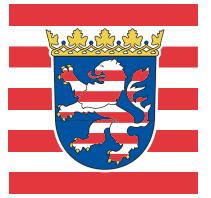


Gutachterausschuss für Immobilienwerte

HESSEN



# Immobilienmarktbericht

für den Bereich der documenta-Stadt Kassel

2016



# **Jahresbericht 2016**

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, 34117 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:

<b>Tabellenverzeichnis, Abbildungsverzeichnis:</b>	<b>IV</b>
<b>Vorbemerkung</b>	<b>1</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>2</b>
<b>2 Rahmendaten</b>	<b>3</b>
2.1 Wirtschaftliche Daten	3
2.2 Baugeschehen (2009 – 2015)	3
<b>3 Allgemeine Daten zum Immobilienmarkt</b>	<b>4</b>
3.1 Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses	5
3.2 Anzahl und Transaktionsvolumen der Kaufverträge	5
3.3 Immobilienmarkt	7
<b>4 Transaktionen bei unbebauten Grundstücken</b>	<b>9</b>
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
<b>5 Transaktionen bei bebauten Grundstücken</b>	<b>14</b>
5.1 Umsatzentwicklung	14
5.2 Verteilung der Kauffälle	17
<b>6 Transaktionen bei Wohnungseigentum</b>	<b>21</b>
6.1 Umsatzentwicklung	21
6.2 Verteilung der Kauffälle	23
6.3 Durchschnittspreise in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße	26
6.4 Durchschnittspreise in Abhängigkeit von den Baujahren	27
<b>7 Bewertungsrelevante Daten</b>	<b>29</b>
7.1 Bodenpreisindexreihen	29
7.2 Baupreisindex für Wohngebäude	30
7.3 GFZ-Umrechnungskoeffizienten	31
7.4 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	32
7.5 Sachwertfaktoren	34
7.6 Mieten	35
<b>8 Vergleichsfaktoren gemäß § 183 Bewertungsgesetz</b>	<b>36</b>
8.1 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	37
8.1.1 Beispiel für die Anwendung der Vergleichsfaktoren	38
8.2 Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	39
8.3 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen	40
<b>9 Entwicklung des Immobilienmarktes</b>	<b>41</b>
<b>10 Mitglieder des Gutachterausschusses</b>	<b>42</b>
<b>11 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse</b>	<b>43</b>
<b>Quellennachweise:</b>	<b>43</b>
<b>Leistungen und Gebühren:</b>	<b>44</b>

## 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	19
TABELLE 9:	TRANSAKTIONEN WOHNUNGSEIGENTUM	22
TABELLE 10:	ANZAHL DER KAUFFÄLLE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH WOHNUNGSGRÖßEN	23
TABELLE 11:	ANZAHL DER KAUFFÄLLE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH BAUJAHREN	24
TABELLE 12:	MITTELWERTE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH WOHNUNGSGRÖßEN	26
TABELLE 13:	WOHNUNGSPREISE IN ABHÄNGIGKEIT VON DEN BAUJAHREN	27
TABELLE 14:	BODENPREISINDEX	29
TABELLE 15:	PREISINDIZES FÜR DEN NEUBAU VON WOHNUNGEN	30
TABELLE 16:	GFZ-UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN (AUSZUGSWEISE)	31
TABELLE 17:	LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE FÜR HESSEN	32
TABELLE 18:	ROHERTRAGSFAKTOREN FÜR HESSEN	33
TABELLE 19:	SACHWERTFAKTOREN DES GESCHÄFTSJAHRES 2015	34
TABELLE 20:	WERTANGABEN FÜR KFZ-STELLPLÄTZE	36
TABELLE 21:	VERGLEICHFAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	37
TABELLE 22:	ANPASSUNGSFAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	38
TABELLE 23:	VERGLEICHFAKTOREN FÜR REIHEN- UND DOPPELHÄUSER	39
TABELLE 24:	ANPASSUNGSFAKTOREN FÜR REIHEN- UND DOPPELHÄUSER	40
TABELLE 25:	VERGLEICHFAKTOREN FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN	40

## 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	18
ABBILDUNG 11:	GRUNDSTÜCKSGRÖßEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	20
ABBILDUNG 12:	KASSELER STADTBEREICHE	20
ABBILDUNG 13:	VERTEILUNG DER KAUFFÄLLE NACH STADTBEREICHEN	21
ABBILDUNG 14:	PREISENTWICKLUNGEN FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IN BEZUG ZUR WOHNFLÄCHE	23
ABBILDUNG 15:	ANZAHL DER KAUFFÄLLE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH WOHNUNGSGRÖßE	24
ABBILDUNG 16:	VERTEILUNG DER KAUFFÄLLE VON WOHNUNGSEIGENTUM NACH STADTTTEILEN	25
ABBILDUNG 17:	WOHNUNGSPREISE IN ABHÄNGIGKEIT VON DER WOHNUNGSGRÖßE	27
ABBILDUNG 18:	WOHNUNGSPREISE IN ABHÄNGIGKEIT VON DEN BAUJAHREN	28
ABBILDUNG 19:	VERGLEICH VERSCHIEDENER MÄRKTE	30
ABBILDUNG 20:	ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSMIETEN	35

## **Vorbemerkung**

Der vorliegende Immobilienmarktbericht 2016 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)
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie - EW-RL)
- Richtlinie zur Ermittlung Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-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 jährlich
- 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 4,3% gestiegen (siehe Abb. 1). Das Stadtgebiet ist aktuell Wohnort und Lebensmittelpunkt für 200.507<sup>1</sup> Menschen, die in ca. 31.000 Gebäuden wohnen und von denen 31.811 Menschen, etwa 16 % unterschiedlichen Nationalitäten angehören. Der Sprung in 2015 um 3.415 Personen ist in erster Linie auf den verstärkten Zuzug von ausländischen Bürgerinnen und Bürgern zurückzuführen. Die größten Anteile mit Bürgern anderer Staatsangehörigkeit in Kassel kommen aus der Türkei mit 7.236, gefolgt von Bulgarien, Polen und Italien jeweils mit 2.056, 1.889 und 1.430 Personen, wobei die Anzahl der türkischen Staatsangehörigen leicht rückläufig ist. Die

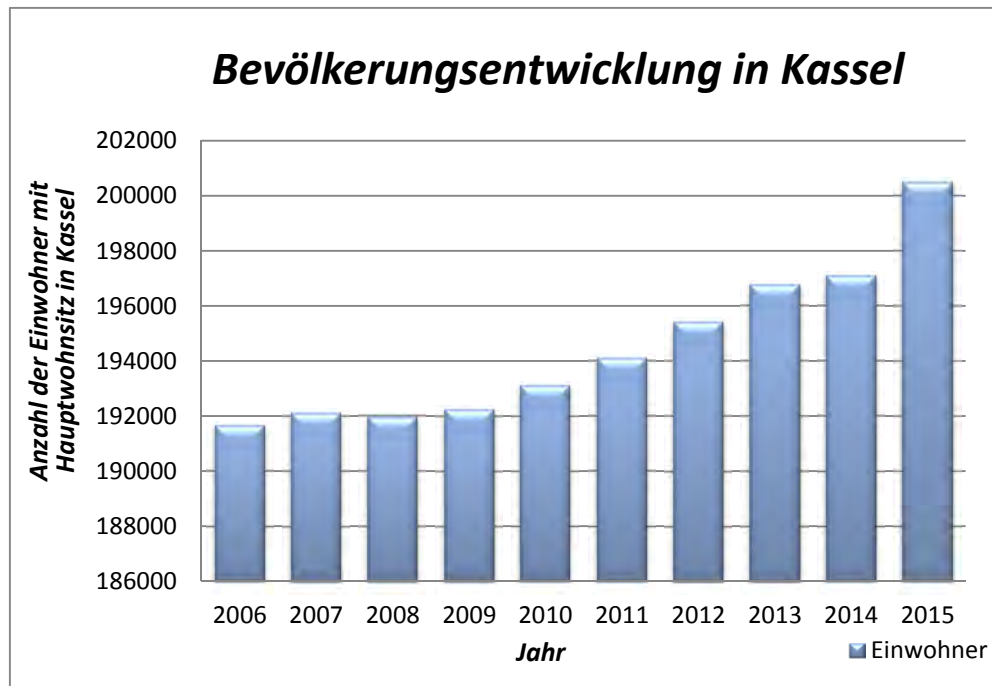


Abbildung 1: Entwicklung der Einwohnerzahlen in Kassel

Quelle: Stadt Kassel

Anzahl der syrischen Staatsbürger ist im Jahr 2015 im Vergleich zum Vorjahr von 563 auf 1.490 Personen gestiegen. Gefolgt von rumänischen und bulgarischen Staatsbürgern bilden diese Personengruppen den höchsten Anstieg bei den Einwohnerzahlen.

Im Einzugsgebiet der Stadt leben rund 1,2 Millionen Menschen, davon etwa 325.000 im Gebiet des Zweck-

verbandes Raum Kassel. 129.957 Menschen sind in Kassel erwerbstätig, davon sind 66.469 Personen am Wohnort sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Alle sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten, auch Pendler, und geringfügig entlohnten Beschäftigten, die ihren Arbeitsort im Stadtgebiet haben, verteilen sich wie folgt nach Wirtschaftsabschnitten: öffentliche und private Dienstleister 32,9%, Finanzen, Vermietung, Unternehmensdienstleistungen 22,4%, Handel, Gastgewerbe, Verkehr 21,3%, Produzierendes Gewerbe 23,3% sowie Land- und Forstwirtschaft 0,1%.

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.

### 2.2 Baugeschehen (2009 – 2015)

Die Kategorie Wohngebäude setzt sich in Kassel aus rund 15.000 Einfamilienhäusern, 5.000 Zweifamilienhäusern und 11.000 Mehrfamilienhäusern zusammen. Die Baufertigstellungen erreichten 2014 mit 90 Wohngebäuden insgesamt im Vergleich zum Vorjahr mit 112 Wohngebäuden eine niedrigere Anzahl. Jedoch fand hier eine Verlagerung der Bautätigkeit statt, die sich in der Anzahl der Baufertigstellung von

<sup>1</sup> Melderegister der Stadt Kassel



Wohnungen in Mehrfamilienhäuser darstellt. Berücksichtigt man die Entwicklung der Jahre zuvor, waren in diesem Segment 2011 insgesamt 55 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt, 2012 waren es 171 Wohnungen, 2013 insgesamt 142 Wohnungen und 2014 bereits 191 Wohnungen. Die Zahlen für 2015 liegen dem Statistischen Landesamt bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

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	267	68	8	191
2015	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.

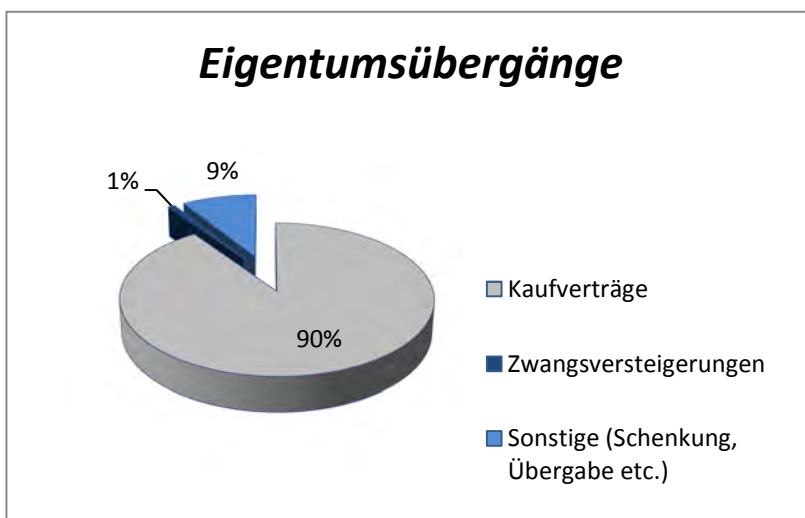


Abbildung 2: Eigentumsübergänge

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 können die Kennzahlen voneinander abweichen.

Die hier angegebenen Durchschnittswerte können die vielfältigen Einflussfaktoren auf den Ver-

kehrswert 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, im Mittel konstant ist. Auf das Marktsegment Wohnungseigentum entfällt dabei der ausnahmslos größte Anteil.

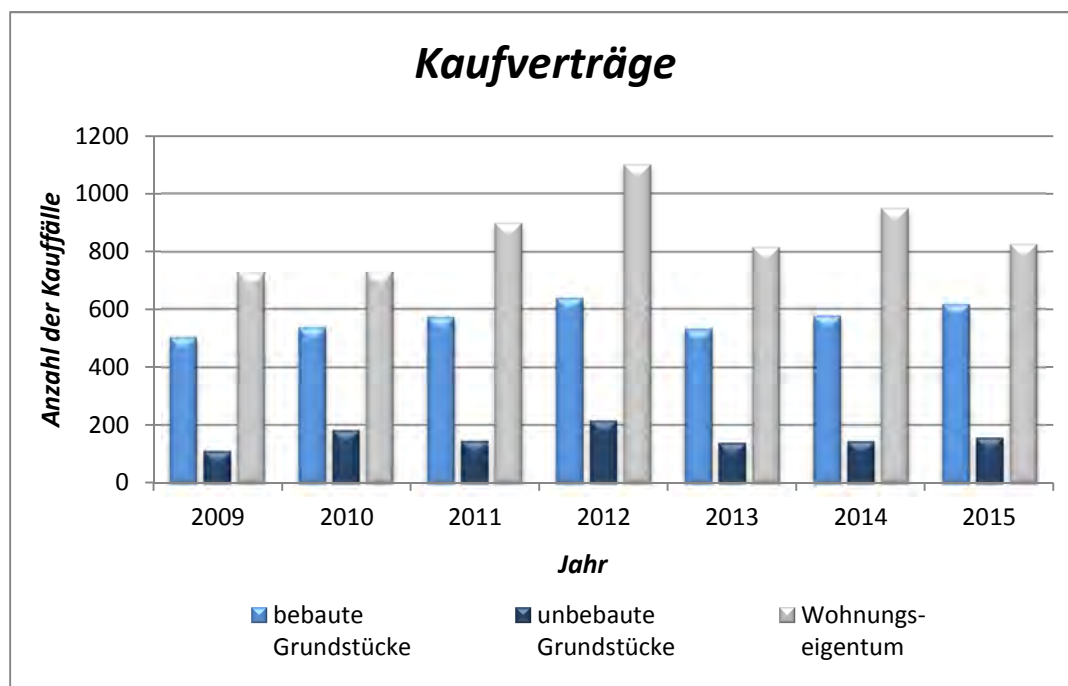


Abbildung 3: Verteilung der Kauffälle

Kaufvertrag über	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz	Flächenumsatz	Durchschnittliche/ r	
					Kaufpreis	Grundstücksfläche/ Wohnungsfläche
					(tausend €)	(tausend m <sup>2</sup> )
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
	<b>2015</b>	<b>156</b>	<b>18.243</b>	<b>342</b>	<b>116.940</b>	<b>2.207</b>
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
	<b>2015</b>	<b>616</b>	<b>262.641</b>	<b>736</b>	<b>442.157</b>	<b>1.207</b>
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
	<b>2015</b>	<b>827</b>	<b>93.451</b>	<b>52</b>	<b>113.000</b>	<b>71</b>

Tabelle 2: Grundstückstransaktion in den drei Teilmärkten

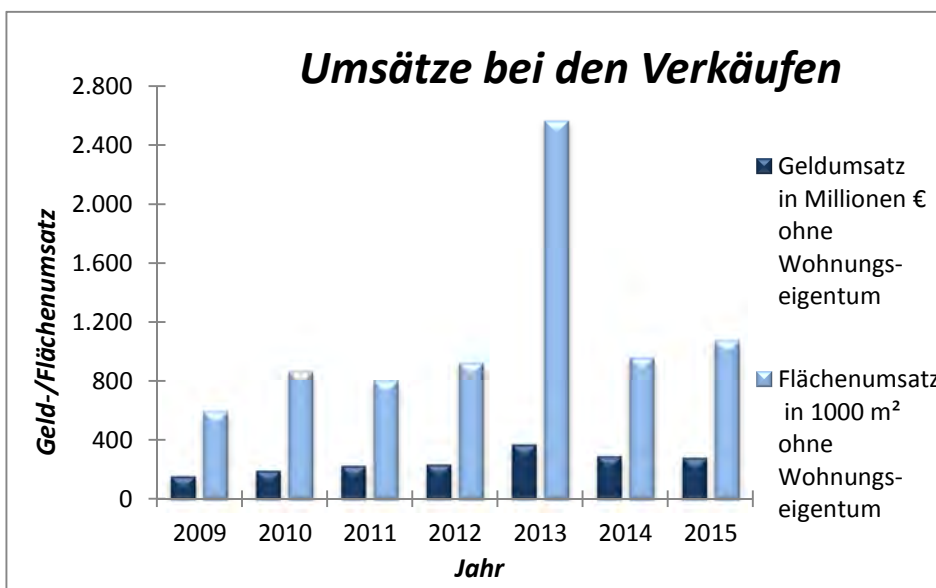


Abbildung 4: Umsatzzahlen für Immobilien

Aus der Abbildung 4 ist ersichtlich, dass die Geldumsätze von 2009 bis 2013 kontinuierlich ansteigen, 2014 abfallen und sich 2015 wieder stabilisieren.

Bei bebauten Grundstücken findet hier eine Verlagerung der Kauffälle in mittlere und einfache Lagen statt. Trotz leicht gesteigener Kauffälle ist der Geldumsatz daher leicht fallend.

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. Beim Vergleich der Flächenumsätze im Mittel aus 2009 – 2012 ist insgesamt auch 2014 und 2015 ein Anstieg vorhanden.

Bei den Verkäufen von Eigentumswohnungen muss wiederum für 2012/13 das Mittel betrachtet werden. Die konstante Anzahl der Kauffälle bis 2014 erfährt 2015 einen leichten Rückgang, ebenso der Geldumsatz. Der durchschnittliche Kaufpreis steigt dagegen moderat (siehe Tab. 2).

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.

Marktteilnehmer	Jahr	Privatpersonen	juristische Personen	Kommune	Land	Bund	gemeinnützige / freie Wohnungsunternehmen	Kirchen	sonstige Marktteilnehmer
Veräußerer	2009	1.132	237	20	10	4	123	5	17
	2010	1.177	264	100	6	8	114	1	9
	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
	2014	1.240	431	41	2	7	133	2	14
	<b>2015</b>	<b>1.202</b>	<b>330</b>	<b>28</b>	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>81</b>	<b>4</b>	<b>7</b>
Erwerber	2009	1.407	93	19	1	0	6	1	19
	2010	1.535	113	14	3	1	2	2	9
	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
	2014	1.726	110	21	1	0	3	0	9
	<b>2015</b>	<b>1.506</b>	<b>135</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>6</b>

Tabelle 3: Marktteilnehmer

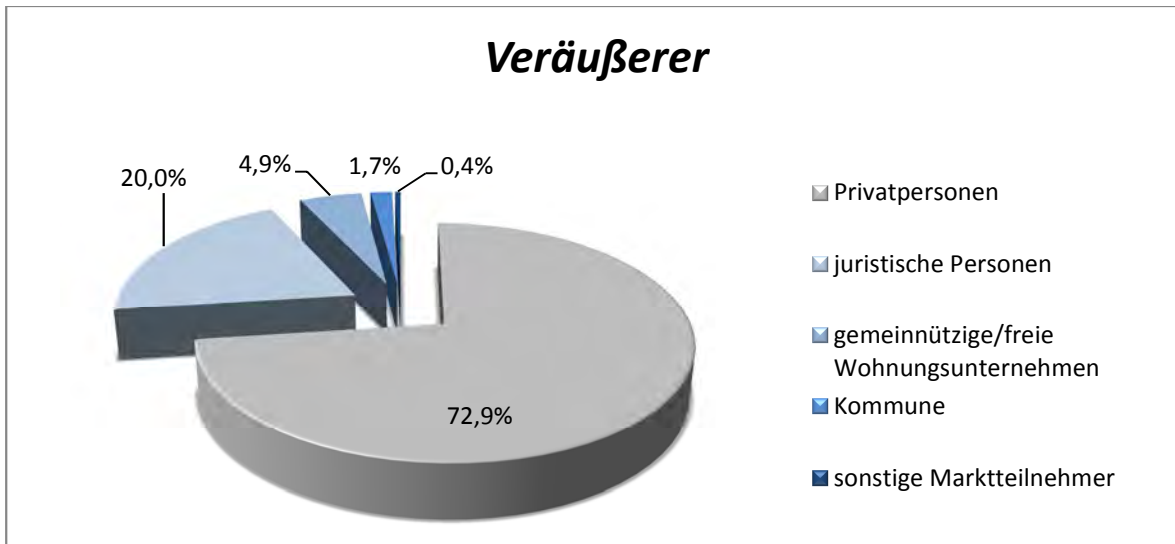


Abbildung 5: Marktteilnehmer Veräußerer

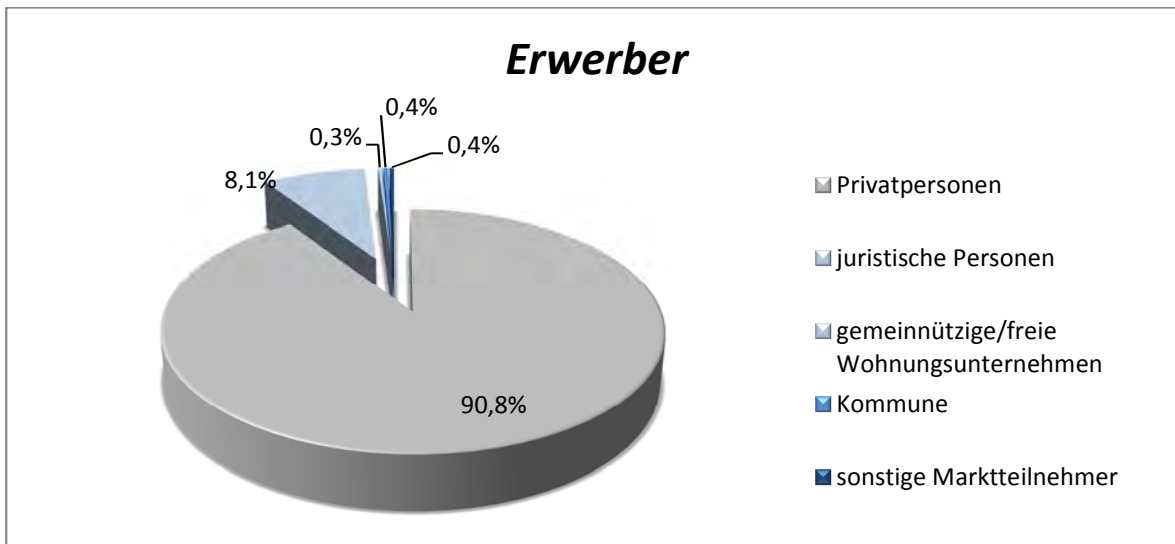


Abbildung 6: Marktteilnehmer Erwerber

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 Verkäufe durch Privatpersonen hat im Jahr 2015 gegenüber dem Vorjahr zugenommen. Der Anteil der Käufe durch Privatpersonen ist dagegen leicht rückgängig. Weiterhin treten Juristische Personen, gemeinnützige bzw. freie Wohnungsunternehmen auf dem Kasseler Immobilienmarkt nach wie vor eher als Veräußerer, denn als Erwerber auf. Kommunen treten auch in 2015 im Vergleich zu den Vorjahren mehr als Veräußerer und weniger als Erwerber in Erscheinung. Als Marktteilnehmer sind sie im Vergleich zu 2014 insgesamt weniger aktiv.

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 2015 wurden im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ 9% aller Kauffälle getätigt. Der pekuniäre Anteil am Kasseler Immobilienmarkt beträgt 5% des Geldumsatzes.

### 4.1 Umsatzentwicklung

Extremwerte, die aufgrund ungewöhnlicher Kaufsituationen oder persönlicher Verhältnisse entstanden sind, bleiben in den folgenden Abschnitten unberücksichtigt. Für den Erhebungszeitraum 2015 konnten für den Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ folgende Kennzahlen ermittelt werden:

<b>Anzahl der geeigneten Kauffälle:</b>	<b>133</b>
<b>Geldumsatz in tausend €:</b>	<b>17.463</b>
<b>Flächenumsatz in tausend m<sup>2</sup>:</b>	<b>307</b>

#### 4.1.1 Hauptkategorien unbebauter Grundstücke

Der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ lässt sich in drei Hauptkategorien unterteilen, die diesen Markt bestimmen. Nachfolgend werden die Kategorien erläutert und in der Tabelle 4 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/Rohbauland***

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

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

### Weitere 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 <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
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
	<b>2015</b>	<b>75</b>	<b>8.972</b>	<b>56</b>	<b>167</b>	<b>745</b>
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
	<b>2015</b>	<b>7</b>	<b>1.008</b>	<b>30</b>	<b>43</b>	<b>4.217</b>
Bauerwartungs-/Rohbauland	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	6.148
	<b>2015</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	keine Angaben	<b>-</b>
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	-	-	-	-	-
	<b>2015</b>	<b>17</b>	<b>213</b>	<b>3</b>	<b>76</b>	<b>185</b>
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
	<b>2015</b>	<b>44</b>	<b>958</b>	<b>120</b>	<b>21</b>	<b>2.789</b>

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 auch in 2015 leicht rückläufig. Der durchschnittliche Kaufpreis, der 2009 bis 2014 nahezu unverändert war, ist mit 167 €/m<sup>2</sup> nunmehr um ca. 19% gestiegen. Hierbei wurden 2015 vermehrt Grundstücke in guten Lagen veräußert.

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 bewegte sich seit Jahren auf niedrigem Niveau. Der durchschnittliche Grundstückspreis ist über die Jahre betrachtet nahezu stabil. Hierbei ist zu beachten, dass der größte Anteil davon Verkäufe der Kommune waren.

Die Preise für Bauerwartungsland und Erschließungsflächen waren bisher aufgrund der geringen Fallzahl nur Orientierungswerte. Aufgrund von Besonderheiten in 2015 in Verbindung mit der sehr geringen Fallzahl, wird auf die Darstellung der Werte in diesem Segment aus Datenschutzgründen verzichtet

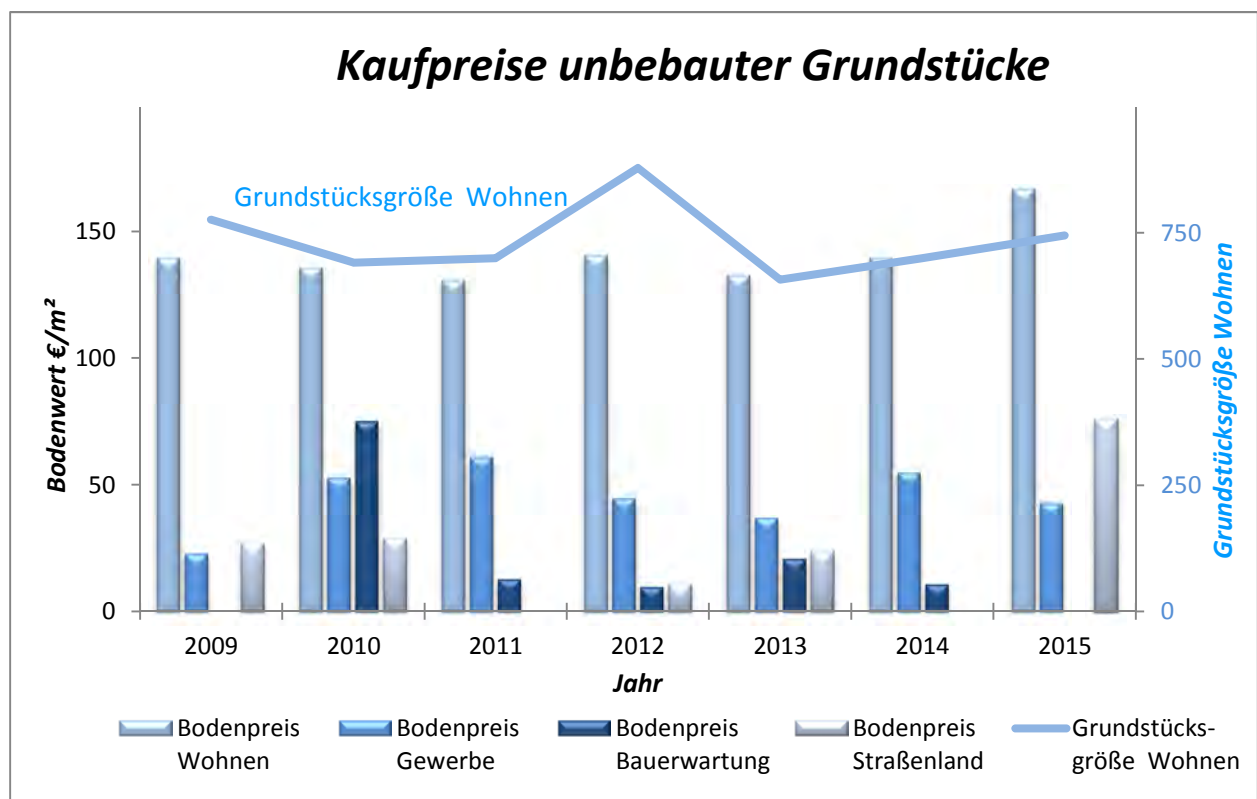


Abbildung 7: Kaufpreise für unbebaute Grundstücke



## 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 <sup>2</sup> )					
	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
<b>2015</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>21</b>	<b>20</b>	<b>59</b>	<b>11</b>
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 01.01.2016 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 235 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 (01.01.2016) 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.

Mit dem vorliegenden Immobilienmarktbericht wird auch die aktuelle Bodenrichtwertkarte mit dem Stichtag 01.01.2016 veröffentlicht.

Die Bodenrichtwerte werden in Hessen im Turnus von zwei Jahren angepasst. Die nächste Bodenrichtwertkarte wird 2018 veröffentlicht werden.

### 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.

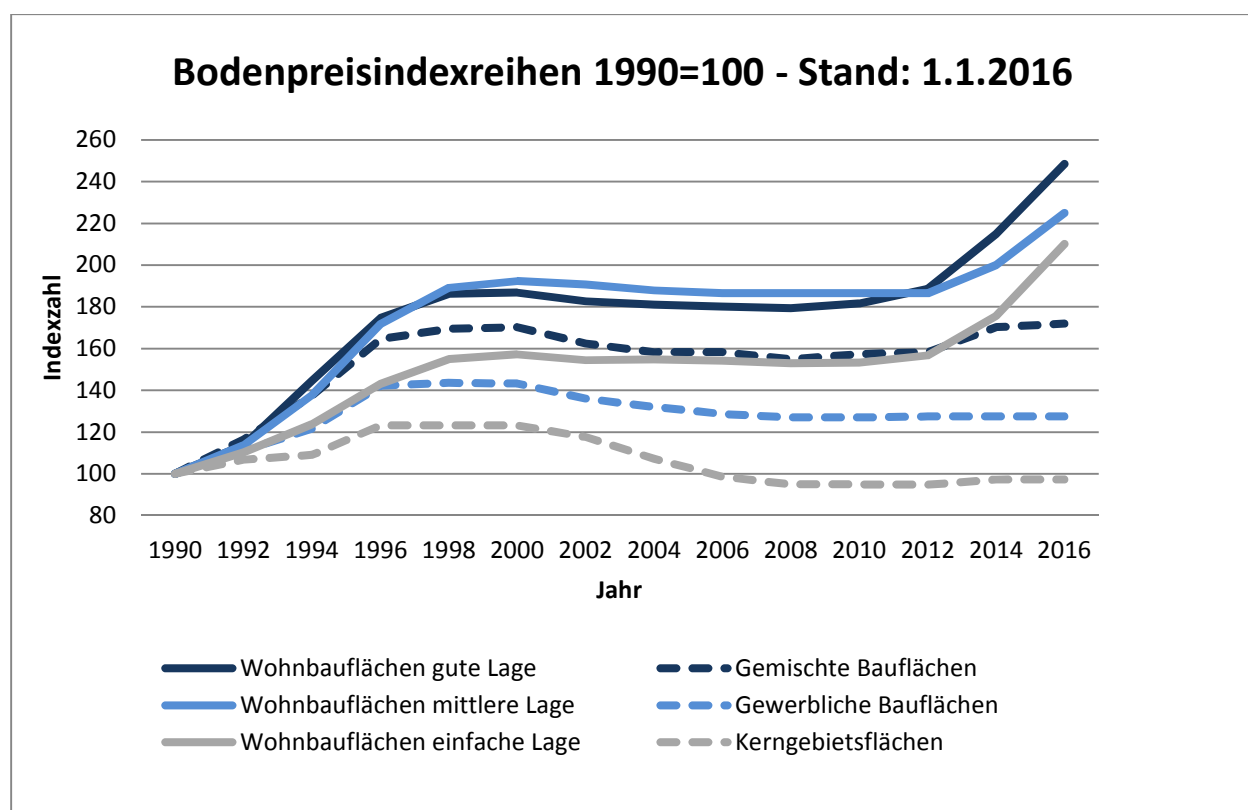


Abbildung 8: Indexreihen Bodenrichtwerte

### 4.3.2 Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte mit **Stand 1. Januar 2016** 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 Internet der Stadt Kassel unter [www.stadtplan-kassel.de](http://www.stadtplan-kassel.de) bzw. des Landes Hessen unter [www.boris.hessen.de](http://www.boris.hessen.de) kostenlos verfügbar.

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

## 5 Transaktionen bei bebauten Grundstücken

In 2015 wurden im Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ 36% aller Kauffälle getätigt. Der pekuniäre Anteil am Kasseler Immobilienmarkt beträgt mit einem Rückgang zum Vorjahr nunmehr 67% des Geldumsatzes.

### 5.1 Umsatzentwicklung

Im Erhebungszeitraum 2015 konnten für den Teilmarkt bebaute Grundstücke folgende Kennzahlen festgestellt werden:

<b>Anzahl der geeigneten Kauffälle</b>	<b>542</b>
<b>Geldumsatz in tausend €</b>	<b>228.860</b>
<b>Flächenumsatz in tausend m<sup>2</sup></b>	<b>606</b>

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 Entwicklung bei der Anzahl der Kauffälle bleibt bei Bildung des Mittels 2012/13 von 2010 bis 2015 nahezu konstant.

Betrachtet man zunächst die durchschnittlichen Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser, so ist ein kontinuierlicher Anstieg im Mittel um ca. 8% pro Jahr seit 2010 sichtbar, wobei die Entwicklung von 2013 auf 2014 fast konstant bleibt. 2015 ist im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg von 13% zu verzeichnen.

Die Steigerungen der durchschnittlichen Preise 2015 betragen für:

- freistehende Einfamilienhäuser: ca. + 13,2%
- Reihenhäuser: ca. - 13,3%
- Doppelhaushälften und Reihenendhäuser: ca. + 5,9%

Der gefallene Durchschnittspreis bei Reihenhäusern in 2015 ist darauf zurückzuführen, dass in 2014 eine im Verhältnis zu den Vorjahren große Anzahl neuer Reihenhäuser verkauft worden waren. Der durchschnittliche Preis für Reihenhäuser war infolgedessen um 14,5% angestiegen. In 2015 entsprach die Mischung an verkauften Gebrauchtreihenhäusern und Neubauten den Jahren vor 2014. Insofern ist nunmehr wieder ein Rückgang des Durchschnittspreises um 13,3% zu verzeichnen. Aus der Abbildung 10 ist ersichtlich, dass sich die Mehrzahl der Verkäufe in 2015 im Preissegment bis 200.000 € befindet.

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser liegen bei ca. 69% der Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser, während der Prozentanteil bei den Reihenhäusern nur bei 55% liegt. Die Wertverhältnisse haben sich damit zugunsten der Reihenhäuser und der Doppelhaushälften/Reihenendhäuser entwickelt. Somit wird die Spanne zu Einfamilienhausgrundstücken größer. Die Preissteigerungen bei Einfamilienhausgrundstücken sind auch teilweise darauf zurückzuführen, dass die planungsrechtlich zulässige Ausnutzung voll in Anspruch genommen wird und dadurch höhere Renditen erzielt werden können.

Aus der Abbildung 10 ist ersichtlich, dass die durchschnittlichen Preise mit Ausnahme der Reihenhäuser in den verschiedenen Segmenten seit 2010 ansteigen.

Die Reihenhäuser werden hier der Rubrik Doppelhaushälfte aufgrund der übereinstimmenden Merkmale zugeordnet.

### Zwei- und Mehrfamilienhäuser

Bei Mehrfamilienhäusern variieren wegen der unterschiedlichen Anzahl der Wohneinheiten auch die Kaufpreise in den einzelnen Jahren. Nach wie vor werden Mehrfamilienhäuser weniger gehandelt als in den Vorjahren. Seit 2012 ist ein Rückgang der Kauffälle zu beobachten, der sich auch in 2015 fortsetzt.

Bei den Zweifamilienhäusern sind die Preise im Vergleich zu den 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 weiterhin höher als die Preissteigerung bei freistehenden Einfamilienhäusern, obwohl dort der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr schon erheblich ist. Die Tendenz zeigt insofern, dass die vorwiegend bis in die 70-er Jahre des vorigen Jahrhunderts errichteten Zweifamilienhäuser bzw. Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung in den guten Lagen wieder vermehrt in den Fokus der Kaufinteressenten rücken.

Die Steigerungen der durchschnittlichen Preise 2015 betragen für:

- freistehende Zweifamilienhäuser ca. + 16,4%

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

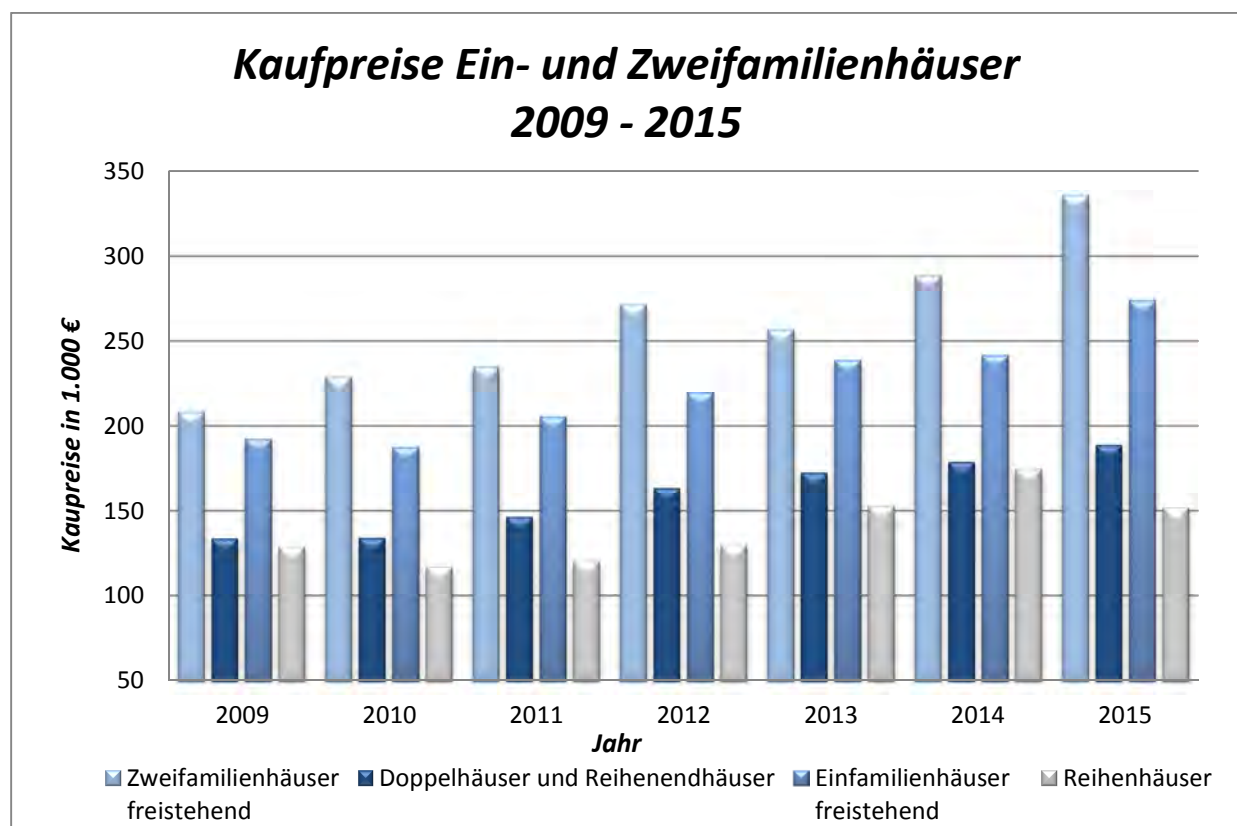


Abbildung 9: Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Kategorie		Jahr	Kauffälle	Geldumsatz in tausend €	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>
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
		<b>2015</b>	<b>113</b>	<b>30.930</b>	<b>273.717</b>	<b>813</b>
Einfamilien- reihenhäuser	I	2009	90	11.630	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
		<b>2015</b>	<b>53</b>	<b>8.050</b>	<b>151.891</b>	<b>228</b>
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
		<b>2015</b>	<b>91</b>	<b>17.212</b>	<b>189.140</b>	<b>512</b>
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
		<b>2015</b>	<b>65</b>	<b>21.871</b>	<b>336.475</b>	<b>872</b>
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
		<b>2015</b>	<b>52</b>	<b>26.466</b>	<b>508.952</b>	<b>773</b>
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
		<b>2015</b>	<b>37</b>	<b>24.549</b>	<b>663.486</b>	<b>666</b>
Gewerbenutzung		2009	18	11.783	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
		<b>2015</b>	<b>13</b>	<b>25.727</b>	<b>1.978.965</b>	<b>4.077</b>

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
	<b>2015</b>	<b>10</b>	<b>28</b>	<b>33</b>	<b>34</b>	<b>6</b>	<b>2</b>
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
	<b>2015</b>	<b>14</b>	<b>28</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
	<b>2015</b>	<b>14</b>	<b>44</b>	<b>24</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
	<b>2015</b>	<b>3</b>	<b>15</b>	<b>13</b>	<b>11</b>	<b>4</b>	<b>3</b>

Tabelle 7: Preisklassen für Ein- und Zweifamilienhäuser

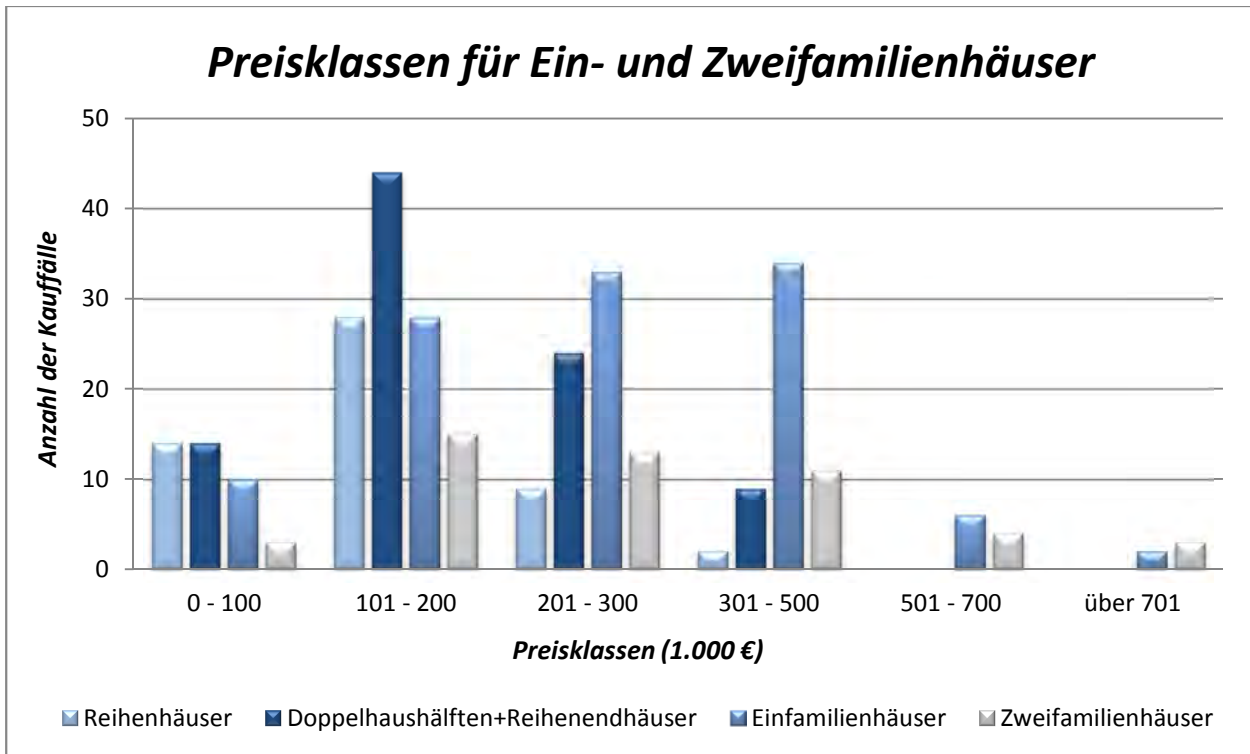


Abbildung 10: Preisklassen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Insgesamt wurden in 2015 die Haustypen Doppelhaushälften und Reihenendhäuser am häufigsten im Preissegment 101.000 € bis 200.000 € gehandelt. Reihenhäuser wurden 2015 insgesamt weniger gehandelt als in 2014. Die Anzahl der Kauffälle ging in diesem Segment um 9% zurück.

Einfamilienhäuser wurden im Wesentlichen mit Preisen zwischen 101.000 € und 500.000 € gehandelt, wobei die Verteilung auf die drei Preisklassen nahezu gleich ist. Es ist also eine gute Preismischung im Angebot erkennbar.

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

Kategorie	Jahr	Anzahl der Kauffälle											
		Grundstücksgrößenklassen											
		0 - 200	201 - 300	301 - 400	401 - 500	501 - 600	601 - 700	701 - 900	901 - 1100	1101 - 1200	1201 - 1600	1601 - 2000	über 2000
Einfamilienhäuser freistehend	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
	<b>2015</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>12</b>	<b>10</b>	<b>21</b>	<b>29</b>	<b>15</b>	<b>4</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
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
	<b>2015</b>	<b>25</b>	<b>19</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
	<b>2015</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>18</b>	<b>17</b>	<b>12</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
	<b>2015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>13</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>0</b>

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 m<sup>2</sup> und 900 m<sup>2</sup>, wobei die Anzahl der Kauffälle bei Grundstücksgrößen von 601 m<sup>2</sup> bis 700 m<sup>2</sup> im Vergleich zum Vorjahr ansteigt. Bei den Reihenhäusern liegt sie signifikant bis 600 m<sup>2</sup>. Hier ist der größte Anteil bei Grundstücksgrößen bis 300 m<sup>2</sup> zu finden. Bei den mit Doppelhaushälften bebauten Grundstücken ist die Bandbreite größer. Hier verteilen sich die Kauffälle bis auf wenige Spitzen auf 200 m<sup>2</sup> bis 900 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße.



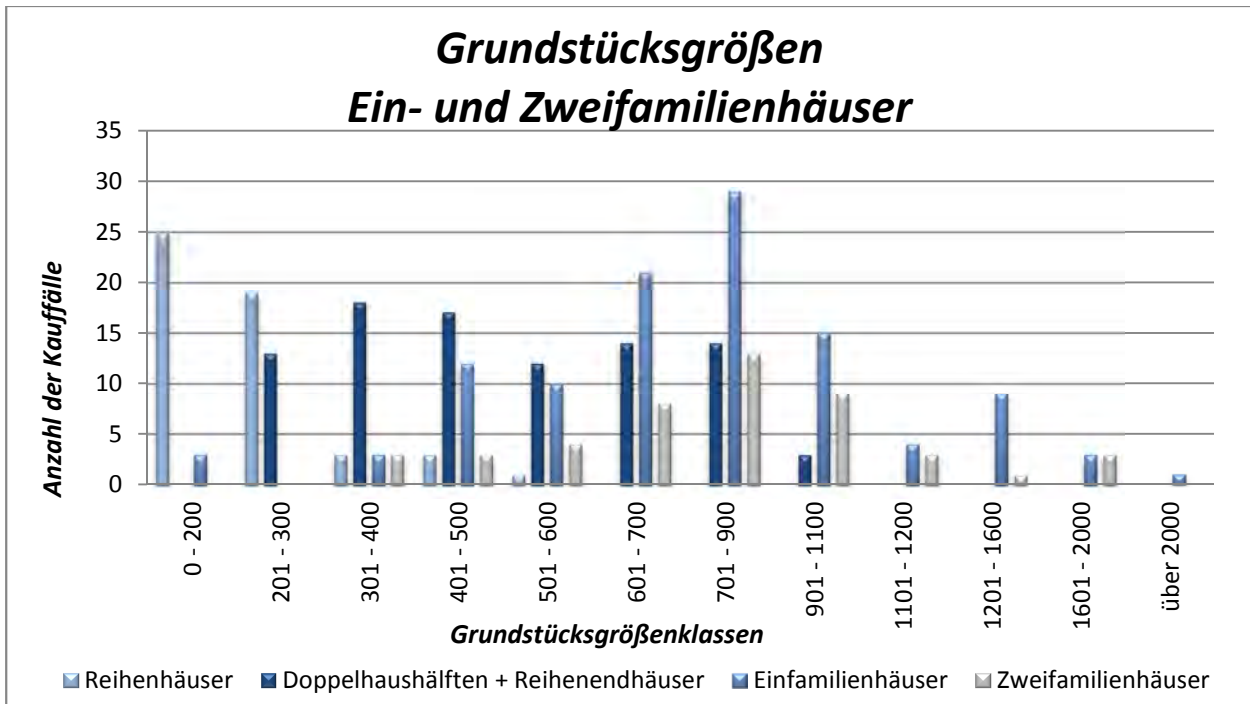


Abbildung 11: Grundstücksgrößen für Ein- und Zweifamilienhäuser

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 nach wie vor in den westlichen und südlichen Stadtteilen auftritt.

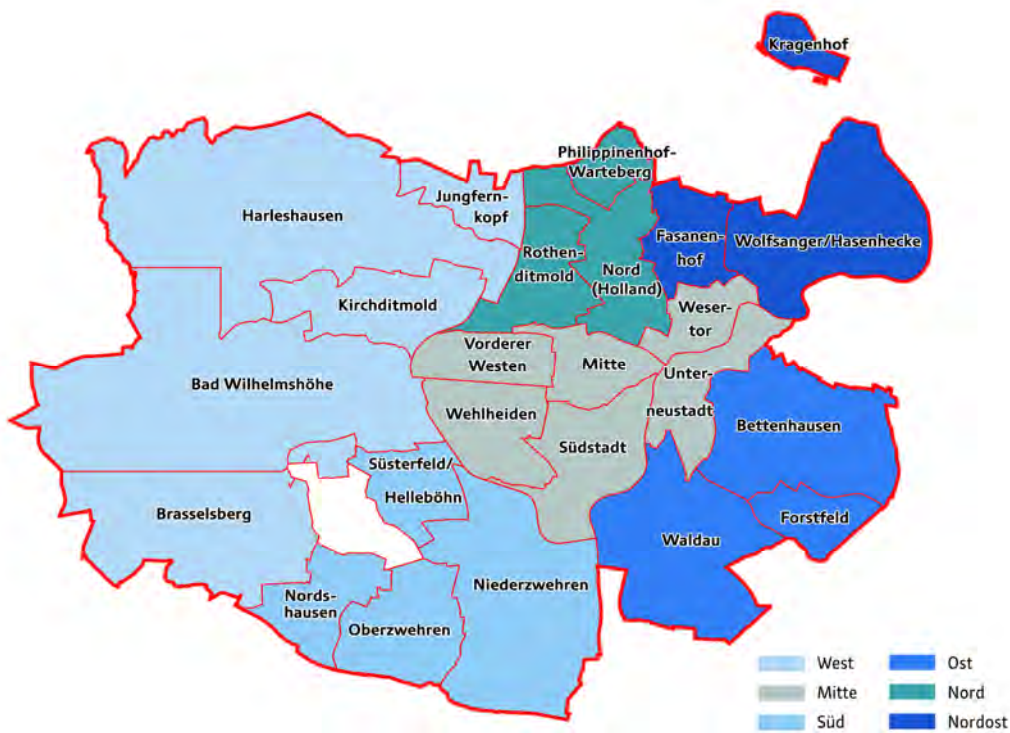


Abbildung 12: Kasseler Stadtbereiche

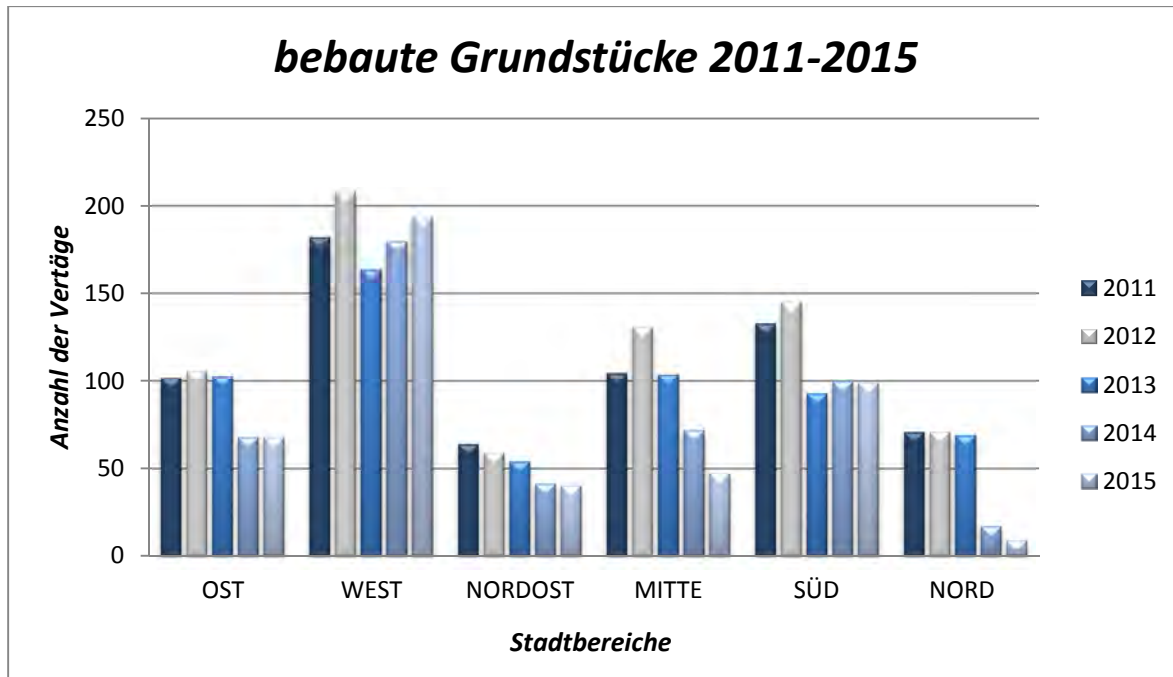


Abbildung 13: Verteilung der Kauffälle nach Stadtbereichen

## 6 Transaktionen bei Wohnungseigentum

Mit ca. 55% der Kauffälle liegen die Verkäufe im Teilmarkt Wohnungseigentum mit 6% über dem Anteil des Vorjahres. Der pekuniäre Anteil am Kasseler Immobilienmarkt ist auf ca. 28% des Geldumsatzes gestiegen. Diese Verschiebung spiegelt die insgesamt nach oben strebende Entwicklung des Eigentumswohnungsmarktes in Kassel wider.

### 6.1 Umsatzentwicklung

Im Erhebungszeitraum 2015 konnten für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ folgende Kennzahlen festgestellt werden:

<b>Anzahl der geeigneten Kauffälle</b>	<b>827</b>
<b>Geldumsatz in tausend €</b>	<b>96.521</b>
<b>Wohnflächenumsatz in tausend m<sup>2</sup></b>	<b>52</b>

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 <sup>2</sup> Wohnfläche)	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
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
	<b>2015</b>	<b>83</b>	<b>22.682</b>	<b>273.274</b>	<b>2.779</b>	<b>99</b>
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
	<b>2015</b>	<b>531</b>	<b>52.853</b>	<b>99.534</b>	<b>1.332</b>	<b>66</b>
Umwandlung	2009	112	8.546	76.304	1.251	61
	2010	73	5.280	72.321	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
	<b>2015</b>	<b>144</b>	<b>13.870</b>	<b>96.319</b>	<b>1.494</b>	<b>66</b>

Tabelle 9: Transaktionen Wohnungseigentum

Die Anzahl der Verkäufe neu errichteter Eigentumswohnungen ist nach den verkaufstarken Jahren 2012/13 und 2014 in 2015 wieder auf das Niveau von 2011 zurückgegangen. Der durchschnittliche Preis für einen Quadratmeter Wohnfläche steigt in 2015 wie in den Vorjahren weiter durchschnittlich um 5% an.

Hierbei ist jedoch zu beachten, dass nunmehr auch Eigentumswohnungen in mittleren und einfachen Lagen errichtet werden. Bei Betrachtung der Objekte in guten Lagen sind bei den Spitzenpreisen vereinzelt weitere Steigerungen zu verzeichnen.

Der Teilmarkt Wiederverkäufe ist leicht angestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche hat wieder zugenommen und erreicht im Durchschnitt einen Wert wie im Jahr 2012. Hier ist zu beachten, dass die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche von der durchschnittlichen Qualität der in diesem Jahr gehandelten Objekte abhängig ist und insofern Schwankungen unterliegen kann, die bei Betrachtung kurzer Zeiträume kaum Rückschlüsse auf Preisveränderungen zulassen. Die gehandelte mittlere Wohnungsgröße blieb verhältnismäßig konstant.

Die Anzahl der Kauffälle bei Umwandlungen von Eigentumswohnungen ist rückläufig. Hier hat sich die Anzahl der Kauffälle im Vergleich zu 2014 um rund 23% verringert. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter ist hier jedoch um rund 30% gestiegen. Beide Werte erreichen das Niveau von 2012.

Die Anzahl der jährlich neu auf den Markt kommenden umgewandelten Eigentumswohnungen war 2015 wesentlich höher als die Anzahl der neu errichteten Wohneinheiten, wenn auch beide Werte derzeit rückläufig sind.

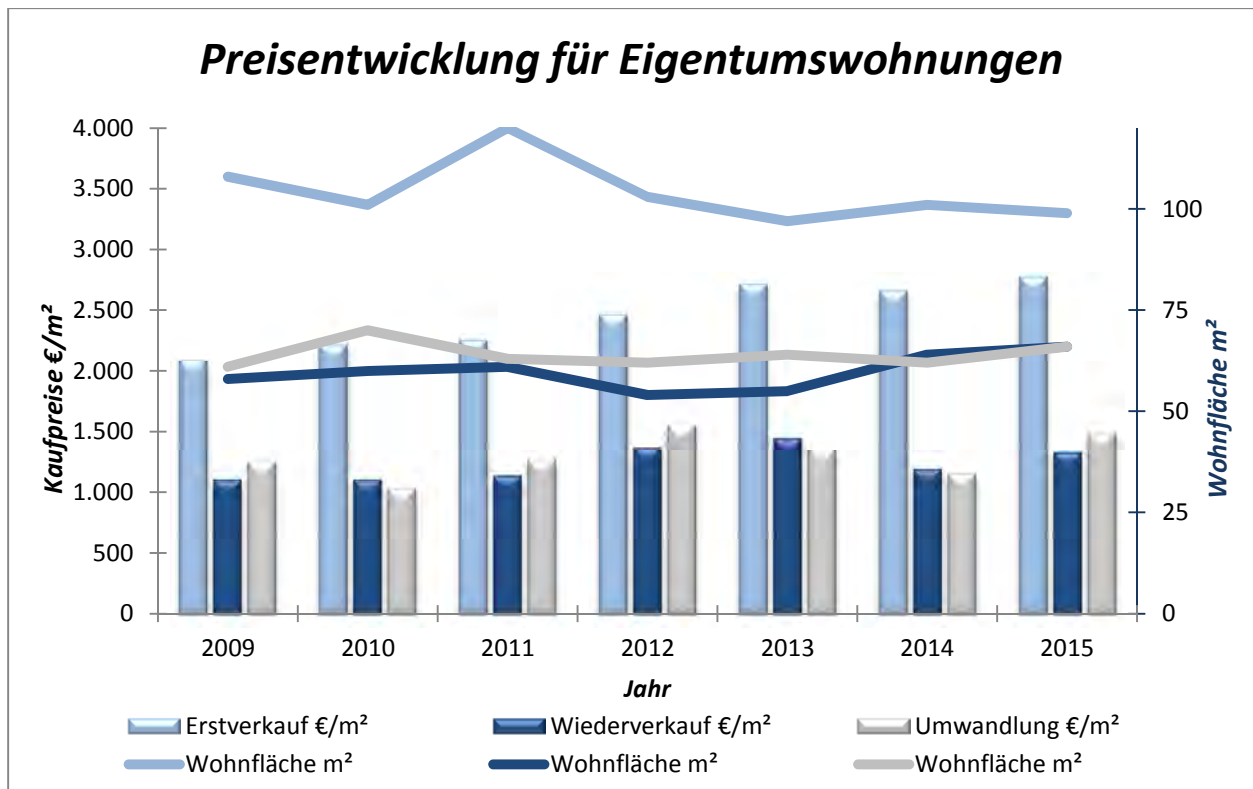


Abbildung 14: Preisentwicklungen für Eigentumswohnungen in Bezug zur Wohnfläche

## 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
<b>2015</b>	<b>97</b>	<b>94</b>	<b>159</b>	<b>170</b>	<b>86</b>	<b>43</b>	<b>32</b>

Tabelle 10: Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrößen

Über alle Vergleichsjahre hinweg ist zu erkennen, dass der größte Anteil der verkauften Wohnungen bis 2014 eine Größe von 51 m<sup>2</sup> bis 70 m<sup>2</sup> im Durchschnitt aufweist. In 2015 ist eine Verschiebung zu größeren Wohnungen, die gehandelt wurden, erkennbar. Die Wohnungsgrößen von 71 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> bilden nunmehr die größte Teilmenge bei den Kauffällen. Das ist indirekt aber auch auf den Rückgang der Kauffälle bei Wohnungsgrößen 51 m<sup>2</sup> bis 70 m<sup>2</sup> zurückzuführen.

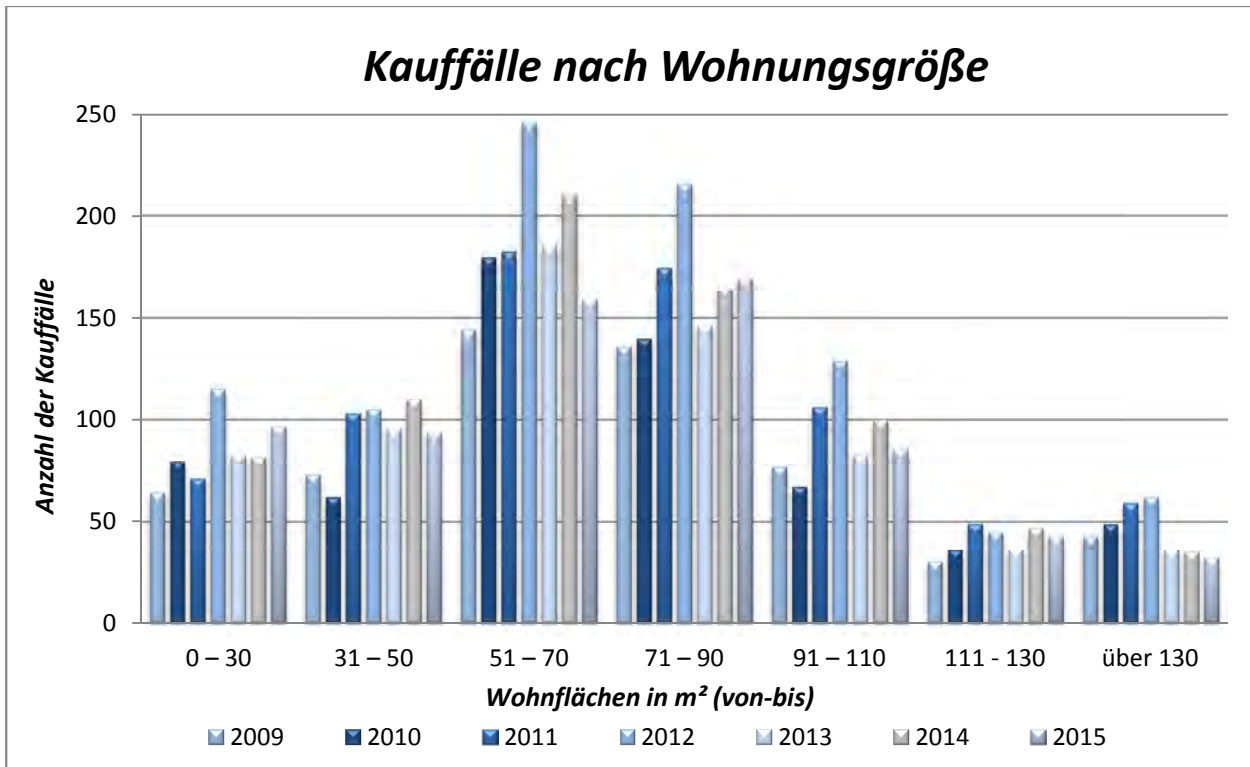


Abbildung 15: Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

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
<b>2015</b>	<b>128</b>	<b>204</b>	<b>57</b>	<b>46</b>	<b>186</b>	<b>15</b>	<b>88</b>

Tabelle 11: Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen nach Baujahren

Die Einteilung der Verkäufe nach Baujahresepochen weist für die Baujahre vor 1949, 1949-1970 und 1991 -2000 besonders hohe Verkaufszahlen aus. Den höchsten Zuwachs haben hier die Bestandsgebäude, die vor 1949 und zwischen 1991-2000 gebaut wurden, zu verzeichnen.

Insbesondere sind die Wohnungen der Baujahre vor 1949 doppelt so häufig wie im Vorjahr gehandelt worden. Ursache hierfür sind einzelne größere Bauprojekte, in denen Bestandsimmobilien von juristischen Personen umgewandelt und vermehrt an private Personen veräußert worden sind. In 2015 besteht der Verkäufermarkt dieser Baujahresepoche zu etwa 52 % aus juristischen Personen; ansonsten treten natürliche Personen mit einem Anteil von etwa 46% als Verkäufer auf.

Bei Betrachtung des gesamten Wohnungseigentumsmarktes beträgt der Anteil natürlicher Personen am Verkäufermarkt 67%. 27% der Veräußerer sind juristische Personen. Firmen veräußern vermehrt Eigentumswohnungen.

Als Erwerber nehmen natürliche Personen dagegen 95% des Marktgeschehens in Anspruch. Hier ist der Anteil der juristischen Personen mit 5% sehr gering.

Neubauten werden direkt nach Herstellung bzw. noch in der Projektphase gehandelt. Wurden im Jahr 2014 noch 64 neue Eigentumswohnungen verkauft, die noch in 2015 bezugsfertig sein sollten, waren es 2015 lediglich 37 Neubauwohnungen mit Bezugsfertigkeit in 2016. Die Anzahl der Verkäufe mit Baujahr ab 2011 war bis 2014 noch stark ansteigend. Derzeit ist hier ein Rückgang wahrnehmbar.

Nach wie vor werden Eigentumswohnungen dem Bundestrend entsprechend vorwiegend in guten Lagen nachgefragt. In den guten Lagen Wahlershausen, Kirchditmold, Vorderer Westen, Wehlheiden und Harleshausen wurden die meisten Kauffälle registriert. In 2015 werden zwar auch die freien Potenziale in mittleren Lagen für die Vermarktung von Wohnungseigentum genutzt, aber die Anzahl der Kauffälle in diesen Lagen bleibt vergleichsweise moderat. Aus der Abbildung 16 ist ersichtlich, in welchen Bereichen der Stadt Wohnungseigentum gehandelt wurde. Hierbei wurden alle Verkäufe berücksichtigt, nicht nur die Neubauten.

Die Verlagerung des Kauffallsschwerpunktes aus der Stadtmitte in die westlichen Stadtteile setzt sich auch 2015 weiter fort. Die Anzahl der Verträge ist in den letzten zwei Jahren im Verhältnis zu den drei Jahren zuvor, im Bereich Mitte stark abgefallen. Die Einteilung in Stadtbereiche ist in Abbildung 12 dargestellt.

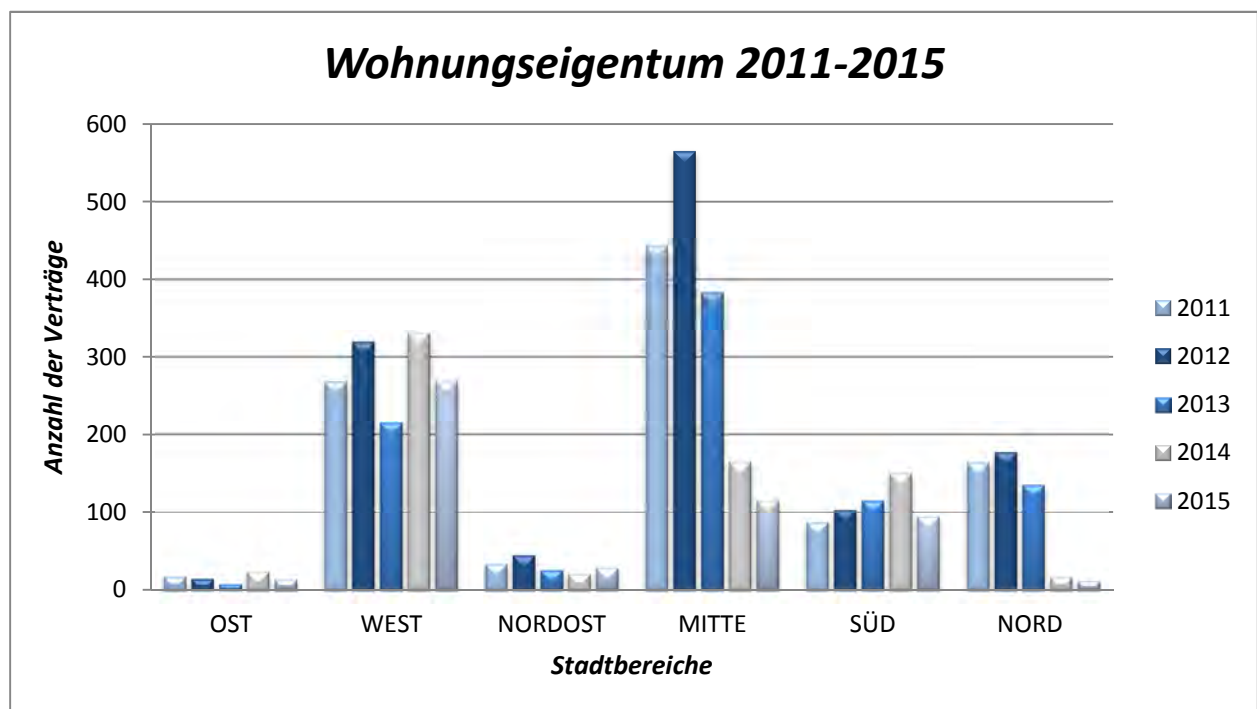


Abbildung 16: Verteilung der Kauffälle von Wohnungseigentum nach Stadtteilen

### 6.3 Durchschnittspreise in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße

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

Jahrgang	Kaufpreis je m <sup>2</sup> 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
<b>2015</b>	<b>1.174</b>	<b>1.376</b>	<b>1.330</b>	<b>1.517</b>	<b>1.992</b>	<b>1.959</b>	<b>2.275</b>

Tabelle 12: Mittelwerte für Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrößen

Bei Betrachtung der Kaufpreise nach Wohnungsgrößen 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. 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.

Erkennbar ist, dass die Preise für einen Quadratmeter Wohnfläche bei den großen Wohnungen über 130 m<sup>2</sup> nach einem leichten Rückgang in 2014 nunmehr weiter ansteigen. Auch bei den unteren Wohnungsklassen sind Preissteigerungen wahrnehmbar. Insbesondere sind die Preise für kleine Wohnungen bis 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche gestiegen. Die höchste Steigerungsrate in 2015 ist bei Wohnungen in der Größenklasse 31-50 Quadratmetern zu verzeichnen. Sie liegt bei plus 28%. Insgesamt werden kleinere Wohnungen bis 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie große Wohnungen ab 130 m<sup>2</sup> höher gehandelt als im Vorjahr. Bei Wohnungen mit einer Größe von 71 m<sup>2</sup> bis 130 m<sup>2</sup> sind die Kaufpreise zum Vorjahr hingegen leicht rückläufig, liegen aber noch über den Kaufpreisen von 2013.

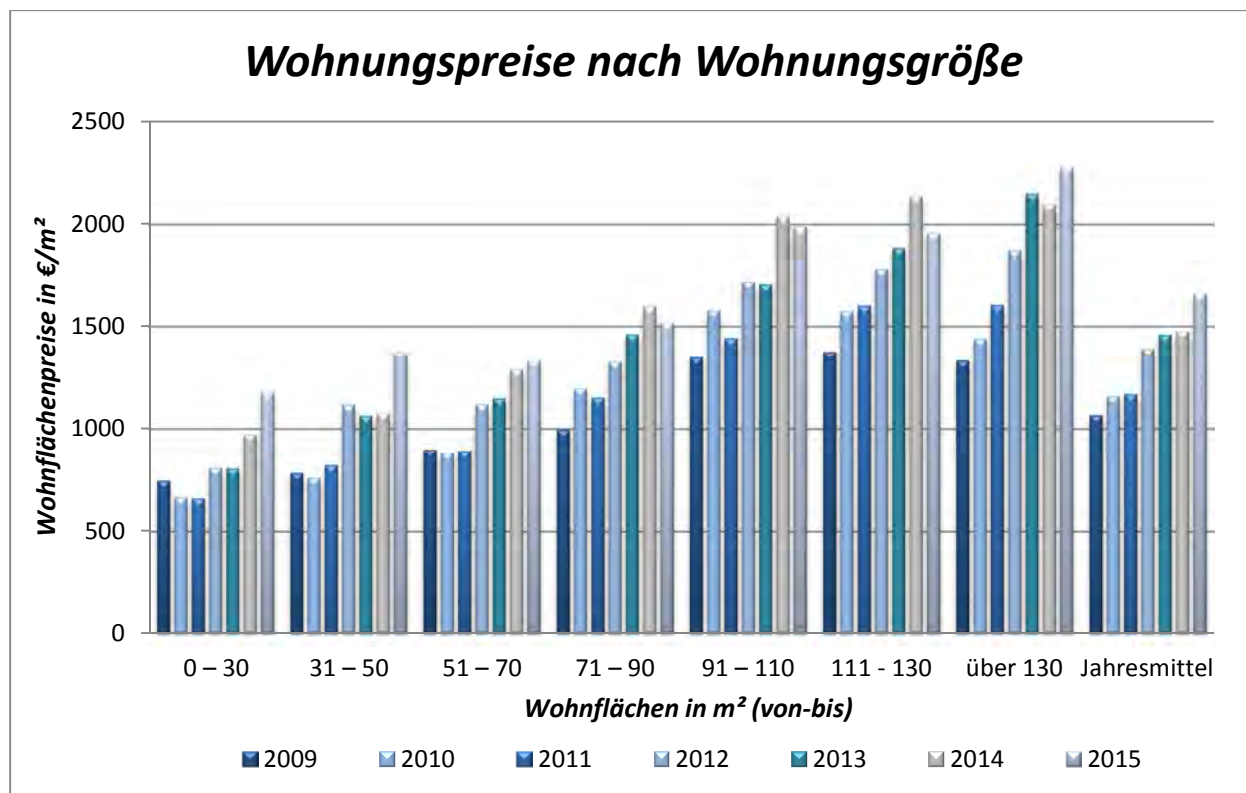


Abbildung 17: Wohnungspreise in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße

## 6.4 Durchschnittspreise in Abhängigkeit von den Baujahren

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

Jahrgang	Kaufpreis je m <sup>2</sup> 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
<b>2015</b>	<b>1.547</b>	<b>1.154</b>	<b>1.198</b>	<b>1.435</b>	<b>1.393</b>	<b>2.317</b>	<b>2.746</b>

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.



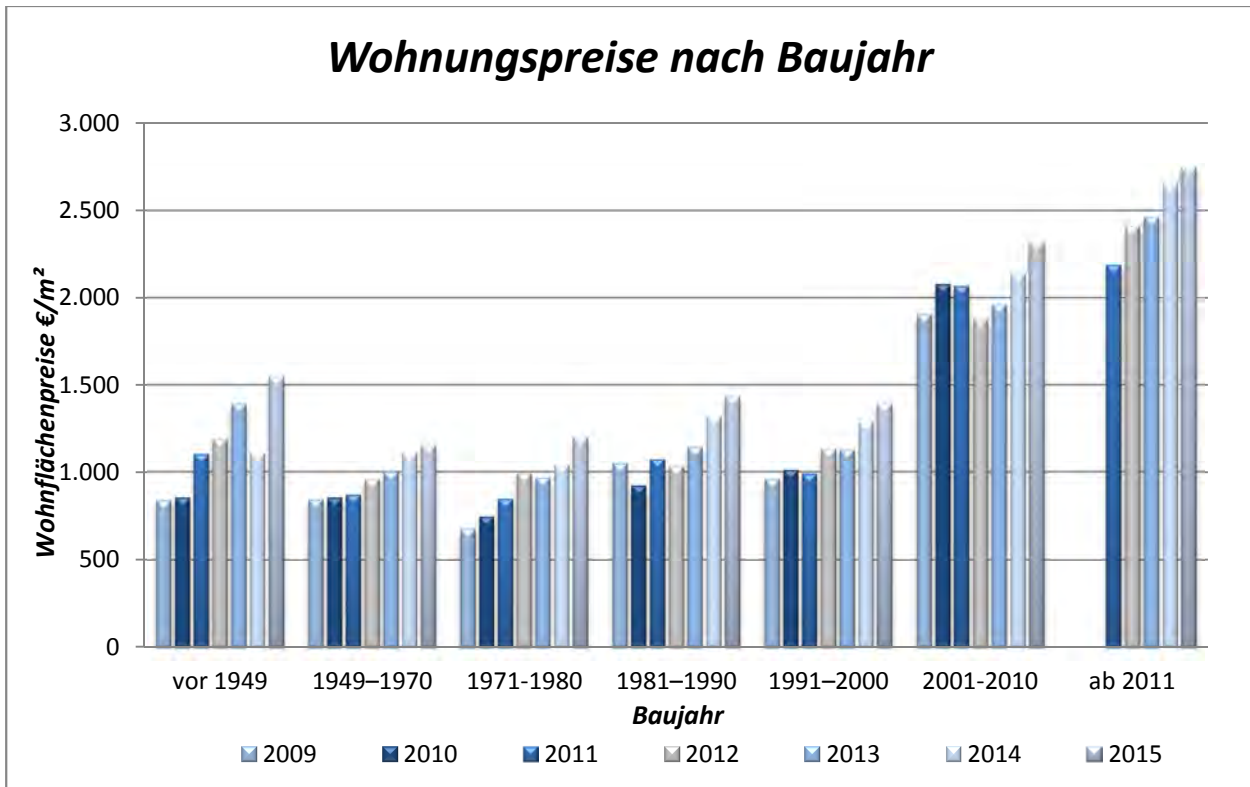


Abbildung 18: Wohnungspreise in Abhängigkeit von den Baujahren

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Eine Ausnahme hiervon bilden Altbauten vor 1949, da Wohnungen aus der Zeit um die vorletzte Jahrhundertwende in guten Lagen sehr beliebt sind und entsprechend höhere Kaufpreise hierfür gezahlt werden. Zudem kann angenommen werden, dass einige Wohnungen in diesem Segment zwischenzeitlich modernisiert worden sind und insofern zum Neubauwert gehandelt werden.

In 2015 müssen allerdings die weiter oben schon beschriebenen einzelnen größeren Bauprojekte berücksichtigt werden, in denen historische Gebäude umgewandelt, durchgreifend renoviert und zu Neubaupreisen veräußert wurden.

In den nachfolgenden Baujahresgruppen sind die Steigerungen moderat. Sie liegen im Bereich konstant (Baujahresgruppe 2010-2015) bis 9% (Baujahresgruppe 1981-1990). Eine weitere Spitze bildet sich in der Baujahresgruppe 1971-1980 mit rund 15% ab.

Die Preisentwicklung in der Baujahresgruppe ab dem Jahr 2011 hebt sich im Vergleich weiterhin deutlich ab. Der kontinuierliche Preisanstieg ist auch 2015 in allen Segmenten ununterbrochen.

## 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 2016.

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.

Bauartnutzung	Jahr (Basisjahr 1990 = 100)													
	1990	1992	1994	1996	1998	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016
Gute Wohnlage	100	114	145	175	186	187	183	181	180	179	182	189	215	248
Mittlere Wohnlage	100	114	138	172	189	192	191	188	187	187	187	187	200	225
Einfache Wohnlage	100	110	124	143	155	157	154	155	154	153	153	157	176	210
Gewerbliche Bauflächen	100	111	122	142	144	143	136	132	129	127	127	128	128	128
Gemischte Bauflächen	100	116	137	165	169	170	162	158	158	155	157	158	170	172
Kerngebietsflächen	100	107	109	123	123	123	118	107	99	95	95	95	97	97

Tabelle 14: Bodenpreisindex – Basisjahr 1990 = 100

Stand: 1. Januar 2016

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 24 Jahren nahezu linear ansteigt, nun aber stagniert. Der Preisindex für den Neubau von 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. Ab 2011 ist die Steigerung höher als der Verbraucherpreisindex. Dieser Anstieg setzt sich bis zum 1. Quartal 2016 (112,5) weiter fort. Der Baupreisindex hebt sich aufgrund des Anstiegs in den vergangenen Epochen nunmehr weiter vom Verbraucherpreisindex ab.

Der Bodenpreisindex, der sich 2012 noch unterhalb der beiden anderen Indizes befand, erfährt eine größere Steigerung und liegt in 2016 über dem Verbraucherpreisindex und dem Baupreisindex.

Baupreisindex und Verbraucherpreisindex werden quartalsweise veröffentlicht, so dass eine zeitnahe Beurteilung erfolgen kann. Demgegenüber hat der Bodenpreisindex den Stand 01.01.2016. Da die Veröffentlichungen alle drei Marktindizes zu unterschiedlichen Zeiten stattfinden, können sie nur zum Stichtag des Bodenpreisindex, d.h. zum 01.01.2016, miteinander verglichen werden. Eine gesonderte Betrachtung des Verbraucherpreisindex sowie des Baupreisindex ist auch für den späteren Zeitpunkt möglich.

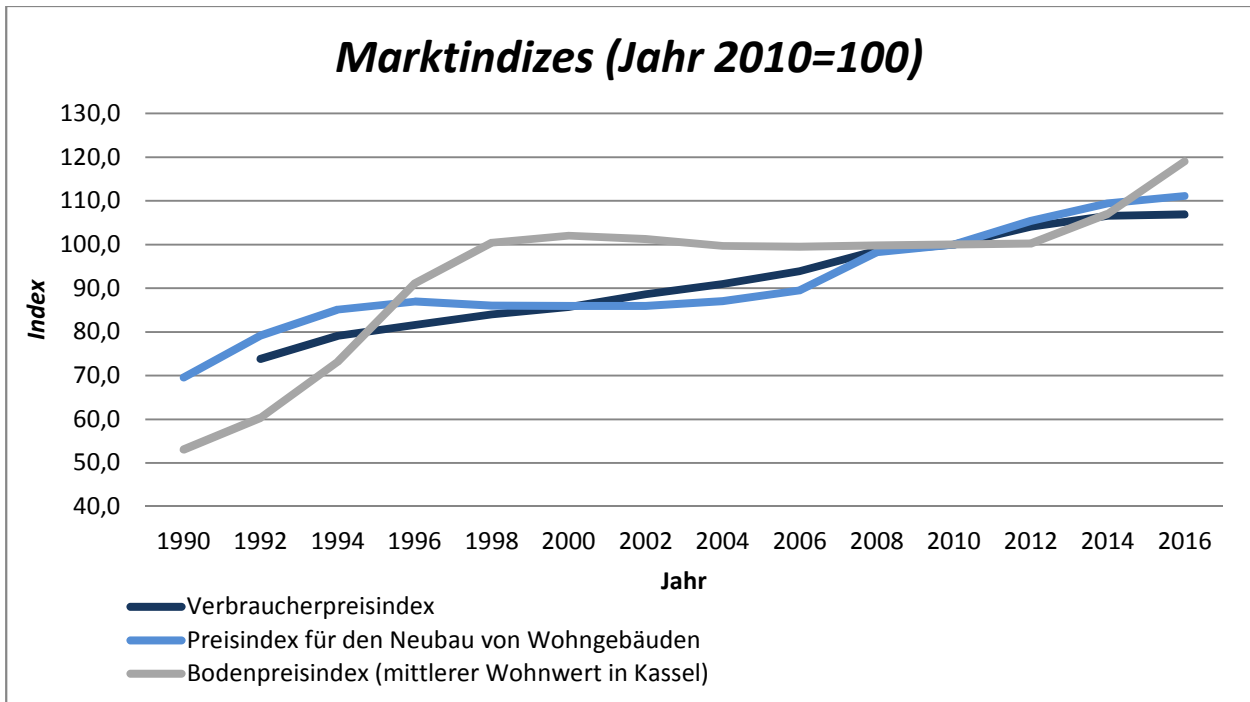


Abbildung 19: Vergleich verschiedener Märkte

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.

	2006	2007	2008	2009	<b>2010</b>	2011	2012	2013	2014	<b>2015</b>
1. Quartal	88,3	94,6	97,1	99,1	<b>99,2</b>	101,8	104,6	106,8	108,9	<b>110,6</b>
2. Quartal	88,8	95,2	97,9	98,8	<b>99,9</b>	102,5	105,2	107,4	109,2	<b>110,9</b>
3. Quartal	89,9	95,7	98,9	99,0	<b>100,3</b>	103,2	105,7	107,8	109,6	<b>111,4</b>
4. Quartal	90,8	96,1	98,8	99,1	<b>100,6</b>	103,5	106,0	108,1	109,8	<b>111,6</b>
<b>Jahresdurchschnitt</b>	<b>89,5</b>	<b>95,4</b>	<b>98,2</b>	<b>99,0</b>	<b>100,0</b>	<b>102,8</b>	<b>105,4</b>	<b>107,5</b>	<b>109,4</b>	<b>111,1</b>

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

Quelle: Statistisches Bundesamt,  
Stand: Januar 2016

## 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 200 €/m<sup>2</sup> eines Grundstücks mit einer GFZ von 0,9 liegt vor.  
Gesucht ist der Wert für ein gleichartiges Grundstück mit der GFZ von 1,3.

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

$$200 \text{ €/m}^2 \times 1,14 / 0,95 = \mathbf{240 \text{ €/m}^2}$$

## 7.4 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Die ZGGH (Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Hessen) hat folgendes Ertragswertmodell für Hessen festgelegt:

GND (Gesamtnutzungsdauer): Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser = 70 Jahre  
 RND (Restnutzungsdauer): Gesamtnutzungsdauer minus Alter, ggf. modifiziert, mind. 15 Jahre  
 Rohertrag: marktübliche Miete x Wohn-/Nutzfläche  
 Bewirtschaftungskosten: II. Berechnungsverordnung (Wohnnutzung)  
 BW (Bodenwert): lage- und objektangepasster Bodenrichtwert  
 Datengrundlage: Kauffälle der Jahre 2013 – 2015 von schadensfreien Objekten ohne ungewöhnliche Verhältnisse

Objektart	Bodenrichtwert	Liegenschaftszinssätze									
		Jahr									
		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Bereich	Hessen							Nordhessen			
Einfamilienhaus	< 200 €	3,8	3,5	3,4	3,1	2,7	2,7	2,5	2,3	2,4	2,3
	> 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	3,2	2,8	2,6
	> 200 €	3,5	3,8	3,6	3,9						
Mehrfamilienhaus (Wohnfläche <300m <sup>2</sup> )	< 200 €	5,3	5,7	5,4	5,8	4,4	4,2	4,0	5,1	4,3	4,9
	> 200 €	4,5	4,6	4,3	4,1						
Mehrfamilienhaus (Wohnfläche >300m <sup>2</sup> )	< 200 €	5,9	5,8	5,9	5,5	4,7	4,4	4,6	5,2	4,9	5,5
	> 200 €	5,8	5,4	5,2	4,9						
Wohn- und Geschäftshaus (Wohn- und Nutzfläche <2.000m <sup>2</sup> )	<400 €	6,1	5,8	5,8	6,8	5,0	4,6	4,5	---	---	---
	<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: ZGGH

Die angegebenen Rohertragsfaktoren stellen das Verhältnis der bereinigten Kaufpreise zu den Jahresroherträgen dar:

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

Objektart	Bodenrichtwert	Rohertragsfaktoren									
		Jahr									
		2012	2013	2014	2012	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Bereich	Hessen						Nordhessen				
Einfamilienhaus	< 200 €	18,8	20,7	21,1	21,2	22,0	22,0	22,0	22,9	23,0	22,6
	> 200 €	20,2	22,4	23,3	22,8						
Zweifamilienhaus	< 200 €	16,2	15,6	17,6	17,2	17,7	18,0	18,6	16,8	16,8	19,6
	> 200 €	19,5	18,9	19,7	18,2						
Mehrfamilienhaus (Wohnfläche <300m <sup>2</sup> )	< 200 €	13,3	12,4	13,3	12,0	14,2	14,6	15,6	12,5	13,0	12,9
	> 200 €	15,7	14,8	15,6	16,8						
Mehrfamilienhaus (Wohnfläche >300m <sup>2</sup> )	< 200 €	12,0	12,5	12,2	11,9	13,9	14,0	14,1	11,7	11,9	12,1
	> 200 €	12,6	13,5	13,4	13,8						
Wohn- und Geschäftshaus (Wohn- und Nutzfläche <2.000m <sup>2</sup> )	<400 €	12,2	11,5	11,7	10,8	14,0	14,3	14,3	---	---	---
	<600 €	12,3	12,7	13,6	14,1						
	>600 €	---	13,6	15,2	16,0						
Büro- und Verwaltungsgebäude	---	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: 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 2015 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 2015. Die Sachwertfaktoren wurden mit einer Standardabweichung von durchschnittlich  $\pm 0,3$  ermittelt. Die Sachwertfaktoren sind im Einzelfall sachverständig zu werten. Der Auswertumfang für ermittelte Faktoren ist  $\geq 2$  Kauffälle.

Mittlerer Sachwert	Sachwertfaktoren 2015											
	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 €	1,3	$\pm$	0,3									
160.000,00 €	1,3	$\pm$	0,3	1,1	$\pm$	0,3						
200.000,00 €	1,3	$\pm$	0,3	1,1	$\pm$	0,3	1,0	$\pm$	0,3	1,1	$\pm$	0,3
240.000,00 €	1,3	$\pm$	0,3	1,1	$\pm$	0,3	1,0	$\pm$	0,3	1,1	$\pm$	0,3
280.000,00 €				1,1	$\pm$	0,3	1,0	$\pm$	0,3	1,1	$\pm$	0,3
320.000,00 €				1,1	$\pm$	0,3	1,0	$\pm$	0,3	1,1	$\pm$	0,3
360.000,00 €							1,0	$\pm$	0,3	1,1	$\pm$	0,3
400.000,00 €							1,0	$\pm$	0,3			
440.000,00 €							1,0	$\pm$	0,3			
480.000,00 €												

Tabelle 19: Sachwertfaktoren des Geschäftsjahres 2015

## 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:

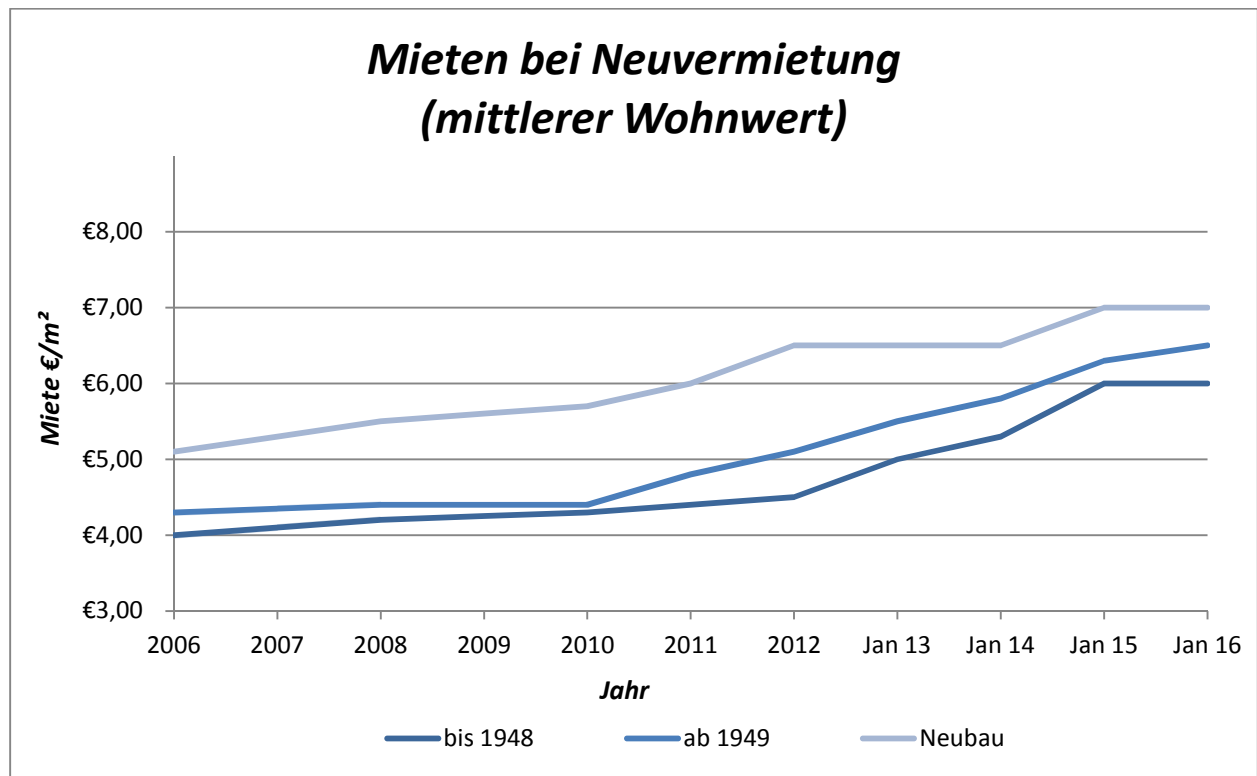


Abbildung 20: Entwicklung der Wohnungsmieten

Quelle: IVD-Mietspiegel  
Stand: Januar 2016

Aus der Abbildung 20 ist die Entwicklung der Wohnungsmieten der letzten Jahre ab 2006 dargestellt. Dabei ist für den mittleren Wohnwert seit 2010 ein deutlicher Mietanstieg in allen drei Baujahreskategorien erkennbar. 2015 ist die Steigerung moderat, in zwei Segmenten sogar konstant.

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](http://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 2013, 2014 und 2015 beurkundet und bis September 2015 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	7.500	12.500	5.000	5.000
Restliches Stadtgebiet	10.000	12.500	5.000	10.000	3.000	3.000

Tabelle 20: Wertangaben für Kfz-Stellplätze

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

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

Die dargestellten Vergleichsfaktoren wurden zum Stichtag 01.01.2016 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 <sup>2</sup> )	Vergleichsfaktoren in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (EFH/ZFH) bezogen auf 700 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße und Baujahr 1975				
	Bodenrichtwertbereich				
	< 50 €/m <sup>2</sup> (25 €/m <sup>2</sup> )	50 €/m <sup>2</sup> bis 99 €/m <sup>2</sup> (75 €/m <sup>2</sup> )	100 €/m <sup>2</sup> bis 149 €/m <sup>2</sup> (125 €/m <sup>2</sup> )	150 €/m <sup>2</sup> bis 199 €/m <sup>2</sup> (175 €/m <sup>2</sup> )	200 €/m <sup>2</sup> bis 299 €/m <sup>2</sup> (250 €/m <sup>2</sup> )
100	---	1.345	1.873	2.401	3.194
110	---	1.274	1.755	2.235	2.955
120	---	1.216	1.656	2.096	2.756
130	---	1.166	1.572	1.978	2.588
140	---	1.123	1.500	1.878	2.444
150	---	1.086	1.438	1.790	2.319
160	---	1.054	1.384	1.714	2.209
170	---	1.025	1.336	1.647	2.113
180	---	1.000	1.293	1.587	2.027
190	---	977	1.255	1.533	1.950
200	---	957	1.221	1.485	1.881
210	---	938	1.190	1.441	1.819
220	---	921	1.161	1.402	1.762
230	---	906	1.136	1.365	1.710
240	---	892	1.112	1.332	1.662
250	---	879	1.090	1.302	1.619

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 <sup>2</sup> )	Anpassungsfaktoren						
	Baujahre						
	1950 bis 1959 (1955)	1960 bis 1969 (1965)	1970 bis 1979 (1975)	1980 bis 1989 (1985)	1990 bis 1999 (1995)	2000 bis 2009 (2005)	ab 2010 (2015)
300	0,75	0,84	<b>0,93</b>	1,02	1,11	1,20	1,29
400	0,77	0,86	<b>0,95</b>	1,04	1,13	1,21	1,30
500	0,79	0,88	<b>0,97</b>	1,05	1,14	1,23	1,32
600	0,80	0,89	<b>0,98</b>	1,07	1,16	1,25	1,34
700	<b>0,82</b>	<b>0,91</b>	<b>1,00</b>	<b>1,09</b>	<b>1,18</b>	<b>1,27</b>	<b>1,36</b>
800	0,84	0,93	<b>1,02</b>	1,11	1,20	1,28	1,37
900	0,86	0,95	<b>1,04</b>	1,12	1,21	1,30	1,39
1.000	0,87	0,96	<b>1,05</b>	1,14	1,23	1,32	1,41
1.100	0,89	0,98	<b>1,07</b>	1,16	1,25	1,34	1,43
1.200	0,91	1,00	<b>1,09</b>	1,18	1,27	1,36	1,44
1.300	0,93	1,02	<b>1,11</b>	1,19	1,28	1,37	1,46
1.400	0,95	1,03	<b>1,12</b>	1,21	1,30	1,39	1,48
1.500	0,96	1,05	<b>1,14</b>	1,23	1,32	1,41	1,50

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 m<sup>2</sup>
- Bodenrichtwert                185 €/m<sup>2</sup>
- Baujahr                         1982
- Grundstücksfläche            640 m<sup>2</sup>

Der Vergleichsfaktor ergibt sich aus der Tabelle 21:

$$\begin{array}{l} \text{Wohnfläche, gerundet } 140 \text{ m}^2 \\ \text{Bodenrichtwert } 150 - 199 \text{ €/m}^2 \end{array} = 1.878 \text{ €/m}^2$$

Der Anpassungsfaktor ergibt sich aus Tabelle 22:

$$\begin{array}{l} \text{Grundstücksgröße, gerundet } 600 \text{ m}^2 \\ \text{Baujahr } 1980 - 1989 \end{array} = 1,07$$

Der überschlägige Wert der Immobilie ergibt sich aus folgender Berechnung:

$$144 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 1.878 \text{ €/m}^2 \times 1,07 = 289.362,24 \text{ € gerundet } 289.000 \text{ €}$$

Hinweis:

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

## 8.2 Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Wohnfläche m <sup>2</sup>	Vergleichsfaktoren in € /m <sup>2</sup> Wohnfläche (RH/DHH) bezogen auf 300 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße und Baujahr 1985				
	Bodenrichtwertbereich				
	< 49 €/m <sup>2</sup> (25 €/m <sup>2</sup> )	50 €/m <sup>2</sup> bis 99 €/m <sup>2</sup> (75 €/m <sup>2</sup> )	100 €/m <sup>2</sup> bis 149 €/m <sup>2</sup> (125 €/m <sup>2</sup> )	150 €/m <sup>2</sup> bis 199 €/m <sup>2</sup> (175 €/m <sup>2</sup> )	200 €/m <sup>2</sup> bis 299 €/m <sup>2</sup> (255 €/m <sup>2</sup> )
80	---	1.439	1.866	2.293	---
90	---	1.369	1.749	2.128	---
100	---	1.314	1.656	1.997	---
110	---	1.269	1.579	1.890	---
120	---	1.231	1.516	1.800	---
130	---	1.199	1.462	1.724	---
140	---	1.172	1.416	1.660	---
150	---	1.148	1.376	1.603	---
160	---	1.127	1.341	1.554	---
170	---	1.109	1.310	1.511	---
180	---	1.093	1.282	1.472	---
190	---	1.078	1.258	1.438	---
200	---	1.065	1.236	1.406	---

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 <sup>2</sup> )	Anpassungsfaktoren						
	Baujahre						
	1950 bis 1959 (1955)	1960 bis 1969 (1965)	1970 bis 1979 (1975)	1980 bis 1989 (1985)	1990 bis 1999 (1995)	2000 bis 2009 (2005)	ab 2010 (2015)
100	0,67	0,75	0,84	<b>0,92</b>	1,01	1,09	1,17
150	0,69	0,77	0,86	<b>0,94</b>	1,03	1,11	1,19
200	0,71	0,79	0,88	<b>0,96</b>	1,05	1,13	1,21
250	0,73	0,81	0,90	<b>0,98</b>	1,06	1,15	1,23
300	<b>0,75</b>	<b>0,83</b>	<b>0,92</b>	<b>1,00</b>	<b>1,08</b>	<b>1,17</b>	<b>1,25</b>
350	0,77	0,85	0,94	<b>1,02</b>	1,10	1,19	1,27
400	0,79	0,87	0,95	<b>1,04</b>	1,12	1,21	1,29
450	0,81	0,89	0,97	<b>1,06</b>	1,14	1,23	1,31
500	0,83	0,91	0,99	<b>1,08</b>	1,16	1,25	1,33
550	0,84	0,93	1,01	<b>1,10</b>	1,18	1,26	1,35
600	0,86	0,95	1,03	<b>1,12</b>	1,20	1,28	1,37
650	0,88	0,97	1,05	<b>1,14</b>	1,22	1,30	1,39
700	0,90	0,99	1,07	<b>1,15</b>	1,24	1,32	1,41

Tabelle 24: Anpassungsfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser

### 8.3 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

Baujahr	Vergleichsfaktoren in € /m <sup>2</sup> Wohnfläche (ETW)				
	Bodenrichtwertbereich				
	50 €/m <sup>2</sup> bis 99 €/m <sup>2</sup> (75 €/m <sup>2</sup> )	100 €/m <sup>2</sup> bis 149 €/m <sup>2</sup> (125 €/m <sup>2</sup> )	150 €/m <sup>2</sup> bis 199 €/m <sup>2</sup> (175 €/m <sup>2</sup> )	200 €/m <sup>2</sup> bis 249 €/m <sup>2</sup> (225 €/m <sup>2</sup> )	250 €/m <sup>2</sup> bis 299 €/m <sup>2</sup> (275 €/m <sup>2</sup> )
1980-1989 (1985)	906	1.166	1.426	1.686	1.946
1990-1999 (1995)	1.077	1.337	1.597	1.857	2.118
2000-2009 (2005)	1.249	1.509	1.769	2.029	2.289
ab 2010 (Erstbezug)	2.271	2.449	2.627	2.806	2.984

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 2016 mit Stand 01.01.2016 sind die Kauffälle der zurückliegenden Jahre, die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Kassel eingereicht und ausgewertet wurden.

Die Nachfrage auf dem Kasseler Immobilienmarkt nimmt weiter zu. Steigende Einwohnerzahlen, eine zunehmende Beschäftigungsquote, anwachsende Studentenzahlen sowie günstiges Baugeld bilden einen verlässlichen Rahmen für Investoren. Die Transaktionszahlen unbebauter und bebauter Grundstücke sowie Wohnungseigentum bewegen sich nach wie vor auf stabilem Niveau.

Mit Stichtag 01.01.2016 sind im zweijährigen Turnus nunmehr auch die Bodenrichtwerte neu bestimmt worden. Die Bodenpreise für Wohnbauland in Kassel weisen seit etwa 2010 nach zehnjähriger Stagnation wieder einen Aufwärtstrend auf, der mit dem Verlauf in den neunziger Jahren vergleichbar ist. Die Steigerungen der Bodenwerte für Wohnbauland in mittleren und guten Lagen betragen rd. 12 – 15%. Damit setzt sich der schon 2014 ermittelte Trend bei der Entwicklung der Bodenwerte kontinuierlich weiter fort. Die Preise für unbebautes Wohnbauland waren über einen längeren Zeitraum stabil. Seit 2013 ist jedoch auch hier ein Anstieg zu verzeichnen. In 2015 sind die Preise hier im Vergleich zu 2014 um rd. 19% angestiegen.

Die durchschnittlichen Preissteigerungen bei freistehenden Einfamilienhäusern sowie bei den Doppelhaushälften und Reihenendhäusern waren 2014 mit rd. 1% und rd. 3% erstaunlich moderat. In 2015 kosteten dagegen ein freistehendes Einfamilienhaus rd. 13% und eine Doppelhaushälfte rd. 6% mehr als im Vorjahr.

Aber auch bei den Zweifamilienhäusern, die in den vergangenen Jahren nicht besonders stark nachgefragt waren, stieg der durchschnittliche Preis im Jahr 2014 um rd. 13% und im Jahr 2015 um rd. 16% an.

Der mittlere Preis für Reihenhäuser, der im vergangenen Jahr um rd. 15% gestiegen war, ist nunmehr wieder um rd. 13% niedriger als im Vorjahr. Hier ist zu ergänzen, dass die in 2015 gehandelten Reihenhäuser im Mittel 10 Jahre älter sind als die Reihenhäuser in 2014 und 2013. Im Jahr 2014 waren erstmals nach mehrjähriger Stagnation, wieder vermehrt Neubauten in dem Segment errichtet und verkauft worden. Die bezahlten Preise für Reihenhäuser liegen bei einer Standardabweichung von  $\pm 0,3$  etwa beim 1,3-fachen des Sachwertes.

Nahm der Wohnungseigentumsmarkt bisher hinsichtlich der Anzahl der Kauffälle etwa die Hälfte des Kasseler Immobilienmarktes ein, ist hier in 2015 nunmehr ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Allerdings war die Anzahl der Verkäufe in 2014 sehr hoch gewesen. Der Preis für eine neu errichtete Eigentumswohnung liegt etwa 4% über dem Vorjahresniveau.

Insgesamt weisen die Preise für Immobilien in Kassel im Vergleich zu anderen Großstädten in Deutschland, in denen die Preise tlw. erheblich angestiegen sind, lediglich eine leicht steigende Tendenz auf. Das ist eine gute Nachricht für alle, die schon Eigentümer von Immobilien in Kassel sind, denn tendenziell steigt der Wert des Hauses, der Wohnung oder des Baugrundstückes. Da in Kassel derzeit nur wenige Wohnungen leer stehen, bleibt der Kasseler Immobilienmarkt für Eigentümer und Investoren nach wie vor attraktiv.

## 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., Vermessungsobererrat

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

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

Dr. Wehrle, Astrid                              Dipl.-Ing.

## 11 Adressen benachbarter Gutachterausschüsse

<b>Zentrale Geschäftsstelle</b> der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH)	Schaperstraße 16 65195 Wiesbaden	Tel.: +49 (611) 535 5575 Fax.: +49 (611) 327605067 Email: <a href="mailto:info.zggh@hvbq.hessen.de">info.zggh@hvbq.hessen.de</a>
Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Kassel -Geschäftsstelle- Amt für Bodenmanagement Korbach	Manteuffel-Anlage 4 34369 Hofgeismar	Tel.: +49 (5631) 978 290 Fax.: +49 (611) 327 605 519 Email: <a href="mailto:gutachterausschuss.kreis-kassel@hvbq.hessen.de">gutachterausschuss.kreis-kassel@hvbq.hessen.de</a>
Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Schwalm-Eder-Kreises -Geschäftsstelle- Amt für Bodenmanagement Homberg	Waßmuthshäuser Straße 54 34576 Homberg (Efze)	Tel.: +49 (5681) 7704 166 Fax.: +49 (5681) 7704 101 Email: <a href="mailto:gutachterausschuss.schwalm-eder@hvbq.hessen.de">gutachterausschuss.schwalm-eder@hvbq.hessen.de</a>
Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Waldeck-Frankenberg -Geschäftsstelle- Amt für Bodenmanagement Korbach	Medebacher Landstraße 27 34497 Korbach	Tel.: +49 (5631) 978 306 Fax.: +49 (611) 327 605 505 Email: <a href="mailto:gutachterausschuss.waldeck-frankeberg@hvbq.hessen.de">gutachterausschuss.waldeck-frankeberg@hvbq.hessen.de</a>
Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Werra-Meißner-Kreises -Geschäftsstelle- Amt für Bodenmanagement Homberg	Goldbachstraße 12a 37269 Eschwege	Tel.: +49 (5651) 2291 50 Fax.: +49 (5651) 2291 80 Email: <a href="mailto:gutachterausschuss.werra-meissner@hvbq.hessen.de">gutachterausschuss.werra-meissner@hvbq.hessen.de</a>
Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises und der Stadt Göttingen LGLN Niedersachsen Regionaldirektion Northeim -Geschäftsstelle Gutachterausschuss-	Danziger Straße 40 37083 Göttingen	Tel.: +49 (551) 5074 322 Fax.: +49 (551) 5074 374 Email: <a href="mailto:gag-nom@lgl.niedersachsen.de">gag-nom@lgl.niedersachsen.de</a>

## Quellennachweise:

- *Immobilienverband Deutschland (IVD) – Immobilienpreisspiegel Nordhessen; Stand 1/2016*
- *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:

<b>Bodenrichtwertkarte</b> (Farbdruck), Maßstab 1:25.000	60 €
<b>Bodenrichtwertkarte</b> (Farbdruck), Maßstab 1:10.000	70 €
<b>Immobilienmarktbericht</b> (Farbdruck)	35 €
<b>Immobilienmarktbericht</b> digital	30 €
<b>Bodenrichtwertauskunft</b> (schriftlich; je Richtwert)	20 €
<b>Auszug aus der Kaufpreissammlung</b> (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
<b>Verkehrswert (bis unter ... €)</b>	<b>Gebühr *</b>		
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