

Gutachterausschuss für Immobilienwerte

HESSEN



Immobilienmarktbericht

für den Bereich der documenta-Stadt Kassel

2019



Jahresbericht 2019

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:** Frau Kilic (Gutachten, Immobilienmarktbericht)
Telefon: 0561 – 787 62 71
- Frau Lappöhn (Bodenrichtwerte und Daten
Frau Vogt aus der Kaufpreissammlung)
Telefon: 0561 - 787 7002, - 787 7003
- Gebühr:** 35,- € farbige Druckausgabe (zzgl. Versandkosten)
30,- € digitale Ausgabe (pdf-Dokument)

Hinweis:

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Der Herausgeber hat das ausschließliche Recht, den Immobilienmarktbericht und dessen Informationsinhalt zu vervielfältigen, zu verbreiten, zu bearbeiten und öffentlich wiederzugeben. Die Vervielfältigung für den eigenen, nicht kommerziellen Gebrauch und zur Verwendung in Verfahren vor einem Gericht, einem Schiedsgericht oder einer Behörde sowie für Zwecke der öffentlichen Sicherheit ist gestattet. Weiterer Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses.

Der Immobilienmarktbericht wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Es gelten die gesetzlichen Haftungsbeschränkungen.

Bei Nutzung der in diesem Bericht genannten wertrelevanten Daten ist eine kritische sachverständige Würdigung erforderlich. 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.

Inhaltsverzeichnis:

Abbildungsverzeichnis:	V
Vorbemerkung	1
1 Einleitung	2
2 Rahmendaten	3
2.1 Lage	3
2.2 Wirtschaftliche Daten	3
2.3 Baugeschehen	4
3 Allgemeine Daten zum Immobilienmarkt	5
3.1 Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses	5
3.2 Anzahl und Transaktionsvolumen der Kaufverträge	6
3.3 Immobilienmarkt	7
4 Transaktionen bei unbebauten Grundstücken	9
4.1 Umsatzentwicklung	9
4.1.1 Hauptkategorien unbebauter Grundstücke	9
4.2 Verteilung der Kauffälle	12
4.3 Bodenrichtwerte im Bereich der Stadt Kassel	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	20
6 Transaktionen bei Wohnungseigentum	27
6.1 Umsatzentwicklung	27
6.2 Verteilung der Kauffälle	29
6.3 Durchschnittspreise nach Wohnungsgröße	31
6.4 Durchschnittspreise nach Baujahren	32
7 Bewertungsrelevante Daten	34
7.1 Marktindizes	34
7.1.1 Baupreisindex für Wohngebäude	35
7.2 GFZ-Umrechnungskoeffizienten	36
7.3 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	37
7.4 Sachwertfaktoren	40
7.5 Mieten	42
8 Vergleichsfaktoren gemäß § 183 Bewertungsgesetz	45
8.1 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	46
8.1.1 Beispiel für die Anwendung der Vergleichsfaktoren	48
8.2 Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	49
8.3 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen	51
9 Entwicklung des Immobilienmarktes	52
10 Mitglieder des Gutachterausschusses	53
11 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	54
Quellennachweise:	54
Leistungen und Gebühren:	55

Tabellenverzeichnis:

TABELLE 1:	BAUFERTIGSTELLUNGEN	4
TABELLE 2:	VERTEILUNG DER TRANSAKTIONEN	5
TABELLE 3:	GRUNDSTÜCKSTRANSAKTION IN DEN DREI TEILMÄRKTEN	6
TABELLE 4:	MARKTTEILNEHMER	8
TABELLE 5:	GRUNDSTÜCKSTRANSAKTION UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	10
TABELLE 6:	PREISKLASSEN FÜR UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	12
TABELLE 7:	BODENPREISINDEX	14
TABELLE 8:	GRUNDSTÜCKSTRANSAKTIONEN BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	19
TABELLE 9:	PREISKLASSEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	20
TABELLE 10:	GRUNDSTÜCKSGRÖßEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	22
TABELLE 11:	TRANSAKTIONEN WOHNUNGSEIGENTUM	27
TABELLE 12:	ANZAHL DER KAUFFÄLLE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH WOHNUNGSGRÖßEN	29
TABELLE 13:	ANZAHL DER KAUFFÄLLE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH BAUJAHREN	30
TABELLE 14:	MITTELWERTE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH WOHNUNGSGRÖßEN	31
TABELLE 15:	WOHNUNGSPREISE NACH BAUJAHREN	32
TABELLE 16:	BAUPREISINDIZES	35
TABELLE 17:	GFZ-UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN	36
TABELLE 18:	ERTRAGSWERTMODELL FÜR HESSEN	37
TABELLE 19:	ERTRAGSWERTFAKTOREN EINFAMILIENHAUS NORDHESSEN UND STADT KASSEL	38
TABELLE 20:	ERTRAGSWERTFAKTOREN ZWEIFAMILIENHAUS NORDHESSEN UND STADT KASSEL	38
TABELLE 21:	ERTRAGSWERTFAKTOREN MEHRFAMILIENHAUS < 300 M ² WOHNFLÄCHE	39
TABELLE 22:	ERTRAGSWERTFAKTOREN MEHRFAMILIENHAUS 300 M ² BIS 699 M ² WOHNFLÄCHE	39
TABELLE 24:	SACHWERTFAKTOREN DES GESCHÄFTSJAHRES 2018	41
TABELLE 25:	WERTANGABEN FÜR Kfz-STELLPLÄTZE	45
TABELLE 26:	VERGLEICHSAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	46
TABELLE 27:	ANPASSUNGSFAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER, BRW BIS 149 €/M ²	47
TABELLE 28:	ANPASSUNGSFAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER, BRW AB 150 €/M ²	47
TABELLE 29:	VERGLEICHSAKTOREN FÜR REIHEN- UND DOPPELHÄUSER	49
TABELLE 30:	ANPASSUNGSFAKTOREN FÜR REIHEN- UND DOPPELHÄUSER, BRW BIS 149 €/M ²	50
TABELLE 31:	ANPASSUNGSFAKTOREN FÜR REIHEN- UND DOPPELHÄUSER, BRW AB 150 €/M ²	50
TABELLE 32:	VERGLEICHSAKTOREN FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN	51

Abbildungsverzeichnis:

<i>ABBILDUNG 1:</i>	<i>ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHLEN IN KASSEL</i>	3
<i>ABBILDUNG 2:</i>	<i>VERTEILUNG DER KAUFFÄLLE</i>	6
<i>ABBILDUNG 3:</i>	<i>UMSATZZAHLEN FÜR BEBAUTE UND UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE</i>	7
<i>ABBILDUNG 4:</i>	<i>MARKTTEILNEHMER VERÄUßERER</i>	7
<i>ABBILDUNG 5:</i>	<i>MARKTTEILNEHMER ERWERBER</i>	8
<i>ABBILDUNG 6:</i>	<i>KAUFPREISE FÜR UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE</i>	11
<i>ABBILDUNG 7:</i>	<i>VERTEILUNG DER KAUFFÄLLE NACH GEMARKUNGEN</i>	13
<i>ABBILDUNG 8:</i>	<i>INDEXREIHEN BODENRICHTWERTE</i>	15
<i>ABBILDUNG 9:</i>	<i>KAUFPREISE FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER</i>	18
<i>ABBILDUNG 10:</i>	<i>PREISKLASSEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER</i>	20
<i>ABBILDUNG 11:</i>	<i>GRUNDSTÜCKSGRÖßEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER</i>	23
<i>ABBILDUNG 12:</i>	<i>GEMARKUNGSÜBERSICHT KASSEL</i>	25
<i>ABBILDUNG 13:</i>	<i>VERTEILUNG DER KAUFFÄLLE NACH GEMARKUNGEN</i>	26
<i>ABBILDUNG 14:</i>	<i>PREISENTWICKLUNGEN FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH WOHNFLÄCHE</i>	28
<i>ABBILDUNG 15:</i>	<i>ANZAHL DER KAUFFÄLLE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH WOHNUNGSGRÖßE</i>	29
<i>ABBILDUNG 16:</i>	<i>VERTEILUNG DER KAUFFÄLLE VON WOHNUNGSEIGENTUM NACH GEMARKUNGEN</i>	31
<i>ABBILDUNG 17:</i>	<i>WOHNUNGSPREISE NACH WOHNUNGSGRÖßE</i>	32
<i>ABBILDUNG 18:</i>	<i>WOHNUNGSPREISE NACH BAUJAHREN</i>	33
<i>ABBILDUNG 19:</i>	<i>MARKTINDIZES</i>	35
<i>ABBILDUNG 20:</i>	<i>ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSMIETEN – MITTLERER WOHNWERT</i>	43
<i>ABBILDUNG 21:</i>	<i>ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSMIETEN – GUTER WOHNWERT</i>	43

Vorbemerkung

Der vorliegende Immobilienmarktbericht 2019 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: Käufer und Verkäufer, Steuerberater, Makler, Banken, Immobilienbewerter. 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) bis 30.11.2018
- Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV) ab 01.12.2018
- 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 nicht Weisungen 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 kontinuierlich
- Erstellen eines Immobilienmarktberichtes jährlich
- Erstellung von Analysen und Statistiken über die Entwicklung des Grundstücksmarktes
- Ermittlung von sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten

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 2009, ist die Einwohnerzahl Kassels insgesamt um etwa 6,6% gestiegen (siehe Abb. 1). Das Stadtgebiet ist aktuell Wohnort und Lebensmittelpunkt für 205.076¹ Menschen, die

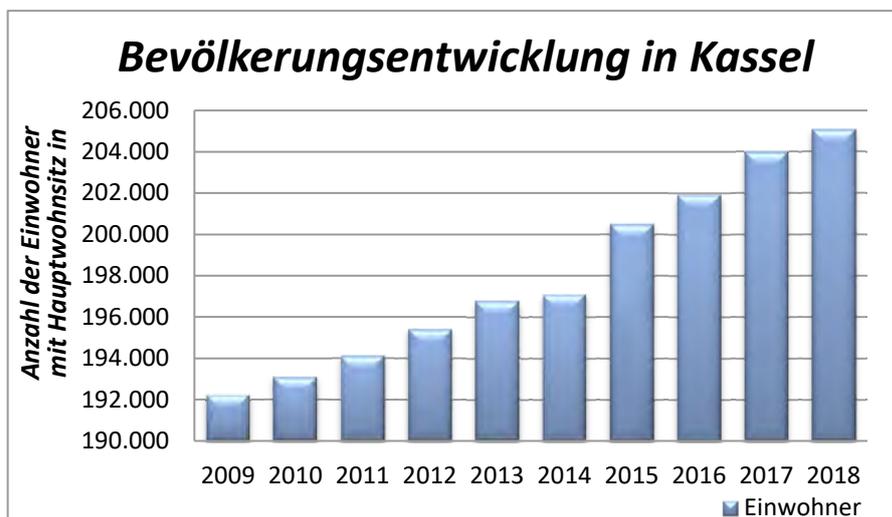


Abbildung 1: Entwicklung der Einwohnerzahlen in Kassel

Quelle: Stadt Kassel

in 110.007 Haushalten und 31.007 Gebäuden wohnen. Die Anzahl der Personen mit Migrationshintergrund liegt mit 81.526 Menschen bei knapp 40%, davon sind 7,7% Aussiedler, 13,2% Eingebürgerte und 18,9%, gehören unterschiedlichen Nationalitäten an. Der Anstieg in 2018 um 1.055 Personen ist in erster Linie auf den verstärkten Zuzug von ausländischen Bürgerinnen und Bürgern zurückzuführen. Die Stadt Kassel verzeichnet in 2018 einen Anstieg von 5,3% (2017=7,5%) bei den nichtdeutschen Einwohnern. Die größten Anteile mit Bürgern anderer Staatsangehörigkeit in Kassel kommen aus der Türkei mit 6.919 (2017=7.046), gefolgt von Syrien mit 4.169 (2017=3.517), Bulgarien mit 3.046 (2017=2.636), Polen mit 1.852 (2017=1.849),

¹ Melderegister der Stadt Kassel, Stand 31.12.2018

Italien mit 1.461 (2017=1.426) und Rumänien mit 1.451 (2017=1.296) Personen, wobei die Anzahl der türkischen und deutschen Staatsangehörigen wiederholt rückläufig ist. Die Anzahl der syrischen Staatsbürger ist im Jahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr um 652 Personen gestiegen, gefolgt von bulgarischen (+410 Personen), somalischen (+164 Personen) und rumänischen (+155 Personen) bilden diese Personengruppen den höchsten Anstieg bei den Einwohnerzahlen in absoluten Zahlen.

Im Einzugsgebiet der Stadt Kassel leben rund 1,2 Millionen Menschen, davon etwa 335.400 im Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel. Der Zweckverband (ZRK) umfasst die Stadt Kassel sowie die Umlandgemeinden Ahnatal, Baunatal, Calden, Fuldabrück, Fuldatal, 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 135.998² Menschen (Stand 30.06.2018), Pendler inbegriffen. Davon sind 111.282 sozialversicherungspflichtig beschäftigt, die wie folgt in unterschiedlichen Wirtschaftsabschnitten arbeiten: öffentliche und private Dienstleister 38.494 (34,6%); Finanzen, Vermietung, Unternehmensdienstleistungen 25.737 (23,1%); Handel, Gastgewerbe, Verkehr 23.954 (21,5%); Produzierendes Gewerbe 23.048 (20,7%) sowie Land- und Forstwirtschaft 49 (0,04%). Weiterhin gibt es 24 716 geringfügig entlohnte Beschäftigte im Stadtgebiet, das sind etwa 18% der Beschäftigten.

26.001 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte pendeln aus Kassel heraus, um ihrer Arbeit nachzugehen. Dagegen pendeln 64.266 Erwerbstätige täglich nach Kassel ein. Der Pendlersaldo in die Stadt Kassel liegt somit bei 38.265 Beschäftigten, das sind etwa 800 Pendler nach Kassel mehr als im Vorjahr.

Die Arbeitslosenquote im Stadtgebiet ist auf 7,4% im Jahresdurchschnitt 2018 gefallen. Von insgesamt 7.878 Arbeitslosen sind 3.016 Personen Nichtdeutsche, das sind etwa 38% aller Arbeitslosen.

2.3 Baugeschehen

Der Bestand an Wohngebäuden ist insgesamt gestiegen. Fast 2/3 des Bestandes besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Insgesamt beläuft sich der Bestand an Wohngebäuden in der Stadt Kassel auf 31.007 Bebauungen. Die Kategorie Wohngebäude setzt sich u.a. aus 15.225 Einfamilienhäusern, 4.736 Zweifamilienhäusern und 10.614 Mehrfamilienhäusern zusammen.

Dieses Verhältnis spiegelt sich auch bei der Bestandssteigerung der letzten 4 Jahre wieder. Bei der Betrachtung des Bestandes an Wohnungen zeigt sich, dass in den letzten vier Jahren eher große Wohnungen geschaffen wurden. Der in 2016 verzeichnete Anstieg der Baufertigstellungen hat sich in 2017 nicht fortgesetzt.

Jahr	insgesamt	Baufertigstellungen von Wohnungen in	
		Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser
2013	246	104	142
2014	267	76	191
2015	301	89	212
2016	348	82	266
2017	269	69	200
2018	Bei Redaktionsschluss lagen noch keine aktuellen Werte der Fachstelle Statistik vor.		

Tabelle 1: Baufertigstellungen

Quelle: Fachstelle Statistik Kassel

Mit Baufertigstellungen von 95 Wohngebäuden insgesamt im Jahr 2017, ist im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang von 16% zu verzeichnen. Der Trend zur Verlagerung der Anzahl der Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist nun rückläufig. 2015 waren in diesem Segment 212 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt, 2016 lag diese Zahl bei 266 und 2017 nun bei insgesamt

² Fachstelle Statistik Kassel – Jahresbericht 2018

200. Bei Betrachtung des Vorjahres ist hier ein Rückgang von Baufertigstellungen von Wohngebäuden mit Wohnungen in Mehrfamilienhäuser von ca. 25% zu beobachten.

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

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 Tabelle 2 ist die Verteilung der Übereignungen ersichtlich.

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Kaufverträge	1950	1442	1643	1501	1824	1499	1539
Sonstige (Schenkung, Übergabe...)	142	155	180	147	106	97	119
Zwangsversteigerungen	89	39	21	13	21	19	6
Verträge insgesamt	2.181	1.636	1.844	1.661	1.951	1.615	1.664

Tabelle 2: Verteilung der Transaktionen

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. Die personenbezogenen Daten der Grundstückserwerber und –veräußerer werden nicht in der Kaufpreissammlung erfasst.

3.2 Anzahl und Transaktionsvolumen der Kaufverträge

Aus der Tabelle 3 und Abbildung 2 ist ersichtlich, dass die Anzahl der Transaktionen bei unbebauten Grundstücken und Wohnungseigentum konstant geblieben ist. Bei bebauten Grundstücken ist ein leichter Anstieg von etwa 7% zu beobachten. Auf das Marktsegment Wohnungseigentum entfällt nach wie vor der größte Anteil aller Transaktionen. Hier ist die Anzahl der Kauffälle ähnlich wie im letzten Jahr gehandelt worden. Insgesamt ist die Zahl aller Kaufverträge von 1.499 auf 1.539 gegenüber dem letzten Jahr leicht gestiegen, das entspricht etwa 3%.

Kaufvertrag über	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz (tausend €)	Flächen-umsatz (tausend m ²)	Durchschnittliche/ r	
					Kaufpreis (€)	Grundstücks-fläche/Wohnungs-fläche (m ²)
unbebaute Grundstücke	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
	2018	125	23.288	225	186.303	1.798
bebaute Grundstücke	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
	2018	569	292.644	567	514.312	996
Wohnungs-eigentum	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
	2018	845	119.030	49	140.864	70

Tabelle 3: Grundstückstransaktion in den drei Teilmärkten

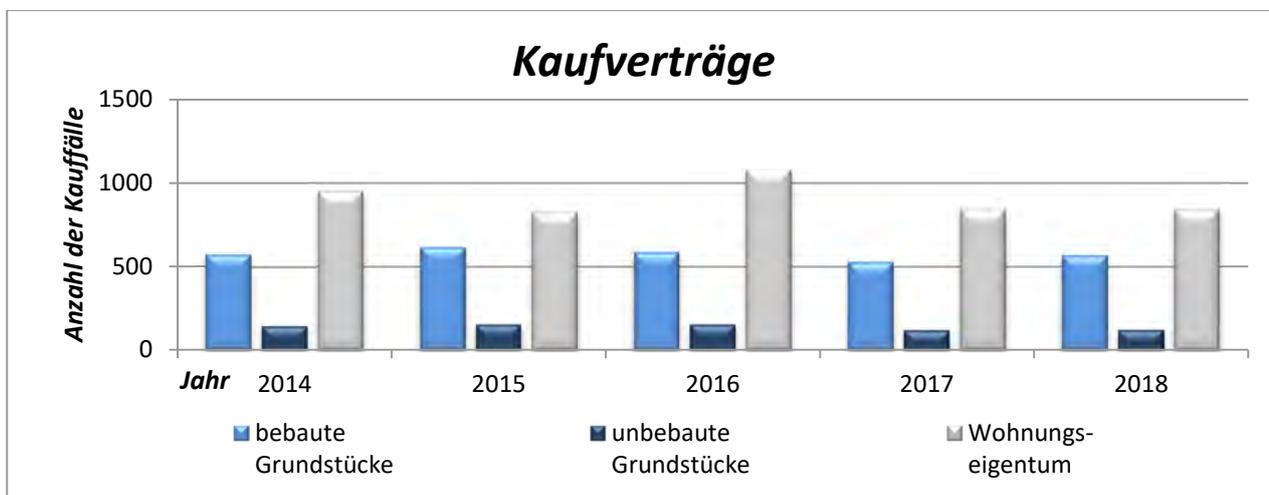


Abbildung 2: Verteilung der Kauffälle

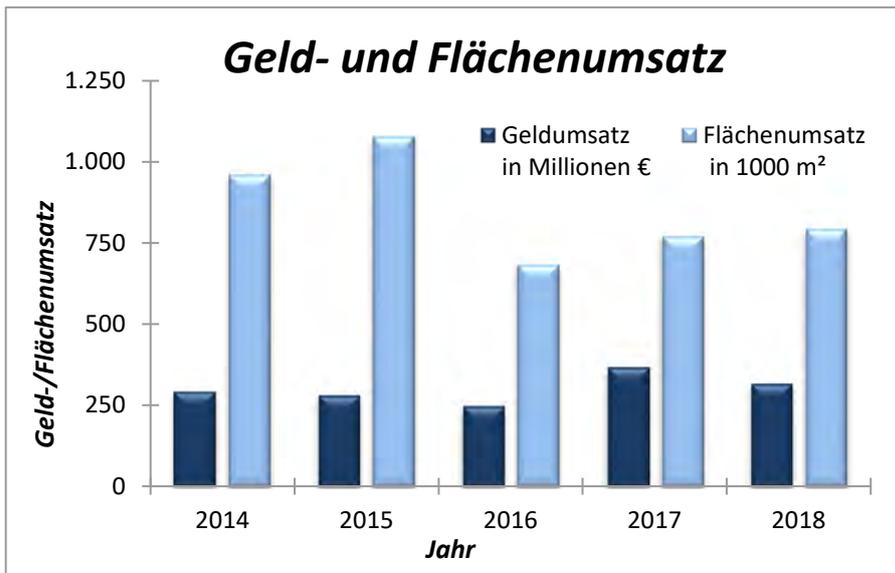


Abbildung 3: Umsatzzahlen für bebaute und unbebaute Grundstücke

Aus der Abbildung 3 ist ersichtlich, dass die Geldumsätze von 2014 bis 2018 bei Grundstückstransaktionen der bebauten und unbebauten Grundstücke Schwankungen unterliegen.

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

Die Anzahl der Kauffälle von 2017 auf 2018 blieb mit einer leichten Erhöhung um 2,7% weitgehend konstant, der Geldumsatz dagegen erfährt einen Rückgang von über 11,7% (siehe Tab. 3).

Die Anzahl der Kauffälle von 2017 auf 2018 blieb

Detaillierte Darstellungen erfolgen in den weiteren Abschnitten 4 – 6 für die jeweiligen Teilmärkte.

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 4 und 5 kann entnommen werden, dass Privatpersonen am häufigsten als Erwerber sowie als Veräußerer am Immobilienmarkt in Kassel auftreten und insofern prägend auf diesen einwirken. In beiden Marktsegmenten, Veräußerer und Erwerber, haben die Marktteilnehmer der Privatpersonen leicht zugenommen.

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 2017 insgesamt weniger aktiv.

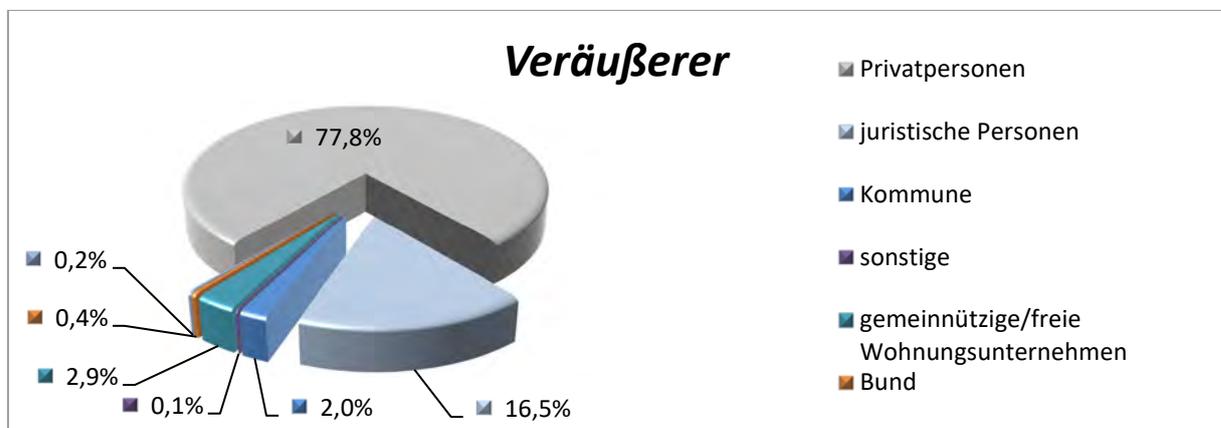


Abbildung 4: Marktteilnehmer Veräußerer

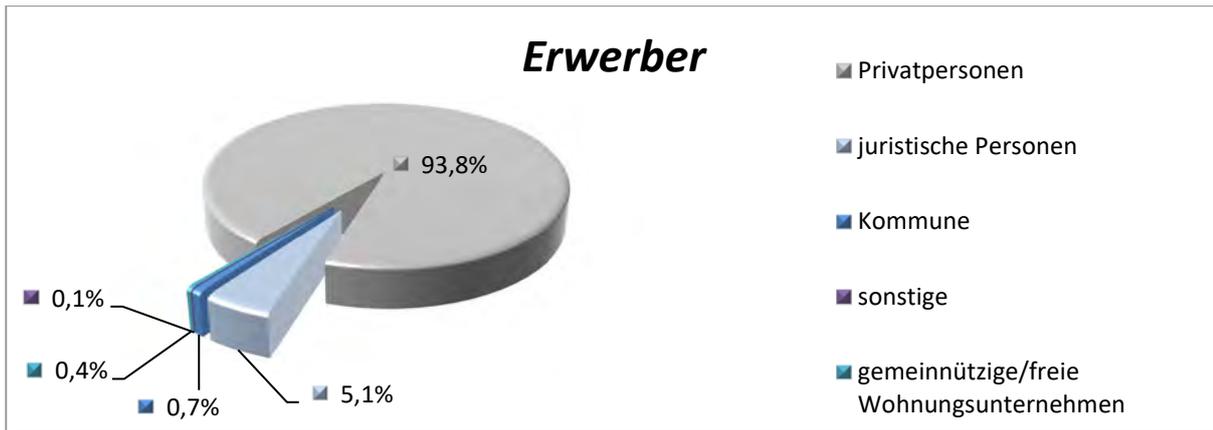


Abbildung 5: Marktteilnehmer Erwerber

Markt-teil-nehmer	Jahr	Privatpersonen	juristische Personen	Kommune	Land	Bund	gemeinnützige / freie Wohnungs-un-ternehmen	Kirchen	sonstige Marktteil-nehmer
Veräußerer	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
	2018	1.293	275	34	1	6	49	4	1
Erwerber	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
	2018	1.557	84	12	0	0	6	1	1

Tabelle 4: Marktteilnehmer

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 einige Kaufverträge nicht ausgewertet werden konnten, ergeben sich nachfolgend Unterschiede in der Anzahl der ausgewerteten Objekte.

4 Transaktionen bei unbebauten Grundstücken

In den nachfolgenden drei Kapiteln werden die untersuchten Teilmärkte „unbebaute Grundstücke“, „bebaute Grundstücke“ und „Wohnungseigentum“ näher betrachtet.

Im Jahre 2018 wurden im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ 8% aller Kauffälle getätigt. Der pekuniäre Anteil am Kasseler Immobilienmarkt beträgt 5% des Geldumsatzes. Die Anteile erfahren gegenüber 2017 keine Veränderung.

4.1 Umsatzentwicklung

Extremwerte, die aufgrund ungewöhnlicher Kaufsituationen oder persönlicher Verhältnisse entstanden sind, bleiben in den folgenden Abschnitten unberücksichtigt. Für den Erhebungszeitraum 2018 konnten für den Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ folgende Kennzahlen ermittelt werden:

Anzahl der geeigneten Kauffälle:	125
Geldumsatz in tausend €:	23.925
Flächenumsatz in tausend m²:	284

4.1.1 Hauptkategorien unbebauter Grundstücke

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

Baureifes Wohnbauland

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

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

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	Flächenumsatz	Durchschnittliche/ r	
					Grund-stücks- preis	Grund-stücks- fläche
			(tausend €)	(in tausend m ²)	(€/m ²)	(m ²)
Baureifes Wohnbauland	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
	2018	61	6.713	39	147	637
Baureife Grundstücke für Gewerbe und Industrie	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
	2018	14	9.229	106	85	7.561
Bauerwartungs-/ Rohbauland	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
	2018	0	-	-	-	-
Straßenflächen/ Erschließungsflächen	2014	-	-	-	-	-
	2015	17	213	3	76	185
	2016	9	165	3	81	374
	2017	17	337	8	93	335
	2018	9	150	1	112	119
Sonstige	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
	2018	7	179	2	186	231

Tabelle 5: Grundstückstransaktion unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle im Teilmarkt „baureifes Wohnbauland“ ist im Vergleich zum Vorjahr zwar gestiegen, aber betrachtet man die Vorjahre seit 2014, ist sie geringer.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter ist 2015 angestiegen, 2016 wieder gefallen, 2017 wieder gestiegen. Im Berichtszeitraum 2018 ist dieser Wert im Vergleich zum Vorjahr um 24% gefallen. Auch im Durchschnitt der letzten fünf Jahre liegen die Grundstückspreise pro Quadratmeter höher als im direkten Vergleich zum Vorjahr. Diese Entwicklung ist darauf zurückzuführen, dass in 2015 vermehrt Grundstücke in guten Lagen veräußert wurden, während in 2016 eine Vielzahl von Grundstücken in einfacher oder mittlerer Lage gehandelt wurden (z.B. Baugebiet „Vor dem Osterholz“). Dieser Trend hat sich 2017 fortgesetzt. 2018 sind die Grundstückspreise zurückgegangen, während der Flächenumsatz wieder gestiegen ist, weil nach wie vor der Anteil der Verkäufe in den mittleren und einfachen Lagen höher ist.

Die Anzahl der Verkäufe baureifer Grundstücke für Gewerbe und Industrie bewegte sich seit Jahren auf niedrigem Niveau. 2016 wurde 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 leicht gestiegen (Gewerbepark Niederrzewhren). 2018 hat sich diese Entwicklung fortgesetzt. Hierbei ist zu beachten, dass überwiegend die Kommune als Veräußerer am Markt teilnimmt.

Die Preise für Bauerwartungsland waren bisher aufgrund der geringen Fallzahl nur Orientierungswerte. Auch 2018 können in diesem Bereich keine Zahlen abgebildet werden, da wenige bzw. keine verwertbaren Kauffälle vorliegen. Daher kann in diesem Sektor keine zuverlässige Aussage zur Entwicklung getroffen werden.

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

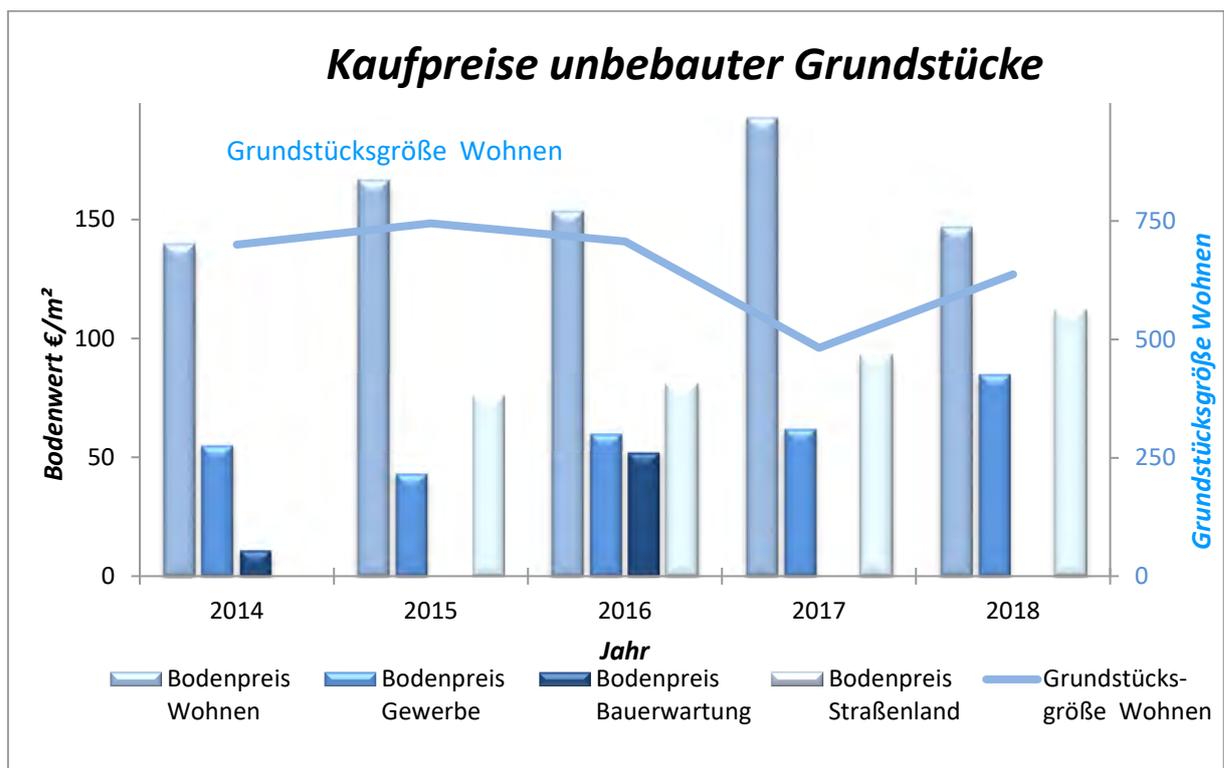


Abbildung 6: Kaufpreise für unbebaute Grundstücke

4.2 Verteilung der Kauffälle

In der nachfolgenden Tabelle wird die Anzahl der Transaktionen in den einzelnen Bodenpreisspannen dargestellt. Hierbei werden zusätzlich auch die Verkäufe für Land- und Forstwirtschaft sowie Gartenland berücksichtigt. Die ergänzend angegebenen Qualitätsstufen gestatten eine Orientierung der jeweiligen Nutzflächen zu den Bodenpreisniveaus.

Jahr	Anzahl der Kauffälle					
	Bodenpreisklassen (€/m ²)					
	0 – 5	6 – 15	16 – 50	51 – 100	101 – 250	über 251
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
2018	11	13	19	29	47	12
Qualitätsstufen	Gartenland		Rohbau- und Bauerwartungsland		Wohnbauflächen	
	Forst- u. Landwirtschaftliche Flächen		Gewerbliche Bauflächen		Gemischte Bauflächen	
					Kerngebietsflächen	

Tabelle 6: Preisklassen für unbebaute Grundstücke

In Abbildung 7 ist die Verteilung der Kauffälle nach Gemarkungen dargestellt. Die Gemarkungen Wahlershausen und Wolfsanger erfahren hier den größten Zuwachs, sind aber in der Gesamtbetrachtung im großen Mittelfeld der Anzahl der Kauffälle zu verorten. Den größten Zuwachs in absoluten Zahlen erfährt Wolfsanger mit 19 Kauffällen, 2017 waren hier 7 Kauffälle zu verzeichnen.

Einige Gemarkungen wurden nicht in die Auswertung aufgenommen, da hier keine auswertbaren Daten zugrunde liegen bzw. die Kauffallzahlen zu gering sind.

Die Aufteilung nach Gemarkungen und Stadtteilen ist in der Abbildung 12 dargestellt.

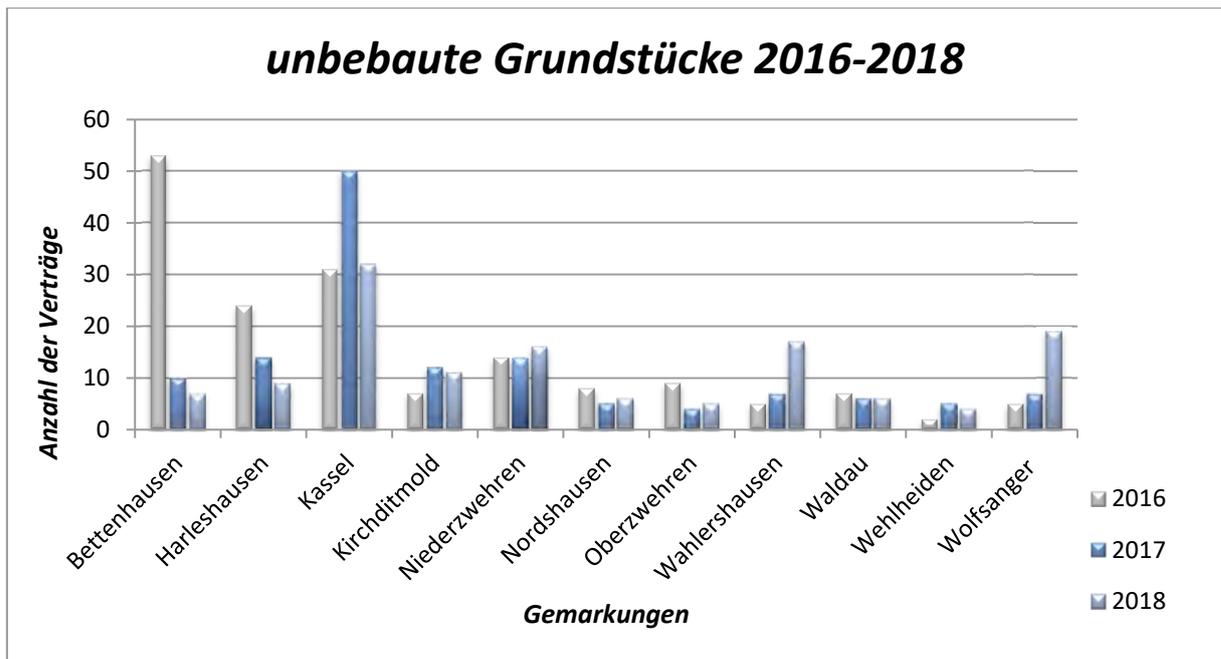


Abbildung 7: Verteilung der Kauffälle nach Gemarkungen

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 ImmoWertV und der Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch DVO-BauGB bis 30.11.2018 sowie der Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch BauGB-AV gültig ab 1.12.2018 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 Grundstücks mit einfließen.

Mit dem vorliegenden Immobilienmarktbericht ist die Bodenrichtwertkarte mit dem Stichtag 01.01.2018 noch aktuell. 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 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 7: Bodenpreisindex – Basisjahr 2000 = 100

Stand: 1. Januar 2018

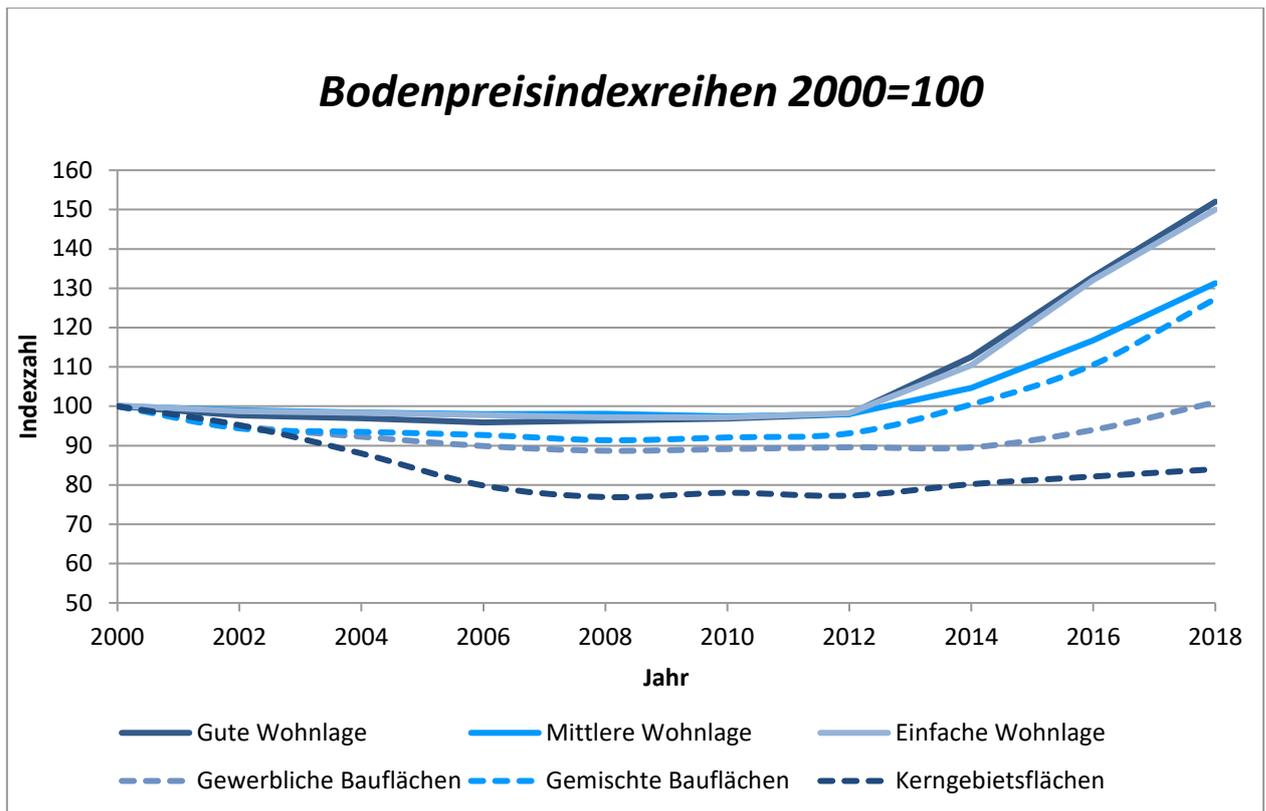


Abbildung 8: Indexreihen Bodenrichtwerte

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. Im Stadtportal Kassel sind alle Bodenrichtwerte von 2004 bis 2018 kostenlos abrufbar.

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 2018 wurden im Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ 37% aller Kauffälle getätigt. Der pekuniäre Anteil am Kasseler Immobilienmarkt beträgt nach einem Zuwachs in 2017 nunmehr 68% des Geldumsatzes. Somit besetzt dieser Teilmarkt den größten Anteil des Umsatzes am Kasseler Immobilienmarkt. Die Anzahl der Kauffälle und der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr sind kaum verändert.

5.1 Umsatzentwicklung

Im Erhebungszeitraum 2018 konnte für den Teilmarkt bebaute Grundstücke folgende Kennzahlen festgestellt werden:

Anzahl der geeigneten Kauffälle	569
Geldumsatz in tausend €	322.083
Flächenumsatz in tausend m²	646

In der Tabelle 8 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 (Kategorie I)

Im Teilmarkt „Einfamilienhäuser“ werden weiterhin überwiegend freistehende Häuser gehandelt. 2018 sind in diesem Segment wieder mehr Kauffälle, vermehrt in mittleren und einfachen Lagen, zu verzeichnen. Im Vergleich zum Vorjahr ist hier ein Zuwachs von etwa 36% zu beobachten. Vergleicht man jedoch die Kauffälle aus 2016 sind sie konstant. Die durchschnittlichen Kaufpreissteigerungen in den letzten Jahren sind konstant steigend, auch wenn der direkte Vergleich zum Vorjahr einen leichten Rückgang verzeichnet. Betrachtet man zunächst die durchschnittlichen Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser, so ist ein kontinuierlicher Anstieg im Mittel um rund 9% pro Jahr in den letzten fünf Jahren seit 2014 sichtbar.

Der Trend zum Rückgang der Kauffälle im Teilmarkt der Reihenhäuser setzt sich in diesem Jahr fort. Nach wie vor ist die Anzahl der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr rückläufig. Betrachtet man die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise, ist auch hier ein Preisrückgang von etwa 12,5% zu beobachten. Betrachtet man die Mittelwerte der Jahre 2014 bis 2018 liegt die Preissteigerung pro Jahr bei moderaten 4%. Im gleichen Zeitraum ist die durchschnittliche Anzahl der Kauffälle mit knapp 3% pro Jahr gestiegen. Die Reihenendhäuser werden hier der Rubrik Doppelhaushälfte aufgrund der übereinstimmenden Merkmale (siehe NHK 2010) zugeordnet.

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäusern liegen um ca. 24% unter den Kaufpreisen für freistehende Einfamilienhäuser. Bei Reihenhäusern liegt der Prozentsatz bei 41%. Die auffällige Preisentwicklung bei freistehenden Einfamilienhäusern und Reihenhäusern und der moderaten Preisentwicklung bei den Einfamilien-doppelhäusern und Reihenendhäusern bis 2017 ist in 2018 nicht mehr gegeben. Die durchschnittlichen Kaufpreisrückgänge im Vergleich zum Vorjahr von etwa 8% bei freistehenden Einfamilienhäusern und etwa 12,5% bei Reihenendhäusern stehen einer moderaten Kaufpreissteigerung von etwa 3% bei Reihenendhäusern und Doppelhäusern entgegen. Die Wertverhältnisse dieser Teilmärkte haben sich angenähert und in 2018 zugunsten der Reihenendhäuser und Doppelhäuser entwickelt.

Die Veränderungen der durchschnittlichen Preise 2018 im Vergleich zum Vorjahr betragen für:

- freistehende Einfamilienhäuser: - 7,8 % (Mittel 2014-2018 = + 8,9% pro Jahr)
- Reihenhäuser: - 12,5 % (Mittel 2014-2018 = + 3,7% pro Jahr)
- Doppelhaushälften und Reihenendhäuser: + 3,2 % (Mittel 2014-2018 = + 8,9% pro Jahr)

Zwei- und Mehrfamilienhäuser (Kategorie II)

Bei den freistehenden Zweifamilienhäusern sind die Preise im Vergleich zum Vorjahr ähnlich der Tendenz der Einfamilienhäuser rückläufig. In den Jahren 2014 bis 2018 wurden im Mittel 52 Kauffälle pro Jahr in diesem Segment gehandelt. Mit 52 Kauffällen in 2018 liegt diese Anzahl im Durchschnitt. Der Kaufpreisrückgang mit etwa 14% im Vergleich zum Vorjahr ist relativ, wenn man die Auswertung der letzten fünf Jahre betrachtet. Hier ist eine Steigerung von durchschnittlich etwa 4% pro Jahr gegeben.

Bei Mehrfamilienhäusern variieren wegen der unterschiedlichen Anzahl der Wohneinheiten auch die Kaufpreise in den einzelnen Jahren stärker. 2018 ist die Anzahl der Kauffälle in diesem Segment im Vergleich zum Vorjahr um etwa 4,5% gefallen. In den Jahren 2014-2017 gab es ebenso rückläufige Kauffallzahlen wie auch steigende in zweistelliger Höhe. Betrachtet man die absoluten Zahlen der Kauffälle, sind diese Entwicklungen relativ. Der durchschnittliche Kaufpreis steigt an. Die Steigerungsrate liegt zwar zum Vorjahr bei etwa 24%, aber die durchschnittlichen Kaufpreissteigerungen im Zeitraum von 2014 bis 2018 liegen im Mittel bei etwa 5,3% pro Jahr. Die Anzahl der gehandelten Objekte ist seit 2014 zurückgegangen.

Die Veränderungen der durchschnittlichen Preise 2018 im Vergleich zum Vorjahr betragen für:

- freistehende Zweifamilienhäuser - 14,2 % (Mittel 2014-2018 = + 4,1% pro Jahr)
- Mehrfamilienwohnhäuser + 24,3 % (Mittel 2014-2018 = + 5,3% pro Jahr)

Wohn- und Gewerbenutzung und Gewerbenutzung (Kategorie III)

Ein Vergleich der Mittelwerte bei Wohn- und Gewerbeverkäufen und den Verkäufen bei rein gewerblichen Nutzungen ist aufgrund der divergenten Größe der Anlagen nicht repräsentativ.

Bei insgesamt 36 Kauffällen in diesem Teilmarkt werden nur etwa 8% aller Transaktionen der bebauten Grundstücke abgebildet. Betrachtet man das Mittel der Kauffälle, ist im Betrachtungszeitraum seit 2014 jährlich ein Rückgang von etwa 7% zu beobachten. Die Kaufpreissteigerung liegt allerdings durchschnittlich bei 16,5% pro Jahr seit 2014.

Die rein gewerbliche Nutzung unterstreicht diese Entwicklung. Hier ist ein leichter Rückgang der Kauffälle von 2,3% pro Jahr seit 2014 zu beobachten. Betrachtet man die Kaufpreisentwicklung sind große Differenzen erkennbar. Berücksichtigt man die außergewöhnlichen Kauffälle bei Gewerbeimmobilien, wo zweistellige Millionenbeträge gehandelt werden, sind diese Zahlen immer auf den jeweiligen Kauffall abzustellen, daher können die Mittelwerte stark variieren.

Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser 2014 - 2018

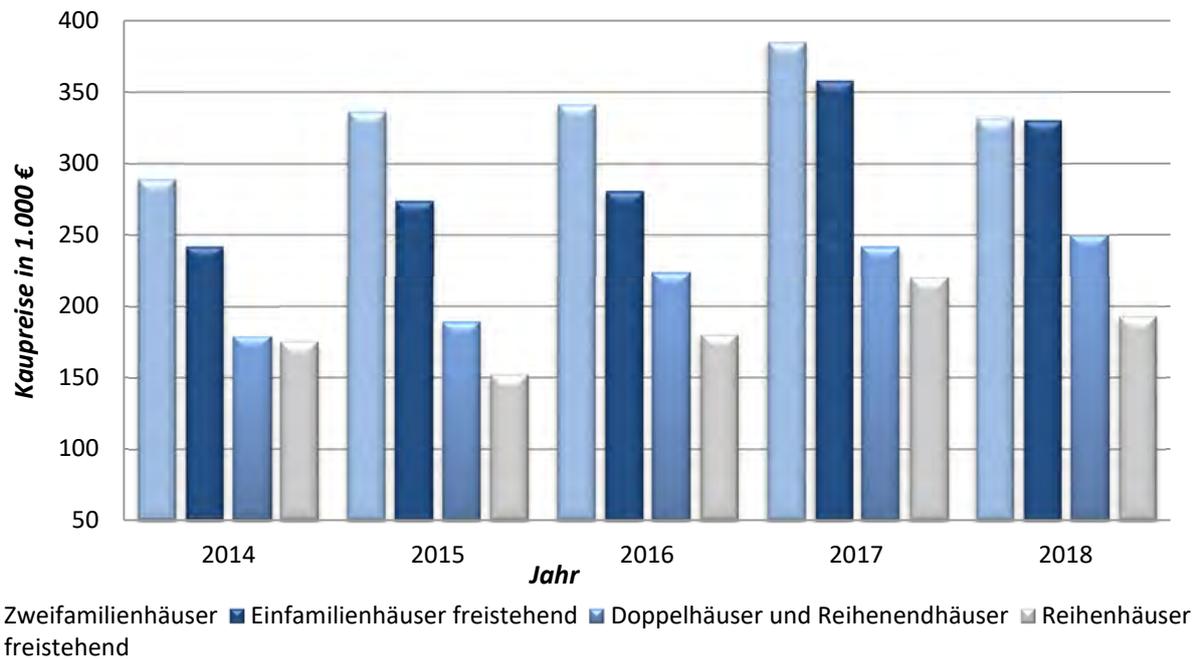


Abbildung 9: Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Kategorie		Jahr	Kauffälle	Geldumsatz in tausend €	Ø Kaufpreis in €	Ø Grund- stücksfläche in m ²
Einfamilienhäuser freistehend	I	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
		2018	147	48.561	330.346	836
Einfamilien-reihen- häuser		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
		2018	62	11.938	192.547	267
Einfamilien-doppel- häuser + Reihenendhäuser	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	
	2018	112	28.021	250.184	531	
Zweifamilienhäuser freistehend	II	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
		2018	52	17.198	330.721	775
Mehrfamilien- wohnhäuser		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
		2018	44	30.302	688.674	809
Wohn- und Gewer- benutzung	III	2014	56	26.403	471.492	830
		2015	37	24.549	663.486	666
		2016	38	31.139	819.459	1.455
		2017	51	50.116	982.668	935
		2018	36	28.976	804.898	707
Gewerbenutzung		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
		2018	10	30.080	3.008.000	6.536

Tabelle 8: 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	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
	2018	8	20	51	49	12	5
Einfamilien-reihen-häuser	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
	2018	7	26	23	5	0	0
Einfamilien-doppel-haushälften + Reihenendhäuser	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
	2018	2	31	49	27	1	0
Zweifamilienhäuser freistehend	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
	2018	2	16	19	28	7	0

Tabelle 9: Preisklassen für Ein- und Zweifamilienhäuser

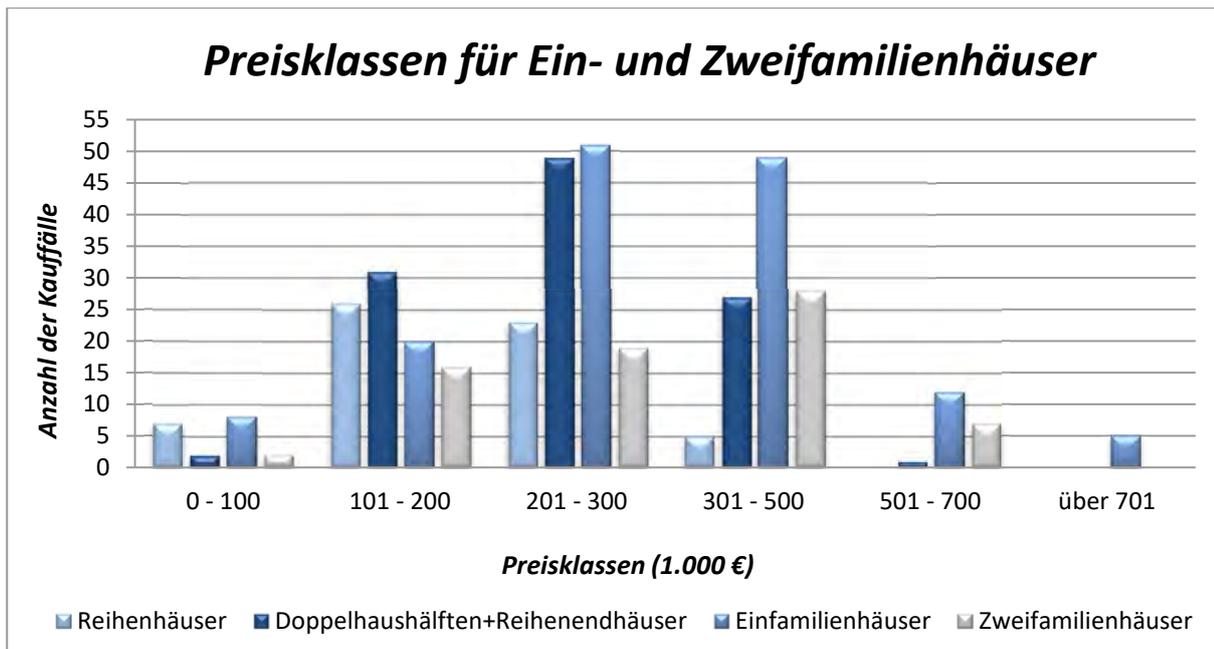


Abbildung 10: Preisklassen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Insgesamt wurden in 2018 die Haustypen Doppelhaushälften und Reihenendhäuser am häufigsten im Preissegment 201.000 € bis 300.000 € gehandelt, gefolgt vom Preissegment 101.000 € bis 200.000 € und 301.000 € bis 500.000 €. Die Anzahl der Kauffälle ist in allen drei Segmenten mit einer Verlagerung in die oberen Preisklassen gestiegen. Fast die Hälfte aller Kauffälle ist jedoch im mittleren Preissegment bei 201.000 € bis 301.000 € zu finden. Im Preissegment 301.000 € bis 500.000 € wurden insgesamt ähnlich wie im Vorjahr mehr Kauffälle gehandelt. Hier hat im Vergleich zum Vorjahr wieder eine Verschiebung der Kauffälle in das nächst höhere Preissegment stattgefunden.

Reihenhäuser wurden 2018 genauso häufig gehandelt wie im Jahr zuvor. Insgesamt ist hier aber eine Preisverschiebung in das niedrigere Preissegment gegeben. Die Anzahl der Kauffälle im Preissegment 101.000 € bis 200.000 € stieg von 19 auf 26 Kauffälle. Das sind etwa 43% aller Kauffälle in dieser Kategorie.

Freistehende Einfamilienhäuser wurden überwiegend mit Preisen zwischen 201.000 € bis 300.000 € gehandelt. Im Vergleich zum Vorjahr ist auch hier eine Verschiebung in die untere Preisklasse zu beobachten. Im Preissegment 301.000 € und 500.000 € blieben die Kauffälle konstant bei 49 Kauffällen. In den oberen Preisklassen von 501.000 € bis 700.000 € gab es im Vergleich zum Vorjahr mehr Kauffälle. Stärker ist aber der Zuwachs in den unteren Preissegmenten bis 200.000 €. Insgesamt ist die Streuung der Kauffälle in unterschiedliche Preissegmente größer als im Jahr zuvor. Der Trend der Verlagerung in höhere Preisklassen ist punktuell gegeben. Wesentlich auffälliger ist hier eine Verschiebung in die unteren Preissegmente.

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	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
	2018	1	2	6	8	22	20	50	17	7	8	1	3
Einfamilienreihenhäuser	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
	2018	24	19	5	4	9	0	0	0	0	0	0	0
Einfamilien-doppelhaushälften + Reihenendhäuser	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
	2018	4	17	27	13	15	11	6	14	0	2	0	1
Zweifamilienhäuser freistehend	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
	2018	0	0	1	6	8	8	13	9	1	3	1	0

Tabelle 10: Grundstücksgrößen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die nachfolgende Abbildung 11 zeigt die den jeweiligen Gebäudetypen zugeordneten Grundstücksgrößen. Bei freistehenden Einfamilienhäusern liegt die häufigste Grundstücksgröße nach wie vor zwischen 701 m² und 900 m². Die meisten Kauffälle liegen zwischen 501 m² und 1.100 m². Die Anzahl der Kauffälle insgesamt ist im Vergleich zum Vorjahr von 116 Kauffällen in 2017 auf 145 Kauffälle in 2018 gestiegen. Das entspricht eine Steigerungsrate von 25%.

Bei den Reihenhäusern liegen die gehandelten Grundstücksgrößen signifikant bis 600 m². Hier ist der größte Anteil bei Grundstücksgrößen bis 300 m² zu finden, in den folgenden Grundstücksgrößenklassen fällt die Anzahl der Kauffälle stark ab. Die Anzahl der Kauffälle im unteren Segment erfährt insgesamt einen leichten Rückgang von etwa 3%. Die größte Steigerungsrate ist im Größenbereich zwischen 501 m² bis 600 m² zu verzeichnen.

Bei den mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern bebauten Grundstücken ist die Bandbreite wie auch im Jahr zuvor größer. Die Anzahl der Kauffälle erfährt insgesamt eine Steigerung von knapp 21%. Die Verteilung ist in den Größenklassen von 200 m² bis 1.100 m² gefächert. Hier bilden sich Spitzen bei Grundstücksgrößen von 301 m² bis 400 m², gefolgt von Grundstücksgrößenklassen zwischen 401 m² bis 600 m² und in der Grundstücksgrößenklasse von 201 m² bis 300 m².

Freistehende Zweifamilienhäuser haben nach wie vor ihre Spitze in den Grundstücksgrößenklassen von 701 m² bis 900 m².

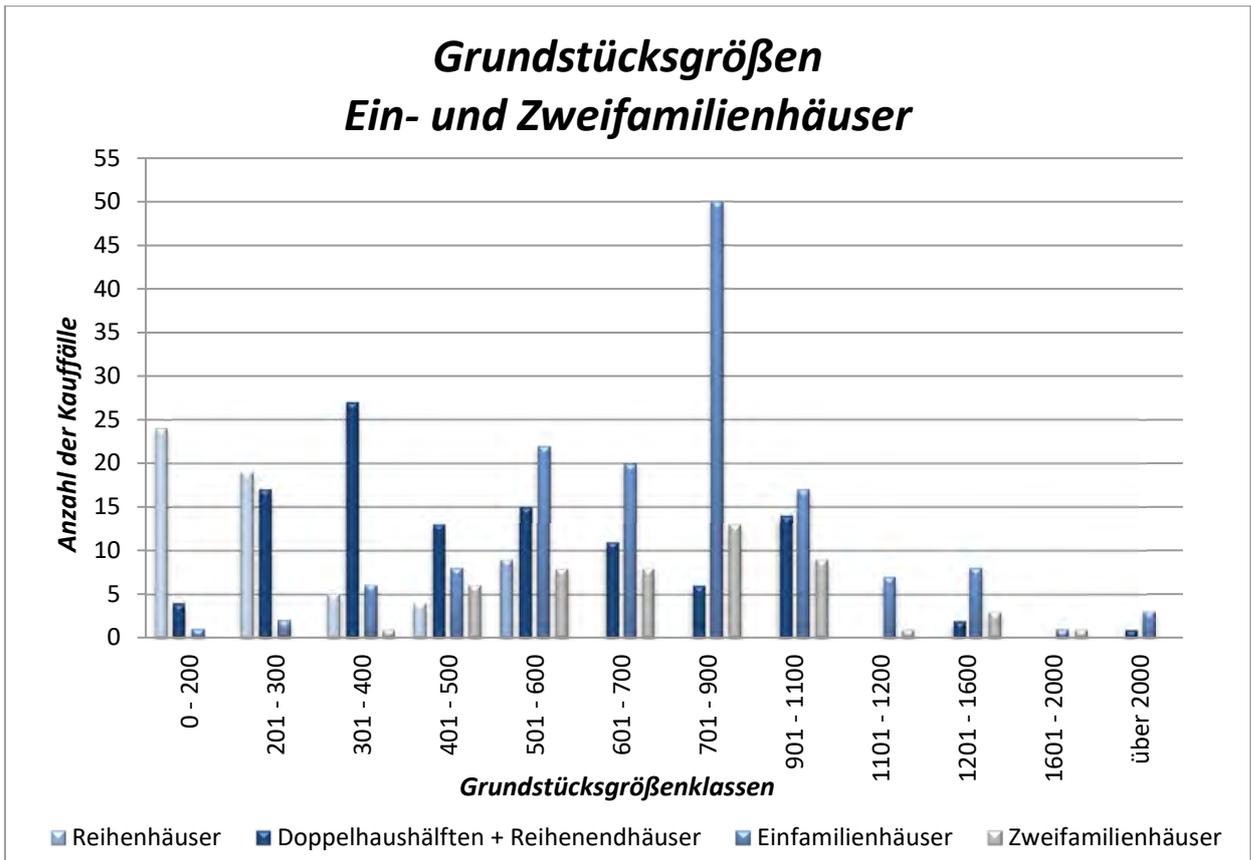
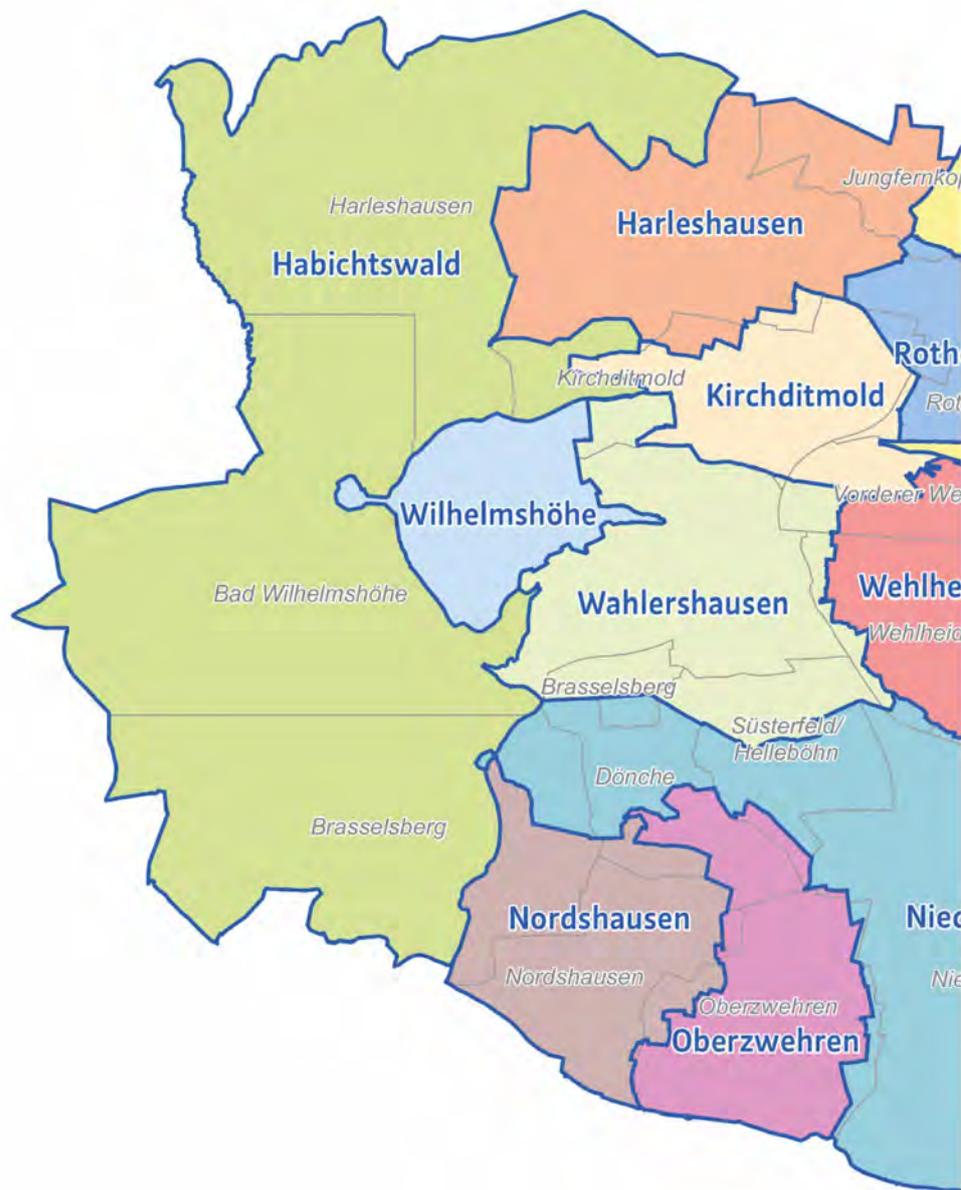


Abbildung 11: Grundstücksgrößen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Alle Kauffälle, die dem Gutachterausschuss der Stadt Kassel vorgelegt werden, sind nach Gemarkungen erfasst. Die Verteilung der Kauffälle in unbebaute und bebaute Grundstücke sowie in Eigentumswohnungen werden gemarkungsbezogen ausgewertet. Die Gemarkungen und die Stadtteile für die Stadt Kassel sind in der Abbildung 12 dargestellt. Zu beachten ist hierbei, dass Stadtteile und Gemarkung nicht immer deckungsgleich liegen. Die Stadt Kassel weist 23 Stadtteile auf, die Erfassung der Datensätze erfolgt in 15 Gemarkungen. Hierdurch kann das Transaktionsgeschehen besser einzelnen Stadtteilen zugeordnet werden.



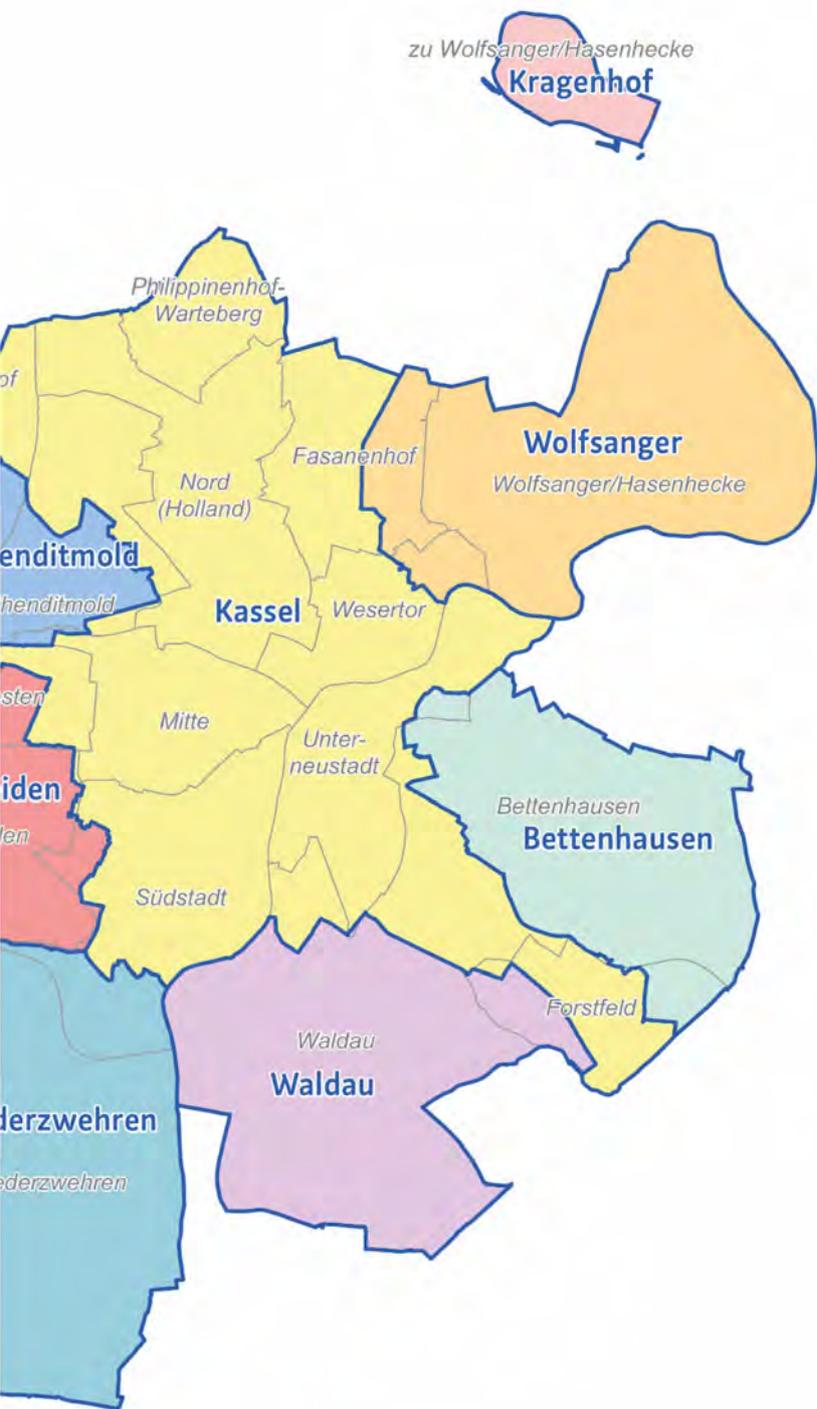


Abbildung 12: Gemarkungsübersicht Kassel

In der Abbildung 13 sind die Aktivitäten auf dem Immobilienmarkt (hier bebaute Grundstücke) in Kassel nach Gemarkungen dargestellt. Bei Auswertung dieser Abbildung ist erkennbar, dass die Kauffälle von bebauten Grundstücken in Kassel-Mitte nach wie vor am höchsten, im Vergleich zum Vorjahr aber leicht rückläufig sind. Der höchste Zuwachs ist in Harleshausen und in Niederzwehren zu verzeichnen, gefolgt von Wolfsanger und Waldau. Einen Rückgang der Kauffälle ist in Kirchditmold und Wahlershausen zu verzeichnen. Die Anzahl der Kauffälle von bebauten Grundstücken ist in den Stadtteilen Bettenhausen, Nordshausen, Oberzwehren und Wehlheiden nahezu konstant geblieben.

In der Gemarkung Kassel fließen jedoch Flächen aus den Stadtteilen Vorderer Westen, Wehlheiden, Wesertor, Unterneustadt, Nord (Holland) und Fasanenhof ein. In der Darstellung werden nur Gemarkungen dargestellt, die mehr als drei Kauffälle in 2018 zu verzeichnen haben.

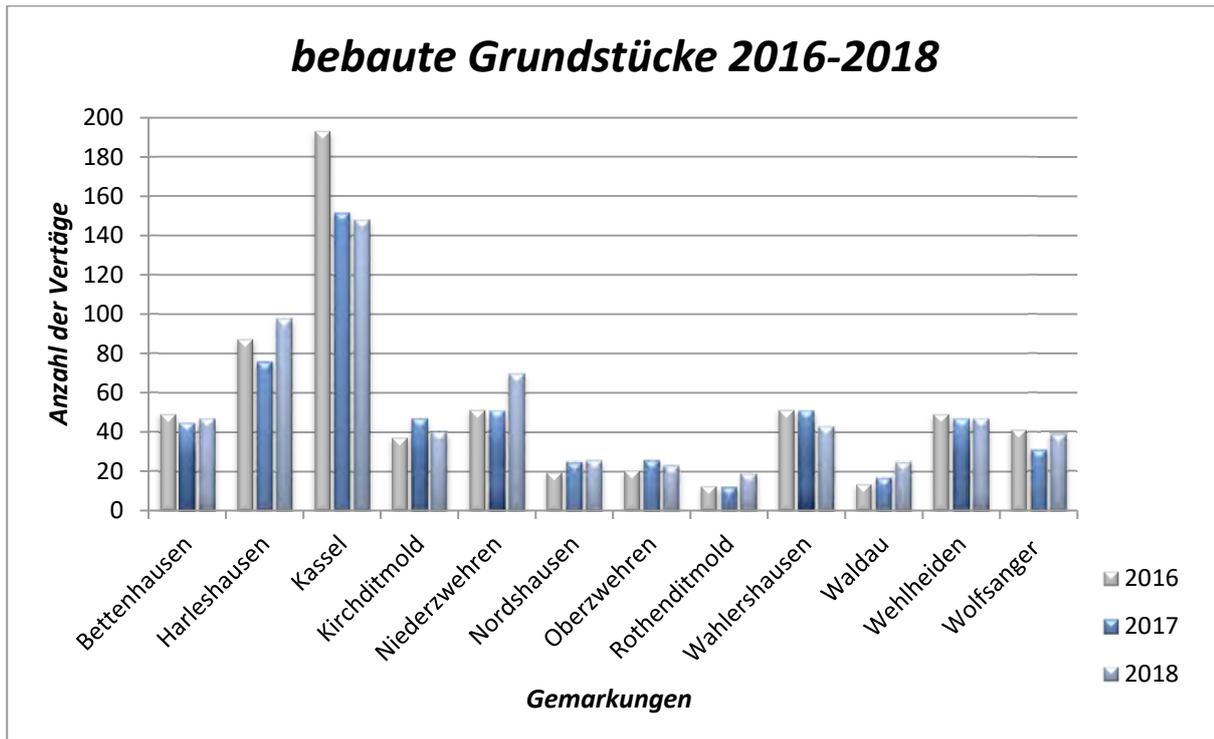


Abbildung 13: Verteilung der Kauffälle nach Gemarkungen

6 Transaktionen bei Wohnungseigentum

Mit ca. 55% der Kauffälle liegen die Verkäufe im Teilmarkt Wohnungseigentum mit nur 1% unter dem Anteil des Vorjahres. Der pekuniäre Anteil am Kasseler Immobilienmarkt ist auf ca. 27% des Geldumsatzes gestiegen, das sind 2% mehr als im Vorjahr. Sowohl die Anzahl der Kauffälle und die Höhe des Geldumsatzes sind im Vergleich zum Vorjahr weitgehend konstant.

6.1 Umsatzentwicklung

Im Erhebungszeitraum 2018 konnten für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ folgende Kennzahlen festgestellt werden:

Anzahl der geeigneten Kauffälle	805
Geldumsatz in tausend €	118.446

Die Tabelle 11 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	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
	2018	159	43.903	276.119	3.228	97
Wiederverkauf	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
	2018	595	70.089	111.796	1.695	65
Umwandlung	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
	2018	51	4.454	87.337	1.541	65

Tabelle 11: 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“ bestimmt haben. Im Jahr 2017 hat sich die Anzahl der Kauffälle wieder relativiert. 2018 ist die Anzahl der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr um etwa 8% gestiegen.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kauffall wurde wieder größer, blieb aber im Mittelwert der letzten fünf Jahre. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Kauffall bei Wohnungen im Neubausektor erfahren eine moderate Steigerung von 4,5%, der Kaufpreis in €/m² Wohnfläche bleibt ebenso bei einer moderaten Steigerung von etwa 6%. Die Tendenz, dass vermehrt Eigentumswohnungen in mittleren und einfachen Lagen errichtet werden, bleibt auch in 2018 zutreffend. Bei Betrachtung der Objekte in sehr guten Lagen sind bei den Spitzenpreisen kaum noch weitere Steigerungen zu verzeichnen.

Der Teilmarkt Wiederverkäufe war seit 2014 nahezu unverändert. 2018 stieg die Anzahl von Kauffällen um über 11%, der Geldumsatz um ca. 7,5%. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche dagegen hat im Vergleich zum Vorjahr um 8,5% 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 der letzten fünf Jahre, ergeben sich Preissteigerungen von rund 9% pro Jahr.

Hingegen sind die durchschnittlichen Kaufpreise pro Kauffall im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 8% gefallen. Betrachtet man das Mittel der letzten fünf Jahre, ist hier eine mittlere Steigerungsrate von 8% zu beobachten, trotz des Rückgangs im letzten Jahr.

Die Anzahl der Kauffälle bei Umwandlungen von Eigentumswohnungen ist mit über 30% rückläufig. Tendenziell sind in den letzten fünf Jahren in diesem Teilmarkt Rückgänge mit zweistelligen Werten zu beobachten. Auch der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter ist im Vergleich zum Vorjahr um knapp 8% gefallen.

Die Anzahl der jährlich neu auf den Markt kommenden umgewandelten Eigentumswohnungen war auch 2018 geringer als die Anzahl der neu errichteten Wohneinheiten. Sie lag bei etwa 30% der Neubauten.

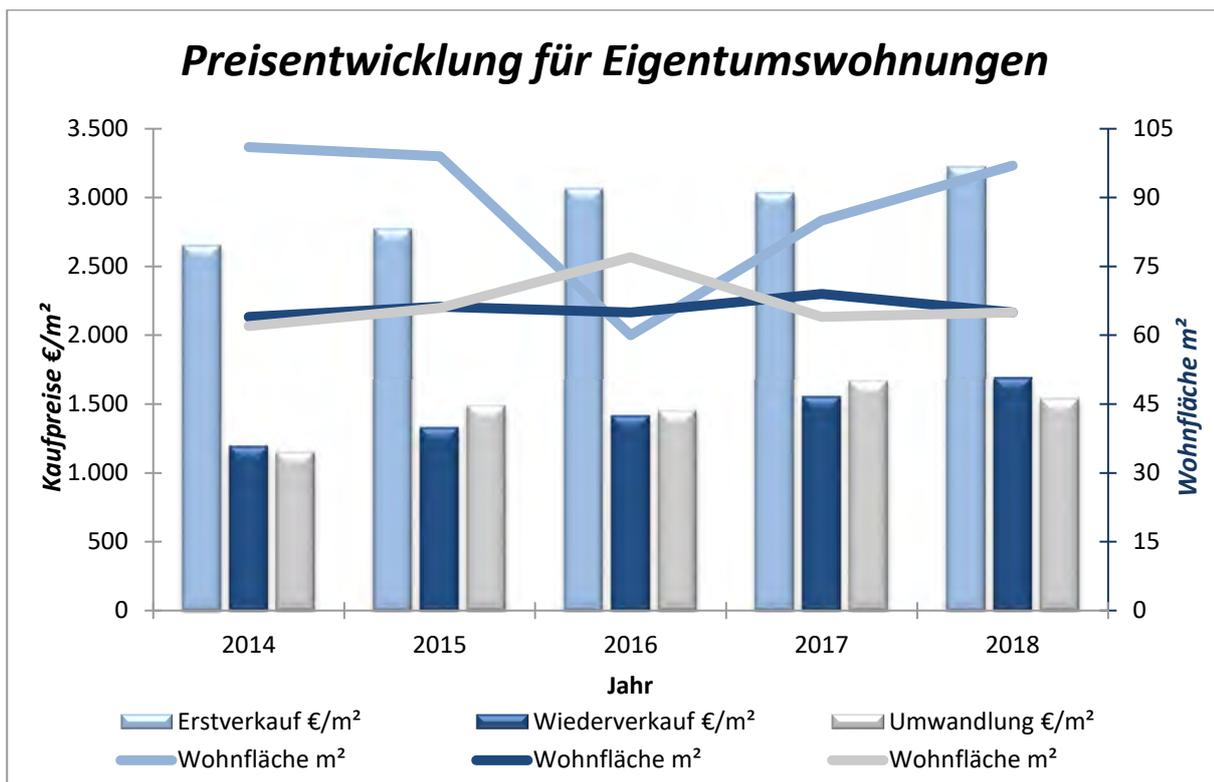


Abbildung 14: Preisentwicklungen für Eigentumswohnungen nach Wohnfläche

6.2 Verteilung der Kauffälle

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

Jahrgang	Anzahl der Kauffälle						
	Wohnungsgrößenklassen						
	0 – 30	31 – 50	51 – 70	71 – 90	91 – 110	111 - 130	über 130
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
2018	116	70	177	168	90	35	27

Tabelle 12: Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrößen

Bis 2014 liegt der größte Anteil der verkauften Wohnungen bei einer Größe von 51 m² bis 70 m² im Durchschnitt. Ab 2015 ist eine Verschiebung zu größeren Wohnungen, die gehandelt wurden, erkennbar. Die Wohnungsgrößen von 71 m² bis 90 m² bilden nun die größte Teilmenge bei den Kauffällen. Diese Anzahl bleibt auch in 2018 konstant, jedoch sind wieder in der kleineren Wohnungsgröße Zuwächse zu beobachten, so dass hier eine Verlagerung in die untere Wohnungsgrößengruppe zu beobachten ist. Der Rückgang der Kauffälle bei Wohnungsgrößen 51 m² bis 70 m² bis 2017 erfährt nun eine Aufwärtsbewegung in 2018. Die Anzahl der Kauffälle in größeren Wohnungsgrößengruppen ist im Vergleich zum Vorjahr unterschiedlich. Bei Wohnungen bis 110 m² sind Steigerungen zu beobachten, in den Wohnungsgrößengruppen über 110 m² sind die Zahlen jedoch rückläufig. 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, 2017 erreichen die Kauffälle einen durchschnittlichen Jahreswert, 2018 steigen Sie wieder an. (s. Abb. 16).

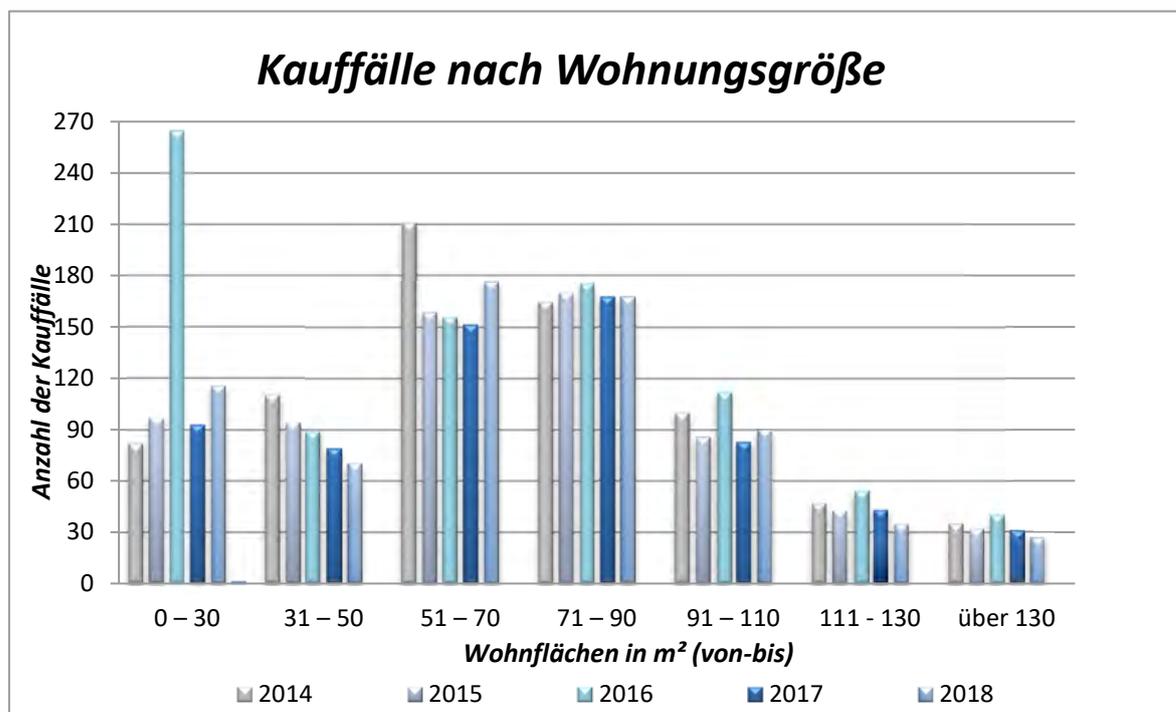


Abbildung 15: Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

Jahrgang	Anzahl der Kauffälle						
	Baujahresepochen						
	vor 1949	1949-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2010	ab 2011
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
2018	64	166	75	51	191	15	140

Tabella 13: 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 Rückgang der Kauffälle zu verzeichnen. 2016 fließen hier die Verkäufe aus der Appartementwohnanlage mit knapp 200 Kauffällen zu einer Verzerrung. Betrachtet man diesen Teilmarkt ohne die Kauffälle aus der großen Appartementwohnanlage sind die Verkäufe aus dem Neubausektor in 2018 im Mittel der letzten Jahre konstant.

Bei Betrachtung des gesamten Wohnungseigentumsmarktes beträgt der Anteil natürlicher Personen am Verkäufermarkt 76%, im Gegensatz zu 2017 mit 73%. Juristische Personen als Veräußerer nehmen mit knapp 20% am Marktgeschehen teil. 2017 lag dieser Anteil bei 23%.

Als Erwerber nehmen natürliche Personen dagegen mit 99% am Marktgeschehen teil. Hier ist der Anteil der juristischen Personen mit etwa 1% 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 Bezugstfertigkeit in 2017. In 2017 wurden 128 Wohnungen mit Bezugstfertigkeit in 2018 verkauft. In 2018 werden 111 Kauffälle mit Bezugstfertigkeit in 2019 registriert.

Die Anzahl der Verkäufe mit Baujahren ab 2011 war bis 2014 noch 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. 2018 sind die Verkäufe in dieser Baujahresepoche rückläufig.

Nach wie vor werden Eigentumswohnungen dem Bundestrend entsprechend vorwiegend in guten Lagen nachgefragt. In den guten Lagen Wahlershausen, 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 subsummiert. Diese Gemarkung ist so groß, dass sie sich über mehrere Stadtteile erstreckt. In der Einteilung in Abbildung 12 ist diese Gemarkungszone dargestellt. Hierbei werden auch die Stadtteile dargestellt, die innerhalb dieser Gemarkung liegen bzw. in diese einschneiden.

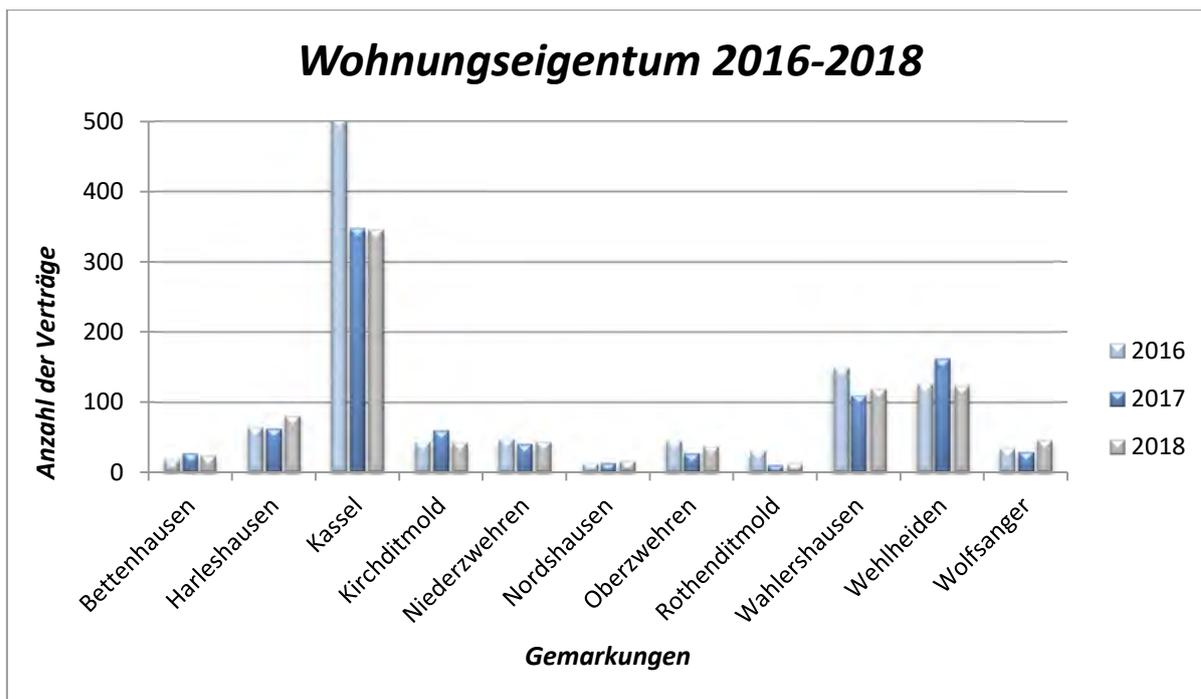


Abbildung 16: Verteilung der Kauffälle von Wohnungseigentum nach Gemarkungen

6.3 Durchschnittspreise nach 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	
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
2018	1.459	1.540	1.846	1.957	2.404	2.609	2.975	1.934

Tabelle 14: Mittelwerte für Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrößen

Die mittleren Kaufpreise haben sich in 2018 in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen unterschiedlich entwickelt. In den am meisten gehandelten Wohnungsgrößenklasse von 51m² bis 70m² (siehe Tab. 12) sind die Preise um ca. 8% gestiegen. Weitere Steigerungen um 10% sind in den Wohnungsgrößenklassen über 111 m² zu beobachten, gefolgt von Wohnungsgrößenklasse 91m² bis 110 m² mit 13% und der Wohnungsgrößenklasse 31 m² bis 50 m² mit 18,5%. Demgegenüber sind leichte Kaufpreistrückgänge mit etwa 2% in der Wohnungsgrößenklasse 71m² bis 90 m² zu beobachten. Auffällig ist der Kaufpreistrückgang bei den Wohnungsgrößenklassen bis 30 m² mit minus 18% im Vergleich zum Vorjahr. Dieser Rückgang war schon 2017 erkennbar.

Bildet man das Mittel der letzten fünf Jahre, relativiert sich diese Preissteigerung im Durchschnitt auf etwa 8% pro Jahr in allen Wohnungsgrößenklassen.

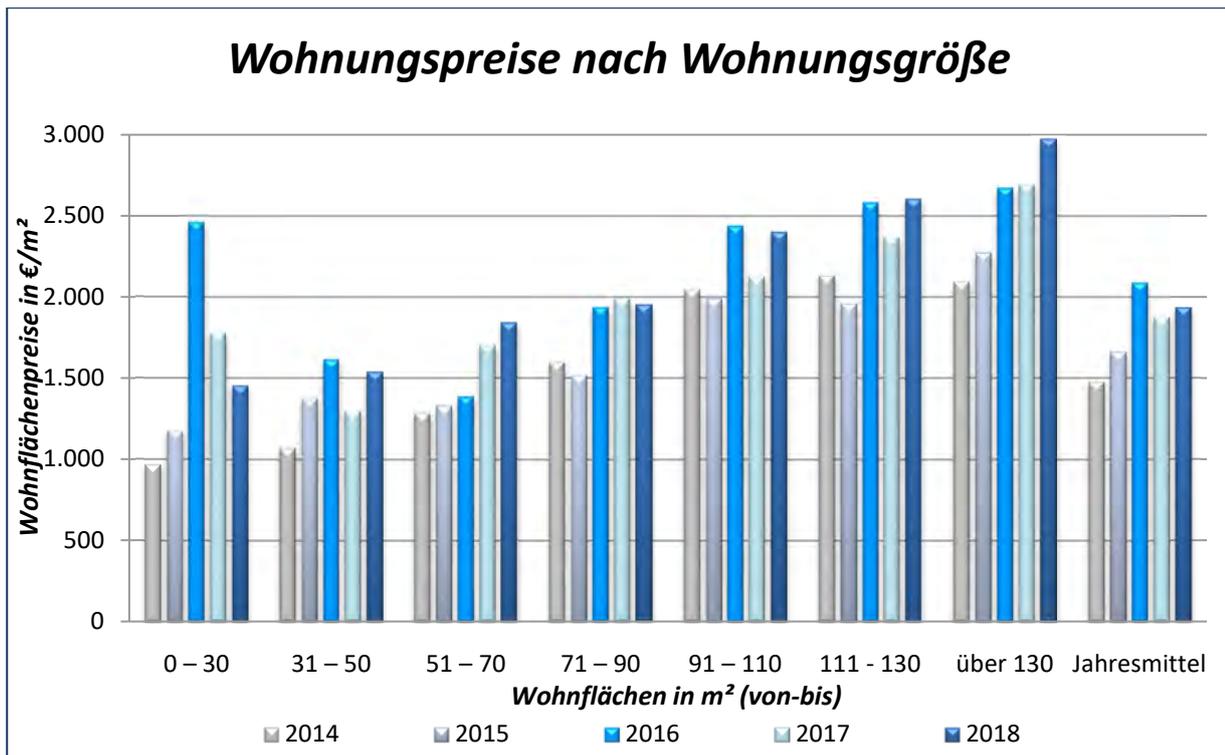


Abbildung 17: Wohnungspreise nach Wohnungsgröße

6.4 Durchschnittspreise nach 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
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
2018	1.587	1.558	1.488	1.812	1.680	2.416	3.218

Tabelle 15: Wohnungspreise nach Baujahren

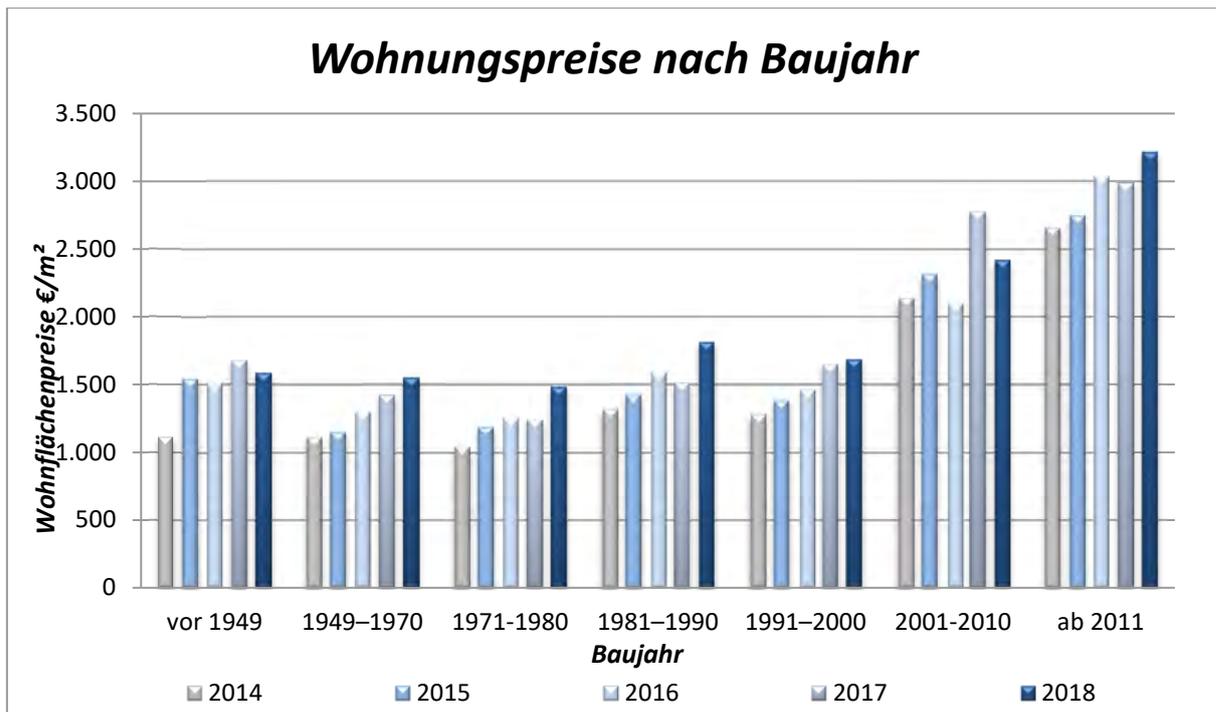


Abbildung 18: Wohnungspreise nach Baujahren

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 ähnliche Preise wie Objekte aus den Baujahren bis 1980. Insgesamt wird hier ein Preisrückgang um etwa 5% pro Quadratmeter Wohnfläche im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet. Die Anzahl der Kauffälle von Objekten aus den Baujahren vor 1949 ist um rund 25% zurückgegangen.

Auffällig ist die Preisentwicklung bei jüngeren Baujahren. Die Spitzenwerte der durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter Wohnfläche in der Baujahresepoche 2001-2010 hatte 2017 die höchste Steigerungsrate von 32% im Vergleich zu 2016 erreicht. In 2018 sind die Preise in dieser Baujahresepoche um mehr als 13% zurückgegangen. Bauten ab 2011 liegen mit etwa 7,5% oberhalb des Preisniveaus aus dem Vorjahr. Betrachtet man aber das Mittel der letzten fünf Jahre (s. Tab 15), liegt die Steigerungsrate für die Baujahresepoche der Bauten ab 2011 im Mittel nach wie vor bei etwa 5% pro Jahr.

Allgemein sind die Entwicklungen, Preissteigerungen oder -gefälle, im Vergleich zum Vorjahr mit größeren Schwankungen versehen. Betrachtet man das Mittel aller Kaufpreise aus allen Baujahresepochen seit dem Jahr 2014 relativieren sich diese Zahlen. Der kontinuierliche Preisanstieg erreicht im Durchschnitt in allen Segmenten einen Wert von 3 % bis 7,5 % pro Jahr (s. Tab 15).

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 2015 angenommen. Die ausführliche Darstellung der Bodenpreisindexreihen für den Kasseler Immobilienmarkt ist in Kap. 4.3.1 unter Tab. 7 und Abbildung 8 abgebildet.

Hier ist zu erkennen, dass der Verbraucherpreisindex seit 10 Jahren nahezu linear ansteigt. Der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden ist bis 2016 nahezu konstant linear angestiegen. 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. 2018 fällt dieser Wert wieder unter den Baupreisindex. 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 des Kasseler Immobilienmarktes den Stand 01.01.2018. Eine gesonderte Betrachtung des Verbraucherpreisindex sowie des Baupreisindex ist auch für den späteren Zeitpunkt möglich.

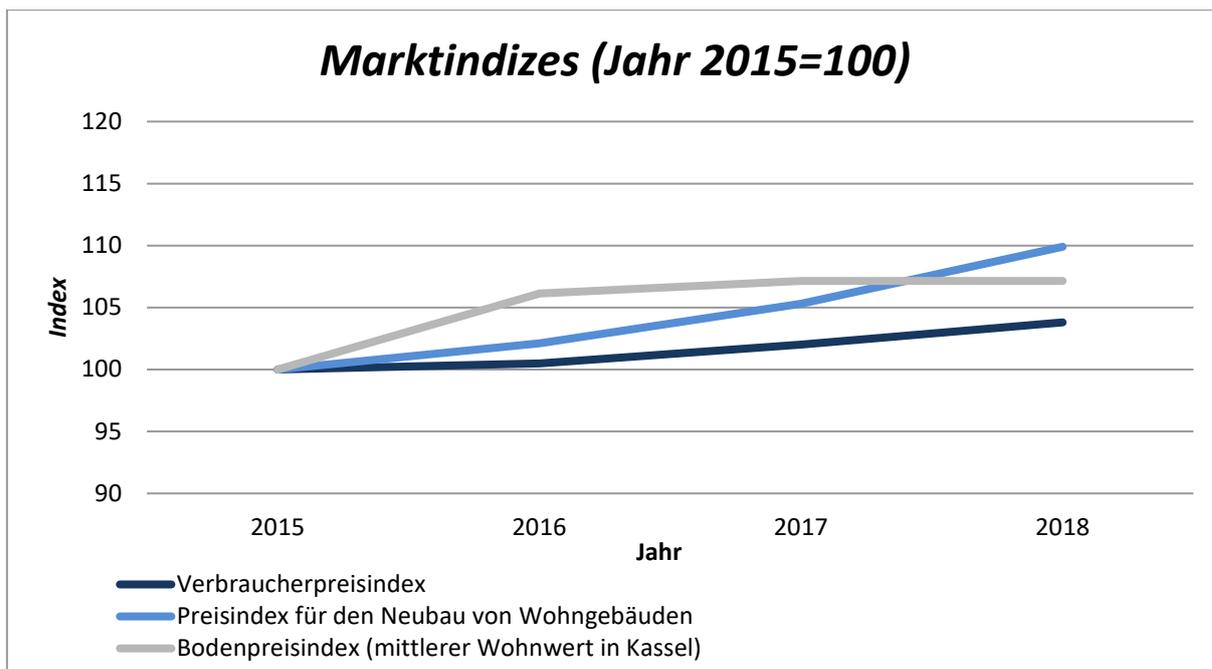


Abbildung 19: Marktindizes

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 (2015 = 100) einschl. Umsatzsteuer für ausgewählte, fest umrissene Bauleistungen, die für den Neubau von Wohngebäuden erbracht und vom Bauherrn tatsächlich gezahlt werden.

Das Statistische Bundesamt hat mit seiner letzten Veröffentlichung in 2018 die Indexreihen von 2010=100 auf 2015=100 geändert. Demnach sind alle Reihen entsprechend angepasst. In der Tabelle 15 werden die Indexreihen von 2010 bis einschließlich 2018 abgebildet. Das Basisjahr ist auf 2015 abgestellt.

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

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1. Quartal	89,3	91,7	94,2	96,2	98,1	99,6	101,2	104,0	108,2
2. Quartal	90,0	92,3	94,7	96,7	98,3	99,8	101,9	104,9	109,2
3. Quartal	90,3	92,9	95,2	97,1	98,7	100,2	102,4	105,7	110,6
4. Quartal	90,6	93,2	95,5	97,3	98,9	100,4	102,7	106,4	111,5

Jahresdurchschnitt	90,1	92,5	94,9	96,8	98,5	100,0	102,1	105,3	109,9
--------------------	------	------	------	------	------	--------------	-------	-------	-------

Tabelle 16: Baupreisindizes

Quelle: Statistisches Bundesamt,
Stand: Januar 2019

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	Umrechnungskoeffizient
0,4	0,66
0,5	0,72
0,6	0,78
0,7	0,84
0,8	0,90
0,9	0,95
1,0	1,00
1,1	1,05
1,2	1,10
1,3	1,14
1,4	1,19

GFZ	Umrechnungskoeffizient
1,5	1,24
1,6	1,28
1,7	1,32
1,8	1,36
1,9	1,41
2,0	1,45
2,1	1,49
2,2	1,53
2,3	1,57
2,4	1,61

Tabelle 17: 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:

Ertragswertmodell Hessen							
	Wohnnutzung			Wohn- und Geschäftshaus	Gewerbenutzung		
	Einfamilienhaus (EFH)	Zweifamilienhaus (ZFH)	Mehrfamilienhaus (MFH)		Büro / Verwaltung	Verbrauchermärkte	Gewerbe* / Industrie
Datenmaterial	Kauffälle von schadensfreien Objekten ohne ungewöhnliche Verhältnisse						
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70	70	70	70	60	30	40
Restnutzungsdauer (RND)	Gesamtnutzungsdauer - Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen > ca. 25% der Gesamtnutzungsdauer						
Rohertrag	Wohngrundstücke: Erträge aus ortsüblichen Vergleichsmieten (Mietspiegel/Mika), gewerbliche Grundstücke: auf Marktüblichkeit überprüfter Ist-Ertrag						
Bewirtschaftungskosten	Ertragswertrichtlinie Anlage 1 Nr. 1 (Wohnnutzung) bzw. Nr. 2 (gewerbliche Nutzung)						
Bodenwert (BW)	lage- und objektangepasster Bodenrichtwert						
Grundstücksfläche	entsprechend § 17 ImmoWertV						

* Gewerbe-/Industrie – Gebäude sind z.B. Produktionsgebäude, Werkstätten, Fabriken, Lagerhallen

Tabelle 18: Ertragswertmodell für Hessen

Quelle: ZGGH

In den folgenden Tabellen 19 bis 23 werden bewertungsrelevante Daten für die Region Nordhessen dargestellt. Hier findet keine ausschließliche Auswertung für den Immobilienmarkt der Stadt Kassel statt. Die ZGGH sammelt die Datensätze aus den Gutachterausschüssen der Regionen Nord, Mitte und Süd in Hessen und wertet sie aus. Diese Auswertung ist in den folgenden Tabellen nach Wohnnutzung und Gewerbenutzung getrennt dargestellt, wobei die Gewerbenutzung ausschließlich auf die Mischnutzung als Wohn- und Geschäftshaus abstellt. Eine gesonderte Nutzung für rein gewerbliche Einheiten konnte nicht dargestellt werden, da die o.g. Kriterien des Ertragswertmodells für gewerbliche Einheiten nicht vollständig vorliegen bzw. Teilbereiche nicht genügend Kauffälle aufweisen.

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.

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

	Jahrgang	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohtragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer (Jahre)
Hessen Nord	2016	2,2	0,8	21,8	3,7	140	115	37
Stadt Kassel		2,1	0,7	24,7	3,8	123	181	43
Hessen Nord	2017	1,7	0,5	25,2	4,7	184	114	40
Stadt Kassel		1,7	0,5	27,6	4,9	156	180	42
Hessen Nord	2018	1,5	0,8	25,1	4,8	246	119	36
Stadt Kassel		2,0	0,8	24,8	4,6	183	187	40

Tabelle 19: Ertragswertfaktoren Einfamilienhaus Nordhessen und Stadt Kassel
Quelle: ZGGH und GAA Kassel

	Jahrgang	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohtragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]
Hessen Nord	2016	2,9	0,8	21,2	3,5	47	135	33
Stadt Kassel		2,9	0,8	20,8	3,6	27	198	35
Hessen Nord	2017	2,0	0,9	21,2	3,7	39	102	33
Stadt Kassel		2,3	0,8	24,0	3,3	15	193	35
Hessen Nord	2018	2,9	0,9	18,4	3,7	32	104	35
Stadt Kassel		2,3	0,7	23,5	3,5	22	223	37

Tabelle 20: Ertragswertfaktoren Zweifamilienhaus Nordhessen und Stadt Kassel
Quelle: ZGGH und GAA Kassel

	Jahrgang	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m ²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]
Hessen Nord	2016	2,6	1,1	15,5	2,1	43	101	28
Stadt Kassel		2,4	0,9	15,7	2,4	25	117	35
Hessen Nord	2017	2,5	1,0	19,5	3,2	9	116	37
Stadt Kassel		4,2	1,0	10,2	3,4	4	134	36
Hessen Nord	2018	3,5	0,7	14,6	2,3	19	71	31
Stadt Kassel		3,7	0,7	15,3	2,3	8	158	34

Tabelle 21: Ertragswertfaktoren Mehrfamilienhaus < 300 m² Wohnfläche

Quelle: ZGGH und GAA Kassel

	Jahrgang	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m ²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]
Hessen Nord	2016	4,2	0,9	13,3	2,6	20	114	33
Stadt Kassel		3,7	0,8	15,0	2,5	16	180	35
Hessen Nord	2017	4,6	1,9	13,6	3,0	18	112	34
Stadt Kassel		2,2	1,8	16,0	4,0	15	174	36
Hessen Nord	2018	4,1	0,9	13,5	2,6	14	85	33
Stadt Kassel		3,5	0,7	18,6	3,2	7	207	35

Tabelle 22: Ertragswertfaktoren Mehrfamilienhaus 300 m² bis 699 m² Wohnfläche

Quelle: ZGGH und GAA Kassel

	Jahrgang	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m ²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]
Hessen Nord	2016	4,5	1,0	14,0	2,3	6	231	34
Stadt Kassel		6,3	1,2	17,4	2,9	4	260	38
Hessen Nord	2017	4,1	1,5	13,6	2,3	7	144	29
Stadt Kassel		5,1	1,6	19,5	2,6	6	201	36
Hessen Nord	2018	4,0	0,9	15,6	3,1	16	189	36
Stadt Kassel		5,2	0,9	16,4	3,0	4	173	32

Tabelle 23: Ertragswertfaktoren Wohn- und Geschäftshaus

Quelle: ZGGH und GAA Kassel

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 Objektarten:

- Reihenhäuser
- Reihenendhäuser und Doppelhaushälften
- Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser

In die Auswertung wurden geeignete Kaufverträge des Geschäftsjahres 2018 einbezogen, deren Wohngebäude im Zeitraum zwischen 1950 bis einschließlich 2014 errichtet wurden. Um eine modellkonforme Anwendung der Markt Anpassungsfaktoren zu gewährleisten, wurden bei der Ermittlung der Sachwerte folgende Kriterien angehalten:

- Ermittlung der Sachwerte auf der Basis der Neuerstellungskosten, NHK 2010
- Bezugsmaßstab Bruttogrundfläche (BGF)
- lineare Alterswertminderung nach NHK 2010
- aktueller Baupreisindex zum Beurkundungsdatum (quartalsweise)
- 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 vorliegen

Mit Hilfe des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktors) kann der „vorläufige Sachwert“, der nach dem obigen Sachwertmodell errechnet wurde, an den Grundstücksmarkt angepasst werden. Man erhält den marktkonformen Grundstückswert.

Tabelle 23 zeigt eine Zusammenstellung der ermittelten Sachwertfaktoren für den Bereich der Stadt Kassel auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise des Geschäftsjahres 2018. Die Sachwertfaktoren wurden mit einer Standardabweichung von durchschnittlich $\pm 0,1$ bis $0,3$ ermittelt.

Bei Abfrage der Sachwertfaktoren erfolgt die Eingabe in Kaufpreisspannen von 40.000,-€. Wird z.B. ein mittlerer vorläufiger Sachwert von 240.000,-€ untersucht, bezieht sich das auf die Kauffälle, die nach den o.g. Parametern nachbewertet wurden und einen mittleren vorläufigen Sachwert von 220.000,-€ bis 260.000,-€ ergeben. Liegen nur einzelne Kauffälle in den untersuchten Preisspannen vor, werden diese nicht dargestellt, da ein Vergleich nicht möglich ist.

Die Sachwertfaktoren sind im Einzelfall sachverständig zu werten.

Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktoren 2018			
	Reihenmittelhäuser	Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser
	[Mittelw. \pm Stdabw.]	[Mittelw. \pm Stdabw.]	[Mittelw. \pm Stdabw.]	[Mittelw. \pm Stdabw.]
40.000 €				
80.000 €	1,54 \pm 0,20	1,13 \pm 0,30		
120.000 €	1,47 \pm 0,30	1,20 \pm 0,30		
160.000 €	1,50 \pm 0,20	1,45 \pm 0,20	1,35 \pm 0,10	
200.000 €	1,53 \pm 0,20	1,26 \pm 0,30	1,19 \pm 0,35	0,97 \pm 0,10
240.000 €	1,71 \pm 0,10	1,11 \pm 0,30	1,11 \pm 0,20	1,05 \pm 0,10
280.000 €	0,95 \pm 0,10	1,08 \pm 0,20	1,20 \pm 0,35	1,00 \pm 0,15
320.000 €			1,12 \pm 0,15	1,17 \pm 0,10
360.000 €			1,10 \pm 0,20	1,01 \pm 0,25
400.000 €			1,17 \pm 0,10	1,02 \pm 0,10
440.000 €			0,93 \pm 0,10	0,94 \pm 0,25
480.000 €			1,24 \pm 0,05	1,00 \pm 0,15
520.000 €				1,06 \pm 0,10
560.000 €				0,91 \pm 0,10
600.000 €				

Merkmale der Datengrundlage:

	RMH	REH	DHH	EFH	ZFH
Anzahl der nachbewerteten Kauffälle	21	23	16	49	20
Ø Grundstücksgröße in m ²	255	381	595	709	719
Ø Restnutzungsdauer in Jahren	32	35	35	34	32
Ø Wohnfläche in m ²	113	117	131	141	179
Ø Standardstufe (1 bis 5)	2,6	2,8	2,7	2,8	2,9
Ø Bodenrichtwert €/m ²	202	177	163	209	235

Tabelle 24: Sachwertfaktoren des Geschäftsjahres 2018

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

Der Bedarf an Angaben über marktgerechte Mietdaten ist groß. Neben Behörden wie dem Finanzamt oder der Gemeinde interessieren sich auch Banken, Vermieter und Wertermittlungsfachleute für dieses Thema.

Der Mietmarkt gliedert sich in Mieten für Wohnraum, also Wohnungen und Häuser, sowie Mieten für Gewerbeobjekte (z.B. Lagerhallen, Läden, Praxen, Büros). Der vorliegende Immobilienmarktbericht enthält keine Aussage zu Gewerbemieten, weil in der Kaufpreissammlung zu wenige Informationen über Mieten von Gewerbeobjekten erfasst werden. An dieser Stelle sei auf die Veröffentlichungen der Industrie- und Handelskammern sowie weiterer Anbieter, wie den IVD-Immobilienverband Deutschland, die in diesem Segment eigenen Datenerhebungen durchführen, verwiesen.

Aussagen über die Miethöhen von Wohnraum kann man z.B. über einen (qualifizierten) Mietspiegel erhalten. Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. Der Gesetzgeber stellt nach §§ 558 c, d BGB entsprechende Anforderungen an die Datenerhebung. Nur 5 Städte in Hessen legen einen Mietspiegel nach den Forderungen des BGB vor: Darmstadt, Frankfurt, Hanau, Offenbach und Wiesbaden. Für die Stadt Kassel wird kein Mietspiegel aufgestellt

Mietwertkalkulator („MiKa“)

Eine Alternative zum Mietspiegel stellt die Mietwertübersicht dar, die von den Gutachterausschüssen für Immobilienwerte hessenweit aufgestellt werden. Unter Mietwert wird die Nettokaltmiete (Grundmiete ohne Betriebskosten) verstanden.

Der Gutachterausschuss der Stadt Kassel bedient sich bei der Erfassung von Wohnraummietdaten 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.

Erstmals 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 6.000 anonymisierte Bestandsmieten, ca. 1.500 davon im Stadtgebiet von Kassel. Es ist damit die größte regionale und allgemein zugängliche Mietdatensammlung einer öffentlichen Stelle. Der neue MiKa 2019 mit den Mietdaten der letzten vier Jahre ist bereits online abrufbar.

Mit den Angaben zu Lage, Baujahr, Wohnfläche und Ausstattung einer Wohnung berechnet MiKa 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 knapp 20% 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.

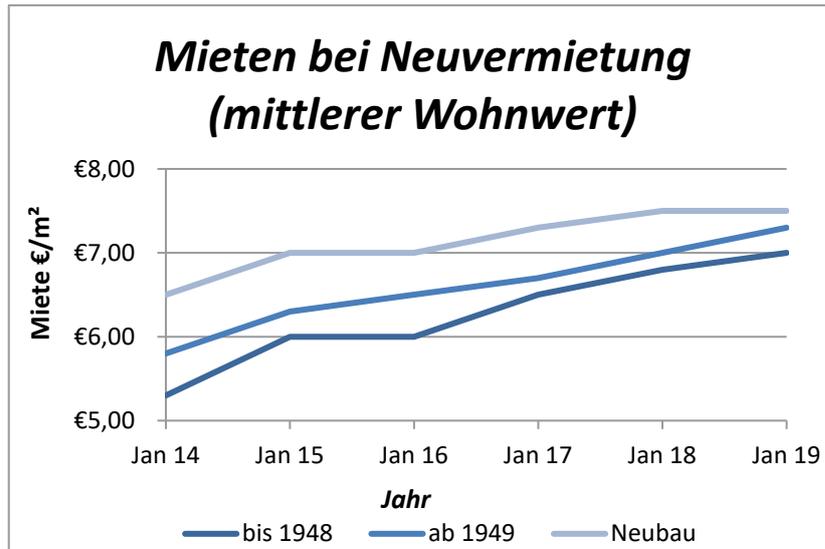
Der Mietwertkalkulator ist digital bei der Geodaten online www.gds.hessen.de abrufbar. Ein Angebot der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG), der den Bezug von Produkten des Liegenschaftskatasters, der Landesvermessung und der Immobilienwertermittlung ermöglicht. Hier können 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)

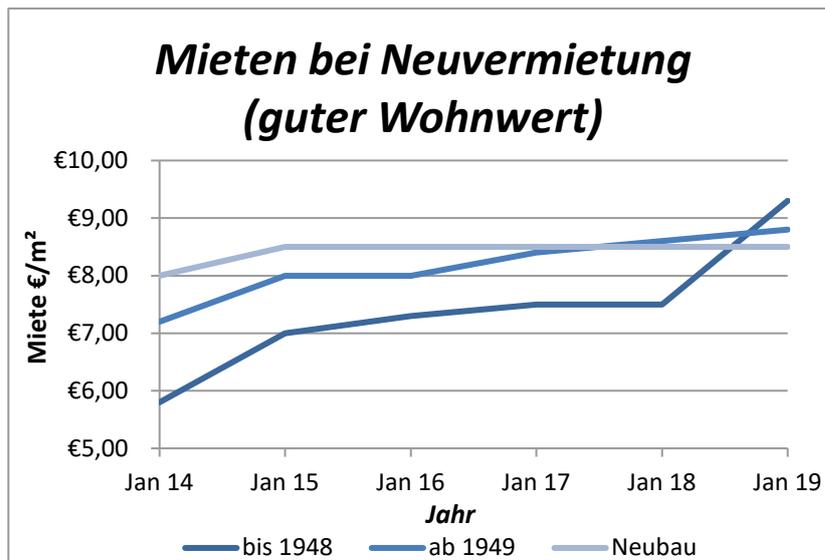
Der Immobilienverband Deutschland (IVD) erfasst gegenüber dem MiKa Mietpreise bei Neuvermietungen. Diese Angebotsmieten werden einmalig im Jahr, jeweils im Januar des Jahres veröffentlicht.



Aus der Abbildung 20 und 21 ist die Entwicklung der Wohnungsmieten bei Neuvermietungen der letzten 5 Jahre dargestellt. Dabei ist für den mittleren Wohnwert seit 2014 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.

Abbildung 20: Entwicklung der

Wohnungsmieten – mittlerer Wohnwert
Quelle: IVD-Mietspiegel; Stand: Januar 2019



Die Werte bei Neuvermietungen bei guten Wohnwerten erfahren im Gegensatz zu den beiden Baujahreskategorien ab 1949 und Neubau, die hier einen leichten Zuwachs aufweisen, eine auffällig große Steigerungsrate bei Wohnungen der Baujahre bis 1948. Das ist bedingt durch die Nachfragesituation in bestimmten Stadtteilen, in denen diese Wohnbauten aus älteren Baujahren gehäuft vorzufinden sind. Bis 2018 waren diese Mieten im unteren Bereich zu finden. Nun sind es die Objekte, die am höchsten vermietbar sind.

Abbildung 21: Entwicklung der Wohnungsmieten – guter Wohnwert
Quelle: IVD-Mietspiegel; Stand: Januar 2019

Die Werte bei den Neuvermietungen von Bestandsgebäuden und Neubauten insgesamt nähern sich auch mit gutem Wohnwert weiter an. Nicht primär das Baujahr, sondern Lage und Ausstattung begründen diese Entwicklung.

Betrachtet man die Entwicklung der Mietpreise seit 2014, 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 6,4% im Mittel pro Jahr, gefolgt von den Baujahren ab 1949 mit einer Mietpreissteigerung bei Neuvermietung von 5,2% und bei Neubauten mit 3,1% durchschnittlich pro Jahr. Die Steigerungen sind im Vergleich zum Vorjahr in allen Baujahreskategorien gefallen.

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 12% pro Jahr, das ist fast doppelt so hoch wie die Steigerungsrate im letzten Jahr. Bei einem Baujahr ab 1949 liegt diese Rate bei 4,4%, knapp 2% unter der Steigerungsrate des Vorjahres. Bei Neubauten ist ein moderater Anstieg von nur 1,3% pro Jahr seit 2014 zu beobachten.

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 2016, 2017 und 2018 beurkundet und bis September 2018 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-ver- kauf	Wieder- verkauf	Erst-ver- kauf	Wieder- verkauf	Erst-ver- kauf
	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]
Stadtmitte	16.000	18.000	7.500	12.500	5.000	5.000
Restliches Stadtgebiet	11.000	18.000	5.000	10.000	3.000	3.000

Tabelle 25: 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 01.01.2019 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 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)	300 €/m ² bis 399 €/m ² (350 €/m ²)
100	1.737	2.137	2.537	3.137	3.937
110	1.651	2.015	2.379	2.924	3.652
120	1.580	1.913	2.247	2.747	3.414
130	1.520	1.827	2.135	2.597	3.212
140	1.468	1.754	2.039	2.468	3.040
150	1.423	1.690	1.957	2.357	2.890
160	1.384	1.634	1.884	2.259	2.759
170	1.349	1.585	1.820	2.173	2.644
180	1.319	1.541	1.763	2.097	2.541
190	1.291	1.502	1.712	2.028	2.449
200	1.266	1.466	1.666	1.967	2.367
210	1.244	1.434	1.625	1.911	2.292
220	1.224	1.405	1.587	1.860	2.224
230	1.205	1.379	1.553	1.814	2.162
240	1.188	1.355	1.521	1.771	2.105
250	1.172	1.332	1.492	1.732	2.053

Tabelle 26: Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Vergleichsfaktoren der Tabelle 26 beziehen sich auf Lage und Wohnfläche der Bewertungsobjekte. Eine Anpassung an die jeweilige Grundstücksgröße und das Baujahr des Objektes kann über Anpassungsfaktoren, die den Tabellen 27 und 28 entnommen werden können, erfolgen.

bis 149 €/m ² (100 €/m ²)		Anpassungsfaktoren						
		Baujahr						
		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)
Grundstückgröße m ²	300	0,62	0,73	0,85	0,96	1,07	1,19	1,30
	400	0,66	0,77	0,88	1,00	1,11	1,22	1,34
	500	0,70	0,81	0,92	1,04	1,15	1,26	1,38
	600	0,73	0,85	0,96	1,07	1,19	1,30	1,41
	700	0,77	0,89	1,00	1,11	1,23	1,34	1,45
	800	0,81	0,93	1,04	1,15	1,27	1,38	1,49
	900	0,85	0,96	1,08	1,19	1,30	1,42	1,53
	1.000	0,89	1,00	1,12	1,23	1,34	1,46	1,57
	1.100	0,93	1,04	1,15	1,27	1,38	1,49	1,61
	1.200	0,97	1,08	1,19	1,31	1,42	1,53	1,65
	1.300	1,00	1,12	1,23	1,34	1,46	1,57	1,68
	1.400	1,04	1,16	1,27	1,38	1,50	1,61	1,72
	1.500	1,08	1,19	1,31	1,42	1,53	1,65	1,76

Tabelle 27: Anpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser, Bodenrichtwerte bis 149 €/m²

> 150 €/m ² (225 €/m ²)		Anpassungsfaktoren						
		Baujahr						
		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)
Grundstückgröße m ²	300	0,73	0,81	0,89	0,97	1,05	1,13	1,21
	400	0,76	0,84	0,92	1,00	1,08	1,16	1,24
	500	0,79	0,87	0,95	1,03	1,10	1,18	1,26
	600	0,81	0,89	0,97	1,05	1,13	1,21	1,29
	700	0,84	0,92	1,00	1,08	1,16	1,24	1,32
	800	0,87	0,95	1,03	1,11	1,19	1,26	1,34
	900	0,90	0,97	1,05	1,13	1,21	1,29	1,37
	1.000	0,92	1,00	1,08	1,16	1,24	1,32	1,40
	1.100	0,95	1,03	1,11	1,19	1,27	1,35	1,43
	1.200	0,98	1,06	1,13	1,21	1,29	1,37	1,45
	1.300	1,00	1,08	1,16	1,24	1,32	1,40	1,48
	1.400	1,03	1,11	1,19	1,27	1,35	1,43	1,51
	1.500	1,06	1,14	1,22	1,30	1,37	1,45	1,53

Tabelle 28: Anpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser, Bodenrichtwerte ab 150 €/m²

8.1.1 Beispiel für die Anwendung der Vergleichsfaktoren

Das nachfolgende Beispiel verdeutlicht die Anwendung der Vergleichsfaktoren:

- Objektart Freistehendes Einfamilienhaus
- Wohnfläche (Wfl.) 145 m²
- Bodenrichtwert 260 €/m²
- Baujahr 1985
- Grundstücksfläche 630 m²

Der Vergleichsfaktor (VF) ergibt sich aus der Tabelle 26:

$$\begin{array}{l} \text{Wohnfläche, gerundet } 150 \text{ m}^2 \\ \text{Bodenrichtwert } 200 - 299 \text{ €/m}^2 \end{array} \quad \Rightarrow \quad 2.357 \text{ €/m}^2$$

Der Anpassungsfaktor (AF) ergibt sich aus Tabelle 28:

$$\begin{array}{l} \text{Grundstücksgröße, gerundet } 600 \text{ m}^2 \\ \text{Baujahr } 1980 - 1989 \end{array} \quad = \quad 1,05$$

Der überschlägige Wert der Immobilie ergibt sich aus folgender Berechnung:

$$\text{Wfl} \times \text{VF} \times \text{AF} = \text{ImmoWert, überschlägig}$$

$$145 \text{ m}^2 \times 2.357 \text{ €/m}^2 \times 1,05 = 358.853,250 \text{ €; gerundet } 360.000 \text{ €}$$

Hinweis:

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

8.2 Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Wohnfläche m ²	Vergleichsfaktoren in €/m ² Wohnfläche (RH/DHH)			
	bezogen auf 300 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1985			
	Bodenrichtwertbereich			
	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)
80	1.874	2.173	2.471	2.918
90	1.755	2.020	2.285	2.683
100	1.660	1.898	2.137	2.494
110	1.581	1.798	2.015	2.340
120	1.516	1.715	1.914	2.212
130	1.461	1.645	1.828	2.103
140	1.414	1.584	1.755	2.010
150	1.373	1.532	1.691	1.930
160	1.337	1.486	1.635	1.859
170	1.306	1.446	1.586	1.797
180	1.278	1.410	1.543	1.741
190	1.252	1.378	1.503	1.692
200	1.230	1.349	1.468	1.647

Tabelle 29: Vergleichsfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser

Der in Tabelle 29 ermittelte Vergleichsfaktor ist anhand der folgenden Tabellen an die Grundstücksgröße und das Baujahr der Immobilie anzupassen. Die Tabellen sind nach Bodenrichtwertzonen bis 149 €/m² und ab 150 €/m² unterschieden.

bis 149 €/m ² (100 €/m ²)		Anpassungsfaktoren						
		Baujahr						
		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)
Grundstückgröße m ²	100	0,48	0,61	0,74	0,87	1,00	1,14	1,27
	150	0,51	0,64	0,77	0,91	1,04	1,17	1,30
	200	0,54	0,67	0,81	0,94	1,07	1,20	1,33
	250	0,57	0,71	0,84	0,97	1,10	1,23	1,36
	300	0,61	0,74	0,87	1,00	1,13	1,26	1,39
	350	0,64	0,77	0,90	1,03	1,16	1,29	1,43
	400	0,67	0,80	0,93	1,06	1,19	1,33	1,46
	450	0,70	0,83	0,96	1,09	1,23	1,36	1,49
	500	0,73	0,86	1,00	1,13	1,26	1,39	1,52
	550	0,76	0,90	1,03	1,16	1,29	1,42	1,55
	600	0,80	0,93	1,06	1,19	1,32	1,45	1,58
	650	0,83	0,96	1,09	1,22	1,35	1,48	1,62
	700	0,86	0,99	1,12	1,25	1,38	1,52	1,65

Tabelle 30: Anpassungsfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser, Bodenrichtwert bis 149 €/m²

> 150 €/m ² (200 €/m ²)		Anpassungsfaktoren						
		Baujahr						
		1950 - 1959 (1955)	1960 - 1969 (1965)	1970 - 1979 (1975)	1980 - 1989 (1985)	1990 - 1999 (1995)	2000 - 2009 (2005)	ab 2010 (2015)
Grundstückgröße m ²	100	0,58	0,68	0,79	0,90	1,00	1,11	1,22
	150	0,60	0,71	0,82	0,92	1,03	1,14	1,24
	200	0,63	0,74	0,84	0,95	1,06	1,16	1,27
	250	0,66	0,76	0,87	0,97	1,08	1,19	1,29
	300	0,68	0,79	0,89	1,00	1,11	1,21	1,32
	350	0,71	0,81	0,92	1,03	1,13	1,24	1,34
	400	0,73	0,84	0,94	1,05	1,16	1,26	1,37
	450	0,76	0,86	0,97	1,08	1,18	1,29	1,40
	500	0,78	0,89	1,00	1,10	1,21	1,32	1,42
	550	0,81	0,92	1,02	1,13	1,23	1,34	1,45
	600	0,83	0,94	1,05	1,15	1,26	1,37	1,47
	650	0,86	0,97	1,07	1,18	1,29	1,39	1,50
	700	0,89	0,99	1,10	1,20	1,31	1,42	1,52

Tabelle 31: Anpassungsfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser, Bodenrichtwert ab 150 €/m²

8.3 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

Baujahr	Vergleichsfaktoren in €/m ² Wohnfläche (ETW)				
	Bodenrichtwertbereich				
	100 €/m ² bis 199 €/m ²	200 €/m ² bis 299 €/m ²	300 €/m ² bis 399 €/m ²	400 €/m ² bis 499 €/m ²	500 €/m ² bis 599 €/m ²
1975-1984 (1980)	1.437	1.883	1.993	2.130	2.618
1985-1994 (1990)	1.627	2.051	2.288	*	*
1995-2004 (2000)	1.753	2.285	2.011	2.744	*
2005-2014 (2010)	*	3.036	2.386	*	*
ab 2015 (Erstbe- zug)	2.722	3.216	3.391	3.610	3.644

*Tabelle 32: Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen
* zu wenig Vergleichsfälle, daher keine Angaben möglich*

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 2019 mit Stand 01.01.2019 sind die Kauffälle der zurückliegenden Jahre, die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Kassel eingereicht und ausgewertet wurden. Der Focus bei der Auswertung liegt auf dem Jahr 2018 im Kontext zu den vorausgegangenen 3 bis 5 Jahren.

Die Nachfrage auf dem Kasseler Immobilienmarkt ist weiterhin groß, die angebotenen Verkaufsobjekte sind in 2018 allen drei Wohnlagen (einfache, mittlere und gute) gleichmäßig verteilt. Der Zuzug in die Stadt mit steigenden Einwohnerzahlen, eine stabile Beschäftigungsquote, anwachsende Studentenzahlen sowie nach wie vor günstige Baufinanzierungen bilden einen verlässlichen Rahmen für Investoren. Die Transaktionszahlen unbebauter und bebauter Grundstücke sowie Wohnungseigentum sind in 2018 im Vergleich zum Vorjahr konstant. Die Anzahl der Kauffälle ist lediglich um 3% gestiegen. Den größten Anteil bei Immobilientransaktionen nehmen nach wie vor Kaufverträge mit unveränderten 93% ein.

Die durchschnittlichen Preissteigerungen bei freistehenden Einfamilienhäusern erfahren in 2018 erstmalig einen Rückgang über knapp 8% im Vergleich zum Vorjahr, obwohl die gehandelten Objekte dieser Art der Immobilien mit 36% einen erheblichen Zuwachs der Anzahl der Kauffälle erfahren haben. Betrachtet man das Mittel der letzten fünf Jahre sind in beiden Vergleichsgruppen, durchschnittliche Kauffälle und durchschnittliche Kaufpreisveränderungen jeweils ein Zuwachs von 8% bis 9% pro Jahr zu beobachten.

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Kaufpreise für Reihenhäuser um rund 12,5% gefallen. Die Anzahl der Kauffälle in diesem Segment ist weiterhin leicht rückläufig. Das ist auf die vermehrte Vermarktung von Kauffällen im Bestand zurückzuführen. Aufgrund der weiterhin bestehenden erhöhten Nachfragesituation liegen die bezahlten Preise für Reihenhäuser beim 1,45-fachen des Sachwertes bei einer Standardabweichung im Mittel von $\pm 0,2$ bis $\pm 0,3$.

In der Kategorie Doppelhaushälften und Reihenendhäusern ist eine Steigerung der Kauffälle zu beobachten. Im Vergleich zum Vorjahr ist hier eine Preissteigerung von moderaten 3,2% zum Vorjahr zu verzeichnen, bei einem Zuwachs der Kauffälle von ca. 17%.

Bei Zweifamilienhäusern ist gegenüber dem Vorjahr ein Kaufpreistrückgang von über 14% zu beobachten. Wird das Mittel der letzten fünf Jahre gebildet, ist aber insgesamt ein Zuwachs von knapp 4% pro Jahr gegeben. Die Nachfrage ist im Vergleich zum Jahr 2017 und der Jahre zuvor unverändert.

Der Wohnungseigentumsmarkt bleibt der größte Teilmarkt in Bezug auf die Anzahl der Kauffälle. Hierauf entfallen mehr als die Hälfte, etwa 55%, der auf dem Kasseler Immobilienmarkt gehandelten Kaufobjekte. Der Quadratmeterpreis für eine neu errichtete Eigentumswohnung liegt etwa 4% über dem Vorjahresniveau. Die Anzahl der Kauffälle ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Bei den gehandelten Eigentumswohnungen sind die Kauffälle und die durchschnittlichen Quadratmeterpreise, gleich moderat gestiegen. Damit einhergehend ist auch der Gesamtgeldumsatz 2018 im Wohnungseigentumsmarkt im Vergleich zum Vorjahr um etwa 2% gestiegen.

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. Insgesamt sind die Steigerungsraten aber das erste Mal seit 5 Jahren in allen Bereichen moderat. Der Immobilienmarkt erfährt eine Stabilität in den gehandelten Objekten und Preisen in diesem Jahr.

Der Immobilienmarkt der Stadt Kassel ist für Investoren und Eigentümer nach wie vor attraktiv, die Preise bleiben stabil und sind derzeit nicht mehr großen Schwankungen wie in den letzten Jahren ausgesetzt.

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@hvbq.hessen.de
Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Kassel -Geschäftsstelle- Amt für Bodenmanagement Korbach	Manteuffel-Anlage 4 34369 Hofgeismar	Tel.: +49 (5631) 978 4306 Fax.: +49 (611) 327 605 519 Email: gs-gaa-afb-kb@hvbq.hessen.de
Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Schwalm-Eder-Kreises -Geschäftsstelle- Amt für Bodenmanagement Homberg	Waßmuthshäuser Straße 54 34576 Homberg (Efze)	Tel.: +49 (5681) 7704 2166 Fax.: +49 (5681) 7704 2101 Email: gs-gaa-afb-hr@hvbq.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@hvbq.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@hvbq.hessen.de
Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises und der Stadt Göttingen LGLN Niedersachsen Regionaldirektion Northeim -Geschäftsstelle Gutachterausschuss-	Danziger Straße 40 37083 Göttingen	Tel.: +49 (551) 5074 322 Fax.: +49 (551) 5074 374 Email: gag-nom@lgl.niedersachsen.de

Quellennachweise:

- *Immobilienverband Deutschland (IVD) – Immobilienpreisspiegel Nordhessen; Stand 1/2019*
- *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 Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch festgelegt:

Bodenrichtwertkarte (Farbdruck), Maßstab 1:25.000	60 €
Bodenrichtwertkarte (Farbdruck), Maßstab 1:10.000	70 €
Immobilienmarktbericht (Farbdruck)	35 €
Immobilienmarktbericht digital	30 €
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 €	700 €	950 €	auf Anfrage
100.000 €	850 €	1.150 €	auf Anfrage
150.000 €	875 €	1.350 €	auf Anfrage
200.000 €	900 €	1.550 €	auf Anfrage
250.000 €	930 €	1.700 €	auf Anfrage
300.000 €	960 €	1.820 €	auf Anfrage
375.000 €	1.000 €	2.000 €	auf Anfrage
500.000 €	1.070 €	2.200 €	auf Anfrage
750.000 €	1.200 €	2.400 €	auf Anfrage
1.000.000 €	1.300 €	2.600 €	auf Anfrage
bis 25.000.000 € für jede weiteren 250.000 €	75 €	150 €	auf Anfrage
über 25.000.000 € für jede weiteren 1.000.000 €	50 €	100 €	auf Anfrage
* Alle Gutachtengebühren zuzüglich der gültigen Mehrwertsteuer			

Die Gebühren für sonstige Wertermittlungen werden auf Anfrage mitgeteilt.

HESSEN



Gutachterausschuss für Immobilienwerte
für den Bereich der documenta-Stadt Kassel