



Immobilienmarktbericht

für den Bereich der documenta-Stadt Kassel

2018



Jahresbericht 2018

Daten und Fakten
zum Kasseler Immobilienmarkt

Gutachterausschuss
für Immobilienwerte
für den Bereich der
documenta Stadt Kassel

Impressum

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

Verantwortlich: Sandra Rus (Vors. des Gutachterausschusses)

Anschrift: Sickingenstraße 7, 34117 Kassel
Telefon: 0561-787-7002, 787-7003
Telefax: 0561-787-4089
E-Mail: gutachterausschuss@kassel.de

Zuständigkeit: Herr Jäger (Gutachten, Immobilienmarktbericht)
Telefon: 0561-787-70 04

Telefon: Frau Kilic (Gutachten, Immobilienmarktbericht)
0561-787-62 71

Telefon: Frau Lappöhn (Bodenrichtwerte und Daten
Frau Vogt aus der Kaufpreissammlung)
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:

Abbildungsverzeichnis:	IV	
Vorbemerkung	1	
1	Einleitung	2
2	Rahmendaten	3
2.1	Lage	3
2.2	Wirtschaftliche Daten	3
2.3	Baugeschehen (2011 – 2017)	4
3	Allgemeine Daten zum Immobilienmarkt	5
3.1	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses	5
3.2	Anzahl und Transaktionsvolumen der Kaufverträge	5
3.3	Immobilienmarkt	7
4	Transaktionen bei unbebauten Grundstücken	10
4.1	Umsatzentwicklung	10
4.1.1	Hauptkategorien unbebauter Grundstücke	10
4.2	Verteilung der Kauffälle	13
4.3	Bodenrichtwerte im Bereich der Stadt Kassel	13
4.3.1	Entwicklung der Bodenrichtwerte	14
4.3.2	Veröffentlichung der Bodenrichtwerte	15
5	Transaktionen bei bebauten Grundstücken	16
5.1	Umsatzentwicklung	16
5.2	Verteilung der Kauffälle	19
6	Transaktionen bei Wohnungseigentum	24
6.1	Umsatzentwicklung	24
6.2	Verteilung der Kauffälle	26
6.3	Durchschnittspreise in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße	28
6.4	Durchschnittspreise in Abhängigkeit von den Baujahren	29
7	Bewertungsrelevante Daten	31
7.1	Marktindizes	31
7.1.1	Baupreisindex für Wohngebäude	32
7.2	GFZ-Umrechnungskoeffizienten	33
7.3	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	34
7.4	Sachwertfaktoren	36
7.5	Mieten	37
8	Vergleichsfaktoren gemäß § 183 Bewertungsgesetz	39
8.1	Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	40
8.1.1	Beispiel für die Anwendung der Vergleichsfaktoren	41
8.2	Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	42
8.3	Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen	43
9	Entwicklung des Immobilienmarktes	44
10	Mitglieder des Gutachterausschusses	45
11	Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	46
Quellennachweise:	46	
Leistungen und Gebühren:	47	

Tabellenverzeichnis:

TABELLE 1:	BAUFERTIGSTELLUNGEN	4
TABELLE 2:	GRUNDSTÜCKSTRANSAKTION IN DEN DREI TEILMÄRKTEN	6
TABELLE 3:	MARKTTEILNEHMER	8
TABELLE 4:	GRUNDSTÜCKSTRANSAKTION UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	11
TABELLE 5:	PREISKLASSEN FÜR UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	13
TABELLE 6:	BODENPREISINDEX – BASISJAHR 2000 = 100	14
TABELLE 7:	GRUNDSTÜCKSTRANSAKTIONEN BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	18
TABELLE 8:	PREISKLASSEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	19
TABELLE 9:	GRUNDSTÜCKSGRÖßEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	21
TABELLE 10:	TRANSAKTIONEN WOHNUNGSEIGENTUM	24
TABELLE 11:	ANZAHL DER KAUFFÄLLE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH WOHNUNGSGRÖßEN	26
TABELLE 12:	ANZAHL DER KAUFFÄLLE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH BAUJAHREN	27
TABELLE 13:	MITTELWERTE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH WOHNUNGSGRÖßEN	28
TABELLE 14:	WOHNUNGSPREISE IN ABHÄNGIGKEIT VON DEN BAUJAHREN	29
TABELLE 15:	BAUPREISINDIZES	32
TABELLE 16:	GFZ-UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN (AUSZUGSWEISE)	33
TABELLE 17:	LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE FÜR HESSEN	34
TABELLE 18:	ROHERTRAGSFAKTOREN FÜR HESSEN	35
TABELLE 19:	SACHWERTFAKTOREN DES GESCHÄFTSJAHRES 2017	36
TABELLE 20:	WERTANGABEN FÜR KFZ-STELLPLÄTZE	39
TABELLE 21:	VERGLEICHFAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	40
TABELLE 22:	ANPASSUNGSFAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	41
TABELLE 23:	VERGLEICHFAKTOREN FÜR REIHEN- UND DOPPELHÄUSER	42
TABELLE 24:	ANPASSUNGSFAKTOREN FÜR REIHEN- UND DOPPELHÄUSER	43
TABELLE 25:	VERGLEICHFAKTOREN FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN	43

Abbildungsverzeichnis:

ABBILDUNG 1:	ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHLEN IN KASSEL	3
ABBILDUNG 2:	EIGENTUMSÜBERGÄNGE	5
ABBILDUNG 3:	VERTEILUNG DER KAUFFÄLLE	6
ABBILDUNG 4:	UMSATZZAHLEN FÜR BEBAUTE UND UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	7
ABBILDUNG 5:	MARKTTEILNEHMER VERÄÜBERER	8
ABBILDUNG 6:	MARKTTEILNEHMER ERWERBER	9
ABBILDUNG 7:	KAUFPREISE FÜR UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	12
ABBILDUNG 8:	INDEXREIHEN BODENRICHTWERTE	15
ABBILDUNG 9:	KAUFPREISE FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	17
ABBILDUNG 10:	PREISKLASSEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	20
ABBILDUNG 11:	GRUNDSTÜCKSGRÖßEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	22
ABBILDUNG 12:	KASSELER STADTBEREICHE	23
ABBILDUNG 13:	VERTEILUNG DER KAUFFÄLLE NACH STADTBEREICHEN	23
ABBILDUNG 14:	PREISENTWICKLUNGEN FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IN BEZUG ZUR WOHNFLÄCHE	25
ABBILDUNG 15:	ANZAHL DER KAUFFÄLLE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH WOHNUNGSGRÖßE	26
ABBILDUNG 16:	VERTEILUNG DER KAUFFÄLLE VON WOHNUNGSEIGENTUM NACH STADTTHEILEN	28
ABBILDUNG 17:	WOHNUNGSPREISE IN ABHÄNGIGKEIT VON DER WOHNUNGSGRÖßE	29
ABBILDUNG 18:	WOHNUNGSPREISE IN ABHÄNGIGKEIT VON DEN BAUJAHREN	30
ABBILDUNG 19:	MARKTINDIZES	32
ABBILDUNG 20:	ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSMIETEN	38

Vorbemerkung

Der vorliegende Immobilienmarktbericht 2018 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 politische Gremien, 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, Ausprägungen und Entwicklungen zu verdeutlichen.

Im Abschnitt 8 sind die Vergleichsfaktoren, die den Finanzämtern als vorrangige Grundlage für Bewertungen gem. § 183 Bewertungsgesetz (BewG) 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 (DVO zum BauGB)
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie - SW-RL)
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie - EW-RL)
- Richtlinie zur Ermittlung Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL)
- Bewertungsgesetz (BewG), Sechster Abschnitt

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

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

- Die Erstellung von Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke, für Eigentumswohnungen sowie für sonstige mit Grundstücken zusammenhängende Rechte
- 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.

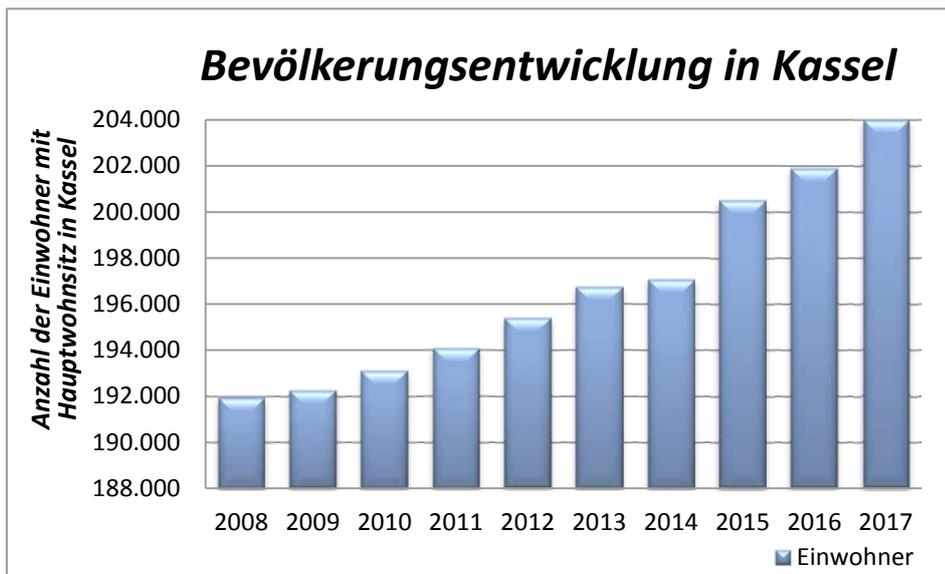
2 Rahmendaten

2.1 Lage

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

2.2 Wirtschaftliche Daten

In den letzten 10 Jahren, seit 2008, ist die Einwohnerzahl Kassels insgesamt um etwa 6 % gestiegen (siehe Abb. 1). Das Stadtgebiet ist aktuell Wohnort und Lebensmittelpunkt für 204.021¹ Menschen, die in 109.533 Haushalten und 30.921 Gebäuden wohnen. Die Anzahl der Personen mit Migrationshintergrund liegt mit 77.472 Menschen bei knapp 40 %, davon sind 7,9 % Aussiedler, 13 % Eingebürgerte und 18 %,



gehören unterschiedlichen Nationalitäten an. Der Anstieg in 2017 um 2.114 Personen ist in erster Linie auf den verstärkten Zuzug von ausländischen Bürgerinnen und Bürgern zurückzuführen. Die Stadt Kassel verzeichnet in 2017 einen Anstieg von 7,5% bei den nichtdeutschen Einwohnern. Die größten Anteile mit Bürgern anderer Staatsangehörigkeit in Kassel kommen aus der Türkei mit 7.046, gefolgt von Syrien mit 3.517,

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

¹ Melderegister der Stadt Kassel, Stand 31.12.2017

Bulgarien mit 2.636, Polen mit 1.849 und Italien mit jeweils 1.426 Personen, wobei die Anzahl der türkischen Staatsangehörigen wiederholt rückläufig ist. Die Anzahl der syrischen Staatsbürger ist im Jahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr um 1.110 Personen gestiegen, gefolgt von bulgarischen, irakischen, rumänischen, somalischen, eritreischen und afghanischen Staatsbürgern bilden diese Personengruppen den höchsten Anstieg bei den Einwohnerzahlen.

Im Einzugsgebiet der Stadt Kassel leben rund 1,2 Millionen Menschen, davon etwa 337.000 im Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel. Der Zweckverband (ZRK) umfasst die Stadt Kassel sowie die Umlandgemeinden Ahnatal, Baunatal, Calden, Fuldabrück, Fuldata, Kaufungen, Lohfelden, Niestetal, Schauenburg und Vellmar. Die Einwohnerzahlen beruhen auf Veröffentlichungen der einzelnen Gemeinden und sind daher mit unterschiedlichen Stichtagen zusammengestellt.

Kassel ist Arbeitsort für 131.212² Menschen, Pendler inbegriffen. Davon sind 106.350 sozialversicherungspflichtig beschäftigt, die wie folgt in unterschiedlichen Wirtschaftsabschnitten arbeiten: öffentliche und private Dienstleister 36.813 (34,6%); Finanzen, Vermietung, Unternehmensdienstleistungen 24.097 (22,7%); Handel, Gastgewerbe, Verkehr 22.922 (21,6%); Produzierendes Gewerbe 22.646 (21,3%) sowie Land- und Forstwirtschaft 52 (0,05%). Weiterhin gibt es 24 682 geringfügig entlohnte Beschäftigte im Stadtgebiet, das sind etwa 19% der Beschäftigten.

24.687 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte pendeln aus Kassel heraus, um ihrer Arbeit nachzugehen. Dagegen pendeln 62.155 Erwerbstätige täglich nach Kassel ein. Der Pendlersaldo in die Stadt Kassel liegt somit bei 37.468 Beschäftigten, das sind etwa 400 Pendler nach Kassel weniger als im Vorjahr.

Die Arbeitslosenquote im Stadtgebiet ist um 1,2% auf 7,9% gefallen. Von insgesamt 8.436 Arbeitslosen zum Stichtag 30.6.2017 waren 3.147 Personen Nichtdeutsche, das sind etwa 37% aller Arbeitslosen.

2.3 Baugeschehen (2011 – 2017)

Die Kategorie Wohngebäude setzt sich in Kassel aus 15.172 Einfamilienhäusern, 4.739 Zweifamilienhäusern und 10.579 Mehrfamilienhäusern zusammen. Die Baufertigstellungen erreichten 2016 mit 113 Wohngebäuden insgesamt im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um 14 %. Der Trend zur Verlagerung der Anzahl der Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist weiterhin ungebrochen. Insgesamt waren in diesem Segment 2013 142 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt, 2014 lag diese Zahl bei 191, 2015 bei 212 und 2016 bereits bei 266. Bei Betrachtung des Vorjahres ist hier eine Steigerung von Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von 25% zu beobachten. 2015 lag diese Steigerungsrate bei ca.11%. Demgegenüber ist der Neubau von Zweifamilienhäusern rückläufig.

Die Zahlen für 2017 liegen dem Statistischen Landesamt bei Redaktionsschluss noch nicht vor. Diese werden voraussichtlich im Herbst 2018 veröffentlicht.

Jahr	Anzahl der bezugsfertigen Wohnungen			
	insgesamt	Ein-	Zwei-	Mehr-
			familienhäuser	
2011	103	42	6	55
2012	255	58	26	171
2013	246	78	26	142
2014	267	68	8	191
2015	301	59	30	212
2016	348	72	10	266
2017	Bei Redaktionsschluss lagen noch keine aktuellen Werte des Statistischen Landesamtes vor.			

Tabelle 1: Baufertigstellungen

Quelle: Fachstelle Statistik Kassel

² Fachstelle Statistik Kassel – Jahresbericht 2016, Stand Oktober 2017

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.

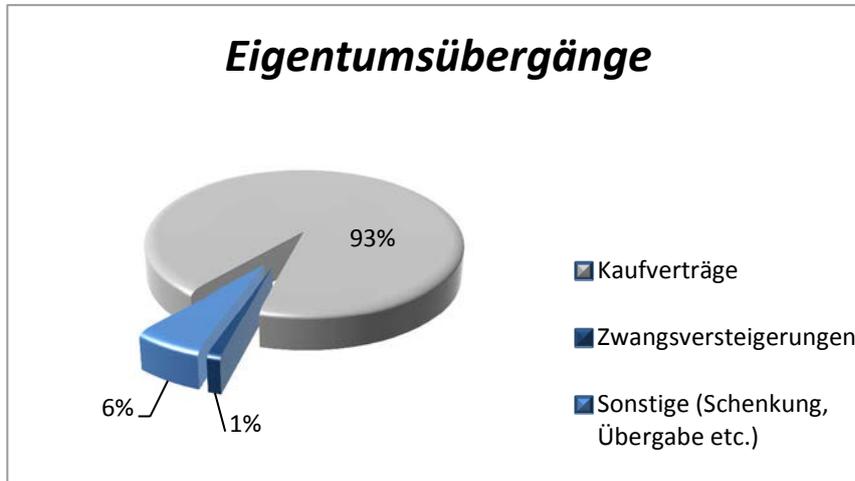


Abbildung 2: Eigentumsübergänge

Für die Übersichten des 3. Abschnittes 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 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 bebauten Grundstücken weiterhin rückläufig ist, ebenso die Transaktionen mit unbebauten Grundstücken. Auf das Marktsegment Wohnungseigentum entfällt nach wie vor der größte Anteil, jedoch auch hier ist ein beachtlicher Rückgang der Kauffälle zu beobachten. Der Anstieg von etwa 30 % im Vorjahr wird nun mit einem Rückgang um 22% korrigiert. Insgesamt ist die Zahl aller Kaufverträge von 1.824 auf 1.499 gegenüber dem letzten Jahr zurückgegangen, das entspricht etwa 18%.

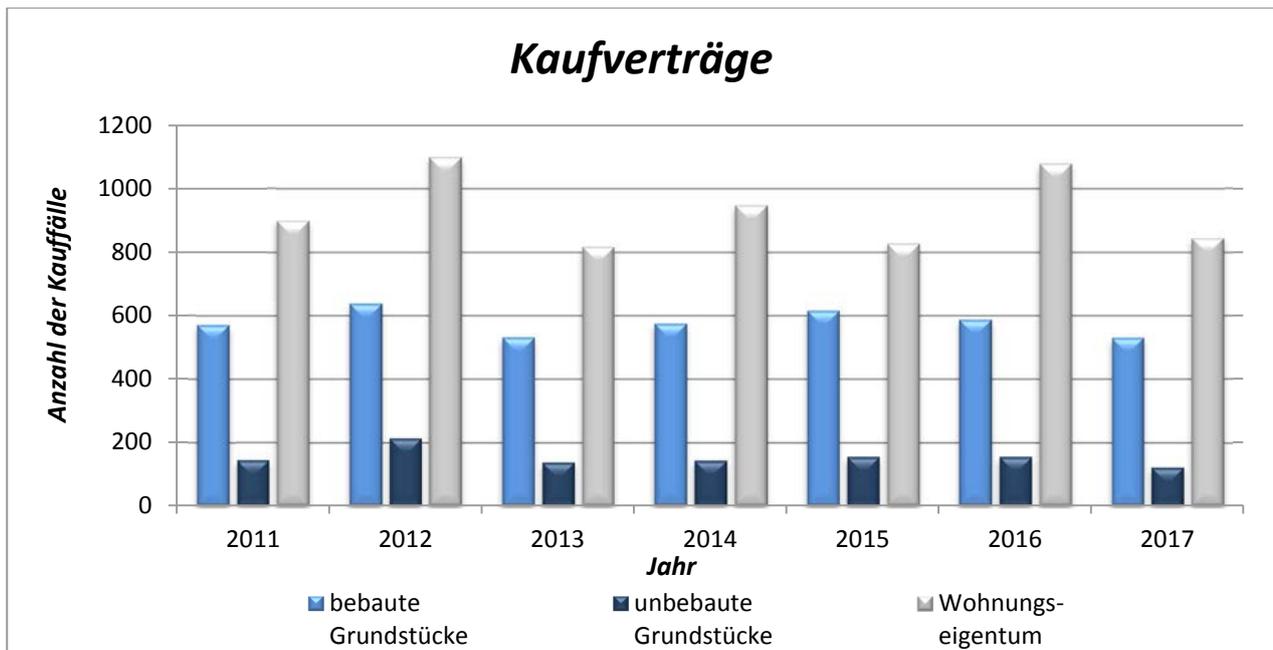


Abbildung 3: Verteilung der Kauffälle

Kaufvertrag über	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz (tausend €)	Flächenumsatz (tausend m ²)	Durchschnittliche/ r	
					Kaufpreis (€)	Grundstücksfläche/ Wohnungsfläche (m ²)
unbebaute Grundstücke	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
	2015	156	18.243	342	116.940	2.207
	2016	156	15.667	191	100.427	1.224
	2017	123	23.563	208	191.572	1.688
bebaute Grundstücke	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
	2015	616	262.641	736	442.157	1.207
	2016	588	231.963	492	394.495	837
	2017	531	342.877	562	645.720	1.059
Wohnungseigentum	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
	2015	827	93.451	52	113.000	71
	2016	1080	135.345	60	125.320	65
	2017	845	126.033	52	149.152	62

Tabelle 2: Grundstückstransaktion in den drei Teilmärkten

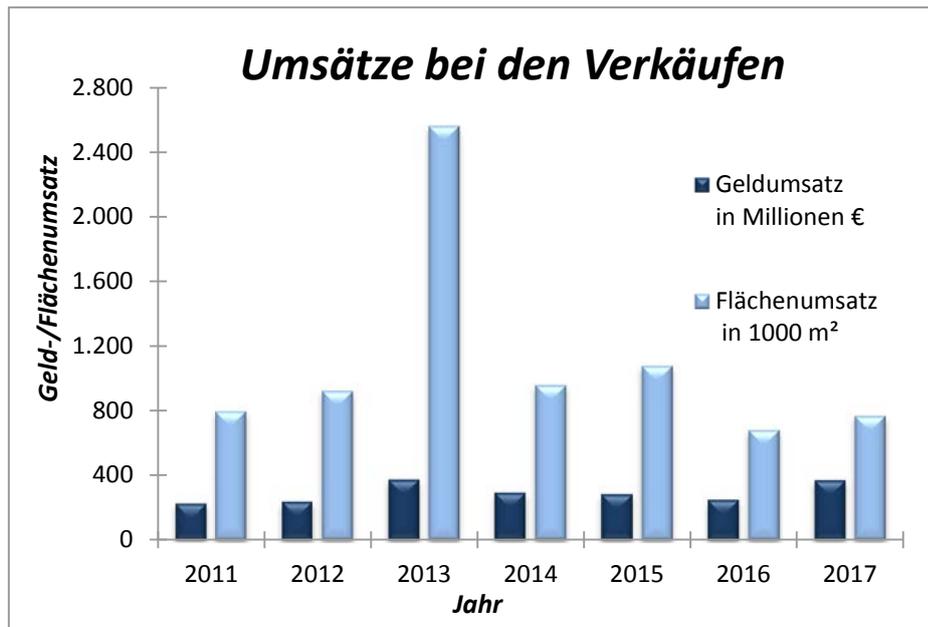


Abbildung 4: Umsatzzahlen für bebaute und unbebaute Grundstücke

2013 außergewöhnlich große Gewerbeflächen 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 für 2017 ist insgesamt wieder ein Anstieg im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen.

Bei den Verkäufen von Eigentumswohnungen wird für 2012/13 das Mittel betrachtet. Hier wurden viele Kauffälle in 2012 vorgezogen, da 2013 eine Anpassung der Grunderwerbssteuer vorgenommen wurde. Die konstante Anzahl der Kauffälle bis 2014 erfährt 2015 einen leichten Rückgang, ebenso der Geldumsatz. 2016 war in diesem Marktsegment eine signifikante Steigerung um 30% erkennbar. 2017 sind die Kauffälle so rückläufig, dass sie sich an die Zahl aus 2015 nähern. Der Geldumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um etwa 7% gefallen. (siehe Tab. 2).

Detaillierte Darstellungen erfolgen in den weiteren Abschnitten 4 – 6 jeweils in den Teilmärkten.

3.3 Immobilienmarkt

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

Den Abbildungen 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. Trotz des Rückgangs der Transaktionen insgesamt um 17% ist der Anteil von Privatpersonen am Marktgeschehen selbst als Veräußerer in absoluten Zahlen weitgehend konstant geblieben. Die Anzahl der Käufe durch Privatpersonen in absoluten Zahlen ist in ähnlichem Umfang zurückgegangen wie die relative Anzahl der Transaktionen selbst, um ca. 18%.

Weiterhin treten Juristische Personen, gemeinnützige bzw. freie Wohnungsunternehmen und Kommunen auf dem Kasseler Immobilienmarkt nach wie vor eher als Veräußerer, weniger als Erwerber auf. Als Marktteilnehmer sind sie im Vergleich zu 2016 insgesamt weniger aktiv.

Aus der Abbildung 4 ist ersichtlich, dass die Geldumsätze von 2011 bis 2013 bei Grundstückstransaktionen der bebauten und unbebauten Grundstücke kontinuierlich ansteigen und ab 2014 Schwankungen unterliegen.

Bei bebauten Grundstücken findet eine Verlagerung der Kauffälle in mittlere und einfache Lagen statt. Der Geld- und Flächenumsatz steigt wieder kontinuierlich an.

Bei den Flächen- und Geldumsätzen ist zu beachten, dass im Jahre

Markt- teilnehmer	Jahr	Privatpersonen	juristische Per- sonen	Kommune	Land	Bund	gemeinnützige / freie Wohnungs- unternehmen	Kirchen	sonstige Marktteil- nehmer
Veräußerer	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
	2015	1.202	330	28	3	8	81	4	7
	2016	1.196	602	68	0	3	75	3	4
	2017	1.208	303	26	2	2	70	2	2
Erwerber	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
	2015	1.506	135	7	2	0	5	2	6
	2016	1.816	91	16	2	0	3	0	22
	2017	1.487	107	15	0	0	5	0	1

Tabelle 3: Marktteilnehmer

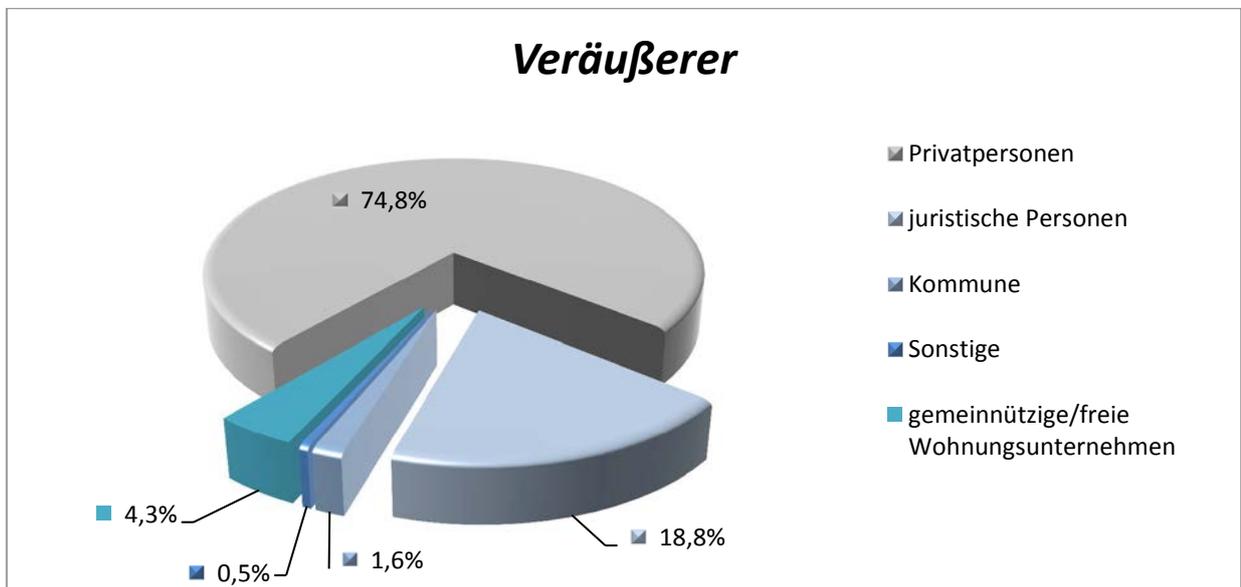


Abbildung 5: Marktteilnehmer Veräußerer

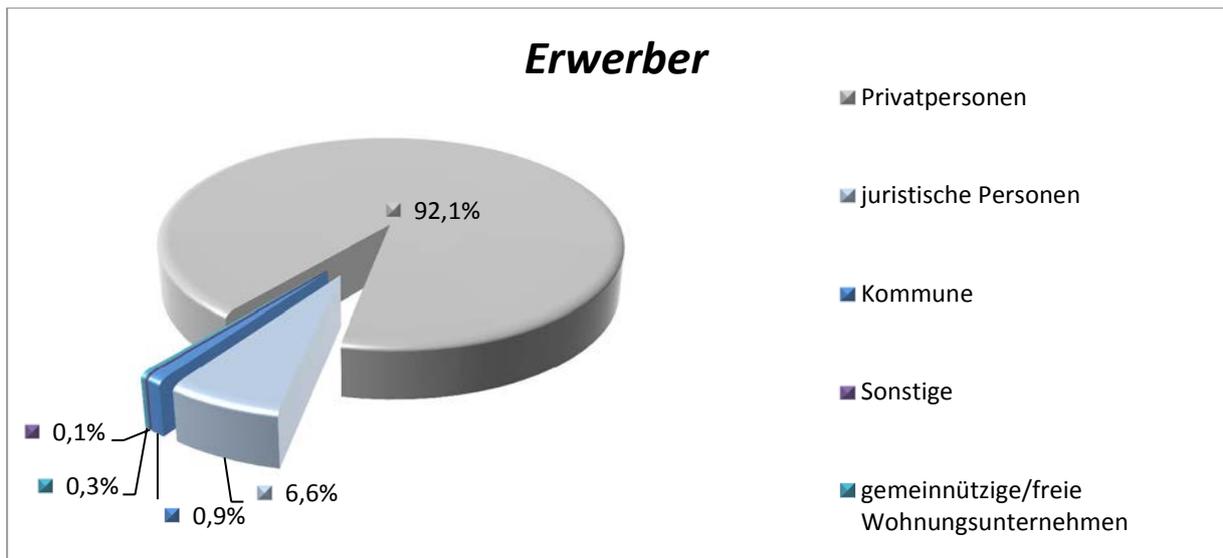


Abbildung 6: Marktteilnehmer Erwerber

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 2017 wurden im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ 8% 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 2017 konnten für den Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ folgende Kennzahlen ermittelt werden:

Anzahl der geeigneten Kauffälle:	126
Geldumsatz in tausend €:	23.983
Flächenumsatz in tausend m²:	213

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

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

Grundstücke für Gewerbe und Industrie

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

Bauerwartungsland/Rohbauland

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

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

Weitere Baugrundstücke

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

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

Kategorie	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz	Flächenum-satz	Durchschnittliche/ r	
			in 1.000 €	in 1.000 m ²	Grundstückspreis	Grundstücksfläche
					€/m ²	m ²
Baureifes Wohnbauland	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
	2015	75	8.972	56	167	745
	2016	96	10.412	68	154	707
	2017	52	4.920	25	193	482
Baureife Grundstücke für Gewerbe und Industrie	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
	2015	7	1.008	30	43	4.217
	2016	12	2.468	40	60	3.352
	2017	13	5.714	90	62	6.885
Bauerwartungs-/Rohbauland	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
	2015	0	0	0	0	0
	2016	6	666	12	52	2.016
	2017	1	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben
Straßenflächen	2011	2	8	0	keine Angaben	44
	2012	2	57	5	11	2.596
	2013	2	38	2	24	790
	2014	-	-	-	-	-
	2015	17	213	3	76	185
	2016	9	165	3	81	374
	2017	17	337	8	93	335
Sonstige	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
	2015	44	958	120	21	2.789
	2016	31	1.950	67	44	2.163
	2017	34	978	55	47	1.610

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 hat sich die Anzahl Kauffälle im Teilmarkt „baureifes Wohnbauland“ im Vergleich zu den Vorjahren reduziert. Der durchschnittliche Kaufpreis, der bis 2014 nahezu unverändert war, ist 2015 angestiegen, 2016 wieder gefallen. Im Berichtszeitraum 2017 ist dieser Wert im Vergleich zum Vorjahr um 25% gestiegen. In 2015 wurden vermehrt Grundstücke in guten Lagen veräußert, während in 2016 eine Vielzahl von Grundstücken in einfacher oder mittlerer Lage veräußert wurden (z.B. Baugebiet „Vor dem Osterholz“). Dieser Trend hat sich 2017 fortgesetzt. Insgesamt wurden bei den Verkäufen die jeweiligen Bodenrichtwerte erreicht bzw. überschritten.

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. 2016 wird dieser Markt belebt (Gewerbegebiet „Thielenäcker“). Der durchschnittliche Grundstückspreis ist über die Jahre betrachtet bis 2015 nahezu stabil geblieben. 2016 ist hier eine Steigerung zum Mittelwert von etwa 20% zu beobachten gewesen. Dieser Wert ist in 2017 nahezu konstant geblieben, obwohl wieder vermehrt Gewerbeflächen vermarktet wurden (Gewerbepark Niederzwehren). Hierbei ist zu beachten, dass überwiegend die Kommune als Veräußerer am Markt teilnimmt.

Die Preise für Bauerwartungsland und Erschließungsflächen waren bisher aufgrund der geringen Fallzahl nur Orientierungswerte. 2017 wurde in diesem Bereich nur ein verwertbarer Kauffall aufgenommen. Daher kann in diesem Sektor keine zuverlässige Aussage zur Entwicklung getroffen werden.

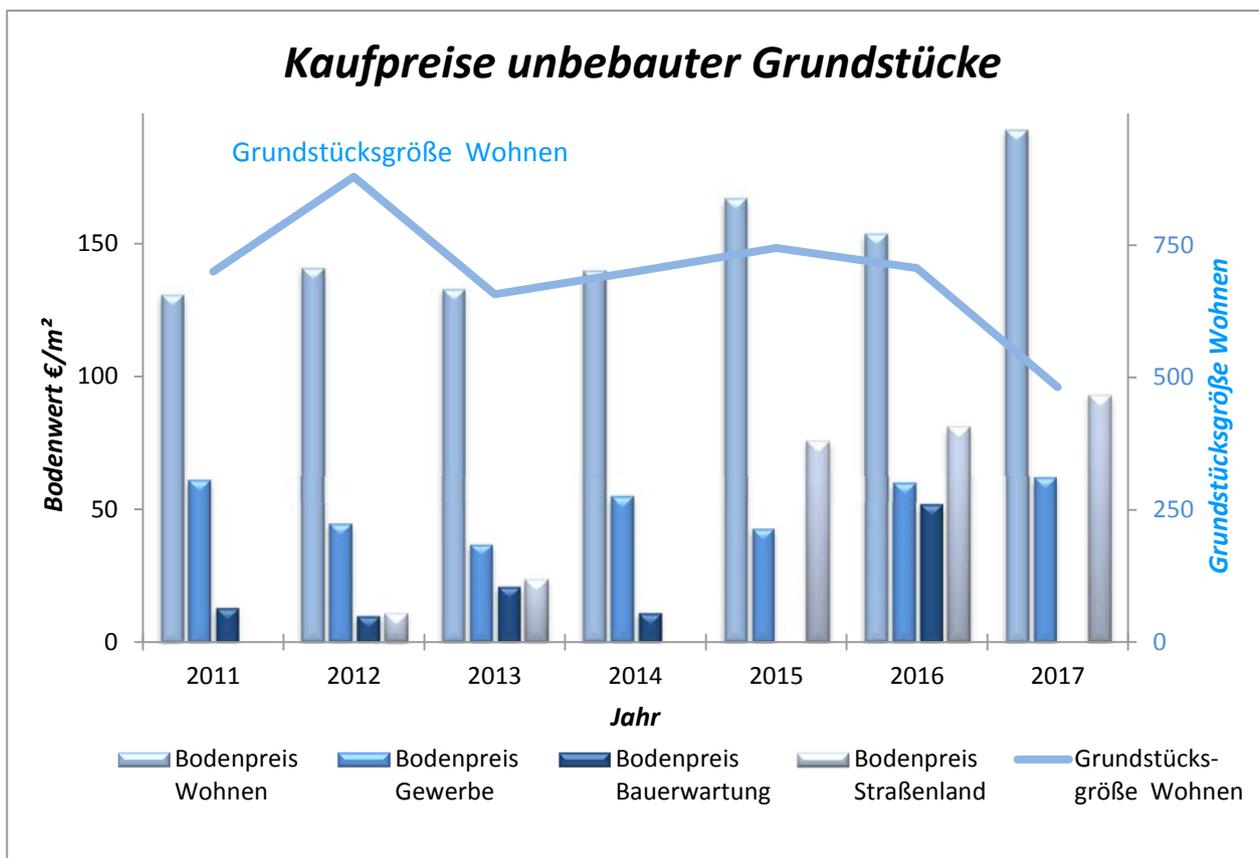


Abbildung 7: Kaufpreise für unbebaute Grundstücke

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 ²)					
	0 – 5	6 – 15	16 – 50	51 – 100	101 – 250	über 251
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
2015	11	10	21	20	59	11
2016	12	6	25	26	74	13
2017	12	6	18	27	44	24
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

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

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2018.

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

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

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

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

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

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

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

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

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

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

In Kassel gibt es 236 Richtwertzonen, in denen die Nutzungs- und Wertverhältnisse abgeleitet werden können.

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 Grundstückes mit einfließen.

Mit dem vorliegenden Immobilienmarktbericht wird auch die aktuelle Bodenrichtwertkarte mit dem Stichtag 01.01.2018 veröffentlicht. Die Bodenrichtwerte werden in Hessen im Turnus von zwei Jahren angepasst. Die nächste Bodenrichtwertkarte wird 2020 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 2000 dargestellt.

In der folgenden Tabelle sind die Bodenpreisindexreihen der Bodenrichtwerte vom Bezugsjahr 2000 bis 2018 für die sechs Klassifizierungen abgebildet. Die Bodenrichtwerte werden alle zwei Jahre neu festgesetzt, so dass in diesem Intervall jeweils die Indizes angegeben sind.

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

Tabelle 6: Bodenpreisindex – Basisjahr 2000 = 100

Stand: 1. Januar 2018

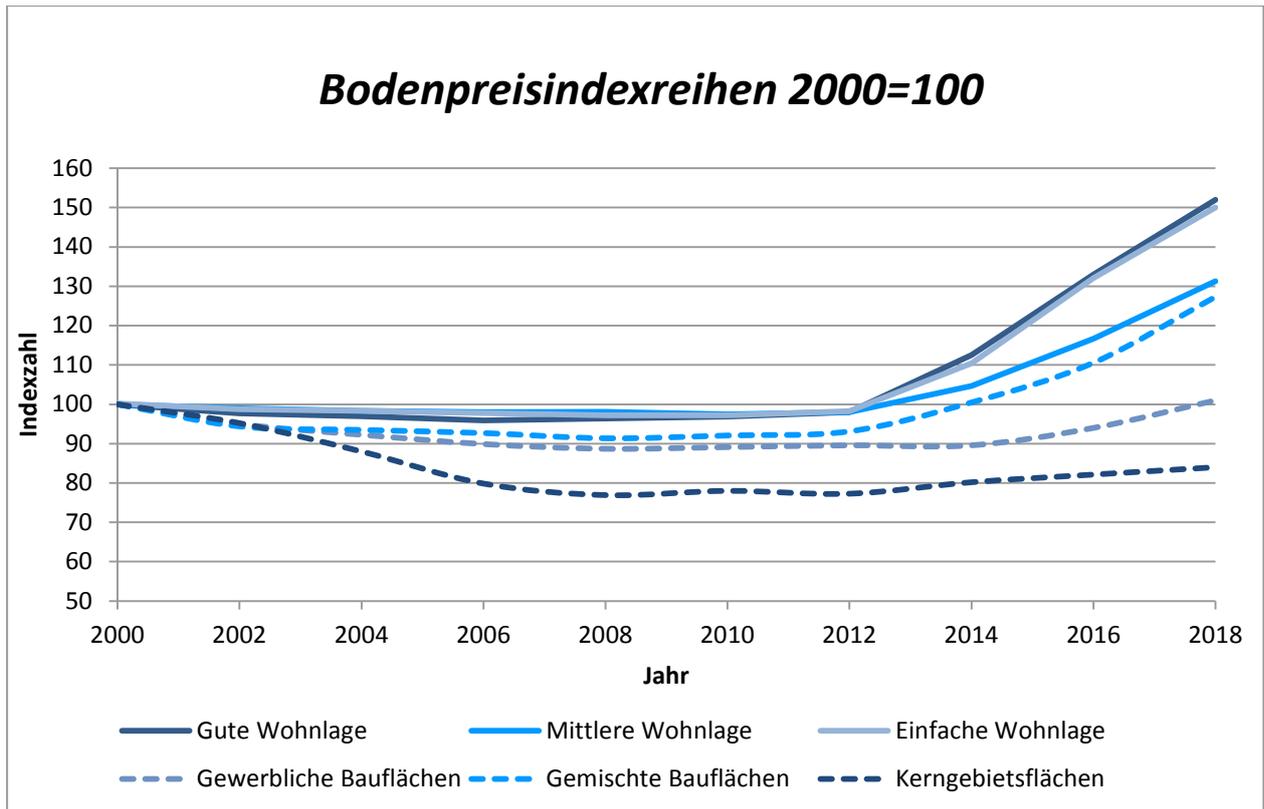


Abbildung 8: Indexreihen Bodenrichtwerte

Stand: 1. Januar 2018

4.3.2 Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte mit **Stand 1. Januar 2018** sind während der Öffnungszeiten auf der Bodenrichtwertkarte am Eingang zur Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Sickingenstraße 7, Kassel kostenfrei einsehbar. Ebenso ist die Richtwertübersicht im Internet der Stadt Kassel unter www.stadtplan-kassel.de bzw. des Landes Hessen unter 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 2017 wurden im Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ 36% aller Kauffälle getätigt. Der pekuniäre Anteil am Kasseler Immobilienmarkt beträgt mit einem Zuwachs von etwa 49% zum Vorjahr nunmehr 70% des Geldumsatzes. Somit besetzt dieser Teilmarkt den größten Anteil des Umsatzes am Kasseler Immobilienmarkt. Drei außergewöhnliche Kauffälle, die der Gewerbenutzung zuzuordnen sind, führen zum erhöhten Geldumsatz in diesem Segment bei Rückgang der Anzahl der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr.

5.1 Umsatzentwicklung

Im Erhebungszeitraum 2017 konnte für den Teilmarkt bebaute Grundstücke folgende Kennzahlen festgestellt werden:

Anzahl der geeigneten Kauffälle	536
Geldumsatz in tausend €	345.107
Flächenumsatz in tausend m²	576

In der Tabelle 7 sind die Umsätze der drei Hauptkategorien der bebauten Grundstücke dargestellt. Unter die Hauptkategorien subsumieren sich Einfamilienhäuser (freistehend sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften) in Kategorie I, Zwei- und Mehrfamilienhäuser sowie Geschäftsgrundstücke (Wohn- und Gewerbenutzung) in Kategorie II, weiterhin reine Gewerbenutzungen in Kategorie III.

Einfamilienhäuser

Im Teilmarkt „Einfamilienhäuser“ werden weiterhin überwiegend freistehende Häuser gehandelt. Die Entwicklung bei der Anzahl der Kauffälle 2011 bis 2016 bei Bildung des Mittelwertes ist weitgehend konstant. 2017 sind jedoch in diesem Segment weniger Kauffälle zu verzeichnen. Im Vergleich zum Vorjahr ist hier ein Rückgang von etwa 24% zu beobachten. Die durchschnittlichen Kaufpreise jedoch sind zum Vorjahr überproportional gestiegen. Betrachtet man zunächst die durchschnittlichen Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser, so ist ein kontinuierlicher Anstieg im Mittel um rund 10% pro Jahr seit 2011 sichtbar. 2017 ist im Vergleich zum Vorjahr ein überproportionaler Anstieg der durchschnittlichen Kaufpreise von knapp 28% zu verzeichnen. Somit bildet der Kaufpreisanstieg die höchste Steigerungsrate seit 2011.

Eine ähnliche Entwicklung ist im Teilmarkt der Reihenhäuser zu beobachten. Hier ist ebenso die Anzahl der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr rückläufig. Betrachtet man die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise, ist auch hier eine Steigerungsrate von über 22% zu beobachten. Betrachtet man die Mittelwerte der Jahre 2011 bis 2017 liegt die Preissteigerung pro Jahr bei 11%. Im gleichen Zeitraum ist die durchschnittliche Anzahl der Kauffälle mit knapp 3% pro Jahr rückläufig. Die Reihenhäuser werden hier der Rubrik Doppelhaushälfte aufgrund der übereinstimmenden Merkmale (siehe NHK 2010) zugeordnet.

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäusern liegen um ca. 32% unter den Kaufpreisen für freistehende Einfamilienhäuser. Bei Reihenhäusern liegt der Prozentsatz bei 39%. Durch die auffällige Preisentwicklung bei freistehenden Einfamilienhäusern und Reihenhäusern und der moderaten Preisentwicklung bei den Einfamilienhäusern und Reihenhäusern sind die Wertverhältnisse dieser Teilmärkte weiter auseinandergegangen. Die Wertverhältnisse haben sich damit in 2017 zugunsten der freistehenden Einfamilienhäuser und der Reihenhäuser entwickelt.

Die Veränderungen der durchschnittlichen Preise 2017 im Vergleich zum Vorjahr betragen für:

- freistehende Einfamilienhäuser: ca. + 27,7 %
- Reihenhäuser: ca. + 22,5 %
- Doppelhaushälften und Reihenhäuser: ca. + 8,2 %

Zwei- und Mehrfamilienhäuser

Bei den freistehenden Zweifamilienhäusern sind die Preise im Vergleich zum Vorjahr wieder gestiegen. Die durchschnittliche Grundstücksfläche ist jedoch konstant geblieben. In den Jahren 2011 bis 2016 wurden im Mittel 49 Kauffälle pro Jahr in diesem Segment gehandelt. Mit 53 Kauffällen in 2017 liegt diese Anzahl über dem Durchschnitt. Die Kaufpreissteigerung zum Vorjahr beträgt hier knapp 13%. Die Baujahre der gehandelten Zweifamilienhäuser liegen, bis auf drei Ausnahmen, alle vor dem Jahr 2000. Erstverkäufe sind hier nicht registriert worden. Die Preissteigerung bei den Zweifamilienhäusern ist im Vergleich zu den Preissteigerungen bei freistehenden Einfamilienhäusern und Reihenhäusern geringer. 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 und mittleren Lagen im Fokus der Kaufinteressenten liegen.

Bei Mehrfamilienhäusern variieren wegen der unterschiedlichen Anzahl der Wohneinheiten auch die Kaufpreise in den einzelnen Jahren. 2017 ist die Anzahl der Kauffälle in diesem Segment im Vergleich zum Vorjahr um 26% gefallen. In den Jahren 2013-2015 gab es ebenso rückläufige Kauffallzahlen in zweistelliger Höhe. Der durchschnittliche Kaufpreis steigt, wie auf den anderen Teilmärkten auch, an. Die Steigerungsrate liegt zum Vorjahr bei knapp 15%. Die Anzahl der gehandelten Objekte ist seit 2012 zurückgegangen. Die durchschnittlichen Kaufpreissteigerungen im Zeitraum von 2011 bis 2017 liegen im Mittel bei etwa 11% pro Jahr. Im Vergleich zum Vorjahr ist hier eine Kaufpreissteigerung von knapp 15 % zu verzeichnen.

Die Veränderungen der durchschnittlichen Preise 2017 im Vergleich zum Vorjahr betragen für:

- freistehende Zweifamilienhäuser ca. + 13,0 %
- Mehrfamilienwohnhäuser ca. + 14,9 %

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

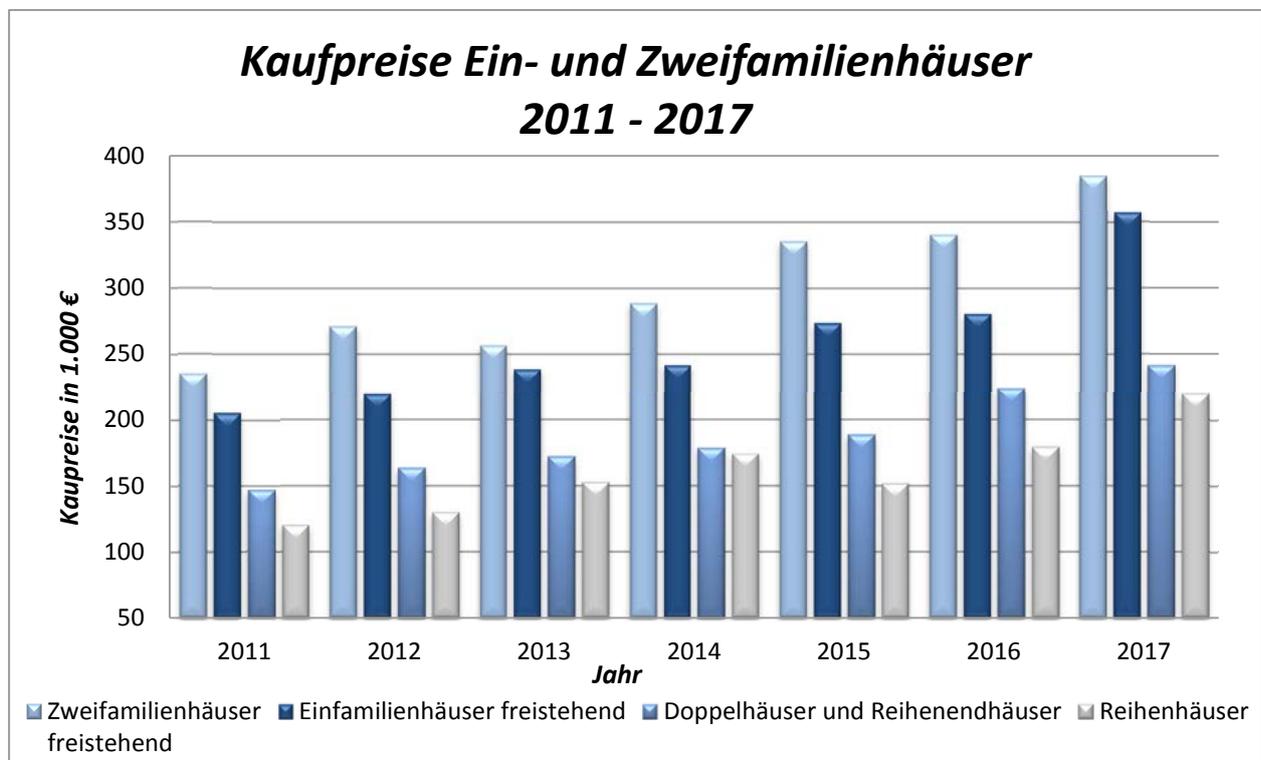


Abbildung 9: Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Kategorie		Jahr	Kauffälle	Geldumsatz in tausend €	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücksflä- che in m ²
Einfamilienhäuser freistehend		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
		2015	113	30.930	273.717	813
		2016	143	40.130	280.632	810
		2017	108	38.703	358.357	946
Einfamilien- reihenhäuser	I	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
		2015	53	8.050	151.891	228
		2016	69	12.391	179.583	223
		2017	64	14.075	219.928	231
Einfamilien- doppelhäuser + Reihenendhäuser		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
		2015	91	17.212	189.140	512
		2016	108	24.202	224.088	455
		2017	96	23.272	242.418	455
Zweifamilienhäuser freistehend	II	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
		2015	65	21.871	336.475	872
		2016	51	17.389	340.951	1.079
		2017	53	20.417	385.219	1.034
Mehrfamilien- wohnhäuser		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
		2015	52	26.466	508.952	773
		2016	62	29.905	482.341	728
		2017	46	25.492	554.177	710
Wohn- und Gewerbenutzung	III	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
		2015	37	24.549	663.486	666
		2016	38	31.139	819.459	1.455,00
		2017	51	50.116	982.668	935
Gewerbenutzung		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
		2015	13	25.727	1.978.965	4.077
		2016	18	31.232	1.735.122	2.109
		2017	23	94.541	4.110.457	5.926

Tabelle 7: 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	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
	2015	10	28	33	34	6	2
	2016	6	38	45	37	10	1
	2017	3	17	27	49	6	8
Einfamilienreihenhäuser	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
	2015	14	28	9	2	0	0
	2016	11	31	20	5	0	0
	2017	6	19	21	15	0	0
Einfamilien-doppelhaushälften + Reihenendhäuser	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
	2015	14	44	24	9	0	0
	2016	9	34	45	16	0	0
	2017	7	27	33	21	1	0
Zweifamilienhäuser freistehend	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
	2015	3	15	13	11	4	3
	2016	2	8	13	13	3	1
	2017	1	5	10	20	8	1

Tabelle 8: Preisklassen für Ein- und Zweifamilienhäuser

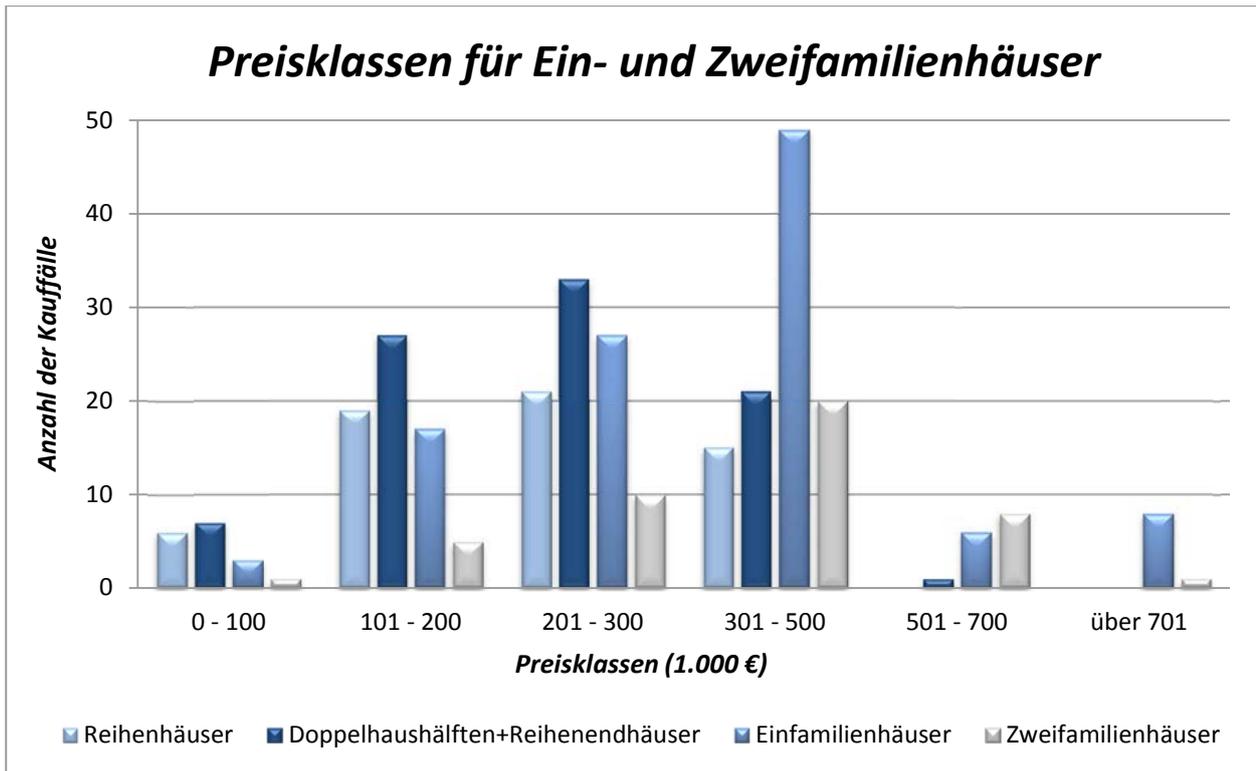


Abbildung 10: Preisklassen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Insgesamt wurden in 2017 die Haustypen Doppelhaushälften und Reihenendhäuser am häufigsten im Preissegment 201.000 € bis 300.000 € gehandelt, gefolgt vom Preissegment 101.000 € bis 200.000 €. Insgesamt ist jedoch in beiden Segmenten ein Rückgang der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr zu beobachten. Im Preissegment 301.000 € bis 500.000 € wurden insgesamt mehr Kauffälle gehandelt. Hier hat im Vergleich zum Vorjahr wieder eine Verschiebung der Kauffälle in das nächst höhere Preissegment stattgefunden.

Reihenhäuser wurden 2017 ca. 10% weniger gehandelt. Insgesamt ist auch hier eine Preisverschiebung in das höhere Preissegment zu beobachten. Die Anzahl der Kauffälle im Preissegment 301.000 € bis 500.000 € stieg um das Dreifache von 5 auf 15 Kauffälle.

Freistehende Einfamilienhäuser wurden überwiegend mit Preisen zwischen 301.000 € und 500.000 € gehandelt. In den Preissegmenten 101.000 € bis 300.000 € ist demgegenüber ein kontinuierlicher Rückgang der Kauffälle zu beobachten. Der Trend der Verlagerung in höhere Preisklassen ist auch hier 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	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
	2015	3	0	3	12	10	21	29	15	4	9	3	1
	2016	0	0	7	12	18	21	37	21	5	12	2	2
	2017	3	1	2	3	8	22	36	13	6	14	5	3
Einfamilienreihenhäuser	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
	2015	25	19	3	3	1	0	0	0	0	0	0	0
	2016	35	17	13	2	0	0	0	0	0	0	0	0
	2017	26	22	13	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Einfamilien-doppelhaushälften + Reihenhäuser	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
	2015	0	13	18	17	12	14	14	3	0	0	0	0
	2016	8	14	30	22	6	11	5	6	1	1	0	0
	2017	4	24	19	14	11	6	9	2	2	0	0	0
Zweifamilienhäuser freistehend	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
	2015	0	0	3	3	4	8	13	9	3	1	3	0
	2016	0	1	1	3	9	3	13	5	0	3	0	1
	2017	0	2	0	1	7	7	10	9	2	3	3	3

Tabelle 9: Grundstücksgrößen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die nachfolgende Abbildung 11 zeigt die den jeweiligen Gebäudetypen zugeordneten Grundstücksgrößen. Bei Einfamilienhäusern liegt die häufigste Grundstücksgröße zwischen 701 m² und 900 m², die Anzahl der Kauffälle bei kleineren Grundstücksgrößen fallen.

Bei den Reihenhäusern liegt sie signifikant bis 400 m². Hier ist der größte Anteil bei Grundstücksgrößen bis 200 m² zu finden, gefolgt von den beiden nächsten Grundstücksgrößenklassen. Die Anzahl der Kauffälle im unteren Segment erfährt einen Rückgang. Die größte Steigerungsrate ist im Größenbereich zwischen 201 m² bis 300 m² zu verzeichnen.

Bei den mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern bebauten Grundstücken ist die Bandbreite größer. Hier bilden sich Spitzen bei Grundstücksgrößen von 201 m² bis 400 m², gefolgt von Grundstücksgrößenklassen zwischen 401 m² bis 500 m².

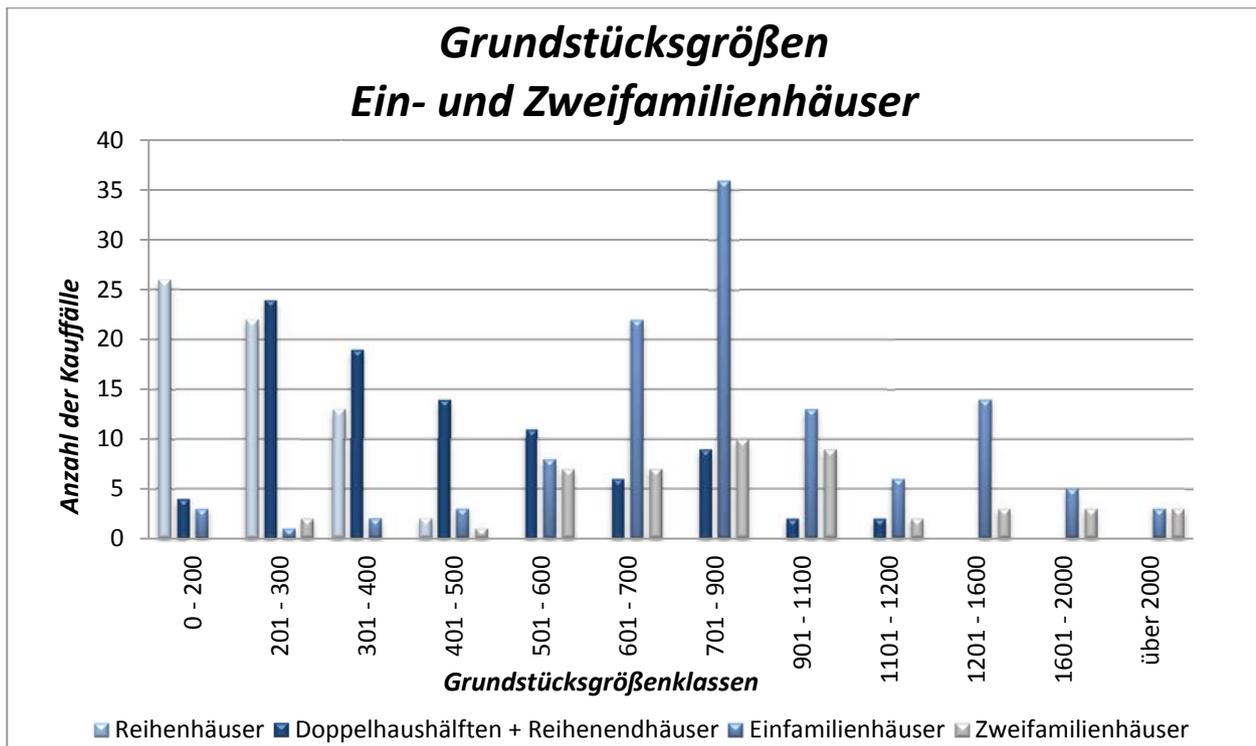


Abbildung 11: Grundstücksgrößen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Kasseler Immobilienmarkt wird zur besseren Veranschaulichung der Verteilung der Kauffälle in Stadtbereiche aufgeteilt. Die Aufteilung der Bereiche ist aus der Abbildung 12 ersichtlich. Hierdurch kann das Transaktionsgeschehen besser einzelnen Stadtbereichen zugeordnet werden, in denen die Stadtteile subsummiert dargestellt werden, die vergleichbare Lagekriterien aufweisen.

In der Abbildung 13 sind die Aktivitäten auf dem Immobilienmarkt (hier bebaute Grundstücke) in Kassel nach Stadtbereichen differenziert dargestellt. Bei Auswertung der Abbildung 13 ist erkennbar, dass die Kauffälle von bebauten Grundstücken in der Mitte am höchsten, im Vergleich zum Vorjahr aber rückläufig sind. Der Stadtbereich Mitte lässt sich zwar in die jeweiligen Stadtteile zuordnen, jedoch kommt es hier zu Überschneidungen in mehreren Stadtbereichen, da sich die Gemarkung Kassel über mehrere Stadtteile und Stadtbereiche erstreckt. In der Abbildung 13 sind u.a. auch die Kauffälle der Gemarkung Kassel abgebildet, die ausschließlich dem Bereich Mitte zugeordnet wurden.

Die Anzahl der Kauffälle von bebauten Grundstücken ist in den Stadtbereichen Ost, West und Nord nahezu konstant geblieben. Im Stadtbereich Süd ist ein leichter Anstieg und im Stadtbereich Nordost ein leichter Rückgang der Kauffälle zu verzeichnen.



Abbildung 12: Kasseler Stadtgebiete

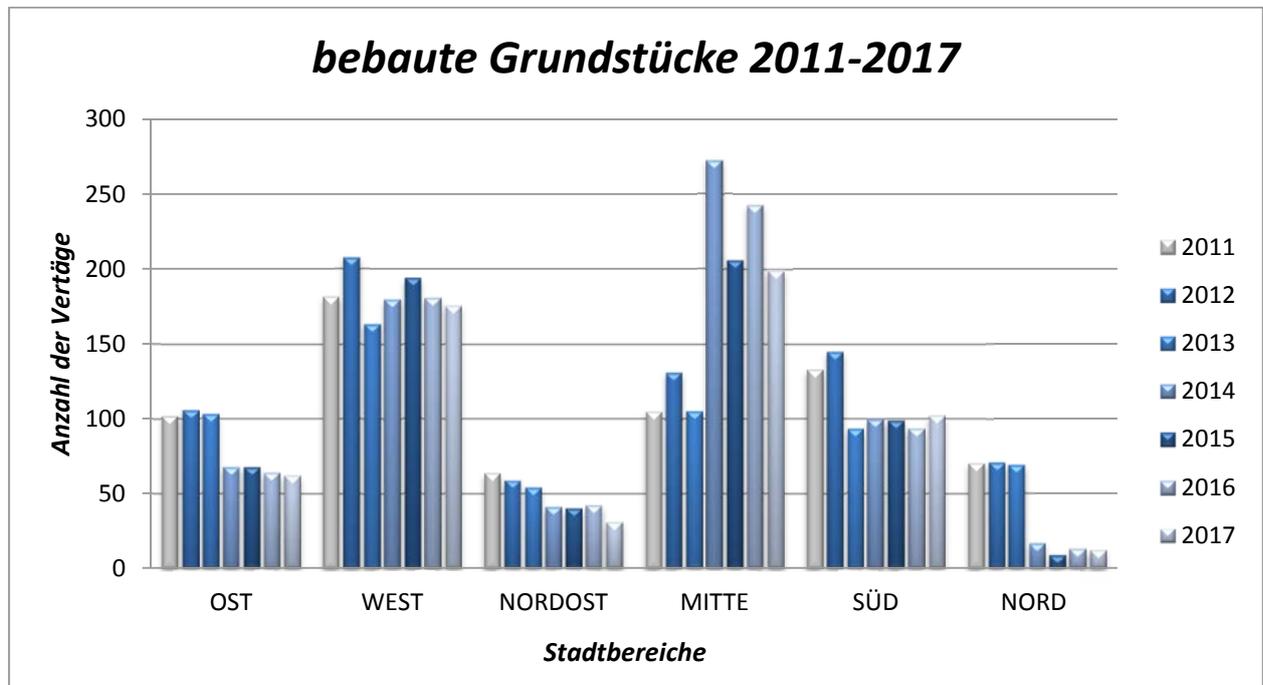


Abbildung 13: Verteilung der Kauffälle nach Stadtbereichen

6 Transaktionen bei Wohnungseigentum

Mit ca. 56% der Kauffälle liegen die Verkäufe im Teilmarkt Wohnungseigentum mit 3% unter dem Anteil des Vorjahres. Der pekuniäre Anteil am Kasseler Immobilienmarkt ist auf ca. 25% des Geldumsatzes gefallen. Das entspricht einem Rückgang von rund 10% im Vergleich zum Vorjahr. Sowohl die Anzahl der Kauffälle und damit einhergehend der Geldumsatz sind im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen.

6.1 Umsatzentwicklung

Im Erhebungszeitraum 2017 konnten für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ folgende Kennzahlen festgestellt werden:

Anzahl der geeigneten Kauffälle	845
Geldumsatz in tausend €	121.773
Wohnflächenumsatz in tausend m²	52

Die Tabelle 10 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	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
	2015	83	22.682	273.274	2.779	99
	2016	374	69.805	186.645	3.071	60
	2017	147	38.786	263.850	3.039	85
Wiederverkauf	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
	2015	531	52.853	99.534	1.332	66
	2016	526	51.907	98.683	1.416	65
	2017	535	65.134	121.746	1.561	69
Umwandlung	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
	2015	144	13.870	96.319	1.494	66
	2016	79	9.425	119.303	1.455	77
	2017	75	8.921	118.952	1.670	64

Tabelle 10: Transaktionen Wohnungseigentum

Die Anzahl der Verkäufe neu errichteter Eigentumswohnungen war im Jahr 2016 auffällig gewachsen. Diese Steigerung ist durch Verkäufe aus einer großen Appartementanlage zustande gekommen, die etwa 50% aller Kauffälle im Segment Erstverkauf beinhaltet haben. Im Jahr 2017 hat sich die Anzahl der Kauffälle wieder relativiert. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kauffall wird kleiner. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Kauffall ist zwar gestiegen, der Kaufpreis in €/m² Wohnfläche bleibt aber im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant. Das ist die Folge, dass vermehrt Eigentumswohnungen in mittleren und einfachen Lagen errichtet werden. Bei Betrachtung der Objekte in sehr guten Lagen sind bei den Spitzenpreisen vereinzelt weitere Steigerungen zu verzeichnen.

Der Teilmarkt Wiederverkäufe ist seit 2013 nahezu unverändert. Es wird nach wie vor die nahezu konstante Anzahl von Kauffällen gehandelt. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche dagegen hat im Vergleich zum Vorjahr um rund 10% zugenommen. Hier ist zu beachten, dass die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche von der durchschnittlichen Qualität der in diesem Jahr gehandelten Objekte abhängig sind und insofern Schwankungen unterliegen können. Betrachtet man das Mittel seit 2011, ergeben sich Preissteigerungen von rund 6% pro Jahr.

Die Anzahl der Kauffälle bei Umwandlungen von Eigentumswohnungen ist mit 5% leicht rückläufig. Hier hat sich die Anzahl der Kauffälle im Vergleich zu 2015 um rund 48%, im Vergleich zu 2014 sogar um 60% verringert. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter ist jedoch im Vergleich zum Vorjahr um knapp 15% gestiegen.

Die Anzahl der jährlich neu auf den Markt kommenden umgewandelten Eigentumswohnungen war auch 2017 geringer als die Anzahl der neu errichteten Wohneinheiten. Sie lag bei etwa 50% im Verhältnis zu Neubauten.

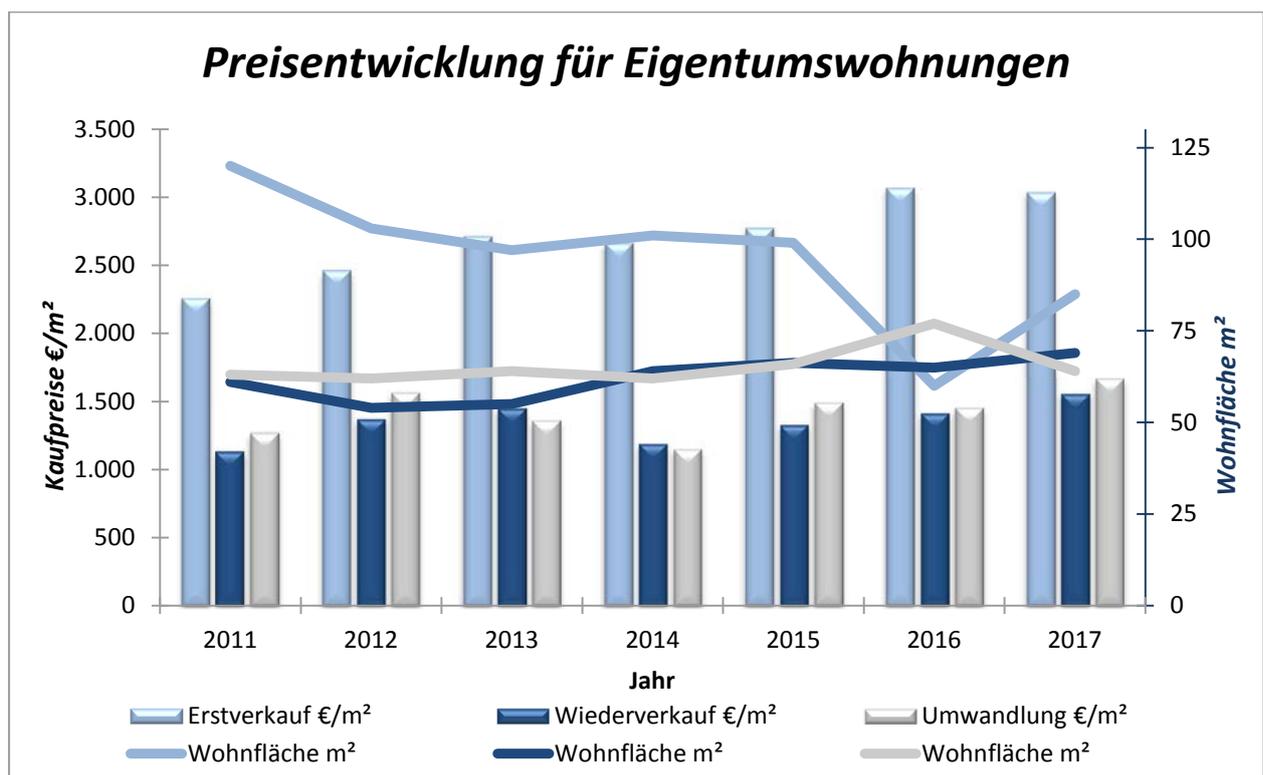


Abbildung 14: Preisentwicklungen für Eigentumswohnungen in Bezug zur Wohnfläche

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
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
2015	97	94	159	170	86	43	32
2016	265	89	156	176	112	54	40
2017	93	79	152	168	83	43	31

Tabelle 11: 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 m² bis 70 m² im Durchschnitt aufweist. Ab 2015 ist eine Verschiebung zu größeren Wohnungen, die gehandelt wurden, erkennbar. Die Wohnungsgrößen von 71 m² bis 90 m² bilden nun nach wie vor die größte Teilmenge bei den Kauffällen. Das ist indirekt aber auch auf den Rückgang der Kauffälle bei Wohnungsgrößen 51 m² bis 70 m² zurückzuführen. Dieser Trend hält auch in 2017 an. Die Anzahl der Kauffälle in allen größeren Wohnungsgrößengruppen nimmt im Vergleich zum Vorjahr jedoch ab. Die Anzahl der Kauffälle bei Wohnungsgrößen 91 m² bis 110 m² fällt um ca. 26%, bei Wohnungsgrößen 111 m² bis 130 m² um 20% und bei Wohnungsgrößen über 130 m² um etwa 22%. Einen Sonderfall bilden hier Wohnungen bis 30 m². Hier ist durch die knapp 200 Kauffälle in der größeren Appartementanlage die Anzahl der Kauffälle 2016 entsprechend hoch gewesen (s. Abb. 15).

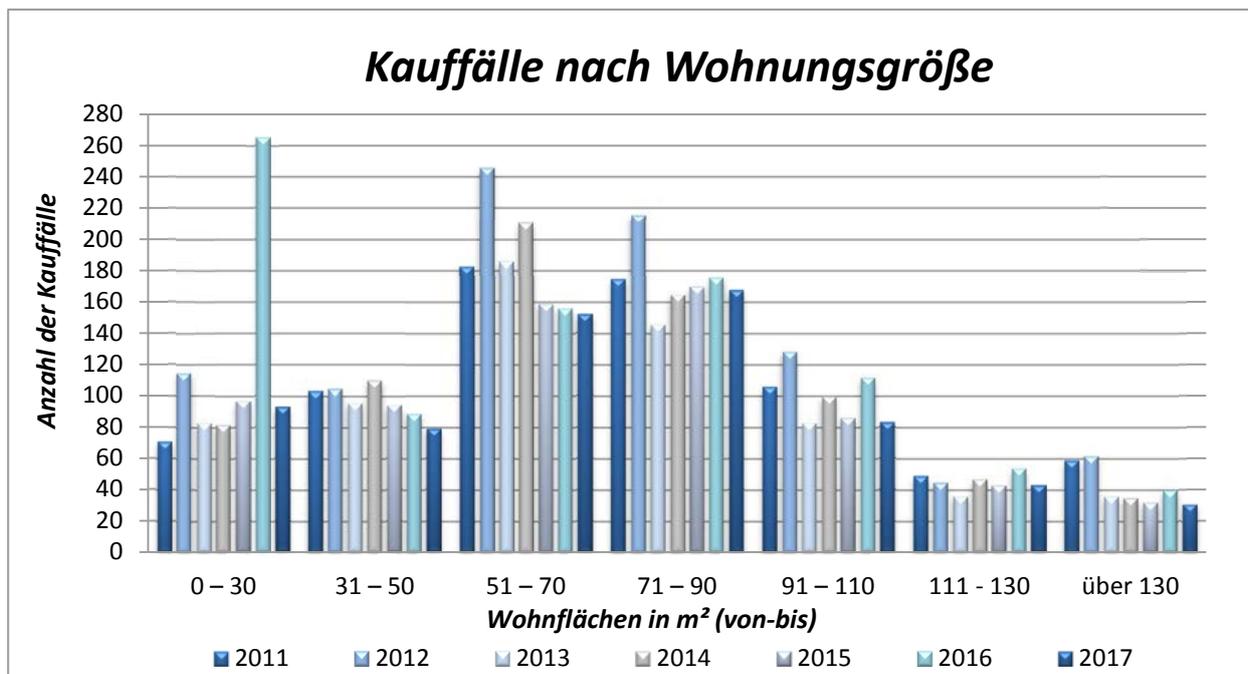


Abbildung 15: Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

Jahrgang	Anzahl der Kauffälle						
	Baujahresepochen						
	vor 1949	1949-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2010	ab 2011
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
2015	128	204	57	46	186	15	88
2016	98	160	62	44	174	12	381
2017	85	179	63	49	162	11	161

Tabelle 12: Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen nach Baujahren

Die Einteilung der verkauften Objekte nach Baujahresepochen weist für die Baujahre 1949-1970, 1991 - 2000 und ab 2011 besonders hohe Verkaufszahlen aus. Dennoch ist insbesondere in der Baujahresepoche ab 2011 im Vergleich zum Vorjahr ein beachtlicher Rückgang der Kauffälle zu verzeichnen. Auch hier fließen die Verkäufe aus der Appartementwohnanlage mit knapp 200 Kauffällen zu einer Verzerrung. Betrachtet man diesen Teilmarkt ohne die Kauffälle aus der großen Appartementwohnanlage bleiben die Verkäufe bzw. Zuwachszahlen aus dem Neubausektor konstant hoch.

Bei Betrachtung des gesamten Wohnungseigentumsmarktes beträgt der Anteil natürlicher Personen am Verkäufermarkt 73%, im Gegensatz zu 2016 mit 54%. Juristische Personen als Veräußerer nehmen mit 23% am Marktgeschehen teil. 2016 lag dieser Anteil bei 42%. Diese Differenzen sind auf die Veräußerungen von kleineren Neubauwohnungen in 2016 zurückzuführen, die überwiegend von Firmen angeboten werden.

Als Erwerber nehmen natürliche Personen dagegen mit 97% am Marktgeschehen teil. Hier ist der Anteil der juristischen Personen mit knapp 3% sehr gering.

Neubauten werden direkt nach Herstellung bzw. noch in der Projekt- bzw. Bauphase gehandelt. Wurden im Jahr 2015 noch 37 neue Eigentumswohnungen verkauft, die im Folgejahr bezugsfertig sein sollten, waren es 2016 schon 320 Neubauwohnungen mit Bezugsfertigkeit in 2017. Diese Zahl liegt in 2017 bei 128 Kauffällen.

Die Anzahl der Verkäufe mit Baujahr ab 2011 war bis 2014 noch stark ansteigend. 2015 war hier ein Rückgang zu verzeichnen. 2016 ist in diesem Sektor, insbesondere in den mittleren und einfachen Lagen vermehrt Bautätigkeit zu beobachten. In 2017 werden weiterhin freie Potenziale in mittleren Lagen für die Vermarktung von Wohnungseigentum genutzt. Die Anzahl der Kauffälle in diesen Lagen bleibt vergleichsweise moderat.

Nach wie vor werden Eigentumswohnungen dem Bundestrend entsprechend vorwiegend in guten Lagen nachgefragt. In den guten Lagen Wahlershausen, Kirchditmold, Vorderer Westen, Wehlheiden und Harleshausen wurden die meisten Kauffälle registriert. Aus der Abbildung 16 ist ersichtlich, in welchen Bereichen der Stadt Wohnungseigentum gehandelt wurde. Hierbei wurden Verkäufe aller gehandelten Eigentumswohnungen berücksichtigt.

Knapp 40 % aller Kauffälle in diesem Teilmarkt werden unter der Gemarkung Kassel subsumiert. Diese Gemarkung ist so groß, dass sie sich über mehrere Stadtteile erstreckt. Diese Kauffälle sind in der folgenden Grafik (Abb.16) unter „Mitte“ aufgenommen. In der Einteilung in Stadtbereiche in Abbildung 12 ist diese Zone nicht dargestellt, da es zu Überschneidungen mit anderen Stadtbereichen kommt, die stadtteilbezogen zugeordnet sind.

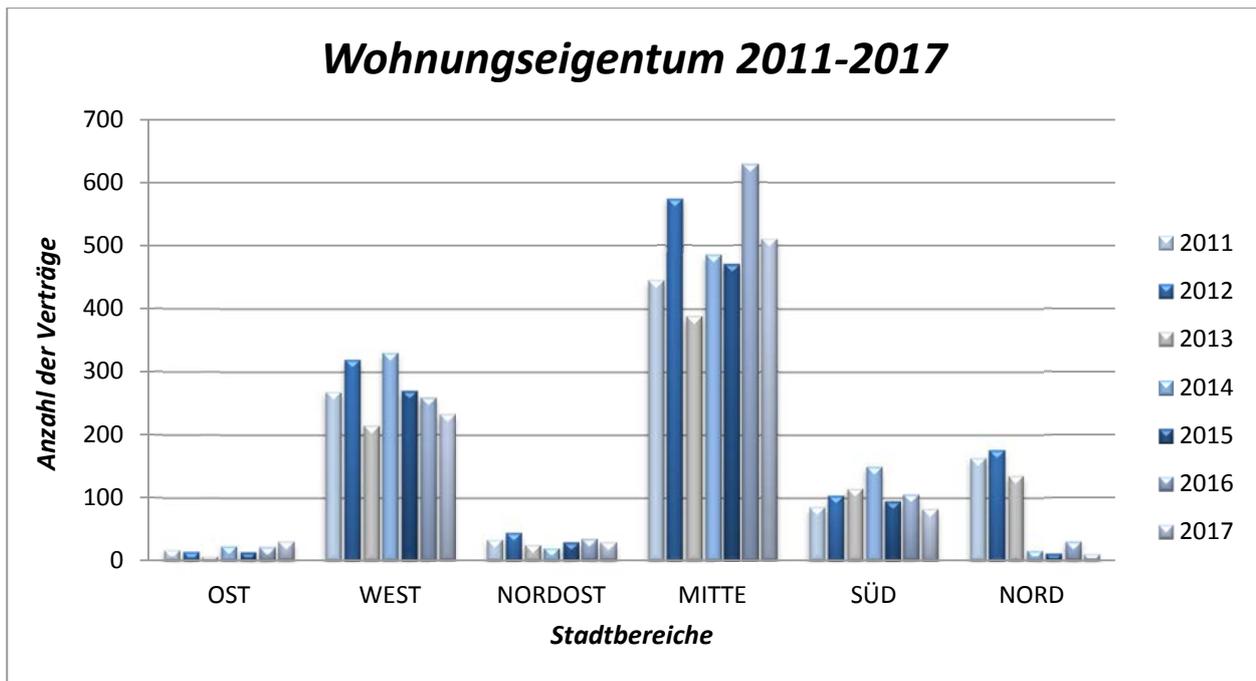


Abbildung 16: Verteilung der Kauffälle von Wohnungseigentum nach Stadtteilen

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 (€)							mittlerer Kaufpreis (€)
	Wohnungsgrößenklassen							
	0 – 30	31 – 50	51 – 70	71 – 90	91 – 110	111 - 130	über 130	
2011	659	821	892	1.151	1.443	1.601	1.604	1.167
2012	807	1.117	1.118	1.323	1.716	1.779	1.875	1.391
2013	805	1.064	1.146	1.461	1.705	1.886	2.147	1.459
2014	973	1.076	1.287	1.597	2.045	2.133	2.094	1.477
2015	1.174	1.376	1.330	1.517	1.992	1.959	2.275	1.660
2016	2.460	1.616	1.391	1.939	2.439	2.583	2.671	2.090
2017	1.779	1.300	1.706	1.989	2.125	2.368	2.693	1.877

Tabelle 13: Mittelwerte für Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrößen

Die mittleren Kaufpreise haben sich in 2017 in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen unterschiedlich entwickelt. In den am Meisten gehandelten Wohnungsgrößenklassen von 51m² bis 70m² und 71m² bis 90m² (siehe Tabelle 11) sind die Preise leicht bis stark gestiegen. Ein weiterer leichter Anstieg ist auch bei Wohnungen über 130m² vorhanden. Demgegenüber sind die mittleren Kaufpreise aller anderen Wohnungsgrößenklassen im Vergleich zum Vorjahr z. T. stark gefallen.

Erkennbar ist, dass die Preise für einen Quadratmeter Wohnfläche bei den kleinen Wohnungen unter 50 m² im Vergleich zum Vorjahr stark abfallen. Der größte Preiszuwachs ist bei Wohnungen in der Wohnungsgrößenklasse 51 m² bis 70 m² Wohnfläche von 2016 auf 2017 zu beobachten. Hier ist ein

durchschnittlicher Preiszuwachs von knapp 23% zum Vorjahr zu verzeichnen. Bildet man das Mittel der letzten sieben Jahre, relativiert sich diese Preissteigerung im Durchschnitt auf 15% pro Jahr in dieser Wohnungsgrößenklasse.

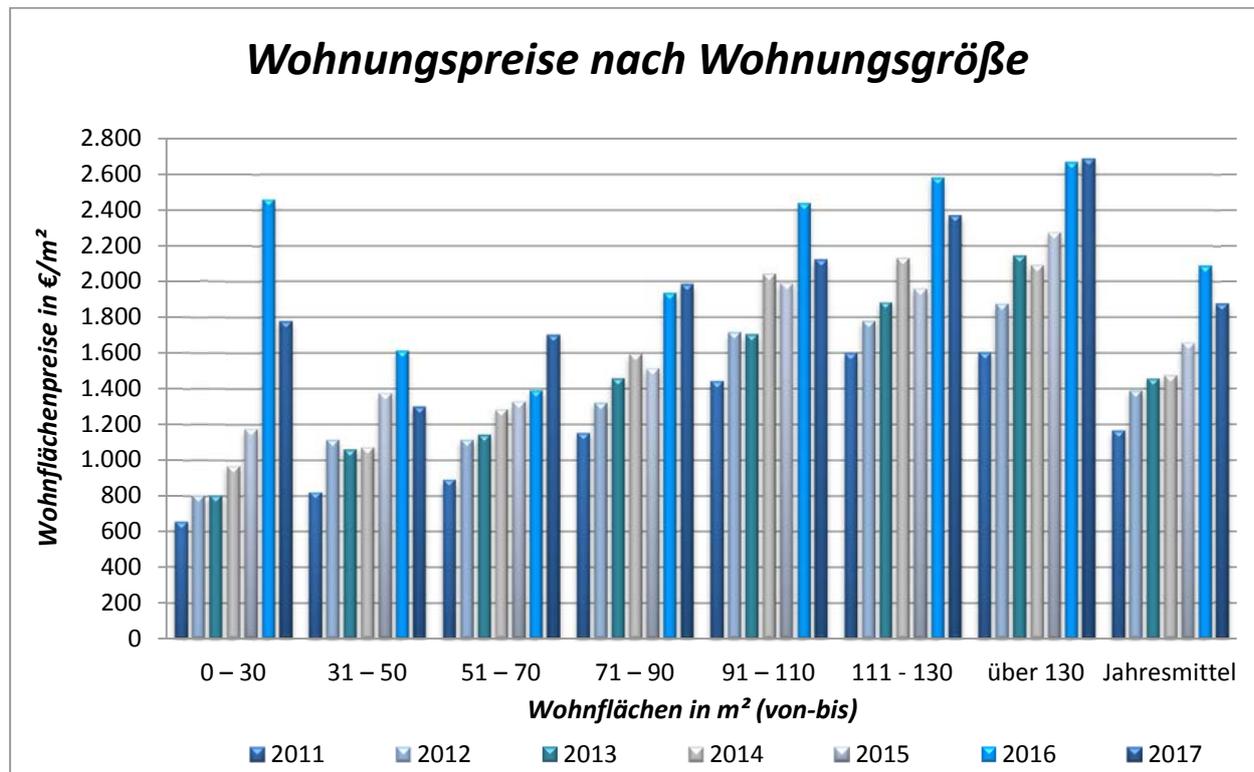


Abbildung 17: Wohnungspreise in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße

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
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
2015	1.547	1.154	1.198	1.435	1.393	2.317	2.746
2016	1.508	1.302	1.254	1.585	1.465	2.097	3.038
2017	1.677	1.430	1.239	1.516	1.648	2.778	2.993

Tabelle 14: Wohnungspreise in Abhängigkeit von den Baujahren

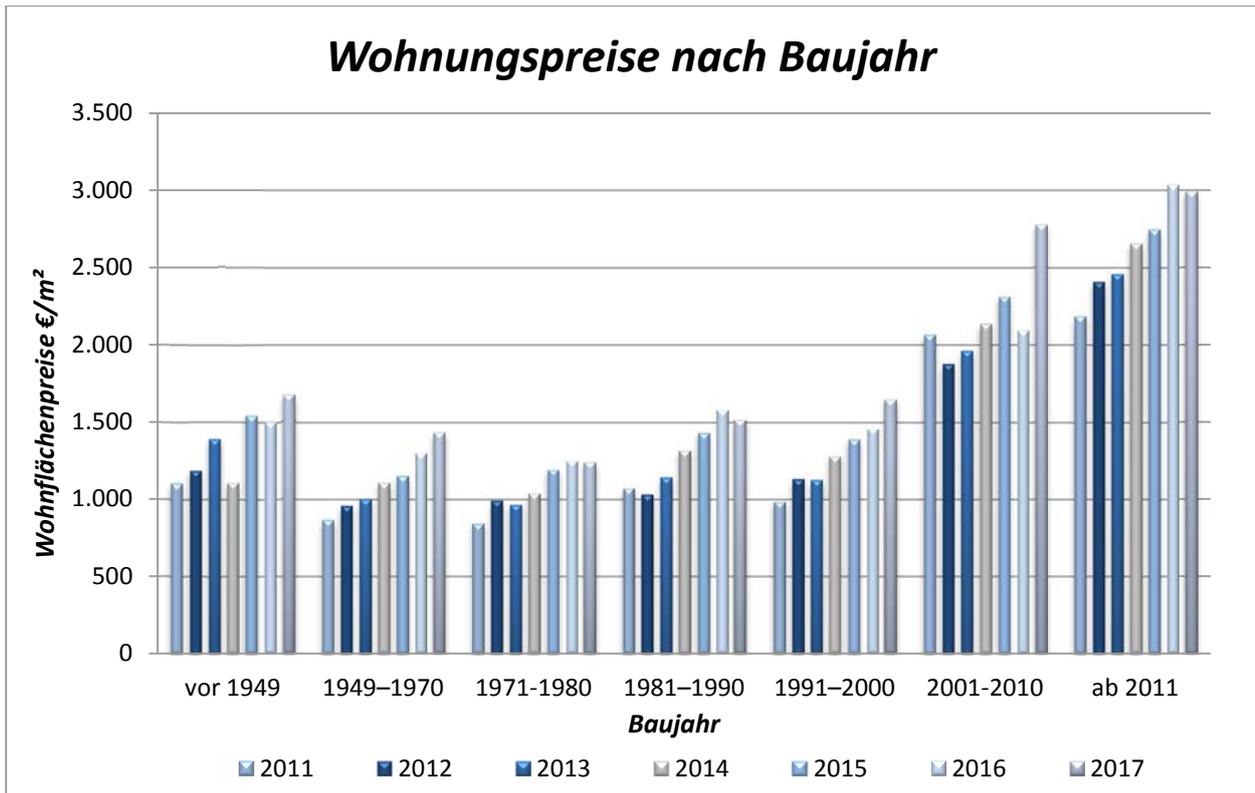


Abbildung 18: Wohnungspreise in Abhängigkeit von den Baujahren

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 in guten Lagen beliebt sind und entsprechend höhere Kaufpreise hierfür gezahlt werden. In der Gesamtbetrachtung erreichen die Objekte aus den Baujahren vor 1949 im Durchschnitt die Preise von Objekten aus den Baujahren 1991 bis 2000. Insgesamt wird hier eine Preissteigerung um etwa 11% pro Quadratmeter Wohnfläche verzeichnet. Die Anzahl der Kauffälle aus diesen Baujahren ist um rund 13% zurückgegangen.

Auffällig ist die Preisentwicklung bei jüngeren Baujahren. Die Spitzenwerte der durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter Wohnfläche erfahren in der Baujahresepoche 2001-2010 die höchste Steigerungsrate von 32 % im Vergleich zum Vorjahr. Bauten ab 2011 liegen mit etwa 3 % unterhalb des Preisniveaus aus dem Vorjahr. Betrachtet man aber das Mittel der letzten sieben Jahre (s. Tab 14), liegt die Steigerungsrate für die Baujahresepoche der Bauten ab 2011 als Mittelwert bei etwa 5% pro Jahr.

Allgemein ist die Steigerungsrate im Vergleich zum Vorjahr mit größeren Schwankungen versehen. Betrachtet man das Mittel aller Kaufpreise aus allen Baujahresepochen seit dem Jahr 2011 relativieren sich diese Zahlen. Der kontinuierliche Preisanstieg erreicht im Durchschnitt in allen Segmenten einen Wert von 5 % bis 9 % pro Jahr (s. Tab 14).

7 Bewertungsrelevante Daten

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

7.1 Marktindizes

Zur Beurteilung der Bodenwerte in der gesamtwirtschaftlichen Situation wird in der nachstehenden Grafik (Abb. 19) die Preisentwicklung mit dem Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden und dem Verbraucherpreisindex verglichen. Die Zahlenwerte sind aus den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes entnommen. Hierzu wird neben den beiden zuvor genannten Indizes der Bodenpreisindex für die mittlere Wohnlage in der Stadt Kassel angegeben. Der Bodenpreisindex für den Kasseler Immobilienmarkt wird aus den Erhebungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Kassel entnommen. Als Basisjahr wird das Jahr 2010 angenommen. Die ausführliche Darstellung der Bodenpreisindexreihen für den Kasseler Immobilienmarkt ist in Kap. 4.3.1 unter Tab. 6 abgebildet.

Hier ist zu erkennen, dass der Verbraucherpreisindex seit 10 Jahren nahezu linear ansteigt. Der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden ist bis 2004 nahezu konstant. 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 2018 weiter fort. Der Baupreisindex hebt sich aufgrund des Anstiegs in den vergangenen Epochen nunmehr weiter vom Verbraucherpreisindex ab.

Der Bodenpreisindex für einen mittleren Wohnwert in Kassel, der bis 2012 nahezu konstant geblieben ist und sich noch unterhalb der beiden anderen Indizes befand, erfährt danach eine stetige Steigerung und liegt in 2017 über dem Verbraucherpreisindex und dem Baupreisindex. Zwischen 2010 und 2012 lag der Bodenpreisindex sogar unterhalb der beiden anderen Indexzahlen. Für den Bodenpreisindex wurde der mittlere Wohnwert für Wohnbauland in Kassel angenommen.

Da die Veröffentlichungen aller drei Marktindizes zu unterschiedlichen Zeiten stattfinden, können sie nur zum Stichtag des Bodenpreisindex, d.h. zum 01.01.2018, miteinander verglichen werden. Baupreisindex und Verbraucherpreisindex werden von Statistischem Bundesamt quartalsweise veröffentlicht, so dass eine zeitnahe Beurteilung erfolgen kann. Demgegenüber hat der Bodenpreisindex den Stand 01.01.2018. Eine gesonderte Betrachtung des Verbraucherpreisindex sowie des Baupreisindex ist auch für den späteren Zeitpunkt möglich.

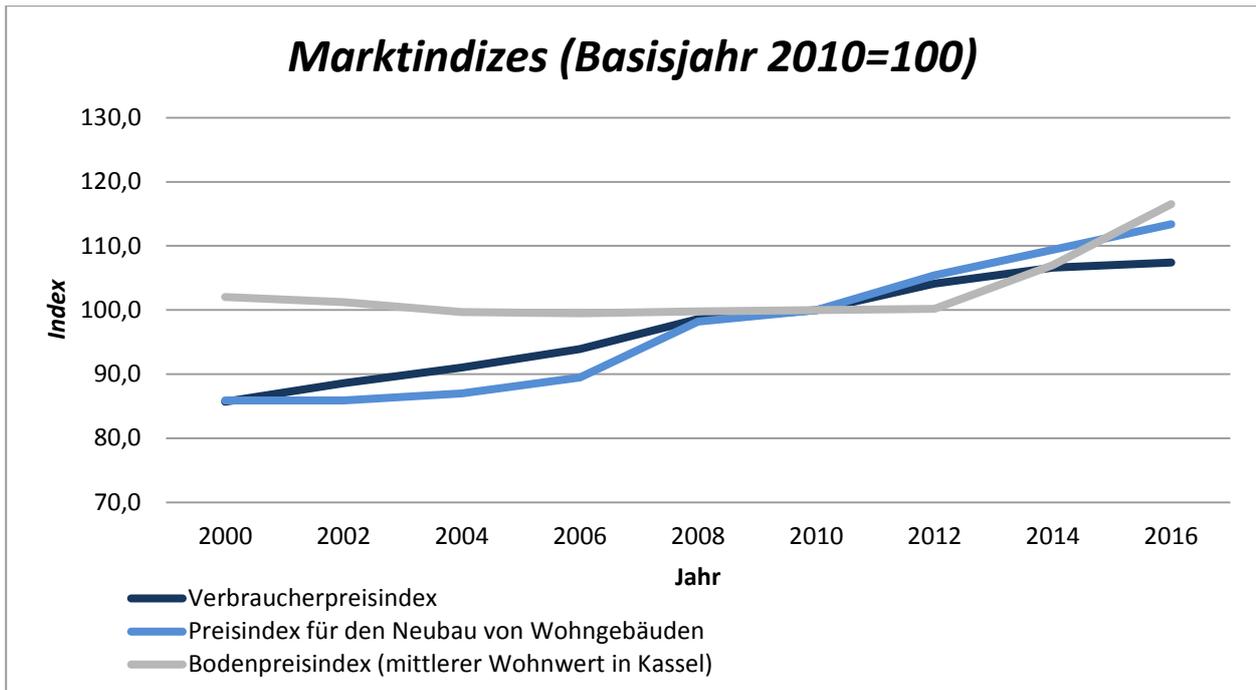


Abbildung 19: Marktindizes

Quelle: Statistisches Bundesamt (tlw.)

7.1.1 Baupreisindex für Wohngebäude

Der Preisindex für den Neubau von Wohnungen zeigt die durchschnittliche Entwicklung der Preise bezogen auf ein Basisjahr (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.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1. Quartal	97,1	99,1	99,2	101,8	104,6	106,8	108,9	110,6	112,5	115,4
2. Quartal	97,9	98,8	99,9	102,5	105,2	107,4	109,2	110,9	113,2	116,4
3. Quartal	98,9	99,0	100,3	103,2	105,7	107,8	109,6	111,4	113,7	117,2
4. Quartal	98,8	99,1	100,6	103,5	106,0	108,1	109,8	111,6	114,1	118,0

Jahresdurchschnitt	98,2	99,0	100,0	102,8	105,4	107,5	109,4	111,1	113,4	116,8
--------------------	------	------	--------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------------

Tabelle 15: Baupreisindizes

Quelle: Statistisches Bundesamt,
Stand: Januar 2018

7.2 GFZ-Umrechnungskoeffizienten

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

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

GFZ	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 260 €/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

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

$$260 \text{ €/m}^2 \times 1,14 / 0,95 = \mathbf{312 \text{ €/m}^2}$$

7.3 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

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

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

- GND (Gesamtnutzungsdauer): Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser = 70 Jahre
 RND (Restnutzungsdauer): Gesamtnutzungsdauer minus Alter, ggf. modifiziert, > ca. 25% der GND
 Rohertrag: ortsübliche Vergleichsmiete (Mietspiegel/Mika) / Wohn-, Nutzfläche
 Bewirtschaftungskosten: Ertragswertrichtlinie Anlage 1 Nr.1 bzw. Nr. 2
 BW (Bodenwert): lage- und objektangepasster Bodenrichtwert
 Datengrundlage: Kauffälle von schadensfreien Objekten ohne ungewöhnliche Verhältnisse

Objektart	Bodenrichtwert	Liegenschaftszinssätze												
		Jahr												
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2013	2014	2015	2016	2017	
Bereich		Hessen						Nordhessen						
Einfamilienhaus	< 200 €	3,4	3,1	2,7	2,7	2,5	2,4	2,0	2,3	2,4	2,3	2,2	1,7	
	> 200 €	3,2	3,2											
Zweifamilienhaus	< 200 €	3,8	3,9	3,4	3,0	3,2	2,9	2,5	3,2	2,8	2,6	2,9	2,0	
	> 200 €	3,6	3,9											
Mehrfamilienhaus (Wohnfläche < 300m ²)	< 200 €	5,4	5,8	4,4	4,2	4,0	3,0	2,8	5,1	4,3	4,9	2,6	2,5	
	> 200 €	4,3	4,1											
Mehrfamilienhaus (Wohnfläche > 300m ²)	< 200 €	5,9	5,5	4,7	4,4	4,6	3,9	3,6	5,2	4,9	5,5	4,2	4,6	
	> 200 €	5,2	4,9											

Tabelle 17: Liegenschaftszinssätze für Hessen

Quelle: ZGGH

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

Rohertragsfaktor = bereinigter Kaufpreis / Jahresrohertrag

Objektart	Bodenrichtwert	Rohertragsfaktoren												
		Jahr												
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2013	2014	2015	2016	2017	
Bereich		Hessen							Nordhessen					
Einfamilienhaus	< 200 €	21,1	21,2	22,0	22,0	22,0	22,9	24,1	22,9	23,0	22,6	21,8	25,2	
	> 200 €	23,3	22,8											
Zweifamilienhaus	< 200 €	17,6	17,2	17,7	18,0	18,6	19,3	20,3	16,8	16,8	19,6	18,4	21,2	
	> 200 €	19,7	18,2											
Mehrfamilienhaus (Wohnfläche <300m ²)	< 200 €	13,3	12,0	14,2	14,6	15,6	17,5	20,0	12,5	13,0	12,9	15,5	19,5	
	> 200 €	15,6	16,8											
Mehrfamilienhaus (Wohnfläche >300m ²)	< 200 €	12,2	11,9	13,9	14,0	14,1	14,9	16,8	11,7	11,9	12,1	13,3	13,6	
	> 200 €	13,4	13,8											

Tabelle 18: Rohertragsfaktoren für Hessen

Quelle: ZGGH

7.4 Sachwertfaktoren

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

- Reihenhäuser
- Reihenendhäuser und Doppelhaushälften
- Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser

In die Auswertung wurden geeignete Kaufverträge des Geschäftsjahres 2017 einbezogen, deren Wohngebäude im Zeitraum zwischen 1950 bis einschließlich 2012 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 2017. Die Sachwertfaktoren wurden mit einer Standardabweichung von durchschnittlich $\pm 0,2$ bis $0,3$ ermittelt. Die Sachwertfaktoren sind im Einzelfall sachverständig zu werten.

Mittlerer Sachwert	Sachwertfaktoren 2017			
	Reihenmittelhäuser	Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser
	[Mittelw. \pm Stdabw.]	[Mittelw. \pm Stdabw.]	[Mittelw. \pm Stdabw.]	[Mittelw. \pm Stdabw.]
40.000 €				
80.000 €	1,33 \pm 0,2			
120.000 €	1,30 \pm 0,2			
160.000 €	1,09 \pm 0,2	1,18 \pm 0,3		
200.000 €	1,45 \pm 0,3	1,04 \pm 0,3	1,17 \pm 0,2	0,89 \pm 0,2
240.000 €	1,65 \pm 0,2	1,12 \pm 0,3	1,14 \pm 0,3	0,77 \pm 0,2
280.000 €	1,49 \pm 0,2	1,27 \pm 0,2	1,30 \pm 0,3	0,62 \pm 0,2
320.000 €	1,60 \pm 0,2	1,36 \pm 0,2	1,25 \pm 0,2	0,90 \pm 0,2
360.000 €		1,32 \pm 0,2	1,07 \pm 0,3	0,95 \pm 0,2
400.000 €		1,28 \pm 0,2	1,22 \pm 0,2	1,03 \pm 0,2
440.000 €		1,23 \pm 0,2	1,25 \pm 0,2	1,05 \pm 0,2
480.000 €		1,27 \pm 0,2	1,04 \pm 0,1	1,08 \pm 0,3

Tabelle 19: Sachwertfaktoren des Geschäftsjahres 2017

7.5 Mieten

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

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

Mietwertkalkulator („MiKa“)

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

Erstmalig veröffentlichte die Stadt Kassel 2016 mit den Gutachterausschüssen des Landkreises Kassel, Waldeck-Frankenberg und der Stadt Korbach den Mietwertkalkulator -„MiKa“- . Durch die gemeinsame Auswertung werden die Angaben insbesondere im Grenzbereich der Stadt Kassel gegenüber dem Umland wie Baunatal oder Vellmar miteinander „verzahnt“. Die Datenbasis bilden insgesamt rund 5.000 anonymisierte Bestandsmieten, ca. 1500 davon im Stadtgebiet von Kassel. Es ist damit die größte regionale und allgemein zugängliche Mietdatensammlung einer öffentlichen Stelle.

Mit den Angaben zu Lage, Baujahr, Wohnfläche und Ausstattung einer Wohnung berechnet MiKa schnell und einfach eine durchschnittliche Nettokaltmiete. Auch wenn damit kein Mietspiegel gem. §§ 558 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) aufgestellt ist, ermöglichen die ermittelten Mieten eine fundierte Einschätzung des durchschnittlichen Mietniveaus. Berücksichtigt man, dass nur 22% der Hessischen Bevölkerung auf einen Mietspiegel zurückgreifen können, bietet der MiKa eine durchaus verlässliche Orientierung. in Bereichen, in denen es keinen Mietspiegel gibt und macht den Mietmarkt deutlich transparenter. Dies untermauern auch Gerichtsurteile aus dem Hessischen Landessozialgericht und dem Finanzgericht, die die Daten aus dem MiKa für Ihre Urteilsfindung herangezogen haben.

Der Mietwertkalkulator ist digital bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses per E-Mail unter gutachterausschuss@kassel.de zu bestellen. Hier können Interessenten beliebig viele Objekte selbst eingeben und abfragen. Darüber hinaus kann eine Einzelauskunft aus dem Mietwertkalkulator angefordert werden. In diesem Fall ist die Mitwirkung des Anfragenden unbedingt erforderlich.

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

Immobilienverband Deutschland (IVD)

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

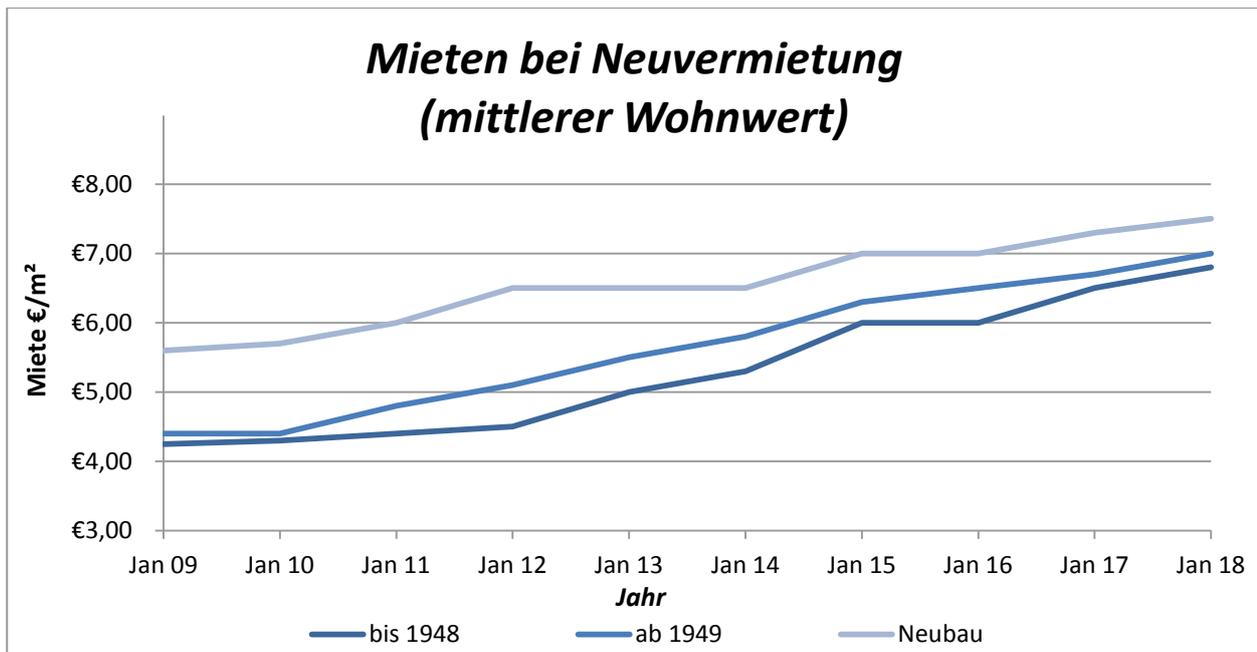


Abbildung 20: Entwicklung der Wohnungsmieten

Quelle: IVD-Mietspiegel
Stand: Januar 2018

Aus der Abbildung 20 ist die Entwicklung der Wohnungsmieten bei Neuvermietungen der letzten 10 Jahre dargestellt. Dabei ist für den mittleren Wohnwert seit 2010 ein Mietanstieg in allen drei Baujahreskategorien erkennbar. Die beiden konstanten Werte aus 2015 für Vermietungsobjekte aus den Jahren vor 1949 und bei Neubauten sind ab 2016 wieder steigend. Bei Vermietungen der Baujahre ab 1949 ist die Steigung nahezu linear. Die Werte bei den Neuvermietungen von Bestandsgebäuden und Neubauten insgesamt nähern sich weiter an. Nicht primär das Baujahr, sondern Lage und Ausstattung begründen diese Entwicklung.

Betrachtet man die Entwicklung der Mietpreise seit 2009, ist ein kontinuierlicher Preisanstieg unterschiedlicher Ausprägung in den dargestellten Jahren zu verzeichnen. Bildet man den Mittelwert der Baujahresepochen der Mietobjekte ergeben sich folgende Steigerungswerte:

Bei einem mittleren Wohnwert und einem Baujahr des Mietgebäudes bis 1948 ist der Preisanstieg am deutlichsten bei 6,7% im Mittel pro Jahr, gefolgt von den Baujahren ab 1949 mit einer Mietpreissteigerung bei Neuvermietung von 6,6% und bei Neubauten mit 3,8% durchschnittlich pro Jahr.

Werden die Steigerungswerte bei einem guten Wohnwert nach Lage, Ausstattung, Größe und Baujahr gemittelt, ergeben sich vergleichbare Größen. Bei einem Baujahr des Vermietungsobjektes bis 1948 ist die Steigerungsrate im Mittel bei 6,1% im Mittel pro Jahr, bei einem Baujahr ab 1949 liegt diese Rate bei 6,9% und bei Neubauten bei 3,4% pro Jahr im Durchschnitt seit 2009. Diese Steigerungsraten liegen über dem Verbraucherpreisindex in diesem Zeitraum.

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

8 Vergleichsfaktoren gemäß § 183 Bewertungsgesetz

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

Als Datenbasis für die Ableitung der Vergleichsfaktoren dienten die Kaufverträge der drei genannten Objektarten, die in den Jahren 2015, 2016 und 2017 beurkundet und bis September 2017 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	18.000	7.500	12.500	5.000	5.000
Restliches Stadtgebiet	10.000	15.000	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 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 01.01.2018 ermittelt. Sie führen für Standardobjekte zum Verkehrswert mit einer Genauigkeit von $\pm 20\%$.

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

8.1 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Wohnfläche (m 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	---	1.418	1.945	2.472	3.263
110	---	1.344	1.823	2.303	3.021
120	---	1.283	1.722	2.161	2.820
130	---	1.231	1.637	2.042	2.650
140	---	1.187	1.563	1.940	2.504
150	---	1.148	1.499	1.851	2.378
160	---	1.114	1.444	1.773	2.267
170	---	1.085	1.395	1.705	2.170
180	---	1.058	1.351	1.644	2.083
190	---	1.034	1.312	1.589	2.005
200	---	1.013	1.277	1.540	1.936
210	---	994	1.245	1.496	1.872
220	---	976	1.216	1.455	1.815
230	---	960	1.190	1.419	1.762
240	---	946	1.165	1.385	1.714
250	---	932	1.143	1.354	1.670

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 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	0,72	0,83	0,93	1,03	1,14	1,24	1,34
400	0,74	0,84	0,95	1,05	1,15	1,26	1,36
500	0,76	0,86	0,96	1,07	1,17	1,28	1,38
600	0,78	0,88	0,98	1,09	1,19	1,29	1,40
700	0,79	0,90	1,00	1,10	1,21	1,31	1,41
800	0,81	0,91	1,02	1,12	1,22	1,33	1,43
900	0,83	0,93	1,04	1,14	1,24	1,35	1,45
1.000	0,85	0,95	1,05	1,16	1,26	1,36	1,47
1.100	0,86	0,97	1,07	1,17	1,28	1,38	1,48
1.200	0,88	0,99	1,09	1,19	1,30	1,40	1,50
1.300	0,90	1,00	1,11	1,21	1,31	1,42	1,52
1.400	0,92	1,02	1,12	1,23	1,33	1,43	1,54
1.500	0,93	1,04	1,14	1,25	1,35	1,45	1,56

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 (Wfl.) 144 m²
- Bodenrichtwert 230 €/m²
- Baujahr 1982
- Grundstücksfläche 640 m²

Der Vergleichsfaktor (VF) ergibt sich aus der Tabelle 21:

$$\begin{array}{l} \text{Wohnfläche, gerundet } 140 \text{ m}^2 \\ \text{Bodenrichtwert } 200 - 299 \text{ €/m}^2 \end{array} = 2.504 \text{ €/m}^2$$

Der Anpassungsfaktor (AF) ergibt sich aus Tabelle 22:

$$\begin{array}{l} \text{Grundstücksgröße, gerundet } 600 \text{ m}^2 \\ \text{Baujahr } 1980 - 1989 \end{array} = 1,09$$

Der überschlägige Wert der Immobilie ergibt sich aus folgender Berechnung:

$$\begin{array}{l} \text{Wfl} \times \text{VF} \times \text{AF} = \text{ImmoWert, überschlägig} \\ 144 \text{ m}^2 \times 2.504 \text{ €/m}^2 \times 1,09 = 393.027,84 \text{ €; gerundet } 395.000 \text{ €} \end{array}$$

Hinweis:

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

8.2 Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Wohnfläche m 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	---	1.688	2.074	2.459	---
90	---	1.579	1.922	2.265	---
100	---	1.492	1.801	2.109	---
110	---	1.421	1.702	1.982	---
120	---	1.362	1.619	1.876	---
130	---	1.312	1.549	1.786	---
140	---	1.269	1.489	1.709	---
150	---	1.231	1.437	1.643	---
160	---	1.199	1.392	1.584	---
170	---	1.170	1.352	1.533	---
180	---	1.144	1.316	1.487	---
190	---	1.122	1.284	1.446	---
200	---	1.101	1.255	1.409	---

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)	2000 bis 2009 (2005)	ab 2010 (2015)
100	0,56	0,67	0,78	0,89	1,01	1,12	1,23
150	0,59	0,70	0,81	0,92	1,03	1,14	1,25
200	0,61	0,72	0,84	0,95	1,06	1,17	1,28
250	0,64	0,75	0,86	0,97	1,08	1,20	1,31
300	0,67	0,78	0,89	1,00	1,11	1,22	1,33
350	0,69	0,80	0,92	1,03	1,14	1,25	1,36
400	0,72	0,83	0,94	1,05	1,16	1,28	1,39
450	0,75	0,86	0,97	1,08	1,19	1,30	1,41
500	0,77	0,88	0,99	1,11	1,22	1,33	1,44
550	0,80	0,91	1,02	1,13	1,24	1,35	1,47
600	0,82	0,94	1,05	1,16	1,27	1,38	1,49
650	0,85	0,96	1,07	1,18	1,30	1,41	1,52
700	0,88	0,99	1,10	1,21	1,32	1,43	1,54

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)	1.023	1.277	1.532	1.786	2.041
1990-1999 (1995)	1.233	1.488	1.742	1.997	2.252
2000-2009 (2005)	1.444	1.699	1.953	2.208	2.462
ab 2010 (Erstbezug)	2.464	2.640	2.816	2.992	3.168

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 2018 mit Stand 01.01.2018 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 ist weiterhin groß, die angebotenen Verkaufsobjekte werden rarer. Der Zuzug in die Stadt mit steigenden Einwohnerzahlen, eine zunehmende Beschäftigungsquote, anwachsende Studentenzahlen sowie günstige Baufinanzierungen bilden einen verlässlichen Rahmen für Investoren. Die Transaktionszahlen unbebauter und bebauter Grundstücke sowie Wohnungseigentum sind in 2017 rückläufig. Sie sind um ca. 18% zurückgegangen. Den größten Anteil bei Immobilienentransaktionen nehmen nach wie vor Kaufverträge mit 93% ein.

Die Bodenpreise für Wohnbauland in Kassel weisen seit etwa 2010 nach zehnjähriger Stagnation wieder einen Aufwärtstrend auf. Lediglich in 2016 ist ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Die Bodenpreise für baureifes Wohnbauland sind in 2017 um etwa 25% gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Die durchschnittlichen Preissteigerungen bei freistehenden Einfamilienhäusern liegen in 2017 mit rund 29% weit über dem durchschnittlichen Anstieg der Jahre 2011 bis 2016. Die gehandelten Objekte dieser Art der Immobilien sind jedoch mit ca. 25% gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen.

Der mittlere Preis für Reihenhäuser ist weiter gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Kaufpreise um rund 21% erhöht. Die Anzahl der Kauffälle in diesem Segment ist auch hier leicht rückläufig. Durch vermehrte Neubautätigkeiten in dieser Kategorie in Wehlheiden, Forstfeld sowie im Neubaugebiet „Vor dem Osterholz“ sind auch entsprechend höhere Durchschnittspreise gezahlt worden. Der Anteil der Neubauten beträgt annähernd 44% der insgesamt gehandelten Objekte. Die bezahlten Preise für Reihenhäuser liegen bei einer Standardabweichung von $\pm 0,2$ bis $\pm 0,3$ etwa beim 1,3-fachen des Sachwertes.

Ein ähnliches Marktverhalten ist in der Kategorie Doppelhaushälften und Reihenedelhäusern zu beobachten. Hier ist eine Preissteigerung von rund 8% zum Vorjahr zu verzeichnen, bei einem Rückgang der Kauffälle von ca. 11%.

Bei Zweifamilienhäusern liegt der durchschnittliche Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr bei etwa 13%. Diese Steigerung liegt noch über den durchschnittlichen mittleren Steigerungsraten des Betrachtungszeitraums von 2011 bis 2017. Die Nachfrage ist im Vergleich zum Jahr 2016 unverändert.

Der Wohnungseigentumsmarkt bleibt der größte Teilmarkt in Bezug auf die Anzahl der Kauffälle. Hierauf entfallen mehr als die Hälfte, etwa 56%, der auf dem Kasseler Immobilienmarkt gehandelten Kaufobjekte. Der Quadratmeterpreis für eine neu errichtete Eigentumswohnung liegt etwa auf dem Vorjahresniveau. Die Anzahl der Kauffälle ist auch hier rückläufig und erreicht etwa den Stand von 2015. Bei den gehandelten Eigentumswohnungen ist die Anzahl der Kauffälle, bei annähernd gleichen Durchschnittspreisen, zurückgegangen. Damit einhergehend ist der Gesamtgeldumsatz 2017 im Wohnungseigentumsmarkt im Vergleich zum Vorjahr um etwa 7% gefallen.

Insgesamt weisen die Preise für Immobilien in Kassel je nach Segment unterschiedliche Steigerungsraten auf. In den einzelnen Jahren treten je nach Bautätigkeit in den jeweiligen Teilmärkten unterschiedliche Bewegungen auf.

Der bundesweite Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden, der vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird, liegt seit dem Jahr 2010 als Basisjahr über dem Verbraucherpreisindex. 2014 hat der Bodenpreisindex in Kassel den bundesweiten Verbraucherpreisindex überschritten. In 2016 hat sich diese Entwicklung auch auf den Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden ausgedehnt. Der Bodenpreisindex für den mittleren Wohnwert in Kassel lag 2016 wieder wie bis 2010 über den beiden anderen bundesweiten Indexwerten. Die Schere geht seit dieser Zeit weiter auseinander. Der Bodenpreisindex (mittlerer Bodenwert in Kassel) hat ab 2012 eine höhere Steigerungsrate als die beiden anderen bundesweiten Indizes, Verbraucherpreisindex und Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden

Der Immobilienmarkt der Stadt Kassel ist für Investoren und Eigentümer nach wie vor attraktiv, trotz des Rückgangs der angebotenen Objekte.

10 Mitglieder des Gutachterausschusses

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

Vorsitzende:

Rus, Sandra Dipl.-Ing., Vermessungsdirektorin

Stellvertretende Vorsitzende:

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

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

Ehrenamtliche Gutachter:

Bosmann, Dirk Dipl.-Finanzwirt

Oster, Sebastian Dipl.-Ing.

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

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

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

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

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

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

Dr. Wehrle, Astrid Dipl.-Ing.

11 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH)	Schaperstraße 16 65195 Wiesbaden	Tel.: +49 (611) 535 5575 Fax.: +49 (611) 327605067 Email: info.zggh@hvbg.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 4306 Fax.: +49 (611) 327 605 519 Email: gs-gaa-afb-kb@hvbg.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 2166 Fax.: +49 (5681) 7704 2101 Email: gs-gaa-afb-hr@hvbg.hessen.de
Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Waldeck-Frankenberg -Geschäftsstelle- Amt für Bodenmanagement Korbach	Medebacher Landstraße 27 34497 Korbach	Tel.: +49 (5631) 978 4303 Fax.: +49 (611) 327 605 505 Email: gs-gaa-afb-kb@hvbg.hessen.de
Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Werra-Meißner-Kreises -Geschäftsstelle- Amt für Bodenmanagement Homberg	Goldbachstraße 12a 37269 Eschwege	Tel.: +49 (5681) 7704-2550 Fax.: +49 (5681) 7704-2580 Email: gs-gaa-afb-hr@hvbg.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 1/2017*
- *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 €
Immobilienmarktbericht (Farbdruck)	35 €
Immobilienmarktbericht digital	30 €
Mietwertkalkulator (Mika) digital	50 €
Einzelauskunft aus Mika (schriftlich, je Auskunft)	20 €
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.

HESEN



Gutachterausschuss für Immobilienwerte
für den Bereich der documenta-Stadt Kassel