



Immobilienmarktbericht

für den Bereich der documenta-Stadt Kassel

2015



Jahresbericht 2015

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:

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis:	IV
Vorbemerkung	1
1 Einleitung	2
2 Rahmendaten	3
2.1 Wirtschaftliche Daten	3
2.2 Baugeschehen (2009 – 2014)	3
3 Allgemeine Daten zum Immobilienmarkt	4
3.1 Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses	4
3.2 Anzahl und Transaktionsvolumen der Kaufverträge	5
3.3 Immobilienmarkt	7
4 Transaktionen bei unbebauten Grundstücken	9
4.1 Umsatzentwicklung	9
4.1.1 Hauptkategorien unbebauter Grundstücke	9
4.2 Verteilung der Kauffälle	12
4.3 Bodenrichtwerte im Bereich der Stadt Kassel	12
4.3.1 Entwicklung der Bodenrichtwerte	13
4.3.2 Veröffentlichung der Bodenrichtwerte	13
5 Transaktionen bei bebauten Grundstücken	14
5.1 Umsatzentwicklung	14
5.2 Verteilung der Kauffälle	17
6 Transaktionen bei Wohnungseigentum	20
6.1 Umsatzentwicklung	20
6.2 Verteilung der Kauffälle	22
6.3 Durchschnittspreise in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße	25
6.4 Durchschnittspreise in Abhängigkeit von den Baujahren	26
7 Bewertungsrelevante Daten	27
7.1 Bodenpreisindexreihen	27
7.2 Baupreisindex für Wohngebäude	28
7.3 GFZ-Umrechnungskoeffizienten	29
7.4 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	30
7.5 Sachwertfaktoren	32
7.6 Mieten	33
8 Vergleichsfaktoren gemäß § 183 Bewertungsgesetz	34
8.1 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	35
8.1.1 Beispiel für die Anwendung der Vergleichsfaktoren	36
8.2 Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	37
8.3 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen	38
9 Entwicklung des Immobilienmarktes	39
10 Mitglieder des Gutachterausschusses	40
11 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	41
Quellennachweise:	41
Leistungen und Gebühren:	42

Tabellenverzeichnis:

TABELLE 1:	BAUFERTIGSTELLUNGEN	4
TABELLE 2:	GRUNDSTÜCKSTRANSAKTION IN DEN DREI TEILMÄRKTEN	6
TABELLE 3:	MARKTTEILNEHMER	7
TABELLE 4:	GRUNDSTÜCKSTRANSAKTION UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	10
TABELLE 5:	PREISKLASSEN FÜR UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	12
TABELLE 6:	GRUNDSTÜCKSTRANSAKTIONEN BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	16
TABELLE 7:	PREISKLASSEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	17
TABELLE 8:	GRUNDSTÜCKSGRÖßEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	18
TABELLE 9:	TRANSAKTIONEN WOHNUNGSEIGENTUM	21
TABELLE 10:	ANZAHL DER KAUFFÄLLE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH WOHNUNGSGRÖßEN	22
TABELLE 11:	ANZAHL DER KAUFFÄLLE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH BAUJAHREN	23
TABELLE 12:	MITTELWERTE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH WOHNUNGSGRÖßEN	25
TABELLE 13:	WOHNUNGSPREISE IN ABHÄNGIGKEIT VON DEN BAUJAHREN	26
TABELLE 14:	BODENPREISINDEX	27
TABELLE 15:	PREISINDIZES FÜR DEN NEUBAU VON WOHNUNGEN	28
TABELLE 16:	GFZ-UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN (AUSZUGSWEISE)	29
TABELLE 17:	LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE FÜR HESSEN	30
TABELLE 18:	ROHERTRAGSFAKTOREN FÜR HESSEN	31
TABELLE 19:	SACHWERTFAKTOREN DES GESCHÄFTSJAHRES 2014	32
TABELLE 20:	WERTANGABEN FÜR KFZ-STELLPLÄTZE	34
TABELLE 21:	VERGLEICHSAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	35
TABELLE 22:	ANPASSUNGSFAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	36
TABELLE 23:	VERGLEICHSAKTOREN FÜR REIHEN- UND DOPPELHÄUSER	37
TABELLE 24:	ANPASSUNGSFAKTOREN FÜR REIHEN- UND DOPPELHÄUSER	38
TABELLE 25:	VERGLEICHSAKTOREN FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN	38

Abbildungsverzeichnis:

ABBILDUNG 1:	ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHLEN IN KASSEL	3
ABBILDUNG 2:	EIGENTUMSÜBERGÄNGE	4
ABBILDUNG 3:	VERTEILUNG DER KAUFFÄLLE	5
ABBILDUNG 4:	UMSATZZAHLEN FÜR IMMOBILIEN	6
ABBILDUNG 5:	MARKTTEILNEHMER VERÄÜBERER	8
ABBILDUNG 6:	MARKTTEILNEHMER ERWERBER	8
ABBILDUNG 7:	KAUFPREISE FÜR UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	11
ABBILDUNG 8:	INDEXREIHEN BODENRICHTWERTE	13
ABBILDUNG 9:	KAUFPREISE FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	15
ABBILDUNG 10:	PREISKLASSEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	17
ABBILDUNG 11:	GRUNDSTÜCKSGRÖßEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	19
ABBILDUNG 12:	KASSELER STADTBEREICHE	19
ABBILDUNG 13:	VERTEILUNG DER KAUFFÄLLE NACH STADTBEREICHEN	20
ABBILDUNG 14:	PREISENTWICKLUNGEN FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IN BEZUG ZUR WOHNFLÄCHE	22
ABBILDUNG 15:	ANZAHL DER KAUFFÄLLE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH WOHNUNGSGRÖßE	23
ABBILDUNG 16:	VERTEILUNG DER KAUFFÄLLE VON WOHNUNGSEIGENTUM NACH STADTTIELEN	24
ABBILDUNG 17:	WOHNUNGSPREISE IN ABHÄNGIGKEIT VON DER WOHNUNGSGRÖßE	25
ABBILDUNG 18:	WOHNUNGSPREISE IN ABHÄNGIGKEIT VON DEN BAUJAHREN	26
ABBILDUNG 19:	VERGLEICH VERSCHIEDENER MÄRKTE	28
ABBILDUNG 20:	ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSMIETEN	33

Vorbemerkung

Der vorliegende Immobilienmarktbericht 2015 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)
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-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 197.092¹ Menschen, die in ca. 30.000 Gebäuden wohnen und von denen 28.129 Menschen unterschiedlichen Nationalitäten angehören. Die größten Anteile mit Bürgern anderer Staatsangehörigkeit in Kassel kommen aus der Türkei mit 7.327, gefolgt von Polen, Bulgarien und Italien jeweils mit 1.714, 1.663 und 1.327 sowie der Russischen Föderation und Kroatien mit 852 und 818

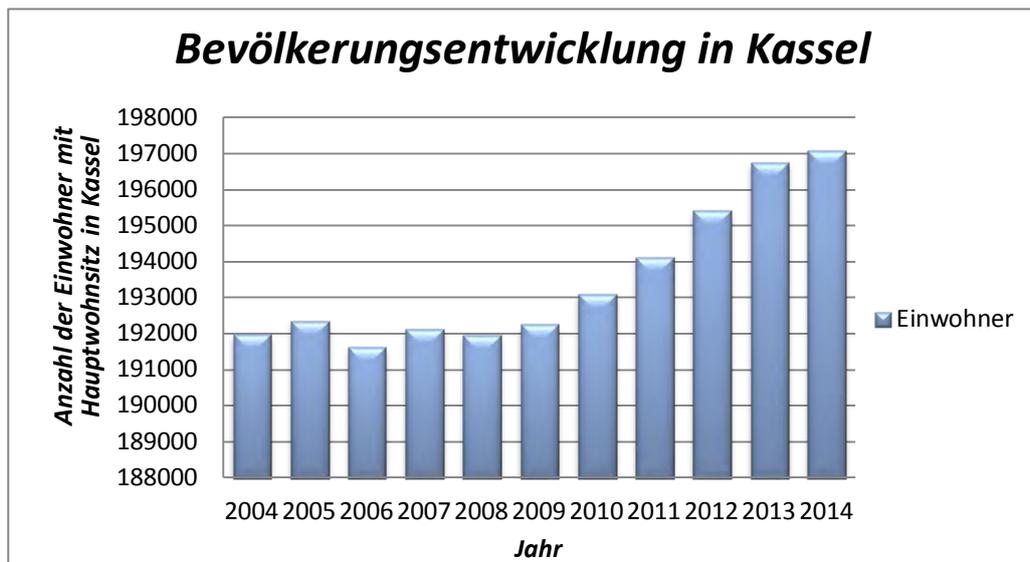


Abbildung 1: Entwicklung der Einwohnerzahlen in Kassel

Quelle: Stadt Kassel

Einwohnern.

Im Einzugsgebiet der Stadt leben rund 1,2 Millionen Menschen, davon etwa 325.000 im Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel. Knapp 147.500 Menschen sind in Kassel erwerbstätig, davon sind 12.200 Personen selbständig. Von den

Erwerbstätigen sind 200 im Bereich Land- und Forstwirtschaft, 19.000 im produzierenden Gewerbe und 123.100 im Bereich der Dienstleistungen beschäftigt. 22.305 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte pendeln aus Kassel heraus, um ihrer Arbeit nachzugehen. Dagegen pendeln 61.900 Erwerbstätige täglich nach Kassel ein. Der Pendlersaldo liegt somit bei 39.595 Beschäftigten. Aus der Abbildung 1 ist ersichtlich, dass die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in Kassel seit einigen Jahren kontinuierlich steigt.

2.2 Baugeschehen (2009 – 2014)

Die Kategorie Wohngebäude setzt sich in Kassel aus rund 15.000 Einfamilienhäusern, 5.000 Zweifamilienhäusern und 11.000 Mehrfamilienhäusern zusammen. Die Baufertigstellungen erreichten 2012 den höchsten Stand seit 2002 (309 Fertigstellungen). Die Zahlen für 2014 liegen dem Statistischen Landesamt noch nicht vor.

¹ Melderegister der Stadt Kassel

Jahr	Anzahl der bezugsfertigen Wohnungen			
	insgesamt	Ein-	Zwei- familienhäuser	Mehr-
2009	203	49	20	134
2010	134	26	14	94
2011	103	42	6	55
2012	255	58	26	171
2013	246	78	26	142
2014	Bei Redaktionsschluss lagen noch keine aktuellen Werte des Statistischen Landesamtes vor.			

Tabelle 1: Baufertigstellungen

Quelle: Statistisches Landesamt

3 Allgemeine Daten zum Immobilienmarkt

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

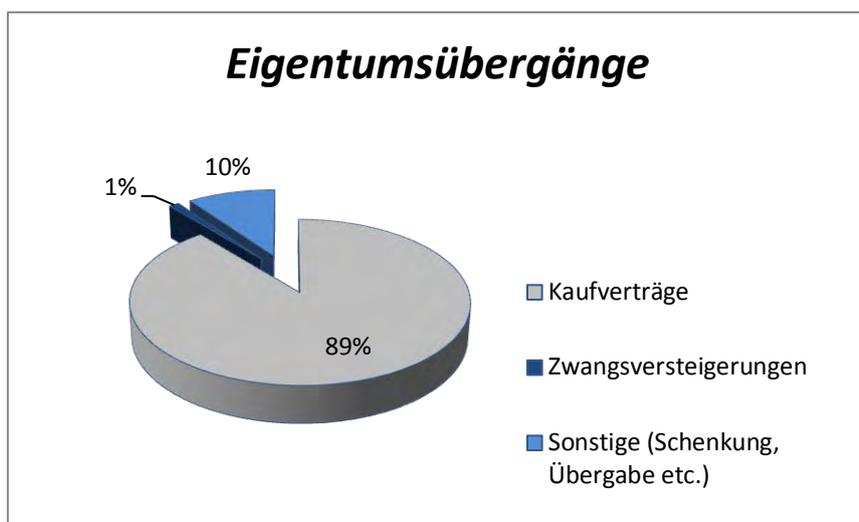


Abbildung 2: Eigentumsübergänge

Für die Übersichten des 3. Abschnittes (Allgemeine Daten zum Immobilienmarkt) sind alle vorliegenden Kauffälle in die Auswertung eingeflossen, während in den statistischen Analysen der Folgeabschnitte 4 – 6 (Transaktionen), 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. 3). 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.

3.2 Anzahl und Transaktionsvolumen der Kaufverträge

Aus der Abbildung 3 ist ersichtlich, dass die Anzahl der Transaktionen bei unbebauten und bebauten Grundstücken sowie beim Wohnungseigentum nach dem Boom im Jahre 2012, der ggf. auf die seinerzeit bevorstehende Erhöhung der Grunderwerbsteuer zurückgeführt werden kann, wieder zurückgegangen ist.² Bei Betrachtung des Mittels der Jahre 2012 und 2013 ist die Anzahl der Kauffälle seit 2011 jedoch nahezu konstant. Auf das Marktsegment Wohnungseigentum entfällt dabei der ausnahmslos größte Anteil.

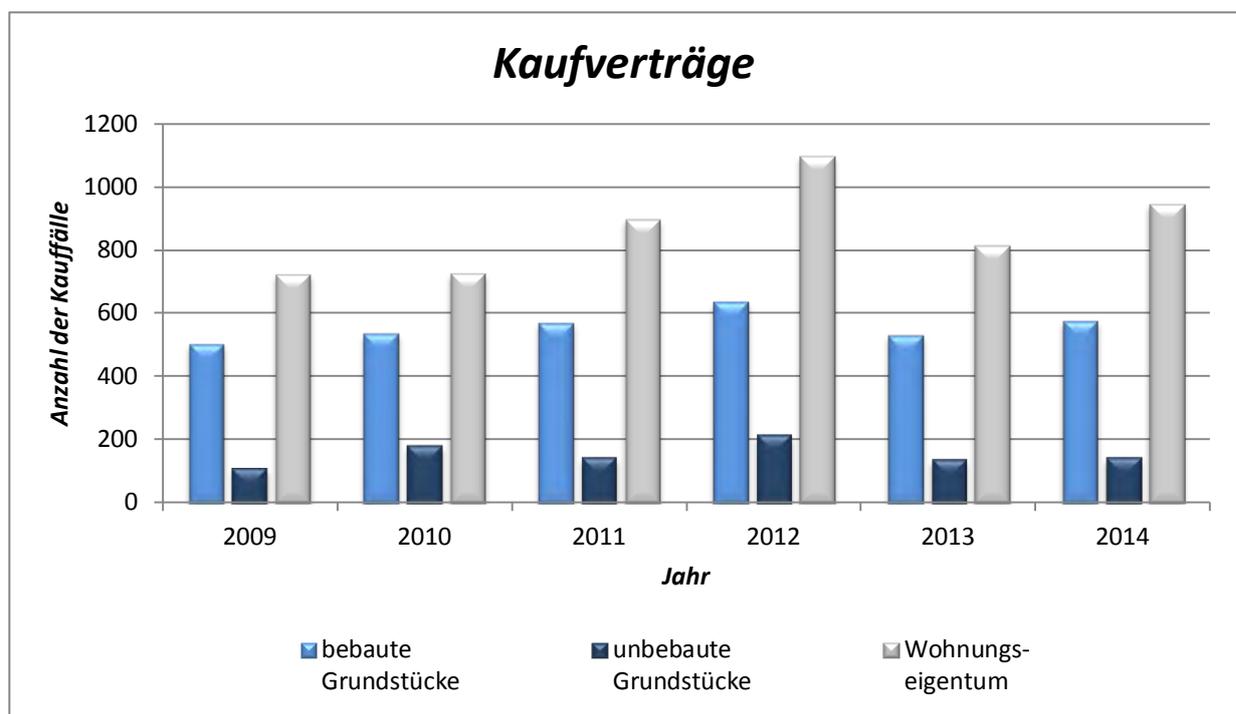


Abbildung 3: Verteilung der Kauffälle

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

Kaufvertrag über	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz (tausend €)	Flächenumsatz (tausend m ²)	Durchschnittliche/ r	
					Kaufpreis (€)	Grundstücksfläche/ Wohnungsfläche (m ²)
unbebaute Grundstücke	2009	111	7.812	108	70.378	973
	2010	182	10.880	319	59.782	1.755
	2011	145	13.828	214	95.364	1.473
	2012	214	23.742	285	110.943	1.332
	2013	139	26.733	402	192.321	2.894
	2014	144	13.143	272	92.393	1.890
bebaute Grundstücke	2009	504	149.422	485	296.472	962
	2010	537	183.116	549	340.999	1.023
	2011	572	212.474	586	371.457	1.024
	2012	638	211.067	640	330.826	1.004
	2013	532	343.099	2.165	644.922	4.069
	2014	576	278.657	688	480.915	1.195
Wohnungseigentum	2009	725	59.561	44	82.153	61
	2010	728	61.935	46	85.076	64
	2011	900	84.739	59	94.155	66
	2012	1100	114.081	68	103.710	62
	2013	817	85.630	55	104.811	68
	2014	949	110.155	58	112.469	72

Tabelle 2: Grundstückstransaktion in den drei Teilmärkten

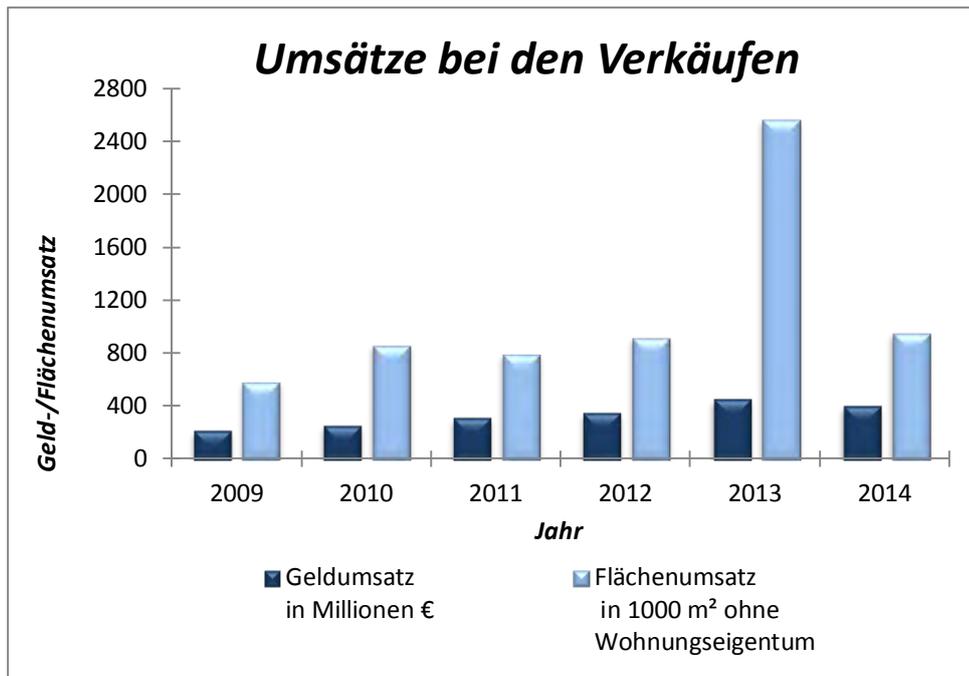


Abbildung 4: Umsatzzahlen für Immobilien

Aus der Abbildung 4 ist ersichtlich, dass die Geldumsätze insgesamt seit 2009 kontinuierlich ansteigen.

Bei den Flächen- und Geldumsätzen ist zu beachten, dass im Jahre 2013 außergewöhnlich großflächige Gewerbe- und Industrieanlagen sowie zukünftige Gewerbeflächen den Eigentümer gewechselt hatten. Dazu kamen die Verkäufe großer zusammenhängender Wohnbauflächen sowie

bedeutender Gebäudekomplexe. Auch bei

Betrachtung der Flächenumsätze war infolgedessen eine signifikante Erhöhung erkennbar. Bei Vergleich mit den Flächenumsätzen aus 2009 – 2012 ist jedoch insgesamt 2014 ein Anstieg vorhanden.

Bei den Verkäufen von Eigentumswohnungen muss wiederum für 2012/13 das Mittel betrachtet werden. Hier ist nunmehr in 2014 ein Rückgang bei der Anzahl der Verkäufe, dagegen aber ein Anstieg des Geldumsatzes insgesamt und der durchschnittlichen Kaufpreise feststellbar.

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

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.

Markt- teilnehmer	Jahr	Privatpersonen	juristische Personen	Kommune	Land	Bund	gemeinnützige / freie Wohnungs- unternehmen	Kirchen	sonstige Marktteil- nehmer
Veräußerer	2009	1132	237	20	10	4	123	5	17
	2010	1177	264	100	6	8	114	1	9
	2011	1237	335	45	9	5	190	3	3
	2012	1478	433	42	11	8	184	4	18
	2013	1189	272	28	3	3	116	6	8
	2014	1240	431	41	2	7	133	2	14
Erwerber	2009	1407	93	19	1	0	6	1	19
	2010	1535	113	14	3	1	2	2	9
	2011	1676	126	10	0	4	4	0	7
	2012	2007	141	14	2	0	2	0	12
	2013	1456	132	25	0	1	1	2	8
	2014	1726	110	21	1	0	3	0	9

Tabelle 3: Marktteilnehmer

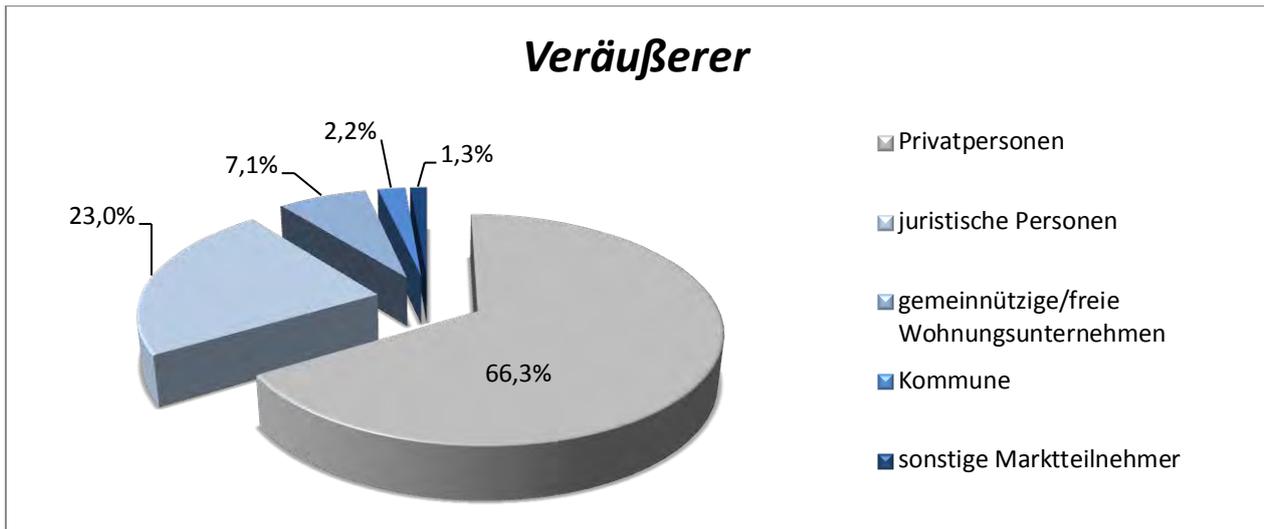


Abbildung 5: Marktteilnehmer Veräußerer

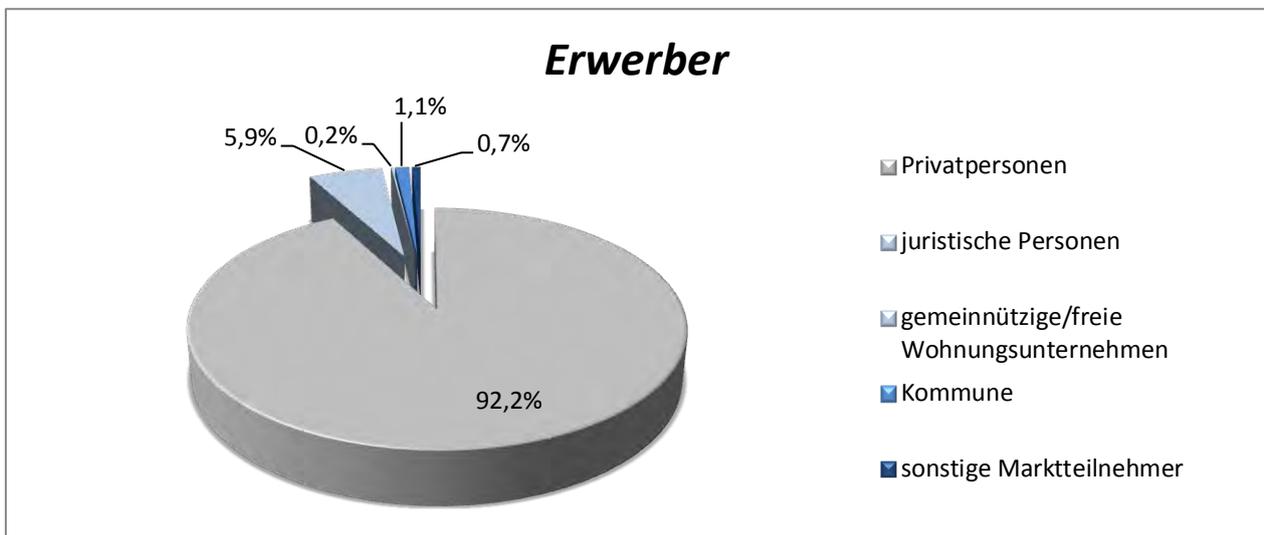


Abbildung 6: Marktteilnehmer Erwerber

Den Abbildungen 5 und 6 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 Jahr 2014 gegenüber den Vorjahren wieder 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 2014 im Vergleich zu den Vorjahren mehr als Veräußerer, weniger als Erwerber in Erscheinung.

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

4 Transaktionen bei unbebauten Grundstücken

Im Jahre 2014 wurden im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ 7,3% aller Kauffälle getätigt. Der pekuniäre Anteil am Kasseler Immobilienmarkt beträgt 2,8% des Geldumsatzes.

4.1 Umsatzentwicklung

Extremwerte, die aufgrund ungewöhnlicher Kaufsituationen oder persönlicher Verhältnisse entstanden sind, bleiben in den folgenden Abschnitten unberücksichtigt. Für den Erhebungszeitraum 2014 konnten für den Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ folgende Kennzahlen ermittelt werden:

Anzahl der geeigneten Kauffälle:	128
Geldumsatz in tausend €:	13.028
Flächenumsatz in tausend m²:	249

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.

Bauerwartungsland

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.

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 Erschließungsflächen sowie um sonstige Flächen, die nicht selbständig genutzt werden können, der Bodenbevorratung dienen oder nur für speziell genutzte Immobilien geeignet sind.

Die vorstehenden Kategorien sind in der Tabelle aufgeteilt nach Umsätzen und Durchschnittswerten mit vorangestellter Anzahl der Kauffälle in den Vergleichsjahren.

Kategorie	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz	Flächenumsatz	Durchschnittliche/ r	
					Grundstückspreis	Grundstücksfläche
			(tausend €)	(tausend m ²)	(€/m ²)	(m ²)
Baureifes Wohnbauland	2009	67	7.302	52	140	776
	2010	68	6.377	47	136	691
	2011	86	7.879	60	131	700
	2012	136	16.806	119	141	879
	2013	60	5.238	39	133	657
	2014	87	8.212	61	140	700
Baureife Grundstücke für Gewerbe und Industrie	2009	3	114	5	23	1.667
	2010	5	2.367	45	53	8.998
	2011	5	3.632	60	61	11.982
	2012	7	1.207	27	45	3.838
	2013	4	430	12	37	2.886
	2014	7	1.121	24	55	3.419
Bauerwartungsland	2009	0	0	0	0	0
	2010	1	100	1	75	1.331
	2011	3	103	8	13	2.631
	2012	4	219	22	10	5.469
	2013	2	60	3	21	1.406
	2014	2	127	12	11	6148
Straßenflächen	2009	9	58	2	27	242
	2010	5	31	1	29	214
	2011	2	8	0	keine Angaben	44
	2012	2	57	5	11	2.596
	2013	2	38	2	24	790
	2014	-	-	-	-	-
Sonstige	2009	5	111	3	38	588
	2010	9	665	12	58	1.279
	2011	13	703	43	16	3.326
	2012	8	934	13	70	1.663
	2013	19	16.943	250	68	13.153
	2014	49	3.750	176	34	3.588

Tabelle 4: Grundstückstransaktion unbebaute Grundstücke

Aufgrund der oben beschriebenen Besonderheit, wird auch hier jeweils das Mittel aus den Jahren 2012/13 zum Vergleich herangezogen. Demnach ist der Teilmarkt „baureifes Wohnbauland“ in Bezug auf Verkäufe in 2014 leicht rückläufig. Der durchschnittliche Kaufpreis ist mit 140,- €/m² seit 2009 nahezu unverändert. Die geringen Schwankungen der vergangenen Jahre sind im Wesentlichen auf Schwankungen in den Lagemerkmalen der verkauften Grundstücke zurückzuführen. Etwa 10% der Verkäufe betreffen das Baugebiet „An der Söhrebahn“.

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

Die Anzahl der Verkäufe baureifer Grundstücke für Gewerbe und Industrie bewegt sich seit Jahren auf niedrigem Niveau, was ggf. auf das derzeit geringe Angebot zurückgeführt werden kann. Der durchschnittliche Kaufpreis ist stabil.

Zu beachten ist, dass der größte Anteil davon Verkäufe der Kommune waren.

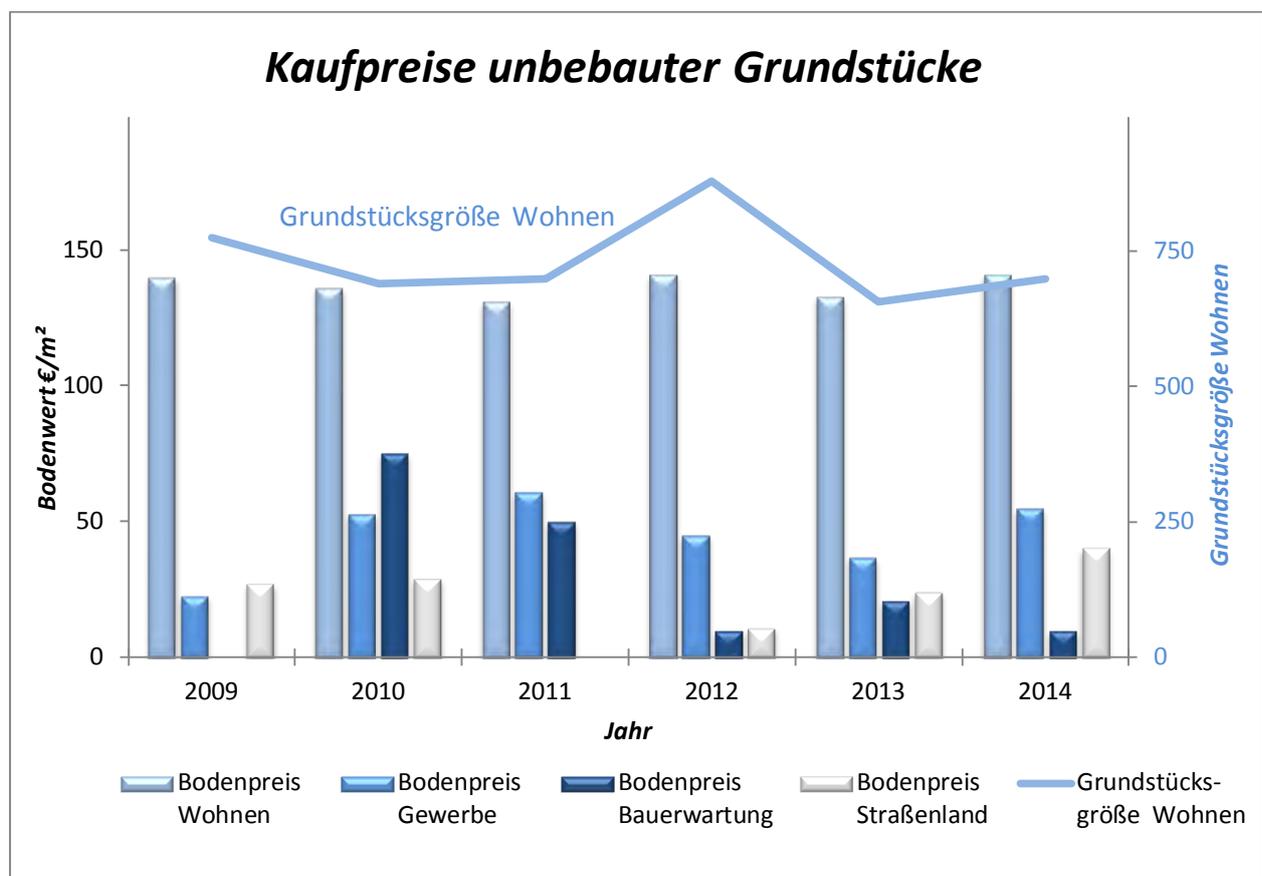


Abbildung 7: Kaufpreise für unbebaute Grundstücke

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
2009	11	7	12	21	55	3
2010	6	8	71	35	53	5
2011	10	11	15	29	78	2
2012	13	15	29	40	107	10
2013	13	4	32	31	51	9
2014	8	4	23	23	65	5
Qualitätsstufen	Gartenland		Wohnbauflächen			
	Rohbau- und Bau- erwartungsland		Gemischte Bauflächen			
	Forst- u. Land- wirtschaftliche Flächen		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.

Die Bodenrichtwerte werden in Hessen im Turnus von zwei Jahren angepasst. Insofern ist der Abschnitt 4.3 seit der Veröffentlichung des Marktberichtes 2014 unverändert.

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.

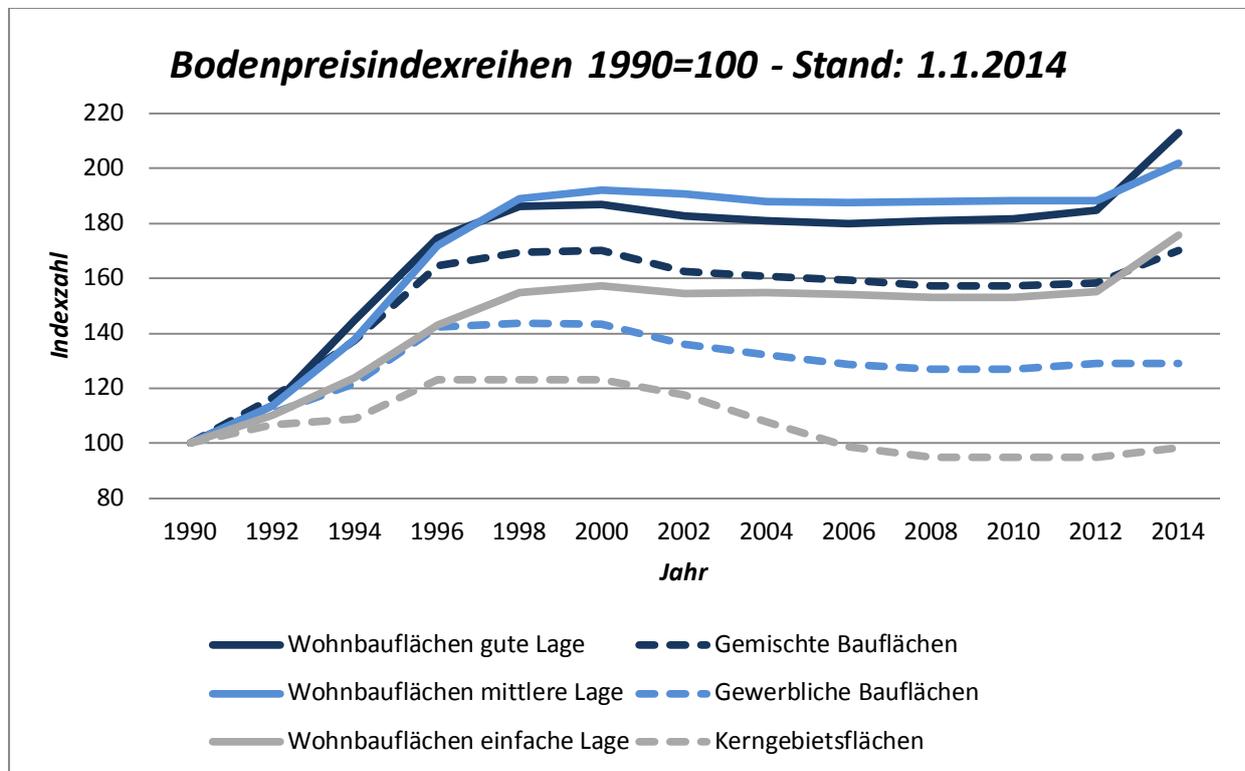


Abbildung 8: Indexreihen Bodenrichtwerte

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 2014 wurden im Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ 44% aller Kauffälle getätigt. Der pekuniäre Anteil am Kasseler Immobilienmarkt beträgt mit einem geringen Rückgang zum Vorjahr nunmehr 73% des Geldumsatzes.

5.1 Umsatzentwicklung

Im Erhebungszeitraum 2014 konnten für den Teilmarkt bebaute Grundstücke folgende Kennzahlen festgestellt werden:

Anzahl der geeigneten Kauffälle	574
Geldumsatz in tausend €	277.353
Flächenumsatz in tausend m²	687

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 Steigerung der Kauffälle bleibt bei Bildung des Mittels 2012/13 von 2010 bis 2014 nahezu konstant.

Betrachtet man zunächst die durchschnittlichen Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser, so ist ein kontinuierlicher Anstieg im Mittel um ca. 7% pro Jahr seit 2010 sichtbar, wobei die Entwicklung von 2013 auf 2014 fast konstant bleibt.

Die Steigerungen der durchschnittlichen Preise 2014 betragen für:

- freistehende Einfamilienhäuser: ca. + 1,1%
- Reihenhäuser: ca. + 14,5%
- Doppelhaushälften und Reihenendhäuser: ca. + 3,4%

Der Anstieg der durchschnittlichen Kaufpreise bei Reihenhäusern ist in 2014 mit +14,5 % weiterhin kontinuierlich im Aufwärtstrend. Die hohe Steigerungsrate kann mit Neubauten von Reihenhäusern in einem Wohngebiet in Wehlheiden begründet werden. Bisher waren seit dem Jahr 2003 nur wenige Reihenhäuser gebaut worden.

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser liegen bei ca. 74% der Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser, während der Prozentanteil bei den Reihenhäusern eine Erhöhung auf ca. 73% erfährt.

Aus der Abbildung 9 ist ersichtlich, dass die durchschnittlichen Preise für Einfamilienhäuser in den verschiedenen Segmenten seit 2010 kontinuierlich ansteigen.

Die Reihenendhäuser werden hier der Rubrik Doppelhaushälfte aufgrund der übereinstimmenden Merkmale zugeordnet. In der Auswertung ist ersichtlich, dass auch hier die Preise zwar kontinuierlich, aber nicht in dem Ausmaß ansteigen.

Zwei- und Mehrfamilienhäuser

Bei Mehrfamilienhäusern variieren wegen der unterschiedlichen Anzahl der Wohneinheiten auch die Kaufpreise in den einzelnen Jahren. Mehrfamilienhäuser werden weniger gehandelt als in den Vorjahren. Seit 2012 ist ein Rückgang der Kauffälle zu beobachten. Bei der in der Tabelle angegebenen Verkaufszahl (64 Verkäufe) wurden die Verkäufe von Wohnanlagen mit Kaufpreisen über 2.000.000 € nicht berücksichtigt, da die in diesen Fällen erzielten Kaufpreise für den Wert eines einzelnen Mehrfamilienhauses nicht repräsentativ sind.

Bei den Zweifamilienhäusern sind die Preise im Vergleich zu den beiden Vorjahren weiter gestiegen, obwohl die Mittelwerte der Wohnfläche und der Bodenrichtwerte in 2013 über den vergleichbaren Mittelwerten in 2012 liegen und die durchschnittliche Lagequalität sowie das mittlere Baujahr weitgehend übereinstimmen. Die Baujahre der verkauften Zweifamilienhäuser liegen alle vor dem Jahr 2000. Erstverkäufe sind hier nicht registriert worden. Die Preissteigerung bei den Zweifamilienhäusern ist weitaus höher als die Preissteigerung bei freistehenden Einfamilienhäusern. Hier war die Preissteigerung moderat.

Die Steigerungen der durchschnittlichen Preise 2014 betragen für:

- freistehende Zweifamilienhäuser ca. + 12,5%

Ein Vergleich der Mittelwerte bei Gewerbeverkäufen ist aufgrund der divergenten Größe der Anlagen nicht repräsentativ.

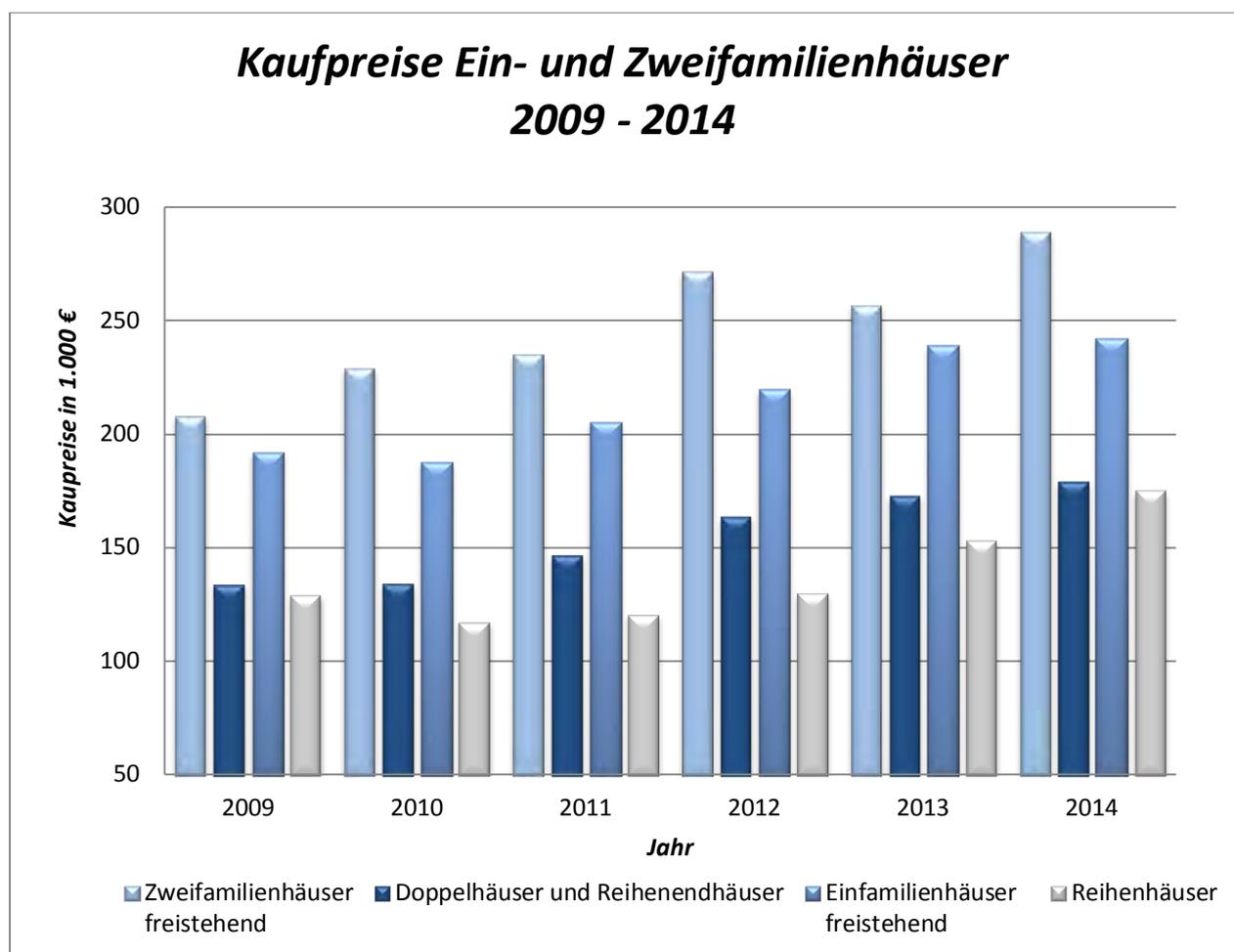


Abbildung 9: Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Kategorie		Jahr	Kauffälle	Geldumsatz in tausend €	Ø Kaufpreis in €	Ø Grund- stücksfläche in m ²
Einfamilienhäuser freistehend		2009	123	23.654	192.306	871
		2010	120	22.518	187.650	791
		2011	132	27.129	205.525	806
		2012	153	33.606	219.648	973
		2013	104	24.859	239.026	771
		2014	120	29.006	241.720	843
Einfamilien- reihenhäuser	I	2009	90	11630	129.219	328
		2010	104	12.222	117.520	294
		2011	86	10.378	120.670	319
		2012	98	12.761	130.210	303
		2013	83	12.707	153.090	260
		2014	58	10.166	175.271	237
Einfamilien- doppelhäuser + Reihenendhäuser		2009	96	12.866	134.024	467
		2010	88	11.817	134.282	481
		2011	114	16.719	146.654	509
		2012	111	18.169	163.681	519
		2013	79	13.646	172.732	492
		2014	100	17.865	178.649	487
Zweifamilienhäuser freistehend	II	2009	54	11.244	208.222	894
		2010	46	10.546	229.253	934
		2011	44	10.352	235.262	1.079
		2012	43	11.675	271.521	850
		2013	45	11.564	256.971	999
		2014	41	11.852	289.085	866
Mehrfamilien- wohnhäuser		2009	62	25.938	418.355	963
		2010	54	14.782	273.733	700
		2011	70	22.204	317.193	809
		2012	95	41.965	441.740	1.085
		2013	79	37.952	480.407	1.582
		2014	64	37.419	584.668	1.233
Wohn- und Gewerbenutzung	III	2009	33	40.662	1.232.185	1.139
		2010	51	17.108	335.447	765
		2011	51	26.820	525.889	849
		2012	56	29.577	528.168	979
		2013	51	25.642	502.775	890
		2014	56	26.403	471.492	830
Gewerbenutzung		2009	18	11783	654.607	4.821
		2010	27	86.305	3.196.486	4.799
		2011	25	43.787	1.751.498	4.333
		2012	25	44.341	1.773.620	2.769
		2013	31	138.612	4.471.366	23.520
		2014	16	17.138	1.071.098	5.875

Tabelle 6: Grundstückstransaktionen bebaute Grundstücke

5.2 Verteilung der Kauffälle

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

Kategorie	Jahr	Anzahl der Kauffälle					
		Preisklassen (1.000 €)					
		0 - 100	101 - 200	201 - 300	301 - 500	501 - 700	über 701
Einfamilienhäuser freistehend	2009	21	59	30	11	0	2
	2010	22	58	27	12	1	0
	2011	15	60	35	16	4	0
	2012	18	68	37	24	5	1
	2013	2	52	22	26	2	0
	2014	8	44	40	24	4	0
Einfamilienreihenhäuser	2009	33	48	9	0	0	0
	2010	47	47	9	1	0	0
	2011	36	44	6	0	0	0
	2012	39	45	13	1	0	0
	2013	23	42	11	7	0	0
	2014	19	41	18	7	0	0
Einfamilien-doppelhaushälften + Reihenendhäuser	2009	30	56	9	1	0	0
	2010	30	47	9	2	0	0
	2011	33	64	13	4	0	0
	2012	24	57	24	6	0	0
	2013	14	43	17	3	2	0
	2014	16	56	21	6	1	0
Zweifamilienhäuser freistehend	2009	7	29	9	6	2	1
	2010	6	17	17	3	2	1
	2011	2	20	12	8	2	0
	2012	2	14	17	6	4	0
	2013	1	15	17	12	0	0
	2014	1	13	14	9	2	2

Tabelle 7: Preisklassen für Ein- und Zweifamilienhäuser

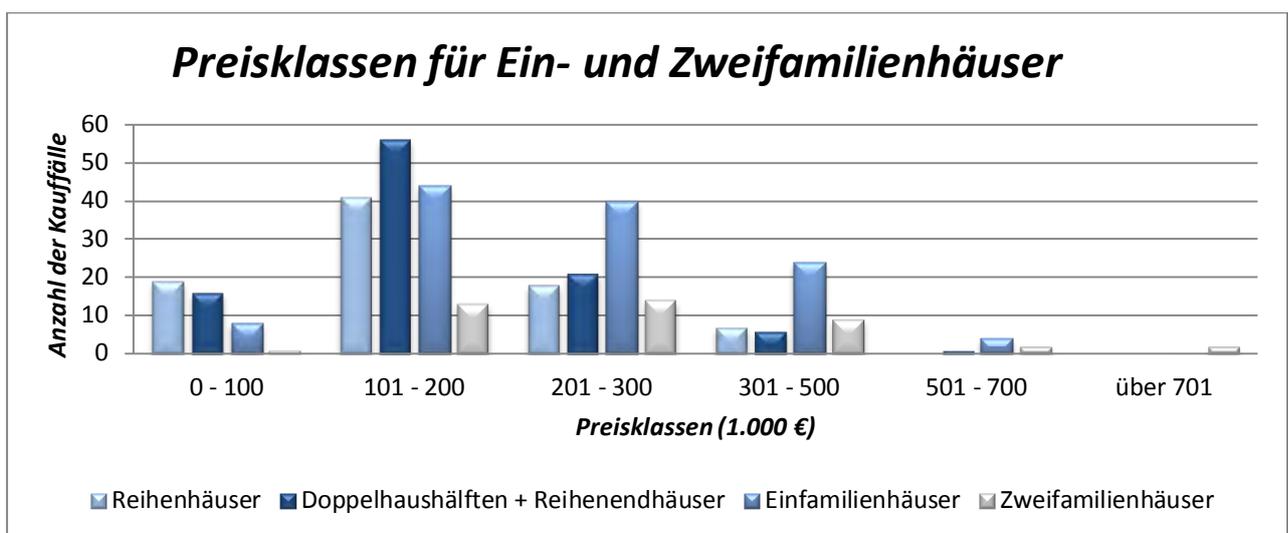


Abbildung 10: Preisklassen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Insgesamt wurden in 2014 wie im Vorjahr die Haustypen Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser am häufigsten im Preissegment 101.000 € bis 200.000 € gehandelt.

Im Folgenden werden die Transaktionen anhand der Grundstücksgrößen in m² analysiert.

Kategorie	Jahr	Anzahl der Kauffälle											
		Grundstücksgrößenklassen											
		0 - 200	201 - 300	301 - 400	401 - 500	501 - 600	601 - 700	701 - 900	901 - 1100	1101 - 1200	1201 - 1600	1601 - 2000	über 2000
Einfamilienhäuser freistehend	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
	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
	2014	3	1	3	9	22	19	32	17	7	9	3	3
Einfamilienreihenhäuser	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
	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
	2014	32	27	17	5	9	0	0	0	0	0	0	0
Einfamilien-doppelhaushälften + Reihenendhäuser	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
	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
	2014	3	25	20	14	12	5	13	8	0	0	0	0
Zweifamilienhäuser freistehend	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
	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
	2014	0	0	0	7	2	6	14	7	1	3	1	0

Tabelle 8: Grundstücksgrößen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Abbildung 11 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 bis 600 m². Bei den mit Doppelhaushälften bebauten Grundstücken ist die Bandbreite größer.

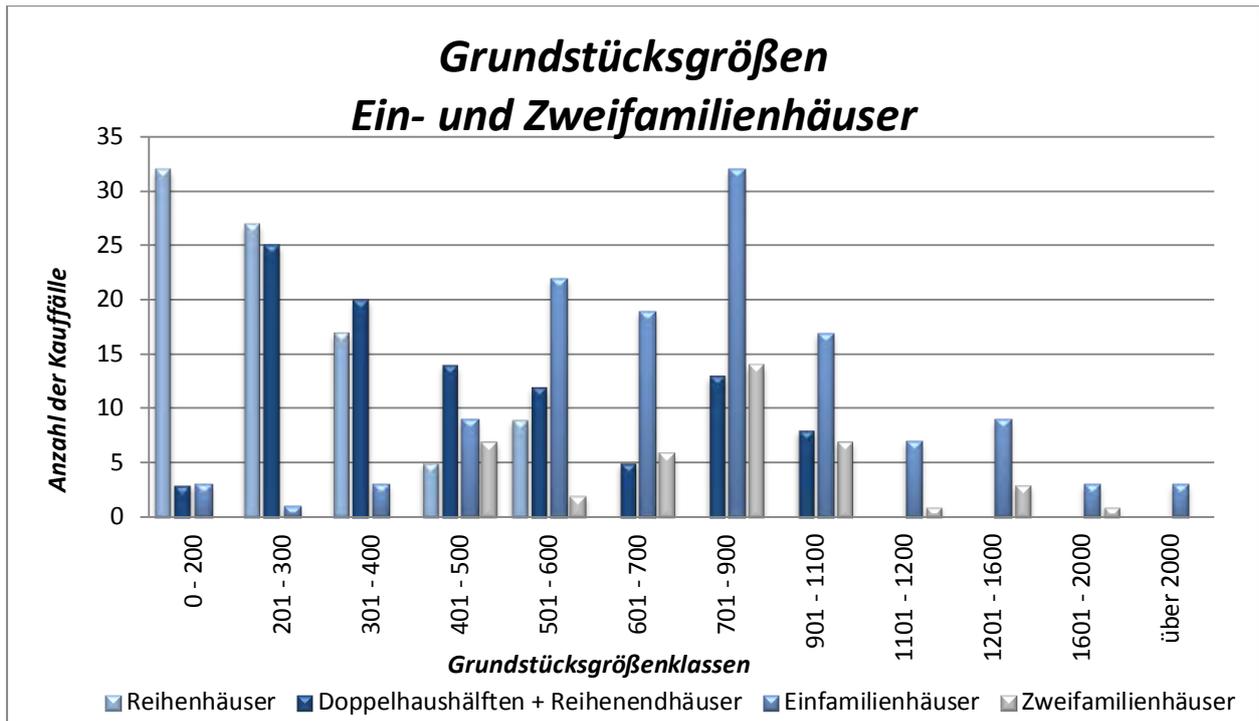


Abbildung 11: Grundstücksgrößen für Ein- und Zweifamilienhäuser

In der Abbildung 13 sind die Aktivitäten auf dem Immobilienmarkt (hier bebaute Grundstücke) in Kassel nach Bereichen differenziert. Die Aufteilung der Bereiche ist aus der Abbildung 12 ersichtlich. Hierdurch kann das Transaktionsgeschehen besser einzelnen Stadtteilen zugeordnet werden. Bei Auswertung der Abbildung 13 ist erkennbar, dass die größte Fluktuation in den westlichen und südlichen Bereichen auftritt.

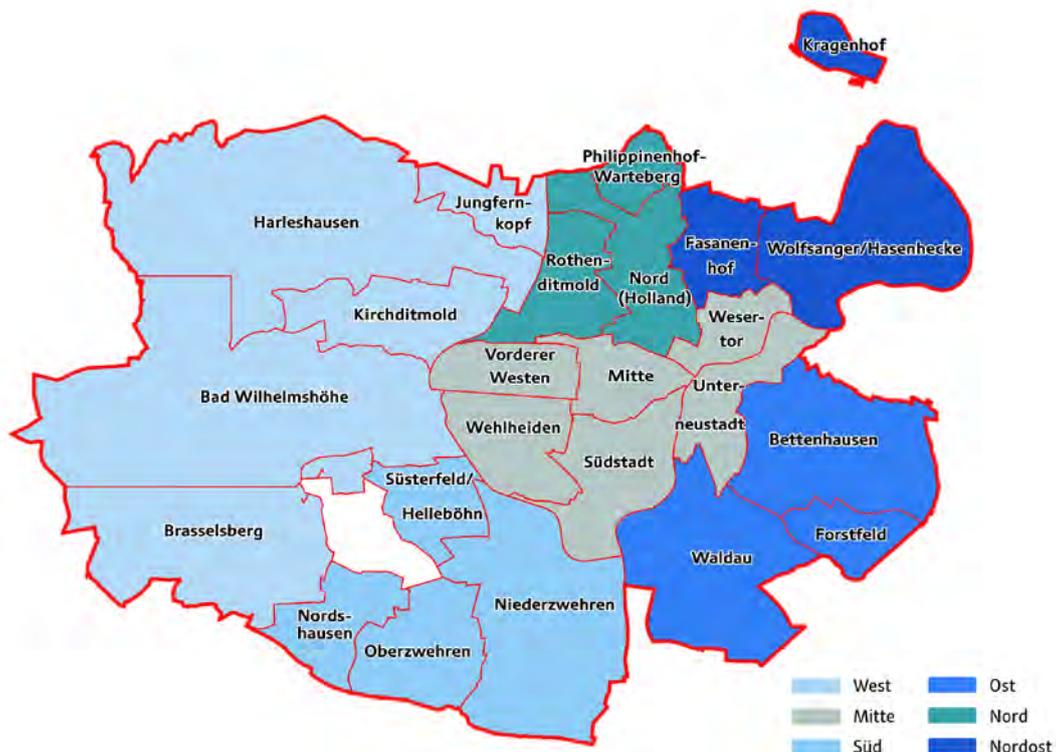


Abbildung 12: Kasseler Stadtbereiche

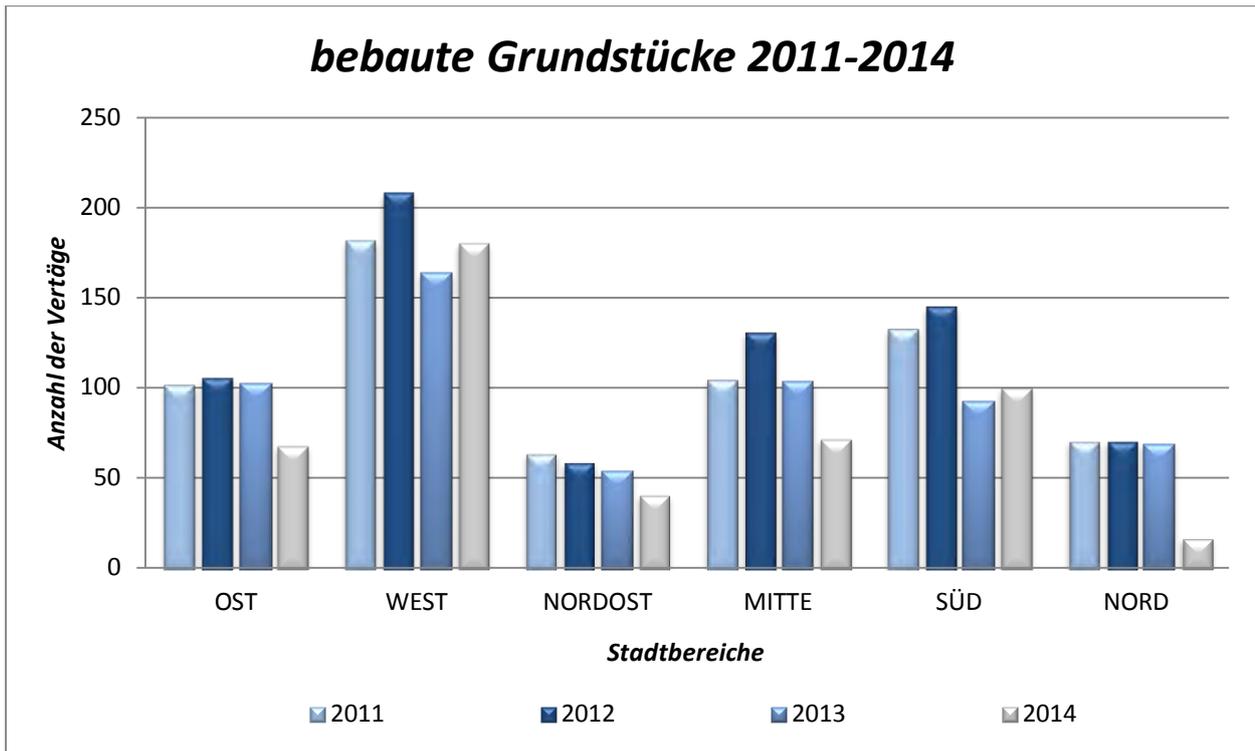


Abbildung 13: Verteilung der Kauffälle nach Stadtbereichen

6 Transaktionen bei Wohnungseigentum

Mit ca. 49% der Kauffälle liegen die Verkäufe im Teilmarkt Wohnungseigentum knapp unter dem Anteil des Vorjahres. Der pekuniäre Anteil am Kasseler Immobilienmarkt ist auf ca. 24% des Geldumsatzes gestiegen. Diese Verschiebung spiegelt die insgesamt nach oben strebende Entwicklung des Eigentumswohnungsmarktes in Kassel wider.

6.1 Umsatzentwicklung

Im Erhebungszeitraum 2014 konnten für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ folgende Kennzahlen festgestellt werden:

Anzahl der geeigneten Kauffälle	862
Geldumsatz in tausend €	99.918
Wohnflächenumsatz in tausend m²	55

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	2009	64	14.477	226.203	2.094	108
	2010	88	19.666	223.475	2.224	101
	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
	2014	159	42.618	268.037	2.662	101
Wiederverkauf	2009	505	32.401	64.160	1.106	58
	2010	542	35.616	65.713	1.105	60
	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
	2014	512	43.514	84.989	1.194	64
Umwandlung	2009	112	8.546	76304	1.251	61
	2010	73	5.280	72321	1.034	70
	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
	2014	188	13.529	71.968	1.156	62

Tabelle 9: Transaktionen Wohnungseigentum

Die Anzahl der Kauffälle bezüglich neu errichteter Wohnungen ist im Vergleich zum Mittel 2012/13 um ca. 25% gestiegen. Das ist ein beachtlicher Anstieg im Verhältnis zu den Jahren bis 2011. Dieser Anstieg spiegelt sich allerdings nicht in der Preisentwicklung nieder. Der durchschnittliche Kaufpreis einer neu bezogenen Eigentumswohnung bewegt sich 2014 etwa auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr. Die durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche liegen mit knapp 3% über dem Mittelwert aus 2012/13. Das langjährige Mittel seit 2009 liegt jedoch bei einer jährlichen Steigerung von durchschnittlich 5%. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass nunmehr auch Eigentumswohnungen in mittleren Lagen errichtet werden. Bei Betrachtung der Objekte in guten Lagen sind bei den Spitzenpreisen weitere Steigerungen zu verzeichnen.

Der Teilmarkt Wiederverkäufe ist zurückgegangen. Ebenso ist hierbei ein Rückgang der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche zu beobachten. Gleichzeitig hat sich die gehandelte Wohnungsgröße im Durchschnitt von 55 m² auf 64 m² erhöht.

Die Umwandlungen von Eigentumswohnungen bestimmen aufgrund ihrer Anzahl das Marktgeschehen. Hier hat sich die Anzahl der Kauffälle im Vergleich zum Mittel 2012/2013 um rund 65% erhöht. Dies ist auf eine starke Zunahme der Unternehmen am Markt zurückzuführen.

Im vergangenen Jahr sind vermehrt mehrgeschossige Wohnhäuser mit eher einfachem Standard von Wohnungsbaugesellschaften und Immobilienvermarktungsunternehmen umgewandelt und verkauft worden. Auffällig ist hierbei, dass die durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter Wohnfläche in den guten Lagen (Bodenrichtwerte über 170 €/m²) unter den Wohnungspreisen der mittleren Lage (Bodenrichtwerte von 110 €/m² bis 170 €/m²) liegen. Ursache hierfür kann die Bausubstanz bzw. das Baujahr sein, das häufig in der Mitte des vorigen Jahrhunderts liegt.

Die Wohnflächenpreise bei Umwandlungen liegen ca. 20% unter dem Niveau des Mittels aus 2012/13. Der im Vergleich zum Mittel der Vorjahre geringere Durchschnittswert ist zurückzuführen auf die Verkäufe

in zwei großen Wohnanlagen, wobei eine große Anzahl von Wohnungen mit unterdurchschnittlichen Preisen veräußert wurde.

Die Anzahl der jährlich neu auf den Markt kommenden umgewandelten Eigentumswohnungen war 2014 höher als die Anzahl der neu errichteten Wohneinheiten. Aufgrund der zunehmenden Bautätigkeit im Wohnungseigentumsbereich, nähern sich die beiden Werte derzeit an.

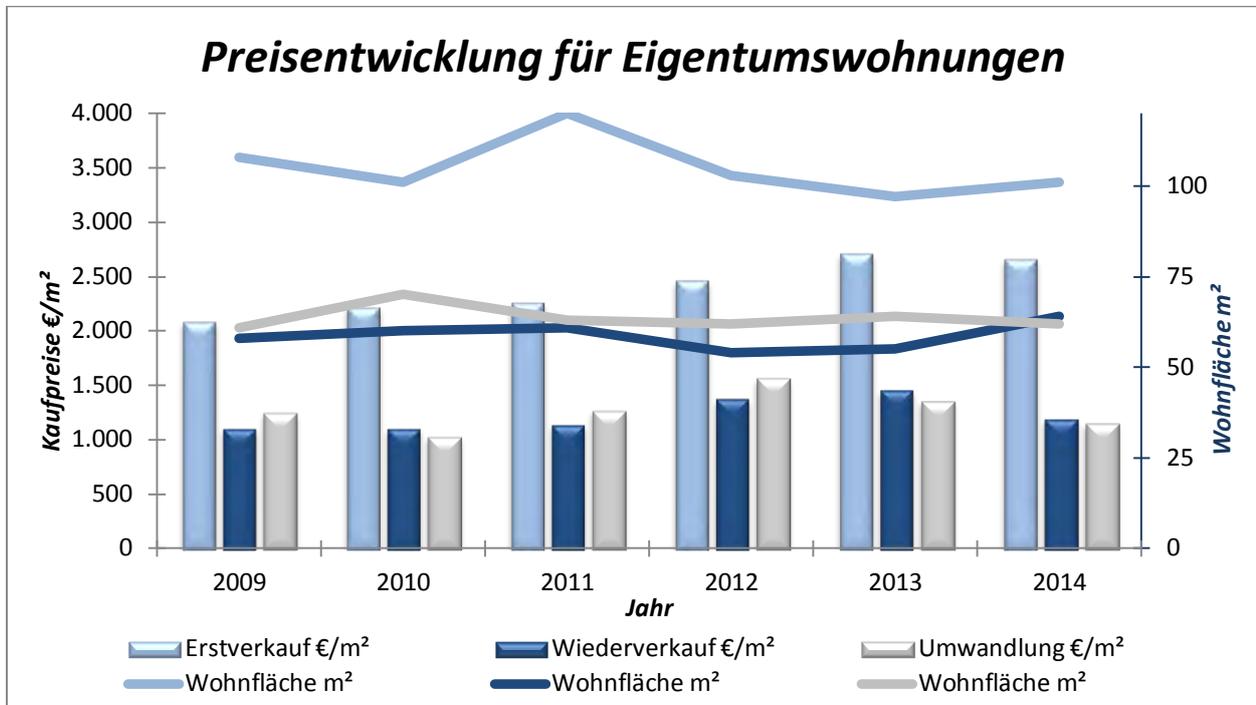


Abbildung 14: Preisentwicklungen für Eigentumswohnungen in Bezug zur Wohnfläche

6.2 Verteilung der Kauffälle

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

Jahrgang	Anzahl der Kauffälle						
	Wohnungsgrößengruppen						
	0 – 30	31 – 50	51 – 70	71 – 90	91 – 110	111 - 130	über 130
2009	64	73	144	136	77	30	43
2010	80	62	180	140	67	36	49
2011	71	103	183	175	106	49	59
2012	115	105	246	216	129	45	62
2013	83	96	186	146	83	36	36
2014	82	110	211	165	100	47	35

Tabelle 10: Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrößen

Über alle Vergleichsjahre hinweg ist zu erkennen, dass der größte Anteil der verkauften Wohnungen eine Größe von 51 m² bis 90 m² hat.

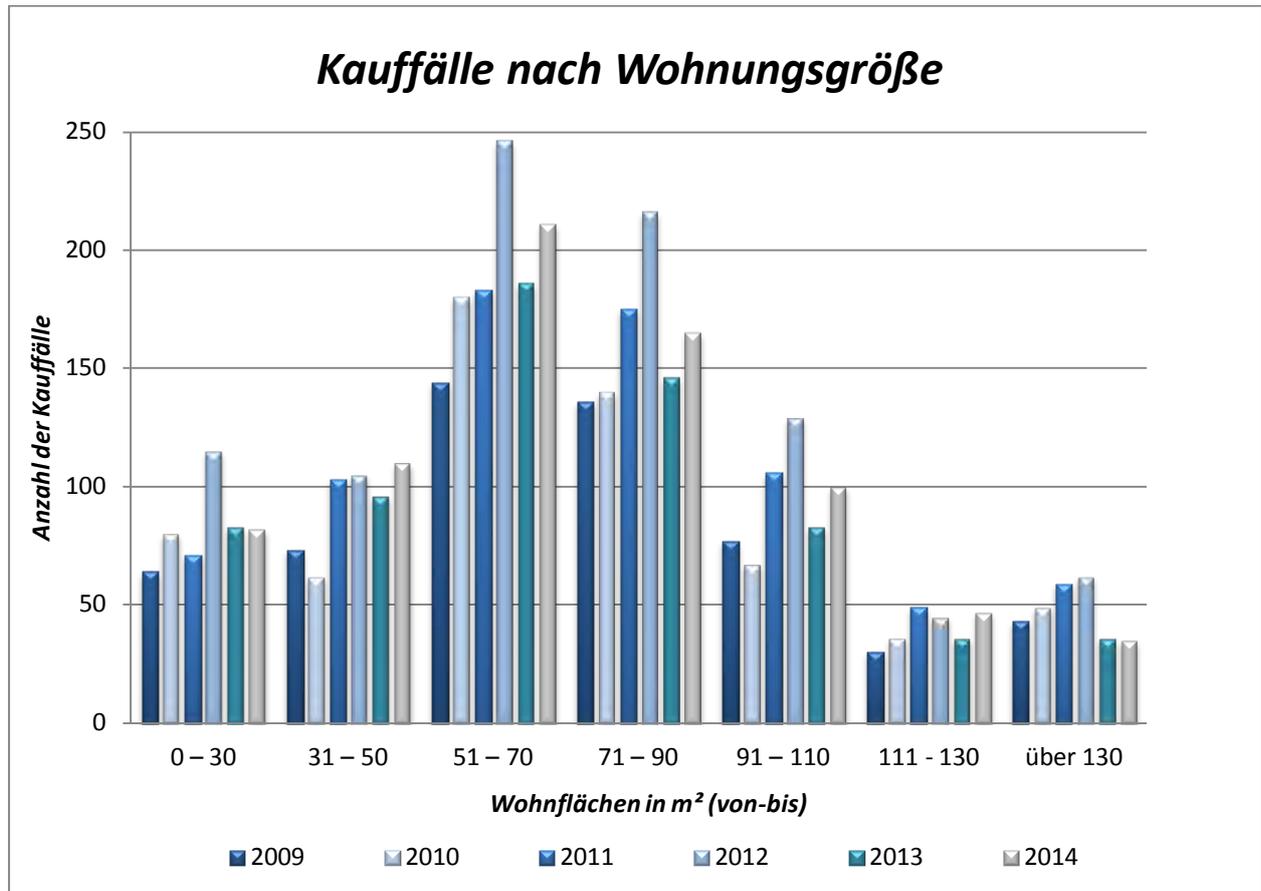


Abbildung 15: Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

Jahrgang	Anzahl der Kauffälle						
	Baujahresepochen						
	vor 1949	1949-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2010	ab 2011
2009	84	183	70	52	136	82	
2010	66	191	61	53	156	95	
2011	77	232	71	53	152	38	75
2012	152	236	68	68	212	24	149
2013	87	213	44	46	156	11	111
2014	64	239	107	49	148	11	162

Tabelle 11: Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen nach Baujahren

Die Einteilung der Verkäufe nach Baujahresepochen weist für die Baujahre 1949-1970, 1971-1980, 1991 - 2000 und ab 2011 besonders hohe Verkaufszahlen aus.

Insbesondere sind die Wohnungen der Baujahre 1971 – 1980 mehr als doppelt so häufig wie im Vorjahr gehandelt worden. Dies liegt unter anderem an der Umwandlung eines bestehenden Hochhauses in Eigentumswohnungen sowie der Veräußerung größerer Eigentumswohnanlagen. Veräußerer dieser Wohnungen waren in 2013 fast ausschließlich natürliche Personen und 2 juristische Personen. Demgegenüber besteht in 2014 der Verkäufermarkt zu etwa 38 % aus juristischen Personen, sonst treten natürliche Personen als Verkäufer auf. Firmen veräußern vermehrt Eigentumswohnungen, die baujahresbedingt einen höheren energetischen Sanierungsbedarf haben.

Neubauten werden direkt nach Herstellung bzw. noch in der Projektphase gehandelt. 2014 wurden 64 Neubauwohnungen veräußert, die noch in 2015 bezugsfertig sein sollen. Die Anzahl der Verkäufe ab Baujahr 2011 ist daher stark ansteigend. Das ist auf die erhöhte Bautätigkeit im Neubausektor, insbesondere auf die Errichtung von Eigentumswohnungen, zurückzuführen. Die überproportional hohe Anzahl der Kauffälle zeigt diese Entwicklung sehr deutlich auf.

Nach wie vor werden Eigentumswohnungen dem Bundestrend entsprechend vorwiegend in guten Lagen (in Kassel beispielsweise: Wahlershausen, Kirchditmold, Vorderer Westen, Wehlheiden oder Harleshäusen) errichtet. In 2014 werden nunmehr aber auch die freien Potenziale in mittleren Lagen für den Wohnungseigentumsbau genutzt. Aus der Abbildung 16 ist ersichtlich, in welchen Bereichen der Stadt neue Eigentumswohnungen errichtet wurden. Erkennbar ist eine Verlagerung des Schwerpunktes aus der Stadtmitte in die westlichen Stadtteile. Die Einteilung in Stadtbereiche ist in Abbildung 12 dargestellt.

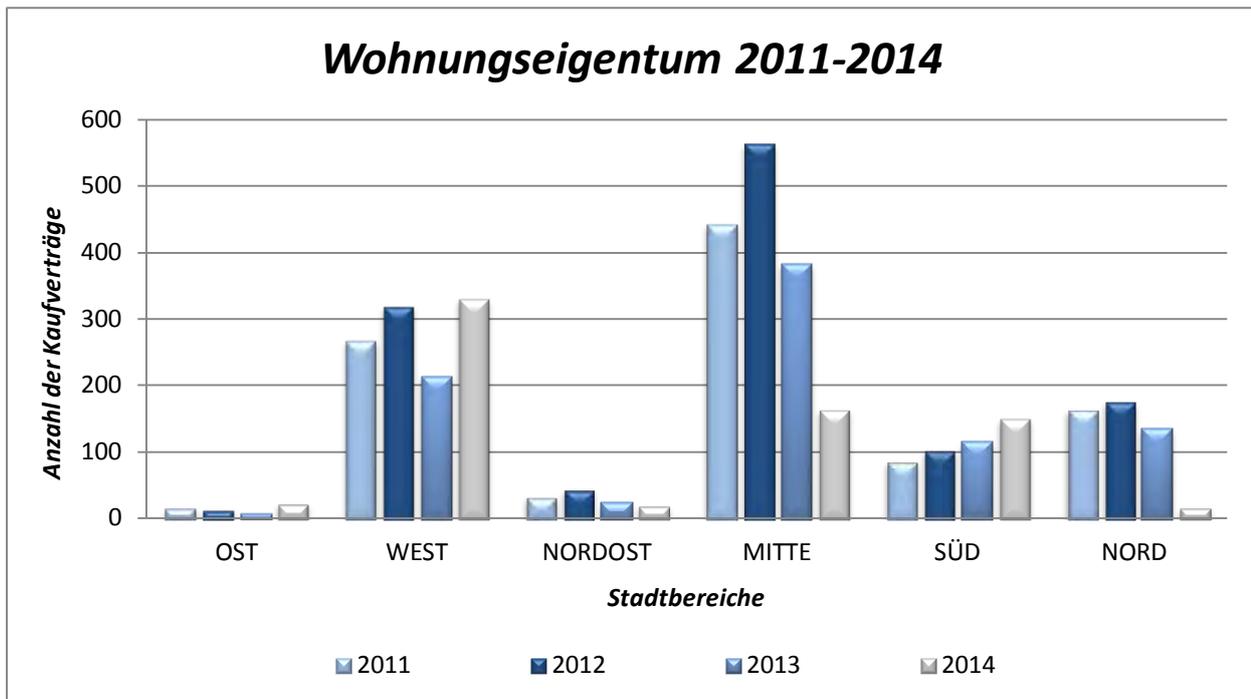


Abbildung 16: Verteilung der Kauffälle von Wohnungseigentum nach Stadtteilen

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 (€)						
	Wohnungsgrößenklassen						
	0 – 30	31 – 50	51 – 70	71 – 90	91 – 110	111 - 130	über 130
2009	745	782	898	997	1.347	1.374	1.331
2010	665	759	882	1.194	1.578	1.575	1.439
2011	659	821	892	1.151	1.443	1.601	1.604
2012	807	1.117	1.118	1.323	1.716	1.779	1.875
2013	805	1.064	1.146	1.461	1.705	1.886	2.147
2014	973	1.076	1.287	1.597	2.045	2.133	2.094

Tabelle 12: Mittelwerte für Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrößen

Bei Betrachtung der Kaufpreise nach Wohnungsgrößen bis 2013 fällt auf, dass die durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter Wohnfläche 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.

Die Steigerungsraten bei den Wohnungen ab 111 Quadratmetern Wohnfläche sind konstant im Aufwärtstrend. Im Jahr 2014 ist ein leichter Preisrückgang bei großen Wohnungen über 130m² mit ca. 4% zu verzeichnen. Sonst sind bei Wohnungen in den Größenklassen 91-130 Quadratmeter Wohnfläche die Steigerungsraten seit 2012 am höchsten.

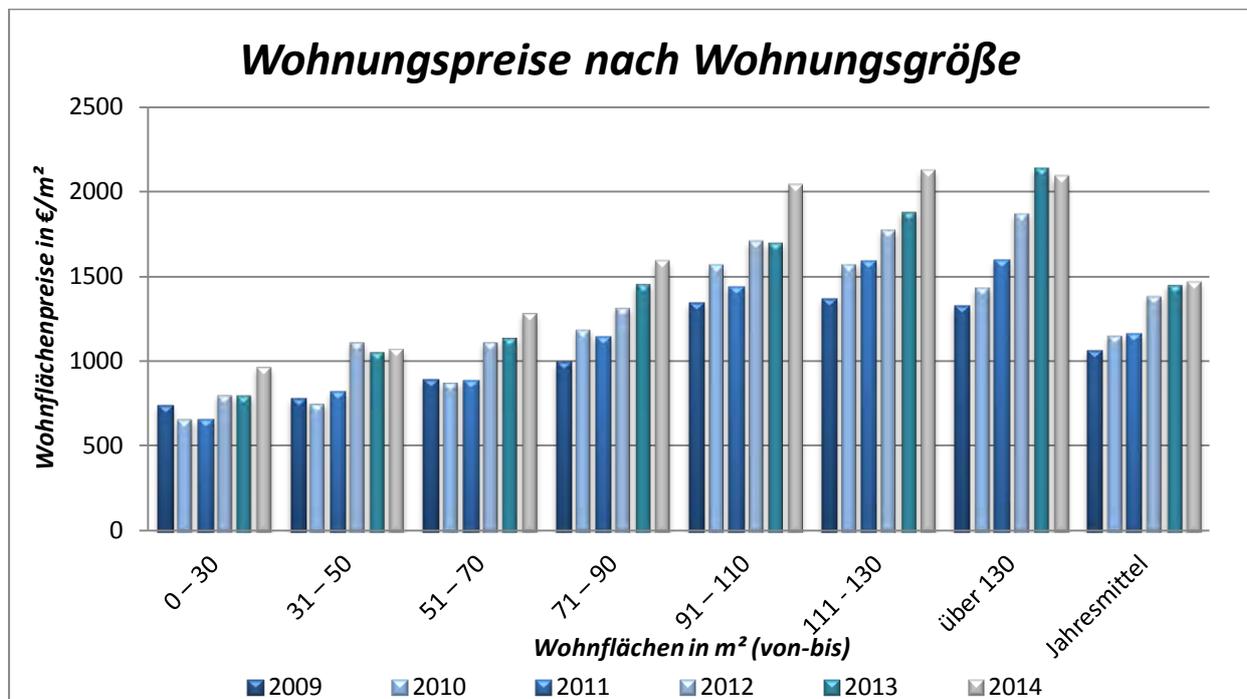


Abbildung 17: Wohnungspreise in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße

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 m ² Wohnfläche (€)						
	Baujahresepochen						
	vor 1949	1949-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2010	ab 2011
2009	839	844	677	1.050	960	1.905	
2010	856	855	748	923	1.012	2.077	
2011	1.106	871	846	1.075	989	2.067	2.185
2012	1.191	959	992	1.032	1.132	1.876	2.412
2013	1.393	1.003	967	1.146	1.129	1.961	2.462
2014	1.111	1.110	1.039	1.321	1.285	2.137	2.656

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.

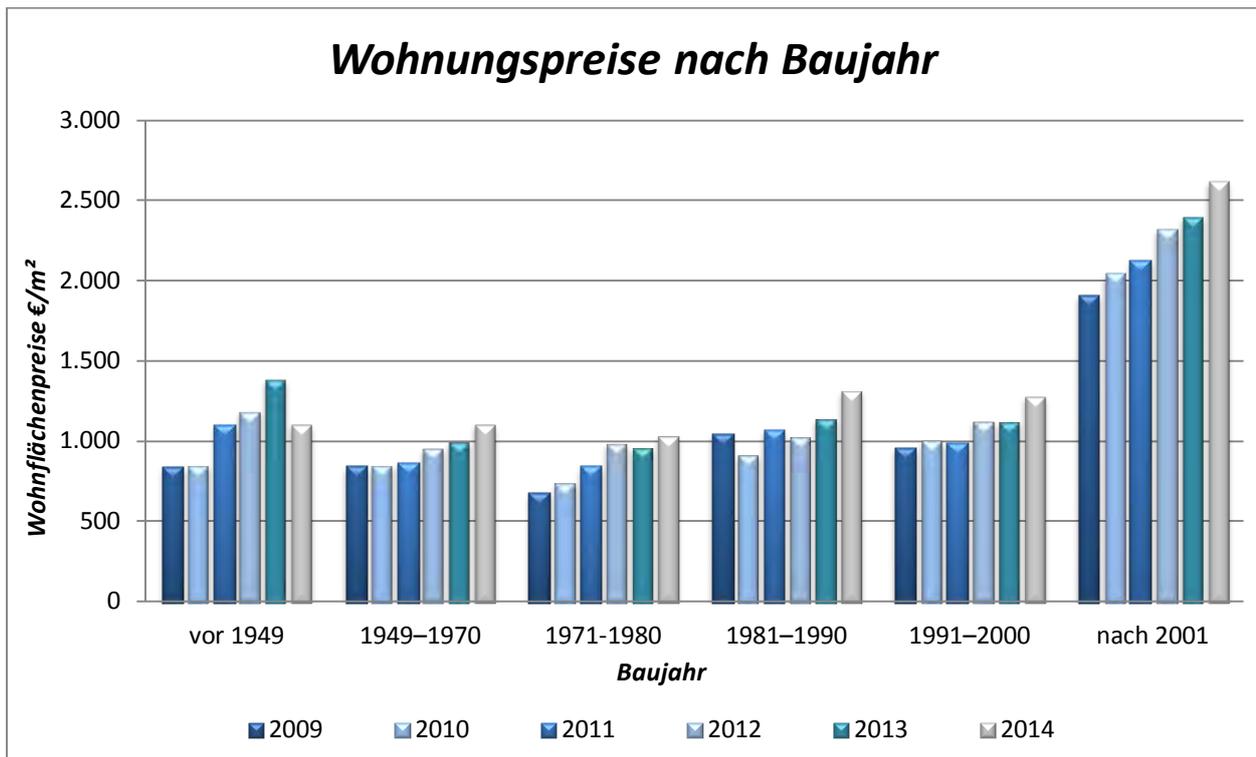


Abbildung 18: Wohnungspreise in Abhängigkeit von den Baujahren

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 Zeit um die vorletzte Jahrhundertwende nach wie vor sehr beliebt sind und entsprechend

höhere Kaufpreise hierfür zu zahlen sind. 2014 liegt der Mittelwert jedoch unter den Vorjahreswerten und ist infolgedessen mit den späteren Baujahresepoche vergleichbar. Die Ursache hierfür ist, dass in 2014 erheblich weniger (etwa die Hälfte) Wohnungen (Baujahr vor 1949) mit stark gehobenem bzw. gehobenem Ausstattungsstandard verkauft worden sind als im Jahr 2013.

In den nachfolgenden Baujahresgruppen bis zum Jahr 2000 sind in 2014 jeweils Höchstpreise erzielt worden. Die Preisentwicklung in der Baujahresgruppe ab dem Jahr 2001 hebt sich im Vergleich 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. Der Zeitpunkt 1990 wurde für die nachstehenden Indexreihen als Basisjahr 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. 19) 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.

Der Baupreisindex hebt sich aufgrund des Anstiegs in den vergangenen Epochen nunmehr weiter vom Verbraucherpreisindex ab. Baupreisindex und Verbraucherpreisindex werden quartalsweise veröffentlicht, so dass eine zeitnahe Beurteilung erfolgen kann. Demgegenüber hat der Bodenpreisindex den Stand

1.1.2014. Da die Veröffentlichungen alle drei Marktindizes zu unterschiedlichen Zeiten stattfinden, können sie nur zum Stichtag des Bodenpreisindex, d.h. zum 1.1.2014, miteinander verglichen werden. Eine gesonderte Betrachtung des Verbraucherpreisindex sowie des Baupreisindex ist auch für den späteren Zeitpunkt möglich.

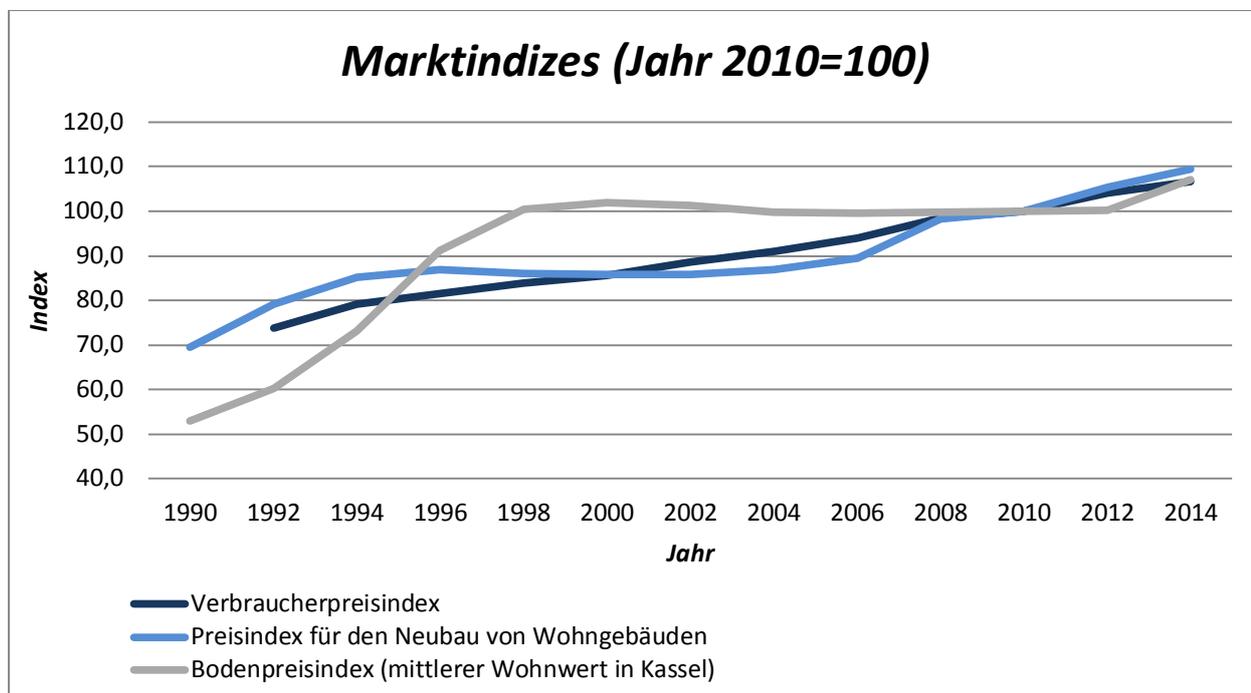


Abbildung 19: Vergleich verschiedener Märkte

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 Wertermittlungsstichtag anzupassen.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1. Quartal	87,8	88,3	94,6	97,1	99,1	99,2	101,8	104,6	106,8	108,9
2. Quartal	87,7	88,8	95,2	97,9	98,8	99,9	102,5	105,2	107,4	109,2
3. Quartal	87,8	89,9	95,7	98,9	99,0	100,3	103,2	105,7	107,8	109,6
4. Quartal	87,9	90,8	96,1	98,8	99,1	100,6	103,5	106,0	108,1	109,8
Jahresdurchschnitt	87,8	89,5	95,4	98,2	99,0	100,0	102,8	105,4	107,5	109,4

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

Quelle: Statistisches Bundesamt, Stand: Januar 2015

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.

GFZ	Umrechnungs-koeffizient	GFZ	Umrechnungs-koeffizient
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: Wertermittlungsrichtlinie 2006

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

Beispiel zur Umrechnung:

Vergleichspreis von 170 €/m² eines Grundstücks mit einer GFZ von 0,9 liegt vor.
Gesucht ist der Wert für ein gleichartiges Grundstück mit der GFZ von 1,3.

Umrechnungskoeffizient für GFZ 0,9 = 0,95
Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,3 = 1,14

$$170 \text{ €/m}^2 \times 1,14 / 0,95 = \mathbf{204 \text{ €/m}^2}$$

7.4 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Objektart	Bodenrichtwert	Liegenschaftszinssätze							
		Jahr							
		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2013	2014
Bereich		Hessen						Nordhessen	
Einfamilienhaus	< 200 €	3,8	3,5	3,4	3,1	2,7	2,7	2,3	2,4
	> 200 €	3,9	3,5	3,2	3,2				
Zweifamilienhaus	< 200 €	4,1	4,4	3,8	3,9	3,4	3,0	3,2	2,8
	> 200 €	3,5	3,8	3,6	3,9				
Mehrfamilienhaus (Wohnfläche <300m ²)	< 200 €	5,3	5,7	5,4	5,8	4,4	4,2	5,1	4,3
	> 200 €	4,5	4,6	4,3	4,1				
Mehrfamilienhaus (Wohnfläche >300m ²)	< 200 €	5,9	5,8	5,9	5,5	4,7	4,4	5,2	4,9
	> 200 €	5,8	5,4	5,2	4,9				
Wohn- und Geschäftshaus (Wohn- und Nutzfläche <2.000m ²)	<400 €	6,1	5,8	5,8	6,8	5,0	4,6	---	---
	<600 €	5,5	5,6	4,8	5,2				
	>600 €	---	5,7	4,8	4,5				
Büro- und Verwaltungsgebäude	---	5,7	5,7	5,4	5,4	---	---	---	---
Einkaufsmärkte (im Gewerbegebiet)	---	7,5	5,8	7,2	5,4	---	---	---	---
Gewerbe und Industrie	---	6,8	6,9	6,1	7,0	---	---	---	---

Tabelle 17: Liegenschaftszinssätze für Hessen

Quelle: Auswertung ZGGH

Objektart	Bodenrichtwert	Rohertragsfaktoren							
		Jahr							
		2012	2013	2014	2012	2013	2014	2013	2014
Bereich		Hessen						Nord-hessen	
Einfamilienhaus	< 200 €	18,8	20,7	21,1	21,2	22,0	22,0	22,9	23,0
	> 200 €	20,2	22,4	23,3	22,8				
Zweifamilienhaus	< 200 €	16,2	15,6	17,6	17,2	17,7	18,0	16,8	16,8
	> 200 €	19,5	18,9	19,7	18,2				
Mehrfamilienhaus (Wohnfläche <300m ²)	< 200 €	13,3	12,4	13,3	12,0	14,2	14,6	12,5	13,0
	> 200 €	15,7	14,8	15,6	16,8				
Mehrfamilienhaus (Wohnfläche >300m ²)	< 200 €	12,0	12,5	12,2	11,9	13,9	14,0	11,7	11,9
	> 200 €	12,6	13,5	13,4	13,8				
Wohn- und Ge- schäftshaus (Wohn- und Nutzflä- che <2.000m ²)	<400 €	12,2	11,5	11,7	10,8	14,0	14,3	---	---
	<600 €	12,3	12,7	13,6	14,1				
	>600 €	---	13,6	15,2	16,0				
Büro- und Verwal- tungsgebäude	---	13,7	13,9	---	13,8	---	---	---	---
Einkaufsmärkte (im Gewerbegebiet)	---	10,6	13,9	10,5	13,8	---	---	---	---
Gewerbe und Industrie	---	12,3	11,5	12,1	10,2	---	---	---	---

Tabelle 18: Rohertragsfaktoren für Hessen

Quelle: Auswertung ZGGH

7.5 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 2014 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 außergewöhnliche aufwendige Anlagen vorlagen

Tabelle 19 zeigt eine Zusammenstellung der ermittelten Sachwertfaktoren für den Bereich der Stadt Kassel auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise des Geschäftsjahres 2014. Die Sachwertfaktoren wurden mit einer Standardabweichung vom $\pm 0,2$ ermittelt. Die Sachwertfaktoren sind im Einzelfall sachverständig zu werten. Der Auswertumfang für ermittelte Faktoren ist > 2 Kauffälle.

Mittlerer Sachwert	Sachwertfaktoren 2014											
	Reihenhaus			Reihenendhaus und Doppelhaushälfte			Einfamilienhaus			Zweifamilienhaus		
	[Mittelw. \pm Stdabw.]			[Mittelw. \pm Stdabw.]			[Mittelw. \pm Stdabw.]			[Mittelw. \pm Stdabw.]		
40.000,00 €												
80.000,00 €												
120.000,00 €	1,4	\pm	0,2									
160.000,00 €	1,4	\pm	0,2	1,1	\pm	0,2	1,1	\pm	0,2			
200.000,00 €	1,4	\pm	0,2	1,1	\pm	0,2	1,1	\pm	0,2	1,0	\pm	0,2
240.000,00 €	1,4	\pm	0,2	1,1	\pm	0,2	1,1	\pm	0,2	1,0	\pm	0,2
280.000,00 €	1,4	\pm	0,2				1,1	\pm	0,2	1,0	\pm	0,2
320.000,00 €							1,1	\pm	0,2			
360.000,00 €							1,1	\pm	0,2			
400.000,00 €							1,1	\pm	0,2			
440.000,00 €												
480.000,00 €												

Tabelle 19: Sachwertfaktoren des Geschäftsjahres 2014

7.6 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:

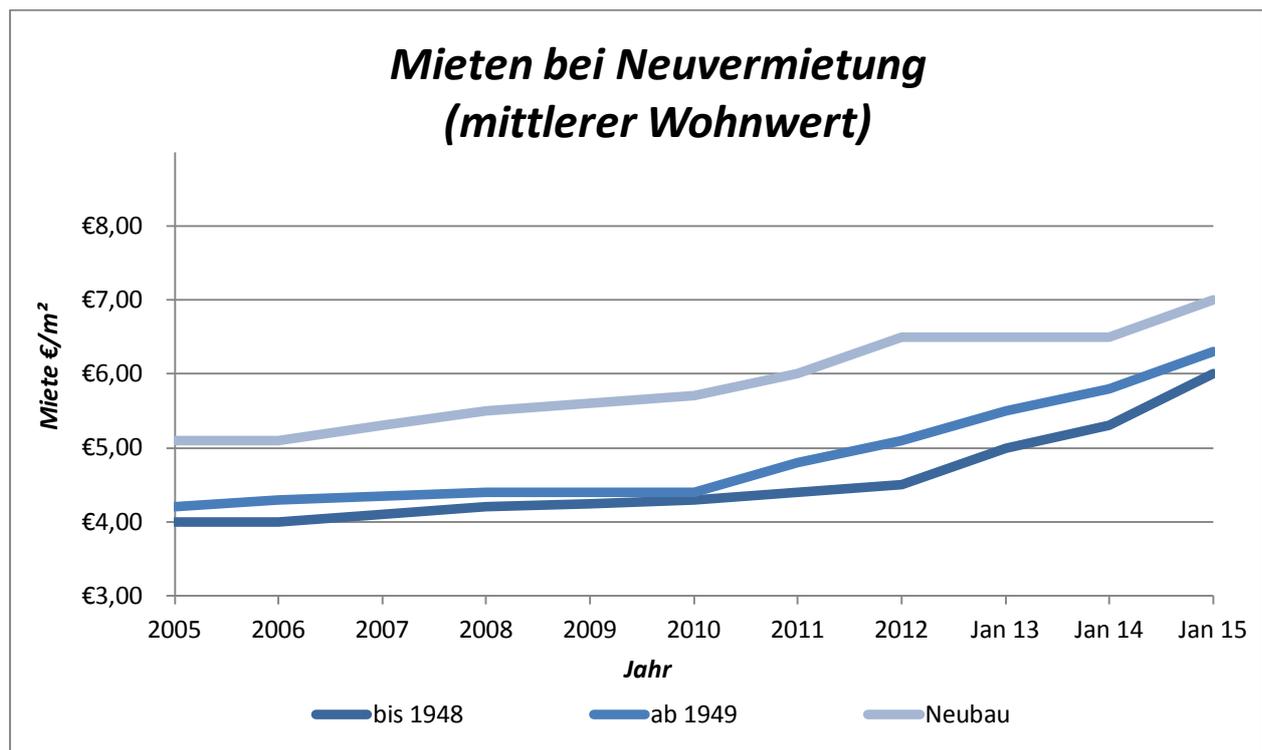


Abbildung 20: Entwicklung der Wohnungsmieten

Quelle: IVD-Mietspiegel, Stand: 1/2015

Aus der Abbildung 20 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 2012, 2013 und 2014 beurkundet und bis September 2014 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 20: 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 1.1.2015 ermittelt. Sie 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

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	---	1.369	1.866	2.364	3.110
110	---	1.294	1.746	2.198	2.876
120	---	1.231	1.645	2.060	2.682
130	---	1.178	1.560	1.943	2.517
140	---	1.132	1.487	1.843	2.376
150	---	1.092	1.424	1.756	2.253
160	---	1.058	1.369	1.680	2.146
170	---	1.027	1.320	1.613	2.051
180	---	1.000	1.277	1.553	1.967
190	---	976	1.238	1.500	1.892
200	---	954	1.203	1.452	1.825
210	---	934	1.171	1.408	1.763
220	---	916	1.142	1.369	1.708
230	---	900	1.116	1.333	1.657
240	---	885	1.092	1.299	1.610
250	---	871	1.070	1.269	1.568

Tabelle 21: Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Vergleichsfaktoren der Tabelle 21 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 22 entnommen werden können, erfolgen.

Grundstückgröße (m ²)	Anpassungsfaktoren					
	Baujahre					
	1950 - 1959 (1955)	1960 - 1969 (1965)	1970 - 1979 (1975)	1980 - 1989 (1985)	1990 - 1999 (1995)	ab 2000 (2005)
300	0,79	0,86	0,94	1,01	1,09	1,16
400	0,81	0,88	0,95	1,03	1,10	1,17
500	0,82	0,90	0,97	1,04	1,12	1,19
600	0,84	0,91	0,98	1,06	1,13	1,21
700	0,85	0,93	1,00	1,07	1,15	1,22
800	0,87	0,94	1,02	1,09	1,16	1,24
900	0,88	0,96	1,03	1,10	1,18	1,25
1.000	0,90	0,97	1,05	1,12	1,19	1,27
1.100	0,91	0,99	1,06	1,14	1,21	1,28
1.200	0,93	1,00	1,08	1,15	1,23	1,30
1.300	0,95	1,02	1,09	1,17	1,24	1,31
1.400	0,96	1,03	1,11	1,18	1,26	1,33
1.500	0,98	1,05	1,12	1,20	1,27	1,35

Tabelle 22: 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 21:

$$\begin{array}{l} \text{Wohnfläche, gerundet } 140 \text{ m}^2 \\ \text{Bodenrichtwert } 150 - 199 \text{ €/m}^2 \end{array} = 1.843 \text{ €/m}^2$$

Der Anpassungsfaktor ergibt sich aus Tabelle 22:

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

Der überschlägige Wert der Immobilie ergibt sich aus folgender Berechnung:

$$144 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 1.843 \text{ €/m}^2 \times 1,06 = 281.315,52 \text{ € gerundet } 281.000 \text{ €}$$

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	---	1.464	1.862	2.261	---
90	---	1.371	1.725	2.079	---
100	---	1.296	1.615	1.934	---
110	---	1.236	1.525	1.815	---
120	---	1.185	1.450	1.716	---
130	---	1.142	1.387	1.632	---
140	---	1.105	1.333	1.560	---
150	---	1.073	1.286	1.498	---
160	---	1.045	1.245	1.444	---
170	---	1.021	1.208	1.396	---
180	---	999	1.176	1.353	---
190	---	979	1.147	1.315	---
200	---	962	1.121	1.280	---

Tabelle 23: Vergleichsfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser

Der in Tabelle 23 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	0,64	0,73	0,83	0,92	1,02	1,11
150	0,66	0,75	0,85	0,94	1,04	1,13
200	0,68	0,77	0,87	0,96	1,06	1,15
250	0,70	0,79	0,89	0,98	1,08	1,17
300	0,72	0,81	0,91	1,00	1,09	1,19
350	0,74	0,83	0,92	1,02	1,11	1,21
400	0,76	0,85	0,94	1,04	1,13	1,23
450	0,77	0,87	0,96	1,06	1,15	1,25
500	0,79	0,89	0,98	1,08	1,17	1,27
550	0,81	0,91	1,00	1,10	1,19	1,29
600	0,83	0,93	1,02	1,12	1,21	1,30
650	0,85	0,95	1,04	1,13	1,23	1,32
700	0,87	0,97	1,06	1,15	1,25	1,34

Tabelle 24: Anpassungsfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser

8.3 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

Baujahr	Vergleichsfaktoren in € /m ² Wohnfläche (ETW)				
	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)
1980-1989 (1985)	947	1.146	1.346	1.545	1.744
1990-1999 (1995)	1.086	1.286	1.485	1.684	1.883
2000-2009 (2005)	1.226	1.425	1.624	1.823	2.023
ab 2010 (Erstbezug)	2.156	2.339	2.522	2.705	2.888

Tabelle 25: 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.

9 Entwicklung des Immobilienmarktes

Grundlage des Immobilienmarktberichtes 2015 mit Stand 01.01.2015 sind die Kauffälle der zurückliegenden Jahre, die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Kassel eingereicht und ausgewertet wurden.

In den Jahren 2012 und 2013 war der Immobilienmarkt durch besondere Ereignisse wie die Erhöhung der Grunderwerbsteuer in Hessen zum Jahreswechsel 2012/13 und den Verkäufen großer Industrieflächen sowie zusammenhängender Wohnbauflächen und bedeutender Gebäudekomplexe im Erhebungszeitraum 2013 gekennzeichnet. In 2014 waren derartige Besonderheiten nicht zu verzeichnen. Es ist erkennbar, dass sich die Anzahl der Verkäufe insgesamt seit 2011 auf nahezu konstantem Niveau bewegt.

In diesem Marktbericht wurde das Kaufgeschehen erstmalig weiter ausdifferenziert und für einzelne Bereiche der Stadt ermittelt. Hierdurch soll der Leser einen besseren Überblick erhalten.

Die Kaufpreise für baureifes Wohnbauland in Kassel bewegen sich seit Jahren auf stabilem Niveau. Die Anzahl der Verkäufe ist allerdings in Bezug auf das Mittel 2012/13 leicht rückläufig. Die durchschnittlichen Preissteigerungen bei freistehenden Einfamilienhäusern sowie bei den Doppelhaushälften und Reihendhäusern sind 2014 mit rd. 1% und rd. 3% erstaunlich moderat. Bei den Reihenhäusern steigen die Preise dagegen um rd. 15% was darauf zurückzuführen ist, das erstmals nach mehrjähriger Stagnation, wieder vermehrt Neubauten in dem Segment errichtet und verkauft worden sind.

Aber auch bei den Zweifamilienhäusern, für die in den vergangenen Jahren nicht besonders stark nachgefragt waren, stieg der durchschnittliche Preis im letzten Jahr um rd. 13% an.

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 wirken sich höhere Auflagen zur Energieeffizienz bei der Errichtung von Neubauten preissteigernd aus. Das gleiche trifft bei Wiederverkäufen und Umwandlungen entgegengesetzt in Erscheinung. Ist eine energetische Sanierung der Bausubstanz noch anhängig, werden am Markt niedrigere Preise erzielt. Da der Baupreisindex derzeit stetig ansteigt, ist es möglich, dass sich dieser Trend voraussichtlich auch zukünftig weiter fortsetzen könnte.

Der Wohnungseigentumsmarkt nimmt hinsichtlich der Anzahl der Kauffälle etwa die Hälfte des Kasseler Immobilienmarktes ein. Es ist erkennbar, dass der Verkauf neu errichteter Eigentumswohnungen (+ 25% im Vergleich zum Mittel 2012/13) derzeit forciert wird. Die Umwandlung großer Wohnanlagen hat dazu geführt, dass hier die Anzahl der Kauffälle um 65% angestiegen ist. Die durchschnittlichen Kaufpreise sind infolgedessen aber wieder auf das Niveau von 2010 zurückgefallen. Die größte Fluktuation war 2014 in den westlichen Stadtteilen zu verzeichnen. Hier ist eine Schwerpunktverlagerung aus der Stadtmitte heraus, in der bisher die größte Anzahl an Eigentumswohnungen verkauft worden ist, offensichtlich.

Der Kasseler Immobilienmarkt ist nach wie vor attraktiv für Eigentümer und Investoren.

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

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

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

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

Staubesand, Wolfgang Dipl.-Ing., Leiter Liegenschaftsamt der Stadt Kassel

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

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

Dr. Wehrle, Astrid Dipl.-Ing., Immobilienbewertungen bei der Kasseler Sparkasse

11 Adressen 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@hvbq.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@hvbq.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@hvbq.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@hvbq.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@hvbq.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 1/2015*
- *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 €
Auszug aus der Kaufpreissammlung (schriftlich)	
Grundgebühr (bis zu 10 Vergleichsfälle)	100 €
Je weiteren mitgeteilten Vergleichsfall	5 €
Gebühren für Verkehrswertgutachten	

Bewertungsobjekt	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen	Rechte an Grundstücken
Verkehrswert (bis unter ... €)	Gebühr *		
50.000 €	550 €	800 €	auf Anfrage
100.000 €	700 €	1.000 €	auf Anfrage
150.000 €	750 €	1.200 €	auf Anfrage
200.000 €	800 €	1.400 €	auf Anfrage
250.000 €	830 €	1.550 €	auf Anfrage
300.000 €	860 €	1.670 €	auf Anfrage
375.000 €	900 €	1.850 €	auf Anfrage
500.000 €	970 €	2.050 €	auf Anfrage
750.000 €	1.100 €	2.300 €	auf Anfrage
1.000.000 €	1.250 €	2.500 €	auf Anfrage
bis 25.000.000 € für jede weiteren 250.000 €	75 €	150 €	auf Anfrage
über 25.000.000 € für jede weiteren 1.000.000 €	50 €	100 €	auf Anfrage
* Alle Gutachtengebühren zuzüglich der gültigen Mehrwertsteuer			

Die Gebühren für sonstige Wertermittlungen werden auf Anfrage mitgeteilt.

HESSEN



Gutachterausschuss für Immobilienwerte
für den Bereich der documenta-Stadt Kassel