden gemäß § 14 Abs. 2 ImmoWertV aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den entsprechenden Sachwerten abgeleitet.

Die Bestimmung der Sachwertfaktoren erfolgte in Abhängigkeit der ermittelten Sachwerte getrennt für folgende Objektarten (s. Tabelle 24):

- Reihenhäuser
- Reihenendhäuser und Doppelhaushälften
- Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser

In der weiteren Ausführung werden die Sachwertfaktoren in Bodenrichtwertbereiche untergliedert, um die Abhängigkeit nicht nur nach der Nutzungsart, sondern auch lagespezifisch nach den Bodenrichtwerten darzustellen (s. Tabelle 25 und 26 sowie Abb. 23 und 24).

In die Auswertung wurden geeignete Kaufverträge des Geschäftsjahres 2019 einbezogen, deren Wohngebäude im Zeitraum zwischen 1950 bis einschließlich 2014 errichtet wurden. Um eine modellkonforme Anwendung der Marktanpassungsfaktoren zu gewährleisten, wurden bei der Ermittlung der Sachwerte folgende Kriterien angehalten:

- Ermittlung der Sachwerte auf der Basis der Neuherstellungskosten, NHK 2010
- Bezugsmaßstab Bruttogrundfläche (BGF)
- lineare Alterswertminderung nach NHK 2010
- aktueller Baupreisindex zum Beurkundungsdatum (quartalsweise)
- Garagen und Carports werden bei der Sachwertermittlung berücksichtigt (Garagen nach NHK 2010)
- bei einer Restnutzungsdauer von weniger als 20 Jahren wird eine zwischenzeitliche Erneuerung der Heizungsanlage, der Wasserleitungen und der Elektroinstallation angenommen
- Wohngebäude sind in Massivbauweise errichtet worden
- Außenanlagen wurden nur dann bewertet, wenn außergewöhnliche aufwendige Anlagen vorlagen

Mit Hilfe des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktors) kann der „vorläufige Sachwert“, der nach dem obigen Sachwertmodell errechnet wurde, an den Grundstücksmarkt angepasst werden. Man erhält den marktkonformen Grundstückswert. Die Nachbewertung aller Verkaufsfälle, die den o.g. Kriterien entsprechen, wird durch Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgenommen und den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen gegenübergestellt.

Tabelle 24 zeigt eine Zusammenstellung der ermittelten Sachwertfaktoren für den Bereich der Stadt Kassel auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise des Geschäftsjahres 2019. Die Sachwertfaktoren wurden nicht mit einer Standardabweichung wie in den Jahren zuvor dargestellt. Genauso wurden sie aber auch nicht gerundet oder interpoliert und bilden daher ausschließlich alle getätigten und nachbewerteten Kauffälle nach der Sachwertrichtlinie, die den o.g. Kriterien entsprechen, ab.

Bei der Abfrage der Sachwertfaktoren erfolgt die Eingabe in Kaufpreisspannen von 40.000,-€. Wird z.B. ein mittlerer vorläufiger Sachwert von 240.000,-€ untersucht, bezieht sich das auf die Kauffälle, die nach den o.g. Parametern nachbewertet wurden und einen mittleren vorläufigen Sachwert von 220.000,-€ bis 260.000,-€ ergeben. Liegen nur einzelne Kauffälle in den untersuchten Preisspannen vor, werden diese auch dargestellt, obwohl ein Vergleich nicht möglich ist.

Die Sachwertfaktoren sind im Einzelfall sachverständig zu werten. Sie dienen der Markttransparenz und sind im Einzelfall bei Anwendung zu begründen.

Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktoren 2019											
	Reihenmittelhäuser			Reihenendhäuser und Doppelhaushälften			Einfamilienhäuser freistehend			Zweifamilienhäuser freistehend		
	Mittelwerte	min-max Abweichungen	Anzahl der Kauffälle	Mittelwerte	min-max Abweichungen	Anzahl der Kauffälle	Mittelwerte	min-max Abweichungen	Anzahl der Kauffälle	Mittelwerte	min-max Abweichungen	Anzahl der Kauffälle
40.000 €	2,54	2,43-2,65	2	2,15		1						
80.000 €	2,01	1,72-2,31	5	2,47	2,35-2,59	2						
120.000 €	1,65	1,37-1,96	8	1,63	1,47-2,00	6						
160.000 €	1,60	0,83-2,26	10	1,57	1,45-1,85	11	1,38	0,97-1,92	5	1,94		1
200.000 €	1,62	1,38-1,95	7	1,36	1,10-1,79	10	1,32	1,31-1,35	4	1,60		1
240.000 €	1,27		1	1,22	1,10-1,44	7	1,23	0,99-1,46	13	1,18	1,07-1,40	4
280.000 €				1,13	1,02-1,38	7	1,38	1,30-1,55	7	1,24	1,20-1,30	3
320.000 €				1,13		1	1,20	0,91-1,56	6			
360.000 €				1,28		1	1,23	1,07-1,41	6	0,99	0,93-1,05	2
400.000 €				1,34	1,22-1,45	2	1,15	0,88-1,37	6	0,96		1
440.000 €							1,28	0,95-1,92	3	1,12	0,97-1,27	2
480.000 €				0,76		1	1,04	0,91-1,23	4			
520.000 €												
560.000 €							1,05	0,86-1,26	5	0,92		1
600.000 €												
640.000 €												
680.000 €												
über 720.000 €							0,92	0,76-1,02	3	0,85		1

Merkmale der Datengrundlage:

	RMH	REH	DHH	EFH	ZFH
Anzahl der nachbewerteten Kauffälle	33	18	31	62	16
Ø vorläufiger Sachwert	144.298 €	170.720 €	235.061 €	346.813 €	342.246 €
Ø Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	268	407	458	817	795
Ø Restnutzungsdauer in Jahren	32	32	38	33	32
Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	108	104	125	144	176
Ø Standardstufe (1 bis 5)	2,67	2,69	2,85	3,02	2,76
Ø Bodenrichtwert	218 €	201 €	210 €	213 €	196 €
Ø Sachwertfaktor	1,73	1,57	1,37	1,21	1,18
Ø Liegenschaftszinssatz	1,73	1,71	1,77	1,52	2,32
Ø Rohertragsfaktor	23,17	24,67	26,51	29,21	22,98

Tabelle 24: Sachwertfaktoren des Geschäftsjahres 2019 für RMH, REH, DHH, EFH und ZFH

Im Folgenden sind die Sachwertfaktoren nach Bodenrichtwertbereichen und dem vorläufigen Sachwert in € unterteilt. Die Merkmale der Datengrundlage sind im unteren Abschnitt dargestellt.

2019	Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Sachwertmodell Hessen, NHK 2010)					
vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich [€/m <sup>2</sup> ]					
	100-149	150-199	200-299	300-399	400-499	500-700
150.000	0,97	1,71	1,71			
200.000	1,17	1,40	1,33			
250.000	1,14	1,29	1,26			
300.000	1,22	1,30	1,37			
350.000	0,99	1,16	1,19			
400.000	1,35	1,03	1,26			
450.000		1,12	0,94	1,01		
500.000	0,92	0,90	1,10			
550.000			1,05	1,26		
600.000				1,01		
650.000						
700.000				0,76		0,85
750.000						
800.000						1,00

#### Merkmale der Datengrundlage

Anzahl der nachbewerteten Kauffälle	15	31	24	5		3
Ø vorläufiger Sachwert	295.465	292.035	351.926	552.631		761.304
Ø Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	751	760	821	1131		1067
Ø Bodenrichtwert	133	172	239	354		510
Ø Restnutzungsdauer in Jahren	39	33	30	25		28
Ø Standardstufe (1 bis 5)	2,9	3,0	2,9	3,4		2,6
Ø Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	288	299	321	373		561
Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	148	143	150	173		213
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis	0,30	0,36	0,46	0,73		0,75
Ø Gebädefaktor in €/m <sup>2</sup>	2.287	2.504	2.824	3.175		3.403

Tabelle 25: Sachwertfaktoren des Geschäftsjahres 2019 für freistehende EFH und ZFH

Bei der Nutzung der Sachwertfaktoren ist ausdrücklich zu beachten, dass eine kritische sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist.

Bei der Untersuchung der Daten konnte kein signifikanter Einfluss der Restnutzungsdauer auf den Sachwertfaktor festgestellt werden. Im Gegensatz dazu hat der Bodenwert einen erheblichen Einfluss auf das Ergebnis, so dass die Sachwertfaktoren für einzelne Bodenrichtwertbereiche ermittelt wurden. Die Auswertung erfolgt außerdem getrennt nach Gebäudetypen „freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser“ und „Reihen- und Doppelhausimmobilien“.

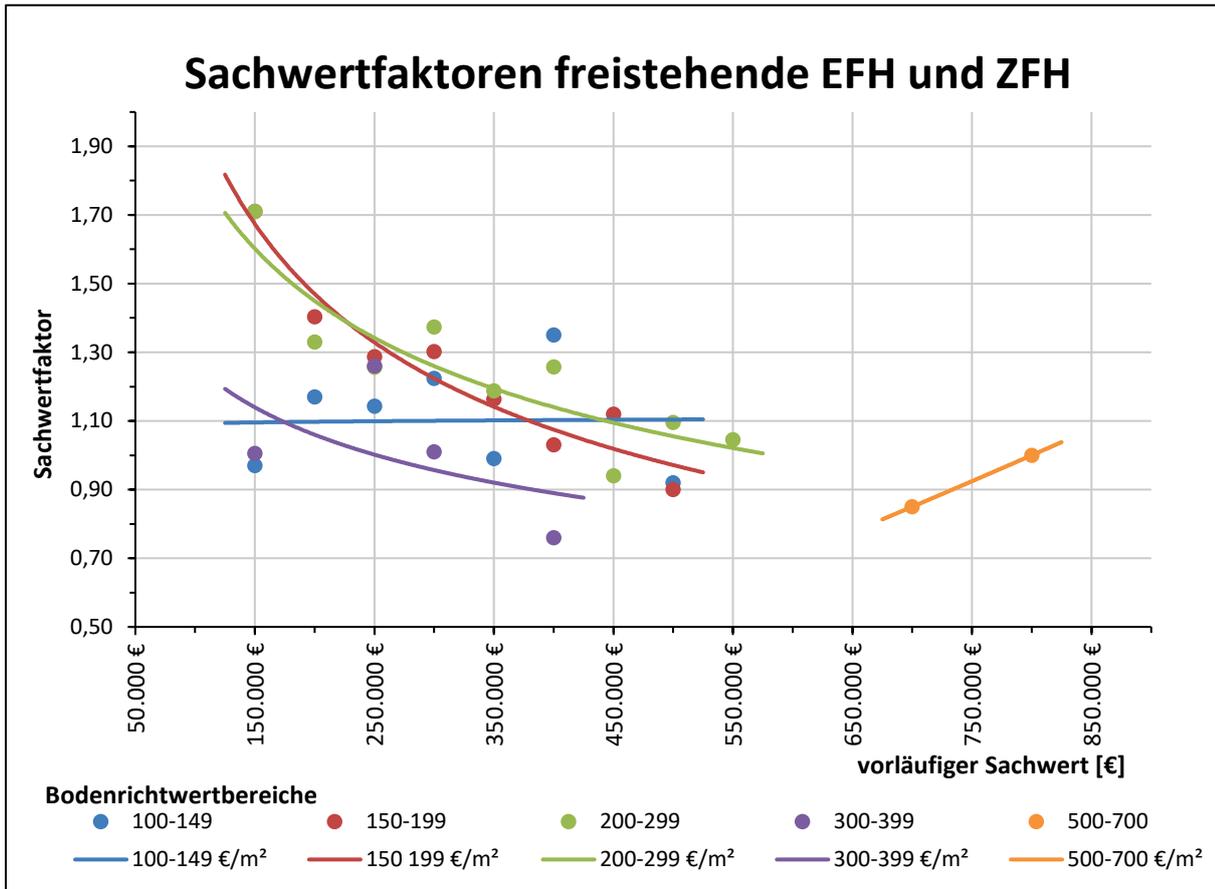


Abbildung 23: Sachwertfaktoren freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

In den Abbildungen 23 und 24 wird eine grafische Darstellung nach einzelnen Bodenrichtwertniveaus in Abhängigkeit zu den Sachwerten dargestellt.

2019	Sachwertfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Sachwertmodell Hessen, NHK 2010)			
vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich [€/m²]			
	100-149	150-199	200-299	300-399
100.000	1,94	2,01	1,94	
150.000	1,47	1,62	1,59	
200.000	1,31	1,76	1,53	1,49
250.000	1,30	1,44	1,13	1,28
300.000	1,08	1,07	1,38	1,45
350.000	1,13		1,28	
400.000			1,22	
450.000				
500.000	0,76			
550.000				
600.000				
650.000				
700.000				
750.000				
800.000				

#### Merkmale der Datengrundlage

Anzahl der nachbewerteten Kauffälle	23	14	39	6
∅ vorläufiger Sachwert	127.166	128.281	173.467	258.734
∅ Grundstücksgröße in m²	381	271	352	365
∅ Bodenrichtwert	128	177	248	355
∅ Restnutzungsdauer	32	31	29	39
∅ Standardstufe (1 bis 5)	2,5	2,7	2,6	3,0
∅ Bruttogrundfläche	209	187	228	216
∅ Wohnfläche in m²	103	102	111	111
∅ Bodenwertanteil am Kaufpreis	0,23	0,21	0,33	0,36
∅ Gebädefaktor in €/m²	2.028	2.180	2.345	3.254

Tabelle 26: Sachwertfaktoren des Geschäftsjahres 2019 für freistehende RH und DHH

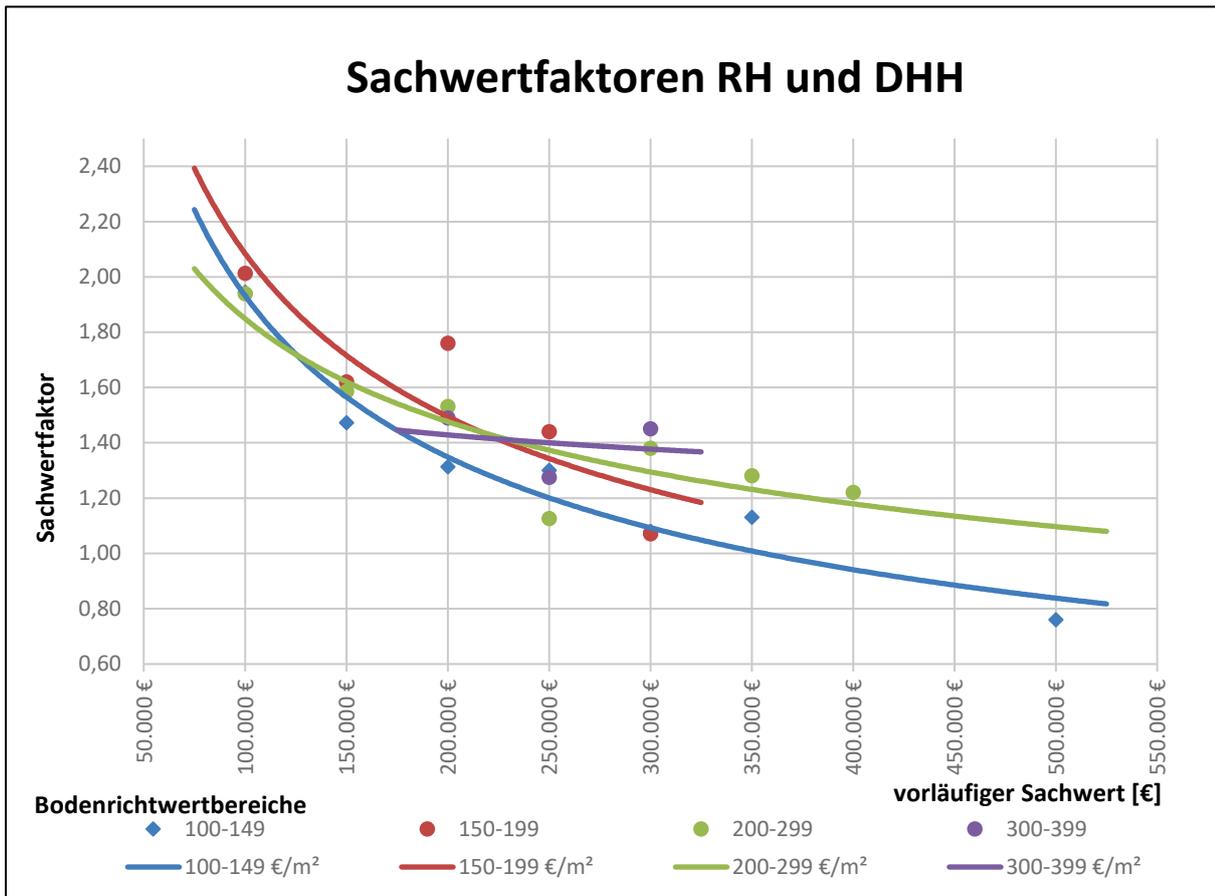


Abbildung 24: Sachwertfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften

## 7.5 Mieten

Die erzielbare Kaltmiete ist für Investoren ein entscheidendes Kriterium zur Renditekalkulation der eingesetzten Finanzmittel. Dabei sind die Mieten im Einzelfall von mehreren Faktoren abhängig, wie zum Beispiel:

- Ausstattung der Wohnung und des Gebäudes
- Lage der Wohnung im Stadtgebiet und innerhalb des Gebäudes
- Baujahr und Größe der Wohnung

Der Bedarf an Angaben über marktgerechte Mietdaten ist groß. Neben Behörden wie dem Finanzamt oder der Gemeinde interessieren sich auch Banken, Vermieter und Wertermittlungsfachleute für dieses Thema.

Der Mietmarkt gliedert sich in Mieten für Wohnraum, also Wohnungen und Häuser, sowie Mieten für Gewerbeobjekte (z.B. Lagerhallen, Läden, Praxen, Büros). Der vorliegende Immobilienmarktbericht enthält keine Aussage zu Gewerbemieten, weil in der Kaufpreissammlung zu wenige Informationen über Mieten von Gewerbeobjekten erfasst werden. An dieser Stelle sei auf die Veröffentlichungen der Industrie- und Handelskammern sowie weiterer Anbieter, wie den IVD-Immobilienverband Deutschland, die in diesem Segment eigenen Datenerhebungen durchführen, verwiesen.

Aussagen über die Miethöhen von Wohnraum kann man z.B. über einen (qualifizierten) Mietspiegel erhalten. Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. Der Gesetzgeber stellt nach §§ 558 c, d BGB entsprechende Anforderungen an die Datenerhebung. Nur 5 Städte in Hessen legen einen Mietspiegel nach den Forderungen des BGB vor: Darmstadt, Frankfurt, Hanau, Offenbach und Wiesbaden. Für die Stadt Kassel wird kein Mietspiegel aufgestellt

### Mietwertkalkulator („MiKa“)

Eine Alternative zum Mietspiegel stellt die Mietwertübersicht dar, die von den Gutachterausschüssen für Immobilienwerte hessenweit aufgestellt werden. Unter Mietwert wird die Nettokaltmiete (Grundmiete ohne Betriebskosten) verstanden.

Der Gutachterausschuss der Stadt Kassel bedient sich bei der Erfassung von Wohnraummietenden Daten aus den ihr übermittelten Kaufverträgen. Liegen keine Mieten für die gehandelten Objekte vor, werden den neuen Eigentümern Frageböden zugesandt, in dem u.a. die Ausstattung, das Baujahr, die Miethöhe und weitere Kennwerte abgefragt werden. Die anonymisierten Bestandsmieten aus dieser Datensammlung und den versendeten Fragebögen werden nach einem mathematisch-statistischen Verfahren, der „Multiple Regression“, ausgewertet.

Erstmals veröffentlichte die Stadt Kassel 2016 mit den Gutachterausschüssen des Landkreises Kassel, Waldeck-Frankenberg und der Stadt Korbach den Mietwertkalkulator - „MiKa“- . Durch die gemeinsame Auswertung werden die Angaben insbesondere im Grenzbereich der Stadt Kassel gegenüber dem Umland wie Baunatal oder Vellmar miteinander „verzahnt“. Die Datenbasis bilden insgesamt rund 6.000 anonymisierte Bestandsmieten, ca. 1.500 davon im Stadtgebiet von Kassel. Es ist damit die größte regionale und allgemein zugängliche Mietdatensammlung einer öffentlichen Stelle.

Der MiKa 2019 mit den Mietdaten der letzten vier Jahre ist über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Kassel oder über die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse Hessen abrufbar. Für die Mieten im Landkreis Kassel, Waldeck-Frankenberg und der Stadt Korbach ist die Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Amt für Bodenmanagement Korbach in Hofgeismar zuständig.

Der neue MiKa 2021 wird voraussichtlich Anfang des kommenden Jahres mit den Daten aus den vergangenen vier Jahren der Bestandsmieten für die gesamte Region Kassel-Korbach veröffentlicht.

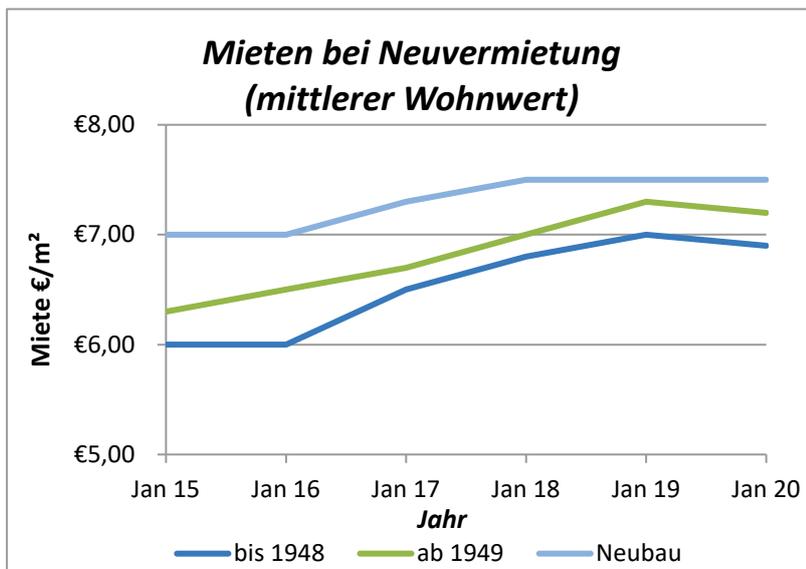
Mit den Angaben zu Lage, Baujahr, Wohnfläche und Ausstattung einer Wohnung berechnet MiKa eine durchschnittliche Nettokaltmiete. Auch wenn damit kein Mietspiegel gem. §§ 558 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) aufgestellt ist, ermöglichen die ermittelten Mieten eine fundierte Einschätzung des durchschnittlichen Mietniveaus. Berücksichtigt man, dass knapp 20% der Hessischen Bevölkerung auf einen Mietspiegel zurückgreifen können, bietet der MiKa eine durchaus verlässliche Orientierung in Bereichen, in denen es keinen Mietspiegel gibt und macht den Mietmarkt deutlich transparenter. Dies untermauern auch Gerichtsurteile aus dem Hessischen Landessozialgericht und dem Finanzgericht, die die Daten aus dem MiKa für Ihre Urteilsfindung herangezogen haben.

Der Mietwertkalkulator ist bei der Geschäftsstelle Kassel oder online unter [www.gds.hessen.de](http://www.gds.hessen.de) zu bestellen. Hier können Interessenten beliebig viele Objekte selbst eingeben und abfragen. Darüber hinaus kann eine Einzelauskunft aus dem Mietwertkalkulator angefordert werden. In diesem Fall ist die Mitwirkung des Anfragenden unbedingt erforderlich.

Im MiKa werden ausschließlich Bestandsmieten ausgewertet. Daten über Neuvermietungen wie bei Mieterwechsel oder Erstvermietungen werden hier nicht erfasst. Diese Neuvermietungen werden jährlich vom Immobilienverband Deutschland (IVD) herausgegeben.

## Immobilienverband Deutschland (IVD)

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) erfasst gegenüber dem MiKa Mietpreise bei Neuvermietungen. Diese Mietdaten werden einmalig im Jahr, jeweils im Januar des Jahres veröffentlicht.



Aus der Abbildung 25 und 26 ist die Entwicklung der Wohnungsmieten bei Neuvermietungen der letzten 5 Jahre dargestellt. Dabei ist für den mittleren Wohnwert seit 2015 ein Mietanstieg in allen drei Baujahreskategorien erkennbar. Die beiden konstanten Werte aus 2015 für Vermietungsobjekte aus den Jahren vor 1949 und bei Neubauten sind ab 2016 wieder steigend. 2018 stagnieren die Preise bei Vermietungen im Neubau. 2019 folgen die Baujahre bis 1948 und ab 1949 mit einem leichten Rückgang der Mieten.

Abbildung 25: Entwicklung der Wohnungsmieten – mittlerer Wohnwert  
Quelle: IVD-Mietspiegel; Stand: Januar 2020

Bei Vermietungen der Baujahre bis 1948 und ab 1949 ist eine durchschnittliche Steigerung der letzten fünf Jahre mit 3% pro Jahr erkennbar. Bei Neubauten ist diese Steigerungsrate im Durchschnitt bei rund 1,5% pro Jahr.

Die Werte bei Neuvermietungen bei guten Wohnwerten erfahren im Gegensatz zu den beiden Baujahreskategorien ab 1949 und Neubau, die hier einen leichten Zuwachs bzw. Stillstand aufweisen, eine auffällig große Steigerungsrate bei Wohnungen der Baujahre bis 1948 in 2018, was mit einem gleichstarken Gefälle im folgenden Jahr 2019 wieder knapp das Niveau von 2017 erreicht. Hier ist die zuzumutbare Spitze erreicht, zumal ältere Wohnungen entsprechend größere Flächen ausweisen.

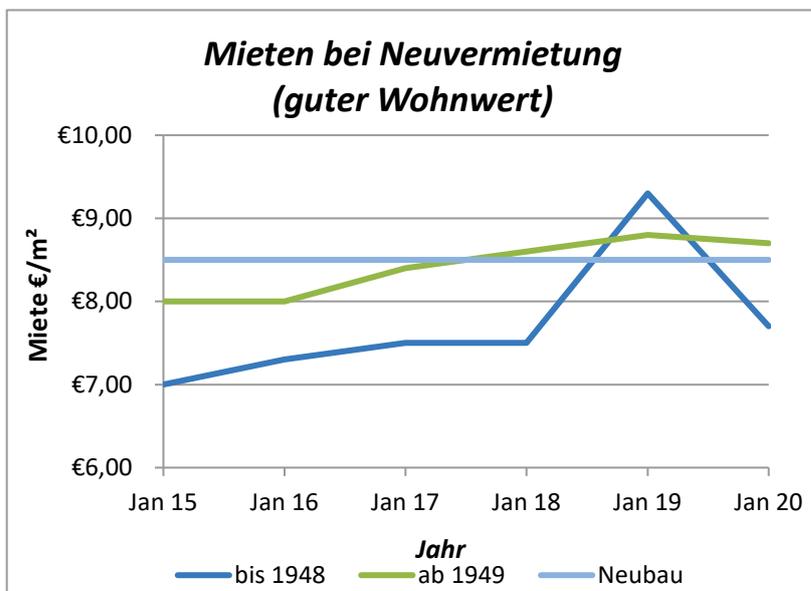


Abbildung 26: Entwicklung der Wohnungsmieten – guter Wohnwert  
Quelle: IVD-Mietspiegel; Stand: Januar 2020

Die Werte bei den Neuvermietungen von Bestandsgebäuden und Neubauten insgesamt nähern sich auch bei guten Wohnwerten weiter an. Nicht primär das Baujahr, sondern Lage und Ausstattung begründen diese Entwicklung.

Betrachtet man die Entwicklung der Mietpreise seit 2015, ist ein kontinuierlicher Preisanstieg unterschiedlicher Ausprägung in den dargestellten Jahren zu verzeichnen. Bildet man den Mittelwert der Baujahresepochen der Mietobjekte ergeben sich folgende Steigerungswerte:

Werden die Steigerungswerte bei einem guten Wohnwert nach Lage, Ausstattung, Größe und Baujahr gemittelt, ergeben sich vergleichbare Größen wie beim mittleren Wohnwert. Bei einem Baujahr des Vermietungsobjektes bis 1948 ist die Steigerungsrate im Mittel bei 2% pro Jahr. Bei einem Baujahr ab 1949 liegt diese Rate knapp unter 2% pro Jahr im Mittel seit 2015. Bei Neubauten seit 2015 ist keine Bewegung erkennbar.

Die Daten sind dem IVD-Mietspiegel Nordhessen (s. Quellennachweis) entnommen, die für den Immobilienmarktbericht zur Verfügung gestellt wurden. Ausführliche Informationen über Wohnungs- und Geschäftsmieten bei Neuvermietung erhalten Sie bei Putz Immobilien.

## 8 Vergleichsfaktoren gemäß § 183 Bewertungsgesetz

Die Vergleichsfaktoren werden von der Finanzverwaltung zur Ermittlung des gemeinen Wertes einer Immobilie gem. Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuerrecht (ErbStRG) benötigt. Sie sollen dazu dienen, für zwei Drittel aller Standardfälle Immobilienwerte abzuleiten. Nachfolgend sind für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern Vergleichsfaktoren für den Bereich der documenta Stadt Kassel dargestellt. Außerdem werden Kreuztabellen angegeben, die die Abweichungen in der Grundstücksgröße und im Gebäudealter berücksichtigen. Zwischenwerte sind zu interpolieren.

Als Datenbasis für die Ableitung der Vergleichsfaktoren dienten die Kaufverträge der drei genannten Objektarten, die in den Jahren 2017, 2018 und 2019 beurkundet und bis September 2019 in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse erfasst und ausgewertet wurden.

Bei der Festlegung der Vergleichsfaktoren wurden folgende Objektarten unterschieden:

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern

Als wichtigste wertbeeinflussende Merkmale gemäß § 183 Bewertungsgesetz (BewG) sind nachfolgend berücksichtigt:

- Lage des Objekts (Bodenrichtwert)
- Größe des Objekts (Wohnfläche)
- Alter des Objekts (Baujahr)
- Grundstücksgröße (nicht bei Eigentumswohnungen)

Alle Vergleichsfaktoren beziehen sich auf Objekte für die eine durchschnittliche Ausstattung unterstellt wird und beinhalten den jeweiligen Bodenwert. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist im Vergleichsfaktor auch der Wert einer Garage, eines Carports oder eines Stellplatzes enthalten. Die Werte für Eigentumswohnungen beziehen sich nur auf die Wohnung ohne Stellplatz. Überschlägige Wertangaben zu Kfz-Stellplätzen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Lage	Wertangaben für Kfz-Stellplätze					
	Tiefgarage		Einzelgarage		freie Stellplätze	
	Wieder- verkauf	Erst- verkauf	Wieder- verkauf	Erst- verkauf	Wieder- verkauf	Erst- verkauf
	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]
Stadtmitte	16.000	18.000	8.000	12.500	6.000	7.000
Restliches Stadtgebiet	12.500	18.000	7.000	15.000	4.000	6.000

Tabelle 27: Wertangaben für Kfz-Stellplätze

Für die Auswertung der Eigenheime (Häuser) wurden diejenigen Immobilien berücksichtigt, deren Wohnfläche zwischen 80 m<sup>2</sup> und 250 m<sup>2</sup> (EFH/ZFH) bzw. 80 m<sup>2</sup> und 200 m<sup>2</sup> (RH/DHH), Baujahr nach 1950 und Grundstücksgröße zwischen 250 m<sup>2</sup> und 1.500 m<sup>2</sup> (EFH/ZFH) bzw. 100 m<sup>2</sup> und 700 m<sup>2</sup> (RH/DHH) lagen.

Für die Auswertung der Eigentumswohnungen wurden diejenigen Objekte berücksichtigt, deren Wohnfläche zwischen 40 m<sup>2</sup> und 160 m<sup>2</sup> und deren Baujahr in den Tabellen angegeben ist.

Die dargestellten Vergleichsfaktoren wurden zum Stichtag 01.01.2020 ermittelt. Sie führen für Standardobjekte zum Verkehrswert mit einer Genauigkeit von ± 20%.

Einzelne Besonderheiten des Grundstücks können in einem pauschalisierten Vergleichswertverfahren nicht berücksichtigt werden (§ 183 Abs. 3 BewG). Individuelle Besonderheiten des Grundstücks können nur im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens (§ 198 BewG) Berücksichtigung finden.

## 8.1 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei Nutzung der Tabellen im Rahmen des ErbStRG wird darauf hingewiesen, dass der für den Steuerpflichtigen günstigere Wert angesetzt wird. Auf eine Interpolation wird in diesen Fällen verzichtet.

Wohnfläche m <sup>2</sup>	Vergleichsfaktoren in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (EFH/ZFH), bezogen auf 700 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße und Baujahr 1975				
	Bodenrichtwertbereich				
	50 €/m <sup>2</sup> bis 99 €/m <sup>2</sup> (75 €/m <sup>2</sup> )	100 €/m <sup>2</sup> bis 149 €/m <sup>2</sup> (125 €/m <sup>2</sup> )	150 €/m <sup>2</sup> bis 199 €/m <sup>2</sup> (175 €/m <sup>2</sup> )	200 €/m <sup>2</sup> bis 299 €/m <sup>2</sup> (250 €/m <sup>2</sup> )	300 €/m <sup>2</sup> bis 399 €/m <sup>2</sup> (350 €/m <sup>2</sup> )
100	*	2.255	2.580	3.069	*
110	*	2.112	2.409	2.853	*
120	*	1.994	2.265	2.673	*
130	*	1.894	2.144	2.520	*
140	*	1.808	2.040	2.389	*
150	*	1.733	1.950	2.276	*
160	*	1.668	1.872	2.177	*
170	*	1.610	1.802	2.090	*
180	*	1.559	1.740	2.012	*
190	*	1.514	1.685	1.942	*
200	*	1.472	1.635	1.880	*
210	*	1.435	1.590	*	*
220	*	1.401	1.549	*	*
230	*	1.370	1.512	*	*
240	*	1.342	1.478	*	*
250	*	1.316	1.446	*	*

Tabelle 28

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

\* zu wenig Vergleichsfälle, daher keine Angaben möglich

Die Vergleichsfaktoren der Tabelle 28 beziehen sich auf Lage und Wohnfläche der Bewertungsobjekte. Eine Anpassung an die jeweilige Grundstücksgröße und das Baujahr des Objektes kann über Anpassungsfaktoren, die den Tabellen 29 und 30 entnommen werden können, erfolgen.

bis 150 €/m <sup>2</sup> (100 €/m <sup>2</sup> )		Anpassungsfaktoren						
		Baujahr						
		1950 bis 1959 (1955)	1960 bis 1969 (1965)	1970 bis 1979 (1975)	1980 bis 1989 (1985)	1990 bis 1999 (1995)	2000 bis 2009 (2005)	ab 2010 (2015)
Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	300	0,64	0,75	<b>0,86</b>	0,97	1,08	1,19	1,30
	400	0,68	0,79	<b>0,90</b>	1,01	1,12	1,23	1,34
	500	0,71	0,82	<b>0,93</b>	1,04	1,15	1,26	1,37
	600	0,75	0,86	<b>0,97</b>	1,08	1,19	1,30	1,41
	700	<b>0,78</b>	<b>0,89</b>	<b>1,00</b>	<b>1,11</b>	<b>1,22</b>	<b>1,33</b>	<b>1,44</b>
	800	0,81	0,92	<b>1,03</b>	1,14	1,25	1,36	1,47
	900	0,85	0,96	<b>1,07</b>	1,18	1,29	1,40	1,51
	1.000	0,88	0,99	<b>1,10</b>	1,21	1,32	1,43	1,54
	1.100	0,92	1,03	<b>1,14</b>	1,25	1,36	1,47	1,58
	1.200	0,95	1,06	<b>1,17</b>	1,28	1,39	1,50	1,61
	1.300	0,99	1,10	<b>1,21</b>	1,32	1,43	1,54	1,65
	1.400	1,02	1,13	<b>1,24</b>	1,35	1,46	1,57	1,68
1.500	1,06	1,17	<b>1,28</b>	1,39	1,50	1,61	1,72	

Tabelle 29: Anpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser, Bodenrichtwerte bis 150 €/m<sup>2</sup>

> 150 €/m <sup>2</sup> (225 €/m <sup>2</sup> )		Anpassungsfaktoren						
		Baujahr						
		1950 bis 1959 (1955)	1960 bis 1969 (1965)	1970 bis 1979 (1975)	1980 bis 1989 (1985)	1990 bis 1999 (1995)	2000 bis 2009 (2005)	ab 2010 (2015)
Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	300	0,73	0,81	<b>0,90</b>	0,98	1,06	1,14	1,23
	400	0,76	0,84	<b>0,92</b>	1,00	1,09	1,17	1,25
	500	0,78	0,87	<b>0,95</b>	1,03	1,11	1,20	1,28
	600	0,81	0,89	<b>0,97</b>	1,06	1,14	1,22	1,30
	700	<b>0,84</b>	<b>0,92</b>	<b>1,00</b>	<b>1,08</b>	<b>1,16</b>	<b>1,25</b>	<b>1,33</b>
	800	0,86	0,94	<b>1,03</b>	1,11	1,19	1,27	1,36
	900	0,89	0,97	<b>1,05</b>	1,13	1,22	1,30	1,38
	1.000	0,91	1,00	<b>1,08</b>	1,16	1,24	1,33	1,41
	1.100	0,94	1,02	<b>1,10</b>	1,19	1,27	1,35	1,43
	1.200	0,96	1,05	<b>1,13</b>	1,21	1,29	1,38	1,46
	1.300	0,99	1,07	<b>1,16</b>	1,24	1,32	1,40	1,49
	1.400	1,02	1,10	<b>1,18</b>	1,26	1,35	1,43	1,51
1.500	1,04	1,13	<b>1,21</b>	1,29	1,37	1,46	1,54	

Tabelle 30: Anpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser, Bodenrichtwerte ab 150 €/m<sup>2</sup>

## 8.1.1 Beispiel für die Anwendung der Vergleichsfaktoren

Das nachfolgende Beispiel verdeutlicht die Anwendung der Vergleichsfaktoren:

- Objektart Freistehendes Einfamilienhaus
- Wohnfläche (Wfl.) 143 m<sup>2</sup>
- Bodenrichtwert 260 €/m<sup>2</sup>
- Baujahr 1985
- Grundstücksfläche 630 m<sup>2</sup>

Der Vergleichsfaktor (VF) ergibt sich aus der Tabelle 28:

$$\begin{array}{l} \text{Wohnfläche, gerundet } 140 \text{ m}^2 \\ \text{Bodenrichtwert } 200 - 299 \text{ €/m}^2 \end{array} \quad \Rightarrow \quad \mathbf{2.389 \text{ €/m}^2}$$

Der Anpassungsfaktor (AF) ergibt sich aus Tabelle 30:

$$\begin{array}{l} \text{Grundstücksgröße, gerundet } 600 \text{ m}^2 \\ \text{Baujahr } 1980 - 1989 \end{array} \quad \Rightarrow \quad \mathbf{1,06}$$

Der überschlägige Wert der Immobilie ergibt sich aus folgender Berechnung:

$$\begin{array}{l} \text{Wfl} \times \text{VF} \times \text{AF} = \text{ImmoWert, überschlägig} \\ 143 \text{ m}^2 \times 2.389 \text{ €/m}^2 \times 1,06 = 362.124,62 \text{ €}; \text{ gerundet } \mathbf{\underline{\underline{360.000 \text{ €}}}} \end{array}$$

Hinweis:

Der überschlägig ermittelte Immobilienwert erfüllt nicht die Anforderungen an eine Verkehrswertermittlung gemäß § 194 Baugesetzbuch. Die objektspezifischen Besonderheiten können nur nach eingehender Ortsbesichtigung im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens berücksichtigt werden.

## 8.2 Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Wohnfläche m <sup>2</sup>	Vergleichsfaktoren in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (RH/DHH) bezogen auf 300 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße und Baujahr 1985				
	Bodenrichtwertbereich				
	50 €/m <sup>2</sup> bis 99 €/m <sup>2</sup> (75 €/m <sup>2</sup> )	100 €/m <sup>2</sup> bis 149 €/m <sup>2</sup> (125 €/m <sup>2</sup> )	150 €/m <sup>2</sup> bis 199 €/m <sup>2</sup> (175 €/m <sup>2</sup> )	200 €/m <sup>2</sup> bis 299 €/m <sup>2</sup> (250 €/m <sup>2</sup> )	300 €/m <sup>2</sup> bis 399 €/m <sup>2</sup> (350 €/m <sup>2</sup> )
80	*	2.207	2.491	2.916	*
90	*	2.077	2.329	2.707	*
100	*	1.973	2.200	2.540	*
110	*	1.888	2.094	2.403	*
120	*	1.816	2.005	2.289	*
130	*	1.756	1.931	2.192	*
140	*	1.705	1.867	2.110	*
150	*	1.660	1.811	2.038	*
160	*	1.621	1.763	1.975	*
170	*	1.586	*	*	*
180	*	1.556	*	*	*
190	*	1.528	*	*	*
200	*	1.504	*	*	*

Tabelle 31: Vergleichsfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser  
\* zu wenig Vergleichsfälle, daher keine Angaben möglich

Der in Tabelle 31 ermittelte Vergleichsfaktor ist anhand der folgenden Tabellen an die Grundstücksgröße und das Baujahr der Immobilie anzupassen. Die folgenden Tabellen der Anpassungsfaktoren sind nach Bodenrichtwertzonen bis 149 €/m<sup>2</sup> und ab 150 €/m<sup>2</sup> unterschieden.

bis 150 €/m <sup>2</sup> (100 €/m <sup>2</sup> )		Anpassungsfaktoren						
		Baujahr						
		1950 bis 1959 (1955)	1960 bis 1969 (1965)	1970 bis 1979 (1975)	1980 bis 1989 (1985)	1990 bis 1999 (1995)	2000 bis 2009 (2005)	ab 2010 (2015)
Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	100	0,51	0,64	0,76	<b>0,89</b>	1,01	1,13	1,26
	150	0,54	0,67	0,79	<b>0,91</b>	1,04	1,16	1,29
	200	0,57	0,69	0,82	<b>0,94</b>	1,07	1,19	1,32
	250	0,60	0,72	0,85	<b>0,97</b>	1,10	1,22	1,34
	300	<b>0,63</b>	<b>0,75</b>	<b>0,88</b>	<b>1,00</b>	<b>1,12</b>	<b>1,25</b>	<b>1,37</b>
	350	0,66	0,78	0,90	<b>1,03</b>	1,15	1,28	1,40
	400	0,68	0,81	0,93	<b>1,06</b>	1,18	1,31	1,43
	450	0,71	0,84	0,96	<b>1,09</b>	1,21	1,33	1,46
	500	0,74	0,87	0,99	<b>1,11</b>	1,24	1,36	1,49
	550	0,77	0,89	1,02	<b>1,14</b>	1,27	1,39	1,52
	600	0,80	0,92	1,05	<b>1,17</b>	1,30	1,42	1,54
	650	0,83	0,95	1,08	<b>1,20</b>	1,32	1,45	1,57
700	0,85	0,98	1,10	<b>1,23</b>	1,35	1,48	1,60	

Tabelle 32: Anpassungsfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser, Bodenrichtwert bis 150 €/m<sup>2</sup>

> 150 €/m <sup>2</sup> (200 €/m <sup>2</sup> )		Anpassungsfaktoren						
		Baujahr						
		1950 bis 1959 (1955)	1960 bis 1969 (1965)	1970 bis 1979 (1975)	1980 bis 1989 (1985)	1990 bis 1999 (1995)	2000 bis 2009 (2005)	ab 2010 (2015)
Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	100	0,60	0,70	0,80	<b>0,91</b>	1,01	1,11	1,21
	150	0,62	0,72	0,83	<b>0,93</b>	1,03	1,14	1,24
	200	0,64	0,75	0,85	<b>0,95</b>	1,06	1,16	1,26
	250	0,67	0,77	0,87	<b>0,98</b>	1,08	1,18	1,29
	300	<b>0,69</b>	<b>0,79</b>	<b>0,90</b>	<b>1,00</b>	<b>1,10</b>	<b>1,21</b>	<b>1,31</b>
	350	0,71	0,82	0,92	<b>1,02</b>	1,13	1,23	1,33
	400	0,74	0,84	0,94	<b>1,05</b>	1,15	1,25	1,36
	450	0,76	0,86	0,97	<b>1,07</b>	1,17	1,28	1,38
	500	0,79	0,89	0,99	<b>1,09</b>	1,20	1,30	1,40
	550	0,81	0,91	1,02	<b>1,12</b>	1,22	1,32	1,43
	600	0,83	0,94	1,04	<b>1,14</b>	1,24	1,35	1,45
	650	0,86	0,96	1,06	<b>1,17</b>	1,27	1,37	1,47
700	0,88	0,98	1,09	<b>1,19</b>	1,29	1,39	1,50	

Tabelle 33: Anpassungsfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser, Bodenrichtwert ab 150 €/m<sup>2</sup>

### 8.3 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

Baujahr	Vergleichsfaktoren in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (ETW)			
	Bodenrichtwertbereich			
	100 €/m <sup>2</sup> bis 199 €/m <sup>2</sup> (150 €/m <sup>2</sup> )	200 €/m <sup>2</sup> bis 299 €/m <sup>2</sup> (250 €/m <sup>2</sup> )	300 €/m <sup>2</sup> bis 399 €/m <sup>2</sup> (350 €/m <sup>2</sup> )	400 €/m <sup>2</sup> bis 499 €/m <sup>2</sup> (450 €/m <sup>2</sup> )
1975-1984 (1980)	1.499	1.779	2.059	*
1985-1994 (1990)	1.704	1.984	2.263	*
1995-2004 (2000)	1.908	2.188	2.468	*
2005-2014 (2010)	2.112	2.392	2.672	*
ab 2015 (Erstbezug)	2.696	3.086	3.475	*

*Tabelle 34: Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen  
\* zu wenig Vergleichsfälle, daher keine Angaben möglich*

Es konnte keine statistisch gesicherte, nachweisbare Abhängigkeit des Vergleichsfaktors zur Wohnfläche festgestellt werden. Die o.g. Vergleichsfaktoren können deshalb ohne Anpassung an die Wohnfläche bei der Ermittlung des Wertes aller Eigentumswohnungen verwendet werden.

## 9 Entwicklung des Immobilienmarktes

Grundlage des Immobilienmarktberichtes 2020 mit Stand 01.01.2020 sind die Kauffälle der zurückliegenden Jahre, die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Kassel eingereicht und ausgewertet wurden. Der Focus bei der Auswertung liegt auf dem Jahr 2019 im Kontext zu den vorausgegangenen 5 Jahren.

Die Nachfrage auf dem Kasseler Immobilienmarkt ist weiterhin groß, die angebotenen Verkaufsobjekte sind in 2019 allen drei Lagen (einfache, mittlere und gute) der Wohnbauflächen gleichmäßig verteilt. Die Steigerungsraten der Wohnbauflächen sind zwar insgesamt flacher ausgebildet als im letzten Jahr, aber die Nachfragesituation in mittleren und einfachen Lagen ist auffällig höher als in guten Lagen.

Der Zuzug in die Stadt mit steigenden Einwohnerzahlen, eine stabile Beschäftigungsquote, anwachsende Studentenzahlen sowie nach wie vor günstige Baufinanzierungen bilden einen verlässlichen Rahmen für Investoren. Die Transaktionszahlen unbebauter und bebauter Grundstücke sowie Wohnungseigentum sind in 2019 im Vergleich zum Vorjahr konstant. Die Anzahl der Kauffälle ist insgesamt um 7,5% gestiegen. Den größten Anteil bei Immobilientransaktionen nehmen nach wie vor Kaufverträge mit fast unveränderten 92% ein, gefolgt von Schenkungen und Übergaben mit 7% und Zwangsversteigerungen mit etwa 1%.

Die durchschnittlichen Preissteigerungen bei freistehenden Einfamilienhäusern erfahren in 2019 nach einem Rückgang über knapp 8% im Vorjahr nun wieder einen Zuwachs über knapp 18%. Der Durchschnitt der letzten fünf Jahre beträgt etwa 11% pro Jahr. Bei der Anzahl der Kauffälle dieser Art von Immobilien gab es einen moderaten Zuwachs über etwa 3%, im Vorjahr lag diese Quote bei 36%.

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Kaufpreise für Reihenhäuser um rund 22% gestiegen. Die Anzahl der Kauffälle in diesem Segment ist ebenso um 14,5% gewachsen. Das ist auf die vermehrte Vermarktung von Kauffällen im Bestand zurückzuführen. Die Kauffälle und die Preise im Vorjahr waren rückläufig. Aufgrund der weiterhin bestehenden erhöhten Nachfragesituation liegen die bezahlten Preise für Reihenhäuser beim 1,73-fachen des Sachwertes.

In der Kategorie Doppelhaushälften und Reihenendhäusern ist eine Stagnation bei der Anzahl der Kauffälle zu beobachten. Im vergangenen Jahr wurden etwa 1% mehr Kauffälle als im Jahr zuvor registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist hier eine Preissteigerung von moderaten 3% zum Vorjahr zu verzeichnen. Der durchschnittliche Zuwachs bei der Anzahl der Kauffälle liegt bei 3,2%, die Preissteigerung bei 7,8% pro Jahr im Betrachtungszeitraum der letzten fünf Jahre.

Bei Zweifamilienhäusern ist gegenüber dem Vorjahr eine Kaufpreissteigerung von knapp 11% zu beobachten bei einem Rückgang der Kauffälle um etwa 13,5%. Wird das Mittel der letzten fünf Jahre gebildet, ist aber insgesamt ein Zuwachs der Kaufpreise von knapp 5,5% pro Jahr gegeben. Bei der Anzahl der Kauffälle bewegt sich dieser Steigerungswert bei rund 5%.

Der Wohnungseigentumsmarkt bleibt der größte Teilmarkt in Bezug auf die Anzahl der Kauffälle. Hierauf entfallen mehr als die Hälfte, etwa 56%, der auf dem Kasseler Immobilienmarkt gehandelten Kaufobjekte. Der Quadratmeterpreis für eine neu errichtete Eigentumswohnung liegt bei etwa 7,2% über dem Vorjahresniveau. Der Gesamtgeldumsatz 2019 im Wohnungseigentumsmarkt im Vergleich zum Vorjahr ist jedoch um 11,9% gestiegen.

Insgesamt sind die Steigerungsraten in allen Bereichen moderat. Der Immobilienmarkt erfährt daher mehr Stabilität in den gehandelten Objekten und Preisen in den letzten Jahren als im längerfristigen Betrachtungszeitraum.

Der Immobilienmarkt der Stadt Kassel ist für Investoren und Eigentümer nach wie vor attraktiv, die Preise bleiben stabil und sind zurzeit nicht mehr großen Schwankungen wie in den letzten Jahren ausgesetzt.

## 10 Mitglieder des Gutachterausschusses

Für den Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Kassel sind derzeit als ehrenamtliche Gutachter bestellt:

### Vorsitzende:

Rus, Sandra                      Dipl.-Ing., Vermessungsdirektorin

### Stellvertretende Vorsitzende:

Dr. Kampe, Hans-Jürgen      Dipl.-Volkswirt, selbständig, Immobilienmakler

Krüger, Constance              Dipl.-Ing., Architektin beim Finanzamt

### Ehrenamtliche Gutachter:

Bosmann, Dirk                  Dipl.-Finanzwirt

Oster, Sebastian                Dipl.-Ing.

Reintjes, Sylvia                Dipl.-Ing., selbständig, Immobilienbewertung

Ries, Frank                      Dipl.-Ing., selbständig, Architekt

Spangenberg, Heinz            Dipl.-Ing., Ltd. Baudirektor a. D.

Umbach, Claus-Dieter         Immobilienwirt (Diplom DIA), selbständig, Immobilienmakler

Umbach, Ruppert                Dipl.-Ing., selbständig, Architekt und Immobilienbewertung

Werner, Harald                 Dipl.-Ing., selbständig, Architekt

Dr. Wehrle, Astrid              Dipl.-Ing.

Bernd Jäger                      Dipl.-Verwaltungswirt

## 11 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

<b>Zentrale Geschäftsstelle</b> der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH)	Schaperstraße 16 65195 Wiesbaden	Tel.: +49 (611) 535 5575 Fax.: +49 (611) 327605067 Email: <a href="mailto:info.zggh@hvbq.hessen.de">info.zggh@hvbq.hessen.de</a>
Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Kassel -Geschäftsstelle- Amt für Bodenmanagement Korbach	Manteuffel-Anlage 4 34369 Hofgeismar	Tel.: +49 (5631) 978 4306 Fax.: +49 (611) 327 605 519 Email: <a href="mailto:gs-gaa-afb-kb@hvbq.hessen.de">gs-gaa-afb-kb@hvbq.hessen.de</a>
Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Schwalm-Eder-Kreises -Geschäftsstelle- Amt für Bodenmanagement Homberg	Waßmuthshäuser Straße 54 34576 Homberg (Efze)	Tel.: +49 (5681) 7704 2166 Fax.: +49 (5681) 7704 2101 Email: <a href="mailto:gs-gaa-afb-hr@hvbq.hessen.de">gs-gaa-afb-hr@hvbq.hessen.de</a>
Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Waldeck-Frankenberg -Geschäftsstelle- Amt für Bodenmanagement Korbach	Medebacher Landstraße 27 34497 Korbach	Tel.: +49 (5631) 978 4303 Fax.: +49 (611) 327 605 505 Email: <a href="mailto:gs-gaa-afb-kb@hvbq.hessen.de">gs-gaa-afb-kb@hvbq.hessen.de</a>
Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Werra-Meißner-Kreises -Geschäftsstelle- Amt für Bodenmanagement Homberg	Goldbachstraße 12a 37269 Eschwege	Tel.: +49 (5681) 7704-2550 Fax.: +49 (5681) 7704-2580 Email: <a href="mailto:gs-gaa-afb-hr@hvbq.hessen.de">gs-gaa-afb-hr@hvbq.hessen.de</a>
Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises und der Stadt Göttingen LGLN Niedersachsen Regionaldirektion Northeim -Geschäftsstelle Gutachterausschuss-	Danziger Straße 40 37083 Göttingen	Tel.: +49 (551) 5074 322 Fax.: +49 (551) 5074 374 Email: <a href="mailto:gag-nom@lgl.niedersachsen.de">gag-nom@lgl.niedersachsen.de</a>

### Quellennachweise:

- *Immobilienverband Deutschland (IVD) – Immobilienpreisspiegel Nordhessen; Stand 1/2020*
- *Statistisches Bundesamt; Baupreisindizes; Verbraucherpreisindizes*
- *Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2010; BGBl. I S 639; Berlin, 2010*
- *Wertermittlungsrichtlinien (WertR) 06*
- *Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Kassel*
- *Personal- und Organisationsamt der Stadt Kassel; – Fachstelle Statistik –*
- *Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Hessen (ZGGH)*

## Leistungen und Gebühren:

Die Gebühren für die Produkte des Gutachterausschusses sind in der Hessischen Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV) festgelegt:

<b>Bodenrichtwertkarte</b> (Farbdruck), Maßstab 1:25.000	60 €
<b>Bodenrichtwertkarte</b> (Farbdruck), Maßstab 1:10.000	70 €
<b>Immobilienmarktbericht</b> (Farbdruck)	35 €
<b>Immobilienmarktbericht</b> digital	30 €
<b>Einzel Auskunft aus Mika</b> (schriftlich, je Auskunft)	20 €
<b>Bodenrichtwertauskunft</b> (schriftlich; je Richtwert)	20 €
<b>Auszug aus der Kaufpreissammlung</b> (schriftlich)	
Grundgebühr (bis zu 10 Vergleichsfälle)	120 €
Je weiteren mitgeteilten Vergleichsfall	5 €

### Gebühren für Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen	Rechte an Grundstücken
<b>Verkehrswert (bis unter ... €)</b>	<b>Gebühr *</b>		
50.000 €	775 €	1.050 €	auf Anfrage
100.000 €	900 €	1.250 €	auf Anfrage
150.000 €	950 €	1.475 €	auf Anfrage
200.000 €	975 €	1.700 €	auf Anfrage
250.000 €	1.000 €	1.850 €	auf Anfrage
300.000 €	1.050 €	1.975 €	auf Anfrage
375.000 €	1.100 €	2.175 €	auf Anfrage
500.000 €	1.175 €	2.400 €	auf Anfrage
750.000 €	1.300 €	2.625 €	auf Anfrage
1.000.000 €	1.425 €	2.825 €	auf Anfrage
bis 25.000.000 € für jede weiteren 250.000 €	80 €	160 €	auf Anfrage
über 25.000.000 € für jede weiteren 1.000.000 €	55 €	110 €	auf Anfrage
* Alle Gutachtengebühren zuzüglich der gültigen Mehrwertsteuer			

Die Gebühren für sonstige Wertermittlungen werden auf Anfrage mitgeteilt.

HESSEN



**Gutachterausschuss für Immobilienwerte**  
für den Bereich der documenta-Stadt Kassel