



Immobilienmarktbericht

für den Bereich der documenta-Stadt Kassel

2021



Jahresbericht 2021

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 (Vorsitzende des Gutachterausschusses)

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

Zuständigkeit:

Telefon: Frau Kilic (Gutachten, Immobilienmarktbericht
0561 – 787 6271 und Bodenrichtwertkarte)

Telefon: Frau Vogt (Bodenrichtwerte und
0561 - 787 7003 Kaufpreissammlung)

Telefon: Frau Despotovic (Bodenrichtwerte und
0561 – 787 7002 Kaufpreissammlung)

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

Tabellenverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis	V
Vorbemerkung	1
1 Einleitung	3
2 Rahmendaten	5
2.1 Lage	5
2.2 Wirtschaftliche Daten	5
2.3 Baugeschehen	6
3 Allgemeine Daten zum Immobilienmarkt	7
3.1 Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses	7
3.2 Anzahl und Transaktionsvolumen der Kaufverträge	8
3.3 Immobilienmarkt	10
4 Transaktionen bei unbebauten Grundstücken	12
4.1 Umsatzentwicklung	12
4.1.1 Hauptkategorien unbebauter Grundstücke	12
4.2 Verteilung der Kauffälle	15
4.3 Bodenrichtwerte im Bereich der Stadt Kassel	17
4.3.1 Entwicklung der Bodenrichtwerte	18
4.3.2 Veröffentlichung der Bodenrichtwerte	19
5 Transaktionen bei bebauten Grundstücken	20
5.1 Umsatzentwicklung	20
5.2 Verteilung der Kauffälle	24
6 Transaktionen bei Wohnungseigentum	32
6.1 Umsatzentwicklung	32
6.2 Verteilung der Kauffälle	34
6.3 Durchschnittspreise nach Wohnungsgröße	38
6.4 Durchschnittspreise nach Baujahren	39
7 Bewertungsrelevante Daten	42
7.1 Marktindizes	42
7.1.1 Baupreisindex für Wohngebäude	43
7.2 GFZ-Umrechnungskoeffizienten	44
7.3 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	45
7.4 Sachwertfaktoren	48
7.5 Mieten	55
7.5.1 Mietwertkalkulator („MiKa“)	55
8 Vergleichsfaktoren gemäß § 183 Bewertungsgesetz	58
8.1 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	59
8.1.1 Beispiel für die Anwendung der Vergleichsfaktoren	61
8.2 Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	62
8.3 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen	64
9 Entwicklung des Immobilienmarktes	65
10 Mitglieder des Gutachterausschusses	67
11 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	68
Quellennachweise	68
Leistungen und Gebühren	69

Tabellenverzeichnis

TABELLE 1:	BAUFERTIGSTELLUNGEN VON WOHNUNGEN (NEUBAU)	6
TABELLE 2:	VERTEILUNG DER TRANSAKTIONEN	7
TABELLE 3:	GRUNDSTÜCKSTRANSAKTION DER DREI TEILMÄRKTE	8
TABELLE 4:	MARKTTEILNEHMER	11
TABELLE 5:	GRUNDSTÜCKSTRANSAKTION UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	13
TABELLE 6:	PREISKLASSEN FÜR UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	15
TABELLE 7:	BODENPREISINDEX – BASISJAHR 2000 = 100	18
TABELLE 8:	GRUNDSTÜCKSTRANSAKTIONEN BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	22
TABELLE 9:	PREISKLASSEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	24
TABELLE 10:	GRUNDSTÜCKSGRÖßEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	26
TABELLE 11:	TRANSAKTIONEN WOHNUNGSEIGENTUM	32
TABELLE 12:	ANZAHL DER KAUFFÄLLE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH WOHNUNGSGRÖßE	34
TABELLE 13:	ANZAHL DER KAUFFÄLLE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH BAUJAHREN	35
TABELLE 14:	MITTELWERTE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH WOHNUNGSGRÖßEN	38
TABELLE 15:	WOHNUNGSPREISE NACH BAUJAHREN	39
TABELLE 16:	BAUPREISINDIZES	43
TABELLE 17:	GFZ-UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN	44
TABELLE 18:	ERTRAGSWERTMODELL FÜR HESSEN	45
TABELLE 19:	LZ / REF EINFAMILIENHAUS (EFH, RH, DHH)	46
TABELLE 20:	LZ / REF ZWEIFAMILIENHAUS	46
TABELLE 21:	LZ / REF MEHRFAMILIENHAUS < 300 M ² WOHNFLÄCHE	47
TABELLE 22:	LZ / REF MEHRFAMILIENHAUS, 300 M ² BIS 699 M ² WOHNFLÄCHE	47
TABELLE 23:	LZ / REF WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS	48
TABELLE 24:	SACHWERTFAKTOREN DES GESCHÄFTSJAHRES 2020 FÜR RMH, REH, DHH, EFH UND ZFH	50
TABELLE 25:	SACHWERTFAKTOREN DES GESCHÄFTSJAHRES 2020 FÜR FREISTEHENDE EFH UND ZFH	51
TABELLE 26:	SACHWERTFAKTOREN DES GESCHÄFTSJAHRES 2020 FÜR REIHENHÄUSER UND DOPPELHAUSHÄLFTEN	53
TABELLE 27:	WERTANGABEN FÜR KFZ-STELLPLÄTZE	58
TABELLE 28:	VERGLEICHSAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	59
TABELLE 29:	ANPASSUNGSFAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER, BRW BIS 150 €/M ²	60
TABELLE 30:	ANPASSUNGSFAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER, BRW AB 150 €/M ²	60
TABELLE 31:	VERGLEICHSAKTOREN FÜR REIHEN- UND DOPPELHÄUSER	62
TABELLE 32:	ANPASSUNGSFAKTOREN FÜR REIHEN- UND DOPPELHÄUSER, BRW BIS 150 €/M ²	63
TABELLE 33:	ANPASSUNGSFAKTOREN FÜR REIHEN- UND DOPPELHÄUSER, BRW AB 150 €/M ²	63
TABELLE 34:	VERGLEICHSAKTOREN FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN	64

Abbildungsverzeichnis

<i>ABBILDUNG 1:</i>	<i>ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHLEN IN KASSEL</i>	5
<i>ABBILDUNG 2:</i>	<i>VERTEILUNG DER KAUFFÄLLE</i>	9
<i>ABBILDUNG 3:</i>	<i>UMSATZZAHLEN FÜR BEBAUTE UND UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE</i>	9
<i>ABBILDUNG 4:</i>	<i>MARKTTEILNEHMER VERÄUßERER</i>	10
<i>ABBILDUNG 5:</i>	<i>MARKTTEILNEHMER ERWERBER</i>	10
<i>ABBILDUNG 6:</i>	<i>KAUFPREISE FÜR UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE</i>	14
<i>ABBILDUNG 7:</i>	<i>VERTEILUNG DER KAUFFÄLLE VON UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN NACH ORTSBEZIRKEN</i>	16
<i>ABBILDUNG 8:</i>	<i>VERTEILUNG DER KAUFFÄLLE NACH ORTSBEZIRKEN</i>	17
<i>ABBILDUNG 9:</i>	<i>INDEXREIHEN BODENRICHTWERTE</i>	19
<i>ABBILDUNG 10:</i>	<i>KAUFPREISE FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER</i>	23
<i>ABBILDUNG 11:</i>	<i>PREISKLASSEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER</i>	25
<i>ABBILDUNG 12:</i>	<i>GRUNDSTÜCKSGRÖßEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER</i>	27
<i>ABBILDUNG 13:</i>	<i>ÜBERSICHT KASSELER GEMARKUNGEN UND ORTSBEZIRKE</i>	29
<i>ABBILDUNG 14:</i>	<i>ANZAHL DER KAUFFÄLLE NACH ORTSBEZIRKEN</i>	30
<i>ABBILDUNG 15:</i>	<i>VERTEILUNG DER KAUFFÄLLE VON BEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN NACH ORTSBEZIRKEN</i>	31
<i>ABBILDUNG 16:</i>	<i>PREISENTWICKLUNGEN FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH WOHNFLÄCHE</i>	33
<i>ABBILDUNG 17:</i>	<i>ANZAHL DER KAUFFÄLLE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH WOHNUNGSGRÖßE</i>	34
<i>ABBILDUNG 18:</i>	<i>ANZAHL DER KAUFFÄLLE VON WOHNUNGSEIGENTUM NACH ORTSBEZIRKEN</i>	36
<i>ABBILDUNG 19:</i>	<i>VERTEILUNG DER KAUFFÄLLE VON WOHNUNGSEIGENTUM NACH ORTSBEZIRKEN</i>	37
<i>ABBILDUNG 20:</i>	<i>WOHNUNGSPREISE NACH WOHNUNGSGRÖßE</i>	38
<i>ABBILDUNG 21:</i>	<i>WOHNUNGSPREISE NACH BAUJAHREN</i>	39
<i>ABBILDUNG 22:</i>	<i>VERTEILUNG ALLER KAUFFÄLLE IN 2020 NACH ORTSBEZIRKEN</i>	41
<i>ABBILDUNG 23:</i>	<i>MARKTINDIZES</i>	43
<i>ABBILDUNG 24:</i>	<i>SACHWERTFAKTOREN FREISTEHENDE EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER</i>	52
<i>ABBILDUNG 25:</i>	<i>SACHWERTFAKTOREN REIHENHÄUSER UND DOPPELHAUSHÄLFTE</i>	54
<i>ABBILDUNG 26:</i>	<i>ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSMIETEN – MITTLERER WOHNWERT</i>	56
<i>ABBILDUNG 27:</i>	<i>ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSMIETEN – GUTER WOHNWERT</i>	57

Vorbemerkung

Der vorliegende Immobilienmarktbericht 2021 ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der documenta Stadt Kassel zusammengestellt und vom Gutachterausschuss beraten und beschlossen worden. Er gibt einen Überblick über die Umsätze, das Preisniveau und die Preisentwicklung der Immobilientransaktionen im Kasseler Stadtgebiet. Der Schwerpunkt der Angaben bezieht sich auf das Berichtsjahr 2020. Es werden aber auch mehrjährige Übersichten dargestellt, um die Entwicklung des Immobilienmarktes in einem größeren Zeitfenster abzubilden.

Im Immobilienmarktbericht werden Informationen, die für die Transparenz des Grundstücksmarktes und die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) für bebaute und unbebaute Grundstücke erforderlich sind, zusammengefasst.

Grundlage dieses Marktberichts ist die Kaufpreissammlung. Aus der Kaufpreissammlung werden Umsatzzahlen und Preisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und andere für die Wertermittlung erforderliche wertermittlungsrelevante Daten abgeleitet. Für die Aussagen zu den Umsätzen werden alle Kauffälle des jeweiligen Berichtsjahres herangezogen. Den Auswertungen über Teilmärkte (z. B. unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum) liegen jeweils nur spezifische Teilmengen der ausgewerteten Kaufverträge zugrunde.

Der Grundstücksmarkt vollzieht sich grundsätzlich nach marktwirtschaftlichen Regeln. Angebot und Nachfrage werden aber durch gesetzliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen, wie z. B. steuerliche Gegebenheiten, bodenpolitische und bodenwirtschaftliche Rahmenbedingungen sowie eine nur begrenzte Verfügbarkeit von Grund und Boden, zufällige Marktsituationen und die unterschiedlichen Interessenlagen der Vertragsparteien in vielfältiger Weise beeinflusst.

Kaufpreise bilden sich im Allgemeinen durch einen Ausgleich der unterschiedlichen Wertvorstellungen der interessierten Marktteilnehmer. Auf dem Grundstücksmarkt werden zudem die Kaufpreise von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren und von zufälligen, persönlichen Gegebenheiten, wie z. B. den finanziellen Bedingungen und dem Verhandlungsgeschick der Marktteilnehmer, beeinflusst. Es ergeben sich auf dem Markt somit für gleichartige Objekte nicht selten sehr unterschiedliche Kaufpreise.

Der Immobilienmarktbericht wendet sich vor allem an Personen, die Immobilien erwerben, veräußern oder beleihen wollen und soll ihnen hierbei Hilfestellung leisten. Angesprochen sind aber auch interessierte Bürger und Institutionen, die einen Einblick in das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt erhalten möchten. Berufsgruppen wie Steuerberater, Immobilienmakler, Sachverständige nutzen den Immobilienmarktbericht auch in ihrem beruflichen Umfeld zur Wertermittlung.

Ziel ist es, durch Daten und Fakten den Grundstücks- und Immobilienmarkt in der Stadt Kassel transparenter zu machen, Ausprägungen und Entwicklungen zu verdeutlichen. Der vorgelegte Immobilienmarktbericht kann die gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes im Einzelfall aber nicht ersetzen.

Hinweis:

Alle Quellenangaben sind unterhalb der Tabellen und Abbildungen angegeben. Wenn keine Quelle angegeben ist, wurden Daten aus der Kaufpreissammlung ausgewertet

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 Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuches (BauGB-AV)
- 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 nicht an Weisungen gebunden, somit ist eine objektive, auf Statistiken gestützte Auswertung garantiert.

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen aus einer 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 und Belastungen
- 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.

Seit Inkrafttreten der neuen Bau-GB-AV am 01.12.2018 gibt es in Hessen noch 18 unabhängige Gutachterausschüsse, deren Geschäftsstellen sich bei den Ämtern für Bodenmanagement bzw. beim zuständigen Magistrat der Städte befinden. Sie sind eine Einrichtung des Landes und arbeiten als Kollegialgremium selbstständig und weisungsfrei.

Die Mitglieder im Gutachterausschuss arbeiten ehrenamtlich und werden jeweils für die Dauer von fünf Jahren bestellt. Die Bestellung erfolgt für den Vorsitzenden durch den Präsidenten des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation, für alle weiteren Gutachter durch den Vorsitzenden selbst.

Bei der Erstattung von Gutachten muss der Ausschuss mindestens mit dem Vorsitzenden oder dem stellvertretenden Vorsitzenden und zwei weiteren Gutachtern tätig werden. Bei der Ableitung der wertermittlungsrelevanten Daten, wie z.B. Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze werden neben dem Vorsitzenden drei weitere Gutachter zur Beratung und Beschlussfassung tätig. Die Ermittlung der Bodenrichtwerte dagegen erfolgt durch das gesamte Gremium. Das Gremium ist aktuell mit vierzehn Sachverständigen aus verschiedenen Branchen mit unterschiedlichen Schwerpunkten besetzt.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird mit weiteren drei Personen geführt.

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 2011, ist die Einwohnerzahl Kassels insgesamt um etwa 5% gestiegen (siehe Abb. 1). Das Stadtgebiet ist aktuell Wohnort und Lebensmittelpunkt für 204.059 ¹ Menschen, die in 109.623 Haushalten und 31.173 Gebäuden wohnen. Die Anzahl der Personen mit Migrationshintergrund liegt mit 83.366 Menschen bei knapp 40,6%, davon sind 7,2% Aussiedler, 13,6% Eingebürgerte und 19,7%, gehören unterschiedlichen Nationalitäten an. Die Stadt Kassel verzeichnet in 2020 einen Anstieg von 1,4% (2019=3,5%) bei den nichtdeutschen Einwohnern. Die größten Anteile mit Bürgern anderer Staatsangehörigkeit in Kassel kommen aus der Türkei mit 6.648 (2019=6.814), gefolgt von Syrien mit 4.906 (2019=4.693),



Abbildung 1: Entwicklung der Einwohnerzahlen in Kassel

Quelle: Stadt Kassel

¹ Melderegister der Stadt Kassel, Stand 31.12.2020

Bulgarien mit 3.613 (2019=3.298), Polen mit 1.852 (2019=1.857), Rumänien mit 1.749 (2019=1.620) und Italien mit 1.398 (2019=1.459) Personen, wobei die Anzahl der türkischen und deutschen Staatsangehörigen wiederholt rückläufig ist. Die Anzahl der bulgarischen Staatsbürger ist im Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 315 Personen gestiegen, gefolgt von syrischen (+213 Personen), rumänischen (+129 Personen) und somalischen (+112 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 335.000 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.

Für 2019 galt: Kassel ist Arbeitsort für 139.211² Menschen (Stand 31.12.2019, incl. geringfügig entlohnte Beschäftigte), Pendler inbegriffen. Zum Stichtag 30.6.2019 waren insgesamt 112.850 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, die wie folgt in unterschiedlichen Wirtschaftsabschnitten arbeiten: öffentliche und private Dienstleister 39.951 (35,4%); Finanzen, Vermietung, Unternehmensdienstleistungen 25.970 (23,0%); Handel, Gastgewerbe, Verkehr 23.858 (21,1%); Produzierendes Gewerbe 23.019 (20,4%) sowie Land- und Forstwirtschaft 52 (0,05%). 24.914 Beschäftigte sind geringfügig entlohnt, das sind etwa 18% der Beschäftigten.

26.699 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte pendeln aus Kassel heraus, um ihrer Arbeit nachzugehen. Dagegen pendeln 64.944 Erwerbstätige täglich nach Kassel ein. Der Pendlersaldo in die Stadt Kassel liegt somit bei 38.245 Beschäftigten, das sind nur 20 Pendler weniger als im Vorjahr.

Die Arbeitsmarktdaten im oberen Abschnitt wurden aus 2019 ausgewertet. Die Zahlen für das Jahr 2020 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

Die Arbeitslosenquote im Stadtgebiet ist zum Stichtag 31.12.2020 auf 8,0% gestiegen. Von insgesamt 8.756 Arbeitslosen sind 3.509 Personen Nichtdeutsche, das sind etwa 40% aller Arbeitslosen.

2.3 Baugeschehen

Die Baufertigstellung von Wohngebäuden ist im Jahr 2019 von 152 auf 38 gesunken. Insgesamt verteilt sich der Wohnungsbestand in der Stadt Kassel auf 31.173 Bebauungen. Die Kategorie Wohngebäude setzt sich aus 15.315 Einfamilienhäusern, 4.743 Zweifamilienhäusern und 10.683 Mehrfamilienhäusern zusammen. Gewerbliche oder gemischt genutzte Gebäude sind hier nicht berücksichtigt.

Dieses Verhältnis spiegelt sich auch bei der Bestandssteigerung der letzten 4 Jahre bei den Baufertigstellungen von Wohnungen wieder. Nach dem großen Anstieg der Baufertigstellungen in 2018 sind die Baufertigstellungen in 2019 auffällig niedrig.

Jahr	insgesamt	Baufertigstellungen von Wohnungen in	
		Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser
2016	348	82	266
2017	269	69	200
2018	548	121	427
2019	142	22	120
2020	Bei Redaktionsschluss lagen noch keine aktuellen Werte vor.		

Tabelle 1: Baufertigstellungen von Wohnungen (Neubau) Quelle: Fachstelle Statistik Kassel

² Fachstelle Statistik Kassel – Jahresbericht 2019 erschienen im Oktober 2020

Der Trend zur Verlagerung der Anzahl der Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist unterbrochen. 2016 waren in diesem Segment 266 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt, 2017 lag diese Zahl bei 200 und 2018 bei insgesamt 427. Sie liegt im Jahr 2019 bei nur 120. Bei Betrachtung des Vorjahres ist hier ein großer Rückgang von Baufertigstellungen von Wohngebäuden mit Wohnungen in Mehrfamilienhäuser zu beobachten.

Die Zahlen für 2020 liegen der Fachstelle Statistik bei Redaktionsschluss noch nicht vor. Diese werden voraussichtlich im Herbst 2021 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 gemäß gesetzlicher Vorgaben zugesandt wurden. Aus der Tabelle 2 ist die Verteilung der Übereignungen ersichtlich.

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020
Kaufverträge	1.824	1.499	1.539	1.655	1.513
Sonstige (Schenkung, Übergabe...)	106	97	119	130	149
Zwangsversteigerungen	21	19	6	18	3
Verträge insgesamt	1.951	1.615	1.664	1.803	1.665

Tabelle 2: Verteilung der Transaktionen

Für das Jahr 2020 ist ein Rückgang über 9% bei den Immobilientransaktionen durch Kauffälle zu verzeichnen. Bei den Zwangsversteigerungen sind lediglich drei Fälle registriert. Sonstige Transaktionen wie Schenkung, Übergaben u.ä. verzeichnen einen Zuwachs von 130 zu 149 Fälle, das entspricht einem Zuwachs von knapp 15%.

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

Die in den einzelnen Abschnitten aufgezeigten Durchschnittswerte können die vielfältigen Einflussfaktoren auf den Verkehrswert der einzelnen gehandelten Objekte 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 Erbbaurechten und ordnet sie den Teilmärkten „bebaute Grundstücke“, „unbebaute Grundstücke“ oder „Wohnungseigentum“ zu. Die hierfür erforderlichen Informationen erhält der Gutachterausschuss durch die beurkundenden Stellen, die eine Abschrift eines jeden Vertrages entsprechend den gesetzli-

chen 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 personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung werden entsprechend den bestehenden Datenschutzbestimmungen vertraulich behandelt. Die personenbezogenen Daten der Grundstückserwerber und Grundstücksveräußerer werden nicht in der Kaufpreissammlung erfasst. Sie werden anonymisiert in Gruppen wie private Personen, juristische Personen, Wohnungsunternehmen u.a. gefasst und ausgewertet.

3.2 Anzahl und Transaktionsvolumen der Kaufverträge

Aus der Tabelle 3 und Abbildung 2 ist ersichtlich, dass die Anzahl der Transaktionen bei den unbebauten Grundstücken leicht gestiegen ist, bei bebauten Grundstücken und Wohnungseigentum rückläufig ist. Bei unbebauten Grundstücken ist ein Anstieg etwa 6% im Vergleich zum Vorjahr zu beobachten. Bei bebauten Grundstücken ist ein Rückgang von 13% zu verzeichnen. Das Marktsegment Wohnungseigentum bildet nach wie vor den größten Anteil aller Transaktionen. Hier ist die Anzahl der Kauffälle um 8% gesunken. Insgesamt ist die Zahl aller Kaufverträge von 1.655 in 2019 auf 1.513 in 2020 gefallen, das entspricht einem Rückgang von etwa 9%.

Kaufvertrag über	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz (tausend €)	Flächenumsatz (tausend m ²)	Durchschnittliche/ r	
					Kaufpreis (€)	Grundstücksfläche/Wohnungsfläche (m ²)
unbebaute Grundstücke	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
	2019	139	24.210	186	174.174	1.336
	2020	148	39.878	256	260.448	1.734
bebaute Grundstücke	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
	2019	597	346.438	732	580.299	1.226
	2020	522	349.274	464	669.109	890
Wohnungseigentum	2016	1080	135.345	60	125.320	65
	2017	845	126.033	52	149.152	62
	2018	845	119.030	49	140.864	70
	2019	919	141.094	53	153.530	70
	2020	843	136.295	46	161.679	55

Tabelle 3: Grundstückstransaktion der drei Teilmärkte

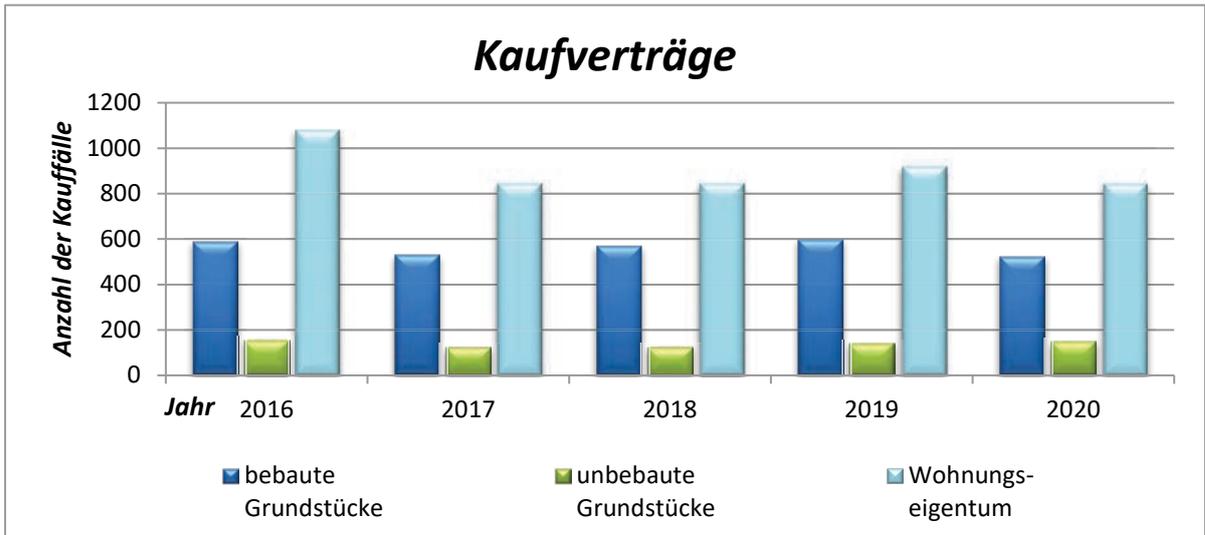


Abbildung 2: Verteilung der Kauffälle

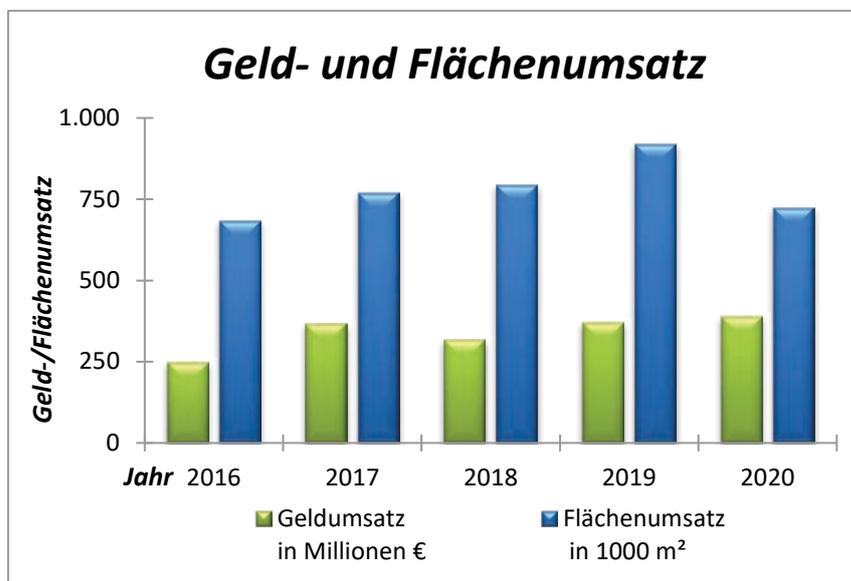


Abbildung 3: Umsatzzahlen für bebaute und unbebaute Grundstücke

Aus der Abbildung 3 ist ersichtlich, dass die Geldumsätze von 2016 bis 2020 bei Grundstücks-transaktionen der bebauten und unbebauten Grundstücke nur in 2018 ein Rückgang zu verzeichnen haben.

Im Vergleich zum Betrachtungszeitraum des Jahres 2019 ist wieder eine moderate Steigerung des Geldumsatzes um 13 Mio.€, das entspricht etwa 2,6%, zu beobachten. Der Jahresdurchschnitt der Steigerungsrate der letzten 5 Jahre beträgt 9,3% pro Jahr.

Das entspricht etwa 28,5 Mio.€ pro Jahr. Bei bebauten Grundstücken ist weiterhin eine Verlagerung der Kauffälle in mittlere und einfache Lagen zu beobachten. Der Geldumsatz steigt, wogegen der Flächenumsatz rückläufig ist und sich dem Stand von 2016 nähert.

Da der Flächenumsatz in der Abbildung 3 ohne Wohnungseigentum dargestellt wird, ist auch der Geldumsatz auf diese beiden Teilmärkte abgestellt.

Betrachtet man alle drei Teilmärkte, unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungseigentum, ist die Anzahl der Kauffälle von 2019 auf 2020 um 9,6% auf 1.513 gesunken, der Geldumsatz dagegen erfährt einen Anstieg von 2,5% auf 525.449 € (siehe Tab. 3). 66,5% dieses Geldumsatzes nehmen bebaute Grundstücke mit 349.275 € ein, gefolgt mit einem Anteil von 26% mit 136.296 € für Wohnungseigentum und 7,6% mit 39.878 € für unbebaute Grundstücke.

3.3 Immobilienmarkt

Bei der Auswertung der eingehenden Kaufverträge hinsichtlich der Käufer und Verkäufer werden aus Datenschutzgründen keine persönlichen Daten der Beteiligten aufgenommen. Es wird lediglich 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, ist der Anteil der Marktteilnehmer der Privatpersonen leicht gestiegen. Waren 2019 77,1% der Marktteilnehmer Privatpersonen, so ist dieser Anteil in 2020 auf 79,7% gestiegen. Einen weitaus höheren Anteil am Marktgeschehen der Erwerber nehmen Privatpersonen mit 91,2% ein. 2019 war der Anteil fast unverändert bei 91,5%.

Juristische Personen, gemeinnützige bzw. freie Wohnungsunternehmen und Kommunen treten auf dem Kasseler Immobilienmarkt nach wie vor eher als Veräußerer, weniger als Erwerber auf. Als Marktteilnehmer sind sie im Vergleich zu 2019 als Veräußerer aktiver, als Erwerber jedoch weniger aktiv.

Der Marktanteil der juristischen Personen als Veräußerer ist im Vergleich zum Vorjahr von 16,0% auf 12,6% gefallen, als Erwerber nehmen sie fast unverändert einen Marktanteil von 7,5%, im Vorjahr von 7,8% ein.

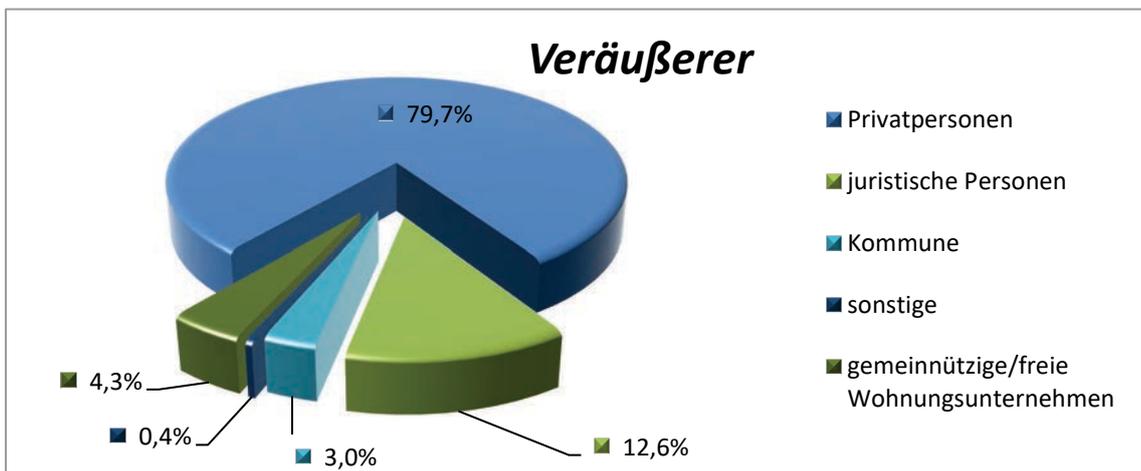


Abbildung 4: Marktteilnehmer Veräußerer

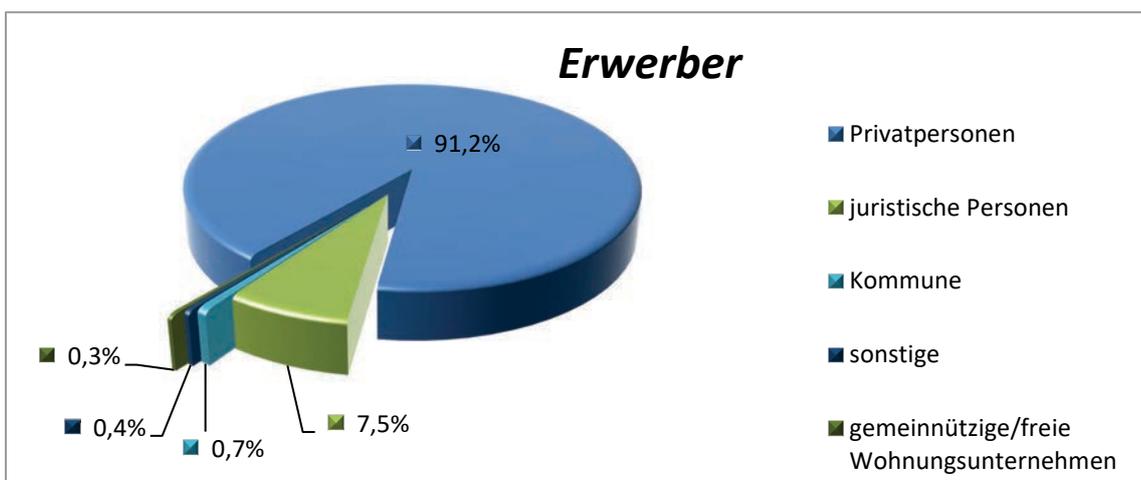


Abbildung 5: Marktteilnehmer Erwerber

Markt- teilnehmer	Jahr	Privatpersonen	juristische Personen	Kommune	Land	Bund	gemeinnützige / freie Wohnungsunternehmen	Kirchen	sonstige Marktteilnehmer
Veräußerer	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
	2019	1.390	289	53	2	2	63	1	2
	2020	1.325	209	50	0	3	72	0	4
Erwerber	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
	2019	1.648	140	8	1	0	4	1	0
	2020	1.517	124	11	0	0	5	0	6

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 2020 wurden im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ 9,8% aller Kauffälle getätigt. Der pekuniäre Anteil am Kasseler Immobilienmarkt beträgt etwa 7,6% des Geldumsatzes. Die Anteile erfahren gegenüber 2019 unterschiedlich hohe Veränderungen.

4.1 Umsatzentwicklung

Extremwerte, die aufgrund ungewöhnlicher Kaufsituationen oder persönlicher Verhältnisse entstanden sind, bleiben in den folgenden Abschnitten unberücksichtigt. Für den Erhebungszeitraum 2020 konnten für den Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ folgende Kennzahlen ermittelt werden:

Anzahl der geeigneten Kauffälle:	148
Geldumsatz in tausend €:	39.878
Flächenumsatz in tausend m²:	257

4.1.1 Hauptkategorien unbauter Grundstücke

Der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ lässt sich in drei Hauptkategorien unterteilen, die diesen Markt bestimmen. Nachfolgend werden die Kategorien erläutert und in der Tabelle 5 dargestellt:

Baureifes Wohnbauland

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

Zum anderen wird hierunter Geschosswohnungsbau erfasst, der auf voll erschlossenen Grundstücken erfolgt, bei denen eine drei- oder mehrgeschossige Bauweise realisiert werden kann. Eine Unterscheidung, ob das Gebäude für Vermietung, Eigentumswohnungen oder eine gemischte Nutzung wie Wohn- und Geschäftshaus 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 noch 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. Da in der Kategorie Bauerwartungsland aufgrund der mangelnden Fallzahlen keine Auswertung vorgenommen werden konnte, wird sie nicht in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Kategorie	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz (tausend €)	Flächenumsatz (tausend m ²)	Durchschnittliche/ r	
					Grundstückspreis (€/m ²)	Grundstücksfläche (m ²)
Baureifes Wohnbauland	2016	96	10.412	68	154	707
	2017	52	4.920	25	193	482
	2018	61	6.713	39	147	637
	2019	89	13.387	56	229	632
	2020	79	16.675	70	242	881
Baureife Grundstücke für Gewerbe und Industrie	2016	12	2.468	40	60	3.352
	2017	13	5.714	90	62	6.885
	2018	14	9.229	106	85	7.561
	2019	8	3.601	45	65	5.629
	2020	7	2.760	34	72	4.835
Straßenflächen/ Erschließungsflächen	2016	9	165	3	81	374
	2017	17	337	8	93	335
	2018	9	150	1	112	119
	2019	8	115	3	61	434
	2020	9	312	9	59	965
Sonstige	2016	31	1.950	67	44	2.163
	2017	34	978	55	47	1.610
	2018	7	179	2	186	231
	2019	13	374	42	35	3.249
	2020	5	202	16	58	3.179

Tabelle 5: Grundstückstransaktion unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle im Teilmarkt „baureifes Wohnbauland“ ist im Vergleich zum Vorjahr rückläufig. Wenn man bedenkt, dass ein Großteil der Kauffälle (etwa 50%) bei baureifen Grundstücken im Jahr zuvor im Neubaugebiet „Zum Feldlager“ gehandelt wurde, relativiert sich diese Zahl wieder. Vereinzelt wurden auch 2020 in diesem Neubaugebiet noch Grundstücke gehandelt.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter ist seit 2016 Schwankungen ausgesetzt. Die Steigerungsrate flacht aber insgesamt im Betrachtungszeitraum des Jahres 2020 ab. Im Vergleich zum Vorjahr ist eine Steigerung von 5,6% zu verzeichnen. Durchschnittlich sind die Grundstückspreise in den letzten fünf Jahren um 11,4% pro Jahr gestiegen.

Nach einer Steigerung 2017 sind die Grundstückspreise in 2018 wieder gefallen, während der Flächenumsatz wieder gestiegen ist. Der Anteil der Verkäufe in den mittleren und einfachen Lagen ist höher. Durch die vermehrten Verkäufe im Neubaugebiet „Zum Feldlager“ erfuhren die Grundstückspreise im Vergleich zu den Vorjahren in 2019 die höchste Steigerungsrate. Damit waren 2019 über 50% aller Verkäufe als Wohnbaufläche in guter Lage in Harleshausen gehandelt worden, was sich insgesamt auf die o.g. Preissteigerungsrate auswirkte. 2020 setzt sich dieser Trend in abgeschwächter Form fort. Die Preissteigerungsrate wird flacher, die Preise stabiler. Mit nur 5,6% Preissteigerung pro Quadratmeter erreicht der Grundstücksmarkt für baureife Wohnbauflächen die niedrigste Steigerungsrate im Untersuchungszeitraum von 5 Jahren. Die durchschnittliche Größe der Grundstücksfläche für Wohnbauland ist in 2020 auffällig gestiegen, um etwa 40% im Vergleich zum Vorjahr. Dieser Ausreißer ist damit begründet, dass einige größere Grundstücke für Mehrfamilienhausanlagen gehandelt wurden.

Die Anzahl der Verkäufe baureifer Grundstücke für Gewerbe und Industrie bewegte sich seit Jahren auf niedrigem Niveau. 2016 bis 2018 wurde dieser Markt belebt (Gewerbegebiet „Thielenäcker“ und Gewerbepark Niederzwehren). Mit der Entwicklung der Gewerbegebiete ist ab 2016 eine Steigerung zu beobachten gewesen. Diese Entwicklung hat sich bis 2018 fortgesetzt. Hierbei ist zu beachten, dass überwiegend die Kommune als Veräußerer am Markt teilnimmt. 2019 sind die Grundstückspreise in diesem Segment wieder gesunken. 2020 erfahren sie eine Steigerung von etwa 10% im Vergleich zum Vorjahr, liegen aber weiterhin 15% unter dem Niveau aus 2018.

Die Preise für Bauerwartungsland und Rohbauland waren bisher aufgrund der geringen Fallzahl nur Orientierungswerte. Auch 2020 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.

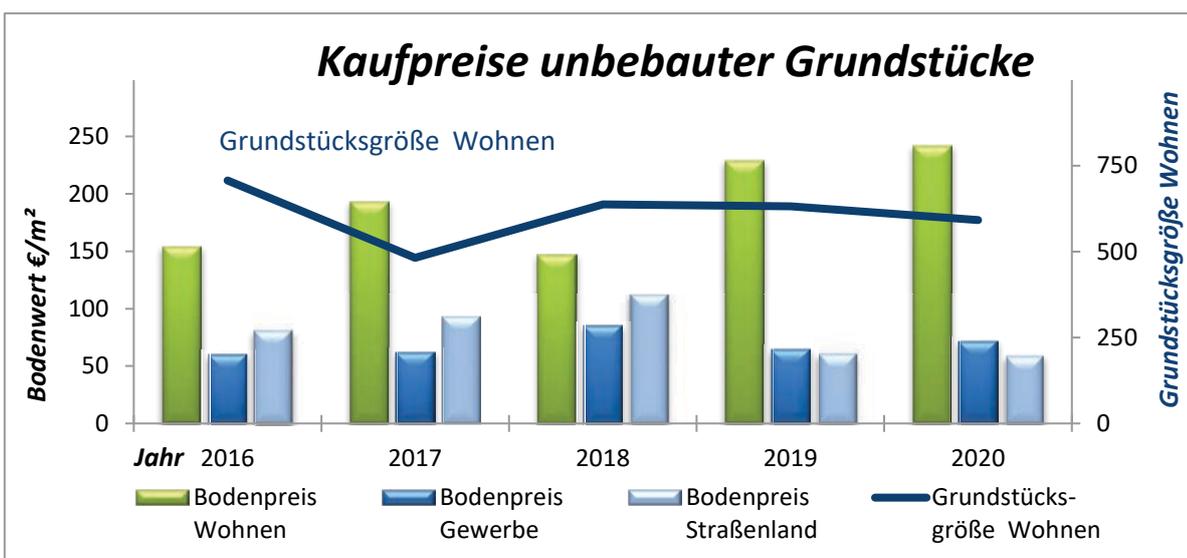


Abbildung 6: Kaufpreise für unbebaute Grundstücke

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 Bodenpreinsniveaus.

Jahr	Anzahl der Kauffälle					
	Bodenpreisklassen (€/m ²)					
	0 – 5	6 – 15	16 – 50	51 – 100	101 – 250	über 251
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
2019	8	9	20	13	77	53
2020	17	9	15	18	67	23
Qualitätsstufen	Gartenland				Wohnbauflächen	
			Rohbau- und Bau- erwartungsland	Gemischte Bauflächen		
	Forst- u. Land- wirtschaftliche Flächen			Gewerbliche Bauflächen		Kerngebiets- flächen

Tabelle 6: Preisklassen für unbebaute Grundstücke

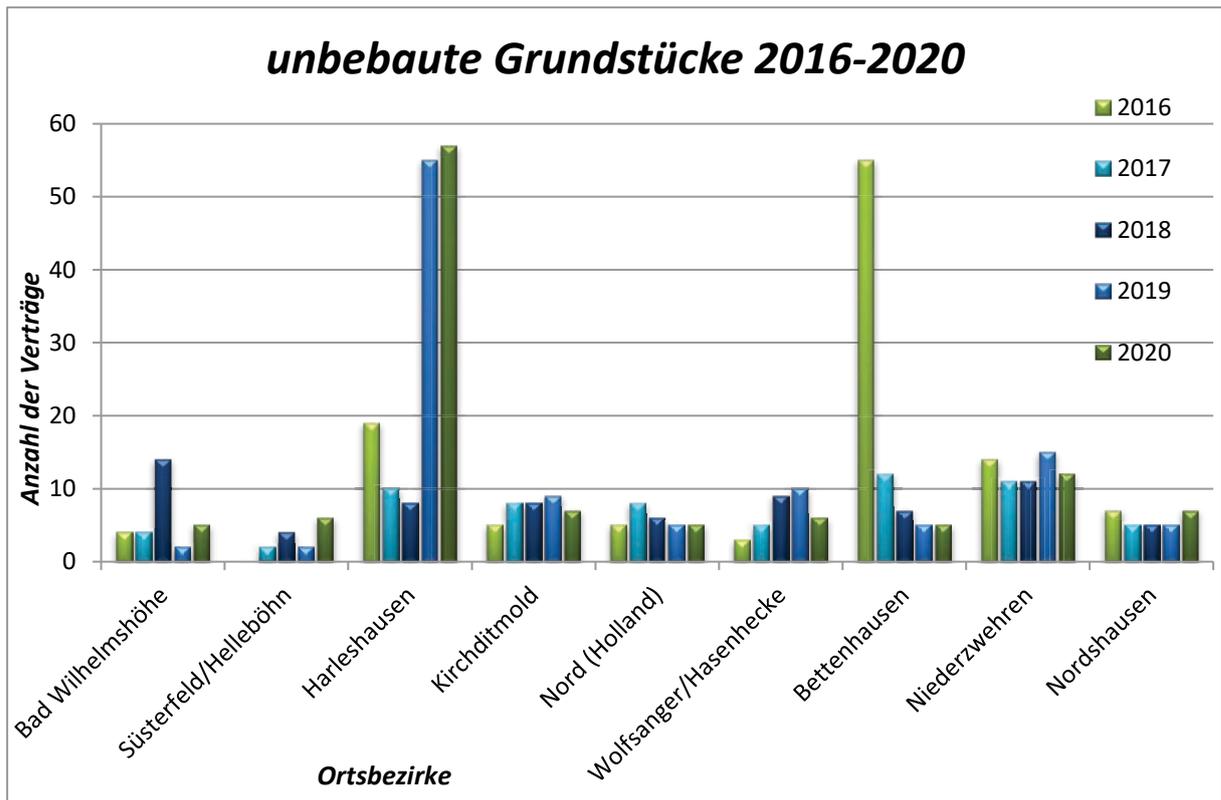


Abbildung 8: Verteilung der Kauffälle nach Ortsbezirken

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 Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV) in der zum Stichtag gültigen Fassung ermittelt.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2020. Mit dem vorliegenden Immobilienmarktbericht 2021 ist die Bodenrichtwertkarte mit dem Stichtag 01.01.2020 nach wie vor gültig. Die Bodenrichtwerte werden in Hessen im Turnus von zwei Jahren angepasst. Die nächste Bodenrichtwertkarte wird im Jahr 2022 mit dem Stichtag 01.01.2022 veröffentlicht werden.

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, z.B. hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten bei dem Gutachterausschuss 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 7.2 die Umrechnungskoeffizienten beschrieben.

In Kassel gibt es insgesamt 314 Richtwertzonen, in denen die Nutzungs- und Wertverhältnisse abgeleitet werden können. 116 Richtwertzonen sind nicht bebaubare Flächen wie z.B. Grünland, Acker und Forst. Die anderen Richtwertzonen werden in bauliche Flächen wie Wohnbauland, gewerbliche und gemischte Bauflächen, Kerngebietsflächen und Gemeinbedarfsflächen definiert.

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. Bei Abweichungen der wertrelevanten Parameter sind die Bodenrichtwerte sachverständig anzupassen.

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 2020 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	2020
Gute Wohnlage	100	98	97	96	96	97	98	113	133	152	163
Mittlere Wohnlage	100	99	98	98	98	97	98	105	117	131	144
Einfache Wohnlage	100	99	98	98	97	97	98	110	132	150	166
Gewerbliche Bauflächen	100	95	92	90	89	89	90	90	94	101	106
Gemischte Bauflächen	100	94	93	93	91	92	93	100	111	127	137
Kerngebietsflächen	100	95	88	80	77	78	77	80	82	84	88

Tabelle 7: Bodenpreisindex – Basisjahr 2000 = 100

Stand: 1. Januar 2020

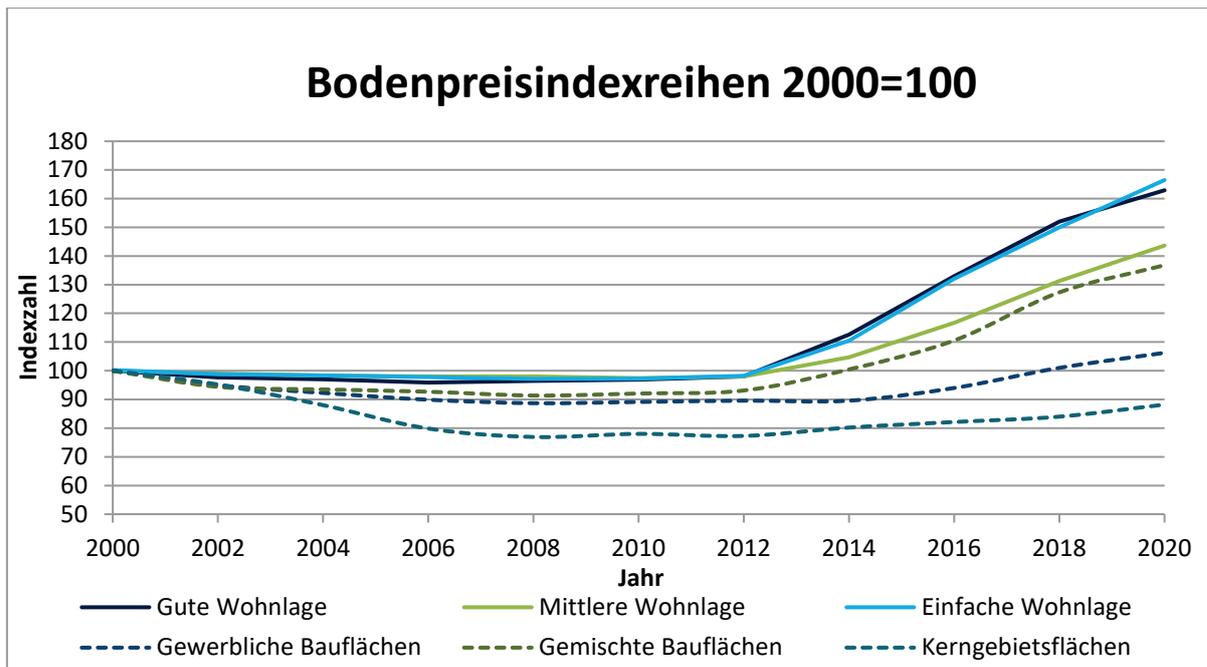


Abbildung 9: Indexreihen Bodenrichtwerte

Stand: 1. Januar 2020

4.3.2 Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte mit **Stand 1. Januar 2020** 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 2020 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 2020 wurden im Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ 34,5% aller Kauffälle getätigt. Der pekuniäre Anteil am Kasseler Immobilienmarkt beträgt unverändert 66,5% des Geldumsatzes. Somit besetzt dieser Teilmarkt nach wie vor den größten Anteil des Umsatzes am Kasseler Immobilienmarkt. Die Anzahl der Kauffälle insgesamt in diesem Teilmarkt ist um ca. 12,5% gesunken, der Geldumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen, um etwa 0,8%.

5.1 Umsatzentwicklung

Im Erhebungszeitraum 2020 konnten für den Teilmarkt bebaute Grundstücke folgende Kennzahlen festgestellt werden:

Anzahl der geeigneten Kauffälle	522
Geldumsatz in tausend €	349.275
Flächenumsatz in tausend m²	465

In der Tabelle 8 sind die Umsätze der drei Hauptkategorien der bebauten Grundstücke dargestellt. Unter der Kategorie I subsumieren sich freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften. In der Kategorie II werden Zwei- und Mehrfamilienhäuser sowie Geschäftsgrundstücke (Wohn- und Gewerbenutzung) dargestellt. In Kategorie III werden reine Gewerbenutzungen zusammengefasst. Alle Neubauten, d.h. Baujahr ab 2018 sowie Kauffälle über 8 Mio.€ werden aus der Datensammlung eliminiert, da sie zu Verzerrungen bei den Mittelwerten führen.

Einfamilienhäuser (Kategorie I)

Im Teilmarkt „Einfamilienhäuser“ werden überwiegend freistehende Häuser gehandelt. 2020 sind in diesem Segment weniger Kauffälle zu verzeichnen. Im Vergleich zum Vorjahr ist hier ein Rückgang bei der Anzahl der Kauffälle von etwa 17% (2019 = +3%) zu beobachten. Die durchschnittlichen Kaufpreise sind nach einem größeren Anstieg in 2019 leicht gestiegen.

Ein freistehendes Einfamilienhaus kostet im Durchschnitt etwa 392.000 €. In 2019 lag dieser Wert bei 390.000 €, in 2018 bei etwa 330.000 €. Die Kaufpreissteigerung von 2019 auf 2020 liegt unter 1%. Dieser Wert lag im Jahr zuvor bei plus 18%.

Der Trend zum Rückgang der Kauffälle im Teilmarkt der Reihenhäuser ist wieder aktuell. In diesem Teilmarkt ist die Anzahl der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr um etwa 30% gesunken. Betrachtet man die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise, ist hier ein Preisrückgang zu beobachten. Kostete ein Reihemittelhaus im Jahr 2019 etwa 235.000 €, ist dieser Wert in 2020 im Mittel bei etwa 211.000 €. Betrachtet man jedoch die Mittelwerte der letzten Jahre, ist eine ähnliche Preisentwicklung wie bei den freistehenden Einfamilienhäusern zu beobachten. Die Preissteigerungen der letzten 5 Jahre bei Reihemittelhäusern liegen um 5% pro Jahr. Bei den freistehenden Einfamilienhäusern liegt diese Preissteigerung bei etwa 10% pro Jahr.

Die Reihenendhäuser werden der Rubrik Doppelhaushälfte aufgrund der übereinstimmenden Merkmale (siehe NHK 2010) zugeordnet. Die durchschnittlichen Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäusern liegen um ca. 20% unter den Kaufpreisen für freistehende Einfamilienhäuser. Hier hat im Vergleich zum Vorjahr eine Annäherung stattgefunden. Dieser Wert lag im Vorjahr noch bei 35%. Bei den Reihemittelhäusern liegt diese Differenz bei etwa 45%. Die durchschnittlichen Kaufpreise bei Einfamiliendoppelhäusern und Reihenendhäusern haben eine hohe Steigerungsrate von 22% (Vorjahr=3%) erfahren. Die Anzahl der Kauffälle ist um etwa 10% rückläufig. Die Wertverhältnisse der

Teilmärkte Reihenendhäuser und Doppelhaushälften haben sich angenähert. Freistehende Einfamilienhäuser setzen sich preislich von den Teilmärkten der Doppelhaushälften und Reihenendhäuser nicht mehr so stark ab. Ein freistehendes Einfamilienhaus kostet im Durchschnitt 20% mehr als ein nicht-freistehendes Einfamilienhaus. Bei den Reihenmittelhäusern zu freistehenden Einfamilienhäusern ist dieser Wert bei etwa 45%. In der Regel sind Reihenmittelhäuser auf wesentlich kleineren Grundstücken vorzufinden, was sich in der Preisgestaltung niederschlägt. Diese Größendifferenz wird bei Grundstücken für Reihenendhäusern und Doppelhaushälften verkleinert, was sich entsprechend im Kaufpreis niederschlägt.

Im Folgenden sind die Veränderungen der durchschnittlichen Preise 2020 im Vergleich zum Vorjahr für die Kategorie I dargestellt. Die in den Klammern dargestellten Werte geben die durchschnittlichen Werte der letzten 5 Jahre bezogen auf ein Jahr an:

- Freistehende Einfamilienhäuser: + 0,7 % (+ 9,6 % pro Jahr im Durchschnitt)
- Reihenmittelhäuser: - 10,2 % (+ 5,4 % pro Jahr im Durchschnitt)
- Doppelhaushälften und Reihenendhäuser: + 21,6 % (+ 9,0% pro Jahr im Durchschnitt)

Zwei- und Mehrfamilienhäuser (Kategorie II)

Bei den freistehenden Zweifamilienhäusern sind die Preise im Vergleich zum Vorjahr zwar um etwa 17% gestiegen, aber betrachtet man den Rückgang von 14% im Jahr 2018 und den Zuwachs mit 11% im Jahr 2019, relativiert sich diese Steigerungsrate wieder. In der Gesamtbetrachtung der letzten fünf Jahre ergibt sich daher eine mittlere Preisentwicklung mit plus 6,6% pro Jahr im Durchschnitt.

Die Anzahl der Kauffälle ist in diesem Segment im dritten Jahr in der Folge rückläufig. Wurden im Jahr 2018 insgesamt 52 Kauffälle aufgenommen, waren es in 2019 insgesamt 45 Kauffälle. In 2020 wurden nur 39 Kauffälle in die Datensammlung aufgenommen. In den Jahren 2016 bis 2020 wurden im Mittel 48 Kauffälle pro Jahr in diesem Segment gehandelt, d.h. im Jahr 2020 wurden in diesem Segment unterdurchschnittlich wenige Kauffälle getätigt.

Bei Mehrfamilienhäusern variieren wegen der unterschiedlichen Anzahl der Wohneinheiten auch die Kaufpreise in den einzelnen Jahren stärker. 2020 ist die Anzahl der Kauffälle in diesem Segment im Vergleich zum Vorjahr von 72 Kauffällen auf 79 gestiegen. In den Jahren 2016-2020 gab es rückläufige Kauffallzahlen wie auch steigende in zweistelliger Höhe. Betrachtet man die Kauffälle in absoluten Zahlen, sind diese Entwicklungen relativ, weil die Gesamtzahl der Kauffälle sich in einem kleineren Rahmen bewegt.

Die durchschnittlichen Kaufpreise steigen seit 2016 im Mittel mit 11,7%, auch wenn im Betrachtungszeitraum von jeweils einem Jahr große Differenzen als Steigerung oder Rückgang auftreten können. Die Anzahl der gehandelten Objekte seit 2016 liegt im Durchschnitt bei 61 Kauffällen pro Jahr. Der durchschnittliche Kaufpreis im gleichen Zeitraum liegt bei 592.000 €. Der durchschnittliche Kaufpreis in 2020 liegt in diesem Segment bei etwa 697.000 €, d.h. etwa 18% über dem Durchschnittspreis der letzten 5 Jahre.

Im Folgenden sind die Veränderungen der durchschnittlichen Preise 2020 im Vergleich zum Vorjahr für die Kategorie II dargestellt. Die in den Klammern dargestellten Werte geben die durchschnittlichen Werte der letzten 5 Jahre an:

- Freistehende Zweifamilienhäuser + 16,7 % (+ 6,6 % pro Jahr im Durchschnitt)
- Mehrfamilienwohnhäuser + 29,8 % (+ 11,7 % pro Jahr im Durchschnitt)

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. Betrachtet man das Mittel der Kauffälle bei Wohn- und Gewerbenutzung ist im Betrachtungszeitraum seit 2016 jährlich ein Zuwachs von etwa 3,9% zu beobachten. Die Kaufpreissteigerung liegt allerdings durchschnittlich bei 11,7% pro Jahr seit 2016.

Die rein gewerbliche Nutzung erfährt bei der Anzahl der Kauffälle einen großen Rückgang. Im Vergleich zum Vorjahr mit 43 Kauffällen, wurden in 2020 insgesamt 27 Kauffälle aufgenommen. Trotz dieser Entwicklung lassen sich durchschnittliche Kaufpreise nicht repräsentativ abbilden, da die gewerblichen Nutzungen in der Art der Nutzung stark voneinander abweichen. Betrachtet man die Kaufpreisentwicklung sind daher 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.

Kategorie		Jahr	Kauffälle	Geldumsatz in tausend €	Ø Kaufpreis in €	Ø Grund- stücksfläche in m ²
Einfamilienhäuser freistehend		2016	143	40.130	280.632	810
		2017	108	38.703	358.357	946
		2018	147	48.561	330.346	836
		2019	151	58.821	389.545	854
		2020	125	49.025	392.204	834
Einfamilien- reihenhäuser	I	2016	69	12.391	179.583	223
		2017	64	14.075	219.928	231
		2018	62	11.938	192.547	267
		2019	71	16.651	234.517	269
		2020	50	10.517	210.540	242
Einfamilien- doppelhäuser + Reihenendhäuser		2016	108	24.202	224.088	455
		2017	96	23.272	242.418	455
		2018	112	28.021	250.184	531
		2019	113	29.141	257.882	503
		2020	101	31.670	313.564	531
Zweifamilienhäuser freistehend	II	2016	51	17.389	340.951	1.079
		2017	53	20.417	385.219	1.034
		2018	52	17.198	330.721	775
		2019	45	16.506	366.789	840
		2020	39	16.688	427.902	929
Mehrfamilien- wohnhäuser		2016	62	29.905	482.341	728
		2017	46	25.492	554.177	710
		2018	44	30.302	688.674	809
		2019	72	38.643	536.703	712
		2020	79	55.041	696.717	700
Wohn- und Gewerbenutzung	III	2016	38	31.139	819.459	1.455
		2017	51	50.116	982.668	935
		2018	36	28.976	804.898	707
		2019	44	35.775	813.067	746
		2020	39	45.622	1.169.800	760
Gewerbenutzung		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
		2019	43	64.918	1.509.730	5.980
		2020	27	32.471	1.202.635	3.434

Tabelle 8: Grundstückstransaktionen bebaute Grundstücke

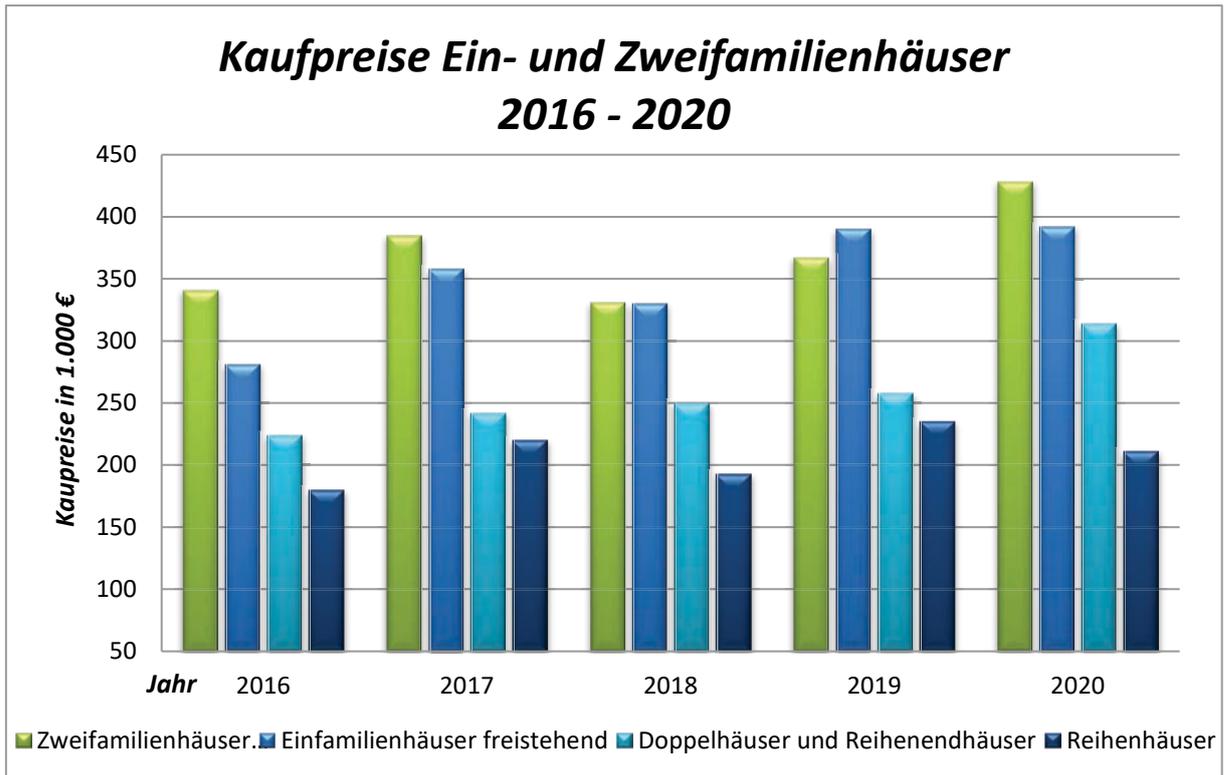


Abbildung 10: Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

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	2016	6	38	45	37	10	1
	2017	3	17	27	49	6	8
	2018	8	20	51	49	12	5
	2019	3	12	41	66	21	8
	2020	5	18	26	56	23	8
Einfamilienreihenhäuser	2016	11	31	20	5	-	-
	2017	6	19	21	15	-	-
	2018	7	26	23	5	-	-
	2019	4	24	27	15	1	-
	2020	9	22	15	9	-	-
Einfamilien-doppelhaushälften + Reihenendhäuser	2016	9	34	45	16	-	-
	2017	7	27	33	21	1	-
	2018	2	31	49	27	1	-
	2019	4	31	50	18	2	-
	2020	2	21	47	30	3	1
Zweifamilienhäuser freistehend	2016	2	8	13	13	3	1
	2017	1	5	10	20	8	1
	2018	2	16	19	28	7	-
	2019	1	5	10	21	5	3
	2020	-	4	7	19	7	4

Tabelle 9: Preisklassen für Ein- und Zweifamilienhäuser

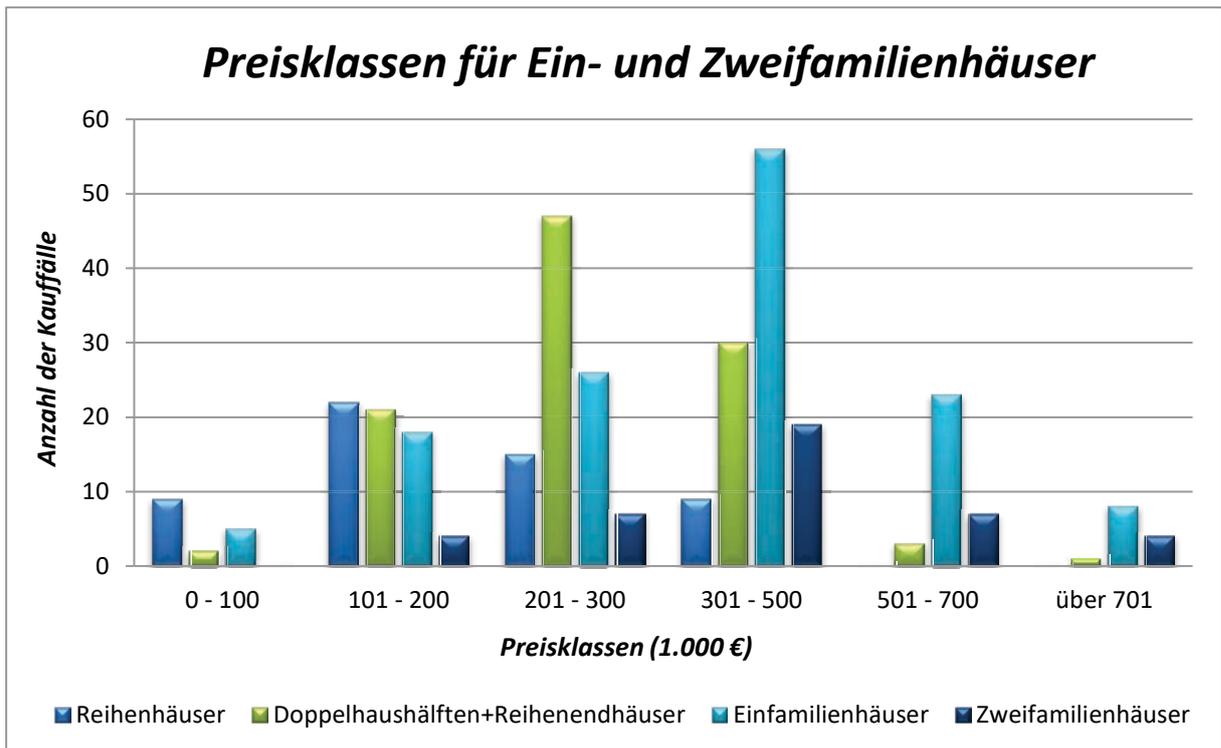


Abbildung 11: Preisklassen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Insgesamt wurden in 2020 die Haustypen Doppelhaushälften und Reihenendhäuser am häufigsten im Preissegment 201.000 € bis 300.000 € gehandelt, mit großem Abstand gefolgt vom Preissegment 301.000 € bis 500.000 € und 101.000 € bis 200.000 €. Die Anzahl der Kauffälle ist im unteren Preissegment rückläufig, im mittleren Preissegment konstant geblieben, während im höheren Preissegment wieder ein Anstieg zu verzeichnen ist. Etwa die Hälfte der Kauffälle ist weiterhin im mittleren Preissegment bei 201.000 € bis 301.000 € zu finden. Eine Verschiebung der Kauffälle in das nächst höhere Preissegment ist wieder zu beobachten.

Reihenhäuser wurden 2020 weniger gehandelt wie in den Jahren zuvor. Insgesamt ist hier aber eine Preisverschiebung in das niedrigere Preissegment gegeben. Die Anzahl der Kauffälle im Preissegment 301.000 € bis 500.000 € fiel von 15 auf 9 Kauffälle. Im mittleren Preissegment 201.000 € bis 300.000 € fiel diese Zahl von 27 auf 15 Kauffälle ab. Im unteren Preissegment zwischen 101.000 € bis 200.000 € blieb die Anzahl der Kauffälle fast konstant, im untersten Preissegment bis 100.000 € waren im Gegensatz zum Vorjahr mit 4 Kauffällen jetzt wieder 9 Kauffälle zu verzeichnen.

Freistehende Einfamilienhäuser wurden überwiegend wie auch im Jahr zuvor mit Preisen zwischen 301.000 € bis 500.000 € gehandelt. Im Vergleich zum Vorjahr ist hier eine bessere Verteilung der Kauffälle in allen Segmenten zu beobachten. Im Preissegment 201.000 € bis 300.000 € ist der höchste Rückgang zu beobachten. 41 Kauffälle wurden in 2019 aufgenommen, in 2020 sind in diesem Preissegment nur noch 26 Kauffälle zu verzeichnen. Im unteren Preissegment 101.000 € bis 200.000 € sind die Kauffälle von 12 auf 18 gestiegen. In den oberen Preisklassen von 501.000 € bis 700.000 € gab es im Vergleich zum Vorjahr und den Jahren davor mehr Kauffälle, im Vergleich zum Vorjahr ist dieser Anstieg jedoch moderat von 21 auf 23 Kauffälle gestiegen. Insgesamt ist die Streuung der Kauffälle in unterschiedliche Preissegmente im Vergleich zum Vorjahr besser gegeben. Der Trend der Verlagerung in höhere Preisklassen, aber auch in untere ist erkennbar.

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

Kategorie	Jahr	Anzahl der Kauffälle											
		Grundstücksgrößenklassen											
		0 - 200	201 - 300	301 - 400	401 - 500	501 - 600	601 - 700	701 - 900	901 - 1.100	1.101 - 1.200	1.201 - 1.600	1.601 - 2.000	über 2.000
Einfamilienhäuser freistehend	2016	-	-	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
	2019	1	-	-	10	18	27	46	23	6	16	1	3
	2020	2	5	3	8	19	22	43	21	7	15	2	2
Einfamilienreihenhäuser	2016	35	17	13	2	-	-	-	-	-	-	-	-
	2017	26	22	13	2	-	-	-	-	-	-	-	-
	2018	24	19	5	4	9	-	-	-	-	-	-	-
	2019	20	36	8	3	10	-	4	1	-	-	-	-
	2020	27	19	7	4	-	-	-	-	-	-	1	-
Einfamilien-doppelhaushälften + Reihenendhäuser	2016	8	14	30	22	6	11	5	6	1	1	-	-
	2017	4	24	19	14	11	6	9	2	2	-	-	-
	2018	4	17	27	13	15	11	6	14	-	2	-	1
	2019	5	13	33	18	17	5	10	9	1	2	-	-
	2020	4	12	26	18	18	15	15	7	1	-	-	-
Zweifamilienhäuser freistehend	2016	-	1	1	3	9	3	13	5	-	3	-	1
	2017	-	2	-	1	7	7	10	9	2	3	3	3
	2018	-	-	1	6	8	8	13	9	1	3	1	-
	2019	-	1	1	1	6	9	14	7	1	2	2	1
	2020	-	1	2	4	2	8	16	6	1	3	2	3

Tabelle 10: Grundstücksgrößen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die nachfolgende Abbildung 12 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. Auffällig hierbei ist, dass in Grundstücksgrößenklassen von 1.201 m² bis 1.600 m² die Kauffälle konstant geblieben sind. Die Anzahl der Kauffälle insgesamt ist im Vergleich zum Vorjahr von 151 Kauffällen in 2019 auf 149 Kauffälle in 2020 leicht gesunken. Das entspricht einem Rückgang von etwa 1,3%.

Bei den Reihenmittelhäusern liegen die gehandelten Grundstücksgrößen signifikant bis 500 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 eine Steigerung bei Grundstücksgrößen bis 200 m² und einen auffälligen Rückgang im Segment 201 m² bis 300 m². Insgesamt wurden in dieser Kategorie nur 58 Kauffälle in 2020 aufgenommen, das sind 29% weniger als im Jahr zuvor. In 2019 waren es 82 Kauffälle.

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 3%. Die Verteilung ist überwiegend in den Größenklassen von 200 m² bis 1.100 m² gefächert. Hier bilden sich Spitzen bei Grundstücksgrößen von 301 m² bis 600 m², gefolgt von Grundstücksgrößenklassen zwischen 601 m² bis 900 m² und in der Grundstücksgrößenklasse von 201 m² bis 300 m².

Freistehende Zweifamilienhäuser haben die höchsten Kauffallzahlen bei der Grundstücksgrößenklasse von 701 m² bis 900 m², gefolgt von 601 m² bis 700 m² und 901 m² bis 1.100 m².

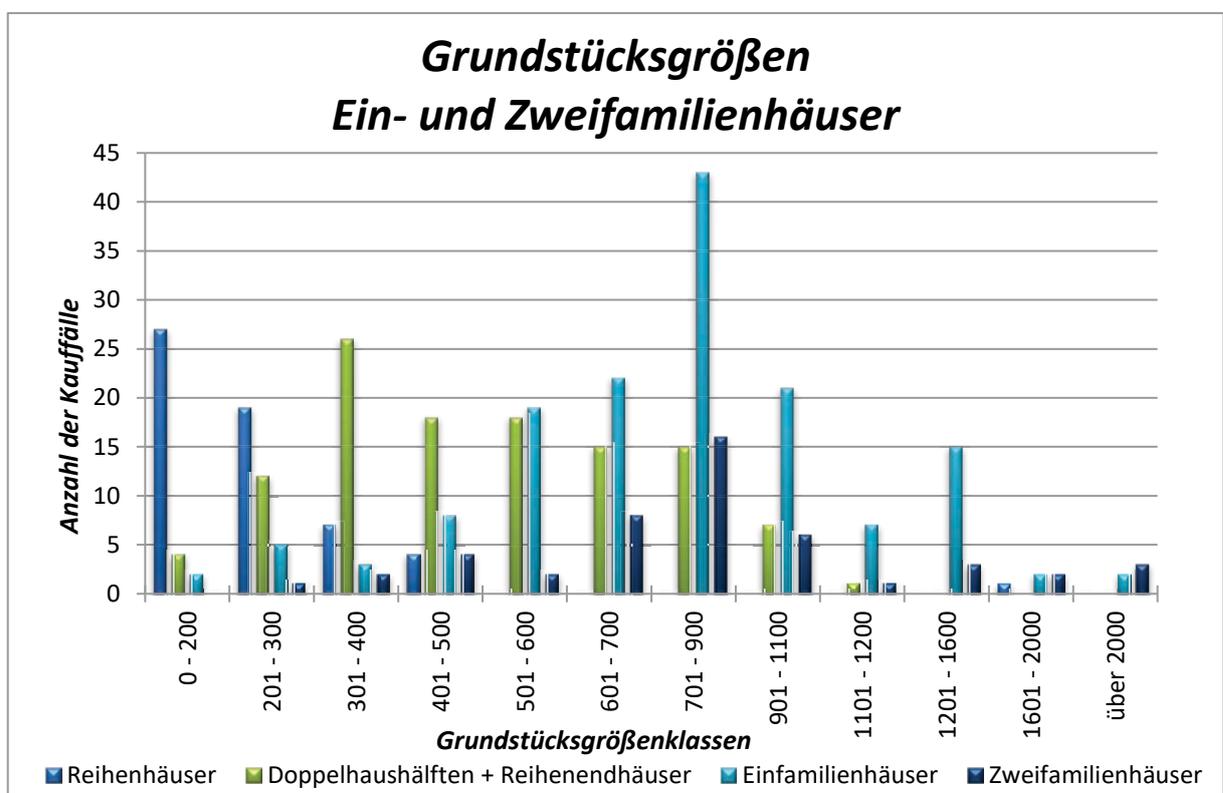
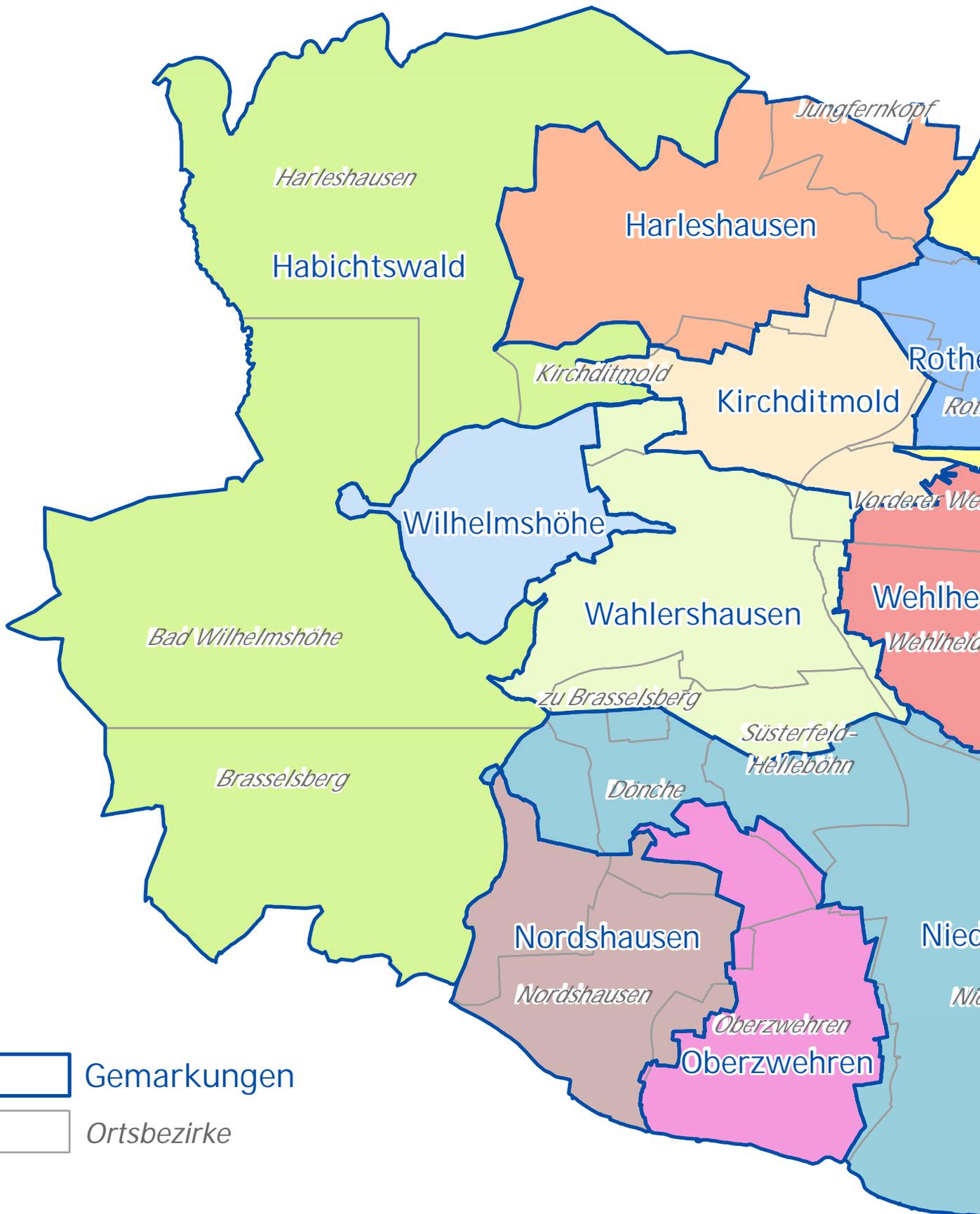


Abbildung 12: Grundstücksgrößen für Ein- und Zweifamilienhäuser

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 Ortsbezirke für die Stadt Kassel sind in der Abbildung 13 dargestellt. Zu beachten ist hierbei, dass Ortsbezirke und Gemarkung nicht immer deckungsgleich liegen. Die Stadt Kassel weist 23 Ortsbezirke auf, die Erfassung der Datensätze allerdings erfolgt in nur 15 Gemarkungen. Um die Entwicklungen in den Ortsbezirken darzustellen, werden die Flurstücks scharfen Daten mit den jeweiligen Ortsbezirken verschnitten und neu zugeordnet.



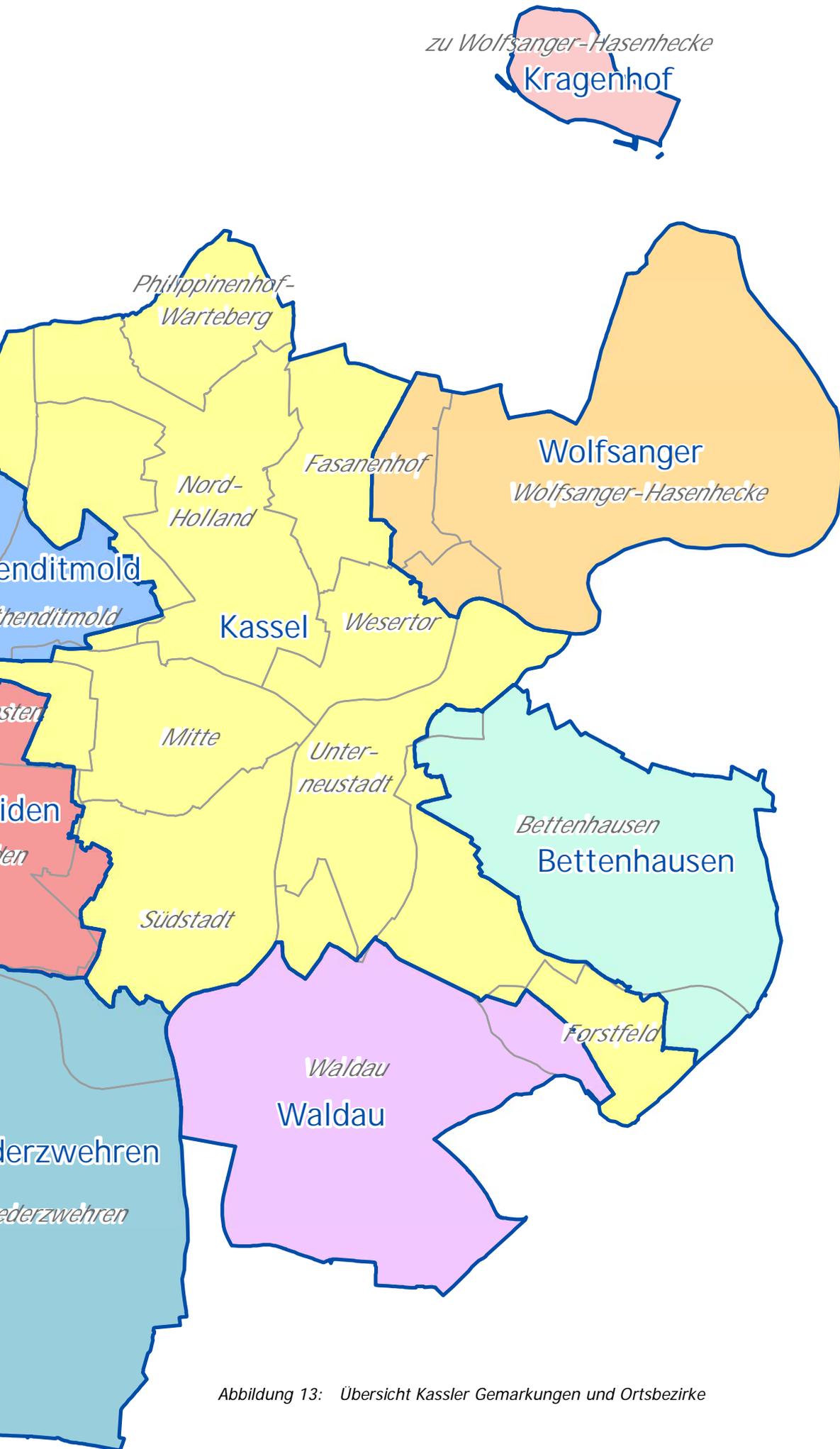


Abbildung 13: Übersicht Kassler Gemarkungen und Ortsbezirke

In den folgenden Abbildungen 14 und 15 sind die Aktivitäten auf dem Immobilienmarkt für bebaute Grundstücke in Kassel nach Ortsbezirken dargestellt. Bei Auswertung dieser Abbildung ist erkennbar, dass die Kauffälle von bebauten Grundstücken in Harleshausen mit 69 Kauffällen mit Abstand am höchsten sind, gefolgt von Bettenhausen mit 46, Forstfeld mit 43 und Niedرزwehren mit 38 Kauffällen. Insgesamt ist in den Ortsbezirken aber ein Rückgang zu verzeichnen. In absoluten Zahlen wurden hier in 2020 insgesamt 77 Immobilientransaktionen weniger aufgenommen als im Jahr zuvor. 2019 war ein Rückgang von 26 Kauffällen zu verzeichnen.

Lediglich in Süsterfeld/Helleböhn wurden auffällig mehr Kauffälle (+18) getätigt. In allen anderen Ortsbezirken ist ein Rückgang in unterschiedlicher Ausprägung gegeben. Den höchsten Rückgang verzeichnet Jungfernkopf mit 27 Kauffällen.

In der Darstellung werden nur Ortsbezirke dargestellt, die mehr als zwanzig Kauffälle in 2020 zu verzeichnen haben.

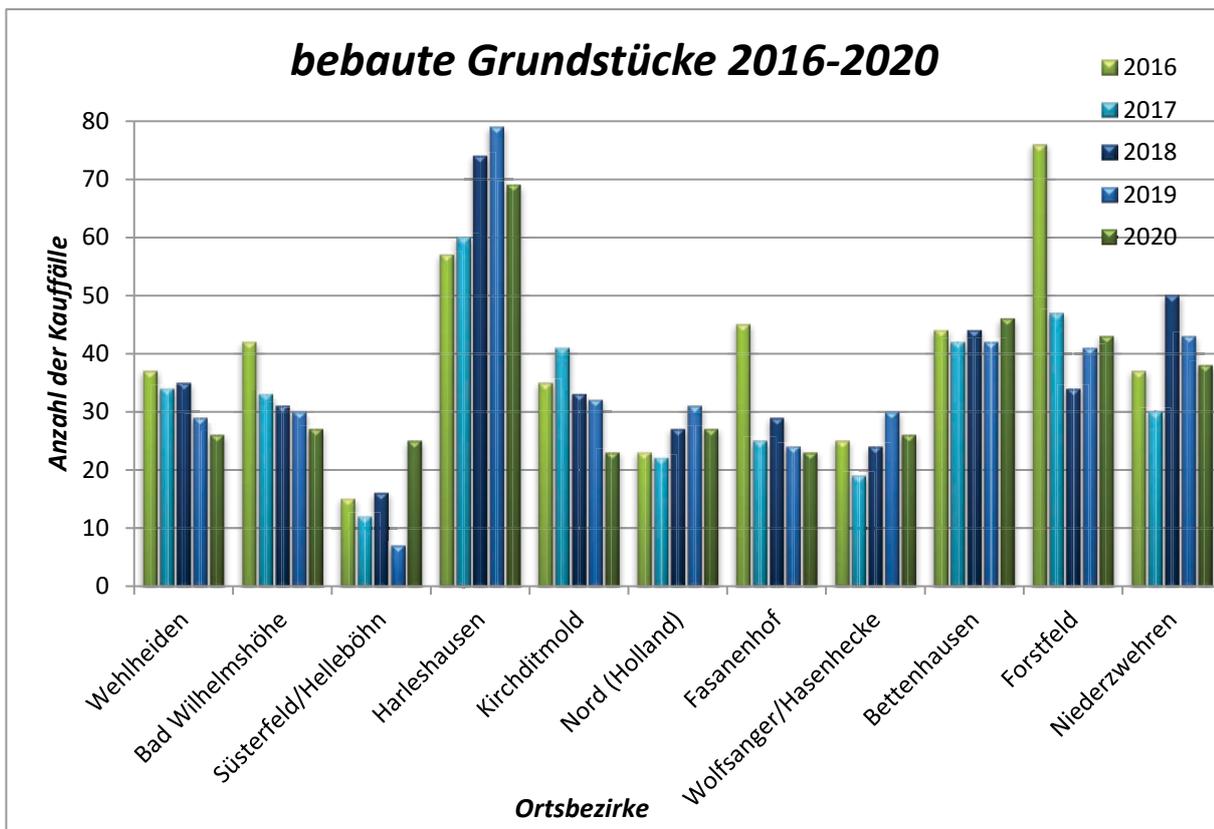


Abbildung 14: Anzahl der Kauffälle nach Ortsbezirken

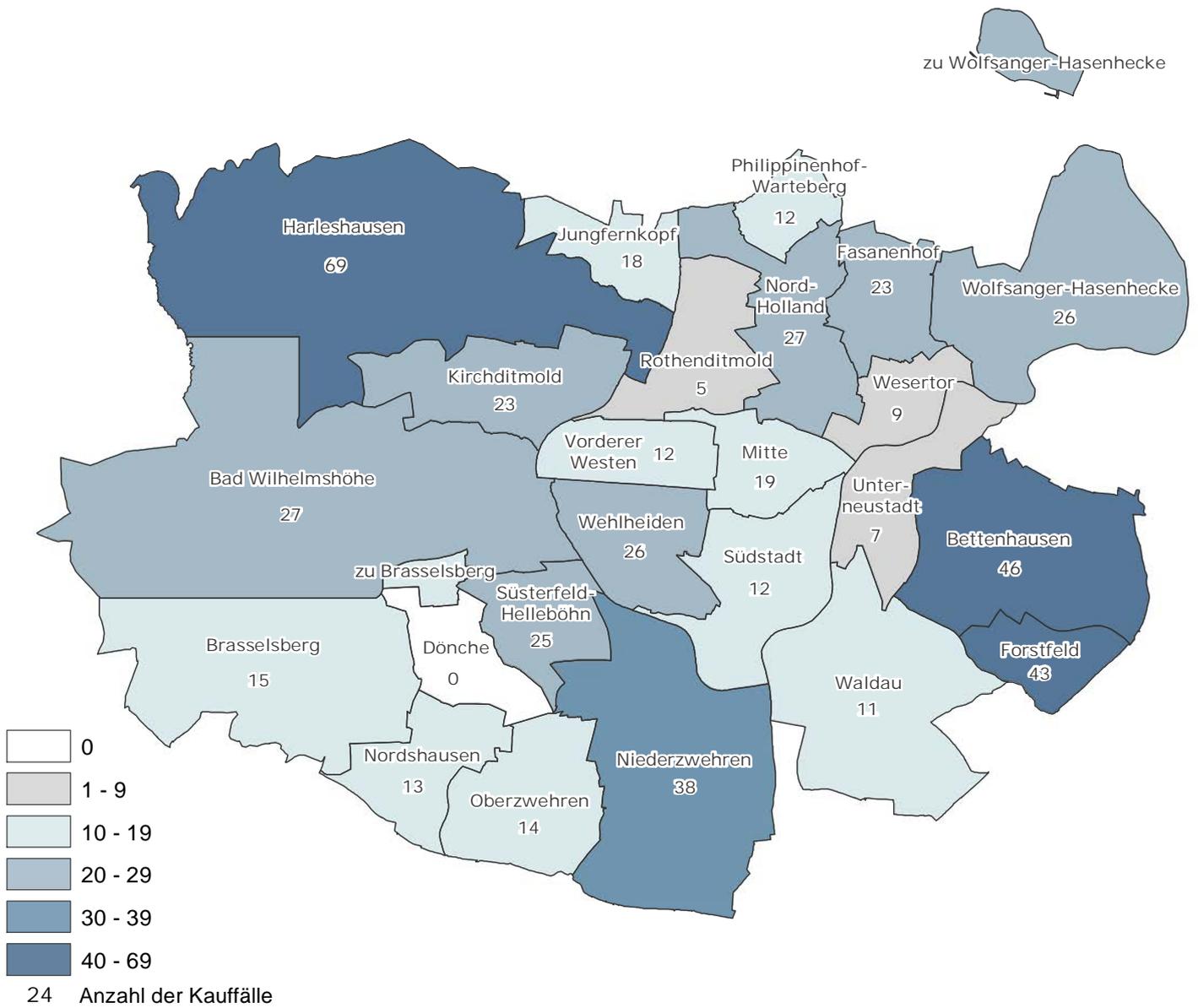


Abbildung 15: Verteilung der Kauffälle in 2020 von bebauten Grundstücken nach Ortsbezirken

6 Transaktionen bei Wohnungseigentum

Mit ca. 55,7% aller Kauffälle liegen die Verkäufe im Teilmarkt Wohnungseigentum unverändert zum Vorjahr vor. Der pekuniäre Anteil am Kasseler Immobilienmarkt ist auf ca. 26% des Geldumsatzes gesunken, das sind nur 2% weniger als im Vorjahr.

Bei der Anzahl der Kauffälle ist hier ein Rückgang von etwa 8% zu verzeichnen, der Geldumsatz weist im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang von etwa 3,4% aus.

6.1 Umsatzentwicklung

Im Erhebungszeitraum 2020 konnten für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ folgende Kennzahlen festgestellt werden:

Anzahl der geeigneten Kauffälle	843
Geldumsatz in tausend €	136.296

Die folgende Tabelle 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	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
	2019	125	42.162	337.299	3.372	97
	2020	83	31.304	377.163	3.598	105
Wiederverkauf	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
	2019	614	77.653	126.471	1.862	63
	2020	596	82.346	138.165	1.973	65
Umwandlung	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
	2019	97	12.351	127.331	1.852	65
	2020	91	15.212	167.162	1.899	64

Tabelle 11: Transaktionen Wohnungseigentum

Die Anzahl der Verkäufe neu errichteter Eigentumswohnungen ist im Erhebungszeitraum um ca. 34 % gefallen. Die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche sind bei Neubauten um 6,7% gestiegen. Im Jahr zuvor lag diese Steigerungsrate bei 4,5%. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter ist von 3.372 € in 2019 auf 3.598 € in 2020 gestiegen.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kauffall stieg weiterhin an und erreichte mit 105m² den höchsten Stand der letzten 5 Jahre. Die Tendenz, dass vermehrt Eigentumswohnungen in mittleren und

einfachen Lagen errichtet werden, bleibt auch in 2020 zutreffend. Bei Betrachtung der Objekte in sehr guten Lagen sind bei den Spitzenpreisen nur vereinzelt weitere Steigerungen zu verzeichnen.

Der Teilmarkt Wiederverkäufe war zwischen 2016 und 2019 im Wachstumsbereich von 9,6% pro Jahr. 2020 stieg die Anzahl von Kauffällen um nur 6%, der Geldumsatz genauso um 6%. Im Jahr 2020 wurden 6% mehr Verträge mit 6% mehr Umsatz abgeschlossen. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche ist im Vergleich zum Vorjahr ebenso mit 6% gestiegen. 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 etwa 8,7% pro Jahr. Die Preissteigerung für 2020 liegt somit unter dem Mittelwert der letzten 5 Jahre.

Die Anzahl der Kauffälle bei Umwandlungen von Eigentumswohnungen ist mit 6% rückläufig. Tendenziell waren in den letzten fünf Jahren in diesem Teilmarkt Rückgänge und Zuwächse mit zweistelligen Werten zu beobachten. Wertet man das Mittel aus den letzten fünf Jahren, sind im Durchschnitt 79 Kauffälle pro Jahr gehandelt worden. Daher ist das Transaktionsvolumen mit 91 Kauffällen in 2020 relativ hoch. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter ist um 2,5% von 1.852 € auf 1.899 € gestiegen.

Die Anzahl der jährlich neu auf den Markt kommenden umgewandelten Eigentumswohnungen war in 2020 das erste Mal höher als die Anzahl der neu errichteten Wohneinheiten. Mit 91 Kauffällen bei Umwandlungen wurden die Kaufzahlenwerte bei den Erstverkäufen überstiegen. Hier waren in 2020 lediglich 83 Kauffälle zu verzeichnen. Die Anzahl der Kauffälle bei Umwandlungen liegt somit 10% höher als bei Neubauten.

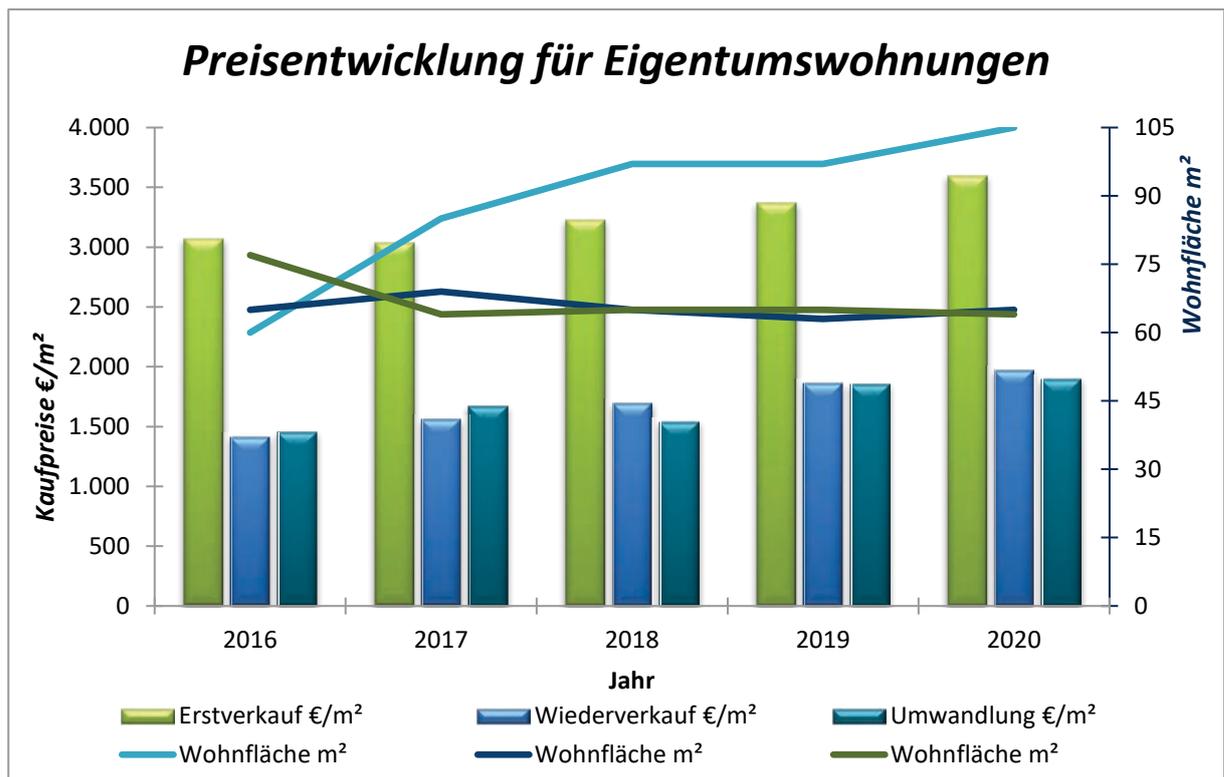


Abbildung 16: Preisentwicklungen für Eigentumswohnungen nach Wohnfläche

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 – 44	45 – 79	80 - 119	über 120
2016	334	283	228	78
2017	153	277	200	54
2018	162	278	208	38
2019	180	300	207	50
2020	138	273	163	44

Tabelle 12: Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

Seit 2017 ist der größte Anteil an Wohnungstransaktionen im Wohnungsgrößenbereich zwischen 45 m² bis 79 m² vorzufinden, gefolgt von Wohnungsgrößenklassen von 80 m² bis 119 m². Die Wohnungsgrößen von 45 m² bis 119 m² bilden nach wie vor die größte Teilmenge bei den Kauffällen. Diese Anzahl aller Kauffälle sinkt insgesamt um mehr als 16% im Vergleich zum Vorjahr.

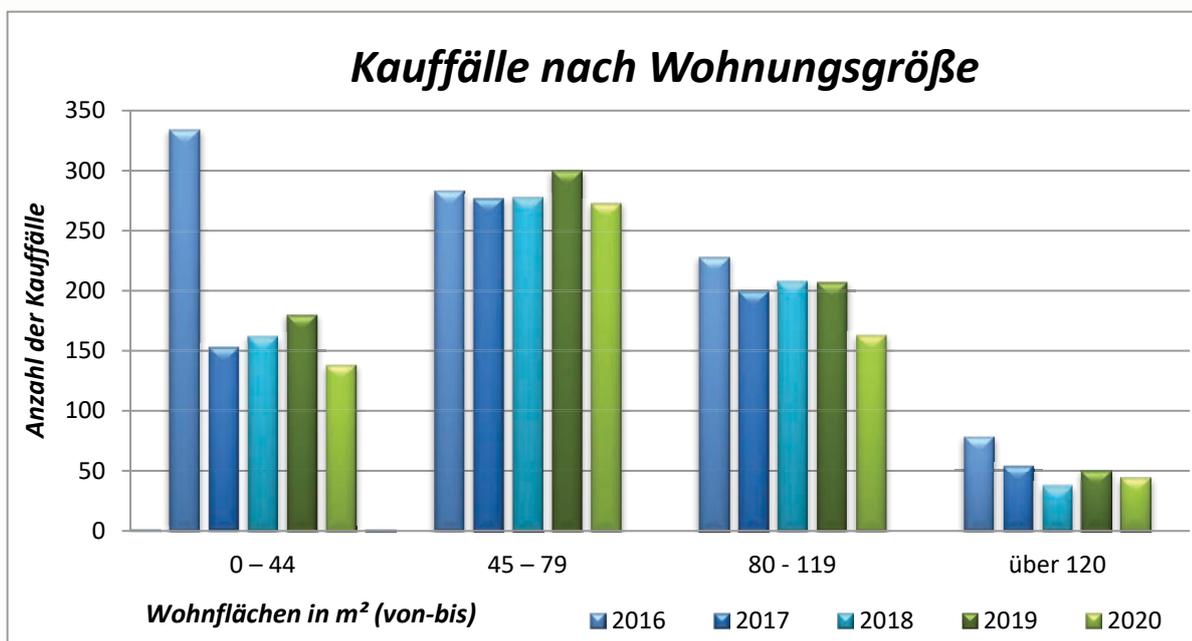


Abbildung 17: Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

Jahrgang	Anzahl der Kauffälle					
	Baujahresepochen					
	bis 1918	1919-1949	1950-1977	1978-1990	1991-2015	Neubauten
2016	42	57	204	60	215	376
2017	37	49	225	67	190	128
2018	37	29	222	67	214	111
2019	60	25	260	77	224	101
2020	59	36	233	60	188	66

Tabelle 13: Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen nach Baujahren

Die Einteilung der verkauften Objekte nach Baujahresepochen weist für die Baujahre 1950-1977 sowie 1991-2015 besonders hohe Verkaufszahlen aus. Insgesamt sind in allen Baujahresepochen Rückgänge der Kauffälle in unterschiedlicher Ausprägung zu verzeichnen. Lediglich in der Baujahresepoche 1919 bis 1949 ist eine Steigerung zu beobachten.

Neubauten werden direkt nach Herstellung bzw. noch in der Projekt- bzw. Bauphase gehandelt. Wurden im Jahr 2016 noch 376 neue Eigentumswohnungen verkauft, die im Folgejahr bezugsfertig sein sollten, waren es 2017 schon 128 Neubauwohnungen mit Bezugstauglichkeit in 2018. Diese Zahl ist allerdings auf ein Neubauprojekt mit über 200 Wohneinheiten als studentisches Wohnen in 2016/2017 zurückzuführen. In 2018 wurden 111 Wohnungen mit Bezugstauglichkeit in 2019 verkauft. In 2019 werden 101 Kauffälle mit Bezugstauglichkeit in 2020 registriert. Im Untersuchungszeitraum 2020 wurden lediglich 66 Kauffälle mit Bezugstauglichkeit in 2021 aufgenommen. Das sind im Vergleich zum Vorjahr etwa 35% weniger Kauffälle.

Die Tendenz bei Wohnungsverkäufen in Neubauten ist rückgängig. Im Durchschnitt werden in diesem Sektor in den letzten fünf Jahren 30% weniger Verkäufe pro Jahr getätigt als im Jahr zuvor. Bei Betrachtung aller Kauffälle sind die Fallzahlen (Neubau, Wiederverkauf und Umwandlung) im Durchschnitt bei minus 8,5% pro Jahr.

Im Neubausektor wurden seit 2016, insbesondere in den mittleren und einfachen Lagen, vermehrt Bautätigkeiten beobachtet. Von 2017 bis 2019 wurden weiterhin freie Potenziale in mittleren Lagen für die Vermarktung von Wohnungseigentum genutzt. In 2020 ist diese Entwicklung nicht mehr zu beobachten. Die Anzahl der Kauffälle ist von 954 im Jahr 2016 auf 642 in 2020 zurückgegangen. Den größten Rückgang haben Verkäufe aus den Baujahresepochen ab 1991 und Neubauten zu verzeichnen.

Eigentumswohnungen werden nicht nur in guten Lagen nachgefragt. Neben dem Vorderen Westen mit 124 Kauffällen wurden die zweithöchsten Kauffälle in Nord (Holland) mit 104 Beurkundungen getätigt, gefolgt vom Wesertor mit 83 und Wehlheiden mit 79 Kauffällen. Bad Wilhelmshöhe und Harleshausen folgen mit 68 bzw. 72 Kauffällen.

In den Ortsbezirken Südstadt (+10) und Jungfernkopf (+9) wurden die höchsten Steigerungen in absoluten Zahlen erreicht, wogegen in den Ortsbezirken Wesertor (-27), Vorderer Westen (-22) und Mitte (-21) die höchsten Rückgänge zu verzeichnen sind. Am Wesertor ist das auf den besonderen Markt von Miniappartements bzw. Studentenappartement zurückzuführen, die öfter am Markt gehandelt werden. Der Markt ist diesem Ortsbezirk größeren Schwankungen unterworfen.

Aus der Abbildung 18 ist ersichtlich, in welchen Ortsbezirken der Stadt Wohnungseigentum gehandelt wurde. Hierbei wurden Verkäufe aller gehandelten Eigentumswohnungen berücksichtigt. Die Abbildung berücksichtigt alle Ortsbezirke ab 20 Kauffällen in 2020.

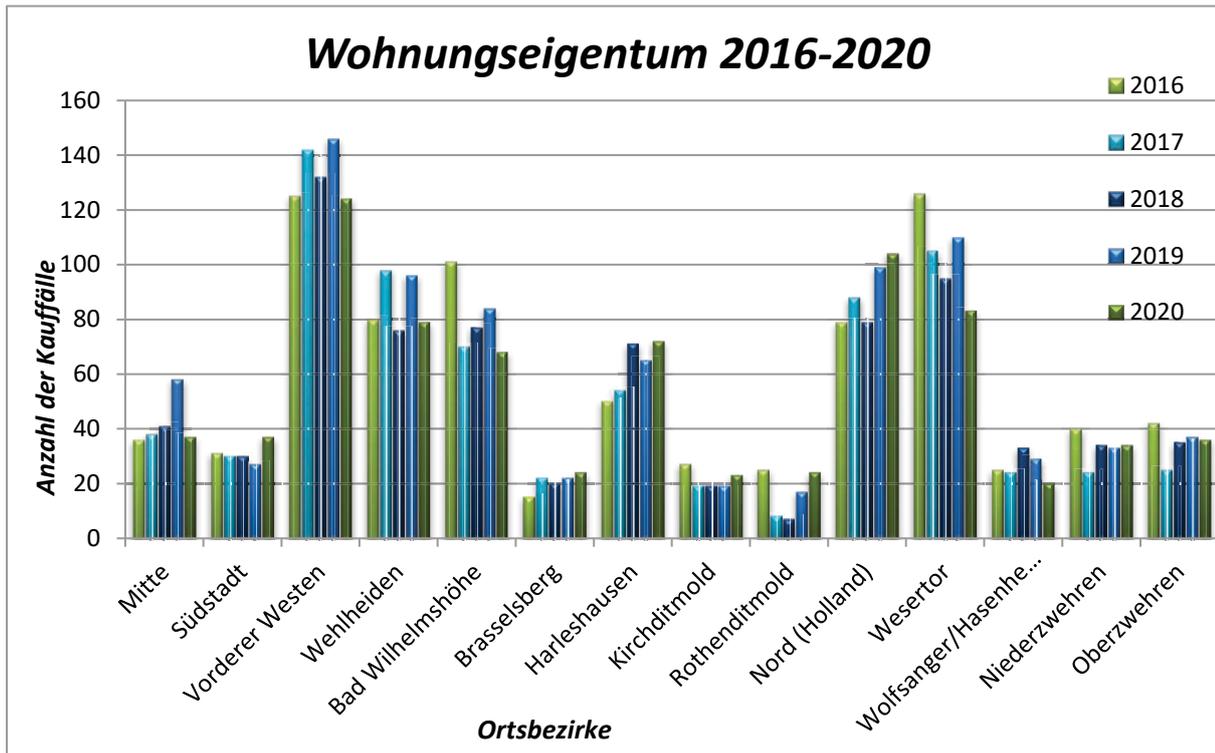


Abbildung 18: Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum nach Ortsbezirken

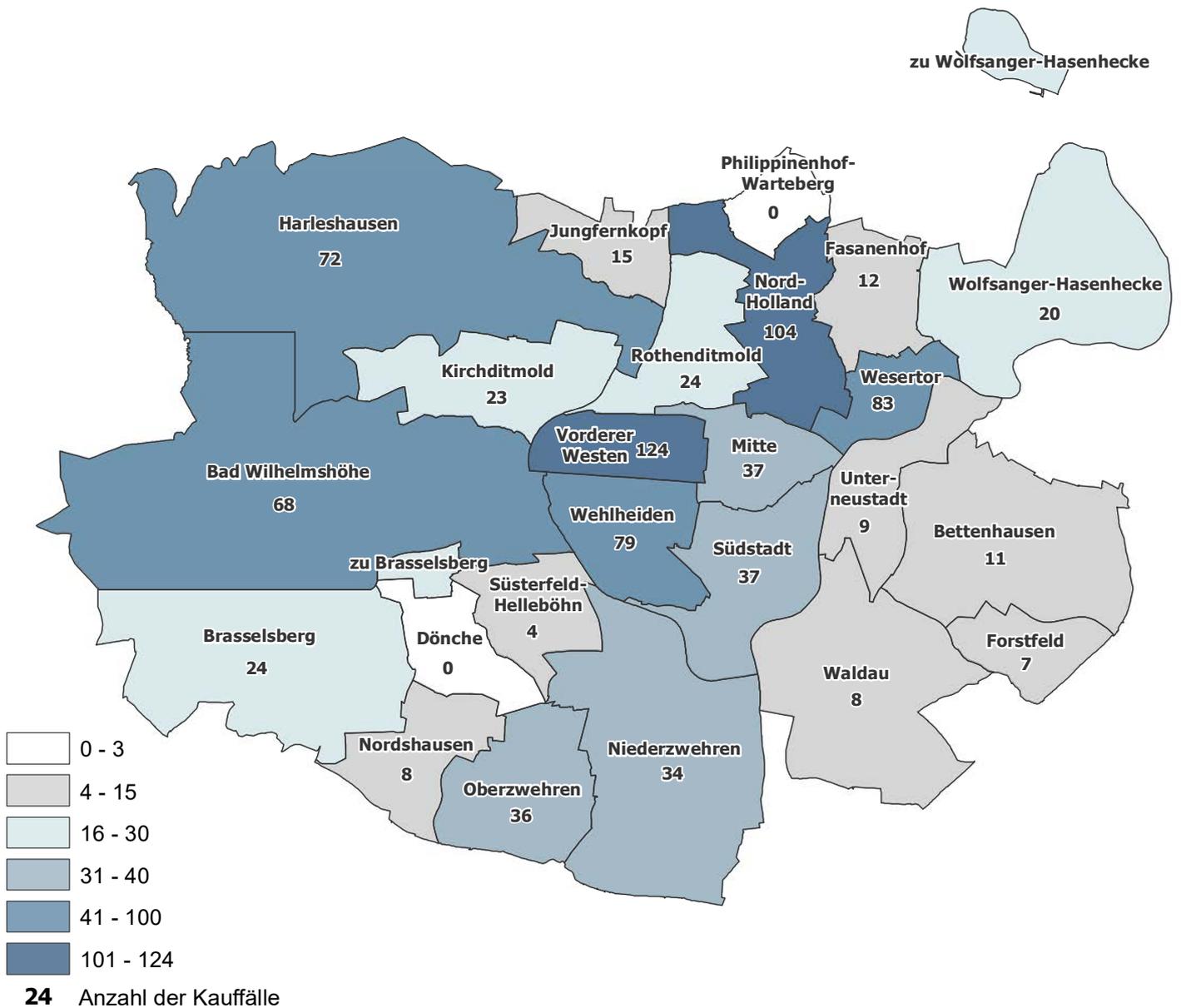


Abbildung 19: Verteilung der Kauffälle in 2020 von Wohnungseigentum nach Ortsbezirken

6.3 Durchschnittspreise nach Wohnungsgröße

In der nachstehenden Tabelle sind die durchschnittlich gezahlten Preise pro m² Wohnfläche nach Wohnungsgrößenklassen geordnet.

Jahrgang	Kaufpreis je m ² Wohnfläche (€)				mittlerer Kaufpreis (€)
	Wohnungsgrößenklassen				
	0 – 44	45 – 79	80 - 119	über 120	
2016	2.307	1.508	2.279	2.728	2.090
2017	1.596	1.705	2.121	2.624	1.875
2018	1.447	1.815	2.316	2.852	1.938
2019	1.653	1.960	2.393	3.185	2.090
2020	1.770	1.941	2.639	3.034	2.167

Tabelle 14: Mittelwerte für Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrößen

Die mittleren Kaufpreise haben sich in 2020 in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen unterschiedlich entwickelt. Insgesamt haben sich die Preise im Gegensatz zum Vorjahr moderat entwickelt. Mit Ausnahme der Wohnungsgrößen 80 m² bis 119 m², wo ein Anstieg der Preise von etwa 10% zu verzeichnen ist. Wohnungen bis 44 m² wurden 7% teurer gehandelt, bei Wohnungsgrößen 45 m² bis 79 m² und über 120 m² sind sogar Kaufpreistrükgänge zu verzeichnen.

Die Steigerungsrate im Untersuchungszeitraum 2020 ist daher in der Gesamtbetrachtung moderat. Im Jahresmittel liegen die Preise bei Eigentumswohnungen 3,7% über dem Vorjahresniveau.

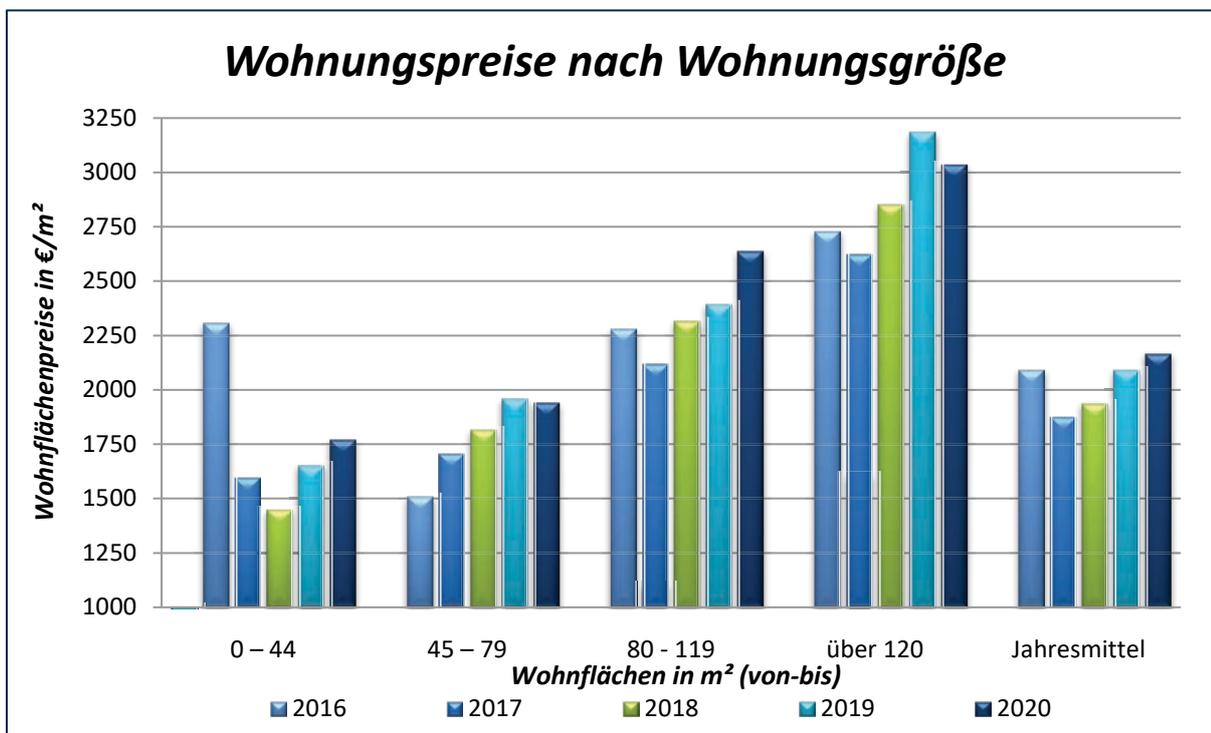


Abbildung 20: Wohnungspreise nach Wohnungsgröße

6.4 Durchschnittspreise nach Baujahren

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

Jahrgang	Kaufpreis je m ² Wohnfläche (€)					
	Baujahresepochen					
	bis 1918	1919-1949	1950-1977	1978-1990	1991-2015	Neubau
2016	1.665	1.402	1.321	1.318	1.639	3.010
2017	1.807	1.591	1.386	1.414	1.787	3.060
2018	1.649	1.443	1.580	1.610	1.769	3.093
2019	2.162	1.776	1.732	1.774	1.913	3.315
2020	1.980	1.980	1.857	1.946	2.006	3.603

Tabelle 15: Wohnungspreise nach Baujahren

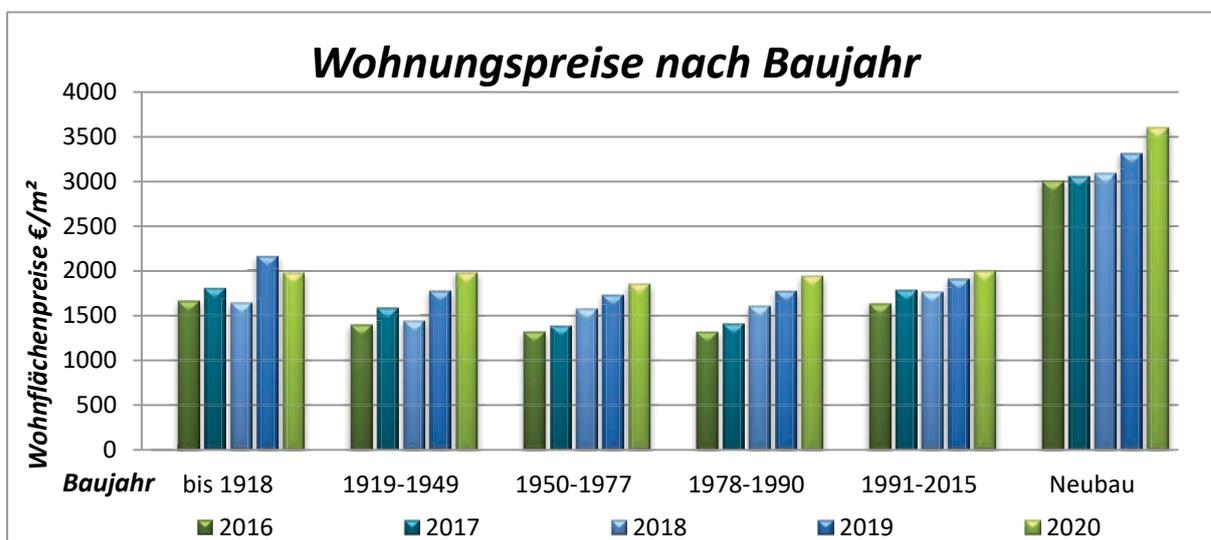
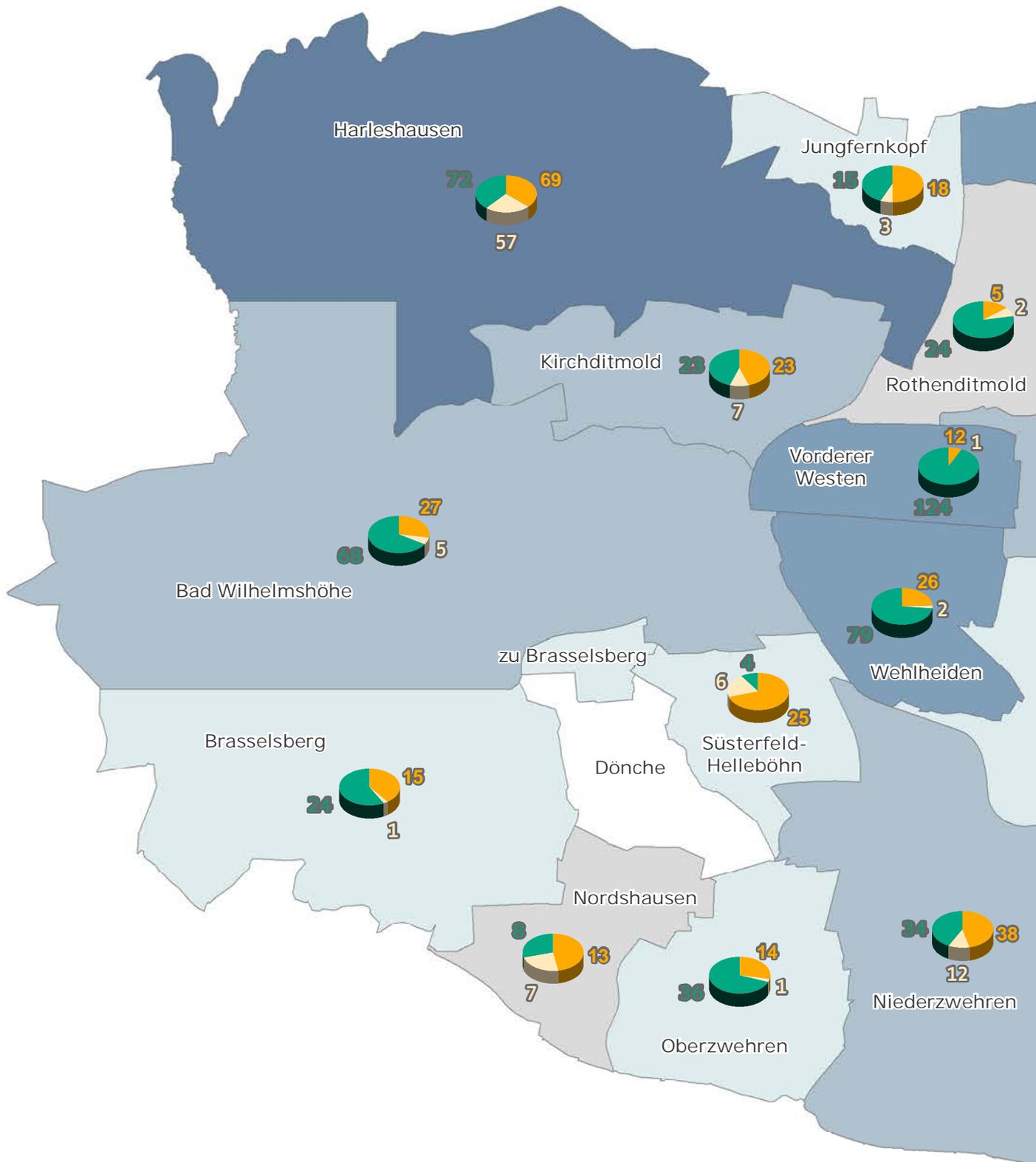


Abbildung 21: Wohnungspreise nach Baujahren

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. Auf dem Kasseler Immobilienmarkt haben sich die Kaufpreise pro Quadratmeter in unabhängigen Steigerungsraten entwickelt und bilden bis auf die Neubauten eine homogene Preisgestaltung. Unabhängig der Baujahresepochen bewegen sich die Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche nunmehr etwa 1.900 € bis 2.000 €. Eine Ausnahme hiervon bilden Neubauten mit durchschnittlich 3.600 € pro Quadratmeter. Schon in den letzten Jahren haben sich die Preise angenähert und die Baujahre spielten eine untergeordnete Rolle, ausschließlich der Neubauten.

Ein Preissprung ist dann wieder bei den Neubauten abgebildet. Hier sind die Preise im letzten Jahr um 8,7% gestiegen. Betrachtet man die Neubauten ab 2016 wurde hier jährlich eine durchschnittliche Steigerungsrate von 4,7% erreicht.

In den Kapiteln 4, 5 und 6 wurden die Teilmärkte „unbebaute Grundstücke“, „bebaute Grundstücke“ und „Wohnungseigentum“ näher beschrieben und durchleuchtet. In der folgenden Abbildung werden alle drei Teilmärkte nach der Anzahl der Kauffälle nach Ortsbezirken dargestellt.



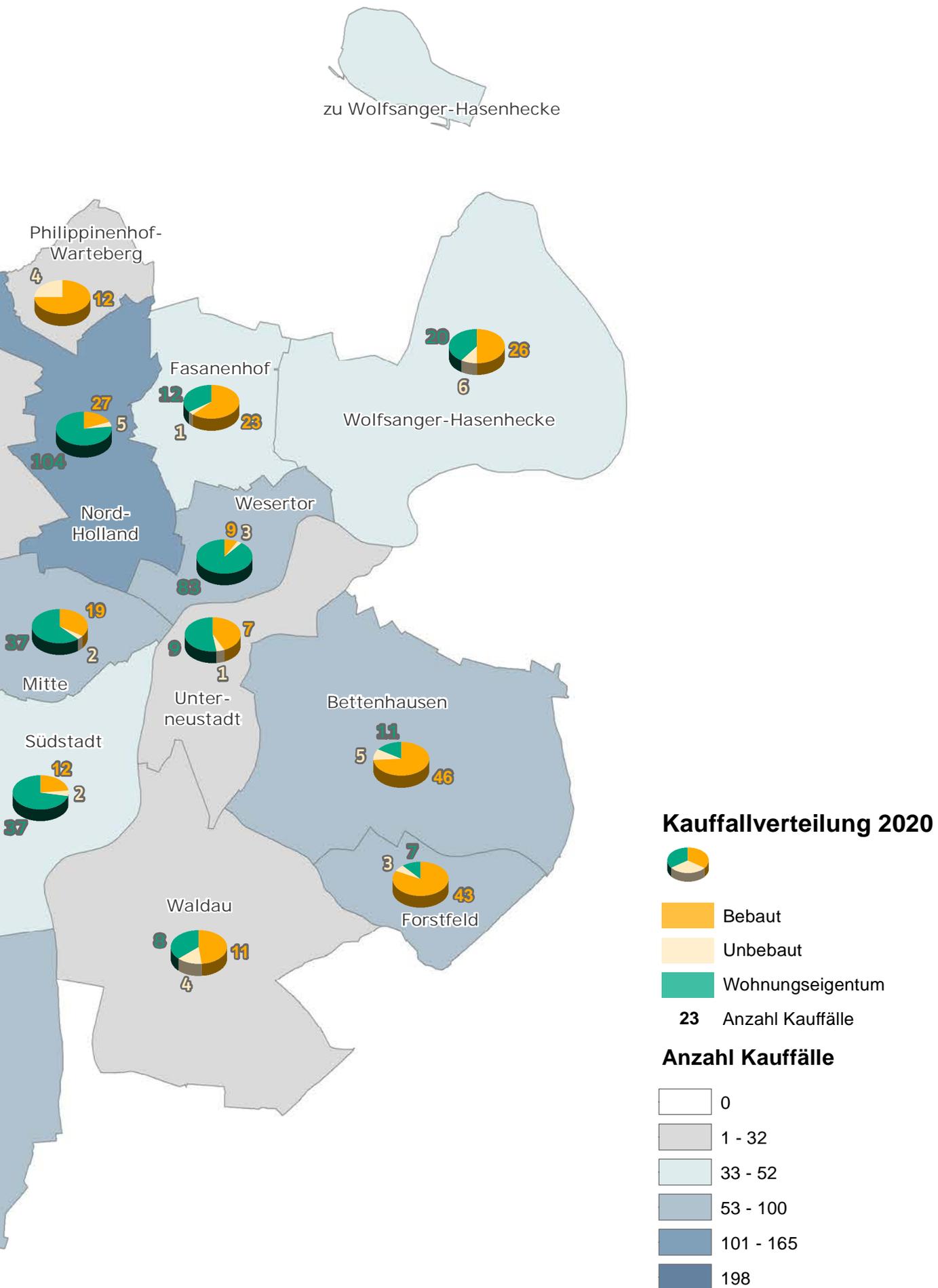


Abbildung 22: Verteilung aller Kauffälle in 2020 nach Ortsbezirken

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. 22) 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 9 abgebildet.

Hier ist zu erkennen, dass alle drei Indizes in unterschiedlicher Ausprägung nahezu linear ansteigen. Der Verbraucherpreisindex ist bis 2016 nahezu konstant, erfährt in 2017 eine leichte Steigerung, die sich bis 2019 kontinuierlich fortsetzt, in 2020 stagniert. Ähnlich verhält sich der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden. Mit einer flachen Steigerung bis 2017, ziehen die Preise 2020 für den Neubau mehr an, so dass die Preissteigerung insgesamt stärker ausgeprägt ist.

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 ab 2016 über dem Verbraucherpreisindex und dem Baupreisindex. Für den Bodenpreisindex wurde der mittlere Wohnwert für Wohnbauland in Kassel angenommen.

Der Bodenpreisindex für den mittleren Wohnwert in Kassel setzt sich von den anderen beiden Indizes, Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden und dem Verbraucherpreisindex, weiter ab. Der Verbraucherpreisindex und der Preisindex von Neubauten entwickeln sich langsamer als der Bodenpreisindex in Kassel.

Da die Veröffentlichungen aller drei Marktindizes zu unterschiedlichen Zeiten stattfinden, können sie nur zum Stichtag des Bodenpreisindexes, d.h. zum 01.01.2020, 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 01.01.2020. Da Bodenpreisindexreihen alle zwei Jahre von den Gutachterausschüssen untersucht werden, kann die Entwicklung für das laufende Jahr 2020 noch nicht abgebildet werden. Mit der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte mit Stand 01.01.2022 kann auch der Bodenpreisindex für den mittleren Wohnwert in Kassel wieder abgebildet werden. Eine gesonderte Betrachtung des Verbraucherpreisindexes sowie des Baupreisindexes ist auch für den späteren Zeitpunkt möglich. Daher werden diese Indexreihen in der folgenden Abbildung auch dargestellt.

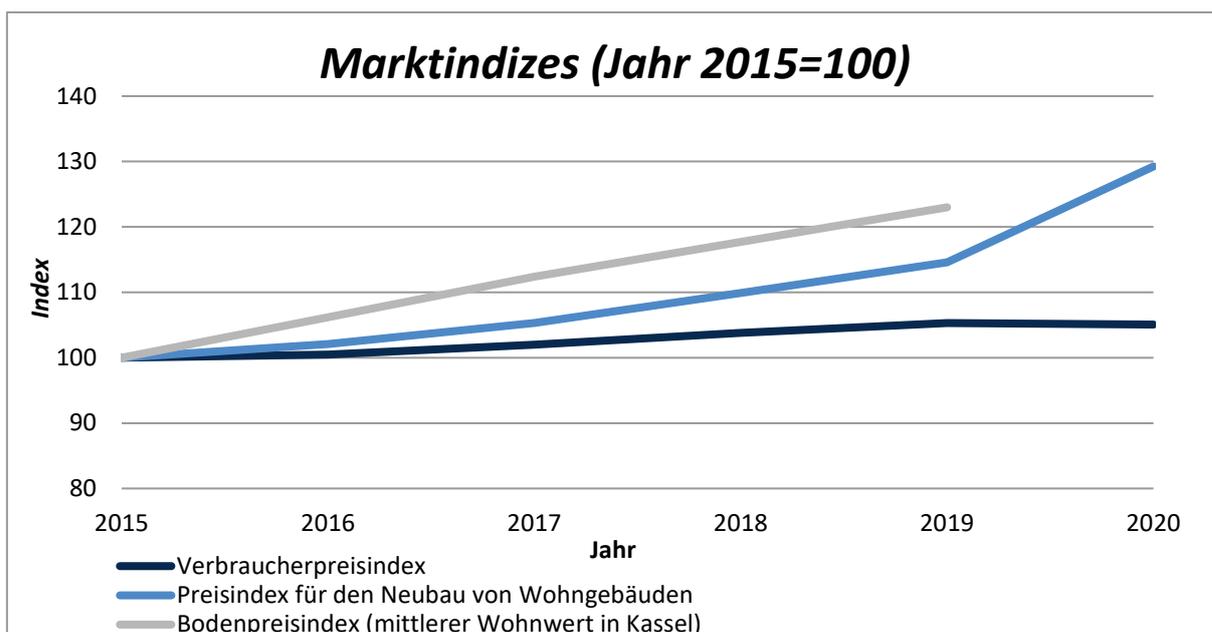


Abbildung 23: Marktindizes

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 16 werden die Indexreihen von 2010 bis einschließlich 2020 abgebildet. Das Basisjahr ist auf 2015 abgestellt.

In der Wertermittlung werden diese benötigt, um die Normalherstellungskosten – NHK 2010 - an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Hierbei wird eine Indexierung der Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes mit dem Faktor 1,1104 vorgenommen, um die Werte wertermittlungskonform mit NHK 2010-Werten berechnen zu können. Dieser Faktor ist von der ZGGH, der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für das Land Hessen, vorgegeben.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1. Quartal	89,3	91,7	94,2	96,2	98,1	99,6	101,2	104,0	108,2	113,4	117,2
2. Quartal	90,0	92,3	94,7	96,7	98,3	99,8	101,9	104,9	109,2	114,3	117,7
3. Quartal	90,3	92,9	95,2	97,1	98,7	100,2	102,4	105,7	110,6	115,1	115,1
4. Quartal	90,6	93,2	95,5	97,3	98,9	100,4	102,7	106,4	111,5	115,7	115,6
Jahresdurchschnitt	90,1	92,5	94,9	96,8	98,5	100,0	102,1	105,3	109,9	114,6	116,4

Tabelle 16: Baupreisindizes

Quelle: Statistisches Bundesamt,
Stand: Januar 2021

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	GFZ	Umrechnungskoeffizient
0,4	0,66	1,5	1,24
0,5	0,72	1,6	1,28
0,6	0,78	1,7	1,32
0,7	0,84	1,8	1,36
0,8	0,90	1,9	1,41
0,9	0,95	2,0	1,45
1,0	1,00	2,1	1,49
1,1	1,05	2,2	1,53
1,2	1,10	2,3	1,57
1,3	1,14	2,4	1,61
1,4	1,19		

Tabelle 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 280 €/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

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

$$280 \text{ €/m}^2 \times 1,14 / 0,95 = \underline{\underline{336 \text{ €/m}^2}}$$

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

Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse Hessen (ZGGH) sammelt die Datensätze aus den Gutachterausschüssen der Regionen Nord, Mitte und Süd in Hessen und wertet sie aus. Diese Auswertung nach Regionen kann im Immobilienmarktbericht Hessen eingesehen werden. In den folgenden Tabellen werden bewertungsrelevante Daten ausschließlich für die Stadt Kassel dargestellt.

Angelehnt an diese Aufstellung hat der Gutachterausschuss in Kassel eigene wertermittlungsrelevante Daten ausgewertet. Sie sind in den folgenden Tabellen nach der Art der Wohnnutzung dargestellt. Eine gesonderte Auswertung der 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.

In der Auswertung wurden sogenannte „Ausreißer“ eliminiert, d.h. diejenigen Kauffälle mit außergewöhnlich hohen oder niedrigen Liegenschaftszinssätzen, keinen Angaben zu Mieten oder zu geringen Fallzahlen in den jeweiligen Kategorien.

Rohertagsfaktoren 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.

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

	Jahrgang	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertagsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m ²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]
Stadt Kassel	2016	2,1	0,7	24,7	3,8	123	181	43
	2017	1,7	0,5	27,6	4,9	156	180	42
	2018	2,0	0,8	24,8	4,6	183	187	40
	2019	1,6	0,9	27,1	6,7	154	214	33
	2020	1,5	0,9	28,8	8,1	105	222	34

Tabelle 19: LZ / REF Einfamilienhaus (EFH, RH, DHH)³

	Jahrgang	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertagsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m ²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]
Stadt Kassel	2016	2,9	0,8	20,8	3,6	27	198	35
	2017	2,3	0,8	24,0	3,3	15	193	35
	2018	2,3	0,7	23,5	3,5	22	223	37
	2019	2,3	0,9	20,9	5,9	23	180	29
	2020	2,0	1,2	23,0	5,4	19	190	30

Tabelle 20: LZ / REF Zweifamilienhaus

³ LZ = Liegenschaftszinssatz
REF = Rohertagsfaktor
EFH = Einfamilienhaus
RH = Reihenhäuser
DHH = Doppelhaushälfte

	Jahrgang	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m ²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]
Stadt Kassel	2016	2,4	0,9	15,7	2,4	25	117	35
	2017	4,2	1,0	10,2	3,4	4	134	36
	2018	3,7	0,7	15,3	2,3	8	158	34
	2019	3,3	1,0	17,2	2,9	8	161	27
	2020	*	*	*	*	*	*	*

* nicht ausreichend auswertbares Material in dieser Nutzungsart

Tabelle 21: LZ / REF Mehrfamilienhaus < 300 m² Wohnfläche

	Jahrgang	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m ²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]
Stadt Kassel	2016	3,7	0,8	15,0	2,5	16	180	35
	2017	2,2	1,8	16,0	4,0	15	174	36
	2018	3,5	0,7	18,6	3,2	7	207	35
	2019	2,4	0,6	17,5	2,7	4	225	28
	2020	3,4	1,9	20,6	4,6	13	227	30

Tabelle 22: LZ / REF Mehrfamilienhaus, 300 m² bis 699 m² Wohnfläche

	Jahrgang	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m ²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]
Stadt Kassel	2016	6,3	1,2	17,4	2,9	4	260	38
Stadt Kassel	2017	5,1	1,6	19,5	2,6	6	201	36
Stadt Kassel	2018	5,2	0,9	16,4	3,0	4	173	32
Stadt Kassel	2019	*	*	*	*	*	*	*
Stadt Kassel	2020	5,8	2,8	16,4	5,6	10	236	28

* nicht ausreichend auswertbares Material in dieser Nutzungsart

Tabelle 23: LZ / REF Wohn- und Geschäftshaus

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 (s. Tabelle 24):

- Reihenhäuser
- Reihenendhäuser und Doppelhaushälften
- Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser

In der weiteren Ausführung werden die Sachwertfaktoren in Bodenrichtwertbereiche untergliedert, um die Abhängigkeit nicht nur nach der Nutzungsart, sondern auch lagespezifisch nach den Bodenrichtwerten darzustellen (s. Tabelle 25 und 26 sowie Abb. 23 und 24).

In die Auswertung wurden geeignete Kaufverträge des Geschäftsjahres 2020 einbezogen, deren Wohngebäude im Zeitraum zwischen 1950 bis einschließlich 2015 errichtet wurden. Um eine modellkonforme Anwendung der Marktanpassungsfaktoren 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 vorlagen

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. Die Nachbewertung aller Verkaufsfälle, die den o.g. Kriterien entsprechen, wird durch Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgenommen und den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen gegenübergestellt.

Tabelle 24 zeigt eine Zusammenstellung der ermittelten Sachwertfaktoren für den Bereich der Stadt Kassel auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise des Geschäftsjahres 2020. Die Sachwertfaktoren wurden nicht mit einer Standardabweichung wie in den Jahren zuvor dargestellt. Genauso wie im letzten Jahr wurden sie auch nicht gerundet oder interpoliert und bilden daher ausschließlich alle getätigten und nachbewerteten Kauffälle nach der Sachwertrichtlinie, die den o.g. Kriterien entsprechen, ab.

Bei der 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 auch dargestellt, obwohl ein Vergleich nicht möglich ist.

Die Sachwertfaktoren sind im Einzelfall sachverständig zu werten. Die in den folgenden Tabellen abgebildeten Faktoren dienen der Markttransparenz und sind bei Anwendung im Einzelfall zu begründen.

Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktoren 2020											
	Reihenmittelhäuser			Reihenendhäuser und Doppelhaushälften			Einfamilienhäuser freistehend			Zweifamilienhäuser freistehend		
	Mittelwerte	min-max Abweichungen	Anzahl der Kauffälle	Mittelwerte	min-max Abweichungen	Anzahl der Kauffälle	Mittelwerte	min-max Abweichungen	Anzahl der Kauffälle	Mittelwerte	min-max Abweichungen	Anzahl der Kauffälle
40.000 €												
80.000 €	2,29	1,91-2,71	6	2,02		1	1,83		1			
120.000 €	1,71	1,31-2,20	5	1,91		1						
160.000 €	1,60	1,32-1,83	7	1,76	1,32-2,18	4	1,01	0,96-1,11	3			
200.000 €	1,44	0,92-1,68	5	1,43	1,01-1,91	12	1,31	1,14-1,57	3			
240.000 €	1,65		1	1,33	1,09-1,52	5	1,32	1,10-1,62	6	1,01		1
280.000 €	1,20		1	1,29	0,65-1,68	10	1,17	0,89-1,39	6	1,08	0,77-1,39	2
320.000 €				1,02		1	1,15	0,84-1,65	11	1,20	1,11-1,29	2
360.000 €				1,04	0,79-1,50	3	1,33	1,04-1,49	10	1,40		1
400.000 €							1,00	0,76-1,26	7	1,15		1
440.000 €							1,02	0,88-1,16	2	1,01		1
480.000 €							0,93		1	0,81		1
520.000 €				0,74	0,67-0,80	2	1,20		1	1,21		1
560.000 €							1,27		1	0,78		1
600.000 €							1,17		1			
640.000 €							1,05	0,87-1,27	3			
680.000 €												
über 720.000 €							1,16		1	0,69		1

Rot: unsichere Datenlage durch wenige auswertbare Kauffälle, tlw. stark streuend

Merkmale der Datengrundlage:

	RMH	REH	DHH	EFH	ZFH
Anzahl der nachbewerteten Kauffälle	25	17	22	57	12
Ø vorläufiger Sachwert	151.354 €	218.648 €	274.345 €	351.766 €	434.929 €
Ø Grundstücksgröße in m ²	239	458	545	772	875
Ø Restnutzungsdauer in Jahren	34	34	35	34	31
Ø Wohnfläche in m ²	122	128	152	153	181
Ø Standardstufe (1 bis 5)	2,88	3,01	2,97	3,10	3,05
Ø Bodenrichtwert	201 €	203 €	229 €	229 €	230 €
Ø Sachwertfaktor	1,74	1,45	1,30	1,18	1,05
Ø Liegenschaftszinssatz	1,44	1,39	1,76	1,36	1,76
Ø Rohertragsfaktor	23,93	27,76	26,64	30,83	28,36

Tabelle 24: Sachwertfaktoren des Geschäftsjahres 2020 für RMH, REH, DHH, EFH und ZFH

Im Folgenden sind die Sachwertfaktoren nach Bodenrichtwertbereichen und dem vorläufigen Sachwert in € unterteilt. Die Merkmale der Datengrundlage sind im unteren Abschnitt dargestellt.

2020	Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Sachwertmodell Hessen, NHK 2010)					
vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]					
	100-149	150-199	200-299	300-399	400-499	500-700
150.000	1,83		0,97			
200.000	1,57	1,20	1,37			
250.000	1,10	1,25				
300.000		1,09	1,21	0,89		
350.000	1,40	1,18	1,31			
400.000	1,04	0,82	1,11	1,15		
450.000		0,99	0,95			
500.000			0,93	1,21		
550.000				0,99		
600.000				1,17		
650.000				1,02		0,87
700.000						
750.000				1,16		
800.000				0,69		

Merkmale der Datengrundlage

Anzahl der nachbewerteten Kauffälle	6	24	27	9		1
∅ vorläufiger Sachwert	275.497€	305.596€	338.557€	587.658€		637.959€
∅ Grundstücksgröße in m ²	622	754	759	972		884
∅ Bodenrichtwert in €/m ²	142	167	254	339		510
∅ Restnutzungsdauer in Jahren	33	37	29	36		27
∅ Standardstufe (1 bis 5)	3,0	3,1	3,0	3,1		3,8
∅ Bruttogrundfläche in m ²	327	280	309	388		407
∅ Wohnfläche in m ²	170	141	154	193		154
∅ Bodenwertanteil am Kaufpreis	0,24	0,37	0,49	0,58		0,82
∅ Gebädefaktor in €/m ²	2.129	2.419	2.571	3.064		3.593

Tabelle 25: Sachwertfaktoren des Geschäftsjahres 2020 für freistehende EFH und ZFH

Bei der Nutzung der Sachwertfaktoren ist ausdrücklich zu beachten, dass eine kritische sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist.

Bei der Untersuchung der Daten konnte kein signifikanter Einfluss der Restnutzungsdauer auf den Sachwertfaktor festgestellt werden. Im Gegensatz dazu hat der Bodenwert einen erheblichen Einfluss auf das Ergebnis, so dass die Sachwertfaktoren für einzelne Bodenrichtwertbereiche ermittelt wurden. Die Auswertung erfolgt außerdem getrennt nach Gebäudetypen „freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser“ und „Reihen- und Doppelhausimmobilien“.

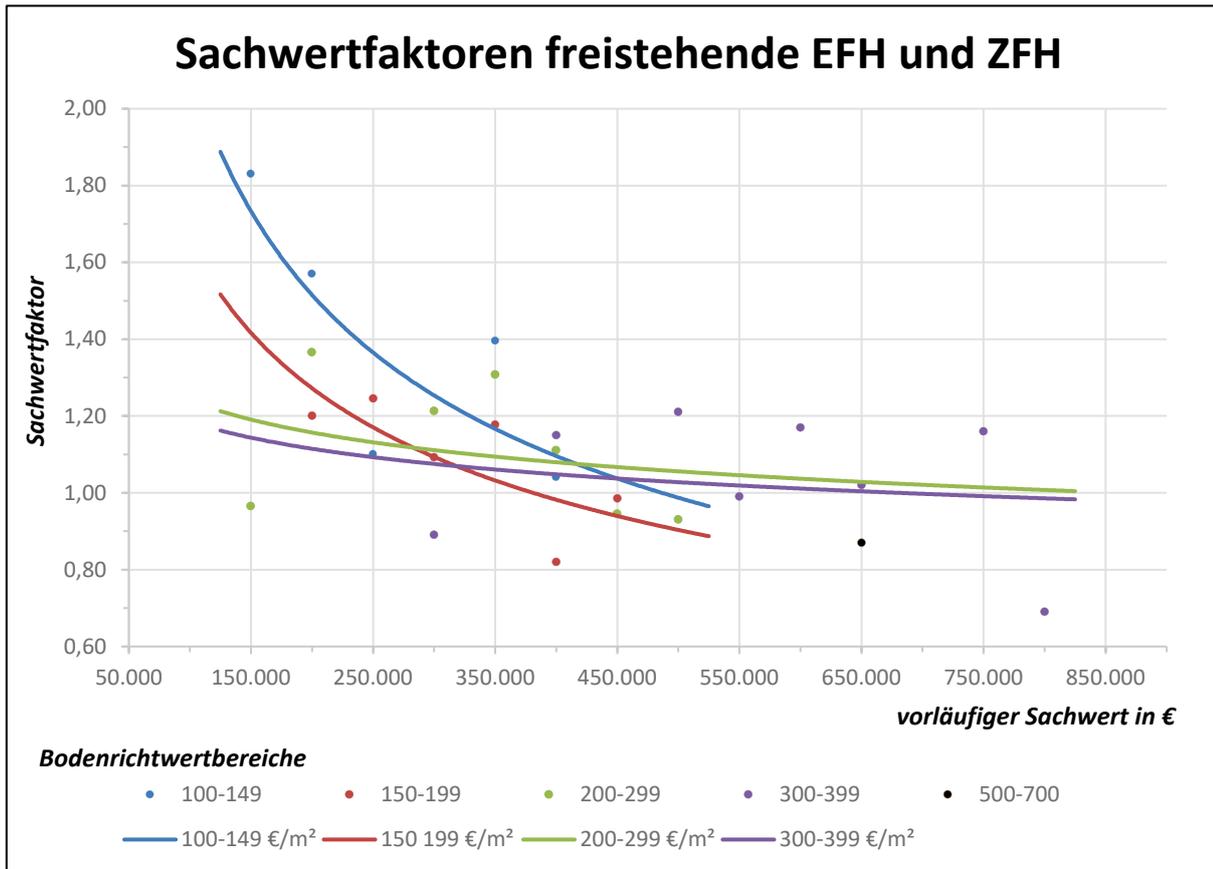


Abbildung 24: Sachwertfaktoren freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

In den Abbildungen 24 und 25 wird eine grafische Darstellung nach einzelnen Bodenrichtwertniveaus in Abhängigkeit zu den Sachwerten dargestellt.

2020	Sachwertfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Sachwertmodell Hessen, NHK 2010)			
vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich [€/m²]			
	100-149	150-199	200-299	300-399
100.000	1,91	2,07	2,22	
150.000	1,47	1,69	1,73	1,83
200.000	1,43	1,16	1,54	
250.000	1,38	1,42	1,11	1,28
300.000			0,82	1,39
350.000				1,50
400.000				
450.000				
500.000			0,80	0,67
550.000				
600.000				

Merkmale der Datengrundlage

Anzahl der nachbewerteten Kauffälle	13	19	22	10
∅ vorläufiger Sachwert	183.582 €	162.383 €	234.530 €	290.496 €
∅ Grundstücksgröße in m²	429	367	404	431
∅ Bodenrichtwert in €/m²	137	166	244	320
∅ Restnutzungsdauer in Jahren	36	33	33	38
∅ Standardstufe (1 bis 5)	2,9	2,9	2,9	3,0
∅ Bruttogrundfläche in m²	236	208	267	257
∅ Wohnfläche in m²	140	118	145	132
∅ Bodenwertanteil am Kaufpreis	0,22	0,23	0,32	0,38
∅ Gebäudefaktor in €/m²	1.900	2.180	2.085	2.773

Tabelle 26: Sachwertfaktoren des Geschäftsjahres 2020 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

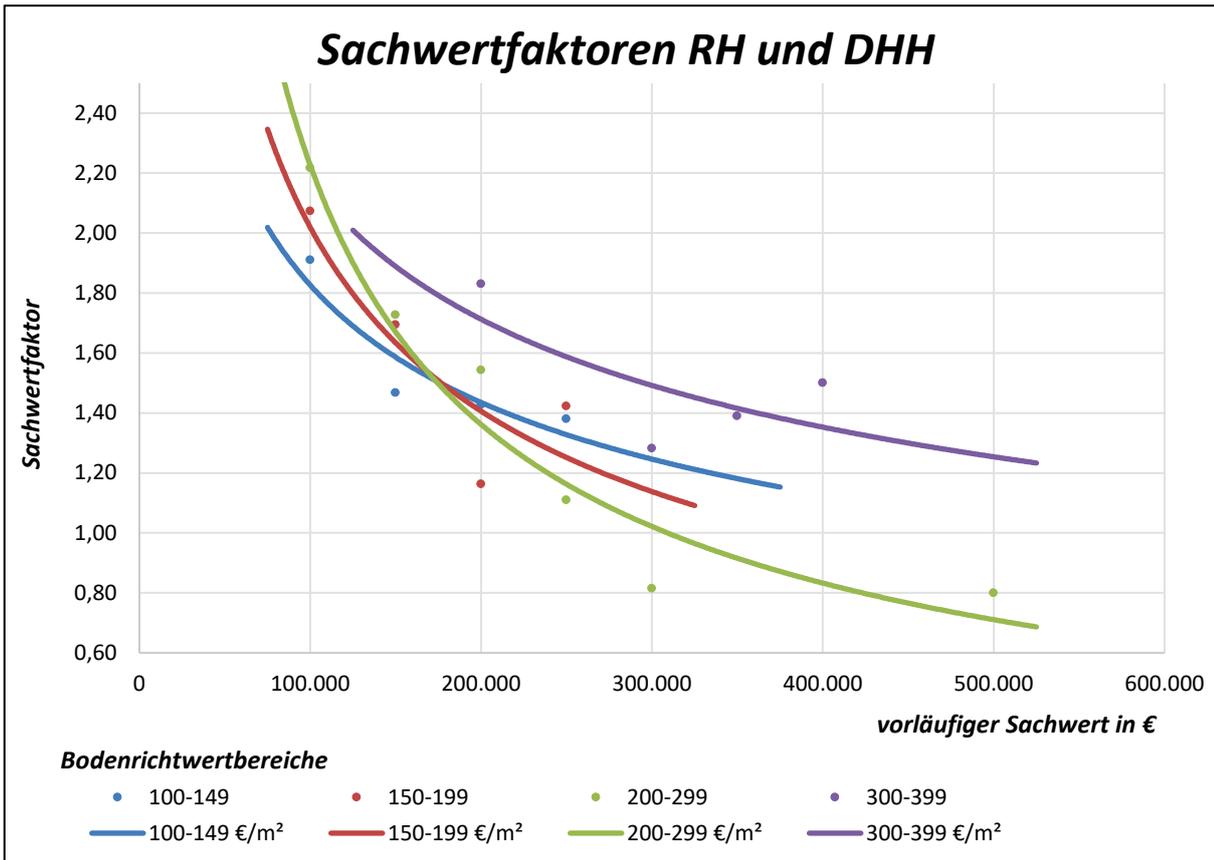


Abbildung 25: Sachwertfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften

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

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

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.

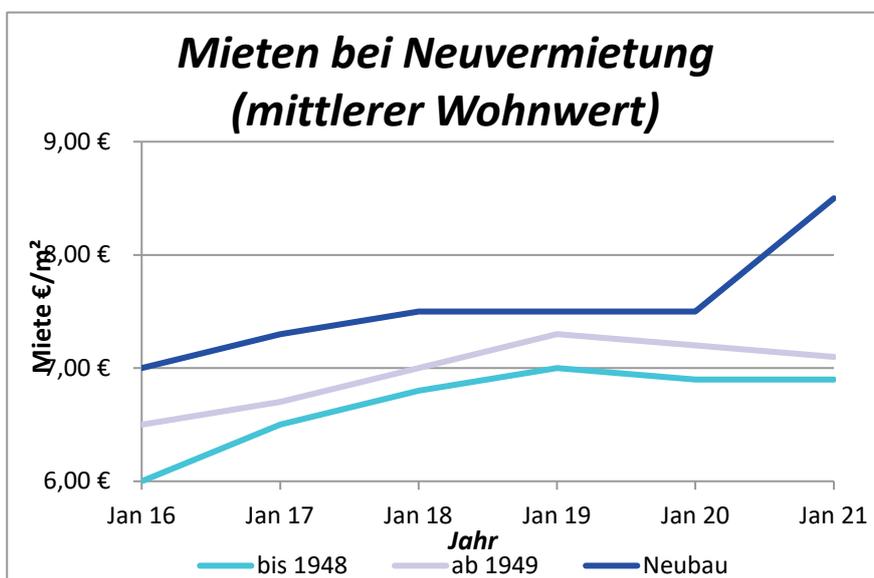
Der MiKa 2021 wurde bereits im Februar 2021 veröffentlicht und liegt somit als aktuelle Version vor. Hier werden die Mietdaten der letzten vier Jahre abgebildet. Der MiKa ist als Einzelauskunft oder als Programm zur eigenen Anwendung über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Kassel oder über die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse Hessen abrufbar. Für die Mieten im Landkreis Kassel, Waldeck-Frankenberg und der Stadt Korbach ist die Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Amt für Bodenmanagement Korbach in Hofgeismar zuständig.

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 bei der Geschäftsstelle Kassel oder online unter www.gds.hessen.de zu bestellen. Hier können Interessenten beliebig viele Objekte selbst eingeben und abfragen. Darüber hinaus kann eine Einzelauskunft aus dem Mietwertkalkulator angefordert werden. In diesem Fall ist die Mitwirkung des Anfragenden unbedingt erforderlich.

Im MiKa werden ausschließlich Bestandsmieten ausgewertet. Daten über Neuvermietungen wie bei Mieterwechsel oder Erstvermietungen werden hier nicht erfasst. Neuvermietungen werden von anderen Stellen veröffentlicht, z.B. vom Immobilienverband Deutschland (IVD).

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



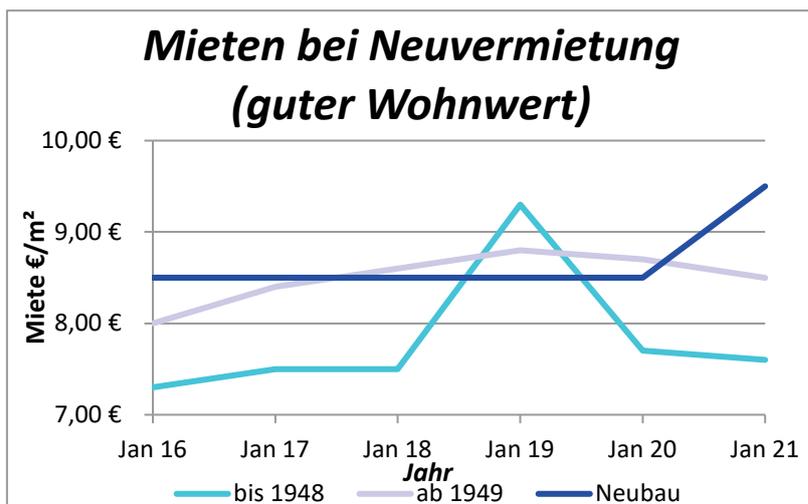
Aus der Abbildung 25 und 26 ist die Entwicklung der Wohnungsmieten bei Neuvermietungen der letzten 6 Jahre dargestellt. Dabei ist für den mittleren Wohnwert seit 2016 zuerst ein Mietanstieg in allen drei Baujahreskategorien erkennbar. Bei Neubauten ist ab 2018 bis 2020 eine Stagnation zu verzeichnen, die 2021 mit einer größeren Steigerung von etwa 13% wieder angepasst ist. Die Steigerungsrate in diesem Teilmarkt liegt bei etwa 4,3% pro Jahr.

Abbildung 26: Entwicklung der Wohnungsmieten – mittlerer Wohnwert
Quelle: IVD-Mietspiegel; Stand: Januar 2021

Dagegen sind die Mieten bei den Baujahresepoche bis 1948 und ab 1949 schon im zweiten Jahr im leichten Rückgang. Kostete eine Wohnung mit einem mittleren Wohnwert 7,00 €/m² bzw. 7,30 €/m², so werden in 2021 noch 6,90 €/m² bzw. 7,20 €/m² im Mittel gezahlt.

Die durchschnittlichen Steigerungsraten bei Wohnungen mit einem Baujahr bis 1948 erfahren eine Steigerung von 3,0% pro Jahr von 2016 bis 2021, bei den Baujahren ab 1949 liegt diese Steigerungsrate bei moderaten 1,85% pro Jahr.

Die Werte bei Neuvermietungen mit guten Wohnwerten erfahren im Gegensatz zu den beiden Baujahreskategorien bis 1948 und ab 1949, die hier einen leichten Rückgang aufweisen, eine auffällig große Steigerungsrate bei Wohnungen im Neubau. Die Mieten bei Neubauten mit gutem Wohnwert lagen seit 2016 bei konstanten 8,50 €/m². In 2021 liegt dieser Wert nun bei 9,50 €/m². Die durchschnittliche Höchstmiete bei Spitzenobjekten in Toplagen liegen bei 12,00 €/m².



Die Werte bei den Neuvermietungen von Bestandsgebäuden und Neubauten insgesamt gehen in 2021 weiter auseinander. Neubauten werden in mittleren und in guten Lagen mehr angefragt. Nicht nur die Lage ist für die Miethöhe entscheidend, sondern auch das Baujahr und die Ausstattung der einzelnen Objekte.

Betrachtet man die Entwicklung der Mietpreise seit 2016, ist ein kontinuierlicher Preisanstieg unterschiedlicher Ausprägung in den dargestellten Jahren zu verzeichnen.

Abbildung 27: Entwicklung der Wohnungsmieten – guter Wohnwert
Quelle: IVD-Mietspiegel; Stand: Januar 2021

Bildet man den Mittelwert der Baujahresepochen der Mietobjekte ergeben sich folgende Steigerungswerte. Die Daten sind dem IVD-Mietspiegel Nordhessen entnommen, die für den Immobilienmarktbericht zur Verfügung gestellt wurden.

Mittlerer Wohnwert

Baujahresepoche/ IVD-Werte aus	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1. Fertigstellung bis 1948	6,00 €	6,50 €	6,80 €	7,00 €	6,90 €	6,90 €
1. Fertigstellung ab 1949	6,50 €	6,70 €	7,00 €	7,30 €	7,20 €	7,10 €
Neubau	7,00 €	7,30 €	7,50 €	7,50 €	7,50	8,50 €

Guter Wohnwert

Baujahresepoche/ IVD-Werte aus	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1. Fertigstellung bis 1948	7,30 €	7,50 €	7,50 €	9,30 €	7,70 €	7,60 €
1. Fertigstellung ab 1949	8,00 €	8,40 €	8,60 €	8,80 €	8,70 €	8,50 €
Neubau	8,50 €	8,50 €	8,50 €	8,50 €	8,50 €	9,50 €

Sehr guter Wohnwert

Baujahresepoche/ IVD-Werte aus	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1. Fertigstellung bis 1948	8,40 €	9,00 €	9,00 €	11,50€	9,20 €	9,20 €
1. Fertigstellung ab 1949	9,50 €	10,00€	10,20€	10,50€	10,20€	9,50 €
Neubau	11,00€	11,00€	11,50€	11,50€	11,50€	12,00€

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 2018, 2019 und 2020 beurkundet und bis September 2020 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, fiktives Baujahr)
- Grundstücksgröße (nicht bei Eigentumswohnungen)

Alle Vergleichsfaktoren beziehen sich auf Objekte für die eine durchschnittliche Ausstattung unterstellt wird und beinhalten den jeweiligen Bodenwert. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist im Vergleichsfaktor auch der Wert einer Garage, eines Carports oder eines Stellplatzes enthalten. Die Werte für Eigentumswohnungen beziehen sich nur auf die Wohnung ohne Stellplatz.

Überschlägige Wertangaben zu Kfz-Stellplätzen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Lage	Wertangaben für Kfz-Stellplätze					
	Tiefgarage		Einzelgarage		freie Stellplätze	
	Wieder- verkauf	Erst- verkauf	Wieder- verkauf	Erst- verkauf	Wieder- verkauf	Erst- verkauf
	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]
Stadtmitte	16.000	18.000	8.000	12.500	6.000	7.000
Restliches Stadtgebiet	12.500	18.000	7.000	15.000	4.000	6.000

Tabelle 27: 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 01.01.2021 ermittelt. Sie führen für Standardobjekte zum Verkehrswert mit einer Genauigkeit von ± 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 1980				
	Bodenrichtwertbereich				
	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)	400 €/m ² bis 499 €/m ² (450 €/m ²)
100	2.712	3.077	3.624	4.355	*
110	2.539	2.871	3.369	4.033	*
120	2.395	2.699	3.156	3.764	*
130	2.273	2.554	2.975	3.537	*
140	2.169	2.430	2.821	3.342	*
150	2.078	2.322	2.687	3.174	*
160	1.999	2.227	2.570	3.026	*
170	1.929	2.144	2.466	2.896	*
180	1.867	2.070	2.374	2.780	*
190	1.812	2.004	2.292	2.676	*
200	1.762	1.944	2.218	2.583	*
210	1.716	1.890	2.151	2.499	*
220	1.675	1.841	2.090	2.422	*
230	1.638	1.796	2.035	2.352	*
240	1.603	1.755	1.984	2.288	*
250	1.572	1.718	1.937	2.229	*

Tabelle 28 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser
* zu wenig Vergleichsfälle, daher keine Angaben möglich

Die Vergleichsfaktoren der Tabelle 28 beziehen sich auf Lage und Wohnfläche der Bewertungsobjekte. Eine Anpassung an die jeweilige Grundstücksgröße und das Baujahr des Objektes kann über folgende Anpassungsfaktoren, die den Tabellen 29 und 30 entnommen werden können, erfolgen.

bis 150 €/m ² (100 €/m ²)		Anpassungsfaktoren							
		Baujahr							
		1950 bis 1954 (1952)	1955 bis 1964 (1960)	1965 bis 1974 (1970)	1975 bis 1984 (1980)	1985 bis 1994 (1990)	1995 bis 2004 (2000)	2005 bis 2014 (2010)	ab 2015 (2017)
Grundstücksgröße m ²	300	0,53	0,61	0,72	0,82	0,93	1,03	1,14	1,21
	400	0,57	0,66	0,76	0,87	0,97	1,08	1,18	1,25
	500	0,62	0,70	0,81	0,91	1,02	1,12	1,23	1,30
	600	0,66	0,75	0,85	0,96	1,06	1,17	1,27	1,34
	700	0,71	0,79	0,90	1,00	1,10	1,21	1,31	1,39
	800	0,75	0,83	0,94	1,04	1,15	1,25	1,36	1,43
	900	0,80	0,88	0,98	1,09	1,19	1,30	1,40	1,48
	1.000	0,84	0,92	1,03	1,13	1,24	1,34	1,45	1,52
	1.100	0,88	0,97	1,07	1,18	1,28	1,39	1,49	1,57
	1.200	0,93	1,01	1,12	1,22	1,33	1,43	1,54	1,61
	1.300	0,97	1,06	1,16	1,27	1,37	1,48	1,58	1,66
	1.400	1,02	1,10	1,21	1,31	1,42	1,52	1,63	1,70
	1.500	1,06	1,15	1,25	1,36	1,46	1,57	1,67	1,75

Tabelle 29: Anpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser, Bodenrichtwerte bis 150 €/m²

ab 150 €/m ² (225 €/m ²)		Anpassungsfaktoren							
		Baujahr							
		1950 bis 1954 (1952)	1955 bis 1964 (1960)	1965 bis 1974 (1970)	1975 bis 1984 (1980)	1985 bis 1994 (1990)	1995 bis 2004 (2000)	2005 bis 2014 (2010)	ab 2015 (2017)
Grundstücksgröße m ²	300	0,64	0,70	0,78	0,86	0,94	1,02	1,10	1,16
	400	0,67	0,74	0,82	0,90	0,98	1,06	1,14	1,19
	500	0,71	0,77	0,85	0,93	1,01	1,09	1,17	1,23
	600	0,74	0,81	0,89	0,97	1,05	1,13	1,21	1,26
	700	0,78	0,84	0,92	1,00	1,08	1,16	1,24	1,30
	800	0,81	0,87	0,95	1,03	1,11	1,19	1,27	1,33
	900	0,84	0,91	0,99	1,07	1,15	1,23	1,31	1,36
	1.000	0,88	0,94	1,02	1,10	1,18	1,26	1,34	1,40
	1.100	0,91	0,98	1,06	1,14	1,22	1,30	1,38	1,43
	1.200	0,95	1,01	1,09	1,17	1,25	1,33	1,41	1,47
	1.300	0,98	1,04	1,12	1,20	1,28	1,36	1,44	1,50
	1.400	1,01	1,08	1,16	1,24	1,32	1,40	1,48	1,53
	1.500	1,05	1,11	1,19	1,27	1,35	1,43	1,51	1,57

Tabelle 30: 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 (WF) 153 m²
- Bodenrichtwert 260 €/m²
- Baujahr 1989
- Grundstücksfläche 770 m²

Der Vergleichsfaktor (VF) ergibt sich aus der Tabelle 28:

$$\begin{array}{l} \text{Wohnfläche, gerundet } 150 \text{ m}^2 \\ \text{Bodenrichtwert } 200 - 299 \text{ €/m}^2 \end{array} \Rightarrow \mathbf{2.687 \text{ €/m}^2}$$

Der Anpassungsfaktor (AF) ergibt sich aus Tabelle 30:

$$\begin{array}{l} \text{Grundstücksgröße, gerundet } 800 \text{ m}^2 \\ \text{Baujahr } 1985 - 1994 \end{array} \Rightarrow \mathbf{1,11}$$

Der überschlägige Wert der Immobilie ergibt sich aus folgender Berechnung:

$$\begin{array}{l} \text{WF x VF x AF = ImmoWert, überschlägig} \\ \mathbf{153 \text{ m}^2 \times 2.687 \text{ €/m}^2 \times 1,11 = 456.333,21 \text{ €};} \\ \mathbf{\text{rund } \underline{\underline{455.000 \text{ €}}}} \end{array}$$

Hinweis:

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

8.2 Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Wohnfläche m ²	Vergleichsfaktoren in €/m ² Wohnfläche (RH/DHH) bezogen auf 300 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1990				
	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)
80	*	2.423	2.648	2.985	*
90	*	2.230	2.430	2.730	*
100	*	2.076	2.256	2.526	*
110	*	2.166	2.348	2.621	*
120	*	2.049	2.216	2.466	*
130	*	1.950	2.104	2.335	*
140	*	1.866	2.008	2.223	*
150	*	1.792	1.926	2.126	*
160	*	1.728	1.853	2.040	*
170	*	1.671	1.789	1.965	*
180	*	1.621	1.732	1.899	*
190	*	1.576	1.681	1.839	*
200	*	1.535	1.635	1.785	*

* zu wenig Vergleichsfälle, daher keine Angaben möglich

Tabelle 31: Vergleichsfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser

Der in Tabelle 31 ermittelte Vergleichsfaktor ist anhand der folgenden Tabellen an die Grundstücksgröße und das Baujahr der Immobilie anzupassen. Die folgenden Tabellen der Anpassungsfaktoren sind nach Bodenrichtwertzonen bis 150 €/m² und ab 150 €/m² unterschieden.

bis 150 €/m ² (100 €/m ²)		Anpassungsfaktoren							
		Baujahr							
		1950 bis 1954 (1952)	1955 bis 1964 (1960)	1965 bis 1974 (1970)	1975 -bis 1984 (1980)	1985 bis 1994 (1990)	1995 bis 2004 (2000)	2005 bis 2014 (2010)	ab 2015 (2017)
Grundstücksgröße m ²	100	0,48	0,56	0,67	0,77	0,87	0,97	1,07	1,14
	150	0,52	0,60	0,70	0,80	0,90	1,00	1,10	1,17
	200	0,55	0,63	0,73	0,83	0,93	1,04	1,14	1,21
	250	0,58	0,66	0,76	0,87	0,97	1,07	1,17	1,24
	300	0,62	0,70	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20	1,27
	350	0,65	0,73	0,83	0,93	1,03	1,13	1,24	1,31
	400	0,68	0,76	0,86	0,96	1,07	1,17	1,27	1,34
	450	0,71	0,79	0,90	1,00	1,10	1,20	1,30	1,37
	500	0,75	0,83	0,93	1,03	1,13	1,23	1,33	1,40
	550	0,78	0,86	0,96	1,06	1,16	1,27	1,37	1,44
	600	0,81	0,89	0,99	1,10	1,20	1,30	1,40	1,47
	650	0,85	0,93	1,03	1,13	1,23	1,33	1,43	1,50
	700	0,88	0,96	1,06	1,16	1,26	1,36	1,47	1,54

Tabelle 32: Anpassungsfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser, Bodenrichtwert bis 150 €/m²

bis 150 €/m ² (100 €/m ²)		Anpassungsfaktoren							
		Baujahr							
		1950 bis 1954 (1952)	1955 bis 1964 (1960)	1965 bis 1974 (1970)	1975 -bis 1984 (1980)	1985 bis 1994 (1990)	1995 bis 2004 (2000)	2005 bis 2014 (2010)	ab 2015 (2017)
Grundstücksgröße m ²	100	0,56	0,63	0,71	0,80	0,89	0,97	1,06	1,12
	150	0,58	0,65	0,74	0,83	0,92	1,00	1,09	1,15
	200	0,61	0,68	0,77	0,86	0,94	1,03	1,12	1,18
	250	0,64	0,71	0,80	0,88	0,97	1,06	1,15	1,21
	300	0,67	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,17	1,23
	350	0,70	0,77	0,85	0,94	1,03	1,12	1,20	1,26
	400	0,73	0,80	0,88	0,97	1,06	1,14	1,23	1,29
	450	0,75	0,82	0,91	1,00	1,08	1,17	1,26	1,32
	500	0,78	0,85	0,94	1,03	1,11	1,20	1,29	1,35
	550	0,81	0,88	0,97	1,05	1,14	1,23	1,31	1,38
	600	0,84	0,91	1,00	1,08	1,17	1,26	1,34	1,40
	650	0,87	0,94	1,02	1,11	1,20	1,28	1,37	1,43
	700	0,90	0,96	1,05	1,14	1,23	1,31	1,40	1,46

Tabelle 33: 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 (150 €/m ²)	200 €/m ² bis 299 €/m ² (250 €/m ²)	300 €/m ² bis 399 €/m ² (350 €/m ²)	400 €/m ² bis 499 €/m ² (450 €/m ²)
1975-1984 (1980)	1.636	1.917	2.199	*
1985-1994 (1990)	1.828	2.110	2.391	*
1995-2004 (2000)	2.021	2.302	2.584	*
2005-2014 (2010)	2.213	2.495	2.776	*
ab 2015 (Erstbezug)	2.840	3.186	3.533	*

*Tabelle 34: 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 2021 mit Stand 01.01.2021 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 2020 im Kontext zu den vorausgegangenen fünf Jahren.

Die Nachfrage auf dem Kasseler Immobilienmarkt ist weiterhin groß. Für 2020 ist insgesamt ein Rückgang der Kauffälle um 9% zu verzeichnen. Sie haben aber immer noch etwa den Stand von 2017 und 2018. Somit ist die Aktivität auf dem Immobilienmarkt durch die Corona Pandemie nur schwach beeinträchtigt, was sich in den drei Teilmärkten unterschiedlich stark auswirkt. Bei den unbebauten Grundstücken gab es 6% mehr Kauffälle, bei den bebauten Grundstücken und Wohnungseigentum gab es Rückgänge um 13% bzw. 9% im Vergleich zum Vorjahr.

Den größten Anteil bei Immobilientransaktionen nehmen nach wie vor Kaufverträge mit fast unveränderten 91% ein, gefolgt von Schenkungen und Übergaben mit etwa 9% und Zwangsversteigerungen mit etwa 0,2%.

Die durchschnittlichen Preissteigerungen bei freistehenden Einfamilienhäusern erfahren in 2020 keine nennenswerte Veränderung im Vergleich zum Vorjahr. Ein freistehendes Einfamilienhaus kostete 2020 im Durchschnitt etwa 392.000 €. In 2019 lag dieser Wert bei 390.000 €. Die durchschnittliche Steigerung der letzten fünf Jahre beträgt etwa 9,6% pro Jahr. Bei der Anzahl der Kauffälle dieser Art von Immobilien gab es einen auffälligen Rückgang. Im Vergleich zum Vorjahr wurden etwa 17% weniger Kauffälle getätigt, im Vorjahr lag diese Quote bei plus 3%.

Die Kaufpreise für Reihemittelhäuser erfahren bei den Transaktionszahlen einen Rückgang um etwa 30%, ebenso sind die Preise in dieser Kategorie mit 10% rückläufig. Die Anzahl Kauffälle haben den niedrigsten Stand seit fünf Jahren. Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre wurden jährlich etwa 6% weniger Kauffälle getätigt als im Vorjahr, d.h. die Nachfragesituation in diesem Markt ist weitaus geringer als bei anderen Einfamilienhäusern. Die bezahlten Preise für Reihemittelhäuser bleiben aber unverändert etwa beim 1,7-fachen des Sachwertes. Kostete ein Reihemittelhaus im Jahr 2019 etwa 235.000 €, ist dieser Wert in 2020 im Mittel bei etwa 211.000 €.

In der Kategorie Doppelhaushälften und Reihenendhäusern ist nach einer Stagnation bei der Anzahl der Kauffälle in 2019 nun ein Rückgang von etwa 10% zu beobachten. Im Vergleich zum Vorjahr mit einer moderaten Preissteigerung von 3% ist diese Steigerungsrate in 2020 bei nunmehr 22%. Die durchschnittliche Anzahl der Kauffälle bleibt weitgehend unverändert, die Preise steigen um etwa 9% pro Jahr im Betrachtungszeitraum der letzten fünf Jahre.

Bei Zweifamilienhäusern ist gegenüber dem Vorjahr eine Kaufpreissteigerung von knapp 17% zu beobachten, bei einem Rückgang der Kauffälle um etwa 13,5%. Wird das Mittel der letzten fünf Jahre gebildet, ist aber insgesamt ein Zuwachs der Kaufpreise von knapp 4,5% pro Jahr gegeben. Bei der Anzahl der Kauffälle ist im Durchschnitt ein Rückgang von etwa 6% pro Jahr zu verzeichnen.

Die größten Preissteigerungen sind bei Mehrfamilienhäusern zu beobachten. Zwar ist hier eine Preissteigerung in 2020 von knapp 30% gegeben, aber berücksichtigt man den Rückgang der Preise im Jahr zuvor mit über 22% relativiert sich diese Steigerungsrate wieder. Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre ist aber die Preissteigerung von knapp 12% pro Jahr gegeben. Somit weist dieser Teilmarkt die größten Bewegungen aus.

Der Wohnungseigentumsmarkt bleibt nach wie vor der größte Teilmarkt in Bezug auf die Anzahl der Kauffälle. Hierauf entfallen unverändert mehr als die Hälfte, etwa 56%, der auf dem Kasseler Immobilienmarkt gehandelten Kaufobjekte. Der Quadratmeterpreis für eine neu errichtete Eigentumswohnung liegt bei etwa 6,7% über dem Vorjahresniveau. Der Gesamtgeldumsatz 2020 im Wohnungseigentumsmarkt ist im Vergleich zum Vorjahr um etwa 26% gefallen, ebenso bei gehandelten Objekten, d.h. Kauffällen, mit über 34%. Wurden in 2018 insgesamt 159 Erstverkäufe registriert, waren es 2019 noch 125 Kauffälle und in 2020 nur noch 83.

Den größten Einbruch in der Anzahl der Transaktionen erfahren somit freistehende Einfamilienhäuser und die Erstverkäufe bei Wohnungseigentum, d.h. der Neubau. Mit moderaten Preissteigerungen von nur 0,7% bei freistehenden Einfamilienhäusern und etwa 200,-€/m² (+6,7%) mehr bei neu errichteten Eigentumswohnungen ist die Nachfragesituation in diesen Teilmärkten im Vergleich zu den Vorjahren am geringsten.

Insgesamt sind die Steigerungsraten in allen Bereichen in diesem Jahr unterschiedlich ausgeprägt. Durch die Verschiebung der erhöhten Nachfragesituation bei Wiederverkäufen im Wohnungseigentumssektor und bei Mehrfamilienhäusern erfährt der Immobilienmarkt mehr Stabilität in den gehandelten Bestandsobjekten. Neubauten sind nicht mehr so nachgefragt wie in den Jahren zuvor.

Pandemiebedingten Schwankungen sind nur sehr gering in der Anzahl der Verkäufe mit einem Rückgang von 8,5% im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Der Geldumsatz insgesamt lag mit 2,7% über dem Vorjahresniveau.

Der Immobilienmarkt der Stadt Kassel bleibt für Investoren und Eigentümer stabil. Im Vergleich zu den Jahren zuvor sind insgesamt weniger Schwankungen zu verzeichnen.

11 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

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@hvbh.hessen.de
Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Schwalm-Eder-Kreises -Geschäftsstelle- Amt für Bodenmanagement Homberg	Hans-Scholl-Straße 6 34576 Homberg (Efze)	Tel.: +49 (5681) 7704 2166 Fax.: +49 (5681) 7704 2101 Email: gs-gaa-afb-hr@hvbh.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@hvbh.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@hvbh.hessen.de
Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises und der Stadt Göttingen LGLN Niedersachsen Regionaldirektion Northeim -Geschäftsstelle Gutachterausschuss-	Danziger Straße 40 37083 Göttingen	Tel.: +49 (551) 5074 322 Fax.: +49 (551) 5074 374 Email: gag-nom@lgl.niedersachsen.de
Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH)	Schaperstraße 16 65195 Wiesbaden	Tel.: +49 (611) 535 5575 Fax.: +49 (611) 327605067 Email: info.zggh@hvbh.hessen.de

Quellennachweise

- *Immobilienverband Deutschland (IVD) – Immobilienpreisspiegel Nordhessen; Stand 1/2021*
- *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 dem Mietwertkalkulator (Mika) (schriftlich, je Auskunft)	20 €
Mietwertkalkulator als Programm	100 €
Bodenrichtwertauskunft (schriftlich; je Richtwert)	20 €
Auszug aus der Kaufpreissammlung (schriftlich)	
Grundgebühr (bis zu 10 Vergleichsfälle)	120 €
Je weiteren mitgeteilten Vergleichsfall	5 €

Gebühren für Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen	Rechte an Grundstücken
Verkehrswert (bis unter ... €)	Gebühr *		
50.000 €	775 €	1.050 €	auf Anfrage
100.000 €	900 €	1.250 €	auf Anfrage
150.000 €	950 €	1.475 €	auf Anfrage
200.000 €	975 €	1.700 €	auf Anfrage
250.000 €	1.000 €	1.850 €	auf Anfrage
300.000 €	1.050 €	1.975 €	auf Anfrage
375.000 €	1.100 €	2.175 €	auf Anfrage
500.000 €	1.175 €	2.400 €	auf Anfrage
750.000 €	1.300 €	2.625 €	auf Anfrage
1.000.000 €	1.425 €	2.825 €	auf Anfrage
bis 25.000.000 € für jede weiteren 250.000 €	80 €	160 €	auf Anfrage
über 25.000.000 € für jede weiteren 1.000.000 €	55 €	110 €	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