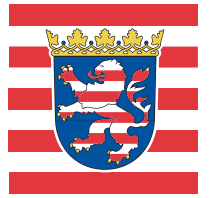


Gutachterausschuss für Immobilienwerte

HESSEN



# Immobilienmarktbericht

für den Bereich der documenta-Stadt Kassel

2017



# **Jahresbericht 2017**

Daten und Fakten  
zum Kasseler Immobilienmarkt

Gutachterausschuss  
für Immobilienwerte  
für den Bereich der  
documenta Stadt Kassel

# Impressum

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

**Verantwortlich:** Dr. Hans-Jürgen Kampe (stellv. Vors. des Gutachterausschusses)

**Anschrift:** Obere Königsstraße 8, 34117 Kassel  
**Telefon:** 0561-787-7002, 787-7003  
**Telefax:** 0561-787-4089  
**E-Mail:** gutachterausschuss@kassel.de

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

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

**Telefon:** Frau Lappöhn (Bodenrichtwerte und Daten  
Frau Vogt aus der Kaufpreissammlung)  
0561-787-7002, 787-7003

**Gebühr:** 35,- € farbige Druckausgabe (zzgl. Versandkosten)  
30,- € digitale Ausgabe (pdf-Dokument)

Hinweis:

Die im Bericht angegebenen Daten und Informationen sind sorgfältig ermittelt und geprüft worden. Sollten Sie trotzdem fehlerhafte Darstellungen feststellen oder andere Anregungen haben, wenden Sie sich bitte direkt an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses.

# Inhaltsverzeichnis:

Tabellenverzeichnis, Abbildungsverzeichnis:	IV	
Vorbemerkung	1	
<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Rahmendaten</b>	<b>3</b>
2.1	Lage	3
2.2	Wirtschaftliche Daten	3
2.3	Baugeschehen (2010 – 2016)	4
<b>3</b>	<b>Allgemeine Daten zum Immobilienmarkt</b>	<b>5</b>
3.1	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses	5
3.2	Anzahl und Transaktionsvolumen der Kaufverträge	5
3.3	Immobilienmarkt	7
<b>4</b>	<b>Transaktionen bei unbebauten Grundstücken</b>	<b>10</b>
<b>4.1</b>	<b>Umsatzentwicklung</b>	<b>10</b>
4.1.1	Hauptkategorien unbebauter Grundstücke	10
4.2	Verteilung der Kauffälle	13
4.3	Bodenrichtwerte im Bereich der Stadt Kassel	13
4.3.1	Entwicklung der Bodenrichtwerte	14
4.3.2	Veröffentlichung der Bodenrichtwerte	14
<b>5</b>	<b>Transaktionen bei bebauten Grundstücken</b>	<b>15</b>
5.1	Umsatzentwicklung	15
5.2	Verteilung der Kauffälle	18
<b>6</b>	<b>Transaktionen bei Wohnungseigentum</b>	<b>23</b>
6.1	Umsatzentwicklung	23
6.2	Verteilung der Kauffälle	25
6.3	Durchschnittspreise in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße	27
6.4	Durchschnittspreise in Abhängigkeit von den Baujahren	28
<b>7</b>	<b>Bewertungsrelevante Daten</b>	<b>30</b>
7.1	Bodenpreisindexreihen	30
7.2	Baupreisindex für Wohngebäude	31
7.3	GFZ-Umrechnungskoeffizienten	32
7.4	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	33
7.5	Sachwertfaktoren	35
7.6	Mieten	36
<b>8</b>	<b>Vergleichsfaktoren gemäß § 183 Bewertungsgesetz</b>	<b>38</b>
8.1	Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	39
8.1.1	Beispiel für die Anwendung der Vergleichsfaktoren	40
8.2	Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	41
8.3	Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen	42
<b>9</b>	<b>Entwicklung des Immobilienmarktes</b>	<b>43</b>
<b>10</b>	<b>Mitglieder des Gutachterausschusses</b>	<b>44</b>
<b>11</b>	<b>Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse</b>	<b>45</b>
Quellennachweise:	45	
Leistungen und Gebühren:	46	

## Tabellenverzeichnis:

TABELLE 1:	BAUFERTIGSTELLUNGEN	4
TABELLE 2:	GRUNDSTÜCKSTRANSAKTION IN DEN DREI TEILMÄRKTEN	6
TABELLE 3:	MARKTTEILNEHMER	8
TABELLE 4:	GRUNDSTÜCKSTRANSAKTION UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	11
TABELLE 5:	PREISKLASSEN FÜR UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	13
TABELLE 6:	GRUNDSTÜCKSTRANSAKTIONEN BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	17
TABELLE 7:	PREISKLASSEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	18
TABELLE 8:	GRUNDSTÜCKSGRÖßEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	20
TABELLE 9:	TRANSAKTIONEN WOHNUNGSEIGENTUM	23
TABELLE 10:	ANZAHL DER KAUFFÄLLE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH WOHNUNGSGRÖßEN	25
TABELLE 11:	ANZAHL DER KAUFFÄLLE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH BAUJAHREN	26
TABELLE 12:	MITTELWERTE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH WOHNUNGSGRÖßEN	27
TABELLE 13:	WOHNUNGSPREISE IN ABHÄNGIGKEIT VON DEN BAUJAHREN	28
TABELLE 14:	BODENPREISINDEX	30
TABELLE 15:	PREISINDIZES FÜR DEN NEUBAU VON WOHNUNGEN EINSCHL. UMSATZSTEUER	31
TABELLE 16:	GFZ-UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN	32
TABELLE 17:	LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE FÜR HESSEN	33
TABELLE 18:	ROHERTRAGSFAKTOREN FÜR HESSEN	34
TABELLE 19:	SACHWERTFAKTOREN DES GESCHÄFTSJAHRES 2016	35
TABELLE 20:	WERTANGABEN FÜR KFZ-STELLPLÄTZE	38
TABELLE 21:	VERGLEICHFAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	39
TABELLE 22:	ANPASSUNGSFAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	40
TABELLE 23:	VERGLEICHFAKTOREN FÜR REIHEN- UND DOPPELHÄUSER	41
TABELLE 24:	ANPASSUNGSFAKTOREN FÜR REIHEN- UND DOPPELHÄUSER	42
TABELLE 25:	VERGLEICHFAKTOREN FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN	42

## Abbildungsverzeichnis:

ABBILDUNG 1:	ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHLEN IN KASSEL	3
ABBILDUNG 2:	EIGENTUMSÜBERGÄNGE	5
ABBILDUNG 3:	VERTEILUNG DER KAUFFÄLLE	6
ABBILDUNG 4:	UMSATZZAHLEN FÜR BEBAUTE UND UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	7
ABBILDUNG 5:	MARKTTEILNEHMER VERÄUßERER	8
ABBILDUNG 6:	MARKTTEILNEHMER ERWERBER	9
ABBILDUNG 7:	KAUFPREISE FÜR UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	12
ABBILDUNG 8:	INDEXREIHEN BODENRICHTWERTE	14
ABBILDUNG 9:	KAUFPREISE FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	16
ABBILDUNG 10:	PREISKLASSEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	19
ABBILDUNG 11:	GRUNDSTÜCKSGRÖßEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	21
ABBILDUNG 12:	KASSELER STADTBEREICHE	22
ABBILDUNG 13:	VERTEILUNG DER KAUFFÄLLE NACH STADTBEREICHEN	22
ABBILDUNG 14:	PREISENTWICKLUNGEN FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IN BEZUG ZUR WOHNFLÄCHE	24
ABBILDUNG 15:	ANZAHL DER KAUFFÄLLE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH WOHNUNGSGRÖßE	25
ABBILDUNG 16:	VERTEILUNG DER KAUFFÄLLE VON WOHNUNGSEIGENTUM NACH STADTTEILEN	27
ABBILDUNG 17:	WOHNUNGSPREISE IN ABHÄNGIGKEIT VON DER WOHNUNGSGRÖßE	28
ABBILDUNG 18:	WOHNUNGSPREISE IN ABHÄNGIGKEIT VON DEN BAUJAHREN	29
ABBILDUNG 19:	VERGLEICH VERSCHIEDENER MÄRKTE	31
ABBILDUNG 20:	ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSMIETEN	37

## Vorbemerkung

Der vorliegende Immobilienmarktbericht 2017 ist vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der documenta Stadt Kassel erstellt worden. Dieser Immobilienmarktbericht wendet sich an Personen, die Immobilien veräußern, erwerben, beleihen oder sich einen Überblick über den hiesigen Immobilienmarkt verschaffen wollen. Weiter wendet er sich auch an institutionelle Investoren sowie die Politik, denen dieser Bericht Entscheidungen ermöglichen bzw. erleichtern kann. Der Immobilienmarktbericht ist aus statistischen Auswertungen aller Grundstückstransaktionen im Bereich der Stadt Kassel zusammengetragen. Er soll dazu dienen, durch Daten und Fakten den Grundstücks- und Immobilienmarkt transparenter zu machen und Ausprägungen zu verdeutlichen.

Im Abschnitt 8 sind die Vergleichsfaktoren, die den Finanzämtern als vorrangige Grundlage für Bewertungen gem. § 183 Bewertungsgesetz zur Verfügung gestellt werden, aufgeführt. Diese Faktoren beruhen auf landesweit einheitlichen Auswertekriterien.

# 1 Einleitung

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Kassel analysiert Daten von Grundstücks- und Immobilientransaktionen, die im Stadtgebiet von Kassel durchgeführt werden. Diese Informationen werden in der Kaufpreissammlung gespeichert und für den Immobilienmarktbericht ausgewertet. Der Gutachterausschuss nimmt seine Aufgaben aufgrund der nachfolgend aufgeführten Gesetze, Verordnungen und Richtlinien wahr:

- Baugesetzbuch (BauGB), Drittes Kapitel, Erster Teil
- Hessische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie - SW-RL)
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie - EW-RL)
- Richtlinie zur Ermittlung Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL)

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

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

- Die Erstellung von Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke, für Eigentumswohnungen sowie für sonstige mit Grundstücken zusammenhängende Rechte
- Ermittlung von Bodenrichtwerten für das Stadtgebiet Kassel zum Beginn jedes geraden Jahres
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Erstellen eines Immobilienmarktberichtes jährlich
- Erstellung von Analysen und Statistiken über die Entwicklung des Grundstücksmarktes

Der Auftrag des Gesetzgebers an die Gutachterausschüsse, Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu schaffen, soll durch den vorliegenden Immobilienmarktbericht erfüllt werden. Gegenüber privaten Marktanalysen zeichnen sich die Marktberichte der Gutachterausschüsse dadurch aus, dass ihnen nahezu alle gezahlten Immobilienkaufpreise des Auswertungsgebietes zur Verfügung stehen, d.h. der Datenbestand liegt flächendeckend vor und stellt nicht nur eine begrenzte Stichprobe dar.

Der vorliegende Immobilienmarktbericht soll helfen, den Kasseler Immobilienmarkt für Bewertungssachverständige und andere Stellen, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind, sowie interessierten Bürgerinnen und Bürgern verständlich zu machen.

Die nachfolgenden Informationen bieten dem Leser eine allgemeine Marktorientierung.

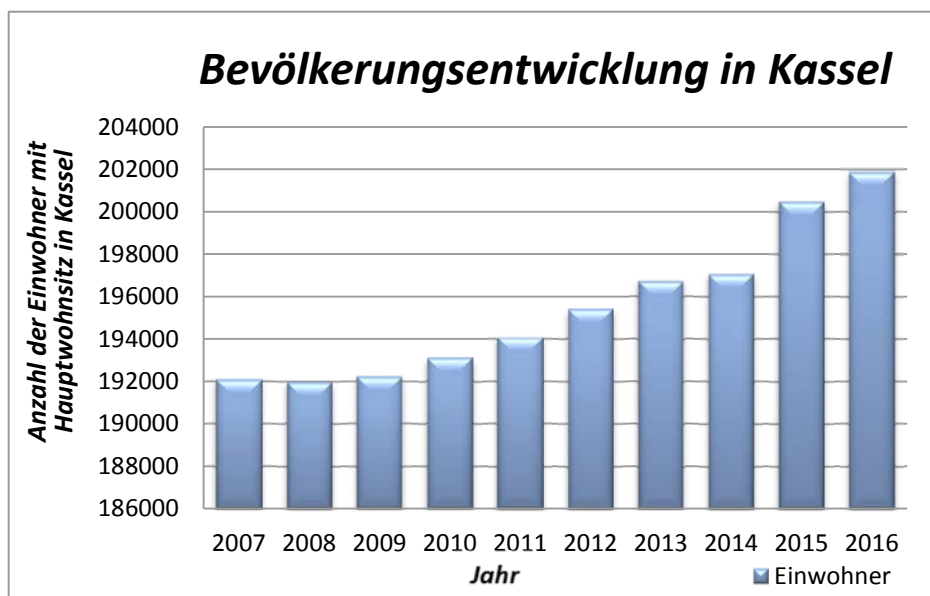
## 2 Rahmendaten

### 2.1 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 NN
	Rathaus	170 m über NN
	Schloss Wilhelmshöhe	286 m über NN
	Niedrigster Punkt im Stadtgebiet: Fuldaspiegel 150 m stromaufwärts der Schleuse Spiekershausen	132 m über NN
	Höchster Punkt im Stadtgebiet: Hohes Gras (Bodenhöhe am Turm)	615 m über NN
Fläche:	Stadtgebiet insgesamt	106,798 km <sup>2</sup>

### 2.2 Wirtschaftliche Daten

Seit 2009 ist die Einwohnerzahl Kassels kontinuierlich um etwa 5,1% gestiegen (siehe Abb. 1). Das Stadtgebiet ist aktuell Wohnort und Lebensmittelpunkt für 201.907<sup>1</sup> Menschen, die in ca. 31.000 Gebäuden wohnen und von denen 34.176 Menschen, etwa 17 %, unterschiedlichen Nationalitäten angehören. Der Anstieg in 2016 um 1.400 Personen ist in erster Linie auf den verstärkten Zuzug von ausländischen



Bürgerinnen und Bürgern zurückzuführen. Die Stadt Kassel verzeichnet in 2016 einen Anstieg von 7% bei den nichtdeutschen Einwohnern. Die größten Anteile mit Bürgern anderer Staatsangehörigkeit in Kassel kommen aus der Türkei mit 7.072, gefolgt von Syrien, Bulgarien, Polen und Italien jeweils mit 2.407, 2.286, 1.842 und 1.416 Personen, wobei die Anzahl der türkischen Staatsangehörigen wiederholt rückläufig ist. Die

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

<sup>1</sup> Melderegister der Stadt Kassel, Stand 31.12.2016



Anzahl der syrischen Staatsbürger ist im Jahr 2016 im Vergleich zum Vorjahr von 1.490 auf 2.407 Personen gestiegen. Gefolgt von bulgarischen, somalischen, eritreischen und rumänischen Staatsbürgern bilden diese Personengruppen den höchsten Anstieg bei den Einwohnerzahlen.

Im Einzugsgebiet der Stadt leben rund 1,2 Millionen Menschen, davon etwa 330.000 im Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel. Der Zweckverband (ZRK) umfasst die Stadt Kassel sowie die Umlandgemeinden Ahnatal, Baunatal, Calden, Fuldabrück, Fuldata, Kaufungen, Lohfelden, Niestetal, Schauenburg und Vellmar.

Kassel ist Arbeitsort für 128.262<sup>2</sup> Menschen, Pendler inbegriffen. Davon sind 105.290 sozialversicherungspflichtig beschäftigt, die wie folgt in unterschiedlichen Wirtschaftsabschnitten arbeiten: öffentliche und private Dienstleister 35.475 (33,7%); Finanzen, Vermietung, Unternehmensdienstleistungen 24.064 (22,8%); Handel, Gastgewerbe, Verkehr 22.811 (21,7%); Produzierendes Gewerbe 22.891 (21,7%) sowie Land- und Forstwirtschaft 49 (0,1%).

23.632 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte pendeln aus Kassel heraus, um ihrer Arbeit nachzugehen. Dagegen pendeln 61.489 Erwerbstätige täglich nach Kassel ein. Der Pendlersaldo in die Stadt Kassel liegt somit bei 37.866 Beschäftigten, das sind etwa 1.800 Pendler nach Kassel weniger als im Vorjahr.

## 2.3 Baugeschehen (2010 – 2016)

Die Kategorie Wohngebäude setzt sich in Kassel aus rund 15.000 Einfamilienhäusern, 5.000 Zweifamilienhäusern und 11.000 Mehrfamilienhäusern zusammen. Die Baufertigstellungen erreichten 2015 mit 99 Wohngebäuden insgesamt im Vergleich zum Vorjahr mit 90 Wohngebäuden eine Steigerung um 10 %. Der Trend zur Verlagerung der Anzahl der Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist weiterhin ungebrochen. Insgesamt waren in diesem Segment 2011 55 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt, 2012 und 2013 gemittelt 156/157 Wohnungen und 2014 bereits 191 Wohnungen. 2015 erhöhte sich diese Zahl auf 212. Die Zahlen für 2016 liegen dem Statistischen Landesamt bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

Jahr	Anzahl der bezugsfertigen Wohnungen			
	insgesamt	Ein-	Zwei-familienhäuser	Mehr-
2010	134	26	14	94
2011	103	42	6	55
2012	255	58	26	171
2013	246	78	26	142
2014	267	68	8	191
2015	301	59	30	212
2016	Bei Redaktionsschluss lagen noch keine aktuellen Werte des Statistischen Landesamtes vor.			

Tabelle 1: Baufertigstellungen

Quelle: Fachstelle Statistik Kassel

<sup>2</sup> Fachstelle Statistik Kassel – Jahresbericht 2015

### 3 Allgemeine Daten zum Immobilienmarkt

Grundlage dieses Berichtes sind die Übereignungsurkunden über Liegenschaften innerhalb des Stadtgebietes von Kassel, die der Geschäftsstelle von den beurkundenden Stellen zugesandt wurden.

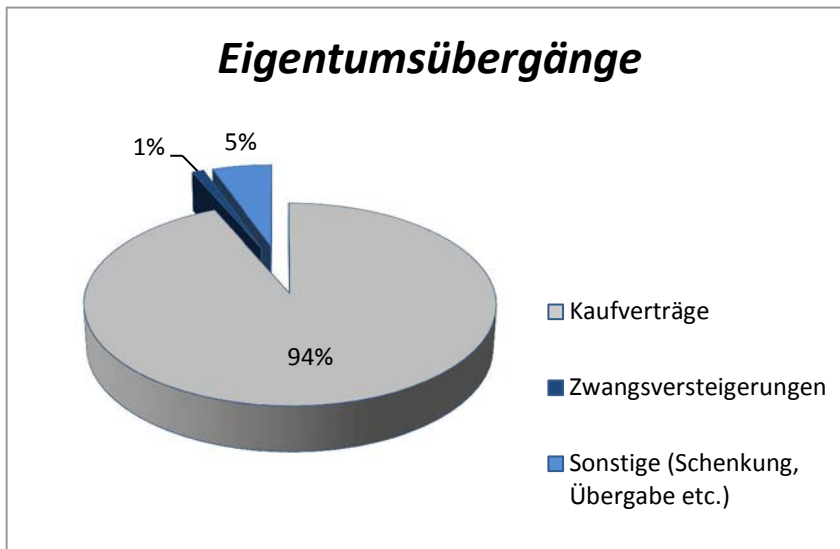


Abbildung 2: Eigentumsübergänge

Aus der Abbildung 2 ist die Verteilung der Übereignungen ersichtlich.

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

Die hier angegebenen Durchschnittswerte können die vielfältigen Einflussfaktoren auf den Verkehrswert der einzelnen Vertragsobjekte nicht widerspiegeln. Sie liefern lediglich Anhaltspunkte und ersetzen nicht ein qualifiziertes Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses.

#### 3.1 Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss speichert in seiner Kaufpreissammlung jede Transaktion von Grundstücken und jedes begründete Erbbaurecht und ordnet sie den Teilmärkten „bebaute“ oder „unbebaute Grundstücke“ sowie „Wohnungseigentum“ zu (siehe Abb. 3). Die hierfür erforderlichen Informationen erhält der Gutachterausschuss durch die beurkundenden Stellen, die eine Abschrift eines jeden Vertrages entsprechend den gesetzlichen Vorgaben übermitteln. Die Kaufverträge werden auf wertbeeinflussende Eigenschaften, wie z.B. den Grad der Erschließung, die Lage des Grundstücks, die Beschaffenheit, die Ausstattung und den Zuschnitt analysiert und in Beziehung zum Kaufpreis gesetzt. Der Inhalt der Verträge, wie auch sämtliche personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung werden entsprechend den bestehenden Datenschutzbestimmungen vertraulich behandelt.

#### 3.2 Anzahl und Transaktionsvolumen der Kaufverträge

Aus der Abbildung 3 ist ersichtlich, dass die Anzahl der Transaktionen bei bebauten Grundstücken leicht rückläufig ist. Transaktionen mit unbebauten Grundstücken sind gleichbleibend. Auf das Marktsegment Wohnungseigentum entfällt dabei der ausnahmslos größte Anteil mit einem beachtlichen Anstieg von etwa 30 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Anzahl der Transaktionen hat hier das Niveau von 2012 erreicht. Insgesamt hat sich die Zahl der Kaufverträge von 1.599 auf 1.824 gegenüber dem letzten Jahr erhöht, das entspricht etwa 14%.

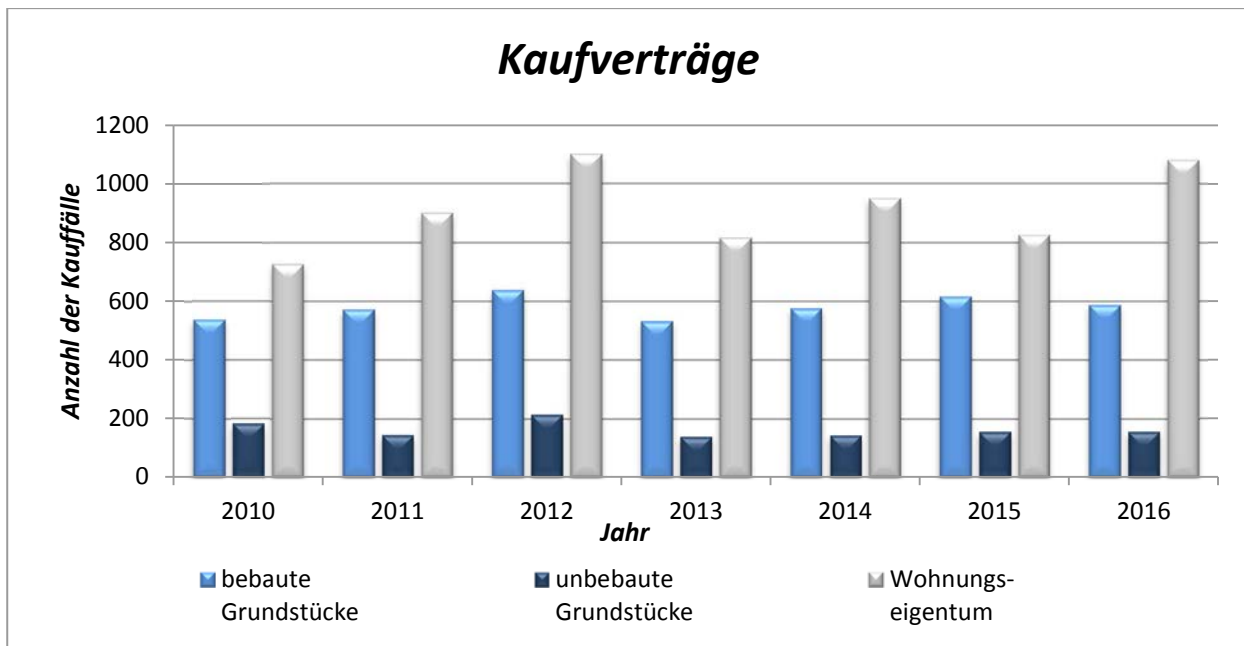


Abbildung 3: Verteilung der Kauffälle

Kaufvertrag über	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz (tausend €)	Flächenumsatz (tausend m <sup>2</sup> )	Durchschnittliche/ r	
					Kaufpreis (€)	Grundstücksfläche/ Wohnungsfläche (m <sup>2</sup> )
unbebaute Grundstücke	2010	182	10.880	319	59.782	1.755
	2011	145	13.828	214	95.364	1.473
	2012	214	23.742	285	110.943	1.332
	2013	139	26.733	402	192.321	2.894
	2014	144	13.143	272	92.393	1.890
	2015	156	18.243	342	116.940	2.207
	<b>2016</b>	<b>156</b>	<b>15.667</b>	<b>191</b>	<b>100.427</b>	<b>1.224</b>
bebaute Grundstücke	2010	537	183.116	549	340.999	1.023
	2011	572	212.474	586	371.457	1.024
	2012	638	211.067	640	330.826	1.004
	2013	532	343.099	2.165	644.922	4.069
	2014	576	278.657	688	480.915	1.195
	2015	616	262.641	736	442.157	1.207
	<b>2016</b>	<b>588</b>	<b>231.963</b>	<b>492</b>	<b>394.495</b>	<b>837</b>
Wohnungseigentum	2010	728	61.935	46	85.076	64
	2011	900	84.739	59	94.155	66
	2012	1100	114.081	68	103.710	62
	2013	817	85.630	55	104.811	68
	2014	949	110.155	58	112.469	72
	2015	827	93.451	52	113.000	71
	<b>2016</b>	<b>1080</b>	<b>135.345</b>	<b>60</b>	<b>125.320</b>	<b>65</b>

Tabelle 2: Grundstückstransaktion in den drei Teilmärkten

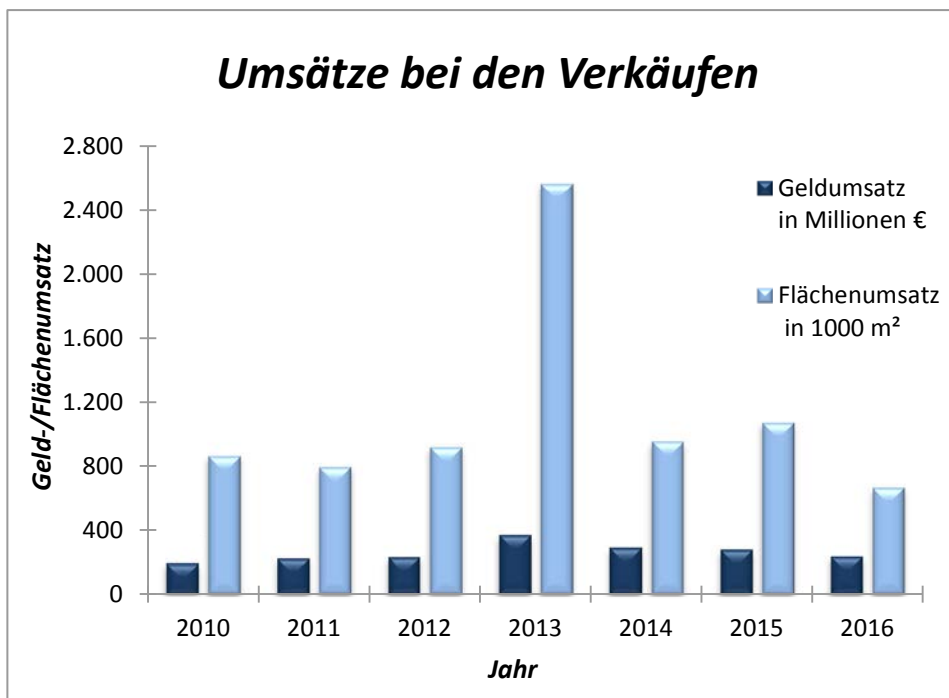


Abbildung 4: Umsatzzahlen für bebaute und unbebaute Grundstücke

Aus der Abbildung 4 ist ersichtlich, dass die Geldumsätze von 2010 bis 2013 bei Grundstückstransaktionen der bebauten und unbebauten Grundstücke kontinuierlich ansteigen und ab 2014 Schwankungen unterliegen.

Bei bebauten Grundstücken findet eine Verlagerung der Kauffälle in mittlere und einfache Lagen statt. Der Rückgang des Geldumsatzes ist dabei größer als der Rückgang bei den Kauffällen.

Bei den Flächen- und Geldumsätzen ist zu

beachten, dass im Jahre 2013 außergewöhnlich großflächige Gewerbe und Industrieanlagen sowie zukünftige Gewerbeflächen den Eigentümer gewechselt hatten. Dazu kamen die Verkäufe großer zusammenhängender Wohnbauflächen sowie bedeutender Gebäudekomplexe. Auch bei Betrachtung der Flächenumsätze war infolgedessen eine signifikante Erhöhung erkennbar. Beim Vergleich der Flächenumsätze für 2016 ist insgesamt ein Rückgang zu verzeichnen.

Bei den Verkäufen von Eigentumswohnungen muss wiederum für 2012/13 das Mittel betrachtet werden. Die konstante Anzahl der Kauffälle bis 2014 erfährt 2015 einen leichten Rückgang, ebenso der Geldumsatz. 2016 ist in diesem Marktsegment wieder eine signifikante Bewegung nach oben erkennbar. Hier ist eine Steigerung bei der Anzahl der Kauffälle um 30% zu beobachten. Der Geldumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um etwa 45% gestiegen. (siehe Tab. 2).

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

### 3.3 Immobilienmarkt

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

Markt- teilnehmer	Jahr	Privatpersonen	juristische Personen	Kommune	Land	Bund	gemeinnützige / freie Wohnungs- unternehmen	Kirchen	sonstige Marktteil- nehmer
Veräußerer	2010	1.177	264	100	6	8	114	1	9
	2011	1.237	335	45	9	5	190	3	3
	2012	1.478	433	42	11	8	184	4	18
	2013	1.189	272	28	3	3	116	6	8
	2014	1.240	431	41	2	7	133	2	14
	2015	1.202	330	28	3	8	81	4	7
	<b>2016</b>	<b>1.196</b>	<b>602</b>	<b>68</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>75</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
Erwerber	2010	1.535	113	14	3	1	2	2	9
	2011	1.676	126	10	0	4	4	0	7
	2012	2.007	141	14	2	0	2	0	12
	2013	1.456	132	25	0	1	1	2	8
	2014	1.726	110	21	1	0	3	0	9
	2015	1.506	135	7	2	0	5	2	6
	<b>2016</b>	<b>1.816</b>	<b>91</b>	<b>16</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>22</b>

Tabelle 3: Marktteilnehmer

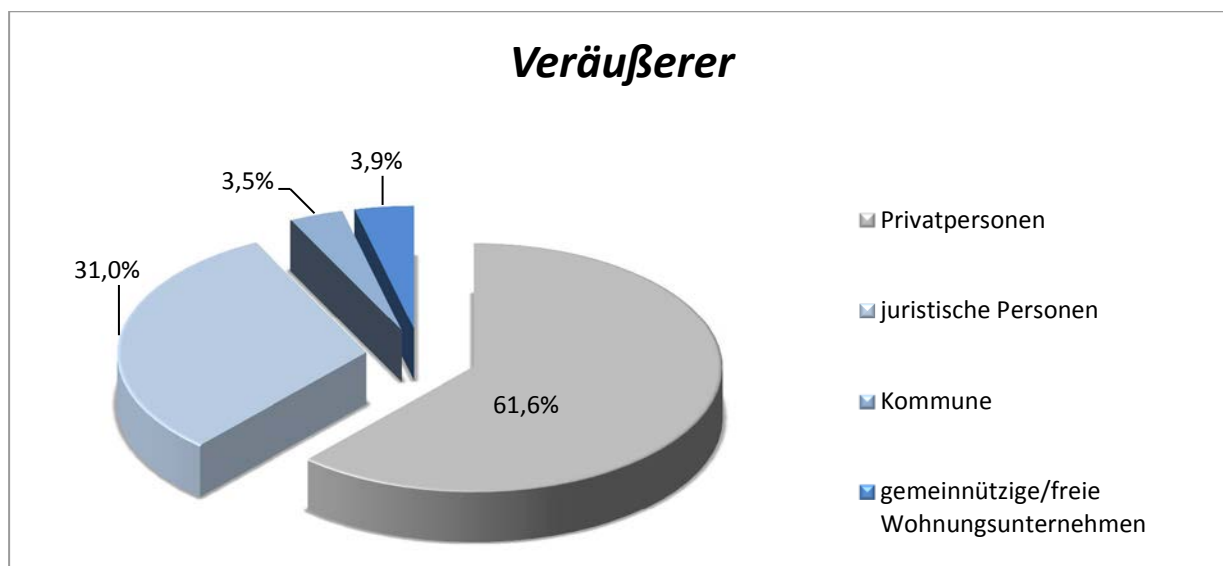


Abbildung 5: Marktteilnehmer Veräußerer

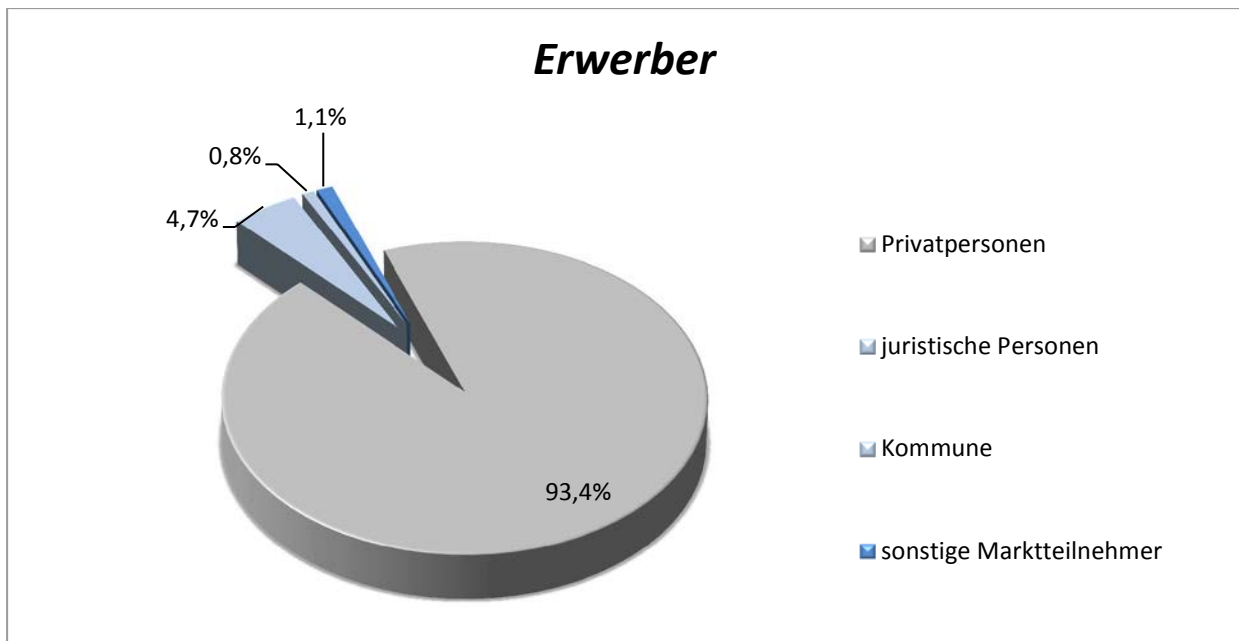


Abbildung 6: Marktteilnehmer Erwerber

Den Abbildungen 5 und 6 kann entnommen werden, dass Privatpersonen am häufigsten als Erwerber sowie als Veräußerer am Immobilienmarkt in Kassel auftreten und insofern prägend auf diesen einwirken. Die Anzahl der Verkäufe durch Privatpersonen ist 2016 gegenüber dem Vorjahr annähernd konstant geblieben. Durch die steigende Anzahl der Transaktionen insgesamt ist der Anteil von Privatpersonen am Marktgeschehen selbst jedoch um etwa 10% gefallen. Die Anzahl der Käufe durch Privatpersonen dagegen ist in absoluten Zahlen auffällig stark gestiegen. Durch die höhere Anzahl der Transaktionen sind das prozentual nur 2%. Weiterhin treten Juristische Personen, gemeinnützige bzw. freie Wohnungsunternehmen auf dem Kasseler Immobilienmarkt nach wie vor eher als Veräußerer, denn als Erwerber auf. Kommunen treten auch in 2016 im Vergleich zu den Vorjahren verstärkt als Veräußerer und weniger als Erwerber in Erscheinung. Als Marktteilnehmer sind sie im Vergleich zu 2015 insgesamt aktiver geworden.

Der in die Teilmärkte unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungseigentum gegliederte Immobilienmarkt wird im Folgenden teilmarktbezogen eingehender betrachtet. Da in manchen Kaufverträgen mehrere selbständige Objekte veräußert worden sind und weil einige Kaufverträge nicht ausgewertet werden konnten, ergeben sich nachfolgend Unterschiede in der Anzahl der ausgewerteten Objekte.

## 4 Transaktionen bei unbebauten Grundstücken

Im Jahre 2016 wurden im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ 9% aller Kauffälle getätigt. Der pekuniäre Anteil am Kasseler Immobilienmarkt beträgt 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 2016 konnten für den Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ folgende Kennzahlen ermittelt werden:

<b>Anzahl der geeigneten Kauffälle:</b>	<b>156</b>
<b>Geldumsatz in tausend €:</b>	<b>15.667</b>
<b>Flächenumsatz in tausend m<sup>2</sup>:</b>	<b>191</b>

#### 4.1.1 Hauptkategorien unbebauter Grundstücke

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

##### ***Baureifes Wohnbauland***

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

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

##### ***Grundstücke für Gewerbe und Industrie***

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

##### ***Bauerwartungsland/Rohbauland***

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

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

### Weitere Baugrundstücke

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

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

Kategorie	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz	Flächenumsatz	Durchschnittliche/ r	
					Grundstückspreis	Grundstücksfläche
			(tausend €)	(tausend m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
Baureifes Wohnbauland	2010	68	6.377	47	136	691
	2011	86	7.879	60	131	700
	2012	136	16.806	119	141	879
	2013	60	5.238	39	133	657
	2014	87	8.212	61	140	700
	2015	75	8.972	56	167	745
	<b>2016</b>	<b>96</b>	<b>10.412</b>	<b>68</b>	<b>154</b>	<b>707</b>
Baureife Grundstücke für Gewerbe und Industrie	2010	5	2.367	45	53	8.998
	2011	5	3.632	60	61	11.982
	2012	7	1.207	27	45	3.838
	2013	4	430	12	37	2.886
	2014	7	1.121	24	55	3.419
	2015	7	1.008	30	43	4.217
	<b>2016</b>	<b>12</b>	<b>2.468</b>	<b>40</b>	<b>60</b>	<b>3.352</b>
Bauerwartungs-/Rohbauland	2010	1	100	1	75	1.331
	2011	3	103	8	13	2.631
	2012	4	219	22	10	5.469
	2013	2	60	3	21	1.406
	2014	2	127	12	11	6.148
	2015	2	-	-	-	-
	<b>2016</b>	<b>6</b>	<b>666</b>	<b>12</b>	<b>52</b>	<b>2.016</b>
Straßenflächen	2010	5	31	1	29	214
	2011	2	8	0	keine Angaben	44
	2012	2	57	5	11	2.596
	2013	2	38	2	24	790
	2014	-	-	-	-	-
	2015	17	213	3	76	185
	<b>2016</b>	<b>9</b>	<b>165</b>	<b>3</b>	<b>81</b>	<b>374</b>
Sonstige	2010	9	665	12	58	1.279
	2011	13	703	43	16	3.326
	2012	8	934	13	70	1.663
	2013	19	16.943	250	68	13.153
	2014	49	3.750	176	34	3.588
	2015	44	958	120	21	2.789
	<b>2016</b>	<b>31</b>	<b>1.950</b>	<b>67</b>	<b>44</b>	<b>2.163</b>

Tabelle 4: Grundstückstransaktion unbebaute Grundstücke



Aufgrund der oben beschriebenen Besonderheit, wird auch hier jeweils das Mittel aus den Jahren 2012/13 zum Vergleich herangezogen. Demnach hat sich der Teilmarkt „baureifes Wohnbauland“ bei den Verkäufen in 2016 in Bezug auf den Mittelwert der letzten Jahre erhöht. Der durchschnittliche Kaufpreis, der 2010 bis 2014 nahezu unverändert war, ist 2015 angestiegen, 2016 wieder gefallen. In 2015 wurden vermehrt Grundstücke in guten Lagen veräußert, während in 2016 eine Vielzahl von Grundstücken in einfacher oder mittlerer Lage veräußert wurden (z.B. Baugebiet „Vor dem Osterholz“). Insgesamt wurden bei den Verkäufen die jeweiligen Bodenrichtwerte erreicht bzw. übertroffen.

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

Die Anzahl der Verkäufe baureifer Grundstücke für Gewerbe und Industrie bewegte sich seit Jahren auf niedrigem Niveau. 2016 wird dieser Markt belebt (Gewerbegebiet „Thielenäcker“). Der durchschnittliche Grundstückspreis ist über die Jahre betrachtet bis 2015 nahezu stabil geblieben. 2016 ist hier eine Steigerung zum Mittelwert von etwa 20% zu beobachten. Hierbei ist zu beachten, dass überwiegend die Kommune als Veräußerer am Markt teilnimmt.

Die Preise für Bauerwartungsland und Erschließungsflächen waren bisher aufgrund der geringen Fallzahl nur Orientierungswerte. 2016 ist hier eine Veränderung in der Fallzahl zu beobachten. Diese Veränderung korreliert entsprechend mit einem höheren Geldumsatz und dem durchschnittlichen Grundstückspreis pro Quadratmeter. Der Flächenumsatz verändert sich jedoch zur letzten Kauffallauswertung in 2014 nicht. Durch die nach wie vor geringe Fallzahl von insgesamt 6 Kauffällen in diesem Sektor kann keine zuverlässige Aussage zur Entwicklung getroffen werden.

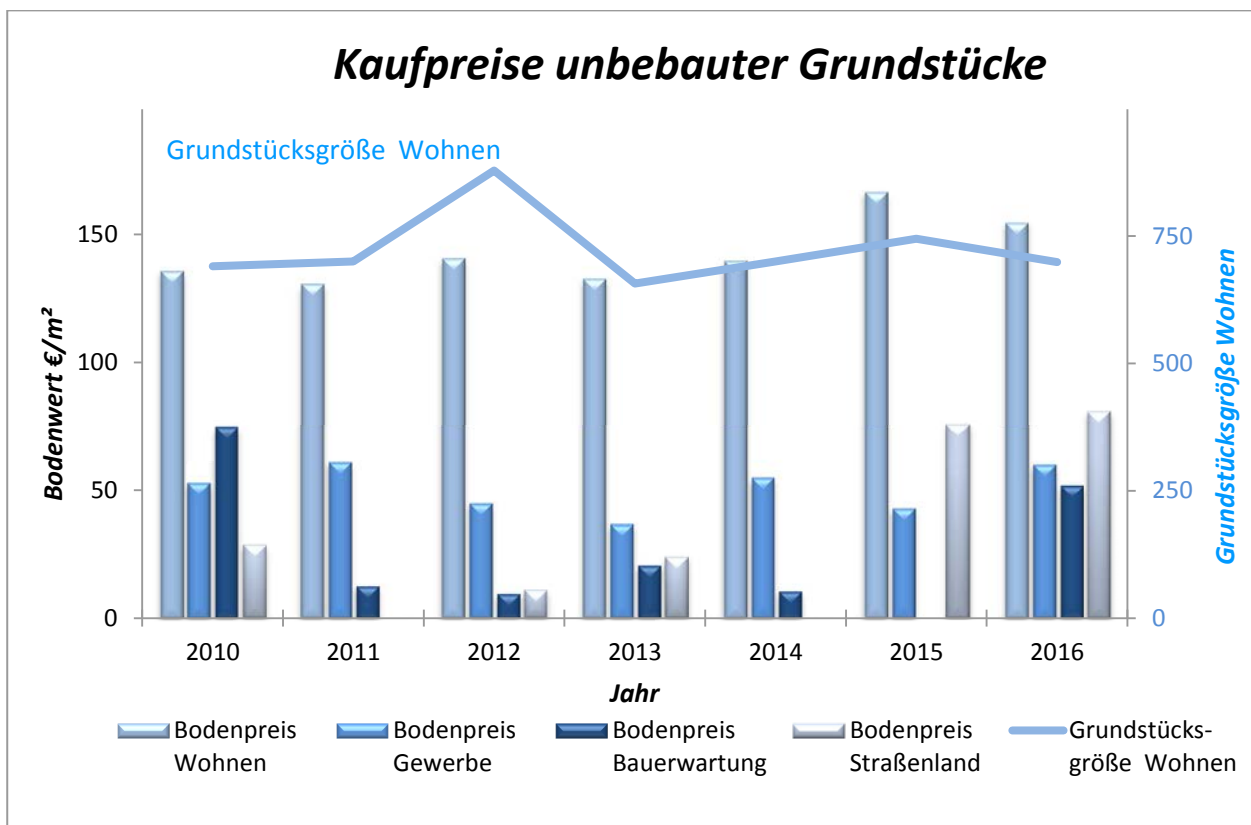


Abbildung 7: Kaufpreise für unbebaute Grundstücke

## 4.2 Verteilung der Kauffälle

In der nachfolgenden Tabelle 5 wird die Anzahl der Transaktionen in den einzelnen Bodenpreisspannen dargestellt. Hierbei werden zusätzlich auch die Verkäufe für Land- und Forstwirtschaft sowie Gartenland berücksichtigt. Die ergänzend angegebenen Qualitätsstufen gestatten eine Orientierung der jeweiligen Nutzflächen zu den Bodenpreisniveaus.

Jahr	Anzahl der Kauffälle					
	Bodenpreisklassen (€/m <sup>2</sup> )					
	0 – 5	6 – 15	16 – 50	51 – 100	101 – 250	über 251
2010	6	8	71	35	53	5
2011	10	11	15	29	78	2
2012	13	15	29	40	107	10
2013	13	4	32	31	51	9
2014	8	4	23	23	65	5
2015	11	10	21	20	59	11
<b>2016</b>	<b>12</b>	<b>6</b>	<b>25</b>	<b>26</b>	<b>74</b>	<b>13</b>
Qualitätsstufen	Gartenland				Wohnbauflächen	
			Rohbau- und Bau- erwartungsland	Gemischte Bauflächen		
	Forst- u. Land- wirtschaftliche Flächen				Gewerbliche Bauflächen	

Tabelle 5: Preisklassen für unbebaute Grundstücke

## 4.3 Bodenrichtwerte im Bereich der Stadt Kassel

Die Bodenrichtwerte sind durch den Gutachterausschuss gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Verordnung des Landes Hessen zur Durchführung des BauGB zum Stichtag 01.01.2016 ermittelt worden. Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV), weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

In Kassel gibt es 235 Richtwertzonen, in denen die Nutzungs- und Wertverhältnisse abgeleitet werden können. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche und auf die Grundstücksqualität, die in der jeweiligen Wertzone überwiegend anzutreffen ist. Die Bodenrichtwerte werden jeweils zu Beginn eines geraden Kalenderjahres (01.01.2016) auf der Grundlage der Kaufpreissammlung der aktuellen Marktsituation angepasst.

Ein Gebiet weist die gleichen Nutzungs- und Wertverhältnisse auf, wenn die folgenden Gemeinsamkeiten übereinstimmen: Entwicklungs- und Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstückszuschnitt, Grundstücksgestalt und Grundstücksgröße. Im Einzelfall müssen diese Verhältnisse in die Bewertung eines jeden Grundstücks mit einfließen.

Mit dem vorliegenden Immobilienmarktbericht ist die Bodenrichtwertkarte mit dem Stichtag 01.01.2016 aktuell. Die Bodenrichtwerte werden in Hessen im Turnus von zwei Jahren angepasst. Die nächste Bodenrichtwertkarte wird 2018 veröffentlicht werden.

### 4.3.1 Entwicklung der Bodenrichtwerte

Kaufpreise werden in freier Vereinbarung zwischen Käufer und Verkäufer ausgehandelt und unterliegen daher wie andere Gebrauchsgüter marktwirtschaftlichen Einflüssen. Zur Verdeutlichung dieser Einflüsse sind in der nachstehenden Grafik die Veränderungen der Bodenrichtwerte seit dem Bezugsjahr 1990 dargestellt.

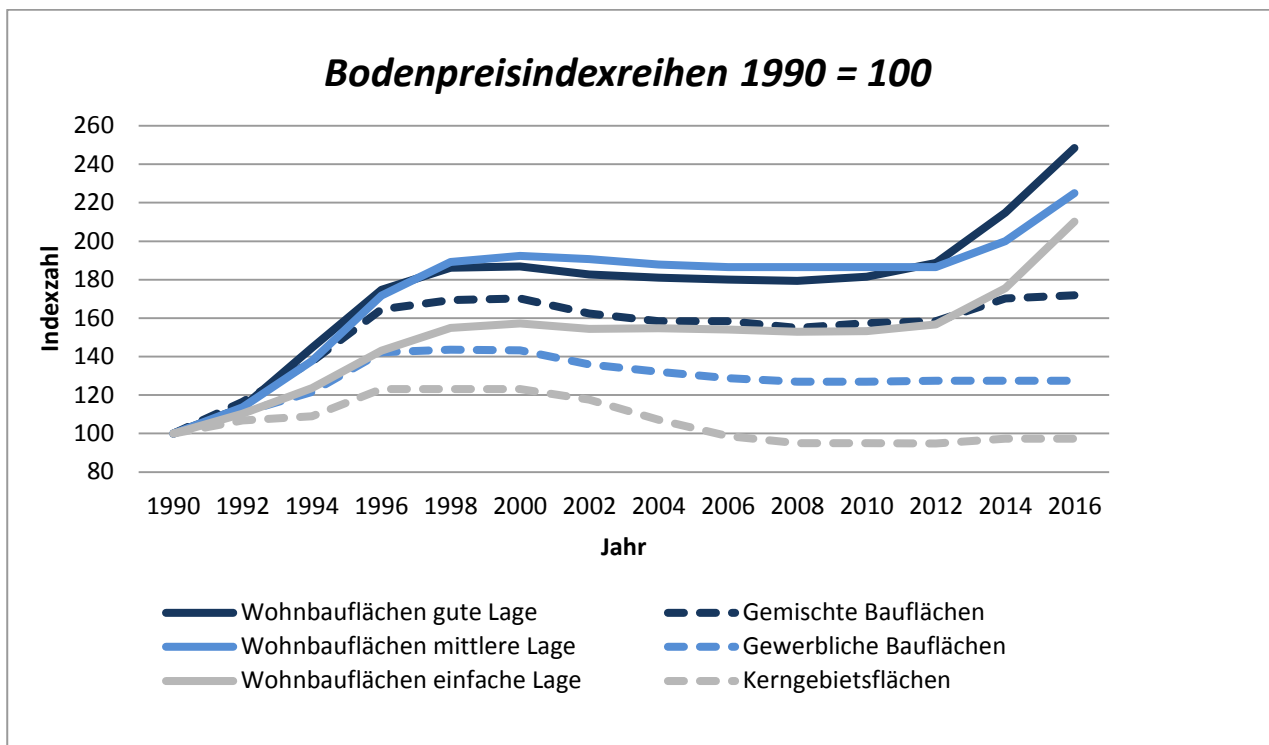


Abbildung 8: Indexreihen Bodenrichtwerte

Stand: 1. Januar 2016

### 4.3.2 Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte mit **Stand 1. Januar 2016** sind während der Rathausöffnungszeiten auf der Bodenrichtwertkarte am Eingang zur Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Rathaus der Stadt Kassel kostenfrei einsehbar. Ebenso ist die Richtwertübersicht im Internet der Stadt Kassel unter [www.stadtplan-kassel.de](http://www.stadtplan-kassel.de) bzw. des Landes Hessen unter [www.boris.hessen.de](http://www.boris.hessen.de) kostenlos verfügbar.

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

## 5 Transaktionen bei bebauten Grundstücken

In 2016 wurden im Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ 32% aller Kauffälle getätigt. Der pekuniäre Anteil am Kasseler Immobilienmarkt beträgt mit einem Rückgang von etwa 6% zum Vorjahr nunmehr 61% des Geldumsatzes.

### 5.1 Umsatzentwicklung

Im Erhebungszeitraum 2016 konnten für den Teilmarkt bebaute Grundstücke folgende Kennzahlen festgestellt werden:

<b>Anzahl der geeigneten Kauffälle</b>	<b>588</b>
<b>Geldumsatz in tausend €</b>	<b>231.963</b>
<b>Flächenumsatz in tausend m<sup>2</sup></b>	<b>492</b>

In der Tabelle 6 sind die Umsätze der drei Hauptkategorien der bebauten Grundstücke dargestellt. Unter die Hauptkategorien subsumieren sich Einfamilienhäuser (freistehend sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften) in Kategorie I, Zwei- und Mehrfamilienhäuser sowie Geschäftsgrundstücke (Wohn- und Gewerbenutzung) in Kategorie II, weiterhin reine Gewerbenutzungen in Kategorie III.

#### Einfamilienhäuser

Im Teilmarkt „Einfamilienhäuser“ werden weiterhin überwiegend freistehende Häuser gehandelt. Die Entwicklung bei der Anzahl der Kauffälle bleibt bei Bildung des Mittels 2012/13 von 2010 bis 2015 nahezu konstant. 2016 sind jedoch in diesem Segment mehr Kauffälle zu verzeichnen. Die durchschnittliche Steigerungsrate pro Jahr als Mittelwert liegt seit 2010 bei 5%.

Betrachtet man zunächst die durchschnittlichen Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser, so ist ein kontinuierlicher Anstieg im Mittel um ca. 7% pro Jahr seit 2010 sichtbar. Die große Kaufpreissteigerung, die sich im letzten Jahr für 2015 abgebildet hat, ist für 2016 nicht zu beobachten. 2016 ist im Vergleich zum Vorjahr ein moderater Anstieg von knapp 2,5% zu verzeichnen. Somit liegt der Kaufpreisanstieg unterhalb des Mittelwertes seit 2010. Die Reihenhäuser werden hier der Rubrik Doppelhaushälfte aufgrund der übereinstimmenden Merkmale (siehe NHK 2010) zugeordnet.

Die Veränderungen der durchschnittlichen Preise 2016 im Vergleich zum Vorjahr betragen für:

- freistehende Einfamilienhäuser: ca. + 2,5%
- Reihenhäuser: ca. + 18,2%
- Doppelhaushälften und Reihenhäuser: ca. + 18,5%

Der gefallene Durchschnittspreis bei Reihenhäusern in 2015 ist 2016 wieder durch die Nachfragesituation und der vermehrten Bautätigkeit im Neubausektor gestiegen (z.B. Anna Seghers Str., Alte Molkerei). Der Rückgang des Durchschnittspreises um etwa 13% in 2015 erfährt in 2016 eine Steigerung von 18,2%. Betrachtet man die Mittelwerte der Jahre 2010 bis 2016 ist die Preissteigerung mit knapp 8% pro Jahr festzustellen. Insgesamt erfährt dieser Sektor jedoch einen Rückgang bei der Anzahl der Kauffälle um 4,5%, wenn wir den Mittelwert seit 2010 zugrunde legen, jedoch eine Steigerung zum Vorjahr um 30%. Aus der Tabelle 7 ist ersichtlich, dass sich die Mehrzahl der Verkäufe in 2015 im Preissegment bis 200.000 € befindet.

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäusern liegen um ca. 20% unter den Kaufpreisen für freistehende Einfamilienhäuser. Bei Reihenhäusern liegt der Prozentsatz bei 35%

unter denen der freistehenden Einfamilienhäuser. Beide Werte nähern sich im Vergleich zum Vorjahr den Kaufpreisen für freistehende Einfamilienhäuser an (s. Abb. 9 und Tab.6). Die Wertverhältnisse haben sich damit zugunsten der Reihenhäuser und der Doppelhaushälften/Reihenendhäuser entwickelt.

### Zwei- und Mehrfamilienhäuser

Bei den freistehenden Zweifamilienhäusern sind die Preise im Vergleich zu den Vorjahren leicht gestiegen, ebenso die durchschnittliche Grundstücksfläche. Im Jahr 2015 wurden in diesem Segment fast 60% mehr Kauffälle registriert als im Jahr zuvor. 2016 ist bei der Anzahl der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang um etwa 22% festzustellen. Bildet man den Mittelwert der Kauffälle ab 2010 relativieren sich die Kauffallzahlen mit einer durchschnittlichen Steigerung um 4,4% pro Jahr. Die Baujahre der verkauften Zweifamilienhäuser liegen, bis auf zwei Ausnahmen, alle vor dem Jahr 2000. Erstverkäufe sind hier nicht registriert worden. Die Preissteigerung bei den Zweifamilienhäusern ist ähnlich der Preissteigerung bei freistehenden Einfamilienhäusern. Beide liegen moderat, hier sogar um 1%. Die Tendenz zeigt insofern, dass die vorwiegend bis in die 70-er Jahre des vorigen Jahrhunderts errichteten Zweifamilienhäuser bzw. Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung in den guten Lagen nach wie vor im Fokus der Kaufinteressenten liegen.

Bei Mehrfamilienhäusern variieren wegen der unterschiedlichen Anzahl der Wohneinheiten auch die Kaufpreise in den einzelnen Jahren. 2016 ist die Anzahl der Kauffälle in diesem Segment im Vergleich zum Vorjahr um 19% gestiegen. Die Jahre davor gab es rückläufige Kauffallzahlen in zweistelliger Höhe. Der durchschnittliche Kaufpreis fällt jedoch mit etwa 5%. Mehrfamilienhäuser werden wieder mehr gehandelt als in den Vorjahren. Seit 2012 war ein Rückgang der Kauffälle zu beobachten, der sich in 2016 nicht mehr fortsetzt. Betrachtet man die Mittelwerte seit 2010 werden Mehrfamilienhäuser mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate der Kauffälle von 5% pro Jahr gehandelt, die durchschnittlichen Kaufpreissteigerungen als Mittelwert liegen bei etwa 11% pro Jahr.

Die Veränderungen der durchschnittlichen Preise 2016 im Vergleich zum Vorjahr betragen für:

- freistehende Zweifamilienhäuser ca. + 1,3%
- Mehrfamilienwohnhäuser ca. - 5,2%

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

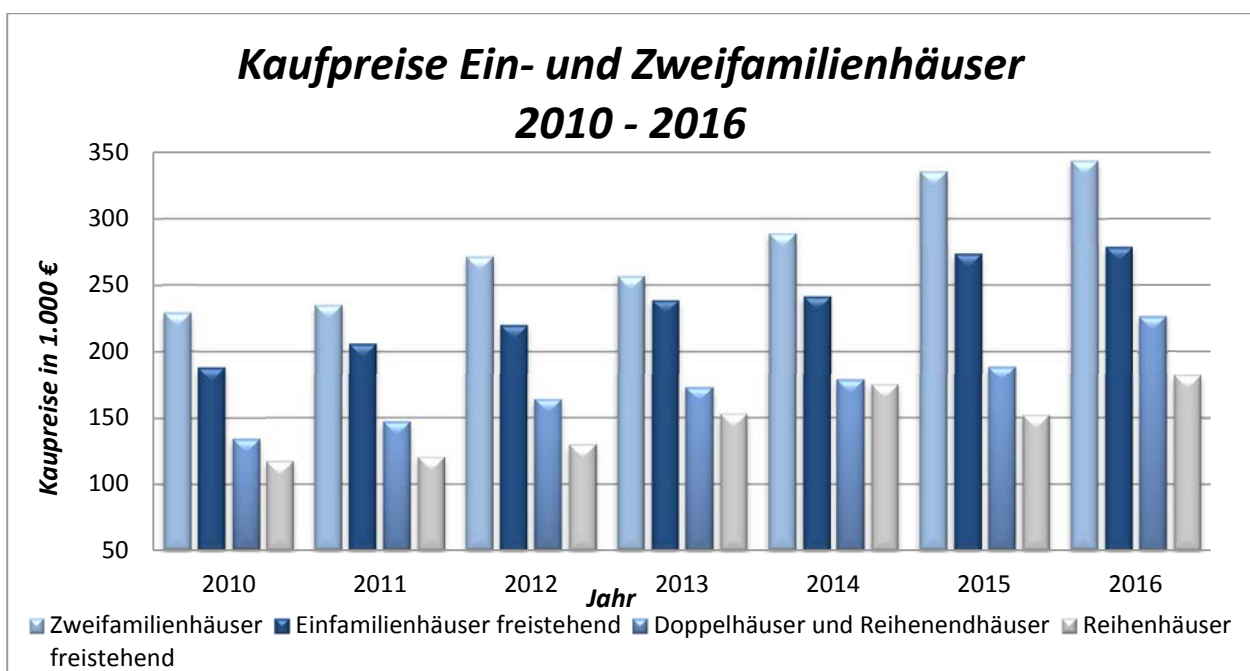


Abbildung 9: Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Kategorie	Jahr	Kauffälle	Geldumsatz in tausend €	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>
Einfamilienhäuser freistehend	2010	120	22.518	187.650	791
	2011	132	27.129	205.525	806
	2012	153	33.606	219.648	973
	2013	104	24.859	239.026	771
	2014	120	29.006	241.720	843
	2015	113	30.930	273.717	813
	<b>2016</b>	<b>143</b>	<b>40.130</b>	<b>280.632</b>	<b>810</b>
Einfamilien- reihenhäuser	2010	104	12.222	117.520	294
	2011	86	10.378	120.670	319
	2012	98	12.761	130.210	303
	2013	83	12.707	153.090	260
	2014	58	10.166	175.271	237
	2015	53	8.050	151.891	228
	<b>2016</b>	<b>69</b>	<b>12.391</b>	<b>179.583</b>	<b>223</b>
Einfamilien- doppelhäuser + Reihenendhäuser	2010	88	11.817	134.282	481
	2011	114	16.719	146.654	509
	2012	111	18.169	163.681	519
	2013	79	13.646	172.732	492
	2014	100	17.865	178.649	487
	2015	91	17.212	189.140	512
	<b>2016</b>	<b>108</b>	<b>24.202</b>	<b>224.088</b>	<b>455</b>
Zweifamilienhäuser freistehend	2010	46	10.546	229.253	934
	2011	44	10.352	235.262	1.079
	2012	43	11.675	271.521	850
	2013	45	11.564	256.971	999
	2014	41	11.852	289.085	866
	2015	65	21.871	336.475	872
	<b>2016</b>	<b>51</b>	<b>17.389</b>	<b>340.951</b>	<b>1.079</b>
Mehrfamilien- wohnhäuser	2010	54	14.782	273.733	700
	2011	70	22.204	317.193	809
	2012	95	41.965	441.740	1.085
	2013	79	37.952	480.407	1.582
	2014	64	37.419	584.668	1.233
	2015	52	26.466	508.952	773
	<b>2016</b>	<b>62</b>	<b>29.905</b>	<b>482.341</b>	<b>728</b>
Wohn- und Gewerbenutzung	2010	51	17.108	335.447	765
	2011	51	26.820	525.889	849
	2012	56	29.577	528.168	979
	2013	51	25.642	502.775	890
	2014	56	26.403	471.492	830
	2015	37	24.549	663.486	666
	<b>2016</b>	<b>38</b>	<b>31.139</b>	<b>819.459</b>	<b>1.455</b>
Gewerbenutzung	2010	27	86.305	3.196.486	4.799
	2011	25	43.787	1.751.498	4.333
	2012	25	44.341	1.773.620	2.769
	2013	31	138.612	4.471.366	23.520
	2014	16	17.138	1.071.098	5.875
	2015	13	25.727	1.978.965	4.077
	<b>2016</b>	<b>18</b>	<b>31.232</b>	<b>1.735.122</b>	<b>2.109</b>

Tabelle 6: Grundstückstransaktionen bebaute Grundstücke

## 5.2 Verteilung der Kauffälle

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

Kategorie	Jahr	Anzahl der Kauffälle					
		Preisklassen (1.000 €)					
		0 - 100	101 - 200	201 - 300	301 - 500	501 - 700	über 701
Einfamilienhäuser freistehend	2010	22	58	27	12	1	0
	2011	15	60	35	16	4	0
	2012	18	68	37	24	5	1
	2013	2	52	22	26	2	0
	2014	8	44	40	24	4	0
	2015	10	28	33	34	6	2
	<b>2016</b>	<b>6</b>	<b>38</b>	<b>45</b>	<b>37</b>	<b>10</b>	<b>1</b>
Einfamilienreihenhäuser	2010	47	47	9	1	0	0
	2011	36	44	6	0	0	0
	2012	39	45	13	1	0	0
	2013	23	42	11	7	0	0
	2014	19	41	18	7	0	0
	2015	14	28	9	2	0	0
	<b>2016</b>	<b>11</b>	<b>31</b>	<b>20</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Einfamilien-doppelhaushälften + Reihenendhäuser	2010	30	47	9	2	0	0
	2011	33	64	13	4	0	0
	2012	24	57	24	6	0	0
	2013	14	43	17	3	2	0
	2014	16	56	21	6	1	0
	2015	14	44	24	9	0	0
	<b>2016</b>	<b>9</b>	<b>34</b>	<b>45</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zweifamilienhäuser freistehend	2010	6	17	17	3	2	1
	2011	2	20	12	8	2	0
	2012	2	14	17	6	4	0
	2013	1	15	17	12	0	0
	2014	1	13	14	9	2	2
	2015	3	15	13	11	4	3
	<b>2016</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>3</b>	<b>1</b>

Tabelle 7: Preisklassen für Ein- und Zweifamilienhäuser

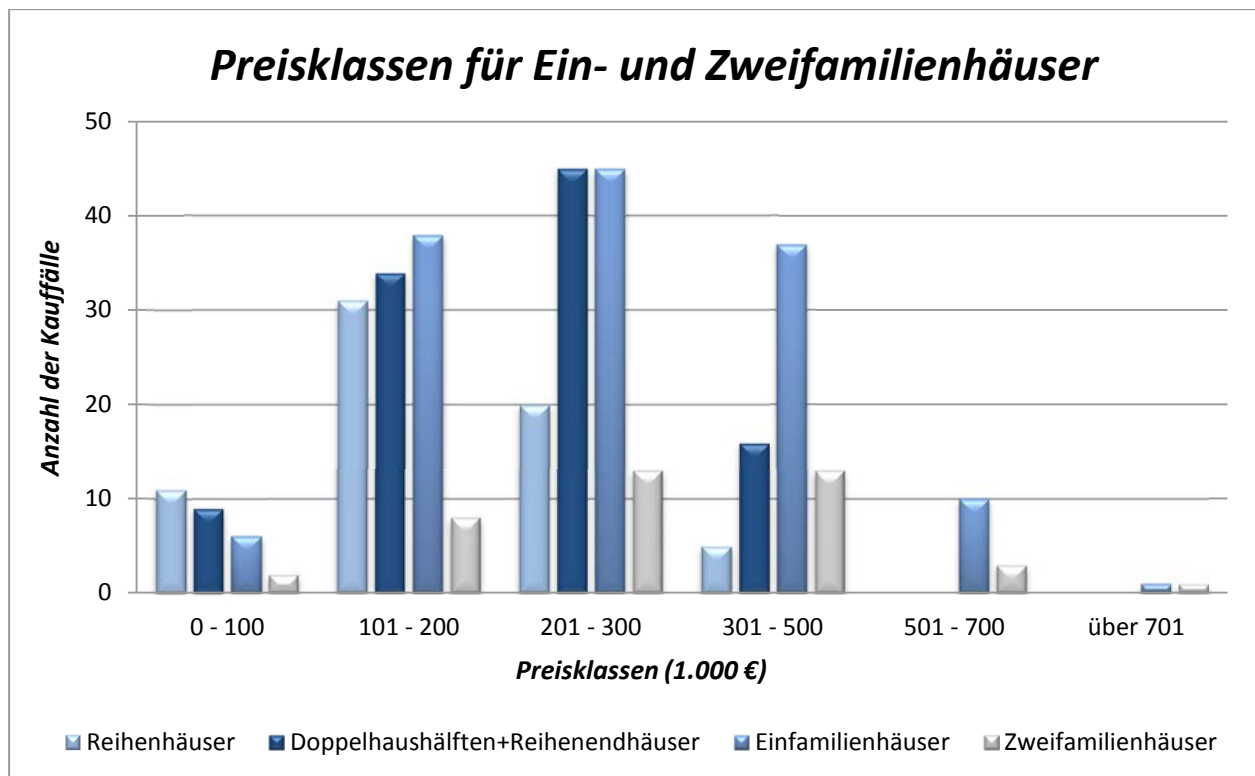


Abbildung 10: Preisklassen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Insgesamt wurden in 2016 die Haustypen Doppelhaushälften und Reihenendhäuser am häufigsten im Preissegment 201.000 € bis 300.000 € gehandelt. Hier hat im Vergleich zum Vorjahr eine Verschiebung der Kauffälle in das nächst höhere Preissegment stattgefunden. Reihenhäuser wurden 2016 wieder mehr gehandelt als in 2015. Auch hier gibt es eine Preisverschiebung in das höhere Preissegment. Die Anzahl der Kauffälle stieg in beiden Segmenten um etwa 15% bzw. 25% an (siehe Neubaugelände oben).

Einfamilienhäuser wurden überwiegend mit Preisen zwischen 101.000 € und 500.000 € gehandelt. Ein kontinuierlicher Anstieg der Kauffälle im Preissegment bis 700.000 € ist zu beobachten. Es ist also eine gute Preismischung im Angebot erkennbar.



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

Kategorie	Jahr	Anzahl der Kauffälle											
		Grundstücksgrößenklassen											
		0 - 200	201 - 300	301 - 400	401 - 500	501 - 600	601 - 700	701 - 900	901 - 1100	1101 - 1200	1201 - 1600	1601 - 2000	über 2000
Einfamilienhäuser freistehend	2010	2	3	3	14	10	25	32	11	5	10	4	1
	2011	2	0	2	10	19	23	38	20	6	7	2	1
	2012	2	1	2	9	21	19	49	21	4	17	4	4
	2013	1	3	4	6	16	20	30	14	5	3	0	2
	2014	3	1	3	9	22	19	32	17	7	9	3	3
	2015	3	0	3	12	10	21	29	15	4	9	3	1
	<b>2016</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>12</b>	<b>18</b>	<b>21</b>	<b>37</b>	<b>21</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
Einfamilienreihenhäuser	2010	28	36	20	8	8	3	1	0	0	0	0	0
	2011	26	24	18	6	4	6	0	1	0	1	0	0
	2012	25	36	21	7	2	3	1	1	2	0	0	0
	2013	30	30	15	4	1	1	1	1	0	0	0	0
	2014	32	27	17	5	9	0	0	0	0	0	0	0
	2015	25	19	3	3	1	0	0	0	0	0	0	0
	<b>2016</b>	<b>35</b>	<b>17</b>	<b>13</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Einfamilien-doppelhaushälften + Reihenhäuser	2010	2	8	9	7	7	8	11	1	0	2	0	0
	2011	2	9	16	15	13	13	8	6	0	3	0	0
	2012	2	10	18	11	9	9	11	10	1	0	0	0
	2013	4	10	9	8	9	6	8	5	1	0	0	0
	2014	3	25	20	14	12	5	13	8	0	0	0	0
	2015	0	13	18	17	12	14	14	3	0	0	0	0
	<b>2016</b>	<b>8</b>	<b>14</b>	<b>30</b>	<b>22</b>	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zweifamilienhäuser freistehend	2010	1	0	0	4	7	4	12	6	2	6	2	2
	2011	0	0	0	6	2	5	16	3	3	4	1	4
	2012	0	0	1	0	6	9	12	9	1	4	1	0
	2013	0	1	1	4	4	6	12	8	2	4	1	2
	2014	0	0	0	7	2	6	14	7	1	3	1	0
	2015	0	0	3	3	4	8	13	9	3	1	3	0
	<b>2016</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>13</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

Tabelle 8: Grundstücksgrößen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die nachfolgende Abbildung 11 zeigt sehr anschaulich die den jeweiligen Gebäudetypen zugeordneten Grundstücksgrößen. Bei Einfamilienhäusern liegt die häufigste Grundstücksgröße seit Jahren zwischen 700 m<sup>2</sup> und 900 m<sup>2</sup>, wobei die Anzahl der Kauffälle bei Grundstücksgrößen von 501 m<sup>2</sup> bis 600 m<sup>2</sup> und von 901 m<sup>2</sup> bis 1.100 m<sup>2</sup> im Vergleich zum Vorjahr ansteigt, aber immer noch im Mittel der Jahre zuvor liegt. Bei den Reihenhäusern liegt sie signifikant bis 500 m<sup>2</sup>. Hier ist der größte Anteil bei Grundstücksgrößen bis 400 m<sup>2</sup> zu finden. Die Anzahl der Kauffälle bis 200 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße sowie von 301 m<sup>2</sup> bis 400 m<sup>2</sup> verzeichnen in diesem Segment den größten Zuwachs. Bei den mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern bebauten Grundstücken ist die Bandbreite größer. Hier bilden sich Spitzen bei Grundstücksgrößen 301 m<sup>2</sup> bis 500 m<sup>2</sup>.

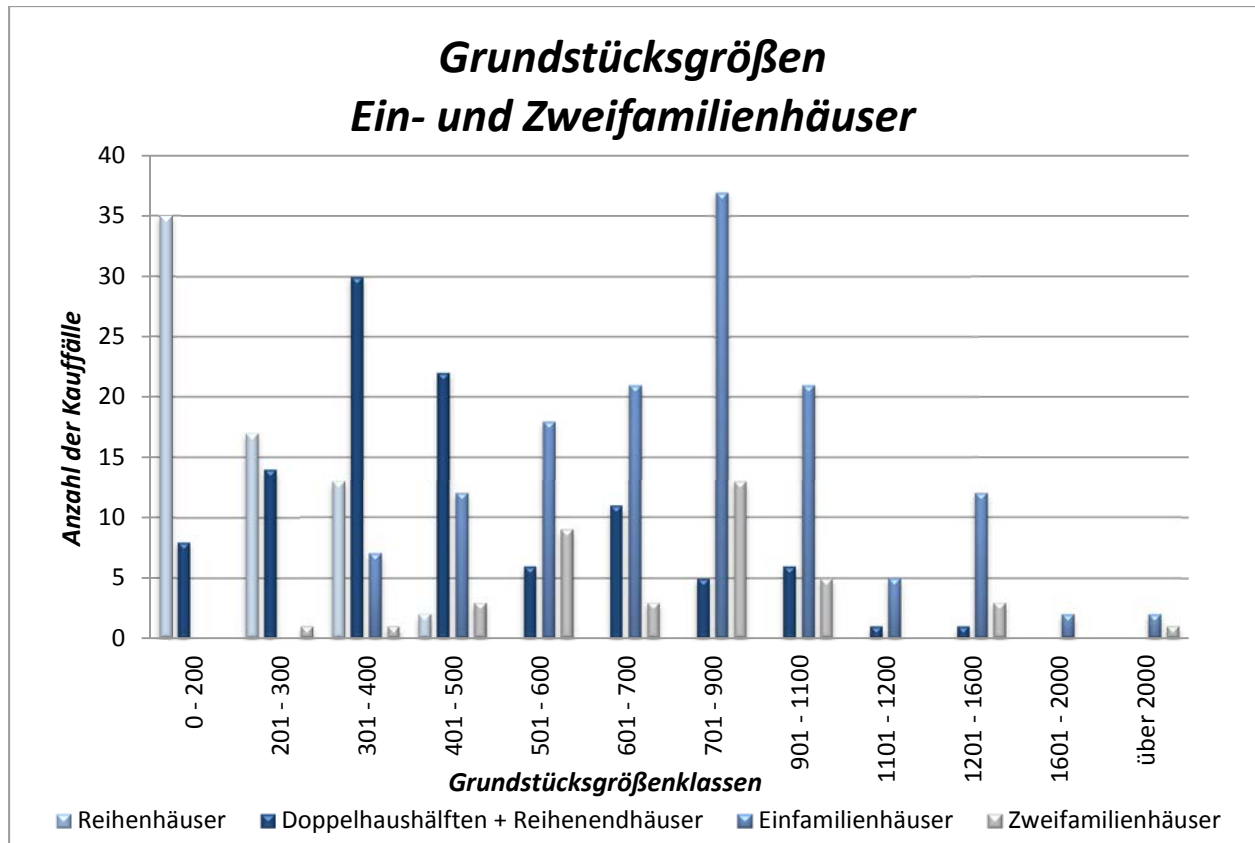


Abbildung 11: Grundstücksgrößen für Ein- und Zweifamilienhäuser

In der Abbildung 13 sind die Aktivitäten auf dem Immobilienmarkt (hier bebaute Grundstücke) in Kassel nach Bereichen differenziert. Die Aufteilung der Bereiche ist aus der Abbildung 12 ersichtlich. Hierdurch kann das Transaktionsgeschehen besser einzelnen Stadtbereichen zugeordnet werden. Bei Auswertung der Abbildung 13 ist erkennbar, dass die Kauffälle von bebauten Grundstücken in den westlichen, östlichen und südlichen Stadtbereichen leicht rückläufig sind. Die Kauffälle in den Stadtbereichen Nord, Nordost und Mitte hingegen haben leicht zugenommen.

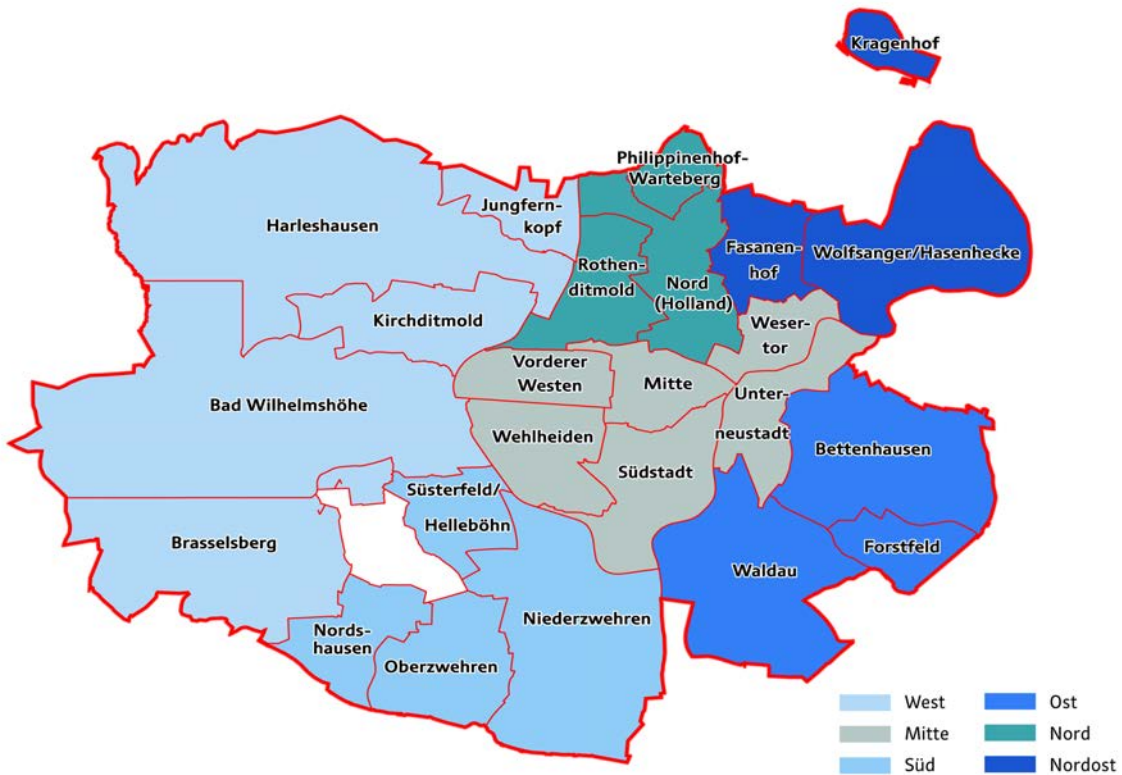


Abbildung 12: Kasseler Stadtbereiche

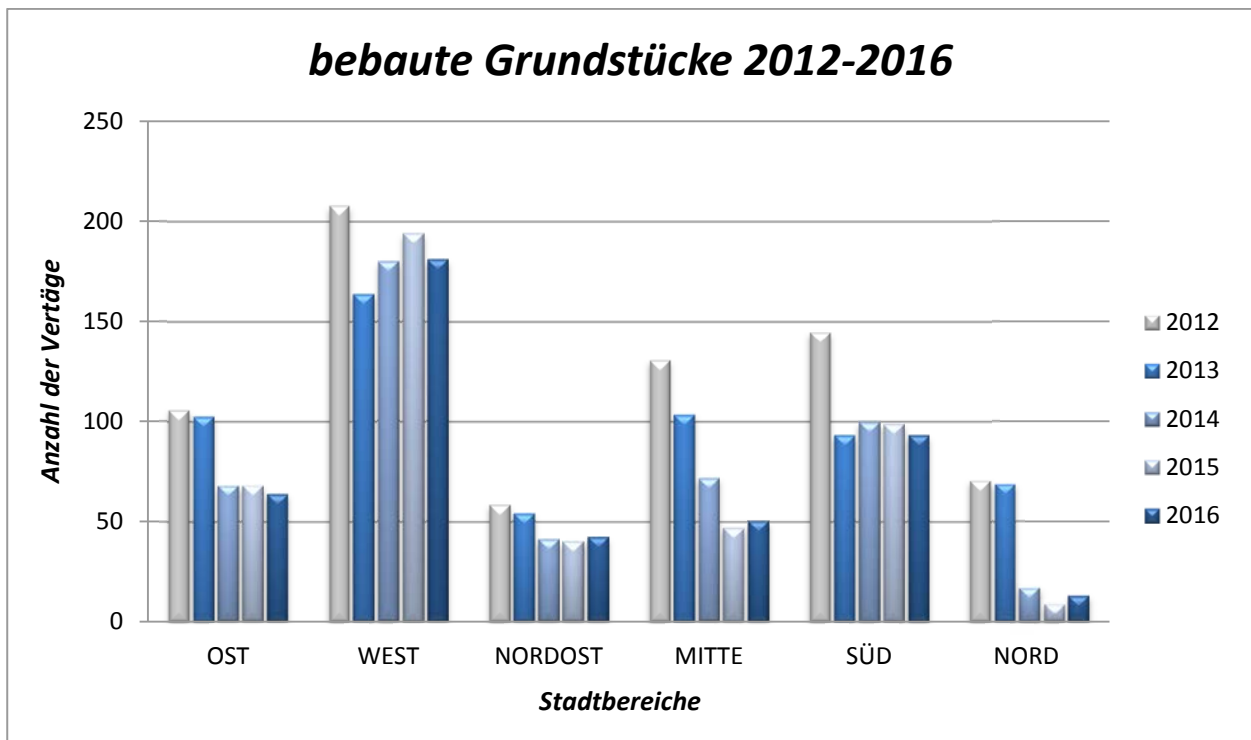


Abbildung 13: Verteilung der Kauffälle nach Stadtbereichen

## 6 Transaktionen bei Wohnungseigentum

Mit ca. 59% der Kauffälle liegen die Verkäufe im Teilmarkt Wohnungseigentum mit 4% über dem Anteil des Vorjahres. Der pekuniäre Anteil am Kasseler Immobilienmarkt ist auf ca. 35% des Geldumsatzes gestiegen. Das entspricht einer Steigerung von 7% im Vergleich zum Vorjahr. Diese Verschiebung spiegelt die insgesamt nach oben strebende Entwicklung des Eigentumswohnungsmarktes in Kassel wieder.

### 6.1 Umsatzentwicklung

Im Erhebungszeitraum 2016 konnten für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ folgende Kennzahlen festgestellt werden:

<b>Anzahl der geeigneten Kauffälle</b>	<b>1.080</b>
<b>Geldumsatz in tausend €</b>	<b>135.397</b>
<b>Wohnflächenumsatz in tausend m<sup>2</sup></b>	<b>60</b>

Die Tabelle 9 gibt Auskunft darüber, welche Umsätze in den anlassbezogenen Teilbereichen erzielt wurden:

Kategorie	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz (1000 €)	Durchschnittliche/ r		
				Kaufpreis (€)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
Erstverkauf	2010	88	19.666	223.475	2.224	101
	2011	83	22.527	271.413	2.263	120
	2012	154	39.308	255.249	2.468	103
	2013	99	25.960	262.223	2.717	97
	2014	159	42.618	268.037	2.662	101
	2015	83	22.682	273.274	2.779	99
	<b>2016</b>	<b>374</b>	<b>69.805</b>	<b>186.645</b>	<b>3.071</b>	<b>60</b>
Wiederverkauf	2010	542	35.616	65.713	1.105	60
	2011	611	42.123	68.941	1.140	61
	2012	793	59.289	74.765	1.374	54
	2013	555	44.646	80.443	1.455	55
	2014	512	43.514	84.989	1.194	64
	2015	531	52.853	99.534	1.332	66
	<b>2016</b>	<b>526</b>	<b>51.907</b>	<b>98.683</b>	<b>1.416</b>	<b>65</b>
Umwandlung	2010	73	5.280	72.321	1.034	70
	2011	151	12.213	80.878	1.276	63
	2012	144	14.001	97.232	1.568	62
	2013	83	7.255	87.412	1.363	64
	2014	188	13.529	71.968	1.156	62
	2015	144	13.870	96.319	1.494	66
	<b>2016</b>	<b>79</b>	<b>9.425</b>	<b>119.303</b>	<b>1.455</b>	<b>77</b>

Tabelle 9: Transaktionen Wohnungseigentum

Die Anzahl der Verkäufe neu errichteter Eigentumswohnungen war nach den verkaufstarken Jahren 2012/13 und 2014 im Jahr 2015 zurückgegangen. 2016 hingegen ist ein großer Zuwachs, insbesondere bei Erstverkäufen, zu verzeichnen. In der o.g. Anzahl der Kauffälle sind Verkäufe aus einer großen Appartementanlage aufgenommen, die etwa 50% aller Kauffälle wiedergeben (s. Ostring). Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kauffall bleibt nahezu konstant, wenn die Ergebnisse ohne die Appartementanlage betrachtet werden. Betrachtet man alle Kauffälle fällt die durchschnittliche Wohnfläche rapide ab, da in der Appartementanlage kleine Wohneinheiten veräußert werden (s. Abb. 14). Dies schlägt sich auch beim durchschnittlichen Kaufpreis pro Kauffall nieder. Rechnerisch betrachtet gibt es hier ein Rückgang um etwa 30%. Dies ist begründet durch die Häufigkeit der Kauffälle mit kleinen Appartementwohnungen um 25 m<sup>2</sup>. Bei der Betrachtung der Erstverkäufe mit und ohne diese Appartementanlage ist die gleiche Steigerungsrate bei den durchschnittlichen Preisen für einen Quadratmeter Wohnfläche zu beobachten. Sie liegt bei etwa 10%.

Es werden vermehrt Eigentumswohnungen in mittleren und einfachen Lagen errichtet. Bei Betrachtung der Objekte in sehr guten Lagen sind bei den Spitzenpreisen vereinzelt weitere Steigerungen zu verzeichnen.

Der Teilmarkt Wiederverkäufe ist leicht rückläufig. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche hat leicht zugenommen und erreicht im Durchschnitt einen Wert wie im Jahr 2013. Hier ist zu beachten, dass die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche von der durchschnittlichen Qualität der in diesem Jahr gehandelten Objekte abhängig sind und insofern Schwankungen unterliegen können, die bei Betrachtung kurzer Zeiträume kaum Rückschlüsse auf Preisveränderungen zulassen. Die gehandelte mittlere Wohnungsgröße blieb verhältnismäßig konstant.

Die Anzahl der Kauffälle bei Umwandlungen von Eigentumswohnungen ist nach wie vor rückläufig. Hier hat sich die Anzahl der Kauffälle im Vergleich zu 2015 um rund 45% verringert. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter ist hier jedoch nur um rund 3% gefallen.

Die Anzahl der jährlich neu auf den Markt kommenden umgewandelten Eigentumswohnungen war 2016 wesentlich geringer als die Anzahl der neu errichteten Wohneinheiten.

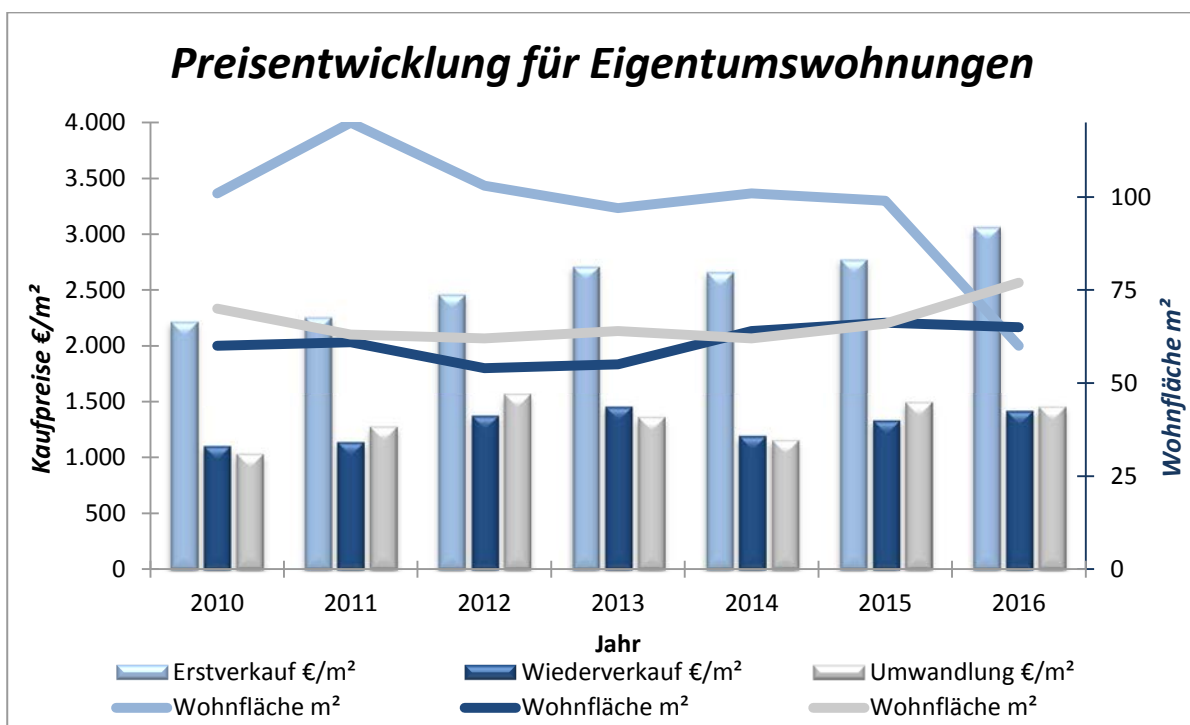


Abbildung 14: Preisentwicklungen für Eigentumswohnungen in Bezug zur Wohnfläche

## 6.2 Verteilung der Kauffälle

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

Jahrgang	Anzahl der Kauffälle						
	Wohnungsgrößengruppen						
	0 – 30	31 – 50	51 – 70	71 – 90	91 – 110	111 - 130	über 130
2010	80	62	180	140	67	36	49
2011	71	103	183	175	106	49	59
2012	115	105	246	216	129	45	62
2013	83	96	186	146	83	36	36
2014	82	110	211	165	100	47	35
2015	97	94	159	170	86	43	32
<b>2016</b>	<b>265</b>	<b>89</b>	<b>156</b>	<b>176</b>	<b>112</b>	<b>54</b>	<b>40</b>

Tabelle 10: Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrößen

Über alle Vergleichsjahre hinweg ist zu erkennen, dass der größte Anteil der verkauften Wohnungen bis 2014 eine Größe von 51 m<sup>2</sup> bis 70 m<sup>2</sup> im Durchschnitt aufweist. Ab 2015 ist eine Verschiebung zu größeren Wohnungen, die gehandelt wurden, erkennbar. Die Wohnungsgrößen von 71 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> bilden nunmehr die größte Teilmenge bei den Kauffällen. Das ist indirekt aber auch auf den Rückgang der Kauffälle bei Wohnungsgrößen 51 m<sup>2</sup> bis 70 m<sup>2</sup> zurückzuführen. Dieser Trend hält auch in 2016 an. Die Anzahl der Kauffälle in allen größeren Wohnungsgrößengruppen nimmt zu. Die Anzahl der Kauffälle bei Wohnungsgrößen 91 m<sup>2</sup> bis 110 m<sup>2</sup> stieg um mehr als 34%, bei Wohnungsgrößen 111 m<sup>2</sup> bis 130 m<sup>2</sup> um 33% und bei Wohnungsgrößen über 130 m<sup>2</sup> um 34%. Einen Sonderfall bilden hier Wohnungen bis 30 m<sup>2</sup>. Hier ist durch die knapp 200 Kauffälle in der Appartementanlage im Ostring die Anzahl der Kauffälle entsprechend hoch (s. Abb. 15). Betrachtet man den Markt ohne diese Anlage ist insgesamt in diesem Sektor sogar ein Rückgang der Kauffälle zum Vorjahr mit 30% zu verzeichnen.

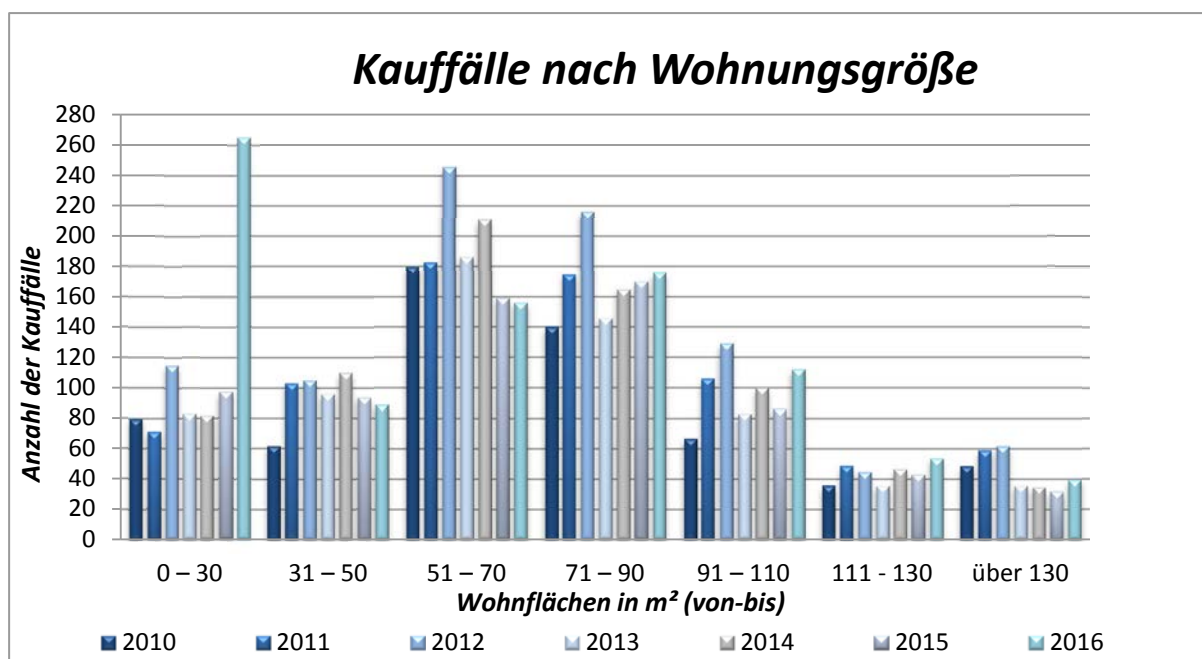


Abbildung 15: Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

Jahrgang	Anzahl der Kauffälle						
	Baujahresepoche						
	vor 1949	1949-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2010	ab 2011
2010	66	191	61	53	156	95	
2011	77	232	71	53	152	38	75
2012	152	236	68	68	212	24	149
2013	87	213	44	46	156	11	111
2014	64	239	107	49	148	11	162
2015	128	204	57	46	186	15	88
<b>2016</b>	<b>98</b>	<b>160</b>	<b>62</b>	<b>44</b>	<b>174</b>	<b>12</b>	<b>381</b>

Tabelle 11: Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen nach Baujahren

Die Einteilung der Verkäufe nach Baujahresepoche weist für die Baujahre 1949-1970 und 1991 -2000 besonders hohe Verkaufszahlen aus. Dennoch ist in diesen Bereichen im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang der Kauffälle zu verzeichnen. Trotz des 50% Anteils der Kauffälle der neuen Appartementwohnanlage am Ostring sind die Verkäufe bzw. Zuwachszahlen aus dem Neubausektor am höchsten. Sogar bei Betrachtung der Kauffälle ohne diese Appartementanlage ist ein signifikanter Zuwachs von etwa 110% im Vergleich zum Vorjahr zu beobachten.

Bei Betrachtung des gesamten Wohnungseigentumsmarktes beträgt der Anteil natürlicher Personen am Verkäufermarkt 54%, im Gegensatz zu 2015 mit 67%. Juristische Personen als Veräußerer nehmen mit 42% am Marktgeschehen teil. 2015 lag dieser Anteil bei nur 27%. Dieser Anstieg ist auch auf die Veräußerungen von Neubauwohnungen zurückzuführen, die überwiegend von Firmen angeboten werden.

Als Erwerber nehmen natürliche Personen dagegen mit 96% am Marktgeschehen teil. Hier ist der Anteil der juristischen Personen mit 3% sehr gering.

Neubauten werden direkt nach Herstellung bzw. noch in der Projekt- bzw. Bauphase gehandelt. Wurden im Jahr 2014 noch 64 neue Eigentumswohnungen verkauft, die noch in 2015 bezugsfertig sein sollten, waren es 2015 lediglich 37 Neubauwohnungen mit Bezugsfertigkeit in 2016. Diese Zahl ist in 2016 auf 320 gestiegen. Die Bezugsfertigkeit dieser Wohnungen ist größtenteils in 2017, einige sogar in 2018 zu erwarten. 197 Kauffälle allein sind am Ostring aufgenommen, deren Bezugsfertigkeit erst 2017 zu erwarten ist. Die Anzahl der Verkäufe mit Baujahr ab 2011 war bis 2014 noch stark ansteigend. 2015 war hier ein Rückgang zu verzeichnen. 2016 ist in diesem Sektor, insbesondere in den mittleren und einfachen Lagen vermehrt Bautätigkeit zu beobachten.

Nach wie vor werden Eigentumswohnungen dem Bundestrend entsprechend vorwiegend in guten Lagen nachgefragt. In den guten Lagen Wahlershausen, Kirchditmold, Vorderer Westen, Wehlheiden und Harleshausen wurden die meisten Kauffälle registriert. In 2016 werden weiterhin freie Potenziale in mittleren Lagen für die Vermarktung von Wohnungseigentum genutzt. Die Anzahl der Kauffälle in diesen Lagen bleibt vergleichsweise moderat. Aus der Abbildung 16 ist ersichtlich, in welchen Bereichen der Stadt Wohnungseigentum gehandelt wurde. Hierbei wurden alle Verkäufe berücksichtigt, nicht nur die Neubauten.

Etwa ein Drittel aller Kauffälle in diesem Teilmarkt werden unter der Gemarkung Kassel subsumiert. Diese Gemarkung ist so groß, dass sie sich über mehrere Stadtteile erstreckt und deshalb diese Kauffälle nicht in die folgende Grafik (Abb.16) aufgenommen werden konnten. Die Einteilung in Stadtbereiche ist in Abbildung 12 dargestellt.



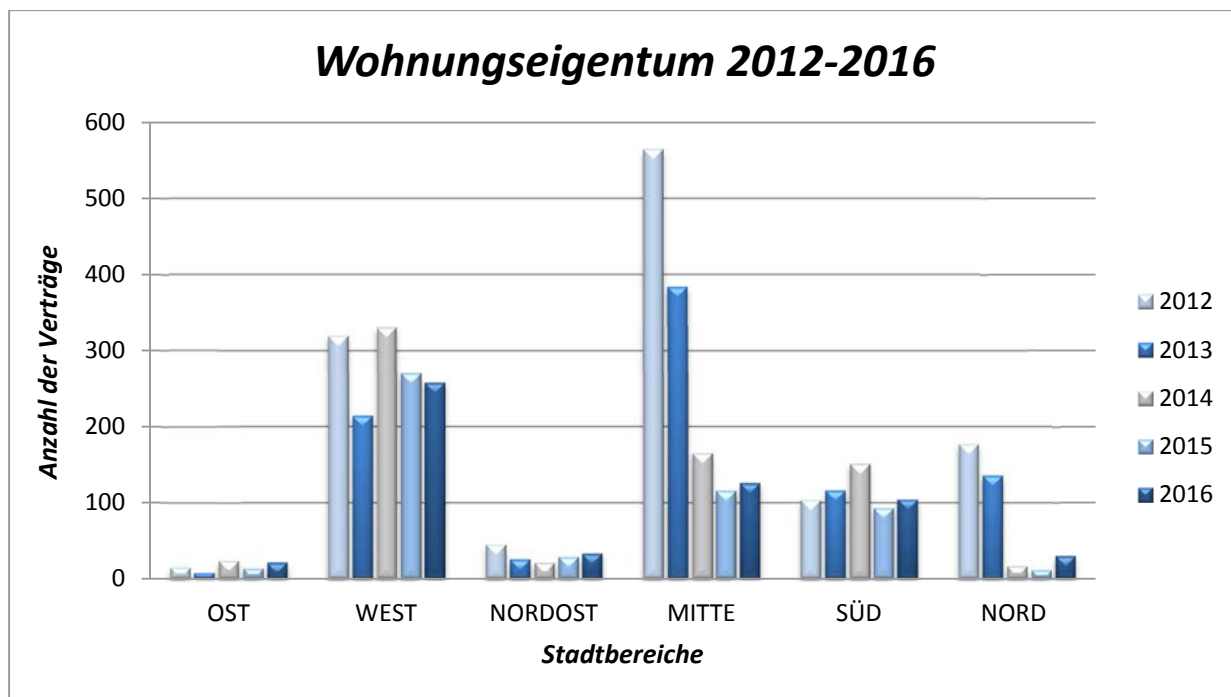


Abbildung 16: Verteilung der Kauffälle von Wohnungseigentum nach Stadtteilen

### 6.3 Durchschnittspreise in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße

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

Jahrgang	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Wohnfläche (€)						
	Wohnungsgrößenklassen						
	0 – 30	31 – 50	51 – 70	71 – 90	91 – 110	111 - 130	über 130
2010	665	759	882	1.194	1.578	1.575	1.439
2011	659	821	892	1.151	1.443	1.601	1.604
2012	807	1.117	1.118	1.323	1.716	1.779	1.875
2013	805	1.064	1.146	1.461	1.705	1.886	2.147
2014	973	1.076	1.287	1.597	2.045	2.133	2.094
2015	1.174	1.376	1.330	1.517	1.992	1.959	2.275
<b>2016</b>	<b>2.460</b>	<b>1.616</b>	<b>1.391</b>	<b>1.939</b>	<b>2.439</b>	<b>2.583</b>	<b>2.671</b>

Tabelle 12: Mittelwerte für Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrößen

Bei Betrachtung der Kaufpreise nach Wohnungsgrößen fällt auf, dass die durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter Wohnfläche bei kleinen Wohneinheiten und großen Wohnungen am höchsten liegen. Eine diesbezügliche vertiefende Auswertung zeigt aber, dass sich Baujahr, Lage und Ausstattungsstandard der Wohnungsobjekte ebenso verhalten. Weiterhin befinden sich die großen Wohnungen weitgehend in den guten bis sehr guten Lagen. Trotz der einfachen Lage bei kleinen Wohnungen werden hier Bedarfe bedient, wie die Nähe zur Uni Kassel bzw. zum Zentrum der Stadt. Kleine kompakte Wohneinheiten mit kurzen Wegen zur Infrastruktur sind 2016 sehr nachgefragt.



Erkennbar ist, dass die Preise für einen Quadratmeter Wohnfläche bei den großen Wohnungen über 130 m<sup>2</sup> weiter ansteigen, jedoch nicht so stark ausgeprägt sind, wie bei Wohnungen zwischen 71 m<sup>2</sup> bis 130 m<sup>2</sup>. Bei Wohnungsgrößen von 51 m<sup>2</sup> bis 70 m<sup>2</sup> sind die Preise nahezu konstant, bei den Wohnungsgrößen zwischen 31 m<sup>2</sup> bis 50 m<sup>2</sup> steigen sie wieder an. Den größten Preiszuwachs verbuchen Wohnungen bis 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hier ist ein durchschnittlicher Preiszuwachs von 110% zu verzeichnen, also mehr als das Doppelte im Vergleich zu 2015. Dies ist auf den hohen Anteil an Neubauwohnungen in diesem Segment zurückzuführen. Die folgende Abbildung verdeutlicht diesen Wandel sichtbar.

## 6.4 Durchschnittspreise in Abhängigkeit von den Baujahren

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

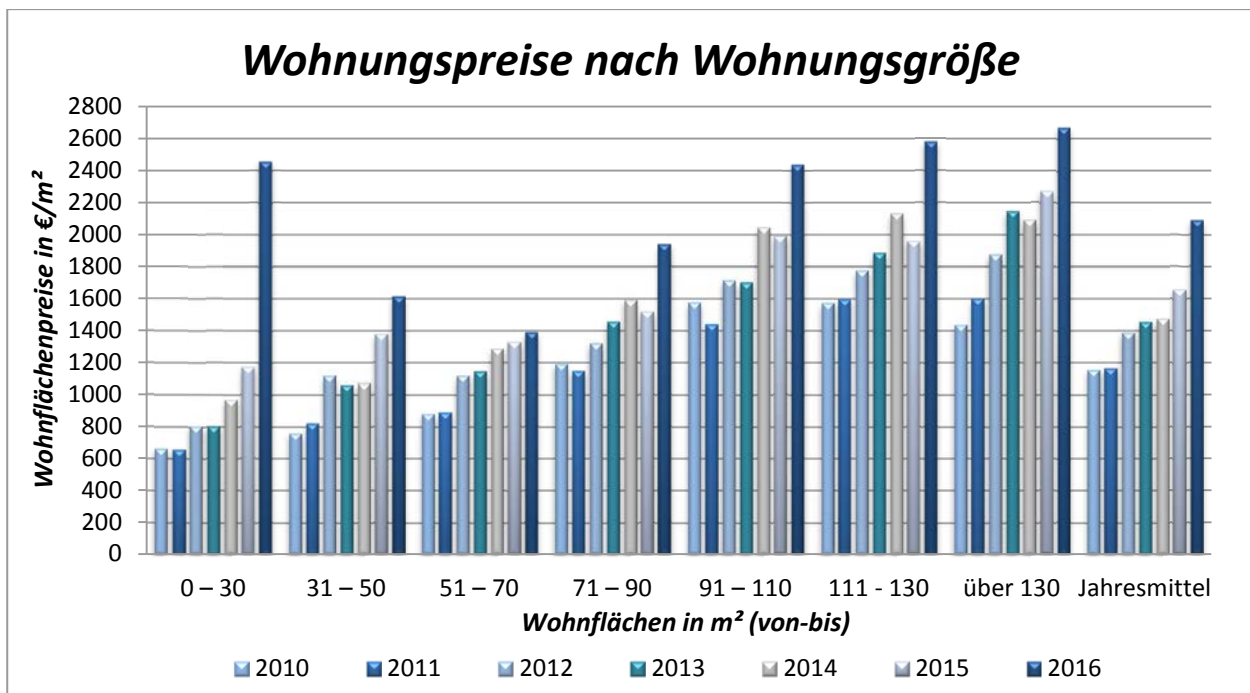


Abbildung 17: Wohnungspreise in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße

Jahrgang	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Wohnfläche (€)						
	Baujahresepochen						
	vor 1949	1949-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2010	ab 2011
2010	856	855	748	923	1.012	2.077	
2011	1.106	871	846	1.075	989	2.067	2.185
2012	1.191	959	992	1.032	1.132	1.876	2.412
2013	1.393	1.003	967	1.146	1.129	1.961	2.462
2014	1.111	1.110	1.039	1.321	1.285	2.137	2.656
2015	1.547	1.154	1.198	1.435	1.393	2.317	2.746
<b>2016</b>	<b>1.508</b>	<b>1.302</b>	<b>1.254</b>	<b>1.585</b>	<b>1.465</b>	<b>2.097</b>	<b>3.038</b>

Tabelle 13: Wohnungspreise in Abhängigkeit von den Baujahren

Die Preismittel der Tabellen 12 und 13 weichen geringfügig voneinander ab, da nicht für alle Kauffälle die Baujahre ermittelt wurden, bzw. keine Angaben zur Wohnungsgröße vorliegen.

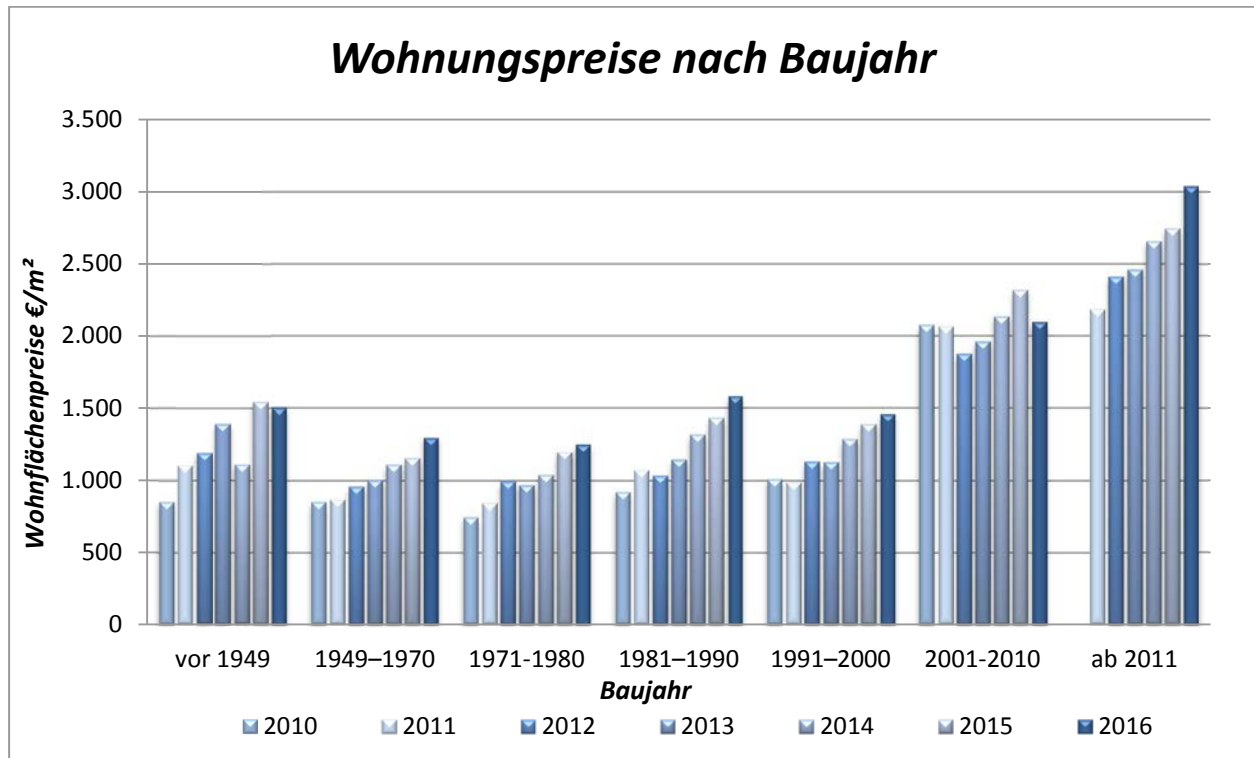


Abbildung 18: Wohnungspreise in Abhängigkeit von den Baujahren

Die Durchschnittspreise je Quadratmeter Wohnfläche sind neben der Lage und der Wohnungsanzahl im Objekt abhängig von der Ausstattung und dem Baujahr. Je jünger ein Gebäude ist, desto höher ist in der Regel der Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Eine Ausnahme hiervon bilden Altbauten vor 1949, da Wohnungen aus der Zeit um die vorletzte Jahrhundertwende in guten Lagen beliebt sind und entsprechend höhere Kaufpreise hierfür gezahlt werden. In der Gesamtbetrachtung erreichen die Objekte aus den Baujahren vor 1949 im Durchschnitt die Preise von Objekten aus den Baujahren 1981 bis 1990. Insgesamt wird hier ein Preisrückgang pro Quadratmeter Wohnfläche um 2,5% verzeichnet. Die Anzahl der Kauffälle ist in diesem Segment um 20% zurückgegangen.

Auffällig ist die Preisentwicklung bei jüngeren Baujahren. Die Spitzenwerte der durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter Wohnfläche erfahren auch im Jahr 2016 eine Steigerung. Eine äquivalente Entwicklung bei der gestiegenen Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen der Baujahre ab 2011 ist bei den Preisen pro Quadratmeter Wohnfläche zu beobachten. Im Berichtszeitraum 2016 wurde die durchschnittliche Preisgrenze von 3.000 € pro Quadratmeter das erste Mal überschritten. Das entspricht einer Preissteigerung von etwa 11% für Neubauten im Vergleich zum Vorjahr. Die Steigerungsrate liegt als Mittelwert seit 2012 bei etwa 7%.

In den anderen Baujahresgruppen von 1949 bis 2000 bewegen sich die Steigerungen zwischen 5% und 13%. Bei der Baujahresepoche vor 1949 ist sogar ein Rückgang der Preise pro Quadratmeter Wohnfläche mit 2,5%, bei der Baujahresepoche 2001 - 2010 sogar um 9,5% zu verzeichnen. Der kontinuierliche Preisanstieg bis 2015 in allen Segmenten ist damit in 2016 in zwei Preissegmenten unterbrochen.

## 7 Bewertungsrelevante Daten

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

### 7.1 Bodenpreisindexreihen

Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss im zweijährigen Turnus festgestellt. Die nachfolgend aufgeführten Indexreihen entsprechen dem Stand: 1. Januar 2016.

Bodenpreisindexreihen stellen die konjunkturellen Veränderungen für Bauflächen nach unterschiedlichen Nutzungen dar. Sie werden vom Gutachterausschuss ermittelt und jeweils nach der Neufestsetzung der Bodenrichtwerte aktualisiert. Der Zeitpunkt 1990 wurde für die nachstehenden Indexreihen als Basisjahr zugrunde gelegt.

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

Tabelle 14: Bodenpreisindex – Basisjahr 1990 = 100

Stand: 1. Januar 2016

Zur Beurteilung der Bodenwerte in der gesamtwirtschaftlichen Situation wird in der nachstehenden Grafik (Abb. 19) die Preisentwicklung mit dem Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden und dem Verbraucherpreisindex verglichen. Hierzu wird neben den beiden zuvor genannten Indizes der Bodenpreisindex für die mittlere Wohnlage angegeben.

Hier ist zu erkennen, dass der Verbraucherpreisindex seit 24 Jahren nahezu linear ansteigt, nun aber stagniert. Der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden ist nach 1996 zunächst leicht gesunken, dann schloss sich eine mehrjährige Stagnation an. Nach dem deutlichen Preisanstieg zwischen 2006 und 2008 und einer kurzzeitigen Stabilisierung bis 2010 näherte er sich 2011 dem Verbraucherpreisindex an. Von November 2011 bis November 2012 betrug der Anstieg 2,5% und bis November 2013 war ein weiterer Anstieg um 2% zu verzeichnen. Ab 2011 ist die Steigerung höher als der Verbraucherpreisindex. Dieser Anstieg setzt sich bis zum 1. Quartal 2016 (112,5) weiter fort. Der Baupreisindex hebt sich aufgrund des Anstiegs in den vergangenen Epochen nunmehr weiter vom Verbraucherpreisindex ab.

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

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

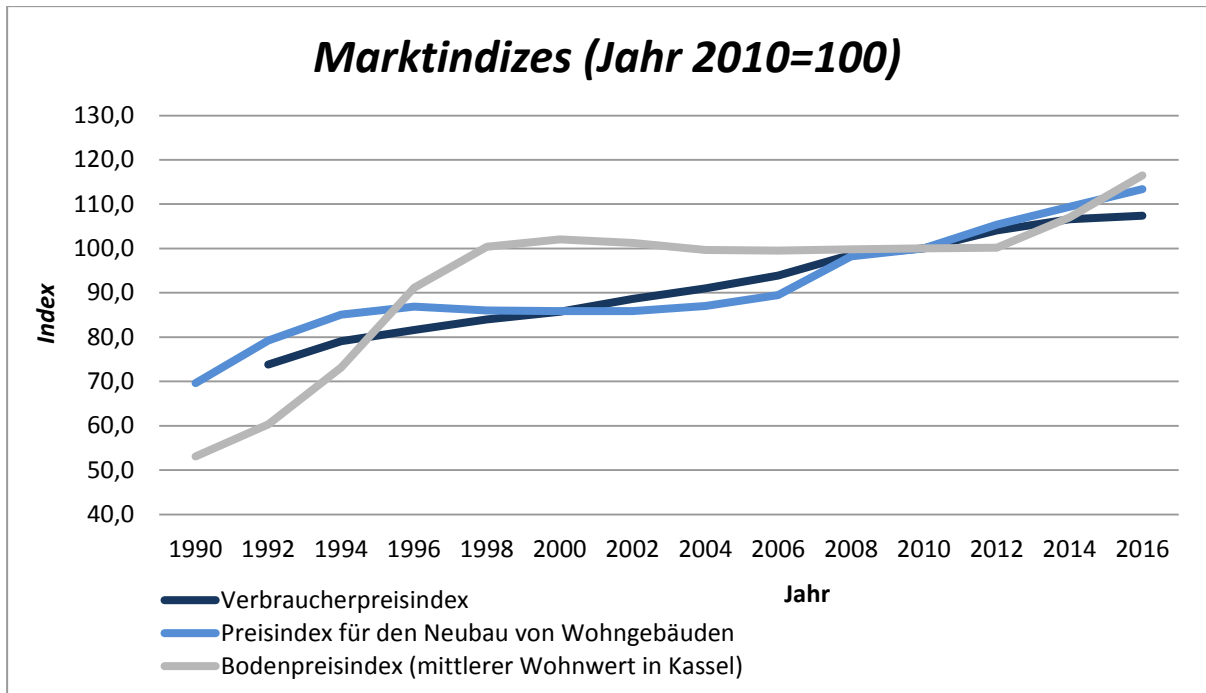


Abbildung 19: Vergleich verschiedener Märkte

Quelle: Statistisches Bundesamt (tlw.)

## 7.2 Baupreisindex für Wohngebäude

Der Preisindex für den Neubau von Wohnungen zeigt die durchschnittliche Entwicklung der Preise bezogen auf ein Basisjahr (2010 = 100) einschl. Umsatzsteuer für ausgewählte, fest umrissene Bauleistungen, die für den Neubau von Wohngebäuden erbracht und vom Bauherrn tatsächlich gezahlt werden.

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

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1. Quartal	94,6	97,1	99,1	<b>99,2</b>	101,8	104,6	106,8	108,9	110,6	<b>112,5</b>
2. Quartal	95,2	97,9	98,8	<b>99,9</b>	102,5	105,2	107,4	109,2	110,9	<b>113,2</b>
3. Quartal	95,7	98,9	99,0	<b>100,3</b>	103,2	105,7	107,8	109,6	111,4	<b>113,7</b>
4. Quartal	96,1	98,8	99,1	<b>100,6</b>	103,5	106,0	108,1	109,8	111,6	<b>114,1</b>
Jahresdurchschnitt	95,4	98,2	99,0	<b>100,0</b>	102,8	105,4	107,5	109,4	111,1	<b>113,4</b>

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

Quelle: Statistisches Bundesamt,  
Stand: Januar 2017

### 7.3 GFZ-Umrechnungskoeffizienten

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

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

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

Tabelle 16: GFZ-Umrechnungskoeffizienten (auszugsweise)  
Quelle: Wertermittlungsrichtlinie 2006

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

#### Beispiel zur Umrechnung:

Vergleichspreis von 250 €/m<sup>2</sup> eines Grundstücks mit einer GFZ von 0,9 liegt vor.  
Gesucht ist der Wert für ein gleichartiges Grundstück mit der GFZ von 1,3.

Umrechnungskoeffizient für GFZ 0,9 = 0,95

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,3 = 1,14

=> 250 €/m<sup>2</sup> x 1,14 / 0,95 = **300 €/m<sup>2</sup>**

## 7.4 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

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

GND (Gesamtnutzungsdauer): Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser = 70 Jahre

RND (Restnutzungsdauer): Gesamtnutzungsdauer minus Alter, ggf. modifiziert, mind. 15 Jahre

Rohertrag: marktübliche Miete x Wohn-/Nutzfläche

Bewirtschaftungskosten: II. Berechnungsverordnung (Wohnnutzung)

BW (Bodenwert): lage- und objektangepasster Bodenrichtwert

Datengrundlage: Kauffälle der Jahre 2014 – 2016 von schadensfreien Objekten ohne ungewöhnliche Verhältnisse

Objektart	Bodenrichtwert	Liegenschaftszinssätze																																																																																																																
		Jahr																																																																																																																
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2013	2014	2015	2016																																																																																																						
Bereich		Hessen						Nordhessen																																																																																																										
Einfamilienhaus	< 200 €	3,5	3,4	3,1	2,7	2,7	2,5	2,4	2,3	2,4	2,3	2,2																																																																																																						
	> 200 €	3,5	3,2	3,2									Zweifamilienhaus	< 200 €	4,4	3,8	3,9	3,4	3,0	3,2	2,9	3,2	2,8	2,6	2,9	> 200 €	3,8	3,6	3,9	Mehrfamilienhaus (Wohnfläche <300m <sup>2</sup> )	< 200 €	5,7	5,4	5,8	4,4	4,2	4,0	3,0	5,1	4,3	4,9	2,6	> 200 €	4,6	4,3	4,1	Mehrfamilienhaus (Wohnfläche >300m <sup>2</sup> )	< 200 €	5,8	5,9	5,5	4,7	4,4	4,6	3,9	5,2	4,9	5,5	4,2	> 200 €	5,4	5,2	4,9	Wohn- und Ge- schäftshaus (Wohn- und Nutzflä- che <2.000m <sup>2</sup> )	<400 €	5,8	5,8	6,8	5,0	4,6	4,5	3,7	---	---	---	---	<600 €	5,6	4,8	5,2	>600 €	5,7	4,8	4,5	Büro- und Verwal- tungsgebäude	---	5,7	5,4	5,4	---	---	---	---	---	---	---	---	Einkaufsmärkte (im Gewerbegebiet)	---	5,8	7,2	5,4	---	---	---	---	---	---	---	---	Gewerbe und Industrie	---	6,9	6,1
Zweifamilienhaus	< 200 €	4,4	3,8	3,9	3,4	3,0	3,2	2,9	3,2	2,8	2,6	2,9																																																																																																						
	> 200 €	3,8	3,6	3,9									Mehrfamilienhaus (Wohnfläche <300m <sup>2</sup> )	< 200 €	5,7	5,4	5,8	4,4	4,2	4,0	3,0	5,1	4,3	4,9	2,6	> 200 €	4,6	4,3	4,1	Mehrfamilienhaus (Wohnfläche >300m <sup>2</sup> )	< 200 €	5,8	5,9	5,5	4,7	4,4	4,6	3,9	5,2	4,9	5,5	4,2	> 200 €	5,4	5,2	4,9	Wohn- und Ge- schäftshaus (Wohn- und Nutzflä- che <2.000m <sup>2</sup> )	<400 €	5,8	5,8	6,8	5,0	4,6	4,5	3,7	---	---	---	---	<600 €	5,6	4,8	5,2		>600 €	5,7	4,8	4,5									Büro- und Verwal- tungsgebäude	---	5,7	5,4	5,4	---	---	---	---	---	---	---	---	Einkaufsmärkte (im Gewerbegebiet)	---	5,8	7,2	5,4	---	---	---	---	---	---	---	---	Gewerbe und Industrie	---	6,9	6,1	7,0	---	---	---	---	---	---	---
Mehrfamilienhaus (Wohnfläche <300m <sup>2</sup> )	< 200 €	5,7	5,4	5,8	4,4	4,2	4,0	3,0	5,1	4,3	4,9	2,6																																																																																																						
	> 200 €	4,6	4,3	4,1									Mehrfamilienhaus (Wohnfläche >300m <sup>2</sup> )	< 200 €	5,8	5,9	5,5	4,7	4,4	4,6	3,9	5,2	4,9	5,5	4,2	> 200 €	5,4	5,2	4,9	Wohn- und Ge- schäftshaus (Wohn- und Nutzflä- che <2.000m <sup>2</sup> )	<400 €	5,8	5,8	6,8	5,0	4,6	4,5	3,7	---	---	---	---	<600 €	5,6	4,8	5,2		>600 €	5,7	4,8	4,5									Büro- und Verwal- tungsgebäude	---	5,7	5,4	5,4	---	---	---	---	---	---	---	---	Einkaufsmärkte (im Gewerbegebiet)	---	5,8	7,2	5,4	---	---	---	---	---	---	---	---	Gewerbe und Industrie	---	6,9	6,1	7,0	---	---	---	---	---	---	---	---																
Mehrfamilienhaus (Wohnfläche >300m <sup>2</sup> )	< 200 €	5,8	5,9	5,5	4,7	4,4	4,6	3,9	5,2	4,9	5,5	4,2																																																																																																						
	> 200 €	5,4	5,2	4,9									Wohn- und Ge- schäftshaus (Wohn- und Nutzflä- che <2.000m <sup>2</sup> )	<400 €	5,8	5,8	6,8	5,0	4,6	4,5	3,7	---	---	---	---	<600 €	5,6	4,8	5,2		>600 €	5,7	4,8	4,5									Büro- und Verwal- tungsgebäude	---	5,7	5,4	5,4	---	---	---	---	---	---	---	---	Einkaufsmärkte (im Gewerbegebiet)	---	5,8	7,2	5,4	---	---	---	---	---	---	---	---	Gewerbe und Industrie	---	6,9	6,1	7,0	---	---	---	---	---	---	---	---																																	
Wohn- und Ge- schäftshaus (Wohn- und Nutzflä- che <2.000m <sup>2</sup> )	<400 €	5,8	5,8	6,8	5,0	4,6	4,5	3,7	---	---	---	---																																																																																																						
	<600 €	5,6	4,8	5,2																																																																																																														
	>600 €	5,7	4,8	4,5																																																																																																														
Büro- und Verwal- tungsgebäude	---	5,7	5,4	5,4	---	---	---	---	---	---	---	---																																																																																																						
Einkaufsmärkte (im Gewerbegebiet)	---	5,8	7,2	5,4	---	---	---	---	---	---	---	---																																																																																																						
Gewerbe und Industrie	---	6,9	6,1	7,0	---	---	---	---	---	---	---	---																																																																																																						

Tabelle 17: Liegenschaftszinssätze für Hessen

Quelle: ZGGH

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

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

Objektart	Bodenrichtwert	Rohertragsfaktoren											
		Jahr											
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2013	2014	2015	2016	
Bereich		Hessen						Nordhessen					
Einfamilienhaus	< 200 €	20,7	21,1	21,2	22,0	22,0	22,0	22,9	22,9	23,0	22,6	21,8	
	> 200 €	22,4	23,3	22,8									
Zweifamilienhaus	< 200 €	15,6	17,6	17,2	17,7	18,0	18,6	19,3	16,8	16,8	19,6	18,4	
	> 200 €	18,9	19,7	18,2									
Mehrfamilienhaus (Wohnfläche <300m²)	< 200 €	12,4	13,3	12,0	14,2	14,6	15,6	17,5	12,5	13,0	12,9	15,5	
	> 200 €	14,8	15,6	16,8									
Mehrfamilienhaus (Wohnfläche >300m²)	< 200 €	12,5	12,2	11,9	13,9	14,0	14,1	14,9	11,7	11,9	12,1	13,3	
	> 200 €	13,5	13,4	13,8									
Wohn- und Geschäftshaus (Wohn- und Nutzfläche <2.000m²)	<400 €	11,5	11,7	10,8	14,0	14,3	14,3	16,8	---	---	---	---	
	<600 €	12,7	13,6	14,1									
	>600 €	13,6	15,2	16,0									
Büro- und Verwaltungsgebäude	---	13,9	---	13,8	---	---	---	---	---	---	---	---	
Einkaufsmärkte (im Gewerbegebiet)	---	13,9	10,5	13,8	---	---	---	---	---	---	---	---	
Gewerbe und Industrie	---	11,5	12,1	10,2	---	---	---	---	---	---	---	---	

Tabelle 18: Rohertragsfaktoren für Hessen

Quelle: ZGGH

## 7.5 Sachwertfaktoren

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

- Reihenhäuser
- Reihenendhäuser und Doppelhaushälften
- Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser

In die Auswertung wurden geeignete Kaufverträge des Geschäftsjahres 2016 einbezogen, deren Wohngebäude im Zeitraum zwischen 1950 bis einschließlich 2010 errichtet wurden. Um eine modellkonforme Anwendung der Marktanpassungsfaktoren zu gewährleisten, sollten bei der Ermittlung der Sachwerte folgende Kriterien angehalten werden:

- Ermittlung der Sachwerte auf der Basis der NHK 2010
- lineare Alterswertminderung (nach NHK 2010)
- Garagen und Carports werden bei der Sachwertermittlung berücksichtigt (Garagen nach NHK 2010)
- bei einer Restnutzungsdauer von weniger als 20 Jahren wird eine zwischenzeitliche Erneuerung der Heizungsanlage, der Wasserleitungen und der Elektroinstallation angenommen
- Wohngebäude sind in Massivbauweise errichtet worden
- Außenanlagen wurden nur dann bewertet, wenn außergewöhnliche aufwendige Anlagen vorlagen

Tabelle 19 zeigt eine Zusammenstellung der ermittelten Sachwertfaktoren für den Bereich der Stadt Kassel auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise des Geschäftsjahres 2016. Die Sachwertfaktoren wurden mit einer Standardabweichung von durchschnittlich  $\pm 0,1$  bis  $0,3$  ermittelt. Die Sachwertfaktoren sind im Einzelfall sachverständig zu werten. Der Auswertumfang für ermittelte Faktoren ist  $\geq 2$  Kauffälle.

Mittlerer Sachwert	Sachwertfaktoren 2016			
	Reihenmittelhäuser	Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser
	[Mittelw. $\pm$ Stdabw.]	[Mittelw. $\pm$ Stdabw.]	[Mittelw. $\pm$ Stdabw.]	[Mittelw. $\pm$ Stdabw.]
40.000,00 €				
80.000,00 €	1,57 $\pm$ 0,1			
120.000,00 €	1,43 $\pm$ 0,3			
160.000,00 €	1,48 $\pm$ 0,3	1,06 $\pm$ 0,3	1,04 $\pm$ 0,2	
200.000,00 €	1,44 $\pm$ 0,3	1,09 $\pm$ 0,2	1,00 $\pm$ 0,2	
240.000,00 €	1,55 $\pm$ 0,2	1,29 $\pm$ 0,2	1,05 $\pm$ 0,2	
280.000,00 €	1,30 $\pm$ 0,2	1,25 $\pm$ 0,3	1,09 $\pm$ 0,3	1,07 $\pm$ 0,2
320.000,00 €		1,02 $\pm$ 0,2	1,00 $\pm$ 0,3	1,10 $\pm$ 0,2
360.000,00 €		1,32 $\pm$ 0,1	1,19 $\pm$ 0,3	1,13 $\pm$ 0,1
400.000,00 €			1,05 $\pm$ 0,2	1,14 $\pm$ 0,2
440.000,00 €				
480.000,00 €				

Tabelle 19: Sachwertfaktoren des Geschäftsjahres 2016



## 7.6 Mieten

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

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

Der Gutachterausschuss der Stadt Kassel bedient sich bei der Erfassung von Wohnraummierten der Daten aus den ihr übermittelten Kaufverträgen. Die anonymisierten Bestandsmieten aus dieser Datensammlung und den versendeten Fragebögen werden nach einem mathematisch-statistischen Verfahren („Multiple Regression“) ausgewertet. Erstmals veröffentlicht die Stadt Kassel mit den Gutachterausschüssen des Landkreises Kassel, Waldeck-Frankenberg und der Stadt Korbach den Mietwertkalkulator („Mika“). Durch die gemeinsame Auswertung werden darüber hinaus die Angaben insbesondere im Grenzbereich der Stadt Kassel gegenüber dem Umland wie Baunatal oder Vellmar gegenseitig „verzahnt“. Die Datenbasis bilden insgesamt rund 5.000 anonymisierte Bestandsmieten. Es ist damit die größte regionale und allgemein zugängliche Mietdatensammlung einer öffentlichen Stelle.

Mit den Angaben zu Lage, Baujahr, Wohnfläche und Ausstattung einer Wohnung berechnet „Mika“ schnell und einfach eine durchschnittliche Nettokaltmiete. Einen förmlichen Mietspiegel als Begründung im Rahmen einer Mieterhöhung gem. §§ 558 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ersetzt „Mika“ damit nicht. Die ermittelten Mieten ermöglichen jedoch eine fundierte Einschätzung des durchschnittlichen Mietniveaus in Bereichen, in denen es keinen Mietspiegel gibt und machen den Mietmarkt deutlich transparenter.

Im „Mika“ werden ausschließlich Bestandsmieten ausgewertet. Daten über Neuvermietungen wie bei Mieterwechsel oder Erstvermietungen werden hier nicht erfasst.

Der Mietwertkalkulator ist digital für 50,00 € bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses per E-Mail unter [gutachterausschuss@kassel.de](mailto:gutachterausschuss@kassel.de) zu bestellen (bitte hierbei die postalische Rechnungsadresse angeben). Systemvoraussetzung ist Microsoft Excel.

Eine Einzelauskunft aus dem Mietwertkalkulator kann angefordert werden. Hierbei ist die Mitwirkung des Anfragenden unbedingt erforderlich. Diese kostet 20,00 € je Auskunft.

Demgegenüber erfasst der Immobilienverband Deutschland (IVD) jedoch Mietpreise bei Neuvermietungen. Diese werden auszugsweise im Folgenden dargestellt:

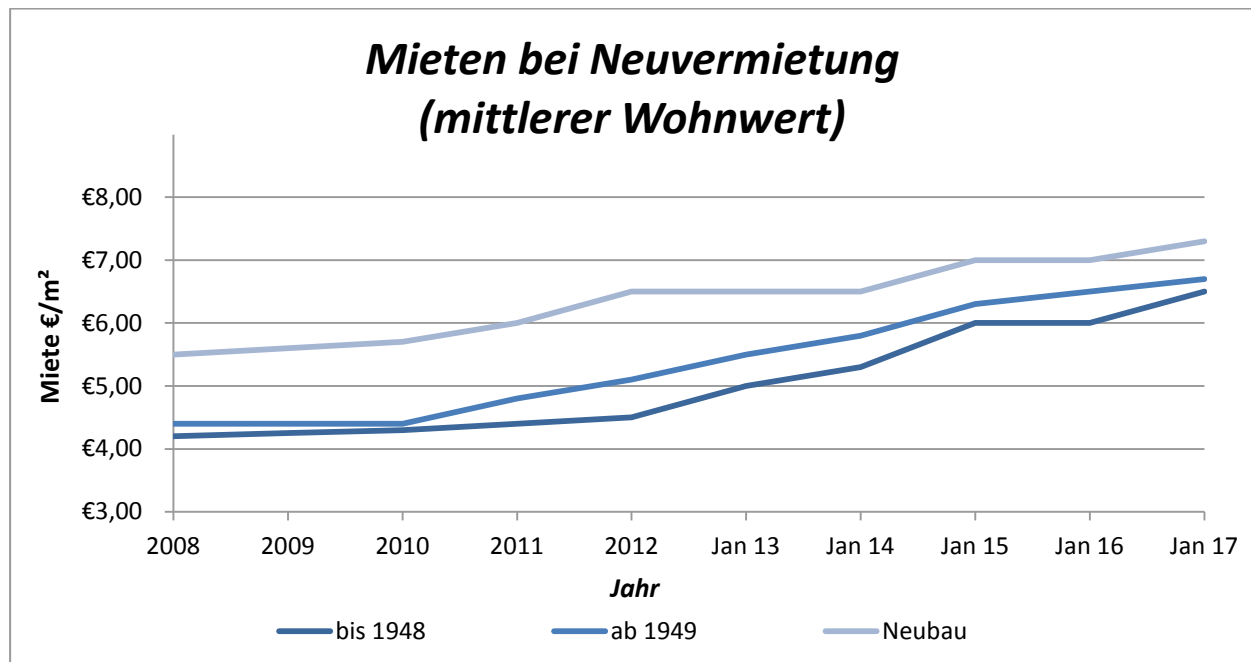


Abbildung 20: Entwicklung der Wohnungsmieten

Quelle: IVD-Mietspiegel  
Stand: Januar 2017

Aus der Abbildung 20 ist die Entwicklung der Wohnungsmieten bei Neuvermietungen der letzten 10 Jahre dargestellt. Dabei ist für den mittleren Wohnwert seit 2010 ein Mietanstieg in allen drei Baujahreskategorien erkennbar. Die beiden konstanten Werte aus 2015 für Vermietungsobjekte aus den Jahren vor 1948 und bei Neubauten sind in 2016 wieder steigend. Bei Vermietungen der Baujahre ab 1949 ist die Steigung linear. Die Werte bei den Neuvermietungen von Bestandsgebäuden insgesamt nähern sich weiter an. Nicht primär das Baujahr, sondern Lage und Ausstattung begründen diese Entwicklung.

Betrachtet man den Mittelwert seit 2008, ist ein kontinuierlicher Preisanstieg zu verzeichnen. Bei einem mittleren Wohnwert und einem Baujahr des Mietgebäudes bis 1948 ist der Preisanstieg am deutlichsten bei 5,5% pro Jahr, gefolgt von den Baujahren ab 1949 mit einer Preissteigerung von 5,2% und bei Neubauten mit 3,3% durchschnittlich pro Jahr.

Werden die Steigerungswerte bei einem guten Wohnwert nach Lage, Ausstattung, Größe und Baujahr gemittelt, ergeben sich vergleichbare Größen. Bei einem Baujahr des Vermietungsobjektes bis 1948 ist die Steigerungsrate im Mittel bei 5,6% pro Jahr, bei einem Baujahr ab 1949 liegt diese Rate bei 6,2% und bei Neubauten bei 3,1% pro Jahr im Durchschnitt seit 2008. Diese Steigerungsraten liegen über dem Verbraucherpreisindex in diesem Zeitraum.

Die Daten sind dem IVD-Mietspiegel Nordhessen (s. Quellennachweis) entnommen, die für den Immobilienmarktbericht zur Verfügung gestellt wurden. Ausführliche Informationen über Wohnungs- und Geschäftsmieten (Neuvermietung) erhalten Sie im Internet unter: [www.putz-immobilien.de](http://www.putz-immobilien.de).

## 8 Vergleichsfaktoren gemäß § 183 Bewertungsgesetz

Die Vergleichsfaktoren werden von der Finanzverwaltung zur Ermittlung des gemeinen Wertes einer Immobilie gem. ErbStRG benötigt. Sie sollen dazu dienen, für zwei Drittel aller Standardfälle Immobilienwerte abzuleiten. Nachfolgend sind für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften 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 2014, 2015 und 2016 beurkundet und bis September 2016 in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse erfasst und ausgewertet wurden.

Bei der Festlegung der Vergleichsfaktoren wurden folgende Objektarten unterschieden:

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern

Als wichtigste wertbeeinflussende Merkmale gemäß § 183 Bewertungsgesetz (BewG) sind nachfolgend berücksichtigt:

- Lage des Objekts (Bodenrichtwert)
- Größe des Objekts (Wohnfläche)
- Alter des Objekts (Baujahr)
- Grundstücksgröße (nicht bei Eigentumswohnungen)

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

Lage	Wertangaben für Kfz-Stellplätze					
	Tiefgarage		Einzelgarage		freie Stellplätze	
	Wieder- verkauf	Erst- verkauf	Wieder- verkauf	Erst- verkauf	Wieder- verkauf	Erst- verkauf
	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]
Bezirk Mitte	15.000	18.000	7.500	12.500	5.000	5.000
Restliches Stadtgebiet	10.000	15.000	5.000	10.000	3.000	3.000

Tabelle 20: Wertangaben für Kfz-Stellplätze

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

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

Die dargestellten Vergleichsfaktoren wurden zum Stichtag 01.01.2017 ermittelt. Sie führen für Standardobjekte zum Verkehrswert mit einer Genauigkeit von  $\pm 20\%$ .

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

## 8.1 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Vergleichsfaktoren in € /m <sup>2</sup> Wohnfläche (EFH/ZFH) bezogen auf 700 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße und Baujahr 1975				
	Bodenrichtwertbereich				
	< 50 €/m <sup>2</sup> (25 €/m <sup>2</sup> )	50 €/m <sup>2</sup> bis 99 €/m <sup>2</sup> (75 €/m <sup>2</sup> )	100 €/m <sup>2</sup> bis 149 €/m <sup>2</sup> (125 €/m <sup>2</sup> )	150 €/m <sup>2</sup> bis 199 €/m <sup>2</sup> (175 €/m <sup>2</sup> )	200 €/m <sup>2</sup> bis 299 €/m <sup>2</sup> (250 €/m <sup>2</sup> )
100	---	1.437	1.981	2.525	3.342
110	---	1.354	1.849	2.344	3.086
120	---	1.285	1.739	2.192	2.872
130	---	1.227	1.645	2.064	2.692
140	---	1.177	1.566	1.954	2.537
150	---	1.134	1.496	1.859	2.403
160	---	1.096	1.436	1.776	2.286
170	---	1.062	1.382	1.702	2.182
180	---	1.032	1.335	1.637	2.090
190	---	1.006	1.292	1.579	2.008
200	---	982	1.254	1.526	1.934
210	---	960	1.219	1.478	1.867
220	---	940	1.188	1.435	1.806
230	---	922	1.159	1.396	1.750
240	---	906	1.133	1.359	1.699
250	---	891	1.108	1.326	1.653

Tabelle 21: Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Vergleichsfaktoren der Tabelle 21 beziehen sich auf Lage und Wohnfläche der Bewertungsobjekte. Eine Anpassung an die jeweilige Grundstücksgröße und das Baujahr des Objektes kann über Anpassungsfaktoren, die der Tabelle 22 entnommen werden können, erfolgen.

Grund- stücksgröße  (m <sup>2</sup> )	Anpassungsfaktoren						
	Baujahre						
	1950 bis 1959 (1955)	1960 bis 1969 (1965)	1970 bis 1979 (1975)	1980 bis 1989 (1985)	1990 bis 1999 (1995)	2000 bis 2009 (2005)	ab 2010 (2015)
300	0,74	0,83	<b>0,93</b>	1,02	1,12	1,21	1,30
400	0,76	0,85	<b>0,95</b>	1,04	1,13	1,23	1,32
500	0,78	0,87	<b>0,96</b>	1,06	1,15	1,25	1,34
600	0,79	0,89	<b>0,98</b>	1,08	1,17	1,26	1,36
700	<b>0,81</b>	<b>0,91</b>	<b>1,00</b>	<b>1,09</b>	<b>1,19</b>	<b>1,28</b>	<b>1,38</b>
800	0,83	0,92	<b>1,02</b>	1,11	1,21	1,30	1,39
900	0,85	0,94	<b>1,04</b>	1,13	1,22	1,32	1,41
1.000	0,87	0,96	<b>1,05</b>	1,15	1,24	1,34	1,43
1.100	0,88	0,98	<b>1,07</b>	1,17	1,26	1,36	1,45
1.200	0,90	1,00	<b>1,09</b>	1,18	1,28	1,37	1,47
1.300	0,92	1,01	<b>1,11</b>	1,20	1,30	1,39	1,49
1.400	0,94	1,03	<b>1,13</b>	1,22	1,32	1,41	1,50
1.500	0,96	1,05	<b>1,15</b>	1,24	1,33	1,43	1,52

Tabelle 22: Anpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

## 8.1.1 Beispiel für die Anwendung der Vergleichsfaktoren

Das nachfolgende Beispiel verdeutlicht die Anwendung der Vergleichsfaktoren:

- Objektart Freistehendes Einfamilienhaus
- Wohnfläche 144 m<sup>2</sup>
- Bodenrichtwert 230 €/m<sup>2</sup>
- Baujahr 1982
- Grundstücksfläche 640 m<sup>2</sup>

Der Vergleichsfaktor ergibt sich aus der Tabelle 21:

$$\begin{array}{l} \text{Wohnfläche, gerundet } 140 \text{ m}^2 \\ \text{Bodenrichtwert } 200 - 299 \text{ €/m}^2 \end{array} = 2.537 \text{ €/m}^2$$

Der Anpassungsfaktor ergibt sich aus Tabelle 22:

$$\begin{array}{l} \text{Grundstücksgröße, gerundet } 600 \text{ m}^2 \\ \text{Baujahr } 1980 - 1989 \end{array} = 1,08$$

Der überschlägige Wert der Immobilie ergibt sich aus folgender Berechnung:

$$144 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 2.537 \text{ €/m}^2 \times 1,08 = 394.554,24 \text{ € gerundet } 395.000 \text{ €}$$

Hinweis:

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

## 8.2 Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Wohnfläche m <sup>2</sup>	Vergleichsfaktoren in € /m <sup>2</sup> Wohnfläche (RH/DHH) bezogen auf 300 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße und Baujahr 1985				
	Bodenrichtwertbereich				
	< 49 €/m <sup>2</sup> (25 €/m <sup>2</sup> )	50 €/m <sup>2</sup> bis 99 €/m <sup>2</sup> (75 €/m <sup>2</sup> )	100 €/m <sup>2</sup> bis 149 €/m <sup>2</sup> (125 €/m <sup>2</sup> )	150 €/m <sup>2</sup> bis 199 €/m <sup>2</sup> (175 €/m <sup>2</sup> )	200 €/m <sup>2</sup> bis 299 €/m <sup>2</sup> (255 €/m <sup>2</sup> )
80	---	1.600	1.990	2.380	---
90	---	1.497	1.844	2.191	---
100	---	1.415	1.727	2.040	---
110	---	1.348	1.632	1.916	---
120	---	1.292	1.552	1.813	---
130	---	1.245	1.485	1.725	---
140	---	1.204	1.427	1.650	---
150	---	1.169	1.377	1.586	---
160	---	1.138	1.334	1.529	---
170	---	1.111	1.295	1.479	---
180	---	1.087	1.261	1.434	---
190	---	1.066	1.230	1.394	---
200	---	1.046	1.202	1.358	---

Tabelle 23: Vergleichsfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser

Der in Tabelle 23 ermittelte Vergleichsfaktor ist anhand der folgenden Tabelle an die Grundstücksgröße und das Baujahr der Immobilie anzupassen.

Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Anpassungsfaktoren						
	Baujahre						
	1950 bis 1959 (1955)	1960 bis 1969 (1965)	1970 bis 1979 (1975)	1980 bis 1989 (1985)	1990 bis 1999 (1995)	2000 bis 2009 (2005)	ab 2010 (2015)
100	0,60	0,70	0,80	<b>0,90</b>	0,99	1,09	1,19
150	0,63	0,73	0,82	<b>0,92</b>	1,02	1,12	1,21
200	0,65	0,75	0,85	<b>0,95</b>	1,05	1,14	1,24
250	0,68	0,78	0,88	<b>0,97</b>	1,07	1,17	1,27
300	<b>0,71</b>	<b>0,80</b>	<b>0,90</b>	<b>1,00</b>	<b>1,10</b>	<b>1,20</b>	<b>1,29</b>
350	0,73	0,83	0,93	<b>1,03</b>	1,12	1,22	1,32
400	0,76	0,86	0,95	<b>1,05</b>	1,15	1,25	1,35
450	0,79	0,88	0,98	<b>1,08</b>	1,18	1,27	1,37
500	0,81	0,91	1,01	<b>1,10</b>	1,20	1,30	1,40
550	0,84	0,94	1,03	<b>1,13</b>	1,23	1,33	1,42
600	0,86	0,96	1,06	<b>1,16</b>	1,25	1,35	1,45
650	0,89	0,99	1,09	<b>1,18</b>	1,28	1,38	1,48
700	0,92	1,01	1,11	<b>1,21</b>	1,31	1,40	1,50

Tabelle 24: Anpassungsfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser

### 8.3 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

Baujahr	Vergleichsfaktoren in € /m <sup>2</sup> Wohnfläche (ETW)				
	Bodenrichtwertbereich				
	50 €/m <sup>2</sup> bis 99 €/m <sup>2</sup> (75 €/m <sup>2</sup> )	100 €/m <sup>2</sup> bis 149 €/m <sup>2</sup> (125 €/m <sup>2</sup> )	150 €/m <sup>2</sup> bis 199 €/m <sup>2</sup> (175 €/m <sup>2</sup> )	200 €/m <sup>2</sup> bis 249 €/m <sup>2</sup> (225 €/m <sup>2</sup> )	250 €/m <sup>2</sup> bis 299 €/m <sup>2</sup> (275 €/m <sup>2</sup> )
1980-1989 (1985)	962	1.201	1.440	1.678	1.917
1990-1999 (1995)	1.174	1.412	1.651	1.890	2.128
2000-2010 (2005)	1.385	1.624	1.862	2.101	2.340
ab 2011 (Erstbezug)	2.383	2.536	2.689	2.842	2.994

Tabelle 25: Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

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

## 9 Entwicklung des Immobilienmarktes

Grundlage des Immobilienmarktberichtes 2017 mit Stand 01.01.2017 sind die Kauffälle der zurückliegenden Jahre, die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Kassel eingereicht und ausgewertet wurden.

Die Nachfrage auf dem Kasseler Immobilienmarkt nimmt stetig zu. Der Zuzug in die Stadt mit steigenden Einwohnerzahlen, eine zunehmende Beschäftigungsquote, anwachsende Studentenzahlen sowie günstige Baufinanzierungen bilden einen verlässlichen Rahmen für Investoren. Die Transaktionszahlen unbebauter und bebauter Grundstücke sowie Wohnungseigentum haben in 2016 zugenommen. Sie sind um 17% gestiegen. Den größten Anteil bei Immobilientransaktionen nehmen nach wie vor Kaufverträge ein. Mit 95% aller Transaktionen haben die Kaufverträge insgesamt einen Zuwachs von 20% in 2016 zu verzeichnen.

Die Bodenpreise für Wohnbauland in Kassel weisen seit etwa 2010 nach zehnjähriger Stagnation wieder einen Aufwärtstrend auf. Dieser bleibt trotz des leichten Rückgangs der durchschnittlichen Grundstückspreise in 2016 im Mittel bestehen. In Relation zu den jeweiligen Bodenrichtwerten ist ein moderater Anstieg zu erkennen.

Die durchschnittlichen Preissteigerungen bei freistehenden Einfamilienhäusern liegen in 2016 mit lediglich 2,5 % weit unter dem durchschnittlichen Anstieg der Jahre 2010 bis 2015. Die Nachfrage nach dieser Art der Immobilie ist jedoch um 27 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen

Der mittlere Preis für Reihenhäuser, der im vergangenen Jahr um rd. 13% gefallen war, ist nunmehr wieder um rd. 18% höher als im Vorjahr. Hier ist zu beobachten, dass die in 2016 gehandelten Reihenhäuser im Mittel jüngeren Baujahres sind als in den vergangenen Jahren. Durch vermehrte Neubautätigkeiten in dieser Kategorie in Wehlheiden und im Forstfeld sind auch entsprechend mehr Kauffälle und höhere Durchschnittspreise gehandelt worden. Insgesamt wurden in diesem Marktsegment 30% mehr Reihenhäuser gehandelt als in 2015. Die bezahlten Preise für Reihenhäuser liegen bei einer Standardabweichung von  $\pm 0,1$  bis  $\pm 0,3$  etwa beim 1,4-fachen des Sachwertes.

Eine ähnlich große Bewegung ist auf dem Markt der Kategorie Doppelhaushälften und Reihenendhäusern zu beobachten. Nach einem Rückgang der Kauffälle von 9% in 2015, werden hier 2016 knapp 19% mehr Kauffälle registriert. Ähnlich verhält es sich bei der durchschnittlichen Kaufpreissteigerung. Eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenendhaus wurde mit einem Preisanstieg von über 18% im Vergleich zum Vorjahr gehandelt.

Bei den Zweifamilienhäusern, die im Jahr zuvor besonders stark nachgefragt waren, stieg der durchschnittliche Preis im Jahr 2016 nur um rd. 1%. Im Jahr 2015 lag diese Steigerungsrate noch bei ca. 16%. Die Anzahl der Kauffälle ist nach einem starken Anstieg im Jahr zuvor wieder regulierend zurückgegangen, ebenso die durchschnittlichen Kaufpreise pro Kauffall.

Im Marktsegment der Grundstückstransaktionen „bebaute Grundstücke“ sind seit 2010 mit Ausnahme der Einfamilienreihenhäuser mittlere Steigerungsraten der Kauffälle um 5% zu verzeichnen. Bei den Einfamilienreihenhäusern ist im gleichen Zeitraum ein Rückgang der Kauffälle um 5% zu beobachten. Die durchschnittlichen Kaufpreissteigerungen liegen in allen Kategorien seit 2010 bei 7% bis 11% pro Jahr.

Der Wohnungseigentumsmarkt ist der größte Teilmarkt in Bezug auf die Anzahl der Kauffälle. Hierauf entfallen etwa 60% der auf dem Kasseler Immobilienmarkt gehandelten Kaufobjekte. Der Preis für eine neu errichtete Eigentumswohnung liegt etwa 5% über dem Vorjahresniveau. Weiterhin ist eine Steigerung bei der Anzahl der Kauffälle in diesem Teilmarkt um 30% zu beobachten. Der Geldumsatz im Wohnungseigentumsmarkt ist im Vergleich zum Vorjahr um etwa 45% gestiegen. (siehe Tab. 2).

Insgesamt weisen die Preise für Immobilien in Kassel eine steigende Tendenz auf. In den einzelnen Jahren treten je nach Bautätigkeit in den jeweiligen Teilmärkten unterschiedliche Bewegungen auf. Betrachtet man jedoch das Mittel der letzten 7 Jahre relativieren sich die Steigerungszahlen. In der Regel liegen sie jedoch über dem Verbraucherpreisindex seit 2010. Daher bleibt der Markt für Investoren und Eigentümer nach wie vor attraktiv.



## 10 Mitglieder des Gutachterausschusses

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

### Vorsitzender:

Wessel, Wiho MPA                      Dipl.-Ing., Vermessungsdirektor

### Stellvertretende Vorsitzende:

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

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

### Ehrenamtliche Gutachter:

Euler, Martina                              Dipl.-Finanzwirtin

Himmel, Martina                            Dipl.-Finanzwirtin

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

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

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

Staubesand, Wolfgang                      Dipl.-Ing.

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

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

Dr. Wehrle, Astrid                            Dipl.-Ing.

## 11 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

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

### Quellennachweise:

- *Immobilienverband Deutschland (IVD) – Immobilienpreisspiegel Nordhessen; Stand 1/2017*
- *Statistisches Bundesamt; Baupreisindizes; Verbraucherpreisindizes*
- *Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2010; BGBl. I S 639; Berlin, 2010*
- *Wertermittlungsrichtlinien (WertR) 06*
- *Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Kassel*
- *Personal- und Organisationsamt der Stadt Kassel; – Fachstelle Statistik –*
- *Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Hessen (ZGGH)*

## Leistungen und Gebühren:

Die Gebühren für die Produkte des Gutachterausschusses sind in der Hessischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches festgelegt:

<b>Bodenrichtwertkarte</b> (Farbdruck), Maßstab 1:25.000	60 €
<b>Bodenrichtwertkarte</b> (Farbdruck), Maßstab 1:10.000	70 €
<b>Immobilienmarktbericht</b> (Farbdruck)	35 €
<b>Immobilienmarktbericht</b> digital	30 €
<b>Mietwertkalkulator (Mika)</b> digital	50 €
<b>Einzelauskunft aus Mika</b> (schriftlich, je Auskunft)	20 €
<b>Bodenrichtwertauskunft</b> (schriftlich; je Richtwert)	20 €
<b>Auszug aus der Kaufpreissammlung</b> (schriftlich)	
Grundgebühr (bis zu 10 Vergleichsfälle)	100 €
Je weiteren mitgeteilten Vergleichsfall	5 €

### Gebühren für Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen	Rechte an Grundstücken
<b>Verkehrswert (bis unter ... €)</b>	<b>Gebühr *</b>		
50.000 €	550 €	800 €	auf Anfrage
100.000 €	700 €	1.000 €	auf Anfrage
150.000 €	750 €	1.200 €	auf Anfrage
200.000 €	800 €	1.400 €	auf Anfrage
250.000 €	830 €	1.550 €	auf Anfrage
300.000 €	860 €	1.670 €	auf Anfrage
375.000 €	900 €	1.850 €	auf Anfrage
500.000 €	970 €	2.050 €	auf Anfrage
750.000 €	1.100 €	2.300 €	auf Anfrage
1.000.000 €	1.250 €	2.500 €	auf Anfrage
bis 25.000.000 € für jede weiteren 250.000 €	75 €	150 €	auf Anfrage
über 25.000.000 € für jede weiteren 1.000.000 €	50 €	100 €	auf Anfrage
* Alle Gutachtengebühren zuzüglich der gültigen Mehrwertsteuer			

Die Gebühren für sonstige Wertermittlungen werden auf Anfrage mitgeteilt.

HESSEN



**Gutachterausschuss für Immobilienwerte**  
für den Bereich der documenta-Stadt Kassel

