



Immobilienmarktbericht

für den Bereich der documenta Stadt Kassel

2022



Jahresbericht 2022

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

Anschrift: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
beim Magistrat der Stadt Kassel
Sickingenstraße 7, 34117 Kassel

Telefon: 0561 – 787 7002, - 787 7003, -787 6273
Telefax: 0561 – 787 4089

E-Mail: gutachterausschuss@kassel.de
Internet: www.kassel.de

Verantwortlich: Sandra Rus Vorsitzende des Gutachterausschusses

Redaktion:	Birsel Kilic	Geschäftsstellenleiterin
	Julia Schmid	Technische Sachbearbeiterin
	Amber Despotovic	Technische Sachbearbeiterin

Berichtsjahr: 2021 (IMB 2022)

**Leistungen und
Gebühren:** siehe S. 70

Vervielfältigungshinweis:

Jede Nutzung des Immobilienmarktberichts und der zugehörigen Metadaten ist ohne Einschränkung oder Bedingung erlaubt. Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

1. vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden,
2. mit eigenen Daten und Daten anderer zusammengeführt und zu selbstständigen neuen Datensätzen verbunden werden,
3. in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen Netzwerken eingebunden werden.

Wird bei der Nutzung des Immobilienmarktberichts oder der Metadaten ein Quellenvermerk beigegeben, ist in diesem auf Veränderungen, Bearbeitungen, neue Gestaltungen oder sonstige Abwandlungen der Daten hinzuweisen.

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.

Inhaltsverzeichnis

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	8
3.2 Anzahl und Transaktionsvolumen der Kaufverträge	8
3.3 Immobilienmarkt	11
4 Transaktionen bei unbebauten Grundstücken	13
4.1 Umsatzentwicklung	13
4.1.1 Hauptkategorien unbebauter Grundstücke	13
4.2 Verteilung der Kauffälle	16
4.3 Bodenrichtwerte im Bereich der Stadt Kassel	18
4.3.1 Entwicklung der Bodenrichtwerte	20
4.3.2 Veröffentlichung der Bodenrichtwerte	21
5 Transaktionen bei bebauten Grundstücken	21
5.1 Umsatzentwicklung	21
5.2 Verteilung der Kauffälle	26
5.2.1 Verteilung der Kauffälle nach Lage	29
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	49
7.5 Mieten	55
7.5.1 Mietwertkalkulator („MiKa“)	55
8 Vergleichsfaktoren gemäß § 183 Bewertungsgesetz	57
8.1 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	60
8.1.1 Beispiel für die Anwendung der Vergleichsfaktoren	62
8.2 Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	63
8.3 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen	65
9 Entwicklung des Immobilienmarktes	66
10 Mitglieder des Gutachterausschusses	68
11 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	69
Quellennachweise	69
Leistungen und Gebühren	70

Tabellenverzeichnis

TABELLE 1:	BAUFERTIGSTELLUNGEN VON WOHNUNGEN (NEUBAU)	7
TABELLE 2:	VERTEILUNG DER TRANSAKTIONEN	7
TABELLE 3:	GRUNDSTÜCKSTRANSAKTION DER DREI TEILMÄRKTE	9
TABELLE 4:	MARKTTEILNEHMER	12
TABELLE 5:	GRUNDSTÜCKSTRANSAKTION UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	14
TABELLE 6:	PREISKLASSEN FÜR UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	16
TABELLE 7:	BODENPREISINDEX – BASISJAHR 2000 = 100	20
TABELLE 8:	GRUNDSTÜCKSTRANSAKTIONEN BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	24
TABELLE 9:	PREISKLASSEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	26
TABELLE 10:	GRUNDSTÜCKSGRÖßEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	28
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 (AUSZUGSWEISE)	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:	LZ / REF GEWERBE	48
TABELLE 25:	SACHWERTFAKTOREN DES GESCHÄFTSJAHRES 2021 FÜR RMH, REH, DHH, EFH UND ZFH	50
TABELLE 26:	SACHWERTFAKTOREN DES GESCHÄFTSJAHRES 2021 FÜR FREISTEHENDE EFH UND ZFH	51
TABELLE 27:	SACHWERTFAKTOREN DES GESCHÄFTSJAHRES 2021 FÜR RH UND DHH	53
TABELLE 28:	WERTANGABEN FÜR KFZ-STELLPLÄTZE	58
TABELLE 29:	VERGLEICHSAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	60
TABELLE 30:	ANPASSUNGSFAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER, BODENRICHTWERTE BIS 150 €/M ²	61
TABELLE 31:	ANPASSUNGSFAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER, BODENRICHTWERTE AB 150 €/M ²	61
TABELLE 32:	VERGLEICHSAKTOREN FÜR REIHEN- UND DOPPELHÄUSER	63
TABELLE 33:	ANPASSUNGSFAKTOREN FÜR REIHEN- UND DOPPELHÄUSER, BODENRICHTWERT BIS 150 €/M ²	64
TABELLE 34:	ANPASSUNGSFAKTOREN FÜR REIHEN- UND DOPPELHÄUSER, BODENRICHTWERT AB 150 €/M ²	64
TABELLE 35:	VERGLEICHSAKTOREN FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN	65

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1:	ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHLEN IN KASSEL	5
ABBILDUNG 2:	VERTEILUNG DER KAUFFÄLLE	9
ABBILDUNG 3:	UMSATZZAHLEN FÜR BEBAUTE UND UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	10
ABBILDUNG 4:	MARKTTEILNEHMER VERÄÜBERER	11
ABBILDUNG 5:	MARKTTEILNEHMER ERWERBER	11
ABBILDUNG 6:	KAUFPREISE FÜR UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	15
ABBILDUNG 7:	VERTEILUNG DER KAUFFÄLLE VON UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN NACH ORTSBEZIRKEN	17
ABBILDUNG 8:	VERTEILUNG DER KAUFFÄLLE NACH AUSGEWÄHLTEN ORTSBEZIRKEN	18
ABBILDUNG 9:	INDEXREIHEN BODENRICHTWERTE	20
ABBILDUNG 10:	DURCHSCHNITTLICHE KAUPREISE FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	25
ABBILDUNG 11:	PREISKLASSEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	27
ABBILDUNG 12:	GRUNDSTÜCKSGRÖßEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	29
ABBILDUNG 13:	ANZAHL DER KAUFFÄLLE NACH ORTSBEZIRKEN	30
ABBILDUNG 14:	VERTEILUNG DER KAUFFÄLLE VON BEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN NACH ORTSBEZIRKEN	31
ABBILDUNG 15:	PREISENTWICKLUNGEN FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH WOHNFLÄCHE	33
ABBILDUNG 16:	ANZAHL DER KAUFFÄLLE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH WOHNUNGSGRÖßE	34
ABBILDUNG 17:	ANZAHL DER KAUFFÄLLE VON WOHNUNGSEIGENTUM NACH ORTSBEZIRKEN	36
ABBILDUNG 18:	VERTEILUNG DER KAUFFÄLLE VON WOHNUNGSEIGENTUM NACH ORTSBEZIRKEN	37
ABBILDUNG 19:	WOHNUNGSPREISE NACH WOHNUNGSGRÖßE	38
ABBILDUNG 20:	WOHNUNGSPREISE NACH BAUJAHREN	39
ABBILDUNG 21:	VERTEILUNG ALLER KAUFFÄLLE NACH ORTSBEZIRKEN	40
ABBILDUNG 22:	MARKTINDIZES	43
ABBILDUNG 23:	BODENWERTANTEIL FREISTEHENDE EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	52
ABBILDUNG 24:	SACHWERTFAKTOREN FREISTEHENDE EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	52
ABBILDUNG 25:	BODENWERTANTEIL REIHENHÄUSER UND DOPPELHAUSHÄLFEN	54
ABBILDUNG 26:	SACHWERTFAKTOREN REIHENHÄUSER UND DOPPELHAUSHÄLFEN	54

Vorbemerkung

Der vorliegende Immobilienmarktbericht 2022 ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der documenta Stadt Kassel zusammengestellt und vom Gutachterausschuss beraten und beschlossen worden. Somit erfüllt der Gutachterausschuss seinen gesetzlichen Auftrag nach BauGB.

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

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 2021. Es werden aber auch mehrjährige Übersichten dargestellt, um die Entwicklung des Immobilienmarktes in einem größeren Zeitfenster abzubilden und Tendenzen zu beobachten.

Grundlage dieses Marktberichts ist die Kaufpreissammlung, die von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse gepflegt und ausgewertet werden. 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, da sie hier die wertermittlungsrelevanten Parameter anhand tatsächlichen Kauffällen abgebildet vorfinden.

Der Gutachterausschuss ist das einzige Gremium, das auf alle tatsächlichen Kauffälle zurückgreifen kann und somit marktorientierte Immobilienwerte und bewertungsrelevante Parameter abbildet. 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 eigenen Kaufpreissammlung ausgewertet.

1 Einleitung

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der documenta-Stadt Kassel ist nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches eine selbstständige und unabhängige Institution des Landes Hessen. Ihm gehören ehrenamtliche Sachverständige aus verschiedenen Berufsgruppen als Gutachter an. Die Auftraggeber des Gutachterausschusses sind öffentliche und private Institutionen, Verbände und Privatpersonen.

In Kassel besteht der Gutachterausschuss aus einer Vorsitzenden und 13 ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachtern. Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeiten bedient er sich einer Geschäftsstelle, die beim Amt Vermessung und Geoinformation angesiedelt ist. Die Hauptaufgabe der Gutachterausschüsse ist es nach den gesetzlichen Vorgaben des BauGB §§192–197 Transparenz auf dem Immobilienmarkt herzustellen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Kassel analysiert Daten von Grundstücks- und Immobilientransaktionen, die im Stadtgebiet von Kassel beurkundet werden. Diese Informationen werden in der Kaufpreissammlung gespeichert und für den Immobilienmarktbericht ausgewertet. Der Gutachterausschuss prüft diese Auswertungen und beschließt über die Veröffentlichung. Er nimmt seine Aufgaben aufgrund der nachfolgend aufgeführten Gesetze, Verordnungen und Richtlinien wahr:

- BauGB → Baugesetzbuch
- BauGB-AV → Hessische Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuches
- ImmoWertV → Immobilienwertermittlungsverordnung
- WertR → Wertermittlungsrichtlinie
- SW-RL → Sachwertrichtlinie
- VW-RL → Vergleichswertrichtlinie
- EW-RL → Ertragswertrichtlinie
- BRW-RL → Bodenrichtwertrichtlinie
- BewG → Bewertungsgesetz

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

Er ist eine vom Bundesgesetzgeber vorgeschriebene Einrichtung und ist insbesondere mit den nachstehenden Aufgaben betraut:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung, kontinuierlich
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (anonymisiert)
- Ermittlung von Bodenrichtwerten (alle zwei Jahre)
- Veröffentlichung der Bodenrichtwertkarte
- Erteilung von Bodenrichtwertauskünften
- Veröffentlichung des Immobilienmarktberichtes (jährlich)
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Rohertragsfaktoren u.a.)

- Die Erstellung von Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke, für Eigentumswohnungen sowie für sonstige mit Grundstücken zusammenhängende Rechte und Belastungen
- Erstellung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Marktanalyse - Erstellung von Analysen und Statistiken über die Entwicklung des Grundstücksmarktes und Untersuchung von Teilmärkten georeferenziert

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 vier Personen besetzt.

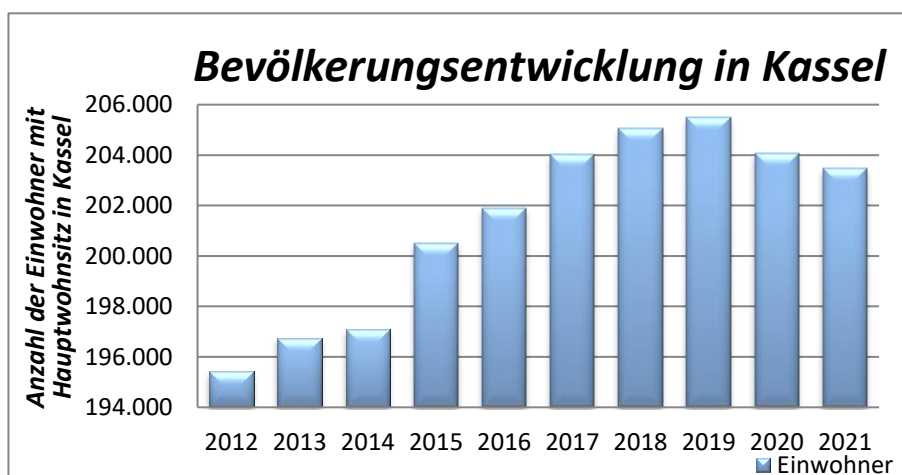
2 Rahmendaten

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	106,704 km ²

2.2 Wirtschaftliche Daten

In den letzten 10 Jahren, seit 2012, ist die Einwohnerzahl Kassels insgesamt um 4,75% gestiegen (siehe Abb. 1). Das Stadtgebiet ist aktuell Wohnort und Lebensmittelpunkt für 203.479 ¹ Menschen, die in 109.514 Haushalten und 31.273 Gebäuden wohnen. Die Anzahl der Personen mit Migrationshintergrund liegt mit 84.486 Menschen bei knapp 41,5%, davon sind 7% Aussiedler, 14,1% Eingebürgerte und 20,5%, gehören unterschiedlichen Nationalitäten an. Die Stadt Kassel verzeichnet in 2021 einen Anstieg



von 2,6% (2020=1,4%) bei den nichtdeutschen Einwohnern. Die größten Anteile mit Bürgern anderer Staatsangehörigkeit in Kassel kommen aus der Türkei mit 6.516 (2020=6.648), gefolgt von Syrien mit 5.187 (2020=4.906), weiterhin Bulgarien mit 3.870 (2020=3.613), Polen mit 1.816 (2020=1.852), Rumänien mit 1.861

Abbildung 1: Entwicklung der Einwohnerzahlen in Kassel

Quelle: Stadt Kassel

¹ Melderegister der Stadt Kassel, Stand 31.12.2021

(2020=1.749) und Italien mit 1.354 (2020=1.398) Personen, wobei die Anzahl der türkischen und deutschen Staatsangehörigen wiederholt rückläufig ist. Die Anzahl der afghanischen, syrischen und bulgarischen Staatsbürger ist im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 321, 281 und 257 Personen gestiegen. Ein Rückgang der Einwohnerzahl mit 1.645 und 132 Personen ist bei deutschen und türkischen Staatsangehörigen zu verzeichnen, gefolgt von italienischen (-44 Personen) und polnischen (-36 Personen) Einwohnern.

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 sind hier konstant.

Kassel ist Arbeitsort für 113.224² Menschen (Stand 31.12.2020), Pendler inbegriffen. Zum Stichtag 30.6.2020 waren insgesamt 111.411 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, die wie folgt in unterschiedlichen Wirtschaftsabschnitten arbeiten: öffentliche und private Dienstleister 40.161 (36%); Finanzierung, Vermietung, Unternehmensdienstleister 24.515 (22%); Handel, Gastgewerbe, Verkehr 23.379 (21%); Produzierendes Gewerbe 23.300 (21%) sowie Land- und Forstwirtschaft 54 (0,1%).

Zuzüglich sind 22.692 Beschäftigte geringfügig entlohnt, das sind etwa 17% aller Beschäftigten.

26.637 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte pendeln aus Kassel heraus, um ihrer Arbeit nachzugehen. Dagegen pendeln 63.841 Erwerbstätige täglich nach Kassel ein. Der Pendlersaldo in die Stadt Kassel liegt somit bei 37.204 Beschäftigten, das sind 1.041 Pendler weniger als im Vorjahr.

Die Arbeitslosenquote im Stadtgebiet lag zum Stichtag 31.12.2021 bei 8,1%. Im Jahr zuvor bei 8,4%. Von insgesamt 9.092 Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2020 waren 3.692 Personen Nichtdeutsche, das sind etwa 41% aller Arbeitslosen

Die Arbeitsmarktdaten im oberen Abschnitt wurden aus 2020 ausgewertet. Die Zahlen für das Jahr 2021 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

2.3 Baugeschehen

Die Baufertigstellung von Wohngebäuden ist im Jahr 2020 von 38 auf 101 gestiegen (2018=152). Insgesamt verteilt sich der Wohnungsbestand in der Stadt Kassel auf 31.273 Bebauungen. Die Kategorie Wohngebäude setzt sich aus 15.332 (vorher 15.315) Einfamilienhäusern, 4.764 Zweifamilienhäusern (vorher 4743) und 10.683 Mehrfamilienhäusern (vorher 10.743) zusammen. Gewerbliche oder gemischt genutzte Gebäude sind hier nicht berücksichtigt.

Dieses Verhältnis spiegelt sich auch bei der Bestandssteigerung der letzten 5 Jahre bei den Baufertigstellungen von Wohnungen wieder. Nach dem großen Anstieg der Baufertigstellungen in 2018 sind die Baufertigstellungen in 2019 auffällig, in 2020 wieder auf dem Niveau des Jahres zuvor.

² Fachstelle Statistik Kassel – Jahresbericht 2020 erschienen im Oktober 2021

Jahr	insgesamt	Baufertigstellungen von Wohnungen in	
		Ein- und Zwei-familienhäuser	Mehrfamilienhäuser
2016	348	82	266
2017	269	69	200
2018	548	121	427
2019	142	22	120
2020	571	70	501
2021	Bei Redaktionsschluss lagen noch keine aktuellen Werte vor.		

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

Der Trend zur Verlagerung der Anzahl der Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist beachtlich. 2020 erfolgte eine auffällige Aufwärtsbewegung bei der Fertigstellung von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser. 2016 waren in diesem Segment 266 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt, 2017 lag diese Zahl bei 200, 2018 bei insgesamt 427. Nach einem Rückgang mit 120 Wohnungen in 2019 ist 2020 wieder ein Anstieg der Baufertigstellungen auf 501 Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden zu verzeichnen. Die Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern hat den höchsten Stand seit dem Jahr 2000.

Die Zahlen für 2021 liegen der Fachstelle Statistik bei Redaktionsschluss noch nicht vor. Diese werden voraussichtlich im Herbst 2022 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 nach BauGB zugesandt werden. Aus der Tabelle 2 ist die Verteilung der Übereignungen ersichtlich.

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021
Kaufverträge	1.499	1.539	1.655	1.513	1.661
Sonstige (Schenkung, Übergabe...)	97	119	130	149	102
Zwangsversteigerungen	19	6	18	3	11
Verträge insgesamt	1.615	1.664	1.803	1.665	1.774

Tabelle 2: Verteilung der Transaktionen

Für das Jahr 2021 ist ein Zuwachs bei den Immobilientransaktionen durch Kauffälle von knapp 10% zu verzeichnen. Bei den Zwangsversteigerungen sind lediglich 11 Fälle registriert. Sonstige Transaktionen wie Schenkung, Übergaben u.ä. verzeichnen einen Rückgang von 149 auf 102 Fälle, das entspricht einem Rückgang von über 30%. Betrachtet man alle Transaktionen ist im Ergebnis ein Zuwachs von 6,6% festzustellen, das entspricht in 2021 insgesamt 109 Verträge mehr als im Vergleich zum Vorjahr.

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 gesetzlichen Vorgaben übermitteln. Die Kaufverträge werden auf wertbeeinflussende Eigenschaften, wie z.B. den Grad der Erschließung, die Lage des Grundstücks, die Beschaffenheit, die Ausstattung und den Zuschnitt analysiert und in Beziehung zum Kaufpreis gesetzt.

Der Inhalt der Verträge, wie auch sämtliche 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 folgenden Tabelle 3 und Abbildung 2 ist ersichtlich, dass die Anzahl der Transaktionen bei den unbebauten Grundstücken gefallen ist, bei bebauten Grundstücken und Wohnungseigentum jedoch eine Steigerung zum Vorjahr erfährt.

Bei unbebauten Grundstücken ist ein Rückgang der Kauffälle von etwa 18% im Vergleich zum Vorjahr zu beobachten. Bei bebauten Grundstücken sind 9% mehr Kauffälle abgeschlossen. Das Marktsegment Wohnungseigentum bildet nach wie vor den größten Anteil aller Transaktionen. Hier ist die Anzahl der Kauffälle um 15% gestiegen.

Insgesamt ist die Zahl aller Kaufverträge von 1.513 in 2020 auf 1.661 in 2021 gestiegen, das entspricht einer Steigerung von etwa 10%.

Kaufvertrag über	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz	Flächenumsatz	Durchschnittliche/ r	
					Kaufpreis	Grundstücksfläche/Wohnungsfläche
			(tausend €)	(tausend m²)	(€)	(m²)
unbebaute Grundstücke	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	257	269.448	1.734
	2021	121	23.924	256	197.720	2.113
bebaute Grundstücke	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	349.275	465	669.109	890
	2021	569	508.154	662	893.065	1.163
Wohnungseigentum	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	136.296	46	161.679	70
	2021	971	180.610	54	186.004	55

Tabelle 3: Grundstückstransaktion der drei Teilmärkte

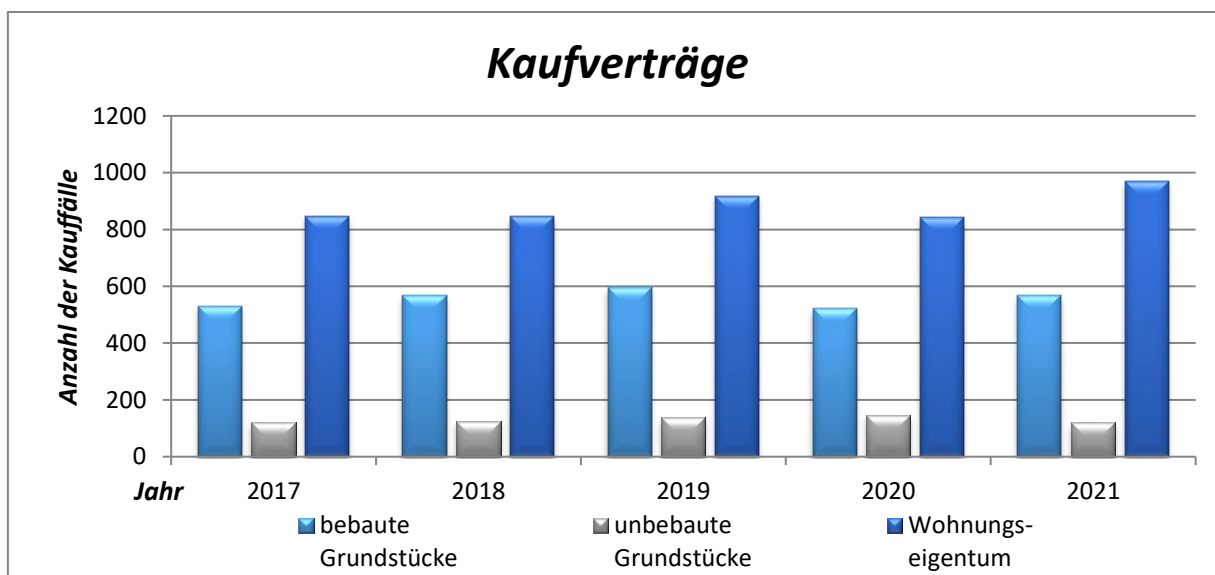


Abbildung 2: Verteilung der Kauffälle

Aus der Abbildung 3 ist ersichtlich, dass die Geldumsätze bei Grundstückstransaktionen der bebauten Grundstücke und Wohnungseigentum nach einem Rückgang in 2018, in 2021 wieder ansteigen. Bei unbebauten Grundstücken ist zwar im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang zu verzeichnen, aber betrachtet man den 5-Jahres-Zeitraum ist im Durchschnitt eine Steigerung von durchschnittlich 7% pro Jahr zu verzeichnen. Auffällig ist der Anstieg bei den durchschnittlichen Grundstücksflächen. Diese sind auf mehrere Kauffälle größerer Gewerbeflächen im Gewerbepark Kassel-Niederzwehren zurückzuführen.

Die höchste Steigerungsrate wurde im letzten Jahr mit 45% im Vergleich zum Vorjahr bei bebauten Grundstücken erreicht, das entspricht einer Steigerung des Geldumsatzes um knapp 159 Mio.€. In der längeren Betrachtung wird jedoch ein Jahresdurchschnitt von plus 12,5% pro Jahr erreicht.

Bei bebauten Grundstücken ist weiterhin eine Verlagerung der Kauffälle in mittlere und einfache Lagen zu beobachten. Der Geldumsatz steigt um 15%, adäquat der Flächenumsatz mit 17%.

Die Steigerungsrate der Preise bei Wohnungseigentum beträgt im Vergleich zum Vorjahr 32,5%, nach einem Rückgang von 3,5% im Jahr zuvor. Der Jahresdurchschnitt der Steigerungsrate der letzten 5 Jahre beträgt in diesem Segment 10,5% pro Jahr.

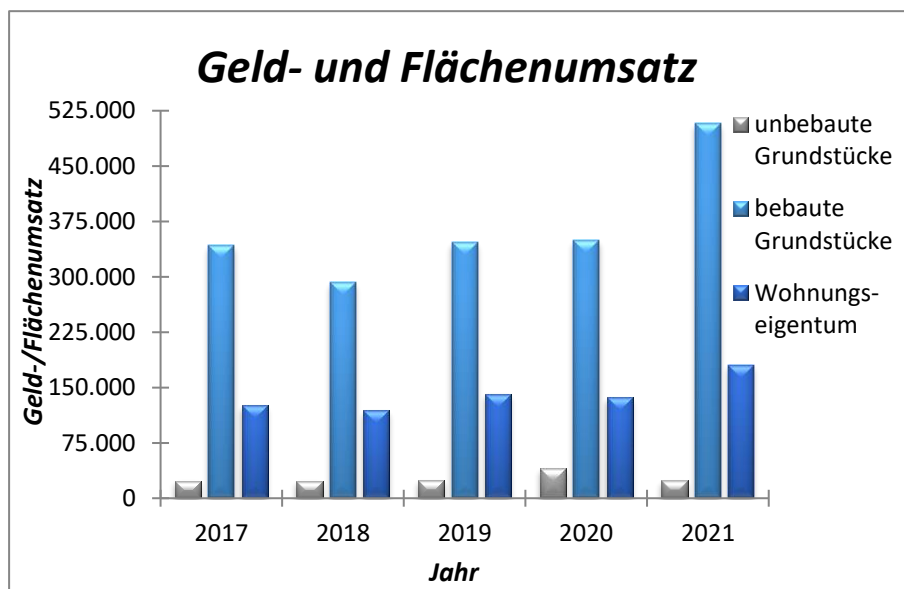


Abbildung 3: Umsatzzahlen für bebaute und unbebaute Grundstücke

Betrachtet man alle drei Teilmärkte, unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungseigentum, ist die Anzahl der Kauffälle von 2020 auf 2021 um 10% auf 1.661 gestiegen, nach einem Rückgang etwa der gleichen Größenordnung im Jahr zuvor. Die Anzahl der Kauffälle hat etwa den Stand von 2019 erreicht. Der Geldumsatz dagegen erfährt einen Anstieg von 36% auf 712.688.000 € in 2021, in 2020 lag dieser Betrag bei 525.449.000 €.

71,3% dieses Geldumsatzes nehmen bebaute

Grundstücke mit 508.154.000 € ein, gefolgt mit einem Anteil von 25,3% mit 180.610.000 € für Wohnungseigentum und nur 3,4% mit 23.924.000 € für unbebaute Grundstücke.

Die Anzahl der Kauffälle hingegen liegt mit einem Anteil von 58,5% bei den Transaktionen für Teileigentum, 34,3% wurden bei bebauten Grundstücken gehandelt und nur 7,2% bei unbebauten Grundstücken.

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 gefallen. Waren 2020 79,7% der Marktteilnehmer Privatpersonen, so ist dieser Anteil in 2021 auf 79,1% gefallen. Einen weitaus höheren Anteil am Marktgeschehen der Erwerber nehmen Privatpersonen mit 89,5% ein. 2020 war der Anteil bei 91,2%.

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 2020 als Veräußerer aktiver, als Erwerber jedoch weniger aktiv.

Der Marktanteil der juristischen Personen als Veräußerer ist im Vergleich zum Vorjahr von 12,6% auf 16,9% gestiegen, als Erwerber nehmen sie einen Marktanteil von 8,7%, im Vorjahr von 7,5% ein.

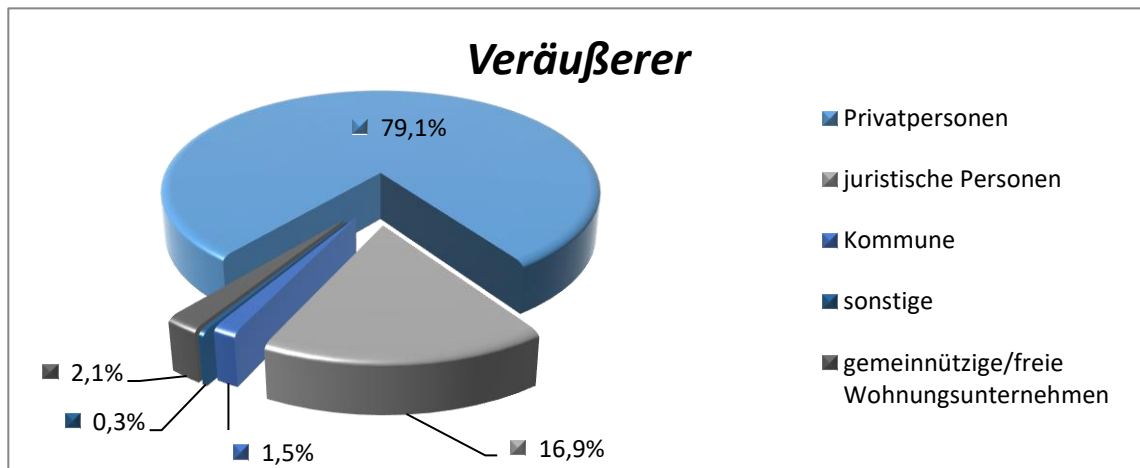


Abbildung 4: Marktteilnehmer Veräußerer

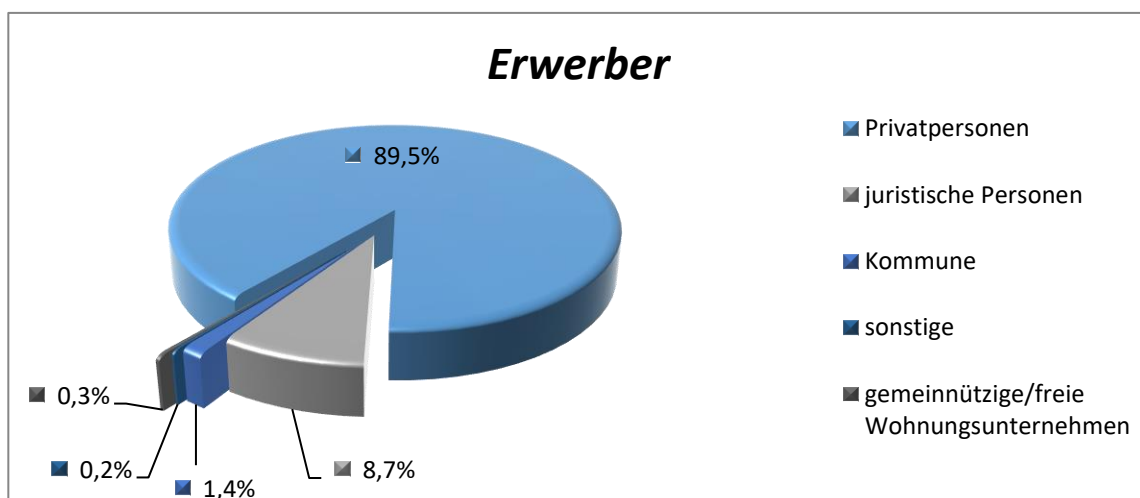


Abbildung 5: Marktteilnehmer Erwerber

Markt- teilnehmer	Jahr	Privatpersonen	juristische Personen	Kommune	Land	Bund	gemeinnützige / freie Woh- nungsunternehmen	Kirchen	sonstige Marktteilnehmer
Veräußerer	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
	2021	1.406	301	26	2	0	38	2	2
Erwerber	2017	1.487	107	15	0	1	5	0	0
	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
	2021	1.590	155	24	0	1	5	2	0

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 2021 wurden im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ weniger Kauffälle aufgenommen als im Jahr zuvor. Rund 7,3% aller Kauffälle wurden in diesem Teilmarkt getätigt, im Jahr zuvor lag dieser Anteil bei 9,8%. Der pekuniäre Anteil am Kasseler Immobilienmarkt beträgt nur 3,4% des Geldumsatzes.

4.1 Umsatzentwicklung

Extremwerte, die aufgrund ungewöhnlicher Kaufsituationen oder persönlicher Verhältnisse entstanden sind, bleiben in den folgenden Abschnitten unberücksichtigt. Für den Erhebungszeitraum 2021 konnten für den Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ folgende Kennzahlen ermittelt werden:

Anzahl der geeigneten Kauffälle:	121
Geldumsatz:	33.924.000 €
Flächenumsatz:	256.000 m²

4.1.1 Hauptkategorien unbebauter Grundstücke

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

Baureifes Wohnbauland

Unter „baureifes Wohnbauland“ werden zwei Arten von Wohnbauland subsummiert. Zum einen für Wohnungsbau auf erschlossenen, erschließungsbeitragsfreien Grundstücken, die im Rahmen der Bauleitplanung, meist individuell vom Bauherrn bebaut werden können. Diese Bebauung bezieht sich in der Regel auf Ein- oder Zweifamilienhäuser, wobei hier auch eine mehr als ein- oder zweigeschossige Bauweise auftreten kann. Auch Grundstücke für Reihenhausbau 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 § 5 der Immobilienwertermittlungsverordnung Flächen, die nach §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Weitere Grundstücke

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

Die vorstehenden Kategorien sind in der Tabelle aufgeteilt nach Umsätzen und Durchschnittswerten mit vorangestellter Anzahl der Kauffälle in den Vergleichsjahren. 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	Flächenumsatz	Durchschnittliche/ r	
					Grundstückspreis	Grundstücksfläche
			(tausend €)	(tausend m ²)	(€/m ²)	(m ²)
Baureifes Wohnbauland	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
	2021	48	11.620	38	227	797
Baureife Grundstücke für Gewerbe und Industrie	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
	2021	13	7.369	61	94	4.674
Straßenflächen/ Erschließungsflächen	2017	17	337	8	93	335
	2018	9	150	1	112	119
	2019	8	115	3	61	434
	2020	9	312	9	59	965
	2021	7	24	4	145	540
Sonstige	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
	2021	4	217	7	58	1.849

Tabelle 5: Grundstückstransaktion unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle im Teilmarkt „baureifes Wohnbauland“ ist im Vergleich zum Vorjahr wiederholt rückläufig. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter ist seit 2017 Schwankungen ausgesetzt. Der Grundstückspreis pro Quadratmeter liegt unterhalb des Preises aus dem letzten Jahr. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Preise für baureifes Wohnbauland um 6,2% gefallen, ein Indiz für die Nachfrage nach Wohnbauflächen in mittleren und einfachen Lagen. Durchschnittlich betrachtet sind die Grundstückspreise in den letzten fünf Jahren um etwa 8% 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. Die Preissteigerungsrate wird flacher, die Preise stabiler. Die durchschnittliche Größe der Grundstücksfläche für Wohnbauland ist in 2021 gefallen. Die mittlere Grundstücksgröße für baureifes Wohnbauland liegt bei knapp 800m². Im Vorjahr lag die mittlere Größe bei etwa 880m². Die Unterscheidung nach Art und Maß der baulichen Nutzung ist hierbei nicht unterschieden. Diese können von freistehenden Einfamilienhäusern, über Doppelhaushälften bis zu Mehrfamilienhäusern sein.

Die Anzahl der Verkäufe baureifer Grundstücke für Gewerbe und Industrie war seit Jahren niedrig. 2021 ist dieser Markt gefragter als in den Jahren zuvor. Die durchschnittliche Grundstücksgröße bleibt jedoch konstant. Die durchschnittlichen Grundstückspreise gehen von 72 € pro Quadratmeter auf 94 € pro Quadratmeter hoch. Das entspricht einer relativen Preissteigerung von etwa 30%.

Die Preise für Bauerwartungsland und Rohbauland waren bisher aufgrund der geringen Fallzahl nur Orientierungswerte. Auch 2021 können in diesem Bereich keine Zahlen abgebildet werden, da wenige bzw. keine verwertbaren Kauffälle vorliegen. Daher kann in diesem Sektor keine zuverlässige Aussage zur Entwicklung getroffen werden.

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

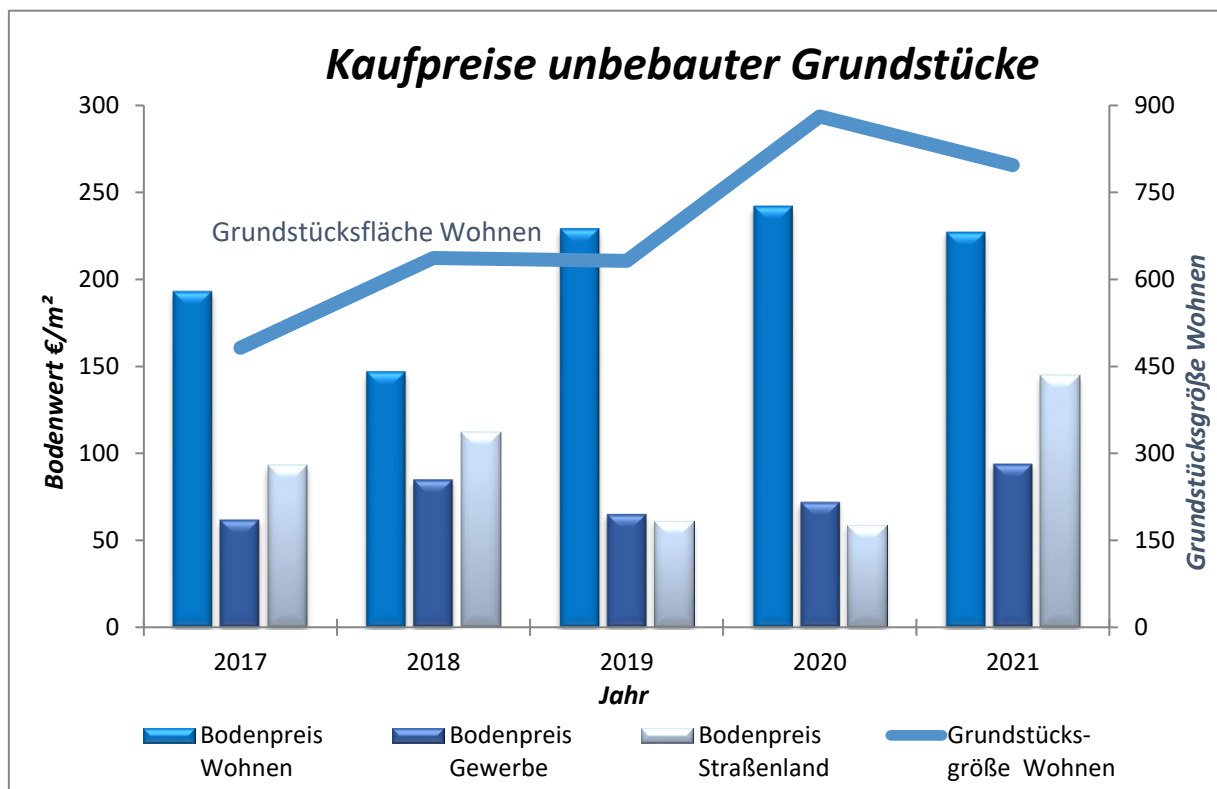


Abbildung 6: Kaufpreise für unbebaute Grundstücke

4.2 Verteilung der Kauffälle

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle					
	Bodenpreisklassen (€/m²)					
	0 – 5	6 – 15	16 – 50	51 – 100	101 – 250	über 251
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
2021	22	9	20	20	28	23
Qualitätsstufen		Gartenland			Wohnbauflächen	
			Rohbau- und Bau- erwartungsland		Gemischte Bauflächen	
	Forst- u. Land- wirtschaftliche Flä- chen			Gewerbliche Bauflächen		Kerngebiets-flä- chen

Tabelle 6: Preisklassen für unbebaute Grundstücke

In Abbildung 7 ist die Verteilung der Kauffälle nach Ortsbezirken (Stadtteilen) dargestellt. Der Ortsbezirk Harleshausen hat trotz eines starken Rückgangs mit 18 wieder die meisten Kauffälle (im Vorjahr 57 Kauffälle) zu verzeichnen, gefolgt von Niederzwehren mit 16 und Wolfsanger-Hasenhecke mit 13 Kauffällen.

In der Abbildung 8 werden alle Ortsbezirke ab sechs Kauffällen in 2021 dargestellt.

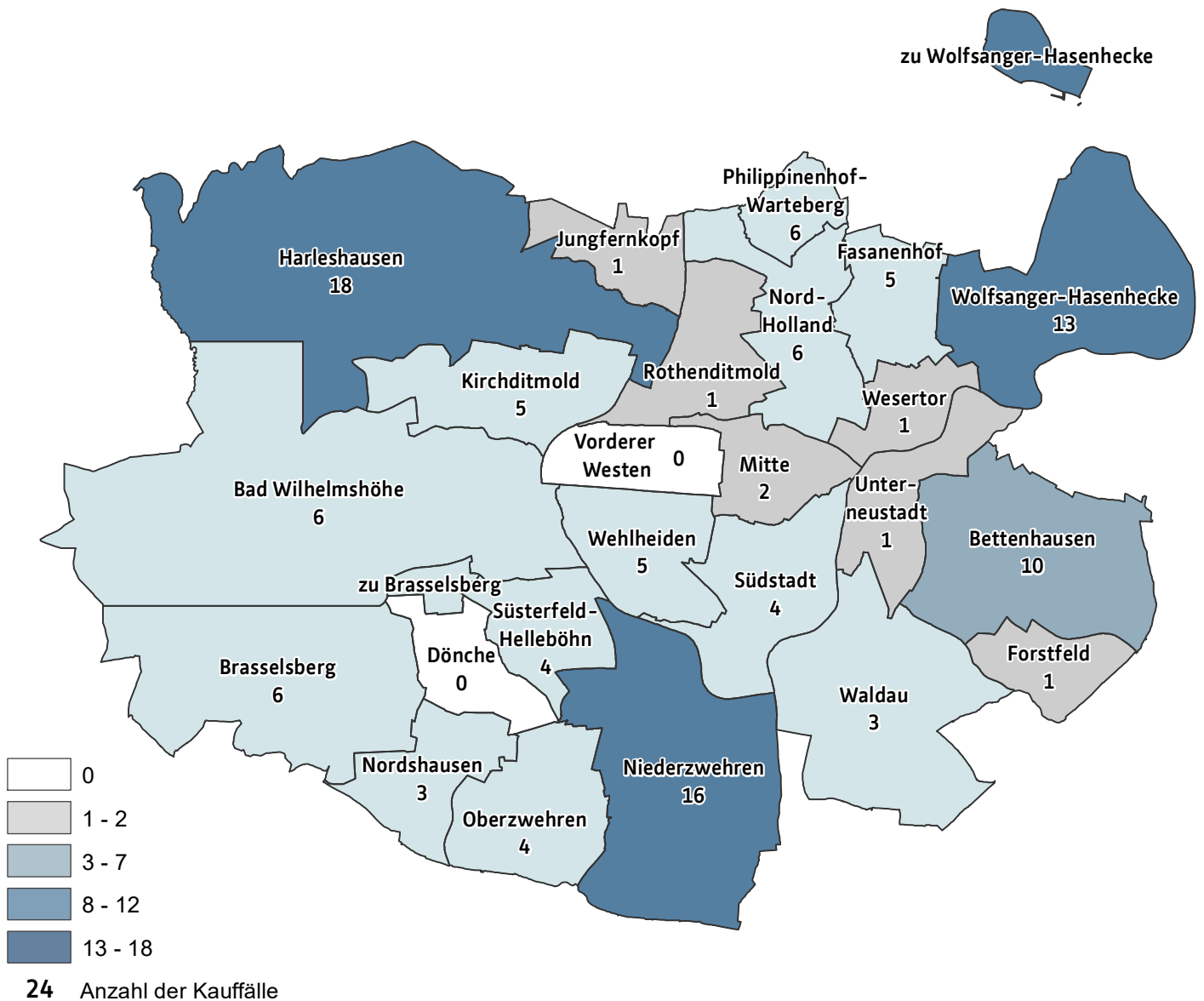


Abbildung 7: Verteilung der Kauffälle von unbebauten Grundstücken nach Ortsbezirken

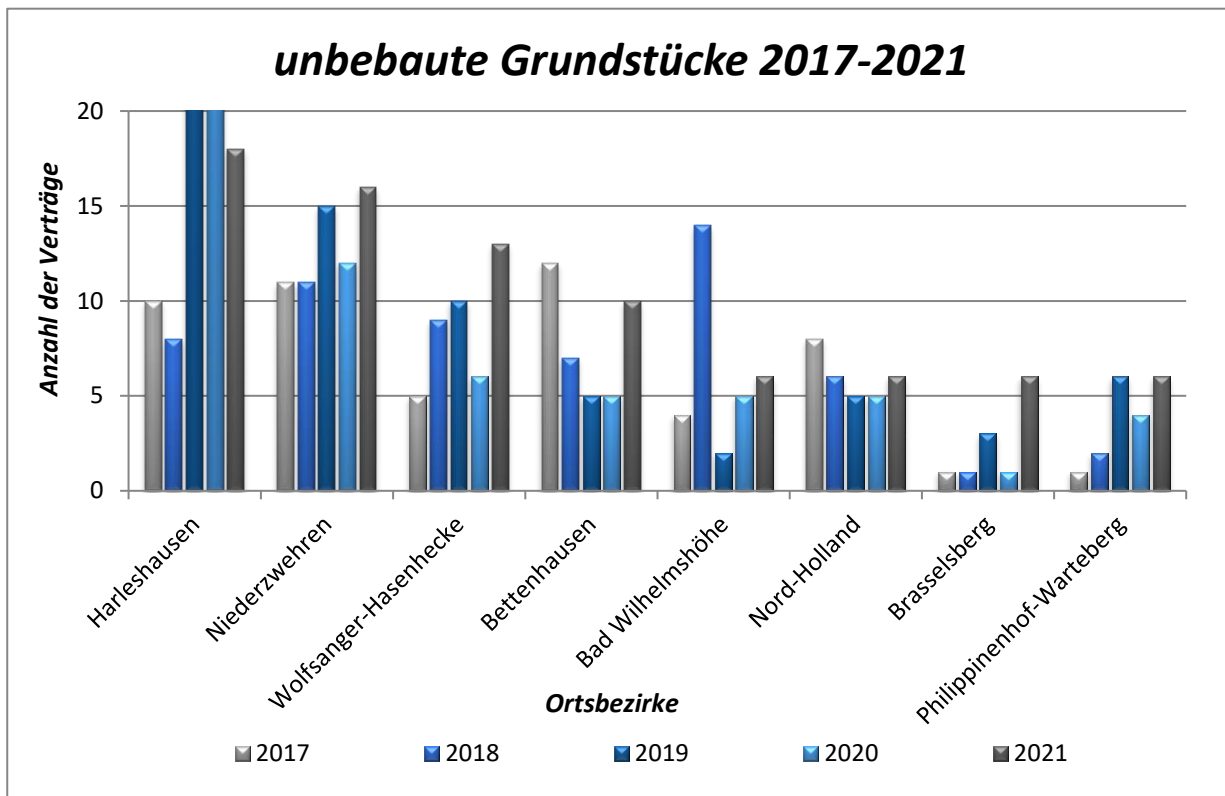


Abbildung 8: Verteilung der Kauffälle nach ausgewählten Ortsbezirken

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 01.01.2022. Mit dem vorliegenden Immobilienmarktbericht 2022 ist die Bodenrichtwertkarte mit dem Stichtag 01.01.2022 gültig. Die Bodenrichtwerte werden in Hessen im Turnus von zwei Jahren angepasst. Die nächste Bodenrichtwertkarte wird im Jahr 2024 mit dem Stichtag 01.01.2024 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 flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks, wird zusätzlich berücksichtigt.

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 317 Richtwertzonen, in denen die Nutzungs- und Wertverhältnisse abgeleitet werden können. 122 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. Wohnbauflächen werden darüber hinaus in 4 Preiskategorien unterteilt und lösen erstmalig die bisherige Unterteilung in „einfache“, „mittlere“ und „gute“ Wohnlage auf. Die Preiskategorien orientieren sich ausschließlich an den gezahlten Kaufpreisen.

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 2010 bis 2022 für die sechs, ab 2022 für sieben Klassifizierungen abgebildet. Die Bodenrichtwerte werden alle zwei Jahre neu festgesetzt, so dass in diesem Intervall jeweils die Indizes angegeben sind.

Baunutzung	Jahr (Basisjahr 2010 = 100)						
	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2022
Preiskategorie 4	100						181
Preiskategorie 3 (ehem. gute Wohnlage)	100	101	116	137	157	168	183
Preiskategorie 2 (ehem. mittlere Wohnlage)	100	101	108	121	135	148	158
Preiskategorie 1 (ehem. einfache Wohnlage)	100	101	113	136	155	171	182
Gewerbliche Bauflächen	100	101	101	106	113	119	134
Gemischte Bauflächen	100	101	109	121	138	149	163
Kerngebietsflächen	100	99	103	105	108	113	116

Tabelle 7: Bodenpreisindex – Basisjahr 2010 = 100

Stand: 1. Januar 2022

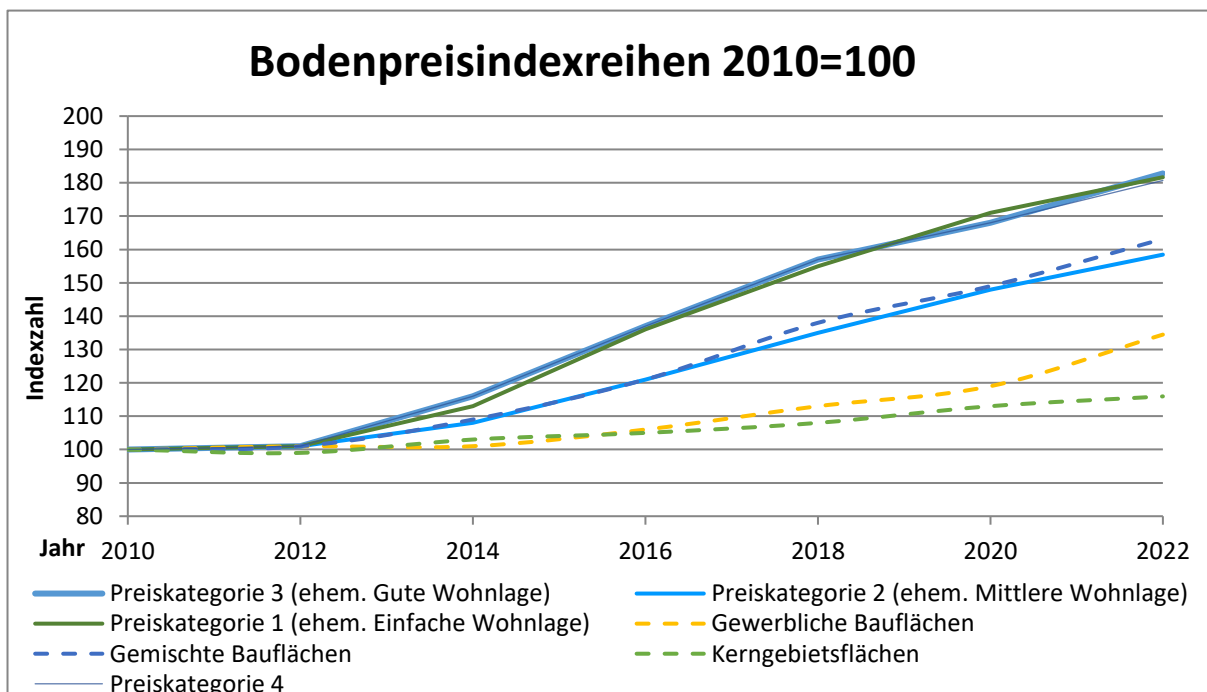


Abbildung 9: Indexreihen Bodenrichtwerte

Stand: 1. Januar 2022

4.3.2 Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte mit **Stand 1. Januar 2022** 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 2022 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 2021 wurden im Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ 34,3% aller Kauffälle getätigt. Der pekuniäre Anteil am Kasseler Immobilienmarkt beträgt unverändert 71,3% des Geldumsatzes. Somit besetzt dieser Teilmarkt nach wie vor den größten Anteil des Umsatzes am Kasseler Immobilienmarkt. Die Anzahl der Kauffälle insgesamt ist in diesem Teilmarkt im Vergleich zum Vorjahr um 10% gestiegen und hat das Niveau von 2019 erreicht. Der Geldumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um knapp 36% gestiegen. Hierbei sind jedoch vereinzelte Kauffälle von Immobiliengesellschaften in zweistelliger Millionenhöhe aufgenommen. In der weiteren Auswertung werden diese Verträge mit anderen, wie Transaktionen unter Verwandtschaft oder Schenkungen, aus der Datensammlung genommen.

5.1 Umsatzentwicklung

Im Erhebungszeitraum 2021 konnten für den Teilmarkt bebaute Grundstücke folgende Kennzahlen festgestellt werden:

Anzahl der geeigneten Kauffälle:	467
Geldumsatz:	285.165.000 €
Flächenumsatz:	662.000 m²

Im Folgenden werden die Grundstückstransaktionen berücksichtigt, die am Markt als geeignete Kauffälle eingeordnet werden. Transaktionen, die als Schenkung beurkundet wurden oder unter Verwandten durchgeführt werden, sind aus der folgenden Datenerhebung für diesen Teilmarkt ausgeschlossen.

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 2019 sowie Kauffälle über 8 Mio.€ werden aus der Datensammlung eliminiert, da sie zu Verzerrungen bei den durchschnittlichen Kaufpreisen führen.

Einfamilienhäuser (Kategorie I)

Im Teilmarkt „Einfamilienhäuser“ werden überwiegend freistehende Häuser gehandelt. 2021 sind in diesem Segment weniger Kauffälle zu verzeichnen. Im Vergleich zum Vorjahr ist hier wiederholt ein Rückgang bei der Anzahl der Kauffälle von etwa 7% (2020 = minus 17%) zu beobachten. Die durchschnittlichen Kaufpreise erfahren eine adäquate Steigerungsrate mit 7,8%.

Ein freistehendes Einfamilienhaus kostet im Durchschnitt etwa 423.000 €. In 2020 lag dieser Wert bei 392.000 €, in 2019 bei etwa 390.000 €. Die durchschnittlichen Kaufpreise erfahren eine Steigerungsrate mit 7,8%. Die durchschnittliche Steigerung der Kaufpreise in den letzten 5 Jahren liegt bei 4,6% pro Jahr.

Reihenhäuser als Mittelhäuser sind wieder nachgefragt und erreichen bei der der Anzahl der Kauffälle den Stand aus 2017 und 2018. In diesem Teilmarkt ist die Anzahl der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr von 50 auf 64 Transaktionen gestiegen. Die Anzahl der Verkäufe in 2021 entspricht aber dem Jahresdurchschnitt der letzten fünf Jahre.

Betrachtet man die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise, ist hier zwar eine Preissteigerung im Vergleich zum Vorjahr von 8% zu beobachten, aber im Vergleich zum Jahr zuvor ein Rückgang von etwa 3%. Der durchschnittliche Mittelwert der Steigerung in den letzten fünf Jahren beträgt knapp 2% pro Jahr.

Kostete ein Reihemittelhaus im Jahr 2019 etwa 235.000 €, ist dieser Wert in 2020 im Mittel bei etwa 211.000 €, in 2021 wieder bei 228.000 €. Betrachtet man jedoch die Mittelwerte der letzten 5 Jahre, ist eine flachere Preisentwicklung im Vergleich zu den freistehenden Einfamilienhäusern zu beobachten.

Die Reihenendhäuser werden der Rubrik Doppelhaushälfte aufgrund der übereinstimmenden Merkmale (siehe NHK 2010) zugeordnet. Die durchschnittlichen Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäusern liegen um ca. 30% unter den Kaufpreisen für freistehende Einfamilienhäuser. Hier sind die Preise im Vergleich zum Vorjahr weiter auseinandergegangen. Dieser Wert lag im Vorjahr noch bei 20%, im Jahr zuvor aber bei 35% als Differenz vor.

Bei den Reihemittelhäusern liegt die Differenz zu freistehenden Einfamilienhäusern unverändert bei etwa 45%. Die durchschnittlichen Kaufpreise bei Doppelhäusern und Reihenendhäusern haben im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang von etwa 6% (Vorjahr: Plus 22%) erfahren. Die Anzahl der Kauffälle ist wiederholt rückläufig. Die Wertverhältnisse der Teilmärkte Reihenendhäuser/Doppelhaushälften und Freistehende Einfamilienhäuser haben sich weiter auseinander bewegt. Freistehende Einfamilienhäuser setzen sich preislich von den Teilmärkten der Reihenendhäuser/Doppelhaushälften stärker ab.

Ein freistehendes Einfamilienhaus kostet im Durchschnitt 30% mehr als ein Reihenendhaus bzw. eine Doppelhaushälfte. Bei den Reihemittelhäusern zu freistehenden Einfamilienhäusern liegt dieser Wert bei etwa 45%. In der Regel sind Reihemittelhäuser auf wesentlich kleineren Grundstücken vorzufinden, was sich in der Preisgestaltung niederschlägt. Diese Größendifferenz bei Grundstücken für Reihenendhäusern und Doppelhaushälften ist adäquat, was sich entsprechend im Kaufpreis niederschlägt.

Im Folgenden sind die Veränderungen der durchschnittlichen Preise 2021 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: + 7,8 % (+ 4,7 % pro Jahr im Durchschnitt)
- Reihemittelhäuser: + 8,3 % (+ 1,9 % pro Jahr im Durchschnitt)
- Doppelhaushälften und Reihenendhäuser: - 5,7 % (+ 5,6 % pro Jahr im Durchschnitt)

Zwei- und Mehrfamilienhäuser (Kategorie II)

Bei den freistehenden Zweifamilienhäusern sind die Preise im Vergleich zum Vorjahr um etwa 2,5% gestiegen. In der Gesamtbetrachtung der letzten fünf Jahre ergibt sich eine mittlere Preisentwicklung mit plus 4% pro Jahr im Durchschnitt. Die Anzahl der Kauffälle bei Zweifamilienhäusern ist im vierten Jahr in der Folge rückläufig. In 2021 wurden nur 36 Kauffälle in die Datensammlung aufgenommen. In den Jahren 2017 bis 2021 wurden in diesem Segment 45 Kauffälle im Mittel pro Jahr gehandelt, d.h. im Jahr 2021 wurden in diesem Segment unterdurchschnittlich wenige Kauffälle getätigt.

Der Trend nach größeren Anfragen bei Mehrfamilienhäusern setzt sich ununterbrochen fort. Wegen der unterschiedlichen Anzahl der Wohneinheiten variieren auch die Kaufpreise in den einzelnen Jahren stärker. Die Anzahl der Kauffälle steigt jedoch kontinuierlich an. 2021 ist die Anzahl der Kauffälle in diesem Segment im Vergleich zum Vorjahr von 79 Kauffällen auf 88 gestiegen.

Die durchschnittlichen Kaufpreise steigen seit 2017 im Mittel mit 6,3%, auch wenn im Betrachtungszeitraum von jeweils einem Jahr große Differenzen als Steigerung oder Rückgang auftreten können. Die Anzahl der gehandelten Objekte seit 2017 liegt im Durchschnitt bei 66 Kauffällen pro Jahr. Der durchschnittliche Kaufpreis im gleichen Zeitraum liegt bei 625.000 €. Der durchschnittliche Kaufpreis im Betrachtungszeitraum des letzten Jahres 2021 beträgt bei Mehrfamilienwohnhäusern 650.000 €, d.h. nur 3,8% über dem Durchschnittspreis der letzten 5 Jahre. Der durchschnittliche Kaufpreis 2020 lag sogar mit 697.000 € höher als im Betrachtungszeitraum des letzten Jahres.

Im Folgenden sind die Veränderungen der durchschnittlichen Preise 2021 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 + 2,5 % (+ 4,0 % pro Jahr im Durchschnitt)
- Mehrfamilienwohnhäuser - 6,7 % (+ 6,3 % 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 sind im Betrachtungszeitraum seit 2017 jährlich 42 Kauffälle in diesem Segment aufgenommen. 2021 wurden 38 Kauffälle registriert. Die Kaufpreise sind im Vergleich zum Vorjahr konstant.

Die rein gewerbliche Nutzung erfährt bei der Anzahl der Kauffälle nach einem großen Rückgang in 2021 wieder den Stand von 2019 mit 43 Kauffällen. Trotz dieser Entwicklung lassen sich durchschnittliche Kaufpreise nicht repräsentativ abbilden, da die gewerblichen Nutzungen in der Art der Nutzung, der Lage und Größe der Grundstücksfläche 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 m²
Einfamilienhäuser freistehend	I	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
		2021	116	49.058	422.916	825
Einfamilien-reihen- häuser		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
		2021	64	14.594	228.036	252
Einfamilien- doppelhäuser + Reihenendhäuser		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
		2021	82	24.252	295.751	474
Zweifamilienhäuser freistehend	II	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
		2021	36	15.790	438.607	852
Mehrfamilien- wohnhäuser		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
		2021	88	57.205	650.062	747
Wohn- und Gewerbenutzung	III	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
		2021	38	44.342	1.166.893	954
Gewerbenutzung		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
		2021	43	79.924	1.858.689	4.931

Tabelle 8: Grundstückstransaktionen bebaute Grundstücke

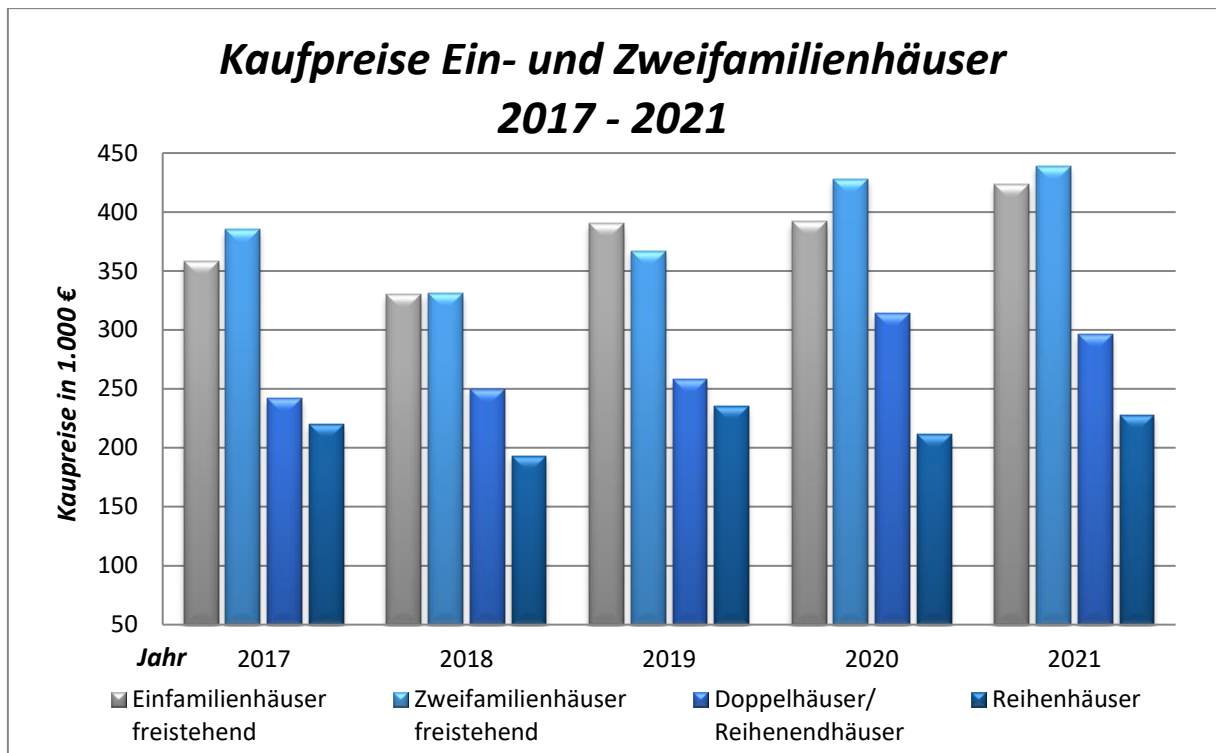


Abbildung 10: Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

5.2 Verteilung der Kauffälle

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

Kategorie	Jahr	Anzahl der Kauffälle					
		Preisklassen (1.000 €)					
		bis 100	101-200	201-300	301-500	501-700	über 701
Einfamilienhäuser freistehend	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
	2021	5	20	23	42	29	9
Einfamilien-reihenhäuser	2017	6	19	21	15	-	-
	2018	7	26	23	5	-	-
	2019	4	24	27	15	1	-
	2020	9	22	15	9	-	-
	2021	5	23	22	15	-	-
Einfamilien-doppelhaushälften + Reihenendhäuser	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
	2021	3	17	29	38	-	1
Zweifamilienhäuser freistehend	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
	2021	-	3	6	19	7	4

Tabelle 9: Preisklassen für Ein- und Zweifamilienhäuser

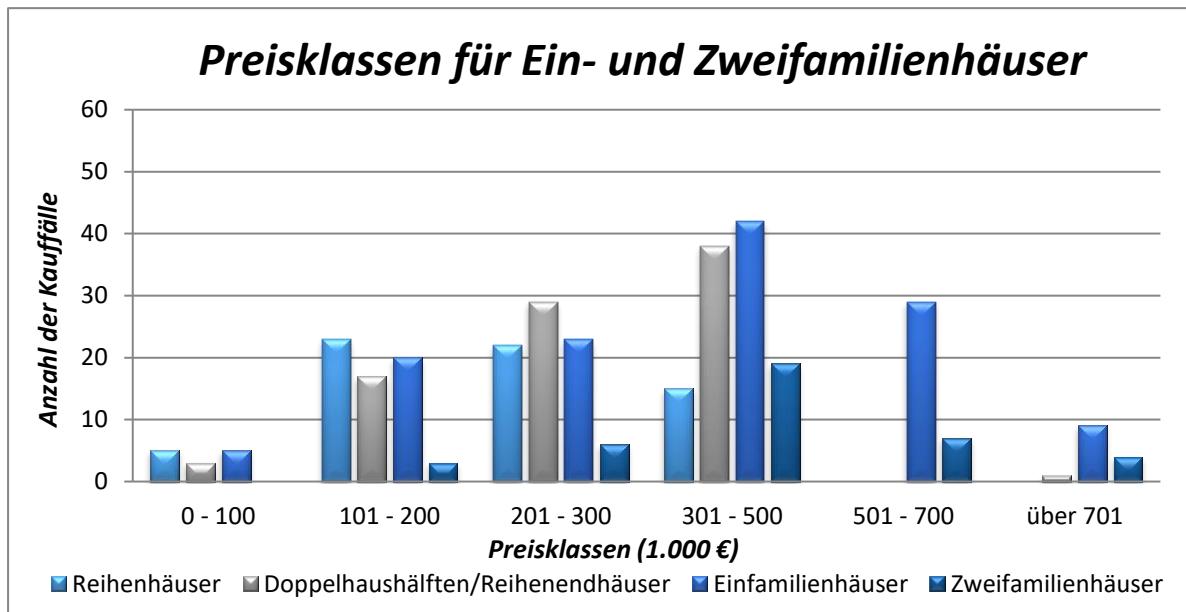


Abbildung 11: Preisklassen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Insgesamt wurden in 2021 die Haustypen Doppelhaushälften und Reihenendhäuser am häufigsten im Preissegment 301.000 € bis 500.000 € gehandelt, gefolgt vom Preissegment 201.000 € bis 300.000 € und 101.000 € bis 200.000 €. Die Anzahl der Kauffälle im unteren und mittleren Preissegment ist rückläufig, während im höheren Preissegment ein großer Anstieg in diesem Marktsegment zu verzeichnen ist. 43% der Kauffälle ist im höheren Preissegment bei 301.000 € bis 500.000 € zu finden. Eine Verschiebung der Kauffälle in das nächst höhere Preissegment ist zu beobachten.

Reihenhäuser wurden 2021 wieder mehr gehandelt als im Jahr zuvor. Die Anzahl der Kauffälle im Preissegment 301.000 € bis 500.000 € ist mit 15 Kauffällen wieder auf dem Stand von 2019. Im mittleren Preissegment 201.000 € bis 300.000 € dagegen stieg die Anzahl von 15 auf 22 Kauffälle. Insgesamt sind die Steigerungen im mittleren und hohen Preissegment gegeben. 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 9 Kauffällen jetzt nur noch 5 Kauffälle zu verzeichnen.

Freistehende Einfamilienhäuser wurden überwiegend wie auch im Jahr zuvor mit Preisen zwischen 301.000 € bis 500.000 € gehandelt. Im Vergleich zu den Vorjahren ist hier eine bessere Streuung der Kauffälle in allen Segmenten zu beobachten.

Im Preissegment 101.000 € bis 200.000 € ist ein leichter Anstieg mit 2 Kauffällen mehr als im Jahr zuvor beobachten. 2021 wurden 23 Kauffälle im Preissegment 201.000 € bis 300.000 € aufgenommen, in 2020 waren in diesem Preissegment 26 Kauffälle zu verzeichnen. In den mittleren Preisklassen von 301.000 € bis 500.000 € ist die Anzahl der Kauffälle wiederholt rückläufig. Hier wurden nur noch 42 Kauffälle, im Jahr zuvor 56 Kauffälle registriert.

In den oberen Preisklassen von 501.000 € bis 700.000 € gab es im Vergleich zum Vorjahr und den Jahren zuvor insgesamt mehr Kauffälle. In diesem Preissegment wurden 2019 insgesamt 21 Kauffälle aufgenommen, in 2020 insgesamt 23 und in 2021 sogar 29 Kauffälle. Der höchste Stand seit fünf Jahren. Insgesamt ist eine größere Streuung der Kauffälle in unterschiedliche Preissegmente im Vergleich zum Vorjahr erkennbar. Der Trend der Verlagerung in höhere Preisklassen, bei niedrigeren Zahlen in den mittleren Preislagen und konstanten Kauffallzahlen in den unteren Preislagen ist für den Markt der freistehenden Einfamilienhäuser zu beobachten.

Die überwiegende Anzahl der gehandelten Zweifamilienhäuser, etwa 50%, befindet sich unverändert in der Preisklasse 301.000 € bis 500.000 €. Die Anzahl der Verkäufe in diesem Preissegment und auch allen anderen Preissegmenten im Vergleich zum Vorjahr ist konstant geblieben, ebenso die Anzahl aller Kauffälle.

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

Kategorie	Jahr	Anzahl der Kauffälle											
		Grundstücksgrößenklassen in m ²											
		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	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
	2021	2	4	8	5	15	27	27	23	10	6	5	1
Einfamilien-reihenhäuser	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	-
	2021	37	18	7	1	2	1	-	-	1	1	-	-
Einfamilien-doppelhaushälften + Reihenhäuser	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	-	-	-
	2021	3	15	27	18	6	8	9	2	1	1	-	-
Zweifamilienhäuser freistehend	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
	2021	-	-	-	3	7	4	14	6	2	5	1	-

Tabelle 10: Grundstücksgrößen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die nachfolgende Abbildung zeigt die den jeweiligen Gebäudetypen zugeordneten Grundstücksgrößen. Bei freistehenden Einfamilienhäusern liegt die häufigste Grundstücksgröße zwischen 601m² und 900m². Die häufigsten Kauffälle verteilen sich zwischen 501 m² und 1.100 m². Auffällig hierbei ist, dass die Kauffälle in den Grundstücksgrößenklassen ab 1.201 m² rückläufig sind. Die Anzahl der Kauffälle insgesamt ist im Vergleich zum Vorjahr mit 133 Kauffällen in 2021 um ca. 11% gesunken.

Bei den Reihenhäusern liegen die gehandelten Grundstücksgrößen signifikant bis 400 m². Abgesehen von vereinzelten Kauffällen, subsumieren sich die meisten Transaktionen in diesem Segment bei Grundstücksgrößenklassen bis 300m². Etwa 80% aller Kauffälle bei Reihenhäusern bleiben unter 300m² Grundstücksgröße. Die Anzahl der Kauffälle im unteren Segment erfährt insgesamt eine Steigerung bei Grundstücksgrößen bis 200 m² und eine Konstante im Segment 201 m² bis 300 m².

Insgesamt wurden in dieser Kategorie nur 68 Kauffälle in 2021 aufgenommen, das sind 17% bzw. 10 Kauffälle mehr 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 einen Rückgang von knapp 22,5%, in absoluten Zahlen insgesamt 26 Kauffälle weniger. Die Verteilung ist überwiegend in den Größenklassen von 200 m² bis 500 m² konzentriert. Hier bilden sich Spitzen bei Grundstücksgrößen von 301 m² bis 600 m², gefolgt von Grundstücksgrößenklassen zwischen 401 m² bis 500 m² und in der Grundstücksgrößenklasse von 201 m² bis 300 m². In den Grundstücksgrößenklassen 501 m² bis 1.100 m² ist ein größerer Rückgang der Kaufzahlen zu beobachten.

Freistehende Zweifamilienhäuser haben die höchsten Kauffallzahlen bei der Grundstücksgrößenklasse von 701 m² bis 900 m², gefolgt von 901 m² bis 1.100 m² und 501 m² bis 600 m².

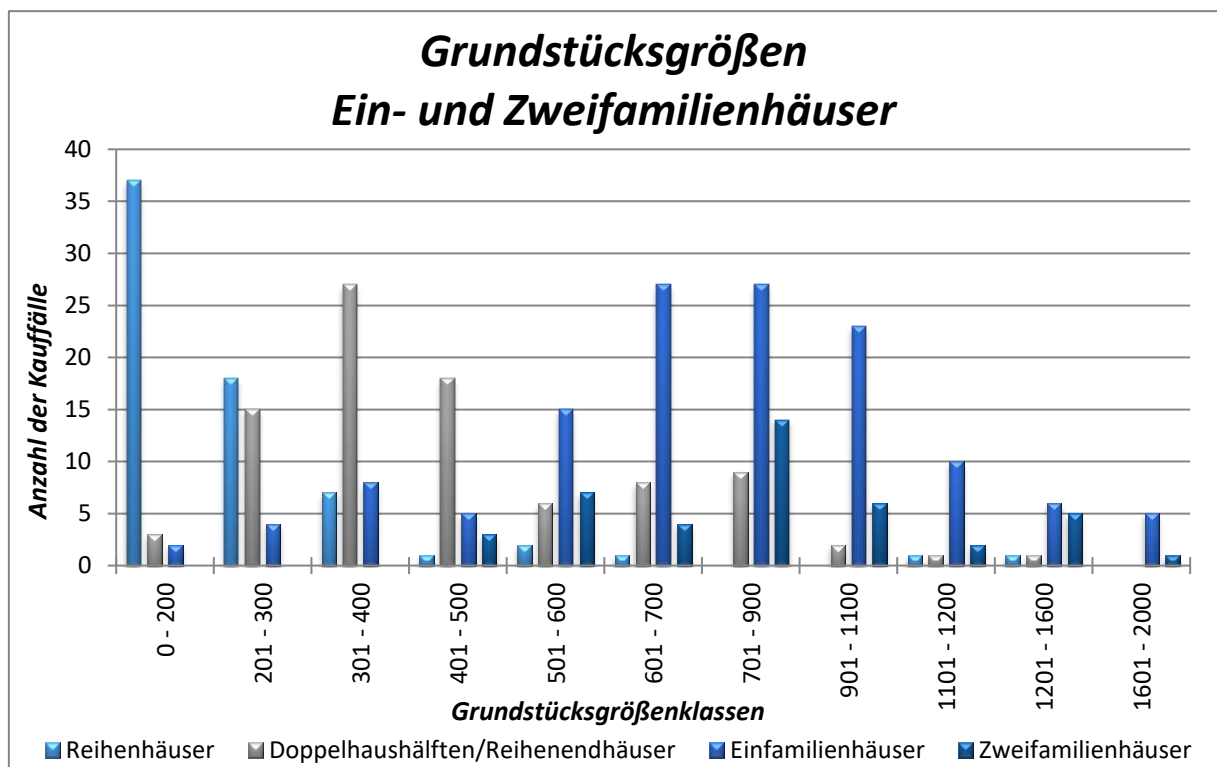


Abbildung 12: Grundstücksgrößen für Ein- und Zweifamilienhäuser

5.2.1 Verteilung der Kauffälle nach Lage

Alle Kauffälle, die dem Gutachterausschuss der Stadt Kassel vorgelegt werden, sind wie in den Kaufverträgen beurkundet nach Gemarkungen erfasst. Die Verteilung der Kauffälle in unbebaute und bebaute Grundstücke sowie in Eigentumswohnungen werden markungsbezogen ausgewertet.

Zu beachten ist hierbei, dass Ortsbezirke und Gemarkung nicht immer deckungsgleich sind. Die Stadt Kassel weist 23 Ortsbezirke auf, die Erfassung der Datensätze allerdings erfolgt in 15 Gemarkungen. Um die Transparenz auf dem Immobilienmarkt und die Entwicklungen in den Ortsbezirken darzustellen, werden aus den Kaufverträgen die Flurstücke bezogenen Daten mit den jeweiligen Ortsbezirken verschnitten und neu zugeordnet.

In den folgenden Abbildungen 13 und 14 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 Bettenhausen mit 60 Kauffällen am höchsten sind, gefolgt von Harleshausen mit 53 Kauffällen. In den unten abgebildeten Ortsbezirken ist die Anzahl der Kauffälle dargestellt. Die Verteilung ist im Vergleich zum Vorjahr breiter gestreut.

In absoluten Zahlen wurden in allen Ortsbezirken in 2021 insgesamt 43 Immobilientransaktionen mehr aufgenommen als im Jahr zuvor. 2021 wurden im Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ insgesamt 563 Kauffälle für das gesamte Stadtgebiet registriert.

In Harleshausen, Forstfeld und Süsterfeld-Helleböhn wurden weniger Kauffälle (-16; -14 und -10) getätigt. Hingegen wurden in den Ortsbezirken Bettenhausen 14 und in Oberzwehren 13 Kauffälle mehr aufgenommen. In den anderen Stadtteilen ist die Veränderung zum Vorjahr unwesentlich.

In der Abbildung 13 werden die Kauffälle der letzten drei Jahre in ausgesuchten Ortsbezirken dargestellt, die mehr als 25 Kauffälle in 2021 zu verzeichnen haben. In der Abbildung 14 hingegen werden alle 23 Ortsbezirke nach Kauffallgrößen geclustert dargestellt.

Neubautätigkeiten werden in diesem Teilmarkt nur erfasst, wenn eine Anzeige zur Baufertigstellung gemacht wird. Sie finden Erwähnung in Kapitel 2.3 des Immobilienmarktberichtes. I.d.R. nehmen Neubauten von bebauten Grundstücken nicht am Marktgeschehen teil, da Sie zur eigenen Nutzung erstellt werden. Sobald sie jedoch veräußert werden, werden Sie durch die Beurkundung des Verkaufs von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erfasst und fließen in das Marktgeschehen der Immobilientransaktionen ein.

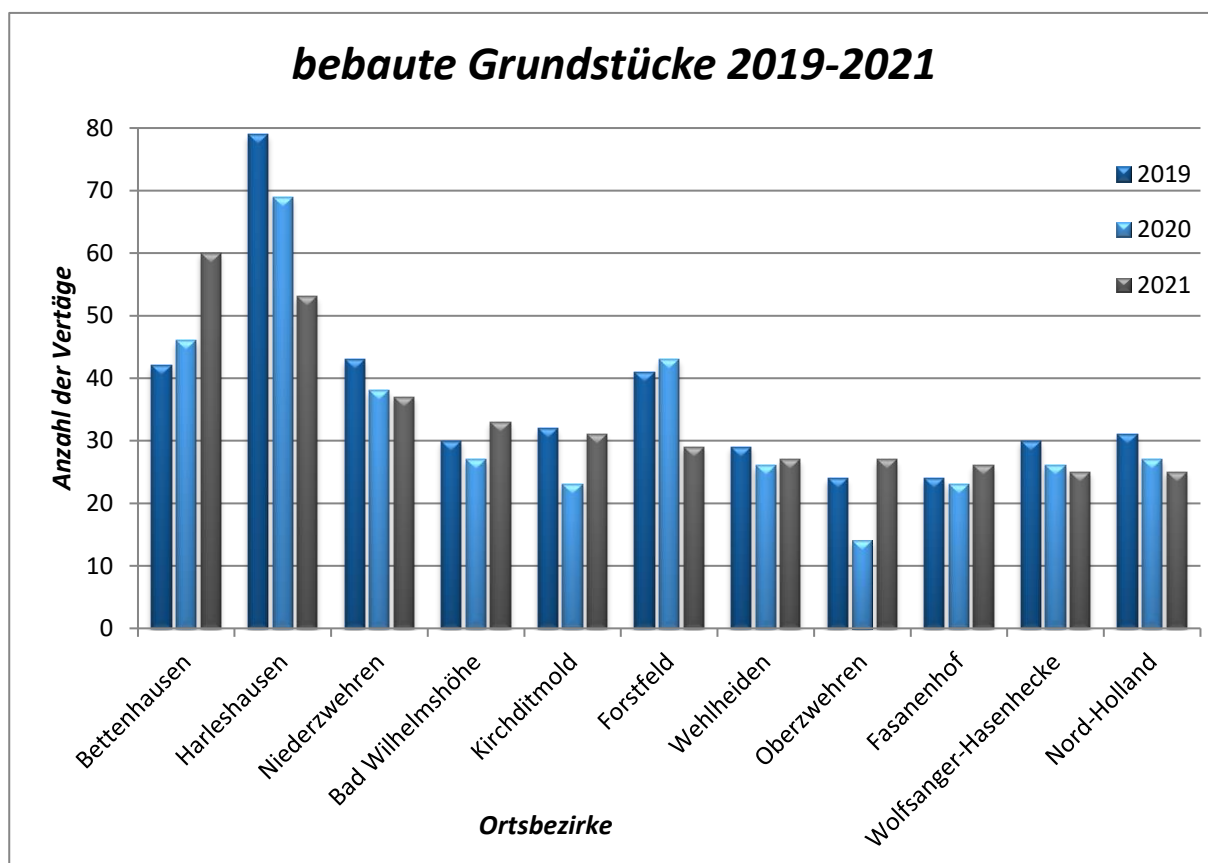


Abbildung 13: Anzahl der Kauffälle nach Ortsbezirken

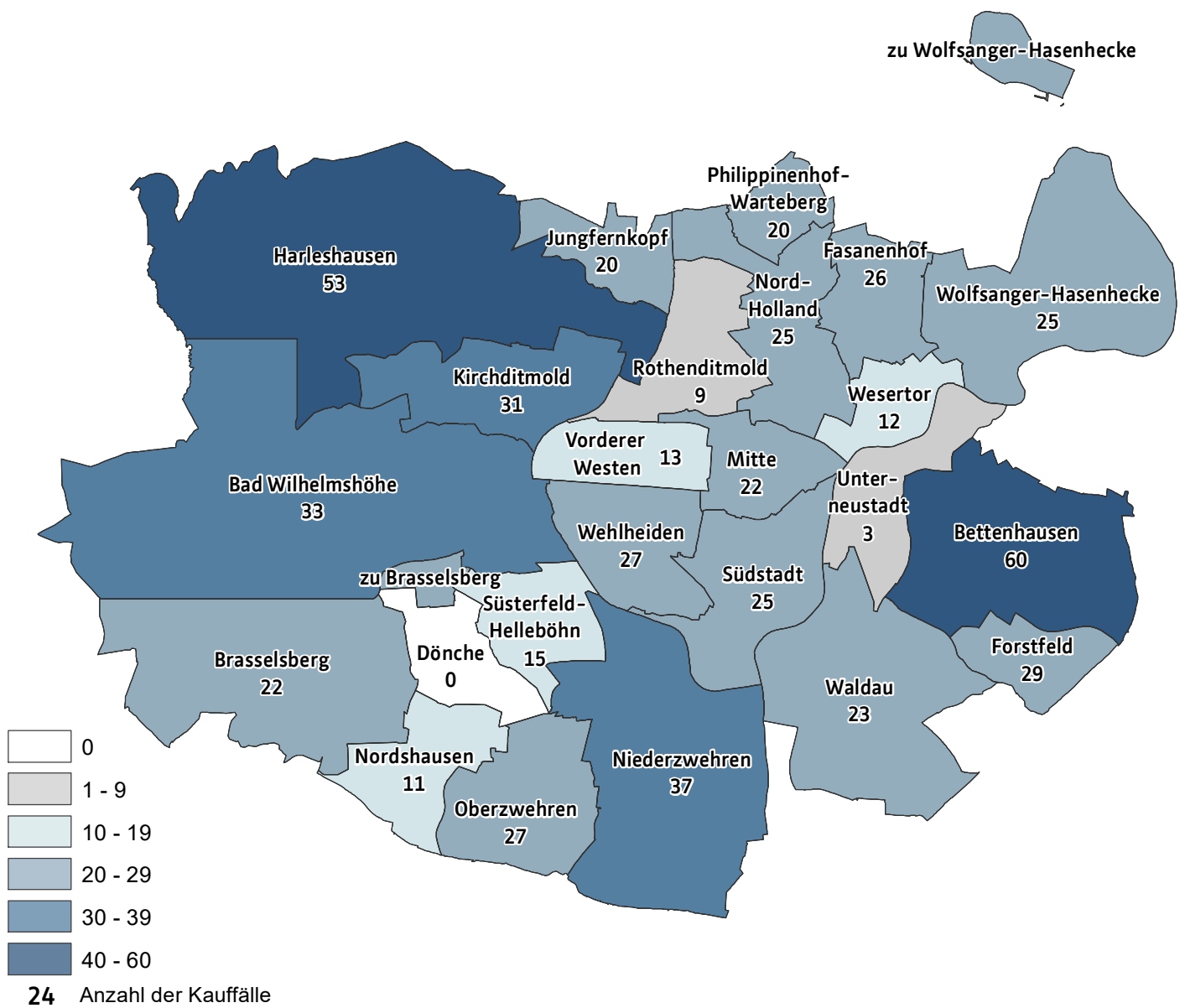


Abbildung 14: Verteilung der Kauffälle von bebauten Grundstücken nach Ortsbezirken

6 Transaktionen bei Wohnungseigentum

Mit ca. 58,5% aller Kauffälle liegen die Verkäufe im Teilmarkt Wohnungseigentum unverändert hoch, sogar höher als im Vorjahr vor. Der pekuniäre Anteil am Kasseler Immobilienmarkt ist mit ca. 25% des Geldumsatzes konstant, mit nur 0,6% weniger als im Vorjahr.

Bei der Anzahl der Kauffälle ist ein Zuwachs von etwa 15% im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen, der Geldumsatz weist im Vergleich zum Vorjahr einen Zuwachs von über 30% aus.

In der weiteren Auswertung werden ausschließlich Kaufverträge berücksichtigt, die nach gewöhnlichen Gepflogenheiten am Markt teilnehmen, d.h. Verträge unter Verwandten oder Schenkungen, Zwangsversteigerungen etc. werden aus der Datensammlung eliminiert.

6.1 Umsatzentwicklung

Im Erhebungszeitraum 2021 konnten für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ folgende Kennzahlen festgestellt werden:

Anzahl der geeigneten Kauffälle **847**

Geldumsatz **158.608.000 €**

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 (€/m² Wohnfläche)	Wohnfläche (m²)
Erstverkauf	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
	2021	141	48.304	342.585	3.783	90
Wiederverkauf	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
	2021	704	110.026	156.287	2.213	64
Umwandlung	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
	2021	2	278	138.951	2.316	60

Tabelle 11: Transaktionen Wohnungseigentum

Die Anzahl der Verkäufe neu errichteter Eigentumswohnungen ist im Erhebungszeitraum von 83 auf 141 Kauffälle gestiegen. Die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche sind bei Neubauten um 5,2% gestiegen. Im Jahr zuvor lag diese Steigerungsrate bei 6,7%. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter ist von 3.598 € in 2020 auf 3.783 € in 2021 gestiegen.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kauffall im Vergleich zum Vorjahr fällt wieder und liegt mit 90m² sogar unter dem Mittelwert der letzten fünf Jahre mit durchschnittlich 95m². Die Tendenz, dass vermehrt Eigentumswohnungen in mittleren und einfachen Lagen errichtet werden, bleibt auch in 2021 zutreffend.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis erfährt eine Preissteigerung um 5,2% von 3.598 €/m² auf 3.783 €/m². Die gehandelten Objekte haben allerdings kleinere Wohnflächen aufzuweisen, als in den Jahren zuvor. Daher sind die durchschnittlichen Kaufpreise pro Kauffall bei Erstverkäufen unter dem Wert des Vorjahres.

Die Anzahl der Kauffälle im Teilmarkt Wiederverkäufe und Umwandlungen ist im Vergleich zum Vorjahr in der Summe etwa identisch. Eine genaue Zuordnung in die jeweiligen Kategorien konnte aufgrund von fehlenden Angaben in den Kaufverträgen und dem Fehlen von Teilungserklärungen nicht eindeutig gemacht werden.

Betrachtet man die Preise pro Quadratmeter als reelle Vergleichsgröße so ist eine Preissteigerung im gleichen Zeitraum zu beobachten. Betrachtet man das Mittel der letzten fünf Jahre, ergeben sich Preissteigerungen von etwa 9% pro Jahr. Die Preissteigerung für 2021 liegt somit leicht über dem Mittelwert der letzten 5 Jahre.

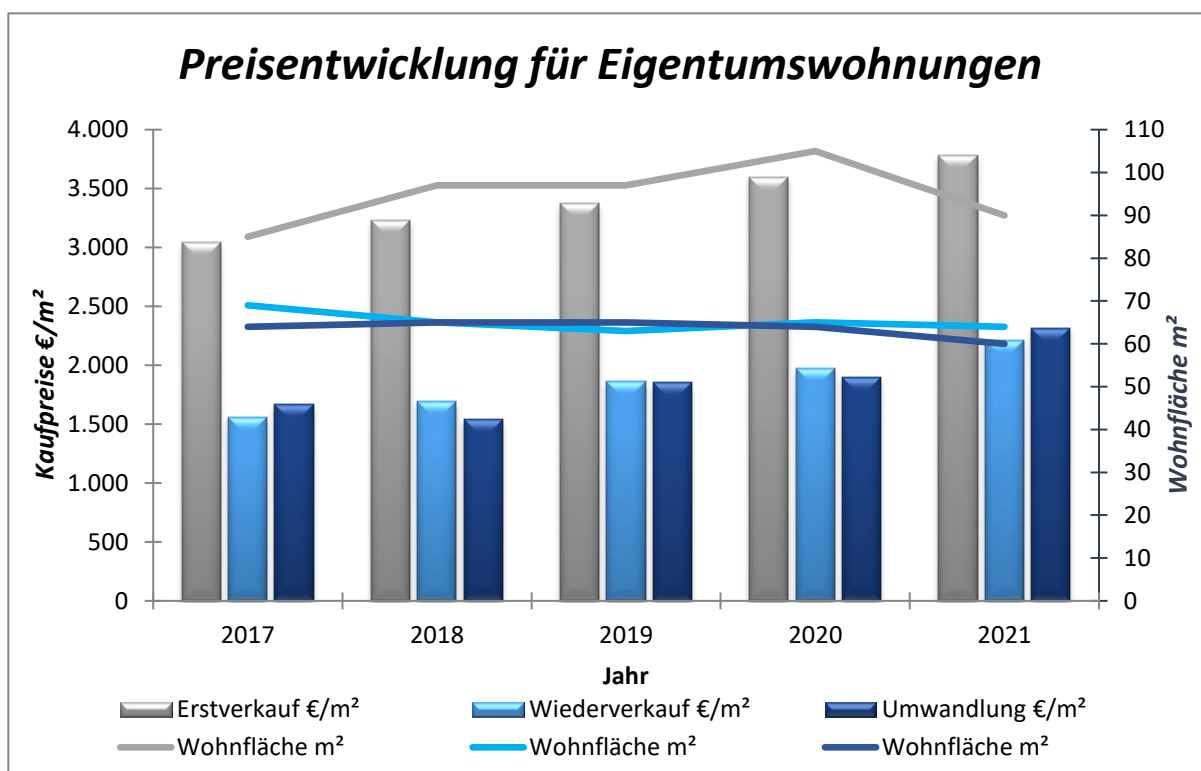


Abbildung 15: Preisentwicklungen für Eigentumswohnungen nach Wohnfläche

6.2 Verteilung der Kauffälle

In den nachstehenden Tabellen werden die Anzahl der Transaktionen nach Wohnungsgrößen und Baujahren dargestellt. Die Summe der untersuchten Kauffälle kann in den einzelnen Tabellen voneinander abweichen, da in den Kaufverträgen und den Recherchen des Gutachterausschusses nicht immer die Baujahre abzuleiten sind oder aber die Wohnungsgrößen nicht explizit nachvollziehbar dargestellt werden. In der Regel liegen die ausgewerteten Fälle daher zahlenmäßig niedriger als die tatsächlichen Kauffälle in den jeweiligen Segmenten.

Jahrgang	Anzahl der Kauffälle			
	Wohnungsgrößenklassen			
	0 – 44	45 – 79	80 - 119	über 120
2017	153	277	200	54
2018	162	278	208	38
2019	180	300	207	50
2020	138	273	163	44
2021	170	292	181	55

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 und bis 44 m². Die Wohnungsgrößen über 120 m² bilden nach wie vor die kleinste Teilmenge bei den Kauffällen. Diese Anzahl aller Kauffälle steigt insgesamt um etwa 13% im Vergleich zum Vorjahr.

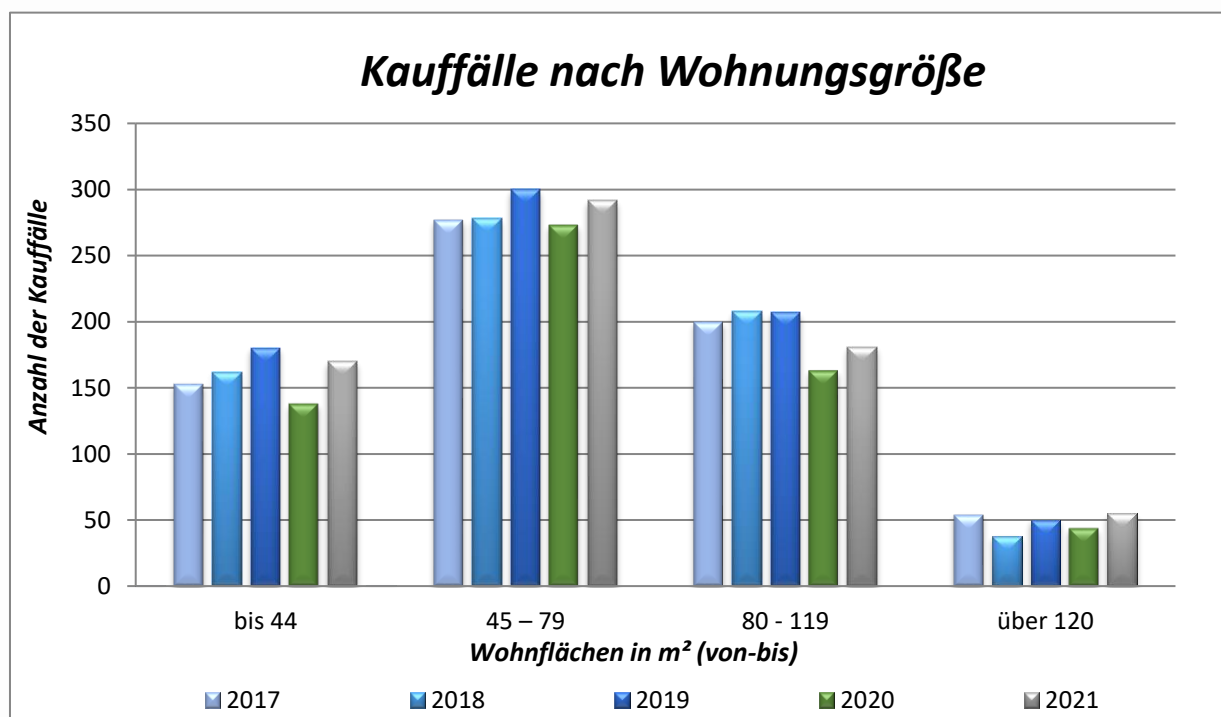


Abbildung 16: Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

Jahrgang	Anzahl der Kauffälle					
	Baujahresepoche					
	bis 1918	1919-1949	1950-1977	1978-1990	1991-2015	Neubauten
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
2021	55	24	205	73	222	118

Tabelle 13: Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen nach Baujahren

Die Einteilung der verkauften Objekte nach Baujahresepoche weist für die Baujahre 1950-1977 sowie 1991-2015 besonders hohe Verkaufszahlen aus. Insgesamt sind in den Baujahresepoche bis 1977 Rückgänge und in den Baujahresepoche ab 1978 Steigerungen in unterschiedlicher Ausprägung zu verzeichnen.

Neubauten werden direkt nach Herstellung bzw. noch in der Projekt- bzw. Bauphase gehandelt. Wurden in den letzten fünf Jahren im Durchschnitt 105 Eigentumswohnungen pro Jahr verkauft, liegt die Anzahl der Verkäufe im Untersuchungszeitraum 2021 bei 118.

Die Tendenz bei Wohnungsverkäufen in Neubauten ist im längeren Betrachtungszeitraum leicht gestiegen, auch wenn sich der Vergleich zur Entwicklung zum Jahr zuvor anders abbildet. Wurden in 2020 nur 66 Kauffälle in diesem Teilmarkt registriert, waren es 2021 bereits 118 Kauffälle. Im Durchschnitt werden in diesem Sektor in den letzten fünf Jahren 5,5% mehr Verkäufe pro Jahr getätigt als im Jahr zuvor.

Bei Betrachtung aller Kauffälle sind die Fallzahlen (Neubau, Wiederverkauf und Umwandlung) im Durchschnitt bei etwa 8,5% mehr pro Jahr.

Im Neubausektor wurden seit 2017, insbesondere in den mittleren und einfachen Lagen, vermehrt Bautätigkeiten beobachtet. Von 2017 bis 2021 wurden weiterhin freie Potenziale in mittleren Lagen für die Vermarktung von Wohnungseigentum genutzt. Auch 2021 ist diese Entwicklung zu beobachten. Die Anzahl der Kauffälle ist mit 696 im Jahr 2017 und 697 in 2021 eher konstant geblieben.

Eigentumswohnungen werden nicht nur in guten Lagen nachgefragt. Neben dem Vorderen Westen mit 90 Kauffällen wurden die höchsten Kauffälle in Nord-Holland mit 132 Beurkundungen getätigt, im Westertor wurden 90 Kauffälle verzeichnet. Wehlheiden, Bad Wilhelmshöhe und Harleshausen folgen mit 80, 75 bzw. 68 Kauffällen.

In den Ortsbezirken Fasanenhof wurden 31, Nord-Holland 28 und Oberzwehren und Jungfernkopf jeweils 24 Kauffälle mehr getätigt, als im Jahr zuvor. Somit wurden die höchsten Steigerungen in absoluten Zahlen in den einfachen und mittleren Preiskategorien erreicht.

In den Ortsbezirken Vorderer Westen (-34), Rothenditmold (-8) und Harleshausen (-4) wurden Rückgänge verzeichnet.

Aus der Abbildung 18 ist ersichtlich, in welchen Ortsbezirken der Stadt die meisten Kauffälle bei Wohnungseigentum getätigt wurden. Hierbei wurden Verkäufe aller gehandelten Eigentumswohnungen berücksichtigt. Die Abbildung berücksichtigt alle Ortsbezirke ab 40 Kauffällen in 2021.

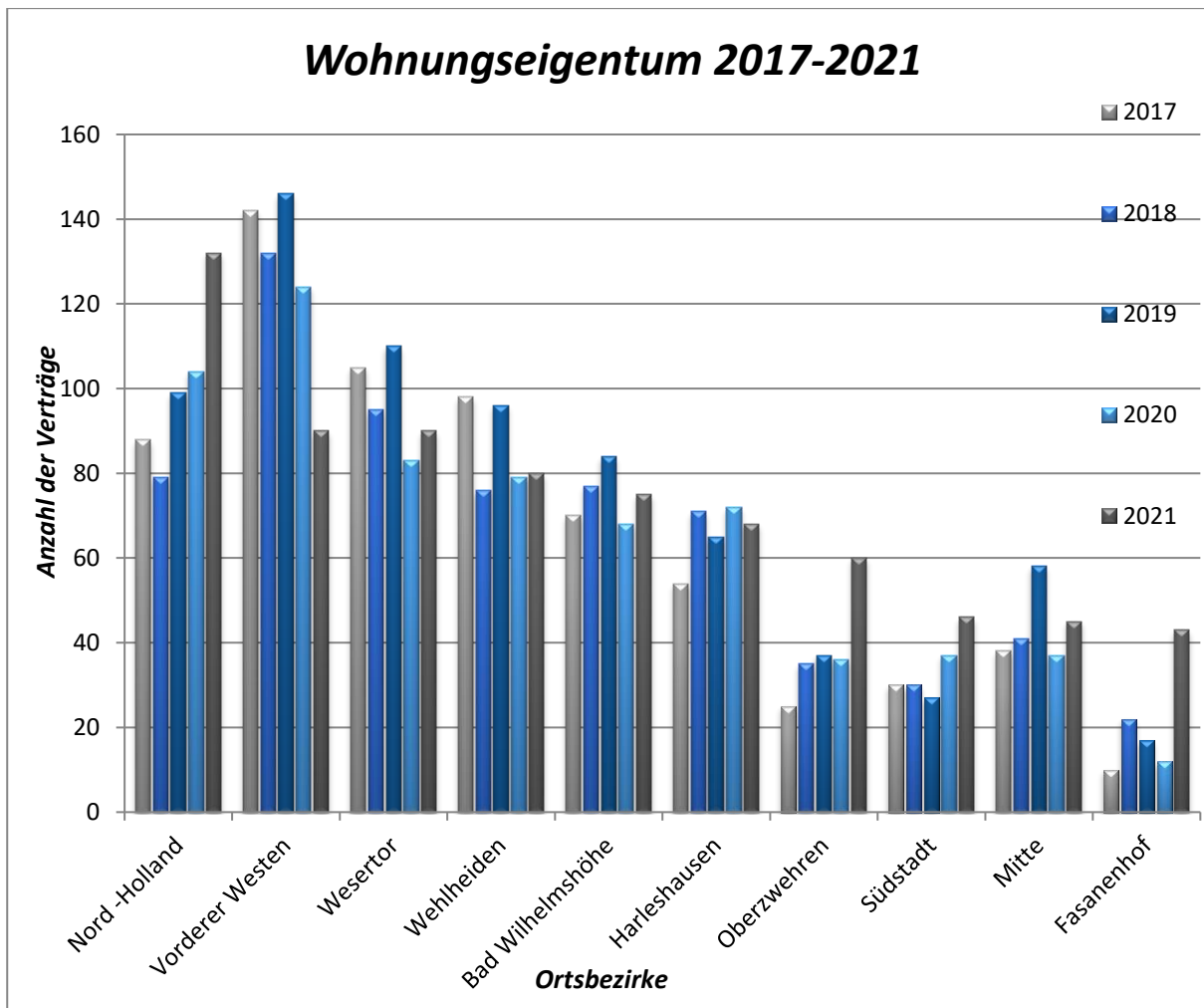


Abbildung 17: Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum nach Ortsbezirken

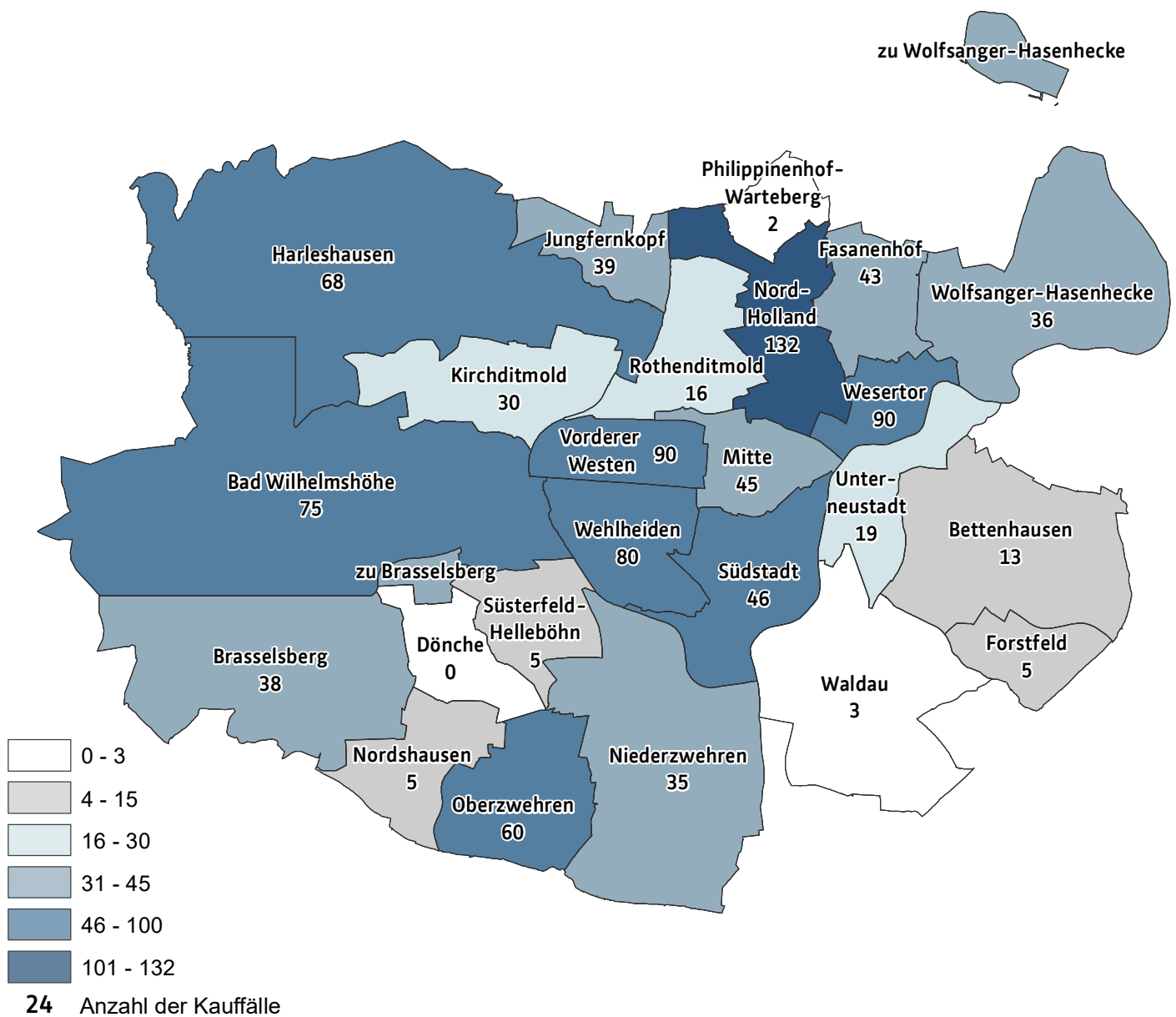


Abbildung 18: Übersicht der Kauffälle von Wohnungseigentum nach Ortsbezirken

6.3 Durchschnittspreise nach Wohnungsgröße

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

Jahrgang	Kaufpreis je m² Wohnfläche (€)				mittlerer Kaufpreis (€)
	Wohnungsgrößenklassen				
	bis 44	45 – 79	80 - 119	über 120	
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
2021	2.171	2.397	2.724	3.268	2.491

Tabelle 14: Mittelwerte für Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrößen

Die mittleren Kaufpreise haben sich in 2021 in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen unterschiedlich entwickelt. Insgesamt sind die Preise im Gegensatz zum Vorjahr z.T. zweistellig gestiegen. Die beiden Wohnungsgrößenklassen bis 79 m² haben hierbei den höchsten Anstieg zu verzeichnen, etwa 23%. Eine mittlere Steigerungsrate über 7,7% findet sich bei Wohnungen über 120 m², eine moderate mit 3,2% hingegen bei Wohnungen von 80 m² bis 119 m².

Die Steigerungsraten im Untersuchungszeitraum 2021 sind in der Gesamtbetrachtung zweistellig. Im Jahresmittel liegen die Preise bei Eigentumswohnungen 15% über dem Vorjahresniveau. Das Mittel der letzten fünf Jahre liegt durchschnittlich bei 7,5% pro Jahr.

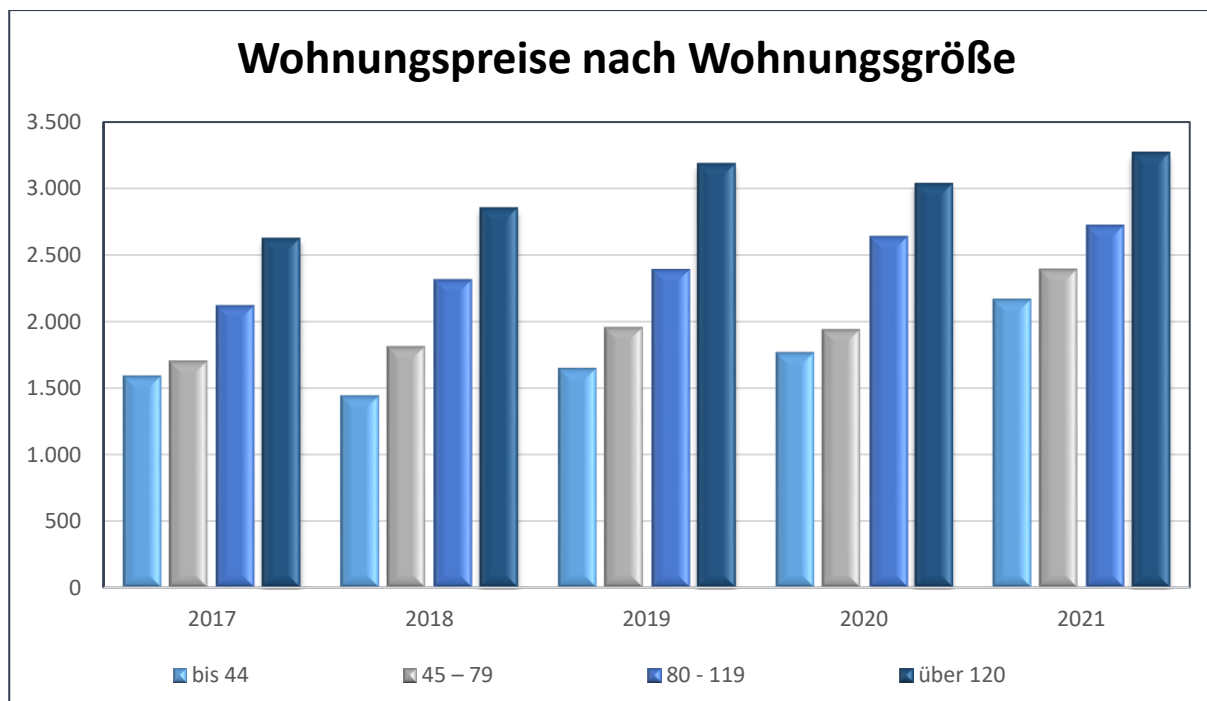


Abbildung 19: Wohnungspreise nach Wohnungsgröße

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
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
2021	2.514	2.049	2.055	1.873	2.316	3.690

Tabelle 15: Wohnungspreise nach Baujahren

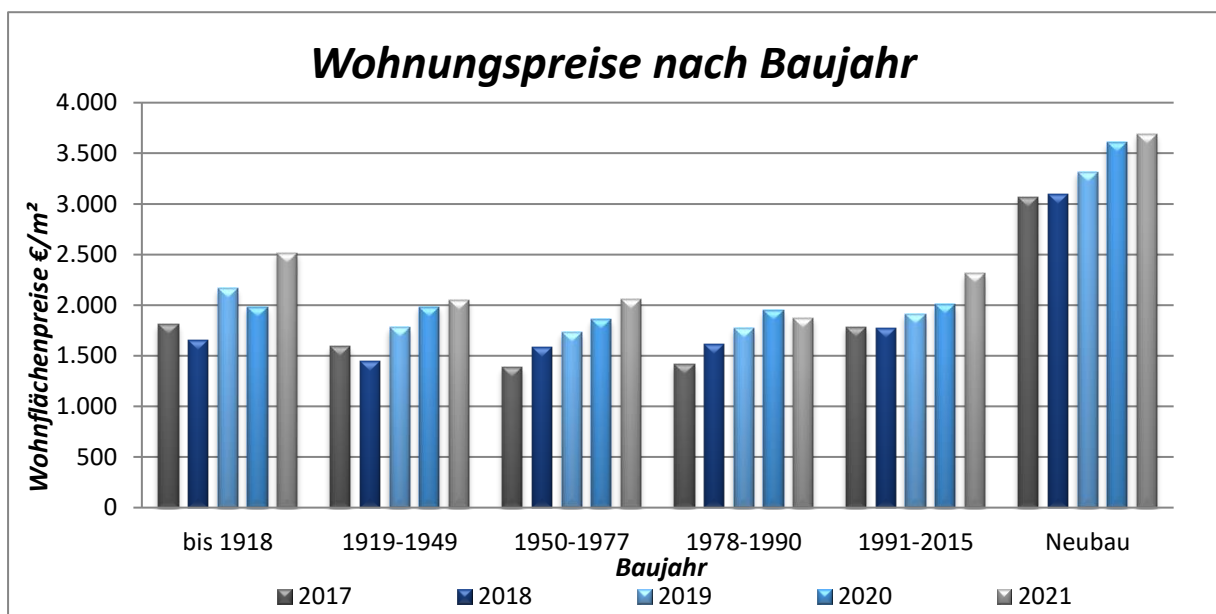
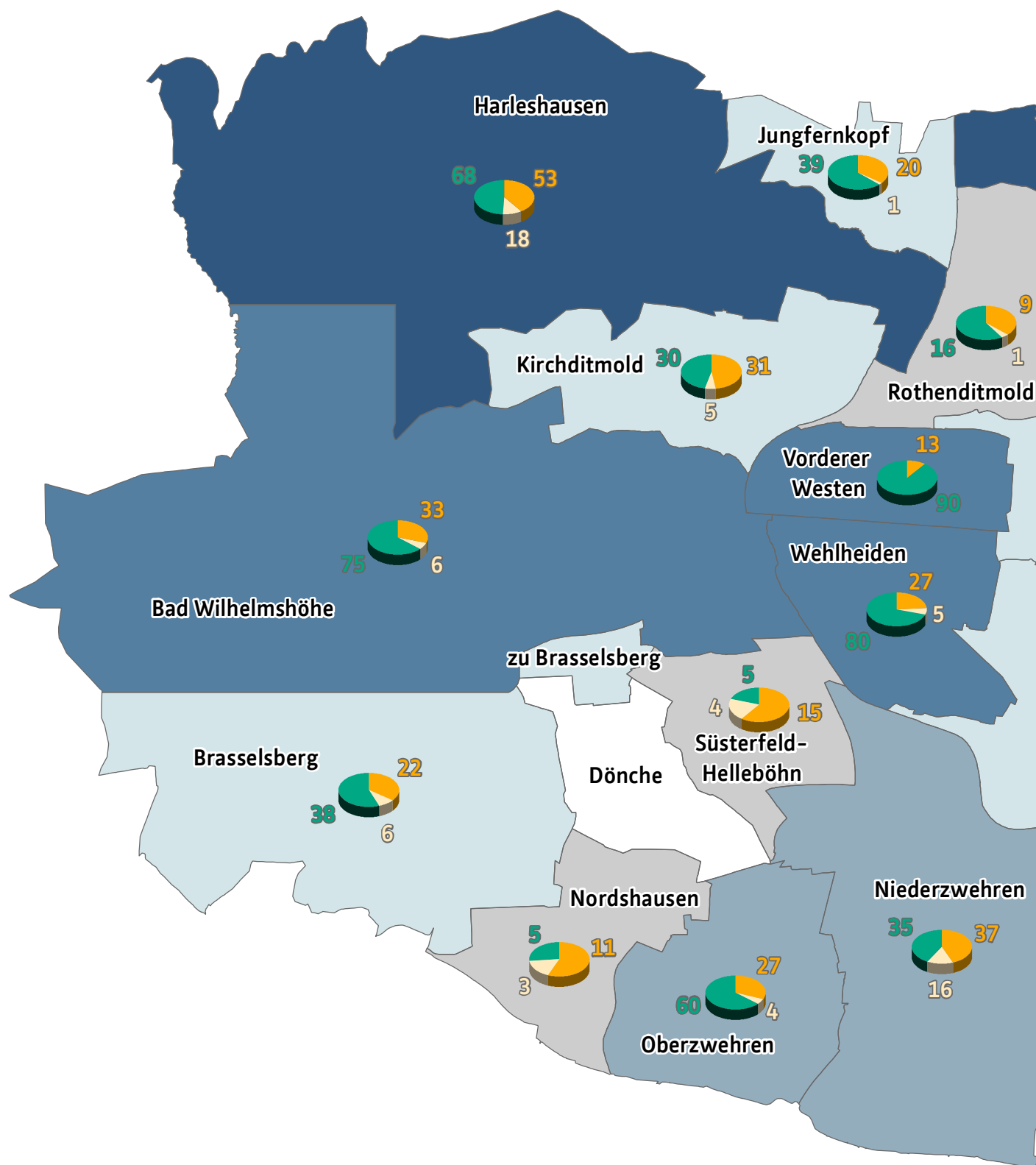


Abbildung 20: Wohnungspreise nach Baujahren

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 unterschiedlichen Steigerungsraten entwickelt. Unabhängig der Baujahresepochen bewegen sich die Kaufpreise zwischen 1.900 € bis 2.500 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Eine Ausnahme hiervon bilden Neubauten mit durchschnittlich 3.690 € pro Quadratmeter. Die Preise im Neubausegment sind im Verhältnis zum Jahr zuvor nur um 2,4% gestiegen. Hingegen ist die höchste Preissteigerung bei Objekten bis Baujahr 1918 mit etwa 27% zu beobachten.

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



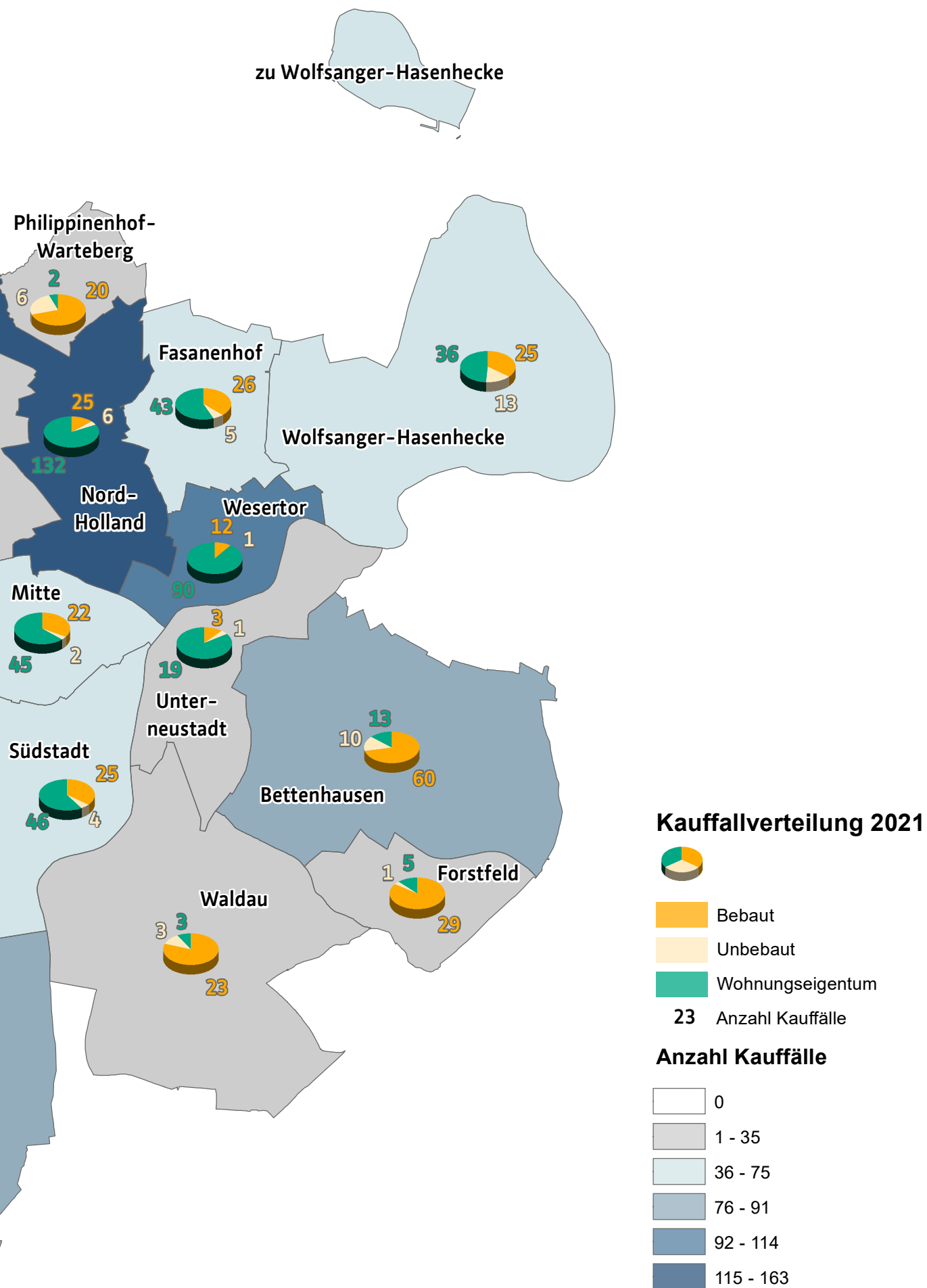


Abbildung 21: Verteilung aller Kauffälle nach Ortsbezirken

7 Bewertungsrelevante Daten

Im Folgenden 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 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 (Preisklasse 2) 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 ansteigen. Der Verbraucherpreisindex ist bis 2016 nahezu konstant, erfährt in 2017 eine leichte Steigerung, die sich bis 2019 kontinuierlich fortsetzt, in 2020 stagniert und 2021 wieder steigt. Ähnlich verhält sich der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden. Mit einer flachen Steigerung bis 2017, ziehen die Preise ab 2017 für den Neubau mehr an, so dass die Preissteigerung insgesamt stärker ausgeprägt ist und sich 2021 stark von den Verbraucherpreisentwicklungen abhebt.

Der Bodenpreisindex für einen mittleren Wohnwert in Kassel liegt ab 2016 über dem Verbraucherpreisindex und dem Baupreisindex. Die Steigerung ist linear und weist keine Schwankungen wie der Baupreisindex auf. Für den Bodenpreisindex wurde der mittlere Wohnwert (Preisklasse 2) 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 trotz der Steigerungen im letzten Jahr flacher als der Bodenpreisindex in Kassel.

Da die Veröffentlichungen aller drei Marktindizes zu unterschiedlichen Zeiten stattfinden, können sie nur zum Stichtag des Bodenpreisindex, d.h. zum 01.01.2022, miteinander verglichen werden. Baupreisindex und Verbraucherpreisindex werden vom Statistischen Bundesamt quartalsweise veröffentlicht, so dass eine zeitnahe Beurteilung erfolgen kann. Die Bodenpreisindexreihen werden alle zwei Jahre von den Gutachterausschüssen untersucht. Die Entwicklung für das Jahr 2021 und 2020 können mit diesen aktuellen Auswertungen abgebildet werden.

Mit der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte mit Stand 01.01.2022 kann auch der Bodenpreisindex für den mittleren Wohnwert in Kassel aktuell abgebildet werden. Eine Betrachtung des Verbraucherpreisindex sowie des Baupreisindex ist ebenso zum gleichen Zeitpunkt möglich. Diese Indexreihen werden in der folgenden Abbildung dargestellt.

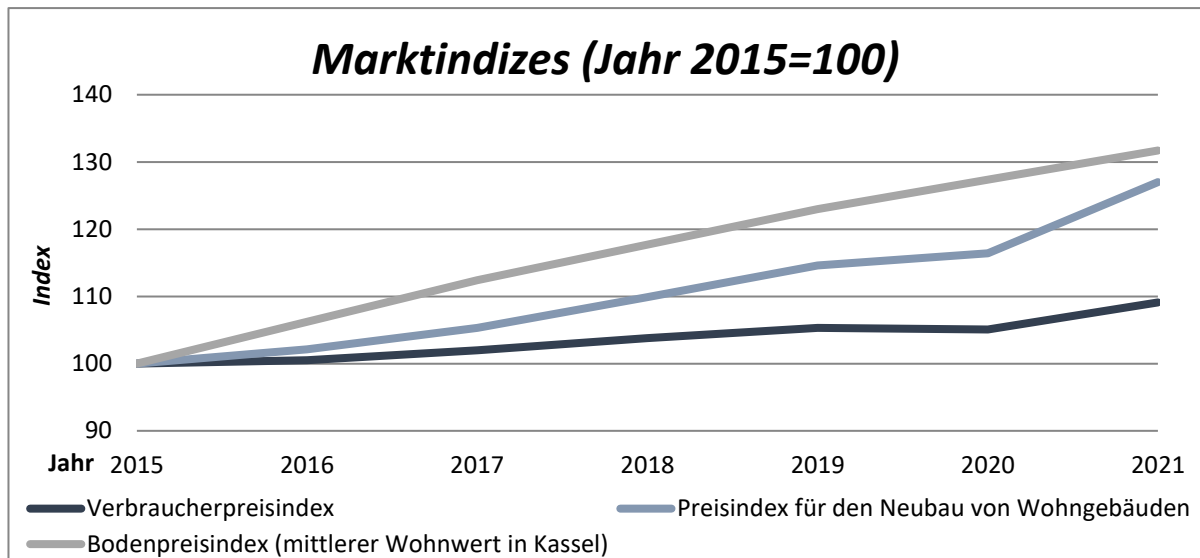


Abbildung 22: Marktindizes

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 2021 abgebildet. Das Basisjahr ist auf 2015 abgestellt.

In der Wertermittlung werden diese Werte 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	2021
1. Quartal	89,3	91,7	94,2	96,2	98,1	99,6	101,2	104,0	108,2	113,4	117,2	120,8
2. Quartal	90,0	92,3	94,7	96,7	98,3	99,8	101,9	104,9	109,2	114,3	117,7	125,2
3. Quartal	90,3	92,9	95,2	97,1	98,7	100,2	102,4	105,7	110,6	115,1	115,1	129,6
4. Quartal	90,6	93,2	95,5	97,3	98,9	100,4	102,7	106,4	111,5	115,7	115,6	132,3
Jahresdurchschnitt	90,1	92,5	94,9	96,8	98,5	100,0	102,1	105,3	109,9	114,6	116,4	127,0

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

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

Tabelle 17: GFZ-Umrechnungskoeffizienten (auszugsweise)
Quelle: Wertermittlungsrichtlinie 2006

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

Für die Stadt Kassel werden noch keine eigenen Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht.

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		
	Einfamilien- haus (EFH)	Zweifamili- enhaus (ZFH)	Mehrfamili- enhaus (MFH)		Büro / Ver- waltung	Verbraucher- märkte	Gewerbe* / Industrie
Datenmaterial	Kauffälle von schadensfreien Objekten ohne ungewöhnliche Verhältnisse						
Gesamtnutzungs- dauer (GND)	70	70	70	70	60	30	40
Restnutzungs dauer (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						
Bewirtschaftungs- kosten	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 Nutzung dargestellt. Eine gesonderte Auswertung der Nutzung für rein gewerbliche Einheiten konnte bisher nicht dargestellt werden, da die o.g. Kriterien des Ertragswertmodells für gewerbliche Einheiten nicht vollständig vorlagen bzw. Teilbereiche nicht genügend Kauffälle aufwiesen. In diesem Berichtsjahr konnten 8 von insgesamt 18 Kauffällen gewerblicher Nutzung nachbewertet werden, um die wertermittlungsrelevanten Parameter abzubilden. Erstmals werden in der u.a. Tabelle 24 Marktdaten zu gewerblicher Nutzung abgebildet.

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.

Rohertragsfaktoren können gemäß § 193 BauGB bei der Ermittlung von Vergleichswerten herangezogen werden und beziehen sich auf die marktüblich erzielbaren jährlichen Erträge. Sie stellen das Verhältnis der bereinigten Kaufpreise zu den Jahresroherträgen dar.

	Jahrgang	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]
Stadt Kassel	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
	2021	1,1	0,9	31,0	6,9	111	232	36

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

	Jahrgang	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]
Stadt Kassel	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
	2021	2,0	0,8	21,8	4,4	12	191	29

Tabelle 20: LZ / REF Zweifamilienhaus

³ LZ = Liegenschaftszinssatz

REF = Rohertragsfaktor

EFH = Einfamilienhaus

RH = Reihenhaushälfte

DHH = Doppelhaushälfte

	Jahrgang	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohetragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]
Stadt Kassel	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	*	*	*	*	*	*	*
	2021	1,3	1,0	21,6	3,3	25	199	21

* nicht ausreichend auswertbares Datenmaterial in dieser Nutzungsart

Tabelle 21: LZ / REF Mehrfamilienhaus < 300 m² Wohnfläche

	Jahrgang	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohetragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]
Stadt Kassel	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
	2021	1,9	1,2	20,9	4,9	20	221	27

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

	Jahrgang	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]
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
Stadt Kassel	2021	2,5	1,2	19,2	4,0	12	269	34

** nicht ausreichend auswertbares Material in dieser Nutzungsart*

Tabelle 23: LZ / REF Wohn- und Geschäftshaus

	Jahrgang	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]
Stadt Kassel	2017	*	*	*	*	*	*	*
Stadt Kassel	2018	*	*	*	*	*	*	*
Stadt Kassel	2019	*	*	*	*	*	*	*
Stadt Kassel	2020	*	*	*	*	*	*	*
Stadt Kassel	2021	5,4	4,0	18,9	8,3	8	209	32

** nicht ausreichend auswertbare Daten in dieser Nutzungsart*

Tabelle 24: LZ / REF Gewerbe

Bei der Anzahl der Transaktionen in der gewerblichen Nutzungsart konnten aufgrund der geringen Fallzahl in den einzelnen Segmenten keine Unterscheidung in Büro-, Einzelhandel, Produktion und Lager gemacht werden. Große Produktions- und Lagerhallenverkäufe wurden aus dem Datenmaterial eliminiert, da diese Kauffälle zu starken Streuungen in den Auswertungen führen.

Die o.g. Werte dienen der Orientierung und sind im Einzelfall sachverständig abzuleiten.

7.4 Sachwertfaktoren

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

Die Bestimmung der Sachwertfaktoren erfolgte in Abhängigkeit der ermittelten Sachwerte getrennt für folgende Objektarten:

- Reihenhäuser
- Reihenendhäuser und Doppelhaushälften
- Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser

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

In die Auswertung wurden geeignete Kaufverträge des Geschäftsjahres 2021 einbezogen, deren Wohngebäude im Zeitraum zwischen 1950 bis einschließlich 2018 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 Neuherstellungskosten, 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 25 zeigt eine Zusammenstellung der ermittelten Sachwertfaktoren für den Bereich der Stadt Kassel auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise des Geschäftsjahres 2021. 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. Diese sind entsprechend kursiv und rot markiert dargestellt.

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 2021											
	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 €	1,69	1,39-1,99	2									
120.000 €	1,82	1,62-2,17	4				1,70		1			
160.000 €	1,92	1,40-2,40	8	1,46	1,16-1,82	7				1,46	10,7-1,92	3
200.000 €	1,59	1,11-1,84	9	1,49	1,25-1,83	9	1,28	0,83-1,78	6			
240.000 €				1,49	1,20-2,00	9	1,38	1,18-1,66	7	1,09		1
280.000 €				1,37	0,94-1,58	6	1,20	1,14-1,26	2	1,45	1,24-1,66	2
320.000 €				1,40	1,29-1,49	4	1,52	1,17-1,80	5	1,16	1,02-1,31	4
360.000 €				1,09		1	1,38	1,12-1,66	3	1,03		1
400.000 €							1,25	1,09-1,68	7			
440.000 €							0,96	0,78-1,15	4	1,04	0,91-1,17	2
480.000 €							1,27	1,17-1,39	3			
520.000 €							0,82		1	1,24		1
560.000 €							1,19		1			
600.000 €				0,86		1	1,30	1,12-1,47	2			
640.000 €												
680.000 €												
über 720.000 €							1,23	1,02-1,49	3			

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

Merkmale der Datengrundlage:

	RMH	REH	DHH	EFH	ZFH
Anzahl der nachbewerteten Kauffälle	23	11	26	45	14
Ø vorläufiger Sachwert	160.730 €	206.701 €	256.493 €	380.122 €	366.531 €
Ø Grundstücksgröße in m²	297	395	439	749	653
Ø Restnutzungsdauer in Jahren	33	34	42	35	29
Ø Wohnfläche in m²	112	114	119	145	177
Ø Standardstufe (1 bis 5)	2,93	2,89	3,20	3,24	2,83
Ø Bodenrichtwert	235 €	219 €	201 €	253 €	198 €
Ø Sachwertfaktor	1,75	1,58	1,41	1,28	1,24
Ø Liegenschaftszinssatz	1,12	0,91	1,16	1,22	1,82
Ø Rohertragsfaktor	27,41	30,07	31,32	33,78	22,92

Tabelle 25: Sachwertfaktoren des Geschäftsjahres 2021 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.

2021	Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Sachwertmodell Hessen, NHK 2010)					
vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich [€/m²]					
	100-149	150-199	200-299	300-399	400-499	500-1000
150.000	1,39		1,39			
200.000	1,28	1,53	0,96	1,20		
250.000	1,39	1,36	1,59			
300.000	1,02	1,43	1,15	1,66		
350.000	1,39	1,19	1,34			
400.000	1,27		1,13	1,68		
450.000	0,91		1,27	0,96		
500.000		0,82		1,22	1,24	
550.000			1,19			
600.000			1,12	1,47		
650.000						
700.000						
750.000				1,19		
800.000						1,26

Merkmale der Datengrundlage

Anzahl der nachbewerteten Kauffälle	11	18	16	11	1	2
Ø vorläufiger Sachwert in €/m²	304.285	281.993	346.826	460.869	501.898	912.464
Ø Grundstücksgröße in m²	783	620	691	813	824	1144
Ø Bodenrichtwert in €/m²	138	164	266	361	400	540
Ø Restnutzungsdauer in Jahren	39	40	29	26	32	33
Ø Standardstufe (1 bis 5)	3,1	3,1	3,2	3,2	3,0	3,3
Ø Bruttogrundfläche in m²	311	290	321	348	356	502
Ø Wohnfläche in m²	146	144	146	169	229	185
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis	0,28	0,26	0,45	0,53	0,53	0,56
Ø Gebäudefaktor in €/m²	2.622	2.721	2.842	3.309	2.706	6.170

Tabelle 26: Sachwertfaktoren des Geschäftsjahres 2021 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 größeren 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“.

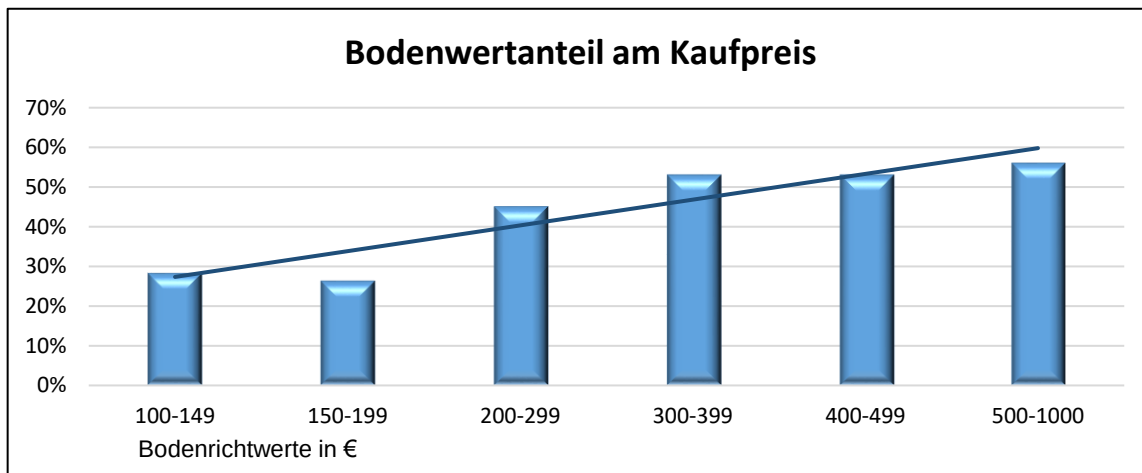


Abbildung 23: Bodenwertanteil freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

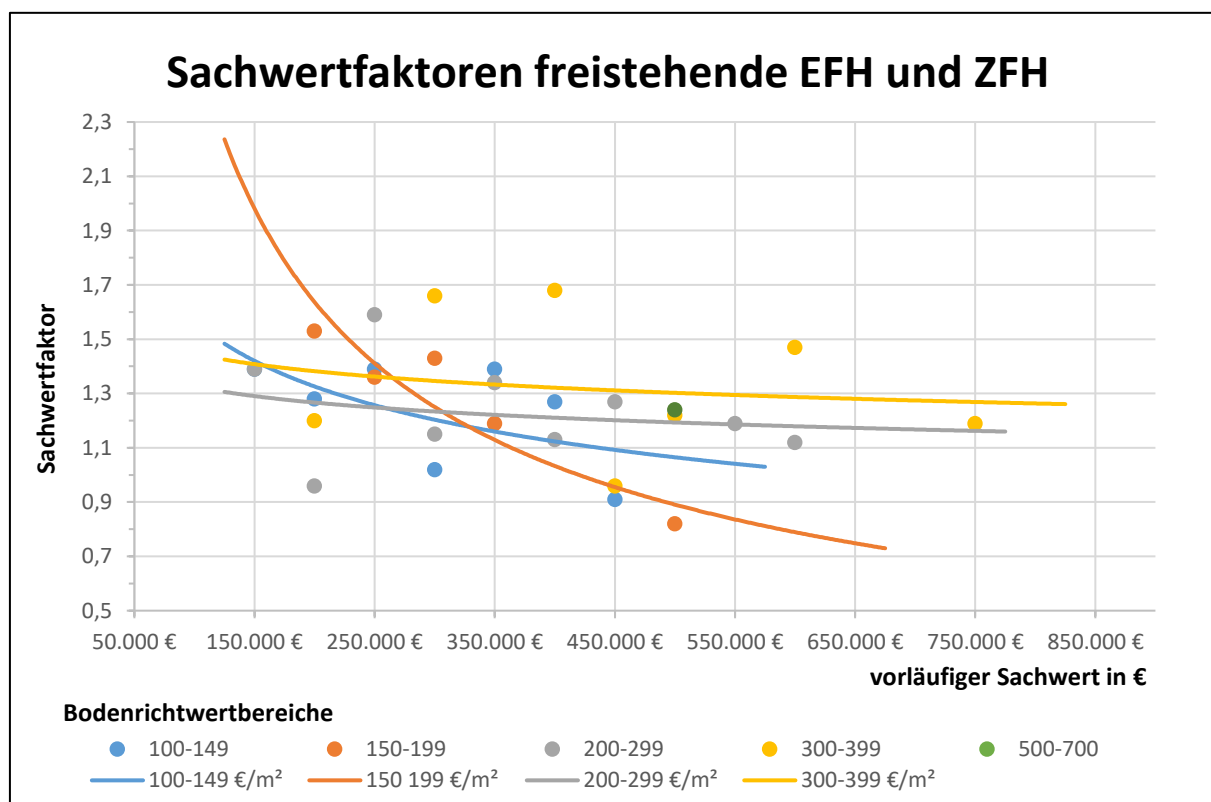


Abbildung 24: Sachwertfaktoren freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

In den Abbildungen 23 und 24 wird eine grafische Darstellung nach einzelnen Bodenrichtwertniveaus in Abhängigkeit zu den Sachwerten dargestellt.

2021	Sachwertfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Sachwertmodell Hessen, NHK 2010)			
vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich [€/m²]			
	100-149	150-199	200-299	300-399
100.000			1,71	
150.000		1,69	1,84	1,88
200.000		1,52	1,56	1,74
250.000	1,44	1,56		1,56
300.000		1,56	1,40	1,49
350.000			1,29	
400.000				1,09
450.000				
500.000				
550.000				
600.000				0,86

Merkmale der Datengrundlage

Anzahl der nachbewerteten Kauffälle	3	19	26	6
Ø vorläufiger Sachwert	255.544	197.860	186.138	315.467
Ø Grundstücksgröße in m²	386	382	317	430
Ø Bodenrichtwert in €/m²	145	167	249	353
Ø Restnutzungsdauer in Jahren	55	38	33	39
Ø Standardstufe (1 bis 5)	3,3	3,1	2,9	3,2
Ø Bruttogrundfläche in m²	197	237	212	273
Ø Wohnfläche in m²	118	119	111	126
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis	0,21	0,21	0,26	0,38
Ø Gebädefaktor in €/m²	2.710	2.607	2.647	2.319

Tabelle 27: Sachwertfaktoren des Geschäftsjahres 2021 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Auch hier konnte bei der Untersuchung der Daten kein signifikanter Einfluss der Restnutzungsdauer auf den Sachwertfaktor festgestellt werden. Im Gegensatz dazu hat der Bodenwert einen größeren Einfluss auf das Ergebnis, so dass die Sachwertfaktoren für einzelne Bodenrichtwertbereiche ermittelt wurden.

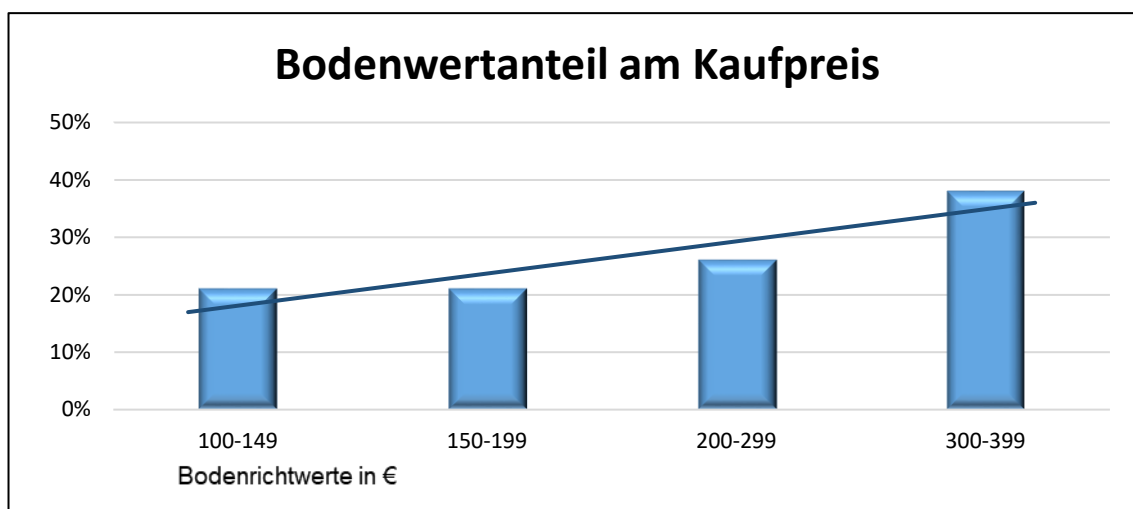


Abbildung 25: Bodenwertanteil Reihenhäuser und Doppelhaushälften

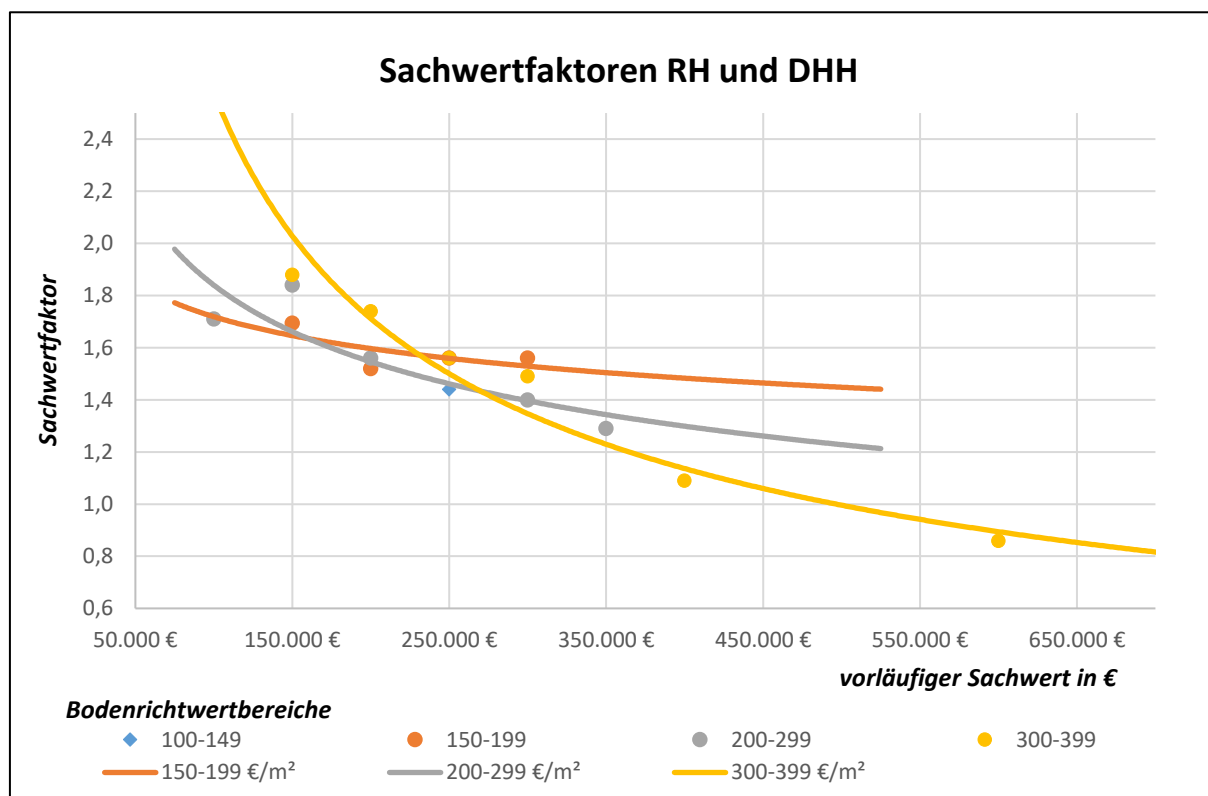


Abbildung 26: Sachwertfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften

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 konnten. 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 BGB entsprechende Anforderungen an die Datenerhebung. Bisher lagen nur für 5 Städte in Hessen ein Mietspiegel nach den Forderungen des BGB vor: Darmstadt, Frankfurt, Hanau, Offenbach und Wiesbaden. Für Städte mit mehr als 50.000 Einwohner:innen ist ein Mietspiegel nunmehr verpflichtend. Es ist beabsichtigt für die Stadt Kassel nach gesetzlichen Vorgaben einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen.

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 Wohnraummietspielen 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 sechs Jahre berücksichtigt. 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 und Waldeck-Frankenberg ist die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses im Amt für Bodenmanagement Korbach in der Hauptstelle Korbach oder der Außenstelle 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 z.Zt. nur etwa 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).

Diese Mietdaten wurden einmalig im Jahr, jeweils im Januar des Jahres veröffentlicht. Für dieses Jahr lagen bis zur Veröffentlichung des Immobilienmarktberichtes keine regional ausgewerteten Daten des IVD für Kassel vor.

8 Vergleichsfaktoren gemäß § 183 Bewertungsgesetz

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird der Grundbesitzwert des zu bewertenden bebauten Grundstücks entweder aus Vergleichspreisen für vergleichbare Grundstücke oder aus Vergleichsfaktoren abgeleitet. Der Vergleichswert bebauter Grundstücke umfasst den Boden- und Gebäudewert.

Im Vergleichspreisverfahren nach § 183 Abs. 1 BewG sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Eine hinreichende Übereinstimmung der Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke liegt vor, wenn sie insbesondere hinsichtlich ihrer Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, Erschließungszustand und Alter des Gebäudes mit dem zu bewertenden Grundstück weitgehend übereinstimmen bzw. die Abweichungen in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise; ausnahmsweise kann auch ein Vergleichspreis genügen. Vorrangig ist auf die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte mitgeteilten Vergleichspreise zurückzugreifen. Liegen mehrere Vergleichspreise vor, soll der Durchschnittswert angesetzt werden.

Sofern der Gutachterausschuss nur Durchschnittskaufpreise (Kaufpreismittel) aus einer Vielzahl von Kauffällen einer Grundstücksart ohne Berücksichtigung unterschiedlicher wertbeeinflussender Merkmale abgeleitet hat, sind diese als Vergleichspreise nicht geeignet. Soweit von den Gutachterausschüssen keine Vergleichspreise vorliegen, kann das zuständige Finanzamt geeignete Vergleichspreise aus anderen Kaufpreissammlungen berücksichtigen.

Anstelle von Vergleichspreisen können auch Vergleichsfaktoren herangezogen werden, die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für geeignete Bezugseinheiten, z. B. die Wohnfläche (Gebäundefaktor) oder den erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor), ermittelt und mitgeteilt werden (§ 183 Abs. 2 BewG). Beziehen sich die Vergleichsfaktoren nur auf den Gebäudewert, ist der Bodenwert zusätzlich nach Maßgabe des § 179 BewG zu ermitteln.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke bzw. der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so sind diese Abweichungen durch Zu- oder Abschläge nach Vorgabe des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte zu berücksichtigen. Stehen vom örtlichen Gutachterausschuss zur Berücksichtigung dieser Abweichungen keine Anpassungsfaktoren (z. B. Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten) zur Verfügung, kann eine hinreichende Übereinstimmung noch unterstellt werden, wenn die wertbeeinflussenden Merkmale des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. die Wohn-/Nutzfläche des Gebäudes, die Grundstücksgröße oder das Alter des Gebäudes, um höchstens jeweils 20 Prozent vom Vergleichsgrundstück abweichen.

Besonderheiten, insbesondere die den Wert beeinflussenden Rechte und Belastungen privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art, werden in dem typisierenden Vergleichswertverfahren nach § 183 Abs. 1 und 2 BewG nicht berücksichtigt (§ 183 Abs. 3 BewG).

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 2019, 2020 und 2021 beurkundet und bis September 2021 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.

	Wertangaben für Kfz-Stellplätze					
Lage	Tiefgarage		Einzelgarage		freie Stellplätze	
	Wieder- verkauf	Erst- verkauf	Wieder- verkauf	Erst- verkauf	Wieder- verkauf	Erst- verkauf
	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]
Stadtmitte	16.000	18.500	8.000	13.000	6.000	7.500
Restliches Stadtgebiet	12.500	18.000	7.000	15.000	4.500	6.500

Tabelle 28: 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 01.01.2022 ermittelt. Sie führen für Standardobjekte zum Verkehrswert mit einer Genauigkeit von ± 20%. Die Anpassungsfaktoren wurden unter Berücksichtigung des mittleren Bodenwerts bestimmt.

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.

Die hier veröffentlichten Vergleichsfaktoren des Gutachterausschusses der Stadt Kassel entsprechen den Anforderungen gemäß Ausführungserlass zu § 183 Abs. 3 BewG.

In der folgenden Übersicht sind alle Parameter, die bei der Auswertung zu berücksichtigen sind, dargestellt:

Räumlicher Geltungsbereich	Hessen bzw. regionaler Zuständigkeitsbereich
Gebäudeart	Freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) Reihenhäuser / Doppelhaushälften (RH/DHH) Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern (ETW)
Datengrundlage	Notarielle Kaufverträge aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte Kaufverträge der drei Vorjahre (das letzte Jahr bis einschließlich September) Anzahl der zugrunde gelegten Vergleichsfälle
Zeitlicher Bezug des Vergleichsfaktors	Stichtag 01.01.JJJJ (jährliche Ermittlung)
Bezugsgröße	€/m ² Wohnfläche
Berechnungsgrundlagen	Wohnfläche nach Bauakte oder Eigentümerangabe
Wertrelevante Grundstücksmerkmale des Normobjekts	Lage des Objekts (Bodenrichtwert) Größe des Objekts (Wohnfläche) Alter des Objekts (Baujahr) Standardstufe Grundstücksgröße (nicht bei ETW)
Bodenwert	enthalten
Berücksichtigung eines Stellplatzes (je Gebäudeart)	<u>Eigenheime (Häuser):</u> Wert einer Garage, eines Carports oder eines Stellplatzes enthalten <u>Eigentumswohnungen:</u> nicht enthalten
Berücksichtigung des Kellergeschosses	Angabe, ob Keller vorhanden ja/nein
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Auswertung fiktiv boG-freier Objekte
Sachlicher und räumlicher Anwendungsbereich	Angabe der Spannen und/oder des Mittelwerts für den der Vergleichsfaktor gilt: <u>Eigenheime (Häuser):</u> Wohnfläche [m ²], Baujahr, Grundstücksgröße [m ²] <u>Eigentumswohnungen:</u> Wohnfläche [m ²], Baujahr
Zur Anpassung an die Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts zu verwendende Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten	keine Anpassung
Ableitungsmethode	Regressionsanalyse
Aussagen zur Qualität	Genauigkeit von ± 20 %

Quelle: ZGGH-Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse Hessen

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	2.706	3.048	3.561	4.246	*
110	2.542	2.853	3.320	3.942	*
120	2.406	2.691	3.118	3.689	*
130	2.290	2.553	2.948	3.474	*
140	2.191	2.435	2.802	3.291	*
150	2.105	2.333	2.675	3.131	*
160	2.030	2.244	2.565	2.992	*
170	1.964	2.165	2.467	2.869	*
180	1.905	2.095	2.380	2.760	*
190	1.852	2.032	2.302	2.662	*
200	1.805	1.976	2.232	2.574	*
210	1.762	1.925	2.169	2.495	*
220	1.723	1.878	2.111	2.422	*
230	1.687	1.836	2.059	2.356	*
240	1.654	1.797	2.011	2.296	*
250	1.624	1.761	1.966	2.240	*

Tabelle 29 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

* zu wenig Vergleichsfälle, daher keine Angaben möglich

Die Vergleichsfaktoren der Tabelle 29 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 30 und 31 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	0,70	0,76	0,83	0,91	0,98	1,06	1,14	1,19
	400	0,72	0,78	0,86	0,93	1,01	1,08	1,16	1,21
	500	0,74	0,80	0,88	0,95	1,03	1,11	1,18	1,24
	600	0,76	0,82	0,90	0,98	1,05	1,13	1,21	1,26
	700	0,79	0,85	0,92	1,00	1,08	1,15	1,23	1,28
	800	0,81	0,87	0,95	1,02	1,10	1,18	1,25	1,30
	900	0,83	0,89	0,97	1,05	1,12	1,20	1,27	1,33
	1.000	0,86	0,92	0,99	1,07	1,14	1,22	1,30	1,35
	1.100	0,88	0,94	1,02	1,09	1,17	1,24	1,32	1,37
	1.200	0,90	0,96	1,04	1,11	1,19	1,27	1,34	1,40
	1.300	0,92	0,98	1,06	1,14	1,21	1,29	1,37	1,42
	1.400	0,95	1,01	1,08	1,16	1,24	1,31	1,39	1,44
	1.500	0,97	1,03	1,11	1,18	1,26	1,34	1,41	1,46

Tabelle 30: 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	0,76	0,81	0,87	0,93	0,99	1,05	1,11	1,15
	400	0,78	0,83	0,89	0,95	1,01	1,07	1,12	1,17
	500	0,80	0,85	0,91	0,96	1,02	1,08	1,14	1,18
	600	0,82	0,86	0,92	0,98	1,04	1,10	1,16	1,20
	700	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,12	1,18	1,22
	800	0,85	0,90	0,96	1,02	1,08	1,14	1,20	1,24
	900	0,87	0,92	0,98	1,04	1,09	1,15	1,21	1,25
	1.000	0,89	0,93	0,99	1,05	1,11	1,17	1,23	1,27
	1.100	0,91	0,95	1,01	1,07	1,13	1,19	1,25	1,29
	1.200	0,92	0,97	1,03	1,09	1,15	1,21	1,27	1,31
	1.300	0,94	0,99	1,05	1,11	1,17	1,23	1,28	1,33
	1.400	0,96	1,01	1,07	1,12	1,18	1,24	1,30	1,34
	1.500	0,98	1,02	1,08	1,14	1,20	1,26	1,32	1,36

Tabelle 31: 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) 154 m²
- Bodenrichtwert 260 €/m²
- Baujahr 1989
- Grundstücksfläche 770 m²

Der Vergleichsfaktor (VF) ergibt sich aus der Tabelle 29:

Wohnfläche, gerundet 150 m²

Bodenrichtwert 200 - 299 €/m² => **2.675 €/m²**

Der Anpassungsfaktor (AF) ergibt sich aus Tabelle 31:

Grundstücksgröße, gerundet 800 m²

Baujahr 1985 - 1994 => **1,08**

Der überschlägige Wert der Immobilie ergibt sich aus folgender Berechnung:

WF x VF x AF= ImmoWert, überschlägig

154 m² x 2.675 €/m² x 1,08 = 444.906 €;

rund 445.000 €

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	*	2.975	3.202	3.543	*
90	*	2.728	2.929	3.232	*
100	*	2.529	2.711	2.983	*
110	*	2.367	2.532	2.780	*
120	*	2.232	2.383	2.610	*
130	*	2.118	2.257	2.467	*
140	*	2.020	2.149	2.344	*
150	*	1.935	2.056	2.237	*
160	*	1.860	1.974	2.144	*
170	*	1.795	1.901	2.062	*
180	*	1.736	1.837	1.988	*
190	*	1.684	1.780	1.923	*
200	*	1.637	1.728	1.864	*

* zu wenig Vergleichsfälle, daher keine Angaben möglich

Tabelle 32: Vergleichsfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser

Der in Tabelle 32 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	0,66	0,71	0,77	0,83	0,88	0,94	1,00	1,04
	150	0,69	0,74	0,80	0,85	0,91	0,97	1,03	1,07
	200	0,72	0,77	0,82	0,88	0,94	1,00	1,06	1,10
	250	0,75	0,79	0,85	0,91	0,97	1,03	1,09	1,13
	300	0,78	0,82	0,88	0,94	1,00	1,06	1,12	1,16
	350	0,81	0,85	0,91	0,97	1,03	1,09	1,15	1,19
	400	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,12	1,18	1,22
	450	0,86	0,91	0,97	1,03	1,09	1,15	1,20	1,25
	500	0,89	0,94	1,00	1,06	1,12	1,17	1,23	1,27
	550	0,92	0,97	1,03	1,09	1,14	1,20	1,26	1,30
	600	0,95	1,00	1,06	1,12	1,17	1,23	1,29	1,33
	650	0,98	1,03	1,09	1,14	1,20	1,26	1,32	1,36
	700	1,01	1,06	1,11	1,17	1,23	1,29	1,35	1,39

Tabelle 33: 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	0,70	0,74	0,79	0,85	0,90	0,95	1,00	1,04
	150	0,73	0,77	0,82	0,87	0,92	0,98	1,03	1,06
	200	0,75	0,79	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09
	250	0,78	0,82	0,87	0,92	0,97	1,03	1,08	1,11
	300	0,80	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14
	350	0,83	0,87	0,92	0,97	1,03	1,08	1,13	1,17
	400	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15	1,19
	450	0,88	0,92	0,97	1,02	1,08	1,13	1,18	1,22
	500	0,91	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15	1,21	1,24
	550	0,93	0,97	1,02	1,08	1,13	1,18	1,23	1,27
	600	0,96	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20	1,26	1,29
	650	0,98	1,02	1,07	1,13	1,18	1,23	1,28	1,32
	700	1,01	1,05	1,10	1,15	1,20	1,26	1,31	1,34

Tabelle 34: Anpassungsfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser, Bodenrichtwert ab 150 €/m²

8.3 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

Baujahr	Vergleichsfaktoren in € /m² Wohnfläche (ETW)			
	Bodenrichtwertbereich			
	100 €/m² bis 199 €/m² (150 €/m²)	200 €/m² bis 299 €/m² (250 €/m²)	300 €/m² bis 399 €/m² (350 €/m²)	400 €/m² bis 499 €/m² (450 €/m²)
1975-1984 (1980)	1.794	2.106	2.418	*
1985-1994 (1990)	1.960	2.272	2.584	*
1995-2004 (2000)	2.127	2.439	2.750	*
2005-2014 (2010)	2.293	2.605	2.917	*
ab 2015 (Erstbezug)	3.016	3.401	3.785	*

* zu wenig Vergleichsfälle, daher keine Angaben möglich

Tabelle 35: Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

Es konnte keine statistisch gesicherte nachweisbare Abhängigkeit des Vergleichsfaktors zur Wohnfläche festgestellt werden. Die o.g. Vergleichsfaktoren können deshalb ohne Anpassung an die Wohnfläche bei der Ermittlung des Wertes aller Eigentumswohnungen verwendet werden.

9 Entwicklung des Immobilienmarktes

Grundlage des Immobilienmarktberichtes 2022 mit Stand 01.01.2022 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 dabei auf dem Jahr 2021 im Kontext zu den vorausgegangenen fünf Jahren.

Die Nachfrage auf dem Kasseler Immobilienmarkt ist weiterhin groß. Für 2021 wurde insgesamt eine Steigerung der Kauffälle um etwa 10% beobachtet. Der leichte Rückgang aus 2020 ist somit wieder ausgeglichen und die Anzahl der Kauffälle hat wieder den Durchschnitt aus 2019 erreicht. Die Aktivität auf dem Immobilienmarkt durch die Corona Pandemie ist somit nicht beeinträchtigt. Im Durchschnitt wurden in den letzten fünf Jahren 1.573 Kauffälle pro Jahr aufgenommen. Im Untersuchungszeitraum 2021 wurden insgesamt 1.661 Kauffälle in die Datensammlung aufgenommen.

Den größten Anteil bei Immobilientransaktionen nehmen nach wie vor Kaufverträge mit fast unveränderten 93,6% ein, gefolgt von Schenkungen und Übergaben mit etwa 5,8% und Zwangsversteigerungen mit etwa 0,6%.

Die durchschnittlichen Preissteigerungen bei freistehenden Einfamilienhäusern erfahren in 2021 eine Quote von 7,8%. Ein freistehendes Einfamilienhaus kostete 2021 im Durchschnitt etwa 423.000 €. In 2020 lag dieser Wert bei 392.000 €. Die durchschnittliche Steigerung der letzten fünf Jahre beträgt etwa 4,7% pro Jahr. Bei der Anzahl der Kauffälle dieser Art von Immobilien gab es wiederholt einen Rückgang. Im Vergleich zum Vorjahr wurden etwa 7% weniger Kauffälle getätigt, im Jahr zuvor lag diese Quote bei etwa minus 17%.

Insgesamt ist eine größere Streuung der Kauffälle in unterschiedliche Preissegmente im Vergleich zum Vorjahr erkennbar. Eine leichte Verlagerung in höhere Preisklassen aus den mittleren Preislagen, aber konstanten Kauffallzahlen in den unteren Preislagen ist für den Markt der freistehenden Einfamilienhäuser zu beobachten.

Die Kaufpreise für Reihemittelhäuser erfahren einen Zuwachs um etwa 8%. Die Anzahl Kauffälle liegt unverändert im Mittel der letzten fünf Jahre, d.h. die Nachfragesituation in diesem Teilmarkt ist weitgehend konstant geblieben 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 € und in 2021 bei 228.000 €.

In der Kategorie Doppelhaushälften und Reihenendhäusern ist bei der Anzahl der Kauffälle wiederholt ein Rückgang mit etwa 19% zu beobachten. Die durchschnittliche Anzahl der Kauffälle bleibt rückläufig mit etwa 3% pro Jahr in den letzten fünf Jahren. Die Preissteigerungsrate im Vergleich zum Vorjahr mit knapp 22% wurde 2021 nicht erreicht. Der Markt regulierte mit einem Preistrückgang von etwa 6% in diesem Segment die durchschnittliche Preissteigerung der letzten fünf Jahre auf durchschnittlich 5,5% pro Jahr.

Bei Zweifamilienhäusern ist gegenüber dem Vorjahr eine Kaufpreissteigerung von nur 2,5% zu beobachten, bei einem Rückgang der Kauffälle um etwa 8%. Das Mittel der letzten fünf Jahre bildet diese Preissteigerungsrate ebenso ab, es liegt bei knapp 4% im Durchschnitt pro Jahr. Bei der Anzahl der Kauffälle ist im Fünf-Jahres-Durchschnitt ein Rückgang von etwa 9% pro Jahr zu verzeichnen.

Die großen Preissteigerungen bei Mehrfamilienhäusern im Gegensatz zum Jahr zuvor sind im Beobachtungszeitraum 2021 nicht mehr gegeben. Trotz der großen Nachfrage in diesem Segment mit einer Kauffallsteigerung um 11% erfahren die Kaufpreise einen Rückgang von 6,7% im Vergleich zum Vorjahr.

Der Wohnungseigentumsmarkt ist in Bezug auf die Anzahl der Kauffälle nach wie vor der größte Teilmarkt im Kasseler Stadtgebiet. Hierauf entfallen unverändert mehr als die Hälfte, etwa 59%, der auf dem Kasseler Immobilienmarkt gehandelten Kaufobjekte. Der Quadratmeterpreis für eine neu errichtete Eigentumswohnung liegt bei etwa 5,2% über dem Vorjahresniveau. Der Gesamtgeldumsatz 2021 im Wohnungseigentumsmarkt ist im Vergleich zum Vorjahr um etwa 23% gestiegen, ebenso bei den Kauffallzahlen etwa 10%. Wurden in 2019 insgesamt 125 Erstverkäufe registriert, waren es 2020 noch 83 Kauffälle und in 2021 wieder 141.

Insgesamt sind die Steigerungsraten in allen Bereichen in diesem Jahr unterschiedlich ausgeprägt. Durch die Verschiebung der erhöhten Nachfragesituation bei Wiederverkäufen im Wohnungseigentumssektor, bei Reihemittelhäusern und bei Mehrfamilienhäusern erfährt der Immobilienmarkt mehr Stabilität in den gehandelten Bestandsobjekten.

Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht mehr so häufig am Markt vorhanden wie in den Jahren zuvor, bleiben aber dennoch mit den Kauffallzahlen an erster Stelle, gefolgt von Mehrfamilienhäusern und Einfamiliendoppelhäusern/Reihenendhäusern.

Pandemiebedingten Schwankungen waren im Jahr zuvor bei der Anzahl der gehandelten Kauffälle mit einem leichten Rückgang von 8,5% zu verzeichnen. Dieser Rückgang wurde 2021 wieder ausgeglichen. Die Kauffallzahlen haben wieder den Stand von 2019 erreicht, sie liegen mit 5% sogar über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre.

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

10 Mitglieder des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss für den Bereich der documenta-Stadt Kassel setzt sich derzeit aus folgenden ehrenamtlich tätigen Gutachtern zusammen:

Vorsitzende:

Rus, Sandra	Dipl.-Ing., Vermessungsdirektorin
-------------	-----------------------------------

Stellvertretende Vorsitzende:

Dr. Kampe, Hans-Jürgen	Dipl.-Volkswirt, selbständig, Immobilienmakler
Krüger, Constance	Dipl.-Ing., Architektin beim Finanzamt

Ehrenamtliche Gutachter:

Bosmann, Dirk	Dipl.-Finanzwirt
Oster, Sebastian	Dipl.-Ing.
Reintjes, Sylvia	Dipl.-Ing., selbständig, Immobilienbewertung
Ries, Frank	Dipl.-Ing., selbständig, Architekt
Spangenberg, Heinz	Dipl.-Ing., Ltd. Baudirektor a. D.
Umbach, Claus-Dieter	Immobilienwirt (Diplom DIA), selbständig, Immobilienmakler
Umbach, Ruppert	Dipl.-Ing., selbständig, Architekt und Immobilienbewertung
Werner, Harald	Dipl.-Ing., selbständig, Architekt
Dr. Wehrle, Astrid	Dipl.-Ing.
Jäger, Bernd	Dipl.-Verwaltungswirt
Mäckler, Simone	Dipl.-Ing., selbständig, Architektin

11 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg -Geschäftsstelle- Amt für Bodenmanagement Korbach	Medebacher Landstraße 27 34497 Korbach	Tel.: +49 (5631) 978 4300 Fax.: +49 (611) 327 605 526 Email: gs-gaa-afb-kb@hvbq.hessen.de
Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Hersfeld- Rotenburg, des Schwalm-Eder-Kreises und des Werra-Meißner-Kreises -Geschäftsstelle- Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)	Hans-Scholl-Straße 6 34576 Homberg (Efze)	Tel.: +49 (5681) 7704 2166 Fax.: +49 (5681) 7704 2101 Email: gs-gaa-afb-hr@hvbq.hessen.de
Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises 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@hvbq.hessen.de

Quellennachweise

- *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 Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (VwKostO-MWEVW) vom 19. November 2012 in der derzeit gültigen Fassung festgelegt:

Bodenrichtwertkarte (digital)	kostenfrei	Geoportal der Stadt Kassel
Bodenrichtwertkarte (Farbdruck), Maßstab 1:10.000	70 €	
Bodenrichtwertauskunft (schriftlich; je Richtwert)	20 €	
Immobilienmarktbericht (digital)	kostenfrei	Stadt Kassel Immobilienmarktbericht
Immobilienmarktbericht (Farbdruck)	35 €	
Mietwertkalkulator als Programm	kostenfrei	Geodaten Online
Einzelauskunft Mietwertkalkulator (schriftlich, je Auskunft)	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