



# Immobilienmarktbericht

für den Bereich der documenta-Stadt Kassel

2012



# **Jahresbericht 2012**

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:** Vorsitzender des Gutachterausschusses  
Dipl.-Ing. Ortseifen 787 – 70 04

**Anschrift:** Vermessung und Geoinformation  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
Obere Königsstrasse 8  
34112 Kassel  
Tel.: 0561 - 787 7002  
Fax.: 0561 - 787 4089  
E-Mail: gutachterausschuss@stadt-kassel.de

**Ansprechpersonen:** (Gutachten)  
Herr Jäger 787 – 70 04

(Bodenrichtwerte und Daten  
aus der Kaufpreissammlung)  
Frau Lappöhn 787 – 70 02  
Frau Vogt 787 – 70 03

**Gebühr:** € 25

## Hinweis:

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.

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses.

# Inhaltsverzeichnis:

Tabellenverzeichnis:	IV	
Abbildungsverzeichnis:	IV	
<b>0</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Rahmendaten der documenta - Stadt Kassel</b>	<b>2</b>
2.1	Wirtschaftliche Daten	2
2.2	Baugeschehen (2002 – 2010)	2
<b>3</b>	<b>Allgemeine Daten zum Immobilienmarkt</b>	<b>2</b>
3.1	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses	3
3.2	Anzahl und Transaktionsvolumen der Kaufverträge	3
3.3	Immobilienmarkt	5
<b>4</b>	<b>Transaktionen bei unbebauten Grundstücken</b>	<b>5</b>
4.1	Umsatzentwicklung	6
4.1.1	Die drei Hauptkategorien	6
4.2	Verteilung der Kauffälle	8
4.3	Bodenrichtwerte im Bereich der Stadt Kassel	9
4.3.1	Veränderung der Bodenrichtwerte	9
4.3.2	Veröffentlichung der Bodenrichtwerte	10
<b>5</b>	<b>Transaktionen bei bebauten Grundstücken</b>	<b>10</b>
5.1	Umsatzentwicklung	10
5.2	Verteilung der Kauffälle	13
<b>6</b>	<b>Transaktionen bei Wohnungseigentum</b>	<b>15</b>
6.1	Umsatzentwicklung	15
6.2	Verteilung der Kauffälle	17
6.3	Durchschnittspreise in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße	18
6.4	Durchschnittspreise in Abhängigkeit von den Baujahren	19
<b>7</b>	<b>Bewertungsrelevante Daten</b>	<b>20</b>
7.1	Bodenpreisindexreihen	20
7.2	Umrechnungskoeffizienten	22
7.3	Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktoren	22
7.4	Baupreisindex	23
7.5	Mieten	24
<b>8</b>	<b>Vergleichsfaktoren nach §183 Bewertungsgesetz</b>	<b>24</b>
8.1	Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	25
8.1.1	Beispiel für die Anwendung der Vergleichsfaktoren	26
8.2	Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	27
8.3	Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen	28
<b>9</b>	<b>Entwicklung des Immobilienmarktes</b>	<b>29</b>
<b>10</b>	<b>Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse</b>	<b>30</b>
Quellennachweise		30
Leistungen und Gebühren		31

## Tabellenverzeichnis:

<i>Tabelle 1:</i>	<i>Baufertigstellungen</i>	2
<i>Tabelle 2:</i>	<i>Grundstückstransaktion alle Kauffälle</i>	3
<i>Tabelle 3:</i>	<i>Marktteilnehmer</i>	5
<i>Tabelle 4:</i>	<i>Grundstückstransaktion unbebaute Grundstücke</i>	7
<i>Tabelle 5:</i>	<i>Preisklassen für unbebaute Grundstücke</i>	8
<i>Tabelle 6:</i>	<i>Grundstückstransaktionen bebaute Grundstücke</i>	11
<i>Tabelle 7:</i>	<i>Preisklassen für Ein- und Zweifamilienhäuser</i>	13
<i>Tabelle 8:</i>	<i>Grundstücksgrößen für Ein- und Zweifamilienhäuser</i>	14
<i>Tabelle 9:</i>	<i>Transaktionen Wohnungseigentum</i>	16
<i>Tabelle 10:</i>	<i>Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrößen</i>	17
<i>Tabelle 11:</i>	<i>Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen nach Baujahren</i>	18
<i>Tabelle 12:</i>	<i>Mittelwerte für Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrößen</i>	18
<i>Tabelle 13:</i>	<i>Wohnungspreise in Abhängigkeit von den Baujahren</i>	19
<i>Tabelle 14:</i>	<i>Bodenpreisindex – Basisjahr 2000 = 100</i>	21
<i>Tabelle 15:</i>	<i>Umrechnungskoeffizienten</i>	22
<i>Tabelle 16:</i>	<i>Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren</i>	23
<i>Tabelle 17:</i>	<i>Baupreisindex</i>	23
<i>Tabelle 18:</i>	<i>Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser</i>	25
<i>Tabelle 19:</i>	<i>Anpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser</i>	26
<i>Tabelle 20:</i>	<i>Vergleichsfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser</i>	27
<i>Tabelle 21:</i>	<i>Anpassungsfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser</i>	28
<i>Tabelle 22:</i>	<i>Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen</i>	28

## Abbildungsverzeichnis:

<i>Abbildung 1:</i>	<i>Verteilung der Kauffälle</i>	3
<i>Abbildung 2:</i>	<i>Umsatzzahlen für Immobilien</i>	4
<i>Abbildung 3:</i>	<i>Kaufpreise für unbebaute Grundstücke</i>	8
<i>Abbildung 4:</i>	<i>Veränderung der Bodenrichtwerte</i>	9
<i>Abbildung 5:</i>	<i>Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser</i>	12
<i>Abbildung 6:</i>	<i>Preisklassen für Ein- und Zweifamilienhäuser</i>	13
<i>Abbildung 7:</i>	<i>Grundstücksgrößen für Ein- und Zweifamilienhäuser</i>	15
<i>Abbildung 8:</i>	<i>Preise für Wohnflächen und für Eigentumswohnungen</i>	17
<i>Abbildung 9:</i>	<i>Wohnungspreise in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße</i>	19
<i>Abbildung 10:</i>	<i>Wohnungspreise in Abhängigkeit von den Baujahren</i>	20
<i>Abbildung 11:</i>	<i>Vergleich verschiedener Märkte</i>	21
<i>Abbildung 12:</i>	<i>Entwicklung der Wohnungsmieten - mittlerer Wohnwert</i>	24

# 0 Vorbemerkung

Der vorliegende Immobilienmarktbericht 2012 ist vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der documenta - Stadt Kassel erstellt worden. Dieser Immobilienmarktbericht wendet sich an Personen, die Immobilien veräußern, erwerben, beleihen oder sich einen Überblick über den hiesigen Immobilienmarkt verschaffen wollen. Weiter wendet er sich auch an institutionelle Investoren sowie die Politik, denen dieser Bericht Entscheidungen ermöglichen bzw. erleichtern kann. Dieser Immobilienmarktbericht ist aus statistischen Auswertungen aller Grundstückstransaktionen im Bereich der Stadt Kassel zusammengetragen. Er soll dazu dienen, durch Daten und Fakten den Grundstücks- und Immobilienmarkt transparenter zu machen und Ausprägungen zu verdeutlichen.

Aufgenommen sind im Abschnitt 8 die Vergleichsfaktoren, die den Finanzämtern als vorrangige Grundlage für Bewertungen gem. § 183 Bewertungsgesetz zur Verfügung gestellt werden. Diese Faktoren gründen auf landesweit einheitlichen Auswertekriterien, wodurch die Vergleichbarkeit über das Stadtgebiet hinaus und die qualitative Zuverlässigkeit des veröffentlichten Datenmaterials weiter gestärkt wird.

# 1 Einleitung

Der Gutachterausschuss der Stadt Kassel analysiert Daten von Grundstücks- und Immobilientransaktionen, die im Bereich der Stadt Kassel durchgeführt werden. Diese Informationen werden in der Kaufpreissammlung gespeichert und für den Immobilienmarktbericht ausgewertet. Der Gutachterausschuss nimmt die Aufgaben nach den folgenden Gesetzen und Verordnungen wahr:

- Baugesetzbuch (BauGB), Drittes Kapitel, Erster Teil
- Hessische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR)

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

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen aus einem Vorsitzenden, weiteren unabhängigen ehrenamtlichen Gutachtern und ist eine vom Bundesgesetzgeber vorgeschriebene Einrichtung. Er 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. Die Gutachten werden auf Antrag der Eigentümer und sonstiger Berechtigter erstellt.
- Ermittlung von Bodenrichtwerten für das Stadtgebiet Kassel zum Beginn jedes geraden Jahres.
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung und Erstellen eines Immobilienmarktberichtes.
- Erstellung von Analysen und Statistiken über die Entwicklung des Grundstücksmarktes.
- Ableiten der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung.

## 2 Rahmendaten der documenta - Stadt Kassel

### 2.1 Wirtschaftliche Daten

Das Stadtgebiet ist Wohnort und Lebensmittelpunkt für 194.000 Menschen, die in nahezu 30.000 Gebäuden wohnen und von denen 24.600 Menschen unterschiedlichen Nationalitäten angehören. Im Einzugsgebiet der Stadt leben rund 1,2 Millionen Menschen, davon etwa 316.000 im Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel. Die größten Anteile mit Bürgern anderer Staatsangehörigkeit in Kassel kommen aus der Türkei mit rund 8.000 gefolgt von Italien und Polen jeweils 1.200 sowie die Republiken Serbien und Montenegro mit 700 Einwohnern.

Knapp 137.000 Menschen sind in Kassel erwerbstätig, davon 11.500 Selbständige. Von den Erwerbstätigen sind 700 im Bereich Land- und Forstwirtschaft, 18.600 im produzierenden Gewerbe und 113.100 im Bereich der Dienstleistungen beschäftigt.

Ziemlich genau 19.500 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Menschen pendeln Tag für Tag aus Kassel heraus, um ihrer Arbeit nachzugehen. Annähernd 58.000 Erwerbstätige pendeln jeden Tag nach Kassel ein. Der Pendlersaldo liegt somit bei täglich 38.500 Beschäftigten.

### 2.2 Baugeschehen (2002 – 2010)

Von den Wohngebäuden sind in Kassel rund 13.000 Einfamilienhäuser, 6.000 Zweifamilienhäuser und 11.000 Mehrfamilienhäuser. Die Baufertigstellungen gingen in den letzten Jahren deutlich zurück.

Anzahl der bezugsfertigen Wohnungen (Jahresmittel)				
Jahr	insgesamt	darunter in		
		Ein-	Zwei-	Mehr-
		familienhäusern		
02/08	231	76	38	117
2009	203	49	20	134
2010	134	26	14	94
2011	Es liegen noch keine Werte des Statistischen Landesamtes vor.			

Tabelle 1: Baufertigstellungen

## 3 Allgemeine Daten zum Immobilienmarkt

Für die Gesamtübersicht im Abschnitt 3 sind alle Kauffälle dargestellt, während in den statistischen Analysen der Folgeabschnitte 4 - 6 Extremwerte aufgrund ungewöhnlicher Kaufsituationen oder persönlicher Verhältnisse unberücksichtigt bleiben.

Die angegebenen Durchschnittswerte können die vielfältigen Einflussfaktoren auf den Verkehrswert der einzelnen Vertragsobjekte nicht widerspiegeln. Sie liefern lediglich Anhaltspunkte und ersetzen keine qualifizierten Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses.

### 3.1 Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss speichert in seiner Kaufpreissammlung jede Transaktion von Grundstücken und jedes begründete Erbbaurecht und ordnet sie den Teilmärkten bebaute oder unbebaute Grundstücke sowie Wohnungseigentum zu, wie in der nebenstehenden Abbildung zu sehen. Diese Informationen erhält der Gutachterausschuss durch die beurkundenden Stellen, die eine Abschrift eines jeden Vertrages nach den gesetzlichen Vorschriften übermitteln müssen. 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 den Datenschutzbestimmungen zufolge vertraulich behandelt.

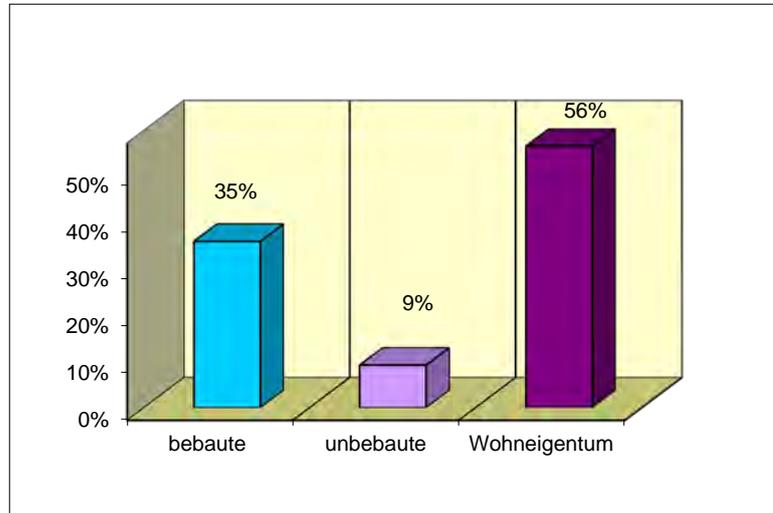


Abbildung 1: Verteilung der Kauffälle

### 3.2 Anzahl und Transaktionsvolumen der Kaufverträge

	Jahr	Kauffälle	Geldumsatz in tausend €	Flächen- umsatz in tausend m <sup>2</sup>	Durchschnittliche/ r	
					Kaufpreis in €	Grundstücks- fläche/ Wohnungs- fläche in m <sup>2</sup>
unbebaute Grundstücke	02-08	168	13.605	233	84.809	1.502
	2009	111	7.812	108	70.378	973
	2010	182	10.880	319	59.782	1.755
	<b>2011</b>	<b>145</b>	<b>13.828</b>	<b>214</b>	<b>95.364</b>	<b>1.473</b>
bebaute Grundstücke	02-08	581	243.900	736	420.366	1.273
	2009	504	149.422	485	296.472	962
	2010	537	183.116	549	340.999	1.023
	<b>2011</b>	<b>572</b>	<b>212.474</b>	<b>586</b>	<b>371.457</b>	<b>1.024</b>
Wohnungs- eigentum	02-08	646	50.241	34	77.831	53
	2009	725	59.561	44	82.153	61
	2010	728	61.935	46	85.076	64
	<b>2011</b>	<b>900</b>	<b>84.739</b>	<b>59</b>	<b>94.155</b>	<b>66</b>

Tabelle 2: Grundstückstransaktion alle Kauffälle

Die in der Tabelle angegebenen Jahre 02-08 sind definiert als Mittel der jeweiligen Jahre und werden entsprechend in weiteren Tabellen verwendet.

Die Anzahl der Kauffälle der unbebauten Grundstücke liegen (nach den detaillierten Zahlen der Kaufpreissammlung) in den Jahren 2003 und 2005 deutlich und 2010 gering über den Werten aus dem Langzeitmittel 2002 – 2008. Die Kauffälle des aktuellen Jahres entsprechen somit dem Durchschnitt der übrigen Jahre. Dabei zeigt der hohe Durchschnittspreis pro Kauffall an, dass in 2011 überwiegend Baugrundstücke verkauft wurden. Dagegen belegen im Vorjahr der geringe Durchschnittspreis der Kauffälle und die über dem Mittelwert liegende durchschnittliche Grundstücksgröße einen hohen Anteil von Verkäufen mit geringem Bodenwert, z.B. landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Flächen und Bodenbevorratung durch öffentliche Institutionen.

Die Anzahl der Kauffälle bebauter Grundstücke wie auch der Wertumsatz und der durchschnittliche Verkaufspreis sind wie die Vorjahreswerte kontinuierlich weiter gestiegen. Trotz des deutlich erkennbaren positiven Trends wird das Mittel der Jahre 2002 – 2008 nicht erreicht. In dem Marktsegment Eigentumswohnungen bestätigen die Zahlen den anhaltenden Verkaufsboom. Die Ergebniszahlen des aktuellen Jahres zeigen in Tabelle 2 insgesamt Höchstwerte an.

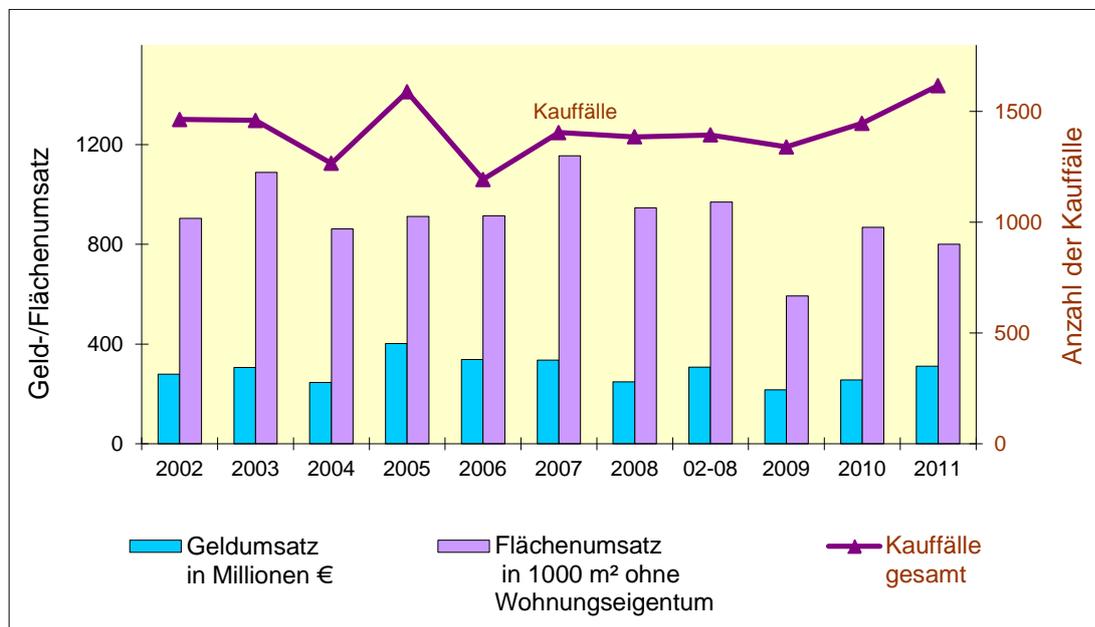


Abbildung 2: Umsatzzahlen für Immobilien

In der Grafik werden alle Kauffälle mit den jahresbezogenen Flächen- und Geldumsätzen der zurückliegenden 10-Jahresepoche dargestellt. Aus dem mehrjährigen Vergleich ist erkennbar, dass die Jahreswerte 2003 und 2005 jeweils durch die politische Diskussion und den Wegfall der Eigenheimzulage beeinflusst sind und das Jahr 2007 einen hohen Flächenumsatz vor der Finanzkrise in 2008 zeigt. In 2011 steigen die Umsatzzahlen im Vergleich zu den Vorjahren weiter an und der Geldumsatz entspricht dem Langzeitmittel. Beim Flächenumsatz werden die Mittelwerte aus den Jahren 2002 - 2008 noch nicht erreicht.

Der vorstehend in drei Teilbereichen gegliederte Immobilienmarkt wird in den weiteren Abschnitten 4 – 6 jeweils in Teilmärkten detailliert dargestellt.

### 3.3 Immobilienmarkt

Bei der Auswertung der eingehenden Kaufverträge wird nach Privatpersonen, juristischen Personen, Kommune, Land, Bund, gemeinnützigen/freien Wohnungsunternehmen, Kirchen und sonstigen Marktteilnehmern unterschieden.

Marktteilnehmer		Privatpersonen	juristische Personen	Kommune	Land	Bund	gemeinnützige/freie Wohnungsunternehmen	Kirchen	sonstige Marktteilnehmer
Veräußerer	02/08	964	272	61	5	5	136	3	10
	2009	1.132	237	20	10	4	123	5	17
	2010	1.177	264	100	6	8	114	1	9
	<b>2011</b>	<b>1.237</b>	<b>335</b>	<b>45</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>190</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
Erwerber	02/08	1.289	129	16	1	1	4	1	16
	2009	1.407	93	19	1	0	6	1	19
	2010	1.535	113	14	3	1	2	2	9
	<b>2011</b>	<b>1.676</b>	<b>126</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>7</b>

Tabelle 3: Marktteilnehmer

Aus der Tabelle lässt sich ableiten, dass der Kasseler Immobilienmarkt von vielen Marktteilnehmern geprägt wird, jedoch stellen die Privatpersonen eine hohe Dominanz dar. Sie haben durch verstärktes Käufer- und Verkäuferverhalten den Markt individuell geprägt.

Dieser individuell geprägte Teilnehmerkreis des Kasseler Immobilienmarktes ist für statistische Auswertungen eine optimale Voraussetzung, da die Kaufpreise als Eingangsdaten überwiegend voneinander unabhängig sind. Die vom Gutachterausschuss geführte Kaufpreissammlung und die darauf aufbauenden Analyseergebnisse dieses Marktberichtes sowie die im Zweijahresrhythmus abgeleiteten Bodenrichtwerte sichern daher in Verbindung mit der Unabhängigkeit der Gutachter die notwendige Transparenz des Kasseler Immobilienmarktes.

Juristische Personen, die Stadt Kassel und gemeinnützige/freie Wohnungsunternehmen treten auf dem Kasseler Immobilienmarkt eher als Veräußerer denn als Erwerber auf.

## 4 Transaktionen bei unbebauten Grundstücken

In 2011 wurden im Teilmarkt unbebaute Grundstücke 9 % aller Kauffälle getätigt. Der pekuniäre Anteil am Kasseler Immobilienmarkt beträgt 4 % des Geldumsatzes.

## 4.1 Umsatzentwicklung

Im Erhebungszeitraum 2011 konnten für den Teilmarkt unbebaute Grundstücke folgende Kennzahlen festgestellt werden:

<b>Anzahl der geeigneten Kauffälle</b>	<b>109</b>
<b>Geldumsatz in tausend €</b>	<b>12.325</b>
<b>Flächenumsatz in m<sup>2</sup></b>	<b>171.306</b>

### 4.1.1 Die drei Hauptkategorien

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

#### ***Baureifes Wohnbauland***

Unter baureifem Wohnbauland werden zwei Arten von Wohnbauland eingliedert. 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 auch mehr als ein- oder zweigeschossige Bauweise auftreten können. 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 (Gewerbe-, Wohn-) Nutzung verwendet wird, ist hier nicht entscheidend.

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

Zu dieser Kategorie gehören die tertiäre und die industrielle Nutzung. Unter tertiärer Nutzung sind die gewerblichen Bauflächen zu sehen, auf denen Dienstleistungen vorbereitet und getätigt werden. Diese gewerblichen Bauflächen sind voll erschlossene Grundstücke. Hierunter fallen u.a. Werbung, Handel, Verkehr, Bildungswesen und freie Berufe. Die industriellen Bauflächen sind für das produzierende Gewerbe vorgesehen und befinden sich meist in den ausgewiesenen Industriegebieten.

#### ***Weitere Baugrundstücke***

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

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.

Die vorstehenden Kategorien sind in der Tabelle aufgeteilt nach Umsätzen in den Vergleichsjahren.

	Jahr	Kauffälle	Geldumsatz in tausend €	Flächen- umsatz in tausend m <sup>2</sup>	Durchschnittliche/ r	
					Grund- stückspreis in €/m <sup>2</sup>	Grund- stücksfläche in m <sup>2</sup>
Baureifes Wohnbauland	02-08	97	8.228	63	133	662
	2009	67	7.302	52	140	776
	2010	68	6.377	47	136	691
	<b>2011</b>	<b>86</b>	<b>7.879</b>	<b>60</b>	<b>131</b>	<b>700</b>
Baureife Grundstü- cke für Gewerbe und In- dustrie	02-08	7	2.974	58	49	8.905
	2009	3	114	5	23	1.667
	2010	5	2.367	45	53	8.998
	<b>2011</b>	<b>5</b>	<b>3.632</b>	<b>60</b>	<b>61</b>	<b>11.982</b>
Bauerwartungsland	02-08	3	210	8	33	2.665
	2009	0	0	0	0	0
	2010	1	100	1	75	1.331
	<b>2011</b>	<b>3</b>	<b>103</b>	<b>8</b>	<b>13</b>	<b>2.631</b>
Erschließungsflä- chen	02-08	13	175	4	53	294
	2009	9	58	2	27	242
	2010	5	31	1	29	214
	<b>2011</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	keine Anga- be	<b>44</b>
Sonstige Flächen (Rohbauland, Hinterland, Sonstige öffentliche Flächen, Sonderbauflächen)	02-08	9	1.083	24	57	3.903
	2009	5	111	3	38	588
	2010	9	665	12	58	1.279
	<b>2011</b>	<b>13</b>	<b>703</b>	<b>43</b>	<b>16</b>	<b>3.326</b>

Tabelle 4: Grundstückstransaktion unbebaute Grundstücke

Die Transaktionen bei baureifem Wohnbauland erreichen 2011 im Gegensatz zu den beiden Vorjahren nahezu das langjährige Jahresmittel. Der Flächenumsatz und der durchschnittliche Grundstückspreis unterstützen den langjährigen Mittelwert und bestätigen das unveränderte Preisniveau für Baugrundstücke. Die Flächengrößen liegen über den Mittelwert der Jahre 2002-2008.

Die Kauffälle der Flächen baureifer Grundstücke für Gewerbe und Industrie erreichen in 2011 nahezu den langjährigen Vergleichswert. Die Umsatzzahlen sowie die durchschnittlichen Grundstückspreise und Grundstücksflächen überschreiten deutlich die Mittelwerte aus der Zeitspanne 2002 – 2008.

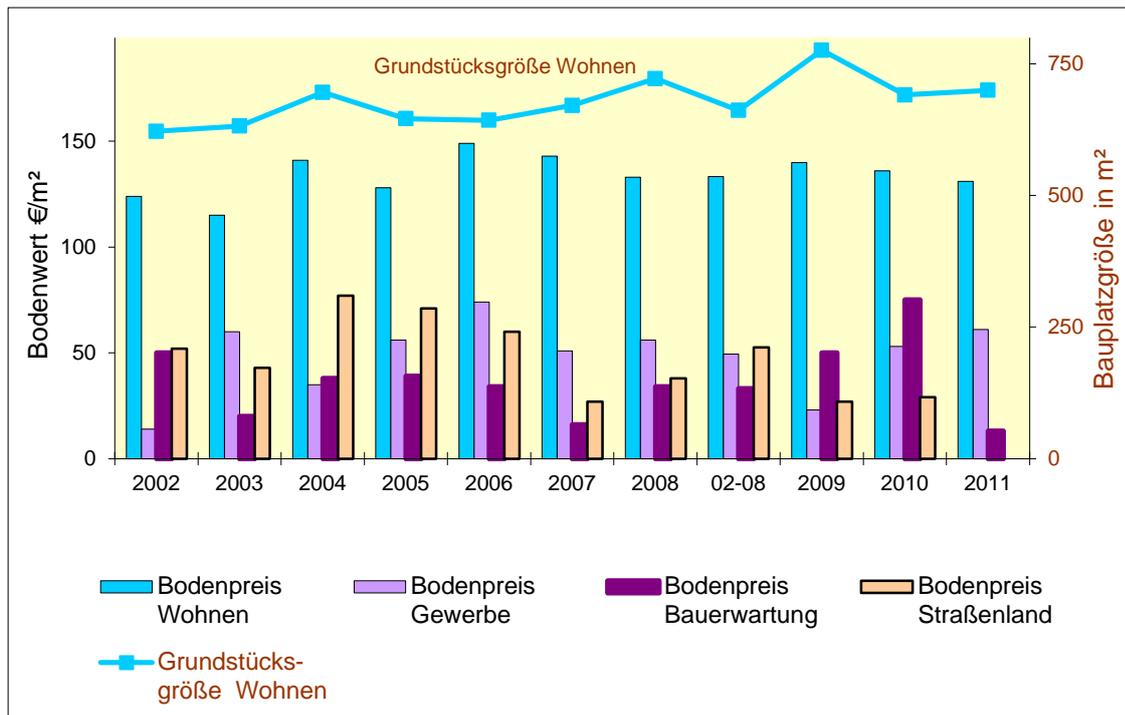


Abbildung 3: Kaufpreise für unbebaute Grundstücke

Die Preise für Bauerwartungsland und Erschließungsflächen sind aufgrund der geringen Fallzahl nur Orientierungswerte. Des Weiteren gestattet das breite Nutzungsspektrum der Sonstigen Flächen nur eine vorsichtige Interpretation der durchschnittlichen Kaufpreise und Grundstücksgrößen.

## 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.

Bodenwerte €/m²		0 – 5	6 – 15	16 – 50	51 – 100	101 – 250	über 251
Kauffälle	02/08	9	7	26	35	78	4
	2009	11	7	12	21	55	3
	2010	6	8	71	35	53	5
	<b>2011</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>15</b>	<b>29</b>	<b>78</b>	<b>2</b>
Qualitätsstufen	Wald- u. Landw.- Flächen	Gartenland		Wohnbauflächen			
		Rohbau- und Bauerwartungsland		Gemischte Bauflächen			
			Gewerbliche Bauflächen		Kerngebietsflächen		

Tabelle 5: Preisklassen für unbebaute Grundstücke

In 2010 liegen ausnahmsweise in der Preisklasse 16 € bis 50 € die meisten Verkäufe vor, da in erheblichem Umfang Gartenflächen zur Arrondierung von bebauten Grundstücken sowie Bauerwartungsland gehandelt wurden. Dagegen ist für das laufende Jahr wie auch für die übrigen Zeiträume festzustellen, dass in der Preisspanne zwischen 101 € bis 250 € - also im Niveau der mittleren und guten Wohnbauflächen - vermehrt Transaktionen durchgeführt wurden.

### 4.3 Bodenrichtwerte im Bereich der Stadt Kassel

Die Bodenrichtwerte sind durch den Gutachterausschuss gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Verordnung des Landes Hessen zur Durchführung des BauGB zum Stichtag 1.1.2012 ermittelt worden. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für unbebaute, lastenfreie Grundstücke von Gebieten, die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse aufweisen sowie erschlossen und erschließungsbeitragsfrei nach BauGB sind. In Kassel gibt es 193 Richtwertzonen in denen die Nutzungs- und Wertverhältnisse grundsätzlich übereinstimmen. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche und auf die Grundstücksqualität, die in der jeweiligen Wertzone überwiegend anzutreffen ist. Die Bodenrichtwerte werden jeweils zu Beginn eines geraden Kalenderjahres auf der Grundlage der Kaufpreissammlung der aktuellen Marktsituation angepasst.

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.

#### 4.3.1 Veränderung der Bodenrichtwerte

Kaufpreise werden in freier Vereinbarung zwischen Käufer und Verkäufer ausgehandelt und unterliegen daher wie andere Gebrauchsgüter marktwirtschaftlichen Einflüssen. Zur Verdeutlichung dieser Einflüsse sind in der nachstehenden Grafik die Veränderungen der Bodenrichtwerte seit dem Bezugsjahr 1990 dargestellt.

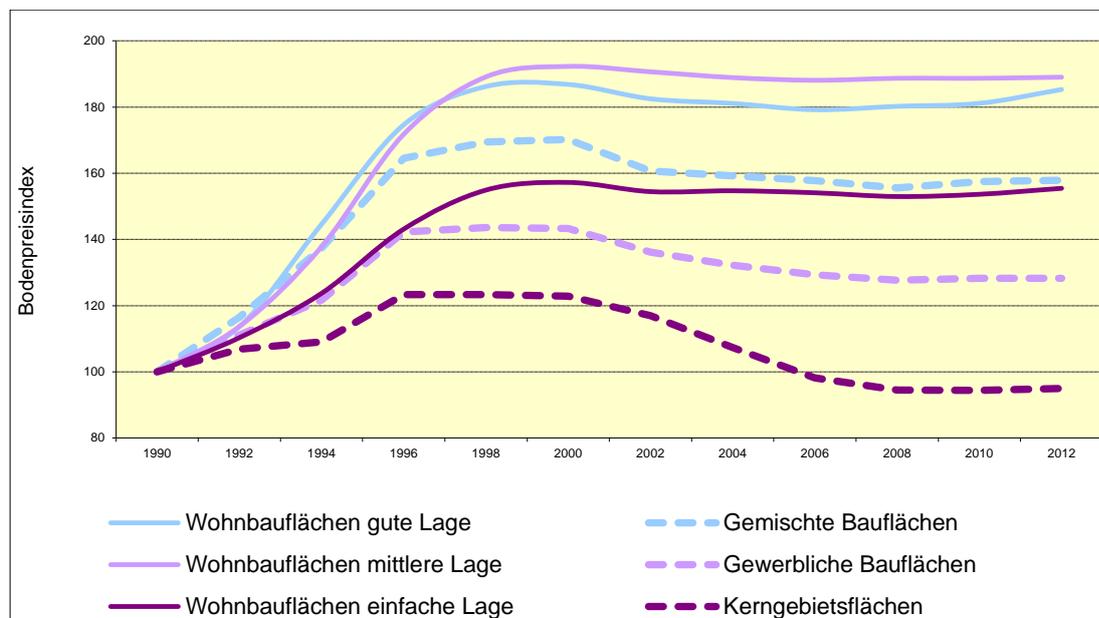


Abbildung 4: Veränderung der Bodenrichtwerte

In der vorstehenden Grafik sind die Wohnbauflächen und die übrigen Bauflächen jeweils mit der gleichen Linienart aber in unterschiedlichen Farben gekennzeichnet.

Die Bodenpreise der guten und mittleren Wohnlagen haben sich im Vergleich zu dem Basisjahr 1990 fast verdoppelt. Aber auch für einfache Wohnlagen und gemischte Bauflächen sind die Bodenpreise in dem dargestellten Zeitraum um mehr als die Hälfte gestiegen. Nach einem Zwischenhoch von 1996 – 2000 haben sich im Vergleich zum Basisjahr gewerbliche Bauflächen um 30 % verteuert und die Kerngebietsflächen liegen seit 2006 geringfügig unter dem Niveau des Bezugsjahres 1990.

Bei mittelfristiger Betrachtung (zehn Jahre) ergibt sich bei Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen jeweils nahezu ein gleich bleibendes Niveau während bei gewerblichen Bauflächen und bei Kerngebietsflächen bis 2008 ein steter Rückgang der Bodenrichtwerte zu erkennen ist. In den anschließenden Epochen haben sich jedoch die Bodenpreise für alle Bauflächen auf dem Niveau des Jahres 2008 sicher stabilisiert.

### **4.3.2 Veröffentlichung der Bodenrichtwerte**

Die Bodenrichtwerte sind während der Rathausöffnungszeiten im Schaukasten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Rathaus der Stadt Kassel kostenfrei einsehbar. Ebenso ist die Richtwertübersicht im Internetstadtplan der Stadt Kassel unter [www.stadtplan-kassel.de](http://www.stadtplan-kassel.de) kostenlos verfügbar. Detaillierte schriftliche Auskünfte zu einzelnen Standorten können Sie genauso wie die gedruckte Richtwertkarte oder die Richtwert-DVD für das gesamte Stadtgebiet kostenpflichtig beim Gutachterausschuss anfordern.

## **5 Transaktionen bei bebauten Grundstücken**

In 2011 wurden im Teilmarkt bebaute Grundstücke 35 % aller Kauffälle getätigt. Der pekuniäre Anteil am Kasseler Immobilienmarkt beträgt 68 % des Geldumsatzes.

### **5.1 Umsatzentwicklung**

Im Erhebungszeitraum 2011 konnten für den Teilmarkt bebaute Grundstücke folgende Kennzahlen festgestellt werden:

<b>Anzahl der geeigneten Kauffälle</b>	<b>493</b>
<b>Geldumsatz in tausend €</b>	<b>153.408</b>
<b>Flächenumsatz in m<sup>2</sup></b>	<b>435.771</b>

Nachfolgend werden die Umsätze der drei Hauptkategorien der bebauten Grundstücke dargestellt. Unter die Hauptkategorien subsumieren sich Einfamilienhäuser (freistehend sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften), Zwei- und Mehrfamilienhäuser sowie Geschäftsgrundstücke (Wohn- und Gewerbenutzung sowie reine Gewerbenutzung).

	Jahr	Kauffälle	Geldumsatz in tausend €	Durchschnittliche/ r	
				Kaufpreis in €	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>
Einfamilienhäuser freistehend	02-08	112	20.698	184.473	812
	2009	123	23.654	192.306	871
	2010	120	22.518	187.650	791
	<b>2011</b>	<b>132</b>	<b>27.129</b>	<b>205.525</b>	<b>806</b>
Einfamilien- reihenhäuser	02-08	100	12.657	126.445	306
	2009	90	11.630	129.219	328
	2010	104	12.222	117.520	294
	<b>2011</b>	<b>86</b>	<b>10.378</b>	<b>120.670</b>	<b>319</b>
Einfamilien- doppelhaushälften	02-08	68	9.832	144.245	524
	2009	56	7.272	129.848	525
	2010	55	7.346	133.569	542
	<b>2011</b>	<b>85</b>	<b>12.738</b>	<b>149.853</b>	<b>544</b>
Zweifamilienhäuser freistehend	02-08	52	11.445	218.646	868
	2009	54	11.244	208.222	894
	2010	46	10.546	229.253	934
	<b>2011</b>	<b>44</b>	<b>10.352</b>	<b>235.262</b>	<b>1.079</b>
Mehrfamilienwohn- häuser	02-08	96	36.754	382.494	1.280
	2009	62	25.938	418.355	963
	2010	54	14.782	273.733	700
	<b>2011</b>	<b>70</b>	<b>22.204</b>	<b>317.193</b>	<b>809</b>
Wohn- und Gewerbe- nutzung	02-08	29	24.658	944.955	987
	2009	33	40.662	1.232.185	1.139
	2010	51	17.108	335.447	765
	<b>2011</b>	<b>51</b>	<b>26.820</b>	<b>525.889</b>	<b>849</b>
Gewerbenutzung	02-08	46	95.202	2.075.836	7.417
	2009	18	11.783	654.607	4.821
	2010	27	86.305	3.196.486	4.799
	<b>2011</b>	<b>25</b>	<b>43.787</b>	<b>1.751.498</b>	<b>4.333</b>

Tabelle 6: Grundstückstransaktionen bebaute Grundstücke

### Einfamilienhäuser

Im Teilmarkt Einfamilienhäuser werden überwiegend freistehende Häuser gehandelt. Reihenhäuser und Doppelhaushälften erreichen erstmals in 2011 eine übereinstimmende Häufigkeit. Die Durch-

schnittspreise für freistehende Eigenheime sind über die Schwelle von 200.000 € gestiegen und nähern sich damit dem Wert 208.000 € im Boomjahr 2005 (Wegfall der Eigenheimzulage). Der mittlere Kaufpreis für Reihenhäuser hat sich stabilisiert und bei Doppelhäusern hat sich mit der gestiegenen Fallzahl auch der Durchschnittswert deutlich erhöht. Die Kaufpreise für Reihen- und Doppelhäuser betragen annähernd 60 bzw. 70 % des Preises für freistehende Einfamilienhäuser.

Beachtenswert ist jedoch die unterschiedliche Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise in den Wohnungsteilmärkten. Bei freistehenden Wohngebäuden und Doppelhaushälften liegen die durchschnittlichen Kaufpreise in 2011 jeweils über den langjährigen Mittelwerten. Dagegen ergibt sich bei Reihenhäusern bei dem leichten Anstieg in 2011 ein geringerer Kaufpreis als im Langzeitmittel 2002-2008.

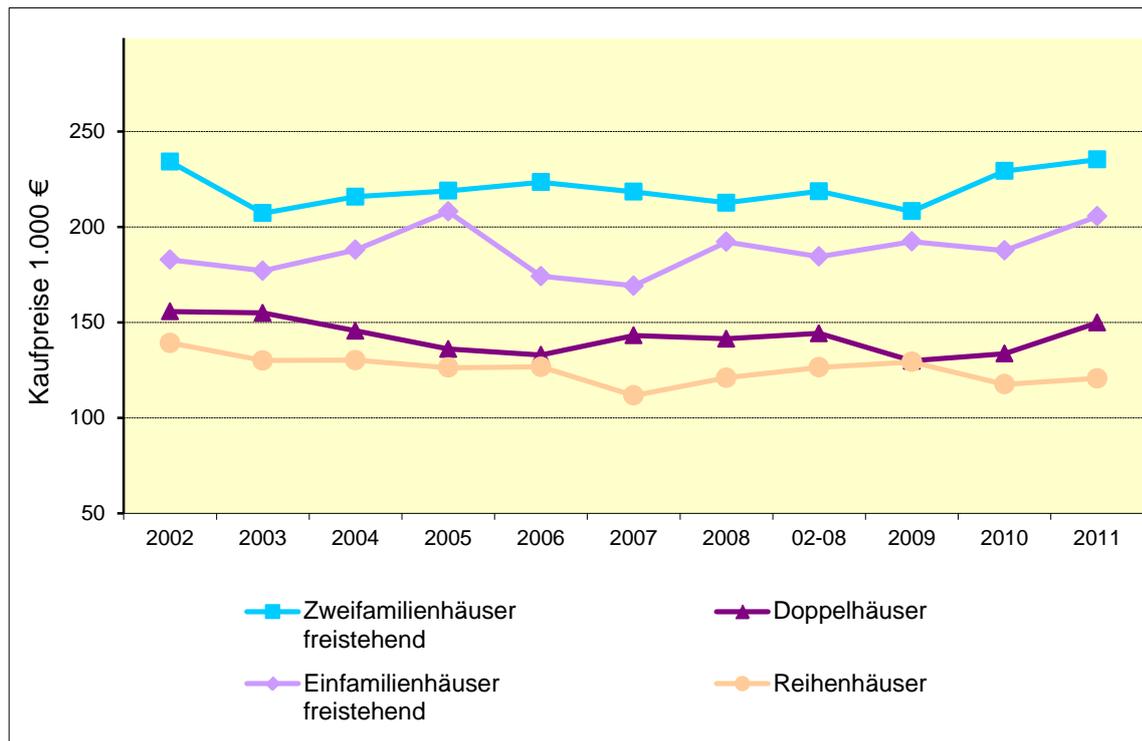


Abbildung 5: Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

## Zwei- und Mehrfamilienhäuser

Bei Mehrfamilienhäusern variieren wegen der unterschiedlichen Anzahl der Wohneinheiten auch die Kaufpreise in den einzelnen Jahren. Wie in den Vorjahren werden sie in 2011 in Übereinstimmung mit dem Langzeitmittel häufiger gehandelt als Zweifamilienhäuser. Die Preise für Zweifamilienhäuser sind in 2011 gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen, die Werte für beide Jahre übersteigen das Langzeitmittel.

Gebäude mit prägender Gewerbenutzung wurden in den beiden letzten Jahren gleich oft verkauft. Die durchschnittlichen Kaufpreise weisen jedoch wie auch in den übrigen Vergleichsjahren auf sehr individuelle Einzelprojekte hin.

## 5.2 Verteilung der Kauffälle

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

Preisklassen in 1.000 €/ Anzahl der Kauffälle		0 - 100	101 - 200	201 - 300	301 - 500	501 - 700	über 701
Einfamilienhäuser freistehend	02-08	17	57	27	9	1	0
	2009	21	59	30	11	0	2
	2010	22	58	27	12	1	0
	<b>2011</b>	<b>15</b>	<b>60</b>	<b>35</b>	<b>16</b>	<b>4</b>	<b>0</b>
Einfamilienreihenhäuser	02-08	33	60	6	0	0	0
	2009	33	48	9	0	0	0
	2010	47	47	9	1	0	0
	<b>2011</b>	<b>36</b>	<b>44</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Einfamilien-doppelhaus-hälften	02-08	18	39	9	1	0	0
	2009	19	33	3	1	0	0
	2010	17	34	3	1	0	0
	<b>2011</b>	<b>24</b>	<b>47</b>	<b>10</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zweifamilienhäuser freistehend	02-08	4	24	15	8	1	0
	2009	7	29	9	6	2	1
	2010	6	17	17	3	2	1
	<b>2011</b>	<b>2</b>	<b>20</b>	<b>12</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>0</b>

Tabelle 7: Preisklassen für Ein- und Zweifamilienhäuser

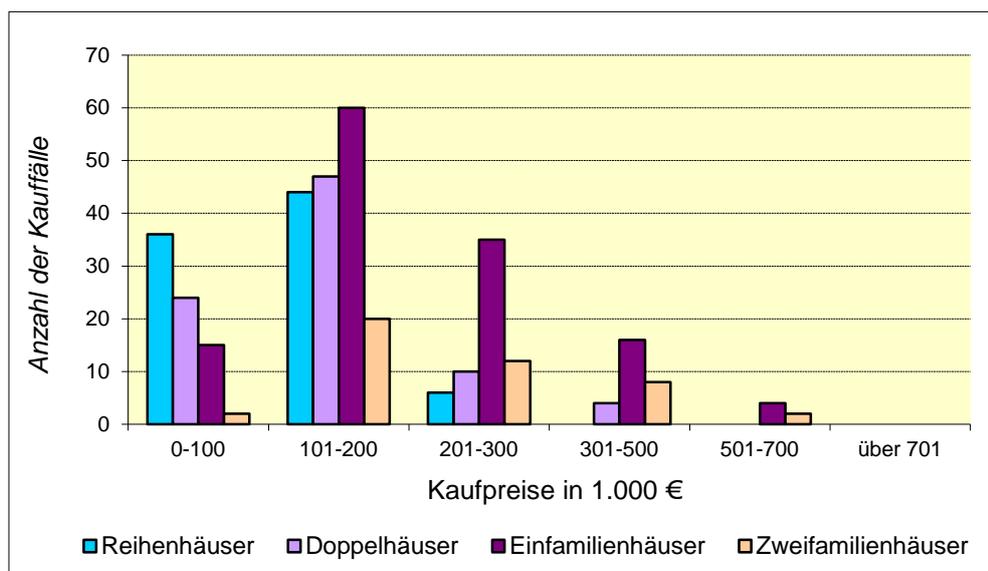


Abbildung 6: Preisklassen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Insgesamt werden in 2011 alle Haustypen am Häufigsten in den Preissegmenten 101.000 € bis 200.000 € gehandelt. Dagegen ergaben sich im Vorjahr bei Reihenhäusern in den Klassen bis 100.000 € und bis 200.000 € sowie bei Zweifamilienhäusern in den Preisklassen bis 200.000 € und bis 300.000 € jeweils übereinstimmende Verkaufszahlen.

Weiter werden die Transaktionen anhand der Grundstücksgrößen in m<sup>2</sup> analysiert.

Grundstücksgrößen in m <sup>2</sup> / Anzahl der Kauffälle		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	02-08	2	4	4	11	14	17	27	14	5	9	2	2
	2009	1	1	4	9	18	19	28	23	5	8	2	5
	2010	2	3	3	14	10	25	32	11	5	10	4	1
	<b>2011</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>19</b>	<b>23</b>	<b>38</b>	<b>20</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
Einfamilien- reihenhäuser	02-08	28	31	22	9	4	2	2	1	0	0	0	0
	2009	19	32	21	7	2	3	4	1	1	0	0	0
	2010	28	36	20	8	8	3	1	0	0	0	0	0
	<b>2011</b>	<b>26</b>	<b>24</b>	<b>18</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Einfamilien- doppelhaushäl- ften	02-08	2	11	15	12	8	5	9	4	1	1	0	0
	2009	2	7	9	13	9	6	5	4	0	1	0	0
	2010	2	8	9	7	7	8	11	1	0	2	0	0
	<b>2011</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>16</b>	<b>15</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zweifamilien- häuser freistehend	02-08	0	1	1	3	6	8	15	10	3	4	2	1
	2009	0	0	0	6	7	7	14	10	2	5	1	2
	2010	1	0	0	4	7	4	12	6	2	6	2	2
	<b>2011</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>16</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>4</b>

Tabelle 8: Grundstücksgrößen für Ein- und Zweifamilienhäuser

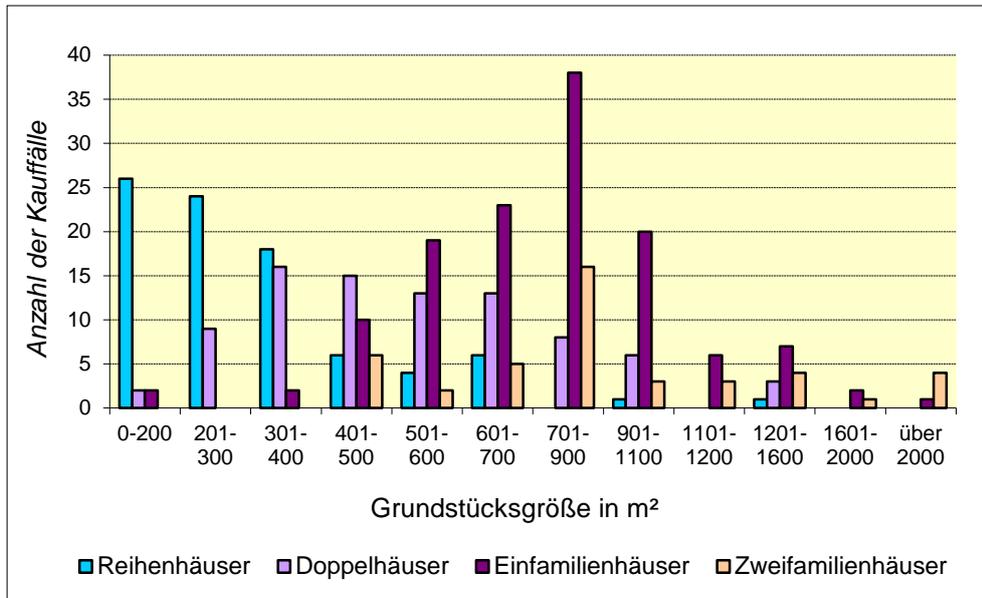


Abbildung 7: Grundstücksgrößen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Abbildung 7 zeigt sehr anschaulich die den jeweiligen Gebäudetypen zugeordneten Grundstücksgrößen. Dabei ergeben sich für Reihen- und Doppelhäuser in mehreren Größenklassen nahezu übereinstimmende Häufigkeiten während bei Ein- und Zweifamilienhäusern eindeutig die häufigste Grundstücksgröße zwischen 700 m<sup>2</sup> und 900 m<sup>2</sup> vorherrscht.

## 6 Transaktionen bei Wohnungseigentum

In 2010 wurden im Teilmarkt Wohnungseigentum 56 % aller Kauffälle getätigt. Der pekuniäre Anteil am Kasseler Immobilienmarkt beträgt 27 % des Geldumsatzes.

### 6.1 Umsatzentwicklung

Im Erhebungszeitraum 2011 konnten für den Teilmarkt Wohnungseigentum folgende Kennzahlen festgestellt werden:

<b>Anzahl der geeigneten Kauffälle</b>	<b>845</b>
<b>Geldumsatz in tausend €</b>	<b>76.863</b>
<b>Flächenumsatz in m<sup>2</sup></b>	<b>56.469</b>

Die Tabelle gibt Auskunft darüber, welche Umsätze in den anlassbezogenen Teilbereichen getätigt wurden.

	Jahr	Kauffälle	Geldumsatz in tausend €	Durchschnittliche/ r		
				Kaufpreis in €	Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche in €	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
Erstverkauf	02-08	37	7.206	197.081	1.986	100
	2009	64	14.477	226.203	2.094	108
	2010	88	19.666	223.475	2.224	101
	<b>2011</b>	<b>83</b>	<b>22.527</b>	<b>271.413</b>	<b>2.263</b>	<b>120</b>
Wiederverkauf	02-08	423	27.713	66.140	1.008	66
	2009	505	32.401	64.160	1.106	58
	2010	542	35.616	65.713	1.105	60
	<b>2011</b>	<b>611</b>	<b>42.123</b>	<b>68.941</b>	<b>1.140</b>	<b>61</b>
Umwandlung	02-08	74	5.810	77.110	1.190	65
	2009	112	8.546	76.304	1.251	61
	2010	73	5.280	72.321	1.034	70
	<b>2011</b>	<b>151</b>	<b>12.213</b>	<b>80.878</b>	<b>1.276</b>	<b>63</b>

Tabelle 9: Transaktionen Wohnungseigentum

Die Anzahl der Kauffälle sind bei den Erstverkäufen und Wiederverkäufen seit 2009 deutlich gestiegen und liegen erheblich über den jeweiligen mehrjährigen Mittelwerten. Bei umgewandelten Mietwohnungen in Eigentumswohnungen hat sich die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Mittelwert 2002-2008 verdoppelt. Die durchschnittliche Wohnfläche ist bei Erstverkäufen auf 120 m<sup>2</sup> gestiegen. Bei wiederverkauften und umgewandelten Eigentumswohnungen liegen die Wohnflächenwerte bei 60 m<sup>2</sup>.

Eigentumswohnungen sind im städtischen Immobilienmarkt sowohl als Renditeobjekte zum Vermieten als auch für die Selbstnutzung nachgefragt, daher liegt der Mittelwert für neu errichtete Eigentumswohnungen mit rund 270.000 € deutlich über dem mittleren Kaufpreis der letzten Jahre für wiederverkaufte freistehende Einfamilienhäuser in Höhe von 205.000 €. Der Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche übersteigt gering den Vorjahreswert und liegt 14 % über dem langjährigen Mittelwert.

Die Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen bestimmen von der Anzahl in sämtlichen Jahren das Marktgeschehen. Der Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche beträgt für wiederverkaufte Eigentumswohnungen im aktuellen Jahr 1.140 € und ist gegenüber den Vorjahren gering und im Vergleich zum mehrjährigen Mittel um 13% gestiegen.

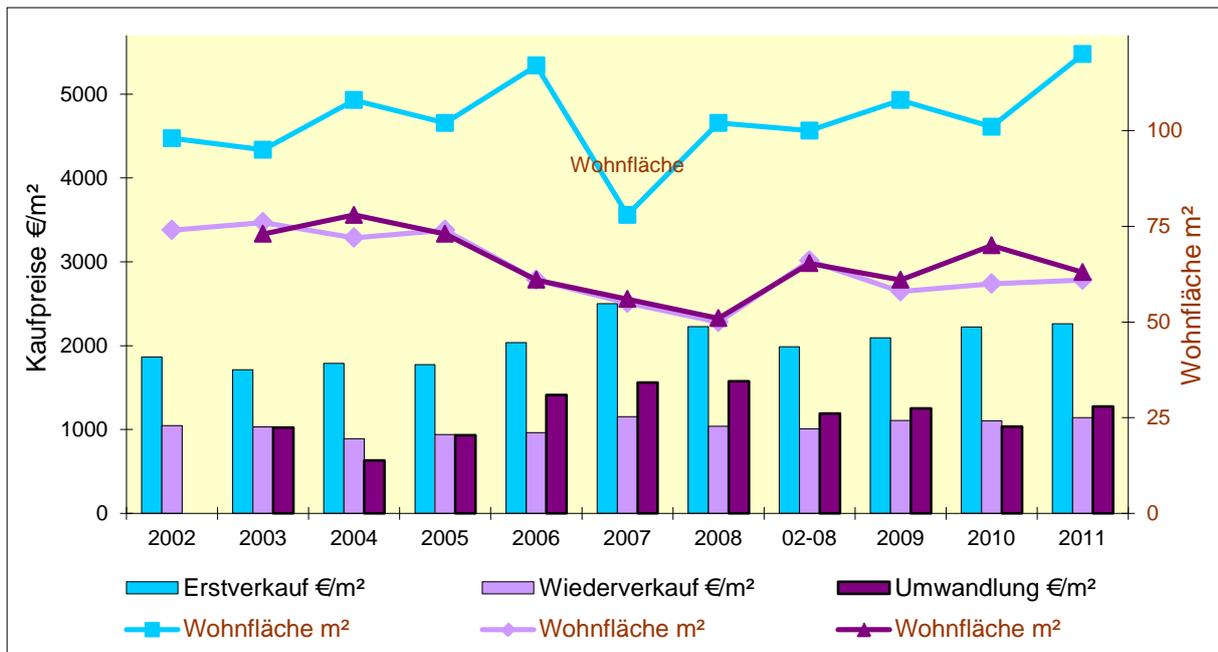


Abbildung 8: Preise für Wohnflächen und für Eigentumswohnungen

Die jährlich neu auf den Markt kommenden umgewandelten Eigentumswohnungen überschreiten mit Ausnahme des Jahres 2010 deutlich die Anzahl der neu errichteten Wohneinheiten und die durchschnittlichen Quadratmeterpreise liegen bis auf 2010 zwischen den Werten für wiederverkaufte und neu errichtete Eigentumswohnungen.

## 6.2 Verteilung der Kauffälle

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

Wohnungsgröße in m²		0 – 30	31 – 50	51 – 70	71 – 90	91 - 110	111 - 130	über 130
Kauf-fälle	02-08	88	55	110	107	53	24	28
	2009	64	73	144	136	77	30	43
	2010	80	62	180	140	67	36	49
	<b>2011</b>	<b>71</b>	<b>103</b>	<b>183</b>	<b>175</b>	<b>106</b>	<b>49</b>	<b>59</b>

Tabelle 10: Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrößen

Bei allen Vergleichsjahren ist zu erkennen, dass die meisten Transaktionen bei Wohnungsgrößen zwischen 51 m² und 90 m² stattfinden. Während alle anderen Wohnungsgrößen seit Jahren annähernd gleich oft gehandelt werden, ergeben sich in 2011 für alle Wohnungsgrößen zwischen 31 m² und 90 m² überdurchschnittlich hohe Verkaufszahlen. Dies ist natürlich durch die insgesamt gestiegenen Verkaufsfälle für Eigentumswohnungen bedingt.

Baujahr		vor 1949	1949 – 1970	1971 - 1980	1981 – 1990	1991 – 2000	nach 2001
Kauf- fälle	02-08	46	131	47	43	147	34
	2009	72	159	57	44	121	76
	2010	61	181	51	53	147	96
	<b>2011</b>	<b>77</b>	<b>232</b>	<b>71</b>	<b>53</b>	<b>152</b>	<b>104</b>

Tabelle 11: Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen nach Baujahren

Die Einteilung der Verkäufe nach Baujahrsepochen zeigt für die Baujahre 1949-1970 und 1991-2000 besonders hohe Verkaufszahlen. Für den Zeitraum 1949 – 1970 ist das durch den seinerzeitigen Bau-boom bedingt, so dass dadurch ein großes Mengenangebot vorhanden ist. Die hohen Transaktionen der Jahre 1991 – 2000 sind durch die Mobilität in vielen Lebensbereichen bedingt.

### 6.3 Durchschnittspreise in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße

Die nachstehende Tabelle weist die durchschnittlich bezahlten Quadratmeterpreise in € nach den Wohnungsgrößen aus.

Wohnungsgrößen in m <sup>2</sup>		0 – 30	31 – 50	51 – 70	71 – 90	91 – 110	111 - 130	über 130	Durchschnittlicher Kaufpreis
Mittelwerte	02-08	653	922	968	1.011	1.189	1.324	1.245	1.045
	2009	745	782	898	997	1.347	1.374	1.331	1.068
	2010	665	759	882	1.194	1.578	1.575	1.439	1.156
	<b>2011</b>	<b>659</b>	<b>821</b>	<b>892</b>	<b>1.151</b>	<b>1.443</b>	<b>1.601</b>	<b>1.604</b>	<b>1.167</b>

Tabelle 12: Mittelwerte für Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrößen

Der durchschnittliche Kaufpreis liegt in 2011 bei 1.167 € je Quadratmeter Wohnfläche. Der deutliche Preissprung in den beiden letzten Jahren bei Wohnungsgrößen ab 90 m<sup>2</sup> ergibt sich aus dem hohen Anteil neu errichteter Eigentumswohnungen in diesem Marktsegment. Wie in Tabelle 9 dargestellt, beträgt die durchschnittliche Wohnfläche bei neu errichteten Eigentumswohnungen 120 m<sup>2</sup>.

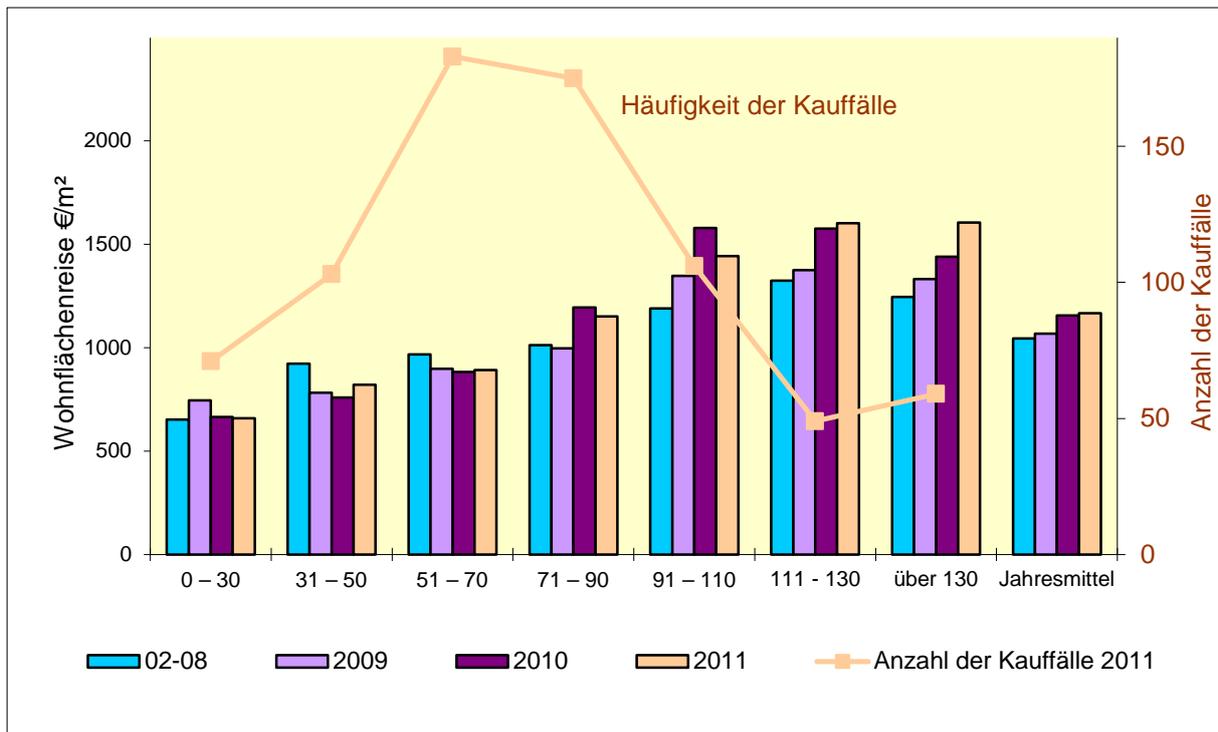


Abbildung 9: Wohnungspreise in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße

Die Zuordnung der Quadratmeterpreise zu der jeweiligen Wohnfläche zeigt für Eigentumswohnungen zwischen 31 - 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine gute Übereinstimmung in den letzten Jahren und eine leichte Preisreduzierung gegenüber dem Langzeitmittel. Demgegenüber sind die Quadratmeterpreise für Wohnungen ab 91 m<sup>2</sup> deutlich gestiegen. So liegen für diese Wohnungsgrößen die Preise des laufenden Jahres um 20-30% über den Mittelwerten vor der Finanzkrise. Der Preis für Kleinstwohnungen bis 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche hat sich im Vergleich zu 2009 reduziert und entspricht dem Langjahresmittel.

## 6.4 Durchschnittspreise in Abhängigkeit von den Baujahren

Als weitere Gliederung werden die durchschnittlich bezahlten Quadratmeterpreise in € für Wohneigentum nach unterschiedlichen Baujahren dargestellt.

Baujahr	vor 1949	1949 – 1970	1971 - 1980	1981 – 1990	1991 – 2000	nach 2001
02-08	963	904	756	1.039	980	1.799
2009	839	844	677	1050	960	1.915
2010	856	855	748	923	1.012	2.046
<b>2011</b>	<b>1.106</b>	<b>871</b>	<b>846</b>	<b>1.075</b>	<b>989</b>	<b>2.133</b>

Tabelle 13: Wohnungspreise in Abhängigkeit von den Baujahren

Der durchschnittliche Kaufpreis liegt im Jahr 2011 bei **1268 €** je Quadratmeter Wohnfläche.

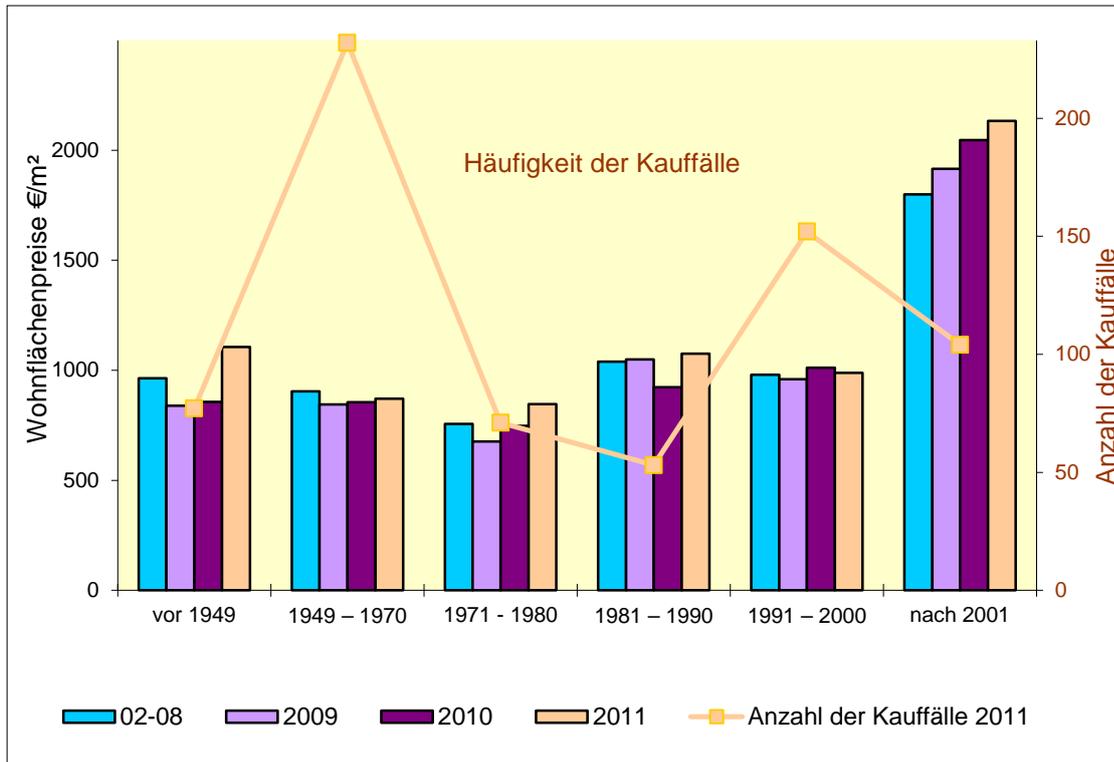


Abbildung 10: Wohnungspreise in Abhängigkeit von den Baujahren

Die Durchschnittspreise je Quadratmeter Wohnfläche sind neben der Lage und der Wohnungsanzahl im Objekt abhängig von der Ausstattung und dem Baujahr. Je neuer ein Gebäude ist, je höher ist in der Regel der Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Eine Ausnahme hiervon bilden Altbauten vor 1949, da Wohnungen aus der Gründerzeit nach wie vor sehr beliebt sind und entsprechend höhere Kaufpreise hierfür zu zahlen sind. Auch für Nachkriegswohnungen bis 1970 und die Baujahrsgruppe 1981–1990 werden durchgängig höhere Preise als für die jeweils nachfolgende Dekade gezahlt. Die Aussagekraft der jeweiligen Durchschnittspreise wird durch die zugehörige Anzahl der Käufälle gestützt.

Die in beiden vorstehenden Tabellen als Resümee angegebenen Durchschnittspreise weichen voneinander ab, da nicht in allen Kaufverträgen Angaben zum Baujahr und zur Wohnungsgröße vorhanden sind.

## 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 Bodenpreisindexreihen

Bodenpreisindexreihen stellen die konjunkturellen Veränderungen für Bauflächen nach unterschiedlichen Nutzungen dar. Sie werden vom Gutachterausschuss ermittelt und jeweils nach der Neufestsetzung der Bodenrichtwerte aktualisiert. Ausgehend von der geringen Veränderung des Preisniveaus im Jahre 2000 wurde dieser Zeitpunkt als Basisjahr für die nachstehenden Indexreihen zugrunde gelegt.

	1992	1994	1996	1998	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012
Gute Wohnlage	61	77	93	100	100	98	97	96	96	97	99
Mittlere Wohnlage	59	72	89	98	100	99	98	98	98	98	98
Einfache Wohnlage	70	79	91	99	100	98	99	98	98	98	99
Gewerbliche Bauflächen	78	85	99	100	100	95	92	90	89	90	90
Gemischte Bauflächen	68	81	97	100	100	94	93	93	91	92	93
Kerngebietsflächen	87	89	100	100	100	95	87	80	77	77	77

Tabelle 14: Bodenpreisindex – Basisjahr 2000 = 100

Zur Beurteilung der Bodenwerte in der gesamtwirtschaftlichen Situation werden in der nachstehenden Grafik die Preisentwicklung mit dem Baupreisindex und dem Verbraucherpreisindex verglichen. Hierzu wird neben den beiden zuvor genannten Indizes der Index für die mittlere Wohnlage angegeben.

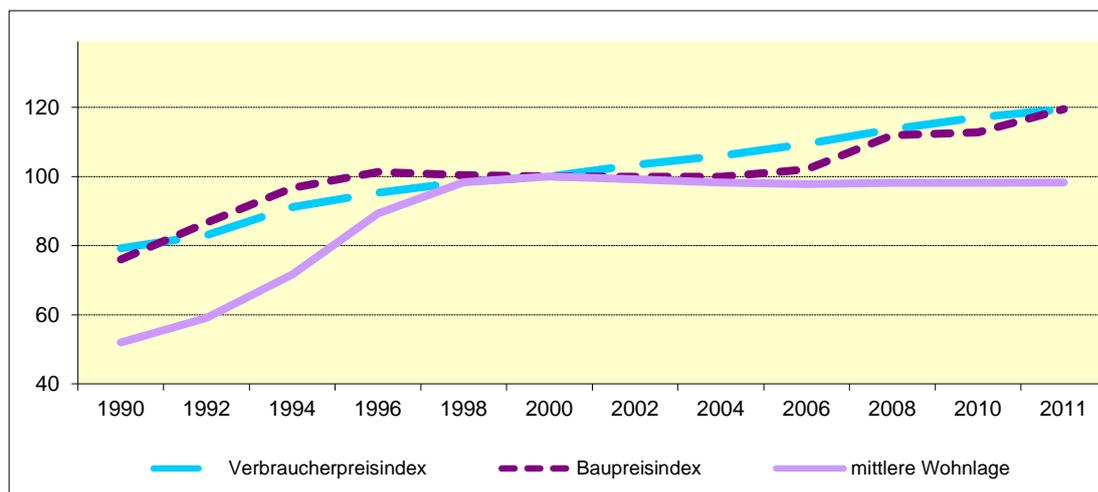


Abbildung 11: Vergleich verschiedener Märkte

Bezugsjahr für den Vergleich der unterschiedlichen Märkte ist das Jahr 2000. Es ist zu erkennen, dass der Verbraucherpreisindex seit 20 Jahren nahezu linear ansteigt. Der Baupreisindex ist nach 1996 zunächst leicht gesunken, dann schloss sich eine mehrjährige Stagnation an. Nach dem deutlichen Preisanstieg zwischen 2006 und 2008 und einer kurzzeitigen Stabilisierung bis 2010 nähert er sich nunmehr dem Verbraucherpreisindex.

Der Bodenpreisindex für Wohnbauflächen weist mit der Ausnahme der deutlichen Steigerung zwischen 1990 und 1998 bis zum Jahre 2004 nahezu einen parallelen Verlauf zu dem Baupreisindex auf. Daran schließt sich bis heute eine stabile Phase mit unverändertem Niveau an.

## 7.2 Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten sind Faktoren mit denen Wertunterschiede gleichartiger Grundstücke, die in ihrem Zustand hinsichtlich der Geschossflächenzahl (GFZ) voneinander abweichen, erfasst 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. Die nebenstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten sind den Wertermittlungsrichtlinien entnommen und geben den unterschiedlichen Einfluss der baulichen Nutzung eines Grundstücks auf dem Bodenwert an.

GFZ	Umrechnungskoeffizient	GFZ	Umrechnungskoeffizient
0,4	0,66	1,5	1,24
0,5	0,72	1,6	1,28
0,6	0,78	1,7	1,32
0,7	0,84	1,8	1,36
0,8	0,90	1,9	1,41
0,9	0,95	2,0	1,45
1,0	1,00	2,1	1,49
1,1	1,05	2,2	1,53
1,2	1,10	2,3	1,57
1,3	1,14	2,4	1,61
1,4	1,19	2,5	

*Tabelle 15: Umrechnungskoeffizienten*

## 7.3 Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktoren

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren sind der Liegenschaftszinssatz und die Rothertragsfaktoren von großer Bedeutung. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften (Grundstücken) im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er stellt somit ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar und ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleich zu setzen.

Nach der ImmoWertV werden der Liegenschaftszinssatz und die Rothertragsfaktoren auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt. Die in Tabelle 16 dargestellten Werte gründen auf landesweit einheitlichen Auswertekriterien, wodurch die Vergleichbarkeit über das Stadtgebiet hinaus sichergestellt und die qualitative Zuverlässigkeit gestärkt wird.

Objektart	Bodenrichtwert	Liegenschaftszins			Rohertragsfaktor		
		2009	2010	2011	2009	2010	2011
Einfamilienhaus	< 200 €	3,8	3,5	3,4	18,8	20,7	21,1
	> 200 €	3,9	3,5	3,2	20,2	22,4	23,3
Zweifamilienhaus	< 200 €	4,1	4,4	3,8	16,2	15,6	17,6
	> 200 €	3,5	3,8	3,6	19,5	18,9	19,7
Mehrfamilienhaus Wohnfläche < 300 m <sup>2</sup>	< 200 €	5,3	5,7	5,4	13,3	12,4	13,3
	> 200 €	4,5	4,6	4,3	15,7	14,8	15,6
Mehrfamilienhaus Wohnfläche > 300 m <sup>2</sup>	< 200 €	5,9	5,8	5,9	12,0	12,5	12,2
	> 200 €	5,8	5,4	5,2	12,6	13,5	13,4
Wohn- und Geschäftshaus	< 400 €	6,1	5,8	5,8	12,2	11,5	11,7
	> 400 €	5,5	5,6	4,8	12,3	12,7	13,6
Büro- und Verwaltungsgebäude		5,7	5,7	5,4	13,7	13,9	-
Einkaufsmärkte		7,5	5,8	7,2	10,6	13,9	10,5
Gewerbe und Industrie		6,8	6,9	6,1	12,3	11,5	12,1

Tabelle 16: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

## 7.4 Baupreisindex

Der Baupreisindex gibt an, wie sich die Normal-Herstellungskosten (NHK) für die Errichtung eines Gebäudes im Laufe der Jahre prozentual verändert haben. Die NHK und Baupreisindexwerte werden für die Berechnung des Sachwertes zum Bewertungsstichtag im Sachwertverfahren benötigt. Um diese Veränderung festzulegen, muss zu einem bestimmten Zeitpunkt ein Erhebungsjahr festgelegt werden. Dieses Erhebungsjahr 2000 wurde mit der Indexzahl 100 festgelegt. Die Tabellenwerte geben das Wertverhältnis der veränderten Baupreise gegenüber dem Erhebungsjahr 2000 an.

Baupreisindex bezogen auf das Jahr 2000 = 100:

Jahr	1992	1994	1996	1998	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2011
Jahresdurchschnitt	89,8	96,4	98,5	97,4	100,0	99,9	101,2	104,4	109,5	111,5	119,5

Tabelle 17: Baupreisindex

## 7.5 Mieten

Im Stadtgebiet gibt es rund 103.000 Wohnungen, von denen der überwiegende Teil vermietet ist. 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

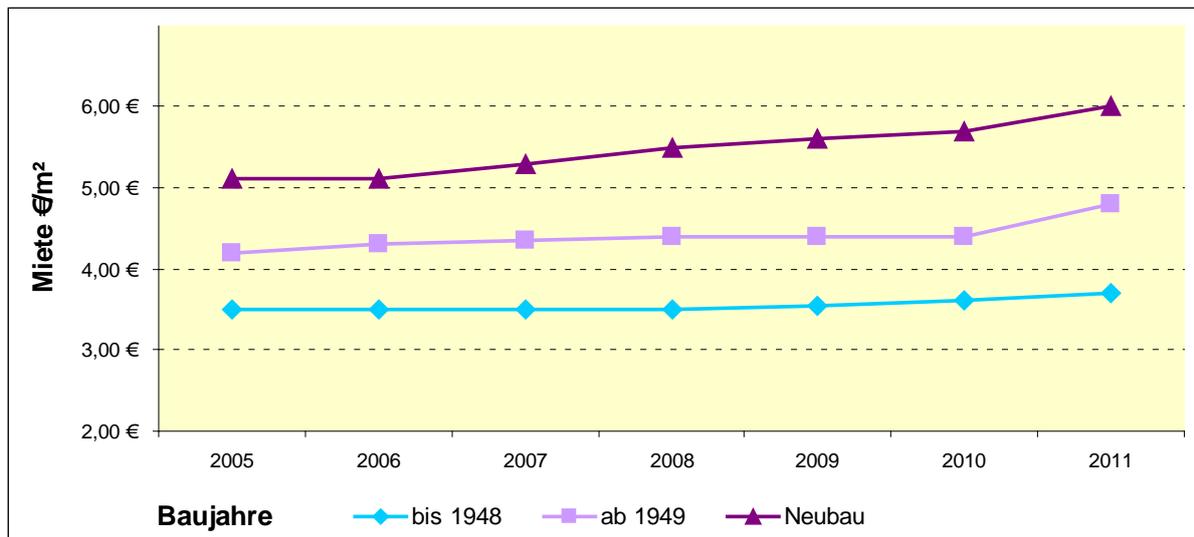


Abbildung 12: Entwicklung der Wohnungsmieten - mittlerer Wohnwert

In der vorstehenden Abbildung ist die Entwicklung der Wohnungsmieten der letzten Jahre dargestellt. Dabei ist für den mittleren Wohnwert im Berichtszeitraum ein deutlicher Mietanstieg 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 erhalten Sie unter [www.putz-immobilien.de](http://www.putz-immobilien.de).

## 8 Vergleichsfaktoren nach §183 Bewertungsgesetz

Alle Vergleichsfaktoren beziehen sich auf Objekte für die eine durchschnittliche Ausstattung unterstellt wird und beinhalten den jeweiligen Bodenwert. Die Werte für Eigentumswohnungen beziehen sich nur auf die Wohnung ohne Stellplatz.

Als Datenbasis für die Ableitung von Vergleichsfaktoren dienten die Kaufverträge, die in den Jahren 2009 und 2010 beurkundet und bis Oktober 2011 in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse erfasst und ausgewertet wurden.

Es 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)

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. 60 m<sup>2</sup> und 250 m<sup>2</sup> (RH/DHH), Baujahr nach 1950 und Grundstücksgröße zwischen 250 m<sup>2</sup> und 1500 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 20 m<sup>2</sup> und 160 m<sup>2</sup> und das Baujahr nach 1975 lag.

Die dargestellten Vergleichsfaktoren pro m<sup>2</sup> Wohnfläche führen für Standardobjekte zum Verkehrswert mit einer Genauigkeit von +/- 20%.

Einzelne Besonderheiten des Grundstücks können in einem pauschalisierten Vergleichsverfahren 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

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				
	bis 49 €/m <sup>2</sup> (25 €/m <sup>2</sup> )	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> )
100	720	1.208	1.696	2.184	2.916
110	695	1.139	1.583	2.026	2.692
120	675	1.082	1.488	1.895	2.505
130	658	1.033	1.408	1.784	2.347
140	643	991	1.340	1.689	2.211
150	630	955	1.281	1.606	2.094
160	619	924	1.229	1.534	1.991
170	609	896	1.183	1.470	1.901
180	600	871	1.142	1.413	1.820
190	592	849	1.106	1.363	1.748
200	585	829	1.073	1.317	1.683
210	579	811	1.043	1.276	1.624
220	573	795	1.016	1.238	1.571
230	567	780	992	1.204	1.522
240	562	766	969	1.173	1.478
250	558	753	948	1.144	1.436

Tabelle 18: Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Der in Tabelle 18 ermittelte Vergleichsfaktor ist anhand der anschließenden Tabelle an die Grundstücksgröße und das Baujahr der Immobilie anzupassen.

		Baujahr					
		1950 bis 1959 (1955)	1960 bis 1969 (1965)	1970 bis 1979 (1975)	1980 bis 1989 (1985)	1990 bis 1999 (1995)	ab 2000 (2005)
Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	300	0,74	0,82	0,90	0,98	1,06	1,14
	400	0,77	0,85	0,93	1,01	1,08	1,16
	500	0,79	0,87	0,95	1,03	1,11	1,19
	600	0,82	0,90	0,98	1,05	1,13	1,21
	700	0,84	0,92	1,00	1,08	1,16	1,24
	800	0,87	0,95	1,02	1,10	1,18	1,26
	900	0,89	0,97	1,05	1,13	1,21	1,29
	1.000	0,92	0,99	1,07	1,15	1,23	1,31
	1.100	0,94	1,02	1,10	1,18	1,26	1,34
	1.200	0,96	1,04	1,12	1,20	1,28	1,36
	1.300	0,99	1,07	1,15	1,23	1,31	1,39
	1.400	1,01	1,09	1,17	1,25	1,33	1,41
1.500	1,04	1,12	1,20	1,28	1,35	1,43	

Tabelle 19: Anpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

## 8.1.1 Beispiel für die Anwendung der Vergleichsfaktoren

Das nachfolgende **Beispiel** verdeutlicht die Anwendung der Vergleichsfaktoren:

- Objektart Freistehendes Einfamilienhaus
- Wohnfläche 144 m<sup>2</sup>
- Bodenrichtwert 185 €/m<sup>2</sup>
- Baujahr 1982
- Grundstücksfläche 640 m<sup>2</sup>

Der Vergleichsfaktor ergibt sich aus der Tabelle 18:

$$\begin{array}{l} \text{Wohnfläche, gerundet } 140 \text{ m}^2 \\ \text{Bodenrichtwert } 150 - 199 \text{ €/m}^2 \end{array} = 1.689 \text{ €/m}^2$$

Der Anpassungsfaktor ergibt sich aus Tabelle 19:

$$\begin{array}{l} \text{Grundstücksgröße, gerundet } 140 \text{ m}^2 \\ \text{Baujahr } 1980 - 1989 \end{array} = 1,05$$

Der überschlägige Wert der Immobilie ergibt sich aus folgender Berechnung:

$$144 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 1689 \text{ €/m}^2 \times 1,05 = 255.377 \text{ €} = \text{gerundet } 255.000 \text{ €}$$

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				
	bis 49 €/m <sup>2</sup> (25 €/m <sup>2</sup> )	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>
80	968	1.333	1.697	2.061	
90	912	1.236	1.560	1.884	
100	867	1.158	1.450	1.741	
110	830	1.095	1.360	1.625	
120	799	1.042	1.285	1.528	
130	773	997	1.222	1.446	
140	751	959	1.167	1.376	
150	732	926	1.120	1.315	
160	715	897	1.079	1.261	
170	700	871	1.043	1.214	
180	687	849	1.011	1.172	
190	675	828	982	1.135	
200	664	810	956	1.101	

Tabelle 20: Vergleichsfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser

Der in Tabelle 20 ermittelte Vergleichsfaktor ist anhand der anschließenden Tabelle an die Grundstücksgröße und das Baujahr der Immobilie anzupassen.

		Baujahr					
		1950 bis 1959 (1955)	1960 bis 1969 (1965)	1970 bis 1979 (1975)	1980 bis 1989 (1985)	1990 bis 1999 (1995)	ab 2000 (2005)
Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	100	0,65	0,75	0,84	0,93	1,02	1,11
	150	0,67	0,76	0,85	0,95	1,04	1,13
	200	0,69	0,78	0,87	0,96	1,06	1,15
	250	0,71	0,80	0,89	0,98	1,07	1,17
	300	0,72	0,82	0,91	1,00	1,09	1,18
	350	0,74	0,83	0,93	1,02	1,11	1,20
	400	0,76	0,85	0,94	1,04	1,13	1,22
	450	0,78	0,87	0,96	1,05	1,15	1,24
	500	0,79	0,89	0,98	1,07	1,16	1,25
	550	0,81	0,90	1,00	1,09	1,18	1,27
	600	0,83	0,92	1,01	1,11	1,20	1,29
	650	0,85	0,94	1,03	1,12	1,22	1,31
700	0,86	0,96	1,05	1,14	1,23	1,33	

Tabelle 21: Anpassungsfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser

### 8.3 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

Baujahr	Vergleichsfaktoren in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (ETW) bezogen auf 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche				
	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 249 €/m <sup>2</sup> (225 €/m <sup>2</sup> )	250 €/m <sup>2</sup> bis 299 €/m <sup>2</sup> (275 €/m <sup>2</sup> )
1975-1984 (1980)	708	853	998	1.143	1.287
1985-1994 (1990)	899	1.043	1.188	1.333	1.478
1995-2004 (2000)	1.089	1.234	1.378	1.523	1.668
ab 2005 (Erstbezug)	1.941	2.071	2.202	2.332	2.462

Tabelle 22: Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

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. Für die Ermittlung der Vergleichsfaktoren liegen die durchschnittliche Wohnfläche für Eigentumswohnungen bei ca. 80 m<sup>2</sup> für ältere wiederverkaufte Wohnungen und ca. 110 m<sup>2</sup> für Neubauwohnungen. Die Vergleichsfaktoren können erst ab einer Wohnfläche von  $\geq 40$  m<sup>2</sup> verwendet werden.

## 9 Entwicklung des Immobilienmarktes

Grundlage des Immobilienmarktberichtes 2011 sind die Kauffälle der zurückliegenden Jahre, die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Kassel vorliegen und ausgewertet wurden. Die bereits im Vorjahr erkennbare Zunahme in der Anzahl der Kauffälle hat sich auch in 2011 fortgesetzt und den bisherigen Höchststand des Jahres 2005 (Wegfall der Eigenheimzulage am Jahresende) überschritten. Der Geldumsatz unterschreitet diesen Höchstwert, da seit 2008 der Anteil der verkauften Eigentumswohnungen steigt und gleichzeitig der Anteil bebauter Grundstückstransaktionen zurückgeht.

Der seit 2008 erkennbare Rückgang in der Anzahl der Kauffälle für baureife Wohngrundstücke hat sich in 2011 zu einem Anstieg gewandelt, so wird bei übereinstimmendem Preisniveau nahezu das Langzeitmittel erreicht. Im Bereich der Grundstücke für Gewerbe und Industrie erreicht der Markt nach dem Einbruch in 2009 das Vorjahresergebnis, jedoch wurden weniger Verkäufe getätigt als im Mittel der Jahre 2002 - 2008. Der erzielte Durchschnittspreis und der Flächenumsatz bestätigen allerdings die Nachfrage nach großen Expansionsflächen in attraktiver Lage. Die Entwicklung ist detailliert in den Abschnitten 4 dargestellt.

Im Teilmarkt bebaute Grundstücke liegt die Marktaktivität für freistehende Zweifamilienhäuser unter dem Durchschnitt der Vorjahre, während für Einfamilienhäuser eine starke Zunahme festzustellen ist. Die durchschnittlichen Kaufpreise haben sich in beiden Teilmärkten gegenüber den Vorjahren und dem langjährigen Mittel deutlich erhöht. Die Verkaufszahlen bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften entwickeln sich gegenläufig. Die Anzahl und der Durchschnittspreis für Reihenhäuser liegen unter den langjährigen Mittelwerten und für Doppelhaushälften darüber. In der Summe sind die Kauffälle seit einigen Jahren konstant.

Das Marktsegment Wohnungseigentum zeigt mit 56% aller Verkaufsfälle eine prosperierende Entwicklung mit steigenden Verkaufszahlen und gleichzeitig steigenden Durchschnittspreisen. Bei den Erstverkäufen beträgt die durchschnittliche Wohnungsgröße 120 m<sup>2</sup>, so dass hier auch den Wohnungsansprüchen beim Wechsel vom Einfamilienhaus zur Eigentumswohnung Rechnung getragen wird. Dennoch liegt der durchschnittliche Kaufpreis einer neu errichteten Eigentumswohnung seit Jahren über dem Durchschnittswert eines gebrauchten freistehenden Einfamilienhauses.

Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen liegen bei umgewandelten Wohnungen 7 % über dem Preisniveau 2002-2008 während beim Erstverkauf und Wiederverkauf die Durchschnittswerte um den doppelten Prozentwert gestiegen sind. Die Entwicklung für die einzelnen Teilbereiche ist im Abschnitt 6 dargestellt.

## 10 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

<b>Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH)</b> beim Hess. Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation	Schaperstraße 16 65195 Wiesbaden	Tel.: 0611/535-5575 Fax.: 0611/535-5581 E-Mail: info.zggh@hvbhg.hessen.de
<b>Landkreis Kassel</b> Amt für Bodenmanagement Korbach - Außenstelle Hofgeismar -	Manteuffel-Anlage 4 34369 Hofgeismar	Tel.: 05631/978-160 Fax.: 0611/327 605514 E-Mail: kundenservice.afb-korbach@hvbhg.hessen.de
<b>Schwalm-Eder-Kreis</b> Amt für Bodenmanagement Homberg	Waßmuthshäuser Str. 54 34576 Homberg (Efze)	Tel.: 05681/7704-166 Fax.: 05681/7704-101 E-Mail: gutachterausschuss.schwalm-eder@hvbhg.hessen.de
<b>Landkreis Waldeck-Frankenberg</b> Amt für Bodenmanagement Korbach	Medebacher Landstr. 27 34497 Korbach	Tel.: 05631/978-306 Fax.: 0611/327-605505 E-Mail: gutachterausschuss.waldeck-frankenber@hvbhg.hessen.de
<b>Werra-Meißner-Kreis</b> Amt für Bodenmanagement Homberg - Außenstelle Eschwege -	Goldbachstraße 12a 37269 Eschwege	Tel.: 05651/22 91 - 50 Fax.: 05651/22 91 - 80 E-Mail: gutachterausschuss.werra-meissner@hvbhg.hessen.de
<b>Landkreis und Stadt Göttingen</b> GLL Northeim -Katasteramt Göttingen-	Danziger Straße 40 37083 Göttingen	Tel.: 0551/5074-323 Fax.: 0551/5074-374 E-Mail: gag@gll-nom.niedersachsen.de

## Quellennachweise

- *Immobilienverband Deutschland (IVD) – Immobilienpreisspiegel Nordhessen; Stand 1/2012*
- *Statistisches Bundesamt; Baupreisindizes; Verbraucherpreisindizes*
- *Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2010; BGBl. I S 639; Berlin, 2010*
- *Wertermittlungsrichtlinien (WertR) 02; Kleiber; Köln, 2003*
- *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 Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches festgelegt:

<b>Bodenrichtwertkarte</b> (Farbdruck), Maßstab 1:25.000	50 €
<b>Bodenrichtwertkarte</b> (Farbdruck), Maßstab 1:10.000	60 €
<b>Bodenrichtwerte inkl. Luftbilder DVD</b>	80 €
<b>Immobilienmarktbericht</b> (Farbdruck)	25 €
<b>Immobilienmarktbericht</b> digital	20 €
<b>Bodenrichtwertauskunft</b> (schriftlich; je Richtwert)	20 €
Grundgebühr (inklusive Angabe von bis zu 5 Richtwerten)	30 €
Je weitere 5 Richtwerte zusätzlich	5 €
<b>Auszug aus der Kaufpreissammlung</b> (schriftlich)	
Grundgebühr (bis zu 10 Vergleichsfälle)	75 €
Je weiteren mitgeteilten Vergleichsfall	5 €

### Gebühren für Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen	Rechte an Grundstücken
<b>Verkehrswert (bis ..... €)</b>	<b>Gebühr *</b>		
50.000 €	250 €	500 €	750 €
100.000 €	370 €	740 €	1.110 €
150.000 €	450 €	900 €	1.350 €
200.000 €	535 €	1.070 €	1.605 €
250.000 €	620 €	1.240 €	1.860 €
300.000 €	700 €	1.400 €	2.100 €
375.000 €	790 €	1.580 €	2.370 €
375.000 €	930 €	1.860 €	2.790 €
750.000 €	1.100 €	2.200 €	3.300 €
1.000.000 €	1.240 €	2.480 €	3.720 €
bis 25.000.000 € für jede weiteren 250.000 €	75 €	150 €	225 €
über 25.000.000 € für jede weiteren 1.000.000 €	50 €	100 €	150 €
* 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