

Gutachterausschuss für Immobilienwerte

HESSEN



Immobilienmarktbericht

für den Bereich der documenta-Stadt Kassel

2014



Jahresbericht 2014

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:** Dipl.-Ing. Wiho Wessel MPA (Vorsitzender des Gutachterausschusses)
- Anschrift:** Obere Königsstraße 8, 34112 Kassel
Telefon: 0561-787-7002, 787-7003
Telefax: 0561-787-4089
E-Mail: gutachterausschuss@kassel.de
- Zuständigkeit:** Herr Jäger (Gutachten, Immobilienmarktbericht)
Telefon: 787-70 04
- Frau Lappöhn (Bodenrichtwerte und Daten
Frau Vogt aus der Kaufpreissammlung)
Telefon: 0561-787-7002, 787-7003
- Gebühr:** 35,- € farbige Druckausgabe (zzgl. Versandkosten)
30,- € digitale Ausgabe (pdf-Dokument)

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	
0	Vorbemerkung	1
1	Einleitung	2
2	Rahmendaten	3
2.1	Wirtschaftliche Daten	3
2.2	Baugeschehen (2004 – 2012)	3
3	Allgemeine Daten zum Immobilienmarkt	4
3.1	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses	4
3.2	Anzahl und Transaktionsvolumen der Kaufverträge	4
3.3	Immobilienmarkt	6
4	Transaktionen bei unbebauten Grundstücken	8
4.1	Umsatzentwicklung	8
4.1.1	Hauptkategorien unbebauter Grundstücke	8
4.2	Verteilung der Kauffälle	11
4.3	Bodenrichtwerte im Bereich der Stadt Kassel	11
4.3.1	Entwicklung der Bodenrichtwerte	12
4.3.2	Veröffentlichung der Bodenrichtwerte	12
5	Transaktionen bei bebauten Grundstücken	13
5.1	Umsatzentwicklung	13
5.2	Verteilung der Kauffälle	16
6	Transaktionen bei Wohnungseigentum	18
6.1	Umsatzentwicklung	18
6.2	Verteilung der Kauffälle	20
6.3	Durchschnittspreise in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße	21
6.4	Durchschnittspreise in Abhängigkeit von den Baujahren	22
7	Bewertungsrelevante Daten	24
7.1	Bodenpreisindexreihen	24
7.2	Baupreisindex für Wohngebäude	25
7.3	GFZ-Umrechnungskoeffizienten	26
7.4	Sachwertfaktoren	27
7.5	Mieten	28
8	Vergleichsfaktoren gemäß § 183 Bewertungsgesetz	29
8.1	Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	30
8.1.1	Beispiel für die Anwendung der Vergleichsfaktoren	31
8.2	Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	32
8.3	Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen	33
9	Entwicklung des Immobilienmarktes	34
10	Mitglieder des Gutachterausschusses	35
11	Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	36
Quellennachweise:	36	
Leistungen und Gebühren:	37	

Tabellenverzeichnis:

TABELLE 1:	BAUFERTIGSTELLUNGEN QUELLE: STATISTISCHES LANDESAMT	3
TABELLE 2:	GRUNDSTÜCKSTRANSAKTION IN DEN DREI TEILMÄRKTEN	5
TABELLE 3:	MARKTTEILNEHMER	6
TABELLE 4:	GRUNDSTÜCKSTRANSAKTION UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	9
TABELLE 5:	PREISKLASSEN FÜR UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	11
TABELLE 6:	GRUNDSTÜCKSTRANSAKTIONEN BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	15
TABELLE 7:	PREISKLASSEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	16
TABELLE 8:	GRUNDSTÜCKSGRÖßEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	17
TABELLE 9:	TRANSAKTIONEN WOHNUNGSEIGENTUM	19
TABELLE 10:	ANZAHL DER KAUFFÄLLE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH WOHNUNGSGRÖßEN	20
TABELLE 11:	ANZAHL DER KAUFFÄLLE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH BAUJAHREN	21
TABELLE 12:	MITTELWERTE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH WOHNUNGSGRÖßEN	21
TABELLE 13:	WOHNUNGSPREISE IN ABHÄNGIGKEIT VON DEN BAUJAHREN	22
TABELLE 14:	BODENPREISINDEX – BASISJAHR 1990 = 100 STAND: 1. JANUAR 2014	24
TABELLE 15:	PREISINDEX FÜR DEN NEUBAU VON WOHNUNGEN EINSCHL. UMSATZSTEUER	25
TABELLE 16:	GFZ-UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN (AUSZUGSWEISE) QUELLE: WERTR 2006	26
TABELLE 17:	SCHWERTFAKTOREN DES GESCHÄFTSJAHRES 2013	27
TABELLE 18:	WERTANGABEN FÜR KFZ-STELLPLÄTZE	29
TABELLE 19:	VERGLEICHSAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	30
TABELLE 20:	ANPASSUNGSFAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	31
TABELLE 21:	VERGLEICHSAKTOREN FÜR REIHEN- UND DOPPELHÄUSER	32
TABELLE 22:	ANPASSUNGSFAKTOREN FÜR REIHEN- UND DOPPELHÄUSER	33
TABELLE 23:	VERGLEICHSAKTOREN FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN	33

Abbildungsverzeichnis:

ABBILDUNG 1:	ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHLEN IN KASSEL	3
ABBILDUNG 2:	VERTEILUNG DER KAUFFÄLLE	4
ABBILDUNG 3:	UMSATZZAHLEN FÜR IMMOBILIEN	6
ABBILDUNG 4:	MARKTTEILNEHMER VERÄÜBERER	7
ABBILDUNG 5:	MARKTTEILNEHMER ERWERBER	7
ABBILDUNG 6:	KAUFPREISE FÜR UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	10
ABBILDUNG 7:	INDEXREIHEN BODENRICHTWERTE	12
ABBILDUNG 8:	KAUFPREISE FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	14
ABBILDUNG 9:	PREISKLASSEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	16
ABBILDUNG 10:	GRUNDSTÜCKSGRÖßEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	18
ABBILDUNG 11:	PREISENTWICKLUNGEN FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IN BEZUG ZUR WOHNFLÄCHE	20
ABBILDUNG 12:	WOHNUNGSPREISE IN ABHÄNGIGKEIT VON DER WOHNUNGSGRÖßE	22
ABBILDUNG 13:	WOHNUNGSPREISE IN ABHÄNGIGKEIT VON DEN BAUJAHREN	23
ABBILDUNG 14:	VERGLEICH VERSCHIEDENER MÄRKTE QUELLE: STATISTISCHES BUNDESAMT (TLW.)	25
ABBILDUNG 15:	ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSMIETEN QUELLE: IVD-MIETSPIEGEL, STAND: 1/2014	28

0 Vorbemerkung

Der vorliegende Immobilienmarktbericht 2014 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. Der 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.

Im Abschnitt 8 sind die Vergleichsfaktoren, die den Finanzämtern als vorrangige Grundlage für Bewertungen gem. § 183 Bewertungsgesetz zur Verfügung gestellt werden, aufgeführt. Diese Faktoren beruhen auf landesweit einheitlichen Auswertekriterien.

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 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)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes Sachwertrichtlinie (SW-RL)

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
- Ermittlung von Bodenrichtwerten für das Stadtgebiet Kassel zum Beginn jedes geraden Jahres
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Erstellen eines Immobilienmarktberichtes
- Erstellung von Analysen und Statistiken über die Entwicklung des Grundstücksmarktes

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.

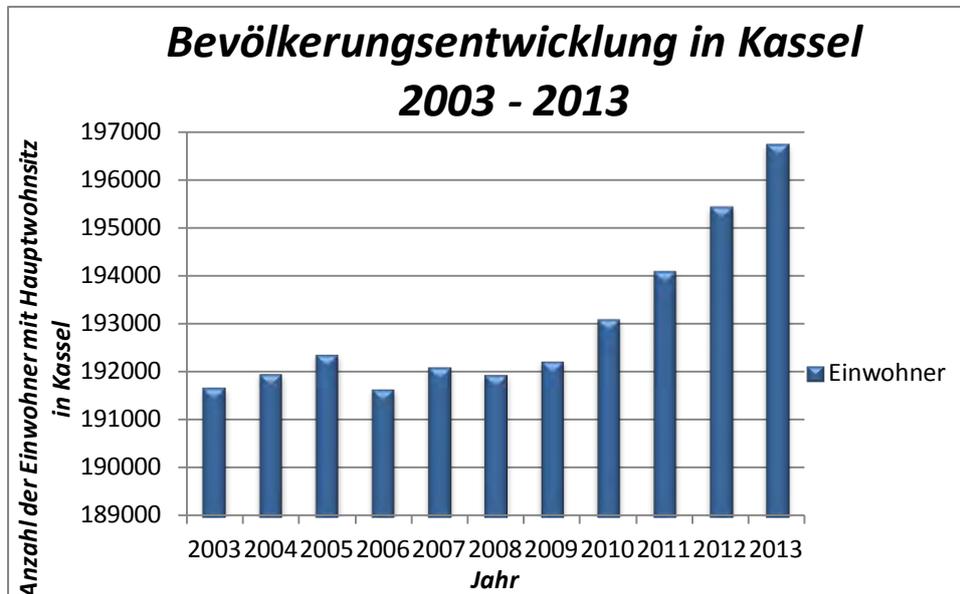
Der vorliegende Immobilienmarktbericht soll helfen, den Kasseler Immobilienmarkt für Bewertungssachverständige und andere Stellen, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind, sowie interessierten Bürgerinnen und Bürgern verständlich zu machen.

Die nachfolgenden Informationen bieten dem Leser eine allgemeine Marktorientierung.

2 Rahmendaten

2.1 Wirtschaftliche Daten

Seit 2008 ist die Einwohnerzahl Kassels kontinuierlich um etwa 2,7% gestiegen (siehe Abb. 1). Das Stadtgebiet ist aktuell Wohnort und Lebensmittelpunkt für 196.758¹ Menschen, die in ca. 30.000 Gebäuden wohnen und von denen 26.900 Menschen unterschiedlichen Nationalitäten angehören. Die größten



Anteile mit Bürgern anderer Staatsangehörigkeit in Kassel kommen aus der Türkei mit 7.456, gefolgt von Polen, Bulgarien und Italien jeweils mit 1.602, 1.407 und 1.354 sowie der Russischen Föderation und Kroatien mit 832 und 756 Einwohnern. Im Einzugsgebiet der Stadt leben rund 1,2 Millionen Menschen, davon etwa 320.000 im Gebiet des Zweckverbandes

Abbildung 1: Entwicklung der Einwohnerzahlen in Kassel Quelle: Stadt Kassel

Raum Kassel. Knapp 146.100 Menschen sind in Kassel erwerbstätig, davon sind 12.200 Personen selbstständig. Von den Erwerbstätigen sind 200 im Bereich Land- und Forstwirtschaft, 18.000 im produzierenden Gewerbe und 122.600 im Bereich der Dienstleistungen beschäftigt. 21.579 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte pendeln aus Kassel heraus, um ihrer Arbeit nachzugehen. Dagegen pendeln 60.074 Erwerbstätige täglich nach Kassel ein. Der Pendlersaldo liegt somit bei 38.495 Beschäftigten. Aus der Abbildung 1 ist ersichtlich, dass die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in Kassel seit einigen Jahren kontinuierlich steigt.

2.2 Baugeschehen (2004 – 2012)

Die Kategorie Wohngebäude setzt sich in Kassel aus rund 15.000 Einfamilienhäusern, 5.000 Zweifamilienhäusern und 11.000 Mehrfamilienhäusern zusammen. Die Baufertigstellungen erreichen 2012 den höchsten Stand seit 2002 (309 Fertigstellungen). Die Zahlen für 2013 liegen dem Statistischen Landesamt noch nicht vor.

Jahr	Anzahl der bezugsfertigen Wohnungen (Jahresmittel)			
	insgesamt	Ein-	Zwei-	Mehr-
		familienhäuser		
2004-2010	199	62	28	109
2011	103	42	6	55
2012	255	58	26	171
2013	Bei Redaktionsschluss lagen noch keine aktuellen Werte des Statistischen Landesamtes vor.			

Tabelle 1: Baufertigstellungen

Quelle: Statistisches Landesamt

¹ Melderegister der Stadt Kassel

3 Allgemeine Daten zum Immobilienmarkt

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

Die hier angegebenen Durchschnittswerte können die vielfältigen Einflussfaktoren auf den Verkehrswert der einzelnen Vertragsobjekte 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 jedes begründete Erbbaurecht und ordnet sie den Teilmärkten „bebaute“ oder „unbebaute Grundstücke“ sowie „Wohnungseigentum“ zu (siehe Abb. 2). 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.

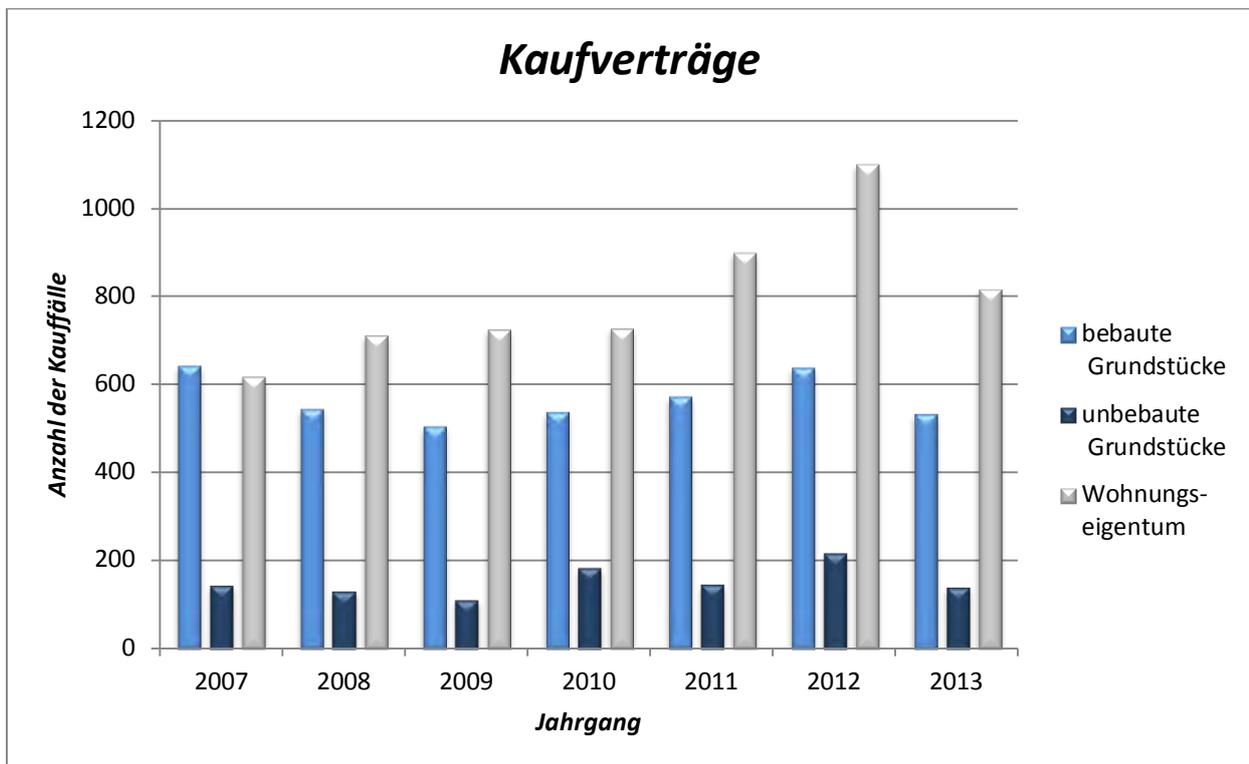


Abbildung 2 Verteilung der Kauffälle

3.2 Anzahl und Transaktionsvolumen der Kaufverträge

Aus der Abbildung 2 ist ersichtlich, dass die Anzahl der Transaktionen bei bebauten Grundstücken und beim Wohnungseigentum nach dem Boom im Jahre 2012, der ggf. auf seinerzeit bevorstehende Erhö-

hung der Grunderwerbsteuer zurückgeführt werden kann, wieder zurückgegangen ist.² Im Mittel der Jahre 2012 und 2013 ist jedoch insgesamt ein Anstieg der Kauffälle seit 2011 zu verzeichnen. Auf das Marktsegment Wohnungseigentum entfällt seit 2008, wie auch in 2013 dabei der größte Anteil.

Im Folgenden wird für die Betrachtung der Transaktionsvolumina der Jahre 2004 bis 2010, jeweils das Mittel gebildet (s. Tabelle 2 ff). Es soll einen Vergleich mit der weiter zurückliegenden Entwicklung ermöglichen.

Kaufvertrag über	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz	Flächenumsatz	Durchschnittliche/r	
					Kaufpreis	Grundstücksfläche Wohnungsfläche
			(tausend €)	(tausend m ²)	(€)	(m ²)
unbebaute Grundstücke	04-10	149	12.827	248	87.495	1.677
	2011	145	13.828	214	95.364	1.473
	2012	214	23.742	285	110.944	1.332
	2013	139	26.733	402	192.321	2.894
bebaute Grundstücke	04-10	560	227.550	645	403.835	1.154
	2011	572	212.474	586	371.457	1.024
	2012	638	211.067	640	330.826	1.004
	2013	532	343.099	2165	644.922	4.069
Wohnungseigentum	04-10	666	51.354	37	76.889	55
	2011	900	84.739	59	94.155	66
	2012	1.100	114.081	68	103.710	62
	2013	817	85.630	55	104.811	68

Tabelle 2: Grundstückstransaktion in den drei Teilmärkten

Aus der Abbildung 3 ist ersichtlich, dass die Geldumsätze insgesamt seit 2009 kontinuierlich ansteigen. Der Rückgang der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2013 hat offensichtlich darauf keinen Einfluss.

Bei näherer Betrachtung der einzelnen Kauffälle ist zu beachten, dass im Jahre 2013 außergewöhnlich großflächige Gewerbe und Industrieanlagen sowie zukünftige Gewerbeflächen den Eigentümer gewechselt haben. Dazu kommen die Verkäufe großer zusammenhängender Wohnbauflächen. Außerdem sind große Gebäudekomplexe in 2013 verkauft worden. Auch bei Betrachtung der Flächenumsätze ist infolgedessen eine signifikante Erhöhung erkennbar. Bei den Verkäufen von Eigentumswohnungen müssen wiederum die Zahlen 2012/2013 gemeinsam betrachtet werden. Insofern ist hier weiterhin eine Steigerung bei den Verkäufen, aber auch bei den durchschnittlichen Kaufpreisen feststellbar.

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

² Aufgrund dieser Besonderheit wird im Folgenden weitgehend auf das Mittel der Erfassungs- und Auswertezwischenräume 2012 und 2013 Bezug genommen.

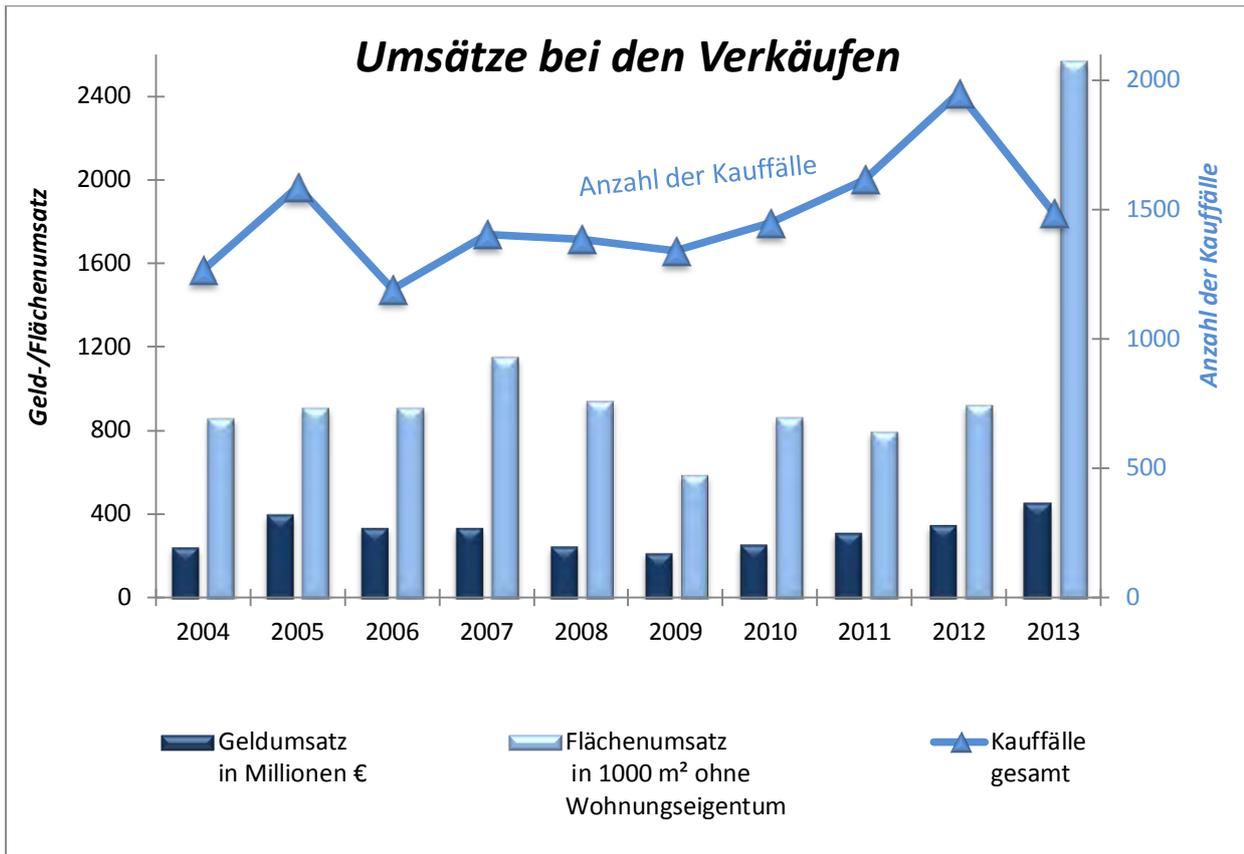


Abbildung 3: Umsatzzahlen für Immobilien

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.

Marktteilnehmer	Jahr	Privatpersonen	juristische Personen	Kommune	Land	Bund	gemeinnützige/freie Wohnungsunternehmen	Kirchen	sonstige Marktteilnehmer
Veräußerer	04-10	1.034	271	53	7	5	115	3	12
	2011	1.237	335	45	9	5	190	3	3
	2012	1.478	433	42	11	8	184	4	18
	2013	1.189	272	28	3	3	116	6	8
Erwerber	04-10	1.320	138	18	1	0	4	1	17
	2011	1.676	126	10	0	4	4	0	7
	2012	2.007	141	14	2	0	2	0	12
	2013	1.456	132	25	0	1	1	2	8

Tabelle 3: Marktteilnehmer

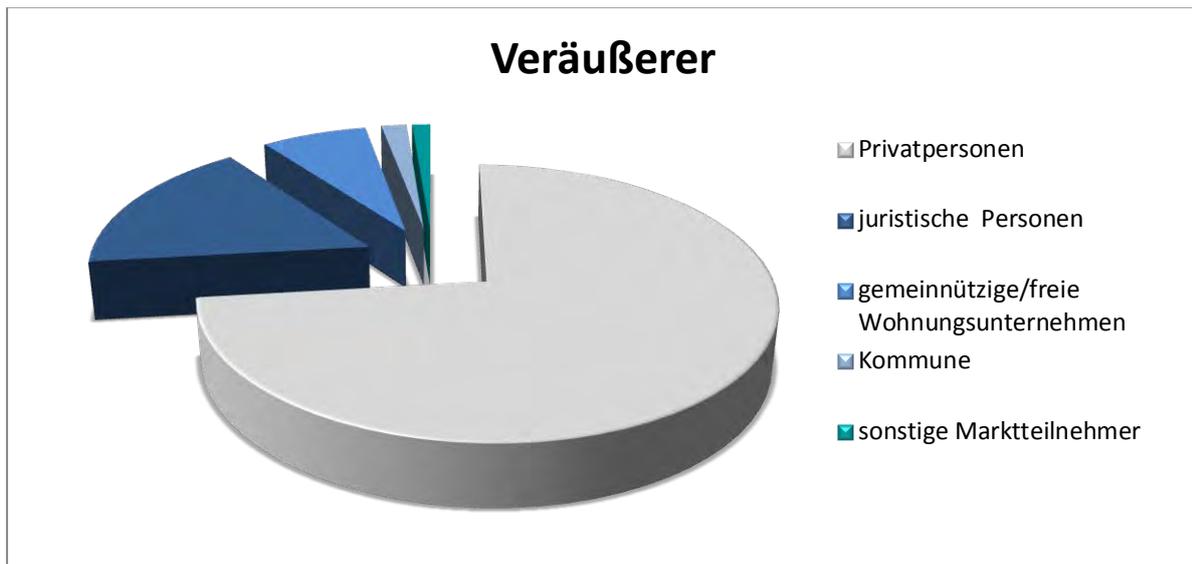


Abbildung 4: Marktteilnehmer Veräußerer

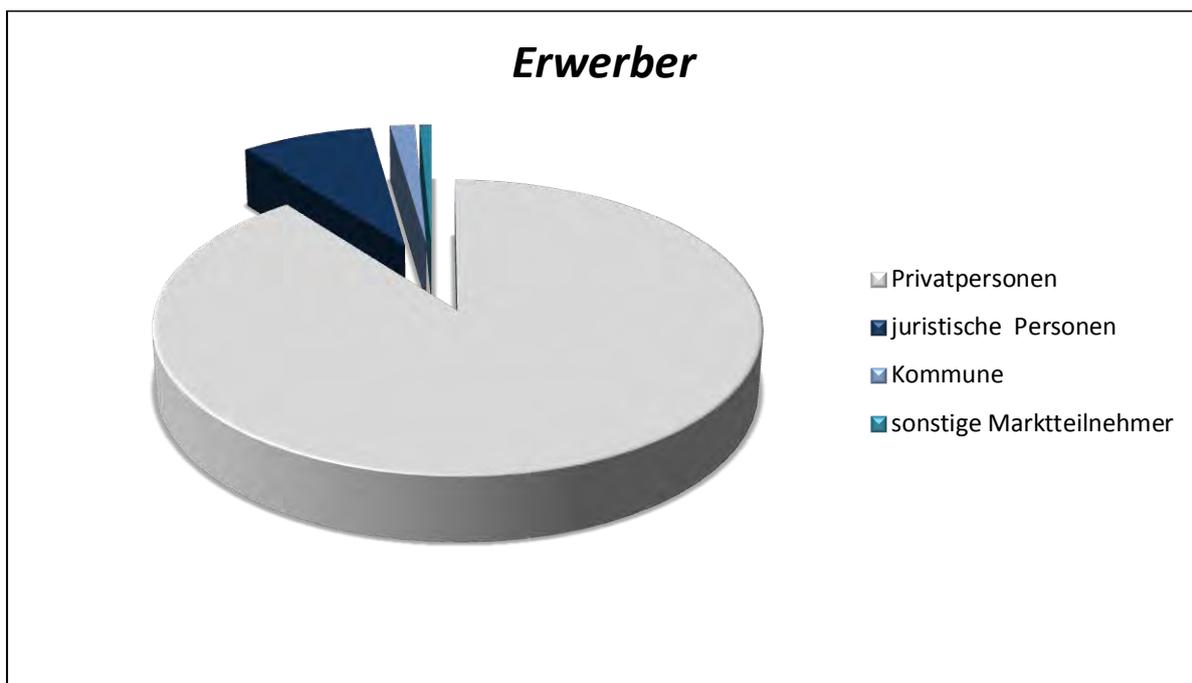


Abbildung 5: Marktteilnehmer Erwerber

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. Der Anteil der Käufe und Verkäufe privater Personen hat im Mittel der Jahre 2012/2013 gegenüber den Vorjahren wieder geringfügig zugenommen. Weiterhin treten Juristische Personen, gemeinnützige bzw. freie Wohnungsunternehmen, auf dem Kasseler Immobilienmarkt nach wie vor eher als Veräußerer, denn als Erwerber auf. Kommunen treten in 2013 im Vergleich zu den Vorjahren weniger als Veräußerer, aber

dafür mehr als Erwerber in Erscheinung. Das ist teilweise auf die Entwicklung des Gewerbegebietes „Langes Feld“ und den damit erforderlichen Transaktionen (Kauf) zurückzuführen.

Der in die Teilmärkte unbebaute und bebaute Grundstücke, sowie Wohnungseigentum gegliederte Immobilienmarkt, wird im Folgenden teilmarktbezogen eingehender betrachtet.

4 Transaktionen bei unbebauten Grundstücken

Im Jahre 2013 wurden im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ 9% aller Kauffälle getätigt. Der pekuniäre Anteil am Kasseler Immobilienmarkt beträgt 6% des Geldumsatzes.

4.1 Umsatzentwicklung

Extremwerte, die aufgrund ungewöhnlicher Kaufsituationen oder persönlicher Verhältnisse entstanden sind, bleiben in den folgenden Abschnitten unberücksichtigt. Für den Erhebungszeitraum 2013 konnten für den Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ folgende Kennzahlen ermittelt werden:

Anzahl der geeigneten Kauffälle:	87
Geldumsatz in tausend €:	22.709
Flächenumsatz in tausend m²:	306

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 einer Tabelle dargestellt:

Baureifes Wohnbauland

Unter „baureifes Wohnbauland“ werden zwei Arten von Wohnbauland subsummiert. 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 (Gewerbe-, Wohn-) Nutzung verwendet wird, wurde 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.

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 und Durchschnittswerten mit vorangestellter Anzahl der Kauffälle in den Vergleichsjahren.

Kategorie	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz (tausend €)	Flächenumsatz (tausend m ²)	Durchschnittliche/r	
					Grundstückspreis (€/m ²)	Grundstücksfläche (m ²)
Baureifes Wohnbauland	04-10	77	7.311	53	139	692
	2011	86	7.879	60	131	700
	2012	136	16.806	119	141	879
	2013	60	5.238	39	133	657
Baureife Grundstücke für Gewerbe und Industrie	04-10	6	3.131	59	50	9.776
	2011	5	3.632	60	61	11.982
	2012	7	1.207	27	45	3.838
	2013	4	430	12	37	2.886
Bauerwartungsland	04-10	3	195	7	34	1595
	2011	3	103	8	13	2.631
	2012	5	243	24	10	4.852
	2013	2	60	3	21	1.406
Erschließungsflächen	04-10	10	122	3	47	282
	2011	2	8	0	keine Angaben	44
	2012	2	57	5	11	2.596
	2013	2	38	2	24	790
Sonstige Flächen (Rohbauland, Hinterland, Sonstige öffentliche Flächen, Sonderbauflächen)	04-10	9	1.082	25	54	4.018
	2011	13	703	43	16	3.326
	2012	8	934	13	70	1.663
	2013	19	16.943	250	68	13.153

Tabelle 4: Grundstückstransaktion unbebaute Grundstücke

Erkennbar ist, dass die Anzahl der verkauften Grundstücke für Wohnzwecke unter das Mittel der Jahre 2004 bis 2010 gesunken ist. Der durchschnittliche Grundstückspreis weist mit 133,- €/m² entgegen der tatsächlichen Entwicklung auf dem Kasseler Immobilienmarkt offensichtlich keine Steigerung aus. Hierbei ist aber zu beachten, dass in 2013 in 10% der Fälle die Kommune als Verkäufer auftritt und es sich bei einer großen Anzahl der Verkaufsflächen um Baulandteilflächen unter 330 m², also nicht um eigenständig

bebaubare Baugrundstücke, handelt. Weitere 12% betrifft Verkäufe von Baugrundstücken durch gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaften in mittleren Lagen, deren Preise - ggf. mit Bezug auf die Gemeinnützigkeit - weitgehend an den Bodenrichtwerten orientiert sind.

Bei den Grundstücksverkäufen durch Privatpersonen zeigt sich, dass die Merkmalstruktur der Verkaufsflächen sehr heterogen ist. Das kann ggf. darauf zurückzuführen sein, dass derzeit beispielsweise vermehrt Grundstücke in Baulücken am Grundstücksmarkt gehandelt werden, die bisher nur wenig nachgefragt waren. Die Lagemerkmale der Verkaufsobjekte in diesem Sektor weisen in vielen Fällen negative Lage-merkmale auf. Bei den verkauften Baugrundstücken in guten Lagen liegen die Preise dagegen über dem vorherigen Preisniveau.

An der Entwicklung der Bodenrichtwerte in den Jahren 2012 und 2013 (s. u. Bodenpreisindexreihen, Abbildung 7) wird deutlich, dass begehrte Wohnbaugrundstücke - insbesondere in guten Lagen - erheblich im Preis gestiegen sind.

Bei den Verkäufen sonstiger Flächen sind die Werte im Vergleich zu den Vorjahren ungewöhnlich hoch. Das ergibt sich aus dem erheblichen Anteil der Verkäufe in Bezug auf die Entwicklung des Gewerbegebietes „Langes Feld“. Des Weiteren gestattet das breite Nutzungsspektrum der „Sonstigen Flächen“ nur eine gewogene Interpretation der durchschnittlichen Kaufpreise und Grundstücksgrößen.

Die Anzahl der Verkäufe baureifer Grundstücke für Gewerbe und Industrie ist 2013 wie im Mittel der vergangenen Jahre gering. Bei Auswertung des durchschnittlichen Kaufpreises, der im Jahre 2013 noch geringer ist als in den Vorjahren, sind vor dem Hintergrund des Engpasses geeigneter Gewerbeflächen in Kassel auch die individuellen Merkmale der Grundstücke und ihre Geeignetheit als Gewerbefläche in eine Betrachtung mit einzubeziehen.

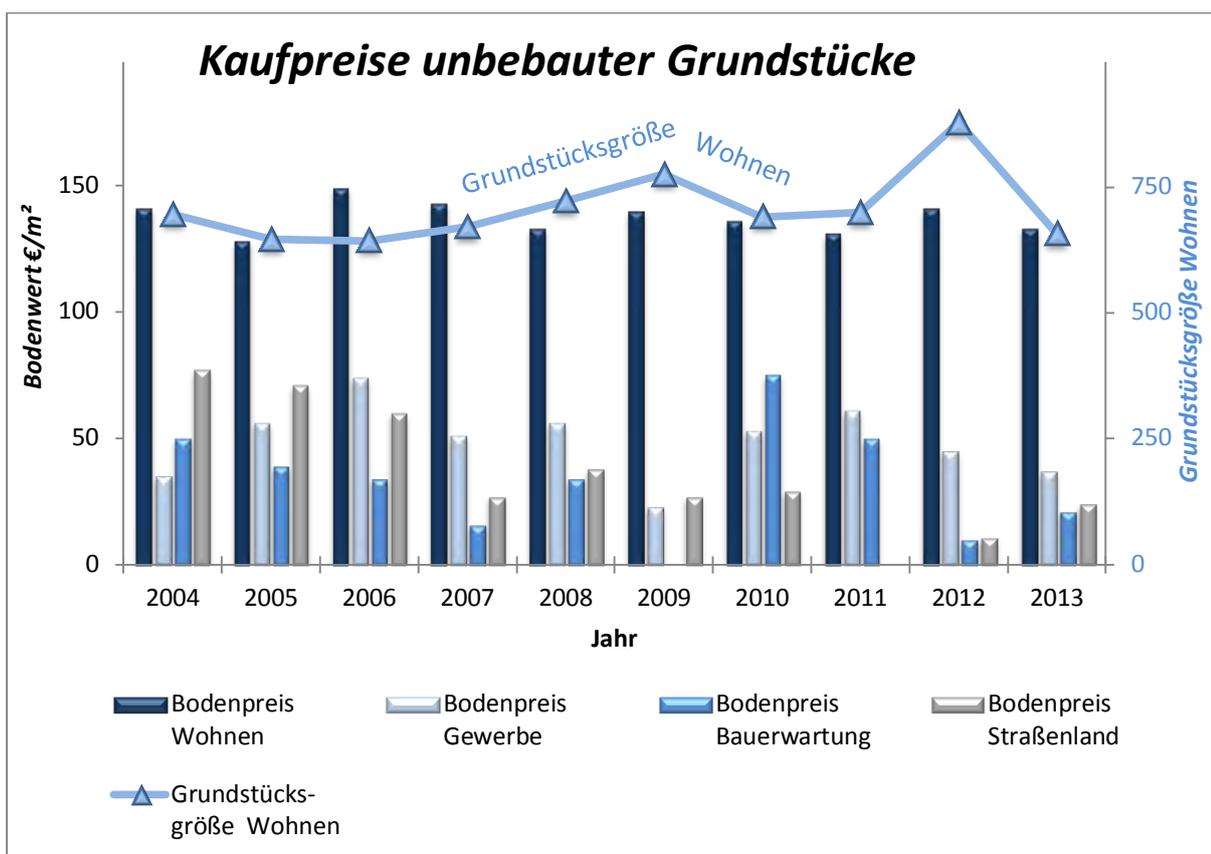


Abbildung 6: Kaufpreise für unbebaute Grundstücke

Die Preise für Bauerwartungsland und Erschließungsflächen sind aufgrund der geringen Fallzahl nur Orientierungswerte.

4.2 Verteilung der Kauffälle

In der nachfolgenden Tabelle 5 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 Bodenpreisniveaus.

Jahr	Anzahl der Kauffälle						
	Bodenpreisklassen (€/m ²)						
	0 – 5	6 – 15	16 – 50	51 – 100	101 – 250	über 251	
04/10	9	8	26	31	64	3	
2011	10	11	15	29	78	2	
2012	12	15	29	40	107	10	
2013	13	4	32	31	51	9	
Qualitätsstufen	Forst- u. Landwirtschaftliche Flächen	Gartenland		Wohnbauflächen			
		Rohbau- und Bau- erwartungsland		Gemischte Bauflächen			
				Gewerbliche Bauflächen			Kerngebietsflächen

Tabelle 5: Preisklassen für unbebaute Grundstücke

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 01.01.2014 ermittelt worden. Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV), weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

In Kassel gibt es 194 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 (01.01.2014) 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 Entwicklung 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.

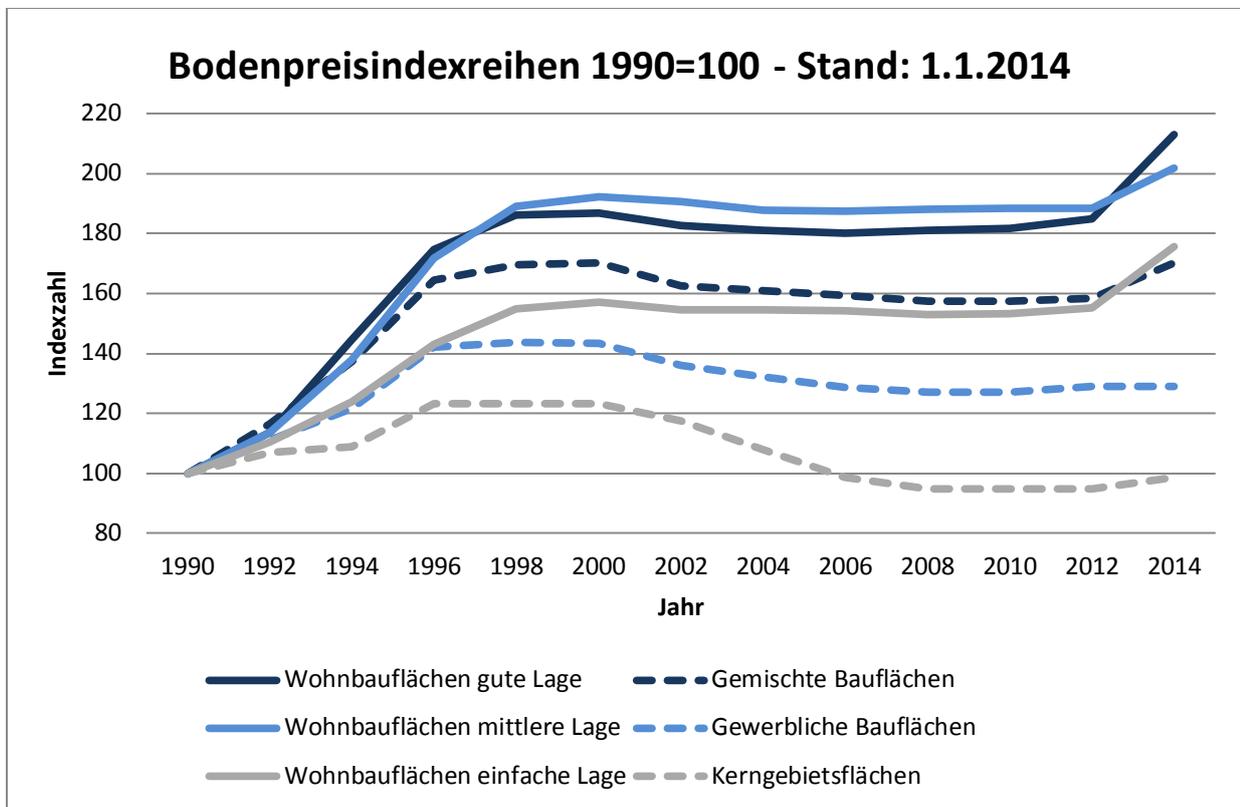


Abbildung 7: Indexreihen Bodenrichtwerte

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

4.3.2 Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte mit **Stand 1. Januar 2014** sind während der Rathausöffnungszeiten auf der Bodenrichtwertkarte am Eingang zur Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Rathaus der Stadt Kassel kostenfrei einsehbar. Ebenso ist die Richtwertübersicht im Internetstadtplan der Stadt Kassel unter www.stadtplan-kassel.de kostenlos verfügbar. Detaillierte schriftliche Auskünfte zu einzelnen Standorten können genauso wie die Richtwertkarte (Druckausgabe) oder die Richtwert-DVD für das gesamte Stadtgebiet kostenpflichtig beim Gutachterausschuss angefordert werden.

5 Transaktionen bei bebauten Grundstücken

In 2013 wurden im Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ 36% aller Kauffälle getätigt. Der pekuniäre Anteil am Kasseler Immobilienmarkt beträgt mit einer Steigerung von 15% zum Vorjahr nunmehr 75% des Geldumsatzes. Dieses Ergebnis ist in Zusammenhang mit den oben schon erwähnten Verkäufen großer zusammenhängender Wohnanlagen und großer Objekte zu sehen. Diese besonderen Verkäufe spiegeln nicht die kontinuierliche Entwicklung des Kasseler Immobilienmarktes wider.

5.1 Umsatzentwicklung

Im Erhebungszeitraum 2013 konnten für den Teilmarkt bebaute Grundstücke folgende Kennzahlen festgestellt werden:

Anzahl der geeigneten Kauffälle	453
Geldumsatz in tausend €	262.097
Flächenumsatz in tausend m²	1.078

In der Tabelle 6 sind 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).

Einfamilienhäuser

Im Teilmarkt „Einfamilienhäuser“ werden weiterhin überwiegend freistehende Häuser gehandelt. Die Zahl der Kauffälle bleibt bei Bildung des Mittels 2012/2013 nahezu konstant.

Betrachtet man zunächst die durchschnittlichen Kaufpreise für Einfamilienhäuser, so ist ein kontinuierlicher Anstieg um ca. 27% seit 2010 sichtbar. Die Steigerungen der durchschnittlichen Preise seit 2012 betragen für:

- freistehende Einfamilienhäuser: ca. + 9%
- Reihenhäuser: ca. + 18%
- Doppelhaushälften: ca. + 7%

Weiterhin ist zu erkennen, dass im Vergleich zu den Vorjahren die durchschnittliche Grundstücksgröße auf 771 m² gesunken ist. Unter der Berücksichtigung dieses Umstandes ergeben sich insofern noch deutlichere Preissteigerungen.

Dabei liegen die durchschnittlichen Kaufpreise für Doppelhaushälften bei ca. 76% des Kaufpreises für freistehende Einfamilienhäuser, während der Prozentanteil der Reihenhäuser weiter auf ca. 64% gestiegen ist. Aus der Abbildung 8 ist ersichtlich, dass die durchschnittlichen Preise für Einfamilienhäuser in den verschiedenen Segmenten seit 2010 kontinuierlich ansteigen.

Zwei- und Mehrfamilienhäuser

Bei Mehrfamilienhäusern variieren wegen der unterschiedlichen Anzahl der Wohneinheiten auch die Kaufpreise in den einzelnen Jahren. Mehrfamilienhäuser werden weiterhin häufiger gehandelt als in den Vorjahren. Bei der in der Tabelle angegebenen Verkaufszahl (79 Verkäufe) wurden die Verkäufe von Wohnanlagen mit Kaufpreisen über 2.000.000 € nicht berücksichtigt, da die in diesen Fällen erzielten Kaufpreise nicht repräsentativ sind für den Wert eines einzelnen Mehrfamilienhauses.

Bei den Zweifamilienhäusern sind die Preise geringfügig gesunken, obwohl die Mittelwerte der Wohnfläche, der Grundstücksgröße und der Bodenrichtwerte in 2013 über den vergleichbaren Mittelwerten in 2012 liegen und die durchschnittliche Lagequalität sowie das mittlere Baujahr weitgehend übereinstimmen. Wie in den Vorjahren werden Mehrfamilienhäuser in 2013 häufiger gehandelt als Zweifamilienhäuser. Hinzu kommen noch die Verkäufe großer Wohnanlagen.

In 2013 sind 10 Wohnanlagen zwischen 2 und 10 Millionen € mit einer Gesamtfläche von ca. 23 ha gehandelt worden. Die Kaufsumme betrug etwa 55,3 Millionen €. Hierbei haben überregional agierende Investoren am Kasseler Immobilienmarkt teilgenommen.

Ein Vergleich der Mittelwerte bei Gewerbeverkäufen ist aufgrund der divergenten Größe der Anlagen nicht repräsentativ. In 2013 ist eine außergewöhnlich hohe Anzahl tlw. großer Anlagen dem Immobilienmarkt zugeführt worden. Allein 12 Verträge sind mit einem Kaufpreisvolumen von etwa 100 Millionen € und einer Fläche von ca. 70 ha abgeschlossen worden.

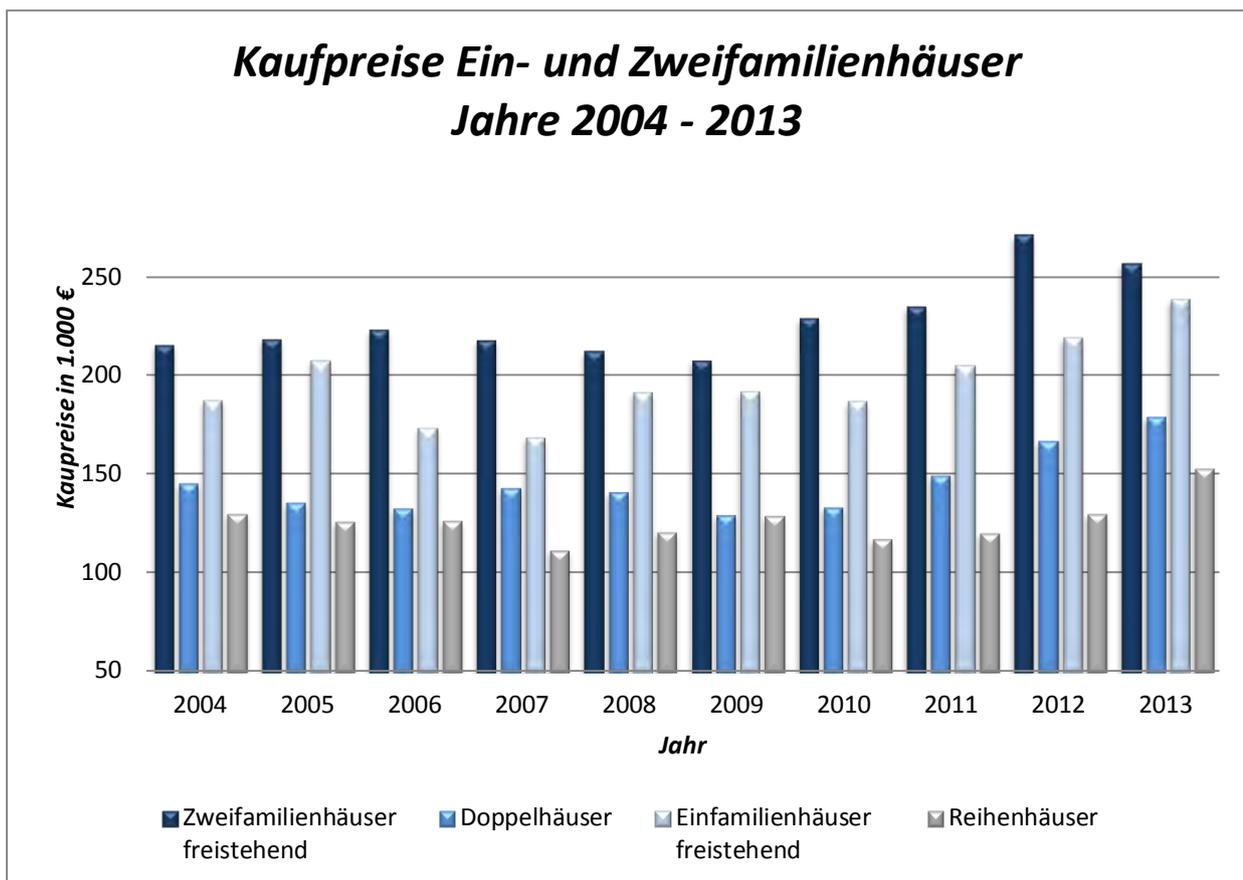


Abbildung 8: Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Kategorie	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz (tausend €)	Durchschnittliche/r	
				Kaufpreis (€)	Grundstücksfläche (m ²)
Einfamilienhäuser freistehend	04-10	116	21.783	187.352	826
	2011	132	27.129	205.525	806
	2012	153	33.606	219.648	973
	2013	104	24.859	239.026	771
Einfamilienreihenhäuser	04-10	95	11.673	123.229	310
	2011	86	10.378	120.670	319
	2012	98	12.761	130.210	303
	2013	83	12.707	153.090	260
Einfamilien-doppelhaushälften	04-10	65	8.924	137.494	527
	2011	85	12.738	149.853	544
	2012	81	13.553	167.323	550
	2013	60	10.761	179.354	523
Zweifamilienhäuser freistehend	04-10	53	11.525	218.098	875
	2011	44	10.352	235.262	1.079
	2012	43	11.675	271.521	850
	2013	45	11.564	256.971	999
Mehrfamilienwohnhäuser	04-10	85	30.005	350.851	1019
	2011	70	22.204	317.193	809
	2012	95	41.965	441.740	1.085
	2013	79³	37.952	480.407	1.582
Wohn- und Gewerbenutzung	04-10	34	26.632	915.310	982
	2011	51	26.820	525.889	849
	2012	56	29.577	528.168	979
	2013	51	25.642	502.775	890
Gewerbenutzung	04-10	42	88.483	2.050.530	6272
	2011	25	43.787	1.751.498	4.333
	2012	25	44.341	1.773.620	2.769
	2013	31⁴	138.612	4.471.366	23.520

Tabelle 6: Grundstückstransaktionen bebaute Grundstücke

³ Anzahl der Verkäufe ohne Wohnanlagen mit einem Verkaufspreis > 2.000.000,- €

⁴ Einschließlich der Verkäufe außergewöhnlich großer zusammenhängender Gewerbeobjekte und -anlagen

5.2 Verteilung der Kauffälle

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

Kategorie	Jahr	Anzahl der Kauffälle					
		Preisklassen (1000 €)					
		0 - 100	101 - 200	201 - 300	301 - 500	501 - 700	über 701
Einfamilienhäuser freistehend	04-10	17	60	28	10	1	0
	2011	15	60	35	16	4	0
	2012	18	68	37	24	5	1
	2013	2	52	22	26	2	0
Einfamilienreihen Häuser	04-10	36	53	6	0	0	0
	2011	36	44	6	0	0	0
	2012	39	45	13	1	0	0
	2013	23	42	11	7	0	0
Einfamilien-doppelhaushälften	04-10	19	38	6	2	0	0
	2011	24	47	10	4	0	0
	2012	14	46	16	5	0	0
	2013	9	33	14	2	2	0
Zweifamilienhäuser freistehend	04-10	4	25	15	7	1	1
	2011	2	20	12	8	2	0
	2012	2	14	17	6	4	0
	2013	1	15	17	12	0	0

Tabelle 7: Preisklassen für Ein- und Zweifamilienhäuser

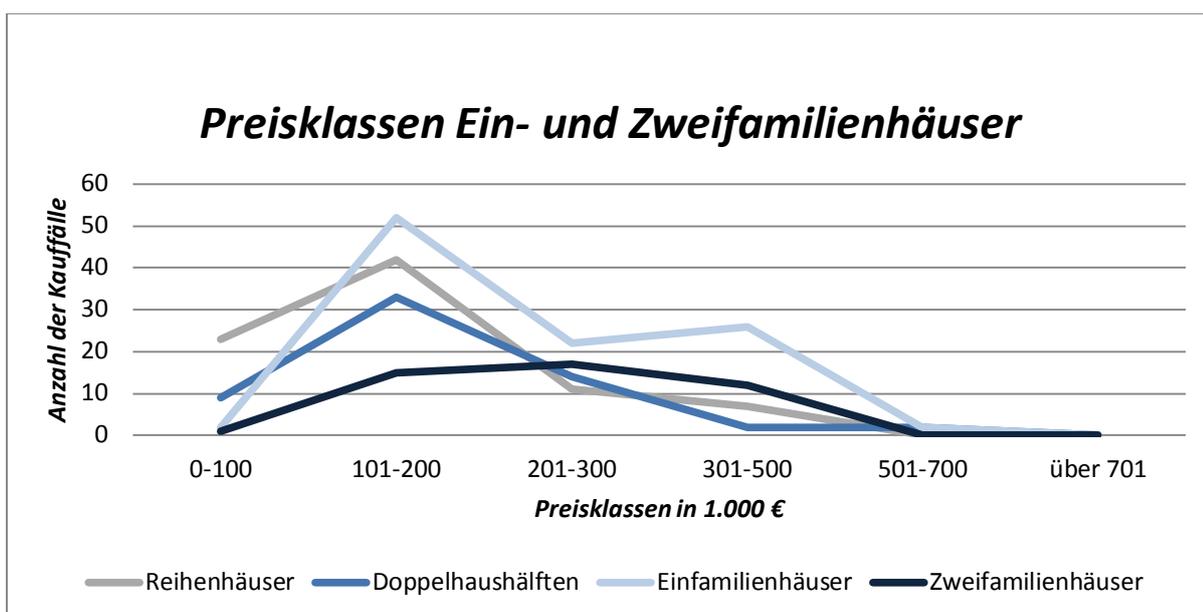


Abbildung 9: Preisklassen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Insgesamt wurden in 2013 wie im Vorjahr die Haustypen Reihen-, Doppel-, und Einfamilienhäuser am häufigsten im Preissegment 101.000 € bis 200.000 € und Zweifamilienhäuser im Preissegment 201.000 € bis 300.000 € gehandelt. Es ist aber auch erkennbar, dass im Vergleich zu 2012 mehr Verkäufe von Einfamilienhäusern im Segment 301.000 € bis 500.000 € und dafür weniger Verkäufe im Bereich 101.000 € bis 200.000 € registriert wurden.

Im Folgenden werden die Transaktionen anhand der Grundstücksgrößen in m² analysiert (s. Tabelle 8).

Kategorie	Jahr	Anzahl der Kauffälle											
		Grundstücksgrößenklassen (m ²)											
		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	04-10	1	3	4	11	15	19	28	15	6	9	3	3
	2011	2	0	2	10	19	23	38	20	6	7	2	1
	2012	2	1	2	9	21	19	49	21	4	17	4	4
	2013	1	3	4	6	16	20	30	14	5	3	0	2
Einfamilienreihenhäuser	04-10	25	30	22	8	5	2	2	0	0	0	0	0
	2011	26	24	18	6	4	6	0	1	0	1	0	0
	2012	25	36	21	7	2	3	1	1	2	0	0	0
	2013	30	30	15	4	1	1	1	1	0	0	0	0
Einfamilien-doppelhaushälften	04-10	2	9	13	12	8	5	9	4	1	1	0	0
	2011	2	9	16	15	13	13	8	6	0	3	0	0
	2012	2	10	18	11	9	9	11	10	1	0	0	0
	2013	4	10	9	8	9	6	8	5	1	0	0	0
Zweifamilienhäuser freistehend	04-10	0	0	0	4	6	7	15	10	2	5	1	1
	2011	0	0	0	6	2	5	16	3	3	4	1	4
	2012	0	0	1	0	6	9	12	9	1	4	1	0
	2013	0	1	1	4	4	6	12	8	2	4	1	2

Tabelle 8: Grundstücksgrößen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Abbildung 10 zeigt sehr anschaulich die den jeweiligen Gebäudetypen zugeordneten Grundstücksgrößen. Bei Einfamilienhäusern liegt die häufigste Grundstücksgröße seit Jahren zwischen 700 m² und 900 m². Bei den Reihenhäusern liegt sie signifikant zwischen 200 m² und 300 m². Bei den mit Doppelhaushälften bebauten Grundstücken ist die Bandbreite größer.

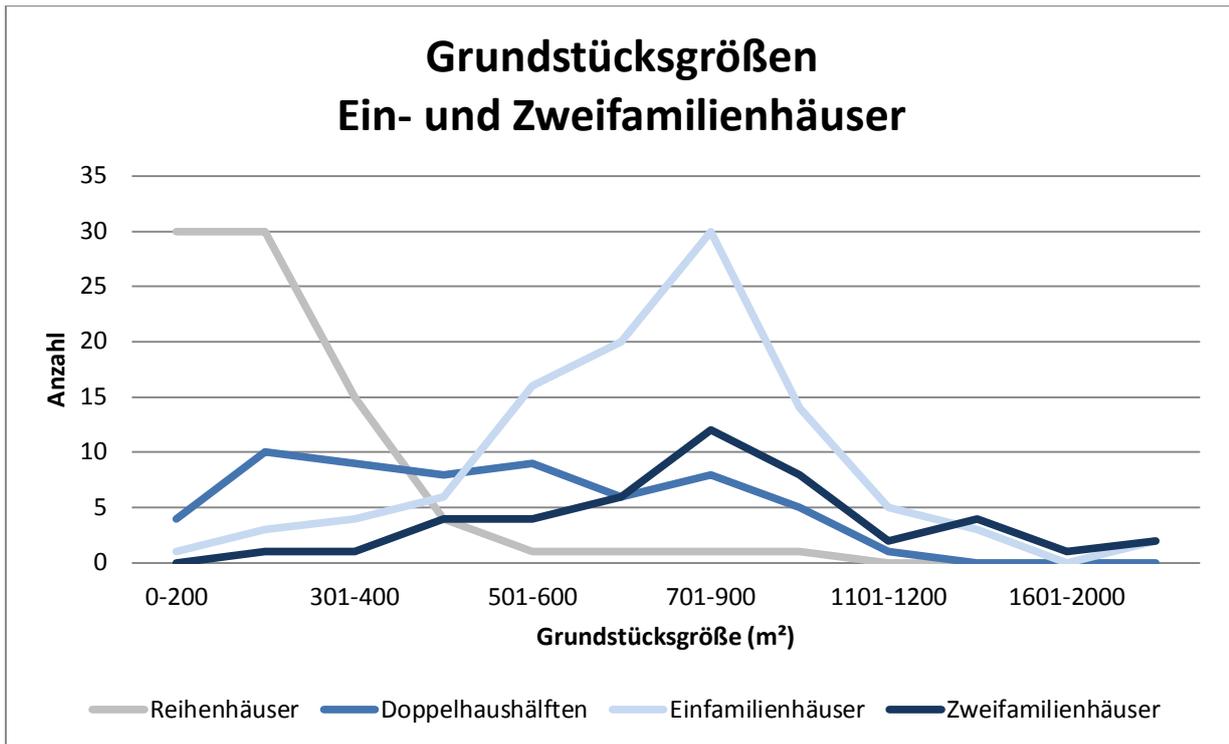


Abbildung 10: Grundstücksgrößen für Ein- und Zweifamilienhäuser

6 Transaktionen bei Wohnungseigentum

Mit 55% der Kauffälle entsprechen die Verkäufe im Teilmarkt Wohnungseigentum dem Anteil der Vorjahre. Der pekuniäre Anteil am Kasseler Immobilienmarkt ist allerdings auf ca. 19% des Geldumsatzes gesunken und entspricht damit dem langjährigen Mittel. Diese Verschiebung, die aufgrund der oben schon erläuterten Besonderheit (Verkäufe großer zusammenhängender Wohnanlagen) entstanden ist, spiegelt nicht die insgesamt nach oben strebende Entwicklung des Eigentumswohnungsmarktes in Kassel wider. Dabei sind auch die schon erwähnten „vorgezogenen Verkäufe“ mit einzubeziehen.

6.1 Umsatzentwicklung

Im Erhebungszeitraum 2013 konnten für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ folgende Kennzahlen festgestellt werden:

Anzahl der geeigneten Kauffälle	737
Geldumsatz in tausend €	77.861
Wohnflächenumsatz in tausend m²	46

Die Tabelle 9 gibt Auskunft darüber, welche Umsätze in den anlassbezogenen Teilbereichen erzielt wurden:

Kategorie	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz (1000 €)	Durchschnittliche/r		
				Kaufpreis (€)	Kaufpreis (€/m ² * Wohnfläche)	Wohnfläche (m ²)
Erstverkauf	04-10	48	10.371	211.975	2.092	102
	2011	83	22.527	271.413	2.263	120
	2012	154	39.308	255.249	2.468	103
	2013	99	25.960	262.223	2.717	97
Wiederverkauf	04-10	458	28.500	62.461	1.027	61
	2011	611	42.123	68.941	1.140	61
	2012	793	59.289	74.765	1.374	54
	2013	555	44.646	80.443	1.455	55
Umwandlung	04-10	87	6.789	78.423	1.294	62
	2011	151	12.213	80.878	1.276	63
	2012	144	14.001	97.232	1.568	62
	2013	83	7.255	87.412	1.363	64

Tabelle 9: Transaktionen Wohnungseigentum

Die Anzahl der Kauffälle war bei den Erst- und Wiederverkäufen seit 2009 schon deutlich angestiegen und lag erheblich über den jeweiligen mehrjährigen Mittelwerten. In 2012 war die Anzahl der Erstverkäufe allerdings nochmal um fast 90% und die Anzahl der Wiederverkäufe um ca. 30% angestiegen. Die hohen Verkaufszahlen in 2012 sind auch hier auf die Erhöhung der Grunderwerbsteuer zurückzuführen. Diese „vorgezogenen“ Käufe verfälschen das Bild einer kontinuierlichen Entwicklung auf dem Wohnungseigentumsmarkt. Bei Betrachtung des Mittelwertes der Jahre 2012 und 2013 setzt sich die kontinuierlich steigende Anzahl der Verkäufe bei den Erst- und Weiterverkäufen jedoch fort. Lediglich die Anzahl der Umwandlungen ist weiterhin rückläufig.

Der Durchschnittskaufpreis einer neu bezogenen Eigentumswohnung ist einhergehend mit einer geringeren, dem langjährigen Mittel entsprechenden, Wohnungsgröße weiter im Anstieg. Der Preis pro m² Wohnfläche ist seit dem Vorjahr um 10% gestiegen und liegt ca. 30% über dem langjährigen Mittel.

Die Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen bestimmen aufgrund ihrer Anzahl das Marktgeschehen. Der Kaufpreis pro m² Wohnfläche beträgt für wiederverkaufte Eigentumswohnungen im aktuellen Jahr 1.455 € und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 6% und im Vergleich zum mehrjährigen Mittel um rd. 40% gestiegen.

Die Zahl der jährlich neu auf den Markt kommenden umgewandelten Eigentumswohnungen war 2012 erstmals geringer als die Zahl der neu errichteten Wohneinheiten. Dieser Trend setzt sich in 2013 fort. Hier unterliegen die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche einem Rückgang.

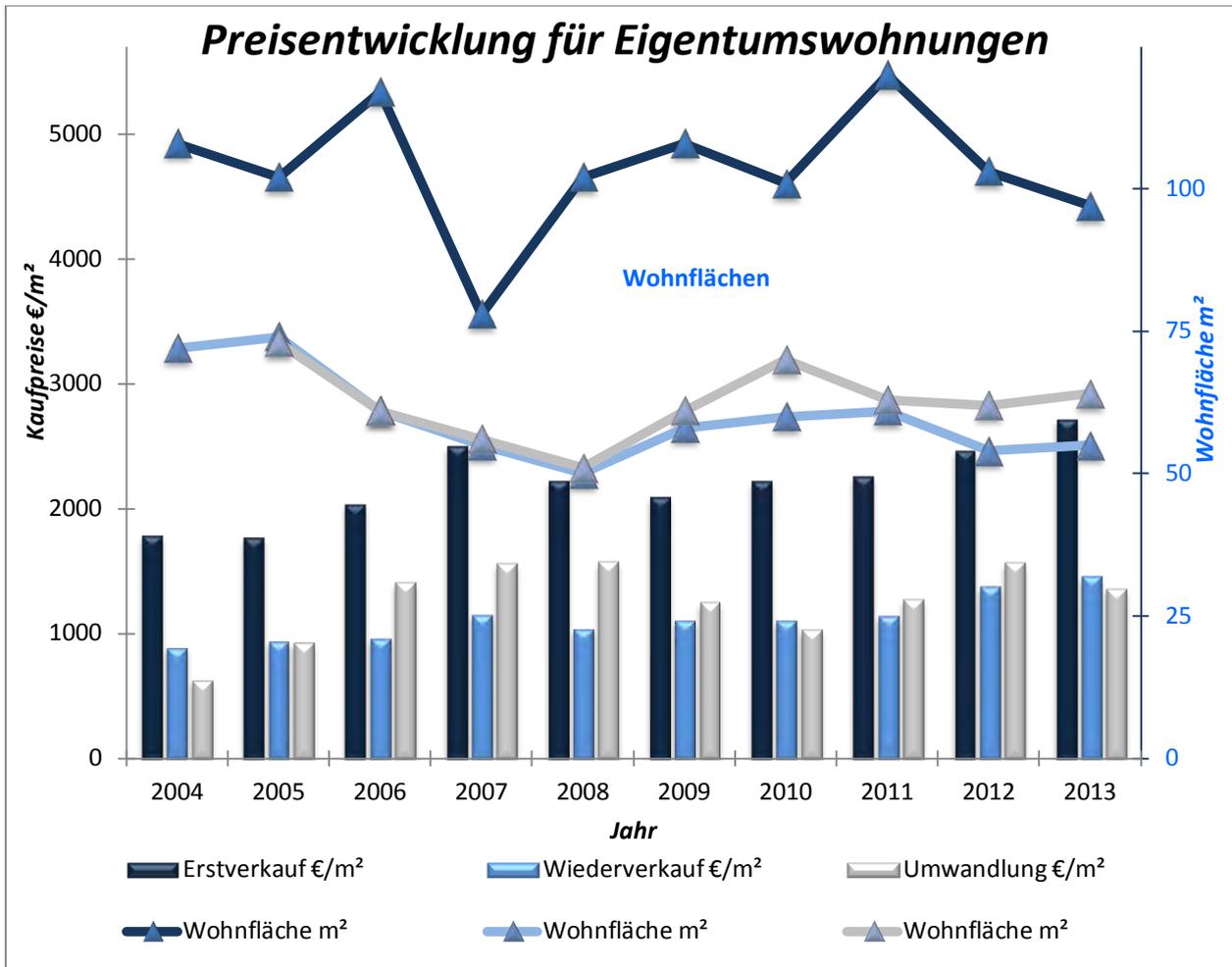


Abbildung 11: Preisentwicklungen für Eigentumswohnungen in Bezug zur Wohnfläche

6.2 Verteilung der Kauffälle

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

Jahrgang	Anzahl der Kauffälle						
	Wohnungsgrößengruppen (m²)						
	0 – 30	31 – 50	51 – 70	71 – 90	91 - 110	111 - 130	über 130
04-10	103	59	117	107	56	27	35
2011	71	103	183	175	106	49	59
2012	115	105	246	216	129	45	62
2013	83	96	186	146	83	36	36

Tabelle 10: Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrößen

Über alle Vergleichsjahre hinweg ist zu erkennen, dass die meisten Wohnungen eine Größe von 51 m² bis 90 m² haben. Bei Bildung des Mittels der Verkäufe in 2012 und 2013 (vorgezogene Verkäufe) ist erkennbar, dass die Verkäufe großer Wohnungen eher ab und die Verkäufe kleiner Wohnungen bis 90 m² eher zunehmen. Diese Entwicklung geht einher mit dem Trend hin zu kleineren Haushalten.

Jahrgang	Anzahl der Kauffälle					
	Baujahresepochen					
	vor 1949	1949 – 1970	1971 - 1980	1981 – 1990	1991 – 2000	nach 2001
04-10	49	139	51	43	158	50
2011	77	232	71	53	152	104
2012	152	236	68	68	212	166
2013	87	213	44	46	156	108

Tabelle 11: Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen nach Baujahren

Die Einteilung der Verkäufe nach Baujahresepochen zeigt für die Baujahre 1949-1970 und 1991-2000 besonders hohe Verkaufszahlen. Für den Zeitraum 1949-1970 ist das durch den seinerzeitigen Bauboom bedingt, so dass dadurch ein großes Mengenangebot vorhanden ist.

6.3 Durchschnittspreise in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße

In der nachstehenden Tabelle sind die durchschnittlich bezahlten Preise pro m² Wohnfläche Wohnungsgrößenklassen zugeordnet.

Jahrgang	Kaufpreis je m ² Wohnfläche (€)							mittlerer Kaufpreis (€)
	Wohnungsgrößenklassen (m ²)							
	0 – 30	31 – 50	51 – 70	71 – 90	91 – 110	111 - 130	über 130	
04-10	668	830	918	1.030	1.262	1.389	1.334	1.062
2011	659	821	892	1.151	1.443	1.601	1.604	1.167
2012	807	1.117	1.118	1.323	1.716	1.779	1.875	1.391
2013	805	1.064	1.146	1.461	1.705	1.886	2.147	1.459

Tabelle 12: Mittelwerte für Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrößen

Bei Betrachtung der Kaufpreise nach Wohnungsgrößen fällt auf, dass die durchschnittlichen Preise mit Zunahme der Wohnungsgröße steigen. Eine diesbezügliche vertiefende Auswertung zeigt aber, dass sich Baujahr, Lage und Ausstattungsstandard der Wohnungsobjekte ebenso verhalten. So sind die Wohnungen mit einer Wohnfläche größer 91 m² durchschnittlich in den Jahren nach 1991 und die kleinen Wohnungen in der Mehrzahl in den Jahren davor entstanden. Weiterhin befinden sich die großen Wohnungen weitgehend in den guten bis sehr guten Lagen und die kleineren Wohnungen eher in den einfachen bis mittleren Lagen.

Bei den Wohnungen ab den 1990-er Jahren sind in den vergangenen Jahren kontinuierliche Preissteigerungen feststellbar. Sie betragen bei den Wohnungen mit mehr als 130 Quadratmetern Wohnfläche jährlich nahezu konstant 270 €.

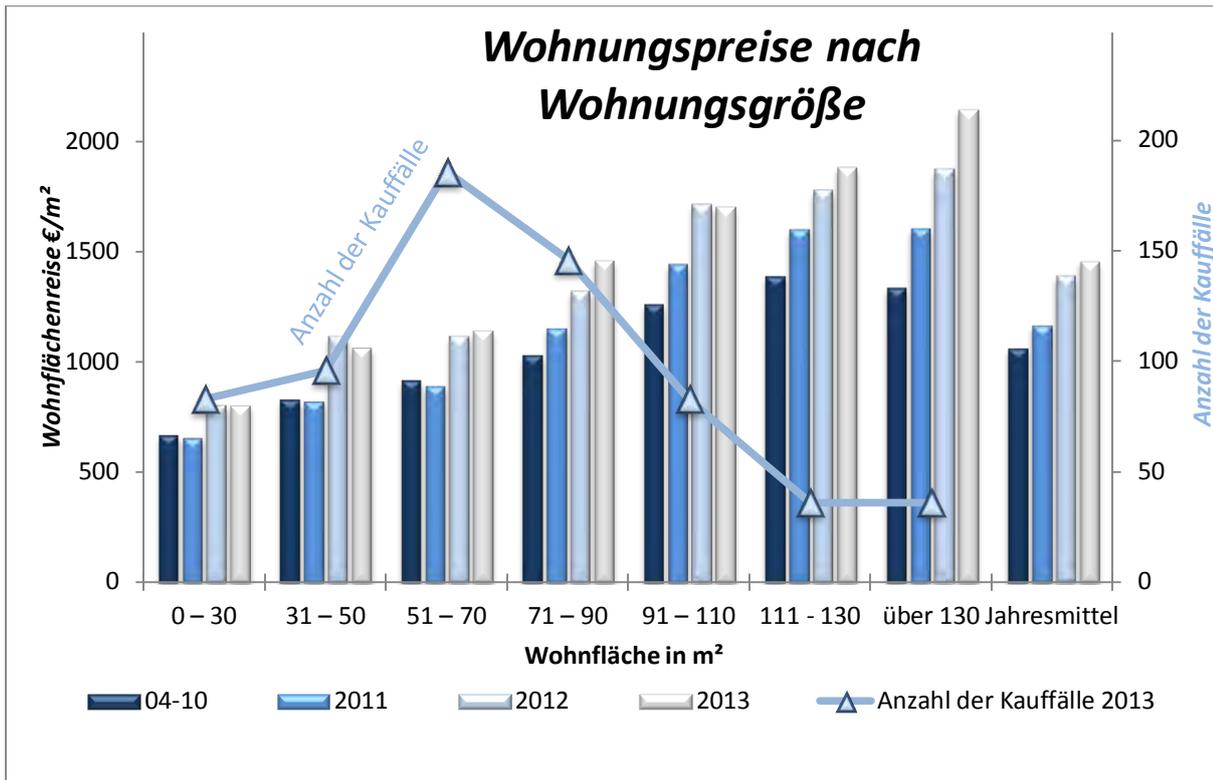


Abbildung 12: Wohnungspreise in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße

6.4 Durchschnittspreise in Abhängigkeit von den Baujahren

Als weitere Gliederung werden die durchschnittlich bezahlten Preise in €/m² Wohnfläche für Wohneigentum nach unterschiedlichen Baujahren dargestellt.

Jahrgang	Kaufpreis je m² Wohnfläche (€)					
	Baujahresepochen					
	vor 1949	1949 – 1970	1971 - 1980	1981 – 1990	1991 – 2000	nach 2001
04-10	930	875	718	1.007	906	1.881
2011	1.106	871	846	1.075	989	2.133
2012	1.191	959	992	1.032	1.132	2.323
2013	1.393	1.003	967	1.146	1.129	2.403

Tabelle 13: Wohnungspreise in Abhängigkeit von den Baujahren

Die Preismittel der Tabellen 12 und 13 weichen geringfügig voneinander ab, da nicht für alle Kauffälle die Baujahre ermittelt wurden, bzw. keine Angaben zur Wohnungsgröße vorliegen.

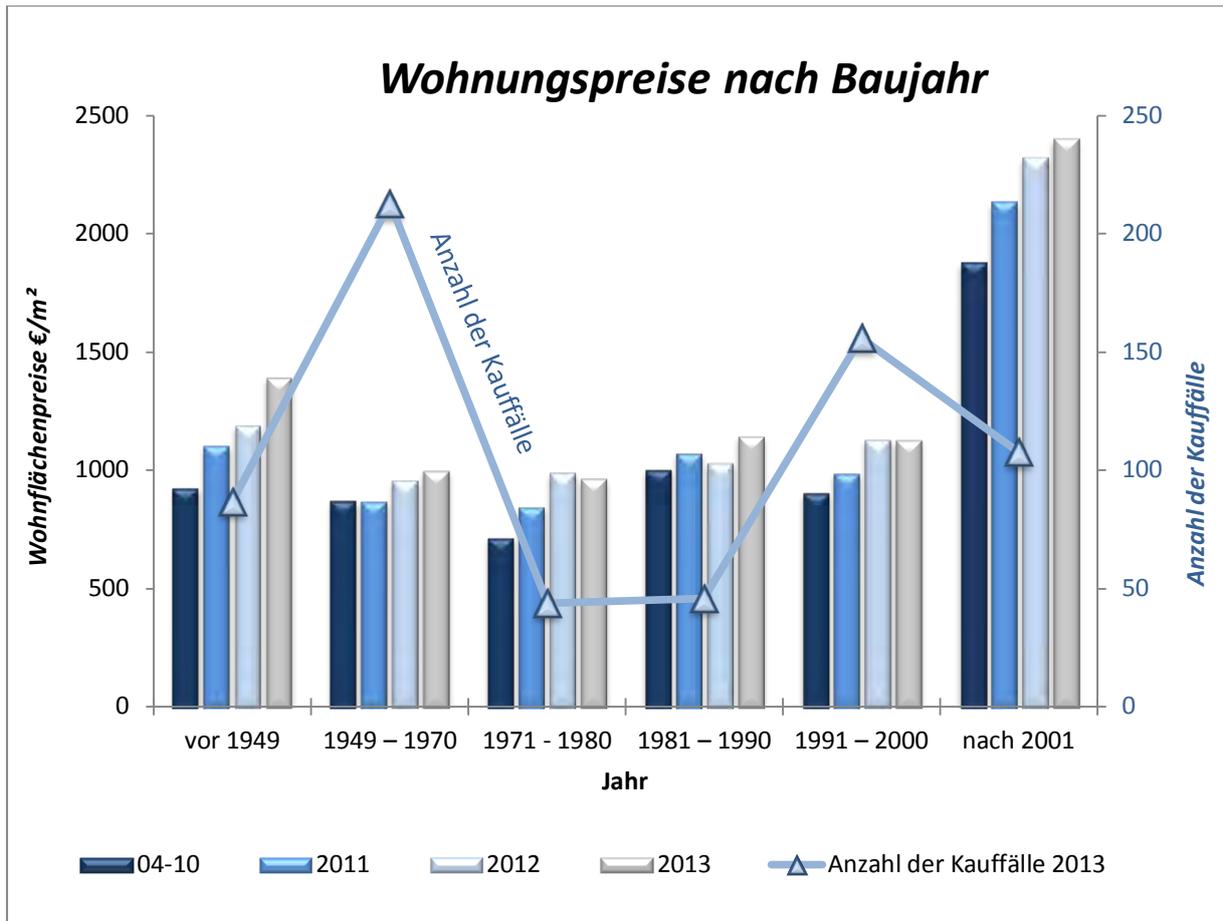


Abbildung 13: Wohnungspreise in Abhängigkeit von den Baujahren

Die Durchschnittspreise je Quadratmeter Wohnfläche sind neben der Lage und der Wohnungsanzahl im Objekt abhängig von der Ausstattung und dem Baujahr. Je jünger ein Gebäude ist, desto höher ist in der Regel der Kaufpreis pro m² 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. In den nachfolgenden Baujahresgruppen bis zum Jahr 2000 sind mit einer Ausnahme (Epoche 1971–1980) in 2013 jeweils Höchstpreise erzielt worden. Die Preisentwicklung in der Baujahresgruppe ab dem Jahr 2001 hebt sich deutlich ab. Hier ist ein kontinuierlicher Preisanstieg nachgewiesen. Dies kann unter anderem auch mit den erheblich gestiegenen energetischen Anforderungen für Neubauten einhergehend mit der Energiewende begründet werden.

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

Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss im zweijährigen Turnus festgestellt. Die nachfolgend aufgeführten Indexreihen entsprechen dem Stand: 1. Januar 2014.

Bodenpreisindexreihen stellen die konjunkturellen Veränderungen für Bauflächen nach unterschiedlichen Nutzungen dar. Sie werden vom Gutachterausschuss ermittelt und jeweils nach der Neufestsetzung der Bodenrichtwerte aktualisiert. In Übereinstimmung mit der Abbildung 7 wurde der Zeitpunkt 1990 als Basisjahr für die nachstehenden Indexreihen zugrunde gelegt.

Baunutzung	Jahr (Basisjahr 1990 = 100)												
	1990	1992	1994	1996	1998	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014
Gute Wohnlage	100	114	145	175	186	187	183	181	180	181	182	185	213
Mittlere Wohnlage	100	114	138	172	189	192	191	188	188	188	188	188	202
Einfache Wohnlage	100	110	124	143	155	157	154	155	154	153	153	155	176
Gewerbliche Bauflächen	100	111	122	142	144	143	136	132	129	127	127	129	129
Gemischte Bauflächen	100	116	137	165	169	170	162	161	159	157	157	158	170
Kerngebietsflächen	100	107	109	123	123	123	118	108	99	95	95	95	99

Tabelle 14: Bodenpreisindex – Basisjahr 1990 = 100

Stand: 1. Januar 2014

Zur Beurteilung der Bodenwerte in der gesamtwirtschaftlichen Situation wird in der nachstehenden Grafik (Abb. 14) die Preisentwicklung mit dem Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden und dem Verbraucherpreisindex verglichen. Hierzu wird neben den beiden zuvor genannten Indizes der Bodenpreisindex für die mittlere Wohnlage angegeben.

Hier ist zu erkennen, dass der Verbraucherpreisindex seit 20 Jahren nahezu linear ansteigt. Der Preisindex für Wohngebäude 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 näherte er sich 2011 dem Verbraucherpreisindex an. Von November 2011 bis November 2012 betrug der Anstieg 2,5% und bis November 2013 war ein weiterer Anstieg um 2% zu verzeichnen.

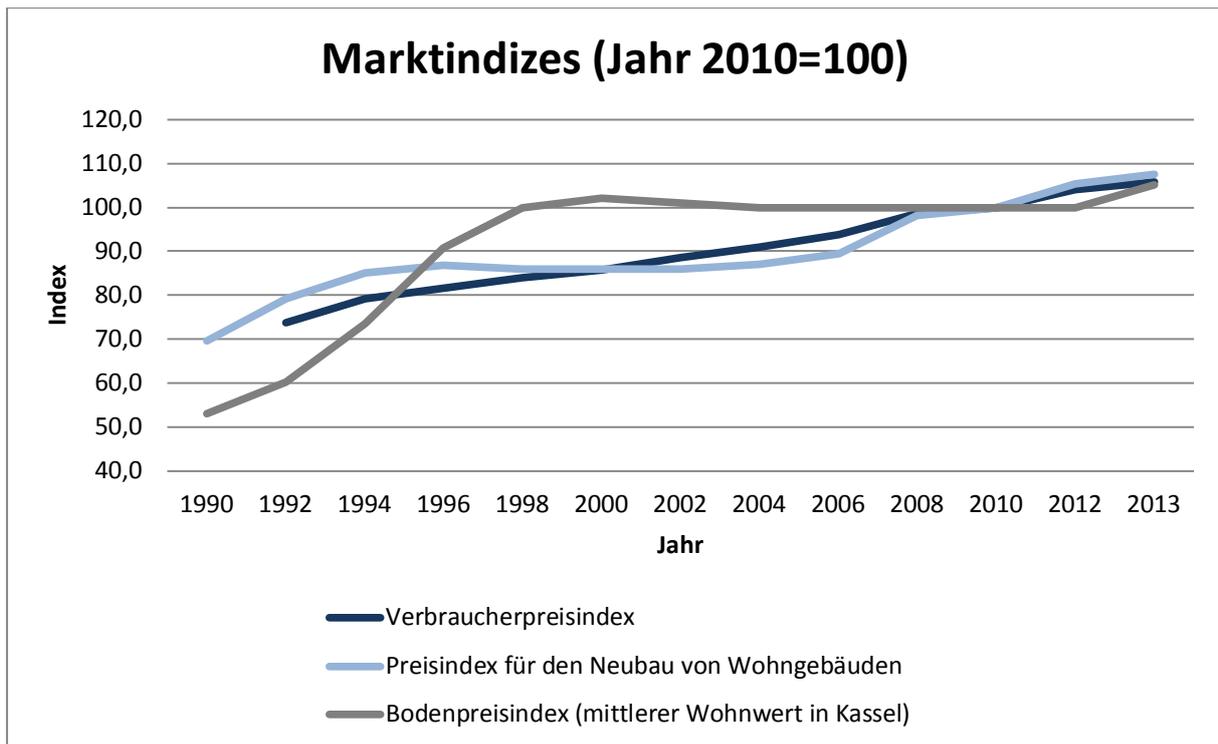


Abbildung 14: Vergleich verschiedener Märkte

Quelle: Statistisches Bundesamt (tlw.)

7.2 Baupreisindex für Wohngebäude

Der Preisindex für den Neubau von Wohnungen zeigt die durchschnittliche Entwicklung der Preise bezogen auf ein Basisjahr (2010 = 100) einschl. Umsatzsteuer für ausgewählte, fest umrissene Bauleistungen, die für den Neubau von Wohngebäuden erbracht und vom Bauherrn tatsächlich gezahlt werden.

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

Jahr	1992	1994	1996	1998	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2013
Index für Wohngebäude	79,2	85,1	86,9	86,0	85,9	85,9	87,0	89,5	98,2	100,0	105,4	107,5

Tabelle 15: Preisindex für den Neubau von Wohnungen einschl. Umsatzsteuer

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4, 11/2013

7.3 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. Die nebenstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten sind den Wertermittlungsrichtlinien entnommen und geben den unterschiedlichen Einfluss der baulichen Nutzung eines Grundstücks auf den 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		

*Tabelle 16: GFZ-Umrechnungskoeffizienten (auszugsweise)
Quelle: Wertermittlungsrichtlinien 2006*

7.4 Sachwertfaktoren

Die Bestimmung der Sachwertfaktoren erfolgte in Abhängigkeit der ermittelten Sachwerte getrennt für folgende Gebäudeklassen:

- Reihenhäuser
- Reihenendhäuser und Doppelhaushälften
- Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser

In die Auswertung wurden geeignete Kaufverträge des Geschäftsjahres 2013 einbezogen, deren Wohngebäude im Zeitraum zwischen 1950 bis einschließlich 2008 errichtet wurden. Um eine modellkonforme Anwendung der Marktanpassungsfaktoren zu gewährleisten, sollten bei der Ermittlung der Sachwerte folgende Kriterien angehalten werden:

- Ermittlung der Sachwerte auf der Basis der NHK 2010
- lineare Alterswertminderung (nach NHK 2010)
- 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 es sich hierbei um sehr aufwendige Anlagen handelte

Die Tabelle 17 zeigt eine Zusammenstellung der ermittelten Sachwertfaktoren für den Bereich der Stadt Kassel auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise des Geschäftsjahres 2013.

ermittelter Sachwert in Euro	Sachwertfaktoren			
	Reihenhaus	Reihenendhaus und Doppelhaushälfte	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus
40.000				
80.000		1,4		
120.000	1,4	1,3	1,1	
160.000	1,3	1,2	1,1	0,9
200.000	1,3	1,1	1,1	0,9
240.000			1,1	0,9
280.000			1,1	0,9
320.000			1,1	
360.000			1,1	
400.000				

Tabelle 17: Schwertfaktoren des Geschäftsjahres 2013

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

Die Bestandsmieten werden derzeit in Kassel nicht erfasst. Der Immobilienverband Deutschland erfasst jedoch Mietpreise bei Neuvermietungen. Diese werden auszugsweise im Folgenden dargestellt:

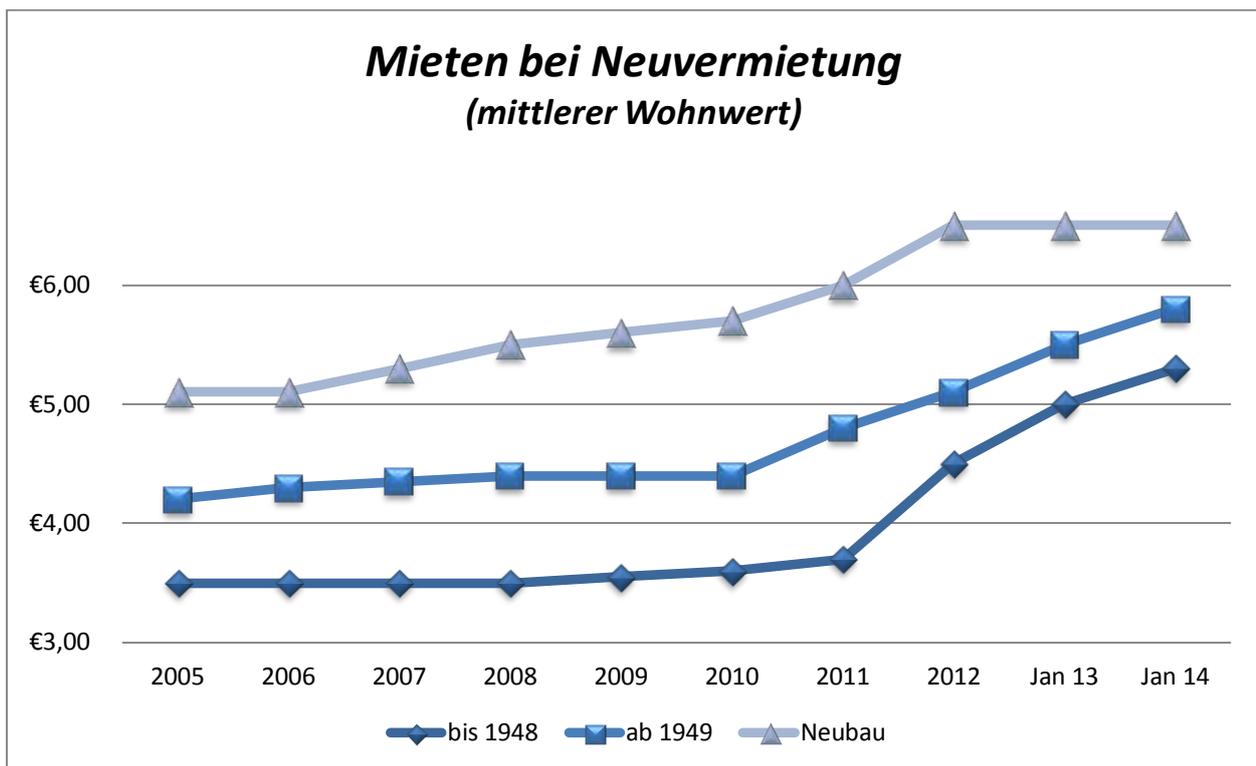


Abbildung 15: Entwicklung der Wohnungsmieten

Quelle: IVD-Mietspiegel, Stand: 1/2014

Aus der Abbildung 15 ist die Entwicklung der Wohnungsmieten der letzten Jahre ab 2005 dargestellt. Dabei ist für den mittleren Wohnwert seit 2010 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 im Internet unter: www.putz-immobilien.de.

8 Vergleichsfaktoren gemäß § 183 Bewertungsgesetz

Die Vergleichsfaktoren werden von der Finanzverwaltung zur Ermittlung des gemeinen Wertes einer Immobilie gem. ErbStRG benötigt. Sie sollen dazu dienen, für zwei Drittel aller Standardfälle Immobilienwerte abzuleiten. Nachfolgend sind für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften Vergleichsfaktoren und für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern Vergleichspreise 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 2011, 2012 und 2013 beurkundet und bis September 2013 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
	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]
Bezirk Mitte	15.000	17.500	5.000	10.000	3.000	3.000
Restliches Stadtgebiet	10.000	12.500	5.000	8.000	2.500	2.500

Tabelle 18: Wertangaben für Kfz-Stellplätze

Für die Auswertung der Eigenheime (Häuser) wurden diejenigen Immobilien berücksichtigt, deren Wohnfläche zwischen 80 m² und 250 m² (EFH/ZFH) bzw. 80 m² und 200 m² (RH/DHH), Baujahr nach 1950 und Grundstücksgröße zwischen 250 m² und 1.500 m² (EFH/ZFH) bzw. 100 m² und 700 m² (RH/DHH) lagen.

Für die Auswertung der Eigentumswohnungen wurden diejenigen Objekte berücksichtigt, deren Wohnfläche zwischen 40 m² und 160 m² und deren Baujahr in den Tabellen angegeben ist.

Die dargestellten Vergleichsfaktoren wurden zum Stichtag 1.1.2014 ermittelt. Sie führen für Standardobjekte zum Verkehrswert mit einer Genauigkeit von $\pm 20\%$.

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

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 ²)	Vergleichsfaktoren in € /m ² Wohnfläche (EFH/ZFH) bezogen auf 700 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1975				
	Bodenrichtwertbereich				
	< 50 €/m ² (25 €/m ²)	50 €/m ² bis 99 €/m ² (75 €/m ²)	100 €/m ² bis 149 €/m ² (125 €/m ²)	150 €/m ² bis 199 €/m ² (175 €/m ²)	200 €/m ² bis 299 €/m ² (250 €/m ²)
100	821	1.308	1.795	2.282	3.012
110	792	1.235	1.677	2.120	2.784
120	768	1.174	1.580	1.986	2.594
130	748	1.123	1.497	1.872	2.434
140	731	1.079	1.426	1.774	2.296
150	716	1.040	1.365	1.690	2.177
160	703	1.007	1.311	1.616	2.072
170	691	978	1.264	1.550	1.980
180	681	951	1.222	1.492	1.898
190	672	928	1.184	1.440	1.825
200	663	907	1.150	1.394	1.759
210	656	888	1.120	1.351	1.699
220	649	870	1.092	1.313	1.645
230	643	855	1.066	1.278	1.596
240	637	840	1.043	1.246	1.550
250	632	827	1.021	1.216	1.508

Tabelle 19: Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Vergleichsfaktoren der Tabelle 19 beziehen sich auf Lage und Wohnfläche der Bewertungsobjekte. Eine Anpassung an die jeweilige Grundstücksgröße und das Baujahr des Objektes kann über Anpassungsfaktoren, die der Tabelle 20 entnommen werden können, erfolgen.

Grund- stücksgröße (m ²)	Anpassungsfaktoren					
	Baujahre					
	1950 - 1959 (1955)	1960 - 1969 (1965)	1970 - 1979 (1975)	1980 - 1989 (1985)	1990 - 1999 (1995)	ab 2000 (2005)
300	0,77	0,85	0,93	1,01	1,08	1,16
400	0,79	0,87	0,95	1,02	1,10	1,18
500	0,81	0,89	0,96	1,04	1,12	1,20
600	0,82	0,90	0,98	1,06	1,14	1,22
700	0,84	0,92	1,00	1,08	1,16	1,24
800	0,86	0,94	1,02	1,10	1,18	1,25
900	0,88	0,96	1,04	1,11	1,19	1,27
1.000	0,90	0,98	1,05	1,13	1,21	1,29
1.100	0,92	0,99	1,07	1,15	1,23	1,31
1.200	0,93	1,01	1,09	1,17	1,25	1,33
1.300	0,95	1,03	1,11	1,19	1,27	1,34
1.400	0,97	1,05	1,13	1,21	1,28	1,36
1.500	0,99	1,07	1,14	1,22	1,30	1,38

Tabelle 20: 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 m²
- Bodenrichtwert 185 €/m²
- Baujahr 1982
- Grundstücksfläche 640 m²

Der Vergleichsfaktor ergibt sich aus der Tabelle 19:

$$\begin{array}{l} \text{Wohnfläche, gerundet } 140 \text{ m}^2 \\ \text{Bodenrichtwert } 150 - 199 \text{ €/m}^2 \end{array} = 1.774 \text{ €/m}^2$$

Der Anpassungsfaktor ergibt sich aus Tabelle 20:

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

Der überschlägige Wert der Immobilie ergibt sich aus folgender Berechnung:

$$144 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 1.774 \text{ €/m}^2 \times 1,06 = 270.783,36 \text{ € gerundet } 271.000 \text{ €}$$

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 ²	Vergleichsfaktoren in € /m ² Wohnfläche (RH/DHH) bezogen auf 300 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1985				
	Bodenrichtwertbereich				
	< 49 €/m ² (25 €/m ²)	50 €/m ² bis 99 €/m ² (75 €/m ²)	100 €/m ² bis 149 €/m ² (125 €/m ²)	150 €/m ² bis 199 €/m ² (175 €/m ²)	200 €/m ² bis 299 €/m ² (255 €/m ²)
80	1.133	1.494	1.855	2.217	---
90	1.050	1.371	1.692	2.013	---
100	983	1.272	1.561	1.849	---
110	928	1.191	1.453	1.716	---
120	882	1.123	1.364	1.605	---
130	844	1.066	1.288	1.510	---
140	811	1.017	1.223	1.430	---
150	782	975	1.167	1.360	---
160	757	937	1.118	1.299	---
170	735	905	1.075	1.245	---
180	715	876	1.036	1.197	---
190	698	850	1.002	1.154	---
200	682	826	971	1.115	---

Tabelle 21: Vergleichsfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser

Der in Tabelle 21 ermittelte Vergleichsfaktor ist anhand der folgenden Tabelle an die Grundstücksgröße und das Baujahr der Immobilie anzupassen.

Grundstücksgröße (m ²)	Anpassungsfaktoren					
	Baujahre					
	1950 bis 1959 (1955)	1960 bis 1969 (1965)	1970 bis 1979 (1975)	1980 bis 1989 (1985)	1990 bis 1999 (1995)	ab 2000 (2005)
100	0,56	0,68	0,79	0,91	1,02	1,14
150	0,58	0,70	0,82	0,93	1,05	1,16
200	0,61	0,72	0,84	0,95	1,07	1,18
250	0,63	0,75	0,86	0,98	1,09	1,21
300	0,65	0,77	0,88	1,00	1,12	1,23
350	0,68	0,79	0,91	1,02	1,14	1,25
400	0,70	0,82	0,93	1,05	1,16	1,28
450	0,72	0,84	0,95	1,07	1,18	1,30
500	0,75	0,86	0,98	1,09	1,21	1,32
550	0,77	0,88	1,00	1,12	1,23	1,35
600	0,79	0,91	1,02	1,14	1,25	1,37
650	0,82	0,93	1,05	1,16	1,28	1,39
700	0,84	0,95	1,07	1,19	1,30	1,42

Tabelle 22: Anpassungsfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser

8.3 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

Baujahr	Vergleichsfaktoren in € /m ² Wohnfläche (ETW) bezogen auf 80 m ² Wohnfläche				
	Bodenrichtwertbereich				
	50 €/m ² bis 99 €/m ² (75 €/m ²)	100 €/m ² bis 149 €/m ² (125 €/m ²)	150 €/m ² bis 199 €/m ² (175 €/m ²)	200 €/m ² bis 249 €/m ² (225 €/m ²)	250 €/m ² bis 299 €/m ² (275 €/m ²)
1975-1984 (1980)	743	923	1.104	1.284	1.464
1985-1994 (1990)	939	1.119	1.299	1.480	1.660
1995-2004 (2000)	1.134	1.315	1.495	1.675	1.856
ab 2005 (Erstbezug)	2.134	2.267	2.400	2.532	2.665

Tabelle 23: 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 m² für ältere wiederverkaufte Wohnungen und ca. 100 m² für Neubauwohnungen

9 Entwicklung des Immobilienmarktes

Grundlage des Immobilienmarktberichtes 2014 mit Stand 01.01.2014 sind die Kauffälle der zurückliegenden Jahre, die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Kassel eingereicht und ausgewertet wurden.

Die ungewöhnlich hohe Anzahl der Kauffälle im Jahre 2012 kann gegebenenfalls auf die Erhöhung der Grunderwerbsteuer in Hessen zum 01.01.2013 zurückgeführt werden. Es kann angenommen werden, dass es sich in vielen Fällen um sogenannte „vorgezogene Verkäufe“ handelt. Das wird bei Bildung des Mittels aus Verkäufen der Jahre 2012 und 2013 im Verhältnis zu den Vorjahren sichtbar. Auch wenn die Kennzahlen in 2013 zurückgegangen sind, ist insofern insgesamt eine Steigerung vorhanden.

Als Ursache für die Preissteigerungen in den vergangenen Jahren können die Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt (niedrige Leitzinsen), aber auch die Entwicklungen in der Stadt Kassel mit steigenden Einwohnerzahlen, einer ansteigenden Beschäftigungsquote und zunehmendem Einkommen der Haushalte, in Betracht kommen. Zudem ist zu Bedenken, dass sich die strengen Vorgaben zur Energieeffizienz von Neubauten preissteigernd auswirken. Dieser Trend wird sich voraussichtlich auch zukünftig weiter fortsetzen.

Das gilt insbesondere für die Verkäufe von Wohnbaugrundstücken, die im Mittel der Jahre 2012 und 2013 im Verhältnis zu den Vorjahren zugenommen haben. Bei Bewertung der durchschnittlichen Verkaufspreise ist allerdings zu beachten, dass der Rubrik „baureifes Wohnbauland“ auch die nicht eigenständig bebaubaren Arrondierungsflächen zugeordnet werden, deren Wert tlw. weit unter den Werten baureifer Baugrundstücke liegt. Zudem sind in 2013 in größerem Umfang als bisher Baugrundstücke in Baulücken und Hinterliegergrundstücke mit unvorteilhaften Lagemerkmalen veräußert worden. Die Preise für gut geschnittene Baugrundstücke in guten Lagen sind dagegen erheblich im Preis angestiegen. Die Steigerung des Bodenrichtwertindexes beträgt seit 01.01.2012 in mittleren und guten Lagen 5 – 15%.

Die Verkäufe außergewöhnlich großer Gewerbe- und Industrieanlagen, zusammenhängender Wohnanlagen mit Mehrfamilienhäusern sowie großer Gebäudekomplexe haben weitere Spitzen in den bisher kontinuierlich verlaufenen Statistiken verursacht. Verkäufe dieser Art und in dieser Anzahl kommen nicht regelmäßig vor. Infolgedessen ist hieraus kein Trend mit homogenen Faktoren ableitbar.

Im Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ liegt die Anzahl der Kauffälle für Einfamilienreihenhäuser, Einfamilienliedoppelhaushälften, sowie freistehende Zweifamilienhäuser auf nahezu konstantem Niveau. Hinsichtlich der durchschnittlichen Kaufpreise werden hier in fast allen Segmenten die bisher höchsten Preise erzielt. Die Preise für freistehende Zweifamilienhäuser sind leicht rückläufig. Hier hatte der Aufwärtstrend schon 2009 begonnen. Bei den freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern hat der bisher anhaltende, kontinuierliche Aufwärtstrend im Jahre 2010 eingesetzt. Der Preisanstieg bei den Einfamilienhäusern liegt bei 7 – 18%.

Das Marktsegment Wohnungseigentum zeigt mit mehr als 50% aller Verkaufsfälle weiterhin eine prosperierende Entwicklung mit steigenden Verkaufszahlen und gleichzeitig steigenden Durchschnittspreisen. Die Preissteigerungen liegen für Erst- und Wiederverkäufe bei 10% bzw. 6% im Vergleich zum Vorjahr.

10 Mitglieder des Gutachterausschusses

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

Vorsitzender:

Wessel, Wiho MPA Dipl.-Ing., Vermessungsdirektor

Stellvertretende Vorsitzende:

Dr. Kampe, Hans-Jürgen Dipl.-Volkswirt, selbständig, Immobilienmakler
Krüger, Constance Dipl.-Ing., Architektin beim Finanzamt

Ehrenamtliche Gutachter:

Euler, Martina Dipl.-Finanzwirtin
Himmel, Martina Dipl.-Finanzwirtin
Kothe, Dieter Dipl.-Finanzwirt
Lotz, Thomas Dipl.-Ing., selbständig, Immobilienbewertung
Nicklaus, Hans-Werner Bankkaufmann, Verbandsprüfer
Ries, Frank Dipl.-Ing., selbständig, Architekt
Staubesand, Wolfgang Dipl.-Ing., Vermessungsrat, Leiter der Bodenordnung der Stadt Kassel
Werner, Harald Dipl.-Ing., selbständig, Architekt

11 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH)	Schaperstraße 16 65195 Wiesbaden	Tel.: +49 (611) 535 5575 Fax.: +49 (611) 327605067 Email: info.zggh@hvbh.hessen.de
Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Kassel -Geschäftsstelle- Amt für Bodenmanagement Korbach	Manteuffel-Anlage 4 34369 Hofgeismar	Tel.: +49 (5631) 978 290 Fax.: +49 (611) 327 605 519 Email: gutachterausschuss.kreis-kassel@hvbh.hessen.de
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 166 Fax.: +49 (5681) 7704 101 Email: gutachterausschuss.schwalm-eder@hvbh.hessen.de
Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Waldeck-Frankenberg -Geschäftsstelle- Amt für Bodenmanagement Korbach	Medebacher Land- straße 27 34497 Korbach	Tel.: +49 (5631) 978 306 Fax.: +49 (611) 327 605 505 Email: gutachterausschuss.waldeck-frankenber@hvbh.hessen.de
Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Werra-Meißner-Kreises -Geschäftsstelle- Amt für Bodenmanagement Homberg	Goldbachstraße 12a 37269 Eschwege	Tel.: +49 (5651) 2291 50 Fax.: +49 (5651) 2291 80 Email: gutachterausschuss.werra-meissner@hvbh.hessen.de
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: gag-nom@lgl.niedersachsen.de

Quellennachweise:

- *Immobilienverband Deutschland (IVD) – Immobilienpreisspiegel Nordhessen; Stand 1/2013*
- *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 Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches festgelegt:

Bodenrichtwertkarte (Farbdruck), Maßstab 1:25.000	60 €
Bodenrichtwertkarte (Farbdruck), Maßstab 1:10.000	70 €
Bodenrichtwerte inkl. Luftbilder DVD	100 €
Immobilienmarktbericht (Farbdruck)	35 €
Immobilienmarktbericht digital	30 €
Bodenrichtwertauskunft (schriftlich; je Richtwert)	20 €
Grundgebühr (inklusive Angabe von bis zu 5 Richtwerten)	30 €
Je weitere 5 Richtwerte zusätzlich	5 €
Auszug aus der Kaufpreissammlung (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
Verkehrswert (bis €)	Gebühr *		
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 €
500.000 €	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

