Gutachterausschuss für Immobilienwerte

HESSEN

Immobilienmarktbericht

für den Bereich der documenta Stadt Kassel

2024

Jahresbericht 2024

Daten und Fakten
zum Kasseler Immobilienmarkt

Gutachterausschuss
für Immobilienwerte
für den Bereich der
documenta Stadt Kassel

Impressum

Herausgeber:	Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der documenta Stadt Kassel	
Anschrift:	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Magistrat der Stadt Kassel Sickingenstraße 7, 34117 Kassel	
Telefon: **Telefax:**	0561 – 787 7002, - 787 7003, -787 6273 0561 – 787 4089	
E-Mail: **Internet:**	gutachterausschuss@kassel.de www.kassel.de	
Verantwortlich:	Sandra Rus	Vorsitzende des Gutachterausschusses
Redaktion:	Birsel Kilic Julia Schmid Amber Despotovic Martina Vogt	Geschäftsstellenleiterin Technische Sachbearbeiterin Technische Sachbearbeiterin Sachbearbeiterin
Berichtsjahr:	2023 (IMB 2024)	
Leistungen und Gebühren:	siehe letzte Seite	

Vervielfältigungshinweis:

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

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

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

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

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

Inhaltsverzeichnis

Tabellenverzeichnis		**IV**
Abbildungsverzeichnis		**V**
Vorbemerkung		**1**
1	**Einleitung**	**2**
2	**Rahmendaten**	**4**
2.1	**Lage**	**4**
2.2	**Wirtschaftliche Daten**	**4**
2.3	**Baugeschehen**	**5**
3	**Allgemeine Daten zum Immobilienmarkt**	**6**
3.1	**Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses**	**6**
3.2	**Anzahl und Transaktionsvolumen der Kaufverträge**	**7**
3.3	**Immobilienmarkt**	**10**
4	**Transaktionen bei unbebauten Grundstücken**	**12**
4.1	**Umsatzentwicklung**	**12**
4.1.1	**Hauptkategorien unbebauter Grundstücke**	**12**
4.2	**Verteilung der Kauffälle**	**16**
4.3	**Bodenrichtwerte im Bereich der Stadt Kassel**	**18**
4.3.1	**Entwicklung der Bodenrichtwerte**	**20**
4.3.2	**Veröffentlichung der Bodenrichtwerte**	**21**
5	**Transaktionen bei bebauten Grundstücken**	**22**
5.1	**Umsatzentwicklung**	**22**
5.2	**Verteilung der Kauffälle**	**27**
5.2.1	**Verteilung der Kauffälle nach Lage**	**30**
6	**Transaktionen bei Wohnungseigentum**	**33**
6.1	**Umsatzentwicklung**	**33**
6.2	**Verteilung der Kauffälle**	**35**
6.3	**Durchschnittspreise nach Wohnungsgröße**	**39**
6.4	**Durchschnittspreise nach Baujahren**	**40**
7	**Bewertungsrelevante Daten**	**43**
7.1	**Marktindizes**	**43**
7.1.1	**Baupreisindex für Wohngebäude**	**44**
7.2	**WGFZ-Umrechnungskoeffizienten**	**45**
7.2.1	**WGFZ-Umrechnungskoeffizient**	**45**
	Mehrfamilienhausgrundstücke	**45**
7.2.2	**WGFZ-Umrechnungskoeffizient**	**46**
	Eigenheimnutzung	**46**
7.3	**Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren**	**48**
7.4	**Sachwertfaktoren**	**55**
7.5	**Mieten**	**62**
8	**Vergleichsfaktoren gem. § 183 Bewertungsgesetz**	**63**
8.1	**Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser**	**67**
8.1.1	**Beispiel für die Anwendung der Vergleichsfaktoren**	**68**
8.2	**Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften**	**69**
8.2.2	**Beispiel für die Anwendung der Vergleichsfaktoren**	**70**
8.3	**Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen**	**71**

9 Entwicklung des Immobilienmarktes 72
10 Mitglieder des Gutachterausschusses 74
11 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse 75
Quellennachweise 75
Leistungen und Gebühren 77

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Baufertigstellungen von Wohnungen (Neubau) 5
Tabelle 2: Verteilung der Transaktionen 6
Tabelle 3: Grundstückstransaktion der drei Teilmärkte 7
Tabelle 4: Marktteilnehmer 11
Tabelle 5: Grundstückstransaktion unbebaute Grundstücke 14
Tabelle 6: Preisklassen für unbebaute Grundstücke 16
Tabelle 7: Bodenpreisindex – Basisjahr 2010 = 100 20
Tabelle 8: Grundstückstransaktionen bebaute Grundstücke 25
Tabelle 9: Preisklassen für Ein- und Zweifamilienhäuser 27
Tabelle 10: Grundstücksgrößen für Ein- und Zweifamilienhäuser 29
Tabelle 11: Transaktionen Wohnungseigentum 33
Tabelle 12: Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße 35
Tabelle 13: Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen nach Baujahren 36
Tabelle 14: Mittelwerte für Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrößen 39
Tabelle 15: Wohnungspreise nach Baujahren 40
Tabelle 16: Baupreisindizes 44
Tabelle 17: WGFZ-Umrechnungskoeffizienten Mehrfamilienhaus 45
Tabelle 18: Umrechnungskoeffizienten abweichender Grundstücksgrößen für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke 46
Tabelle 19: Ertragswertmodell nach ImmoWertV 21 49
Tabelle 20: LZ / REF Einfamilienhaus (EFH, RMH, REH, DHH) 50
Tabelle 21: LZ / REF Zweifamilienhaus 51
Tabelle 22: LZ / REF Mehrfamilienhaus < 300 m² Wohnfläche 51
Tabelle 23: LZ / REF Mehrfamilienhaus, 300 m² bis 699 m² Wohnfläche 52
Tabelle 24: LZ / REF Wohn- und Geschäftshaus 52
Tabelle 25: LZ / REF Gewerbe (Werkstatt/Halle/Industrie) 53
Tabelle 26: LZ / REF Gewerbe (Büro- und Geschäftshaus) 53
Tabelle 27: LZ / REF Eigentumswohnungen 54
Tabelle 28: Sachwertfaktoren für RMH, REH, DHH, EFH und ZFH 57
Tabelle 29: Sachwertfaktoren für freistehende EFH und ZFH 58
Tabelle 30: Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften 60
Tabelle 31: Wertangaben für Kfz-Stellplätze 65
Tabelle 32: Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser 67
Tabelle 33: Korrekturwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser 68
Tabelle 34: Vergleichsfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser 69
Tabelle 35: Korrekturwerte für Reihen- und Doppelhäuser 70
Tabelle 36: Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen 71

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	*Entwicklung der Einwohnerzahlen in Kassel*	4
Abbildung 2:	*Verteilung der Kauffälle*	8
Abbildung 3:	*Umsatzzahlen für bebaute und unbebaute Grundstücke*	8
Abbildung 4:	*Immobilientransaktionen für bebaute und unbebaute Grundstücke*	9
Abbildung 5:	*Marktteilnehmer Veräußerer*	10
Abbildung 6:	*Marktteilnehmer Erwerber*	10
Abbildung 7:	*Kaufpreise für unbebaute Grundstücke*	15
Abbildung 8:	*Verteilung der Kauffälle von unbebauten Grundstücken nach Ortsbezirken*	17
Abbildung 9:	*Verteilung der Kauffälle nach ausgewählten Ortsbezirken*	18
Abbildung 10:	*Indexreihen Bodenrichtwerte*	20
Abbildung 11:	*Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser*	26
Abbildung 12:	*Preisklassen für Ein- und Zweifamilienhäuser*	27
Abbildung 13:	*Grundstücksgrößen für Ein- und Zweifamilienhäuser*	30
Abbildung 14:	*Anzahl der Kauffälle nach Ortsbezirken*	31
Abbildung 15:	*Verteilung der Kauffälle von bebauten Grundstücken nach Ortsbezirken*	32
Abbildung 16:	*Preisentwicklungen für Eigentumswohnungen nach Wohnfläche*	34
Abbildung 17:	*Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße*	35
Abbildung 18:	*Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum nach Ortsbezirken*	37
Abbildung 19:	*Verteilung der Kauffälle von Wohnungseigentum nach Ortsbezirken*	38
Abbildung 20:	*Wohnungspreise nach Wohnungsgröße*	39
Abbildung 21:	*Wohnungspreise nach Baujahren*	40
Abbildung 22:	*Verteilung aller Kauffälle nach Ortsbezirken*	41
Abbildung 23:	*Marktindizes*	43
Abbildung 24:	*Bodenwertanteil freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser*	59
Abbildung 25:	*Sachwertfaktoren freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser*	59
Abbildung 26:	*Bodenwertanteil Reihenhäuser und Doppelhaushälften*	61
Abbildung 27:	*Sachwertfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften*	61

Vorbemerkung

Der vorliegende Immobilienmarktbericht 2024 ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der documenta Stadt Kassel zusammengestellt und vom Gutachterausschuss beraten und beschlossen worden. Somit erfüllt der Gutachterausschuss seinen gesetzlichen Auftrag nach BauGB.

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

Er gibt einen Überblick über die Umsätze, das Preisniveau und die Preisentwicklung der Immobilientransaktionen im Kasseler Stadtgebiet. Der Schwerpunkt der Angaben bezieht sich auf das Berichtsjahr 2023. Es werden aber auch mehrjährige Übersichten dargestellt, um die Entwicklung des Immobilienmarktes in einem größeren Zeitfenster abzubilden und Tendenzen zu beobachten.

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss ist das einzige Gremium, das auf alle tatsächlichen Kauffälle zurückgreifen kann und somit marktorientierte Immobilienwerte und bewertungsrelevante Parameter abbildet. Ziel ist es, durch Daten und Fakten den Grundstücks- und Immobilienmarkt in der Stadt Kassel transparenter zu machen, Ausprägungen und Entwicklungen zu verdeutlichen. Der vorgelegte Immobilienmarktbericht kann die gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes im Einzelfall aber nicht ersetzen.

Hinweis:

Die Quellenangaben, die nicht aus der eigenen Kaufpreissammlung entnommen wurden, sind gesondert angegeben.

1 Einleitung

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

In Kassel besteht der Gutachterausschuss aus einer Vorsitzenden und 14 ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachtern. Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeiten bedient er sich einer Geschäftsstelle, die beim Amt Vermessung und Geoinformation der documenta Stadt Kassel angesiedelt ist. Die Hauptaufgabe der Gutachterausschüsse ist es nach den gesetzlichen Vorgaben des BauGB §§192–197 Transparenz auf dem Immobilienmarkt herzustellen.

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

- BauGB → Baugesetzbuch
- BauGB-AV → Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuches
- ImmoWertV → Immobilienwertermittlungsverordnung
- BewG → Bewertungsgesetz

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

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

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Veröffentlichung der Bodenrichtwertkarte
- Erteilung von Bodenrichtwertauskünften
- Veröffentlichung des Immobilienmarktberichtes (jährlich)
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Rohertragsfaktoren u.a.
- Die Erstellung von Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke, für Eigentumswohnungen sowie für sonstige mit Grundstücken zusammenhängende Rechte und Belastungen
- Erstellung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Marktanalyse - Erstellung von Analysen und Statistiken über die Entwicklung des Grundstücksmarktes und Untersuchung von Teilmärkten georeferenziert

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

Seit Inkrafttreten der BauGB-AV am 01.12.2018 gibt es in Hessen noch 17 unabhängige Gutachterausschüsse, deren Geschäftsstellen sich bei den Ämtern für Bodenmanagement bzw. beim zuständigen Magistrat der Städte befinden. Sie sind eine Einrichtung des Landes und arbeiten als Kollegialgremium selbstständig und weisungsfrei.

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

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

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird mit weiteren vier Personen besetzt.

2 Rahmendaten

2.1 Lage

Lage:	51° 19´nördlicher Breite 09° 29´östlicher Länge von Greenwich	
Ortszeit:	Die Kasseler Ortszeit bleibt gegenüber der Mitteleuropäischen Zeit um 22 Minuten zurück	
Höhenlage:	Höhe des Stadtzentrums (Königsplatz)	163 m über NHN
	Rathaus	170 m über NHN
	Schloss Wilhelmshöhe	286 m über NHN
	Niedrigster Punkt im Stadtgebiet: Fuldaspiegel 150 m stromaufwärts der Schleuse Spiekershausen	132 m über NHN
	Höchster Punkt im Stadtgebiet: Hohes Gras (Bodenhöhe am Turm)	615 m über NHN
Fläche:	Stadtgebiet insgesamt	106,704 km²

2.2 Wirtschaftliche Daten

In den letzten 10 Jahren, seit 2014, ist die Einwohnerzahl Kassels im Durchschnitt mit 0,5% pro Jahr gestiegen. Das Stadtgebiet ist aktuell Wohnort und Lebensmittelpunkt für 207.881 [1] Menschen, die in 111.636 Haushalten und 31.367 Gebäuden wohnen. Die Anzahl der Personen mit Migrationshintergrund liegt mit 92.130 Menschen bei knapp 44,3%, davon sind 6,9% Aussiedler, 14,1% Eingebürgerte und 23,3%, gehören unterschiedlichen Nationalitäten an.

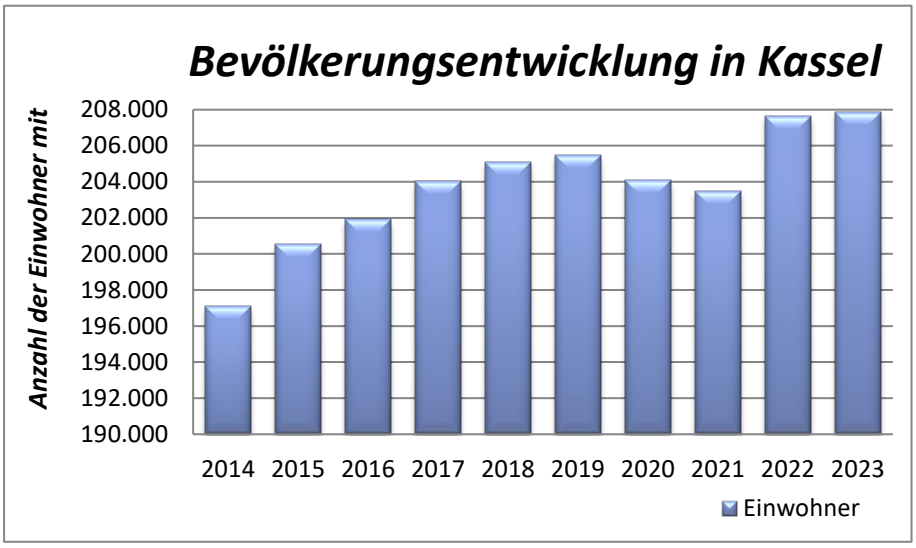


Abbildung 1: Entwicklung der Einwohnerzahlen in Kassel

Quelle: Stadt Kassel

Die Stadt Kassel verzeichnet in 2023 einen Anstieg von 3,6% (2022=12,3%) bei den nichtdeutschen Einwohnern. Die größten Anteile mit Bürgern anderer Staatsangehörigkeit in Kassel kommen

[1] *Melderegister der Stadt Kassel, Stand 31.12.2023*

aus der Türkei mit 6.419 (2022 = 6.481), gefolgt von Syrien mit 5.031 (2022 = 5.219), weiterhin aus Bulgarien mit 4.144 (2022 = 4.091), Rumänien mit 2.169 (2022 = 2.024) und Afghanistan mit 1.957 (2022 = 1.860) Personen.

Im Einzugsgebiet der Stadt Kassel leben rund 1,236 Millionen Menschen, davon etwa 338.000 im Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel. Der Zweckverband (ZRK) umfasst zusätzlich zur Stadt Kassel die Umlandgemeinden Ahnatal, Baunatal, Calden, Fuldabrück, Fuldatal, Kaufungen, Lohfelden, Niestetal, Schauenburg und Vellmar. Die Einwohnerzahlen sind hier konstant.

Kassel ist Arbeitsort für 115.813[2] sozialversicherungspflichtige Erwerbstätige (Stand 30.06.2022), Pendler inbegriffen. Die Arbeitslosenquote im Stadtgebiet lag zum Stichtag 31.12.2022 bei 8,0%, im Jahr zuvor bei 7,5%. Von insgesamt 8.793 Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 waren 4.234 Personen Nichtdeutsche, das sind etwa 48% aller Arbeitslosen.

2.3 Baugeschehen

Die Baufertigstellung von Wohngebäuden ist im Jahr 2022 von 101 auf 54 gefallen. Insgesamt verteilt sich der Wohnungsbestand in der Stadt Kassel auf 31.367 Gebäude mit insgesamt 103.692 Wohnungen. Die Kategorie Wohngebäude setzt sich aus 15.371 Einfamilienhäusern, 4.764 Zweifamilienhäusern und 10.798 Mehrfamilienhäusern zusammen. Gewerbliche oder gemischt genutzte Gebäude sind hier nicht berücksichtigt.

Das Verhältnis der Baufertigstellungen von Wohnungen insgesamt ist rückläufig. Wurden im Jahr 2020 insgesamt 571 Wohnungen in den unterschiedlichen Gebäudekategorien fertiggestellt, waren es 2021 nur 200 Wohnungen und 2022 insgesamt 286 Wohnungen. Die Zahlen für 2023 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

Jahr	insgesamt	Baufertigstellungen von Wohnungen in	
		Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser
2018	548	121	427
2019	142	22	120
2020	571	70	501
2021	200	39	161
2022	286	30	256
2023	Bei Redaktionsschluss lagen noch keine aktuellen Werte vor.		

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

Der Trend zur Verlagerung der Anzahl der Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist ununterbrochen. 2018 und 2020 erfolgte eine auffällige Aufwärtsbewegung bei der Fertigstellung von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser. Die Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern hat den höchsten Stand im dem Jahr 2020 mit 501 Wohneinheiten erfahren. 2018 waren in diesem Segment 427 Wohnungen fertiggestellt, 2019 lag diese Zahl bei 120, 2021 bei insgesamt 161 und 2022 bei 256.

Die Zahlen für 2023 liegen der Fachstelle Statistik bei Redaktionsschluss noch nicht vor. Diese werden voraussichtlich im Herbst 2024 veröffentlicht.

[2] *Fachstelle Statistik Kassel – Jahresbericht 2022 erschienen im Oktober 2023*

3 Allgemeine Daten zum Immobilienmarkt

Grundlage dieses Berichtes sind die Übereignungsurkunden über Liegenschaften innerhalb des Stadtgebietes von Kassel, die der Geschäftsstelle von den beurkundenden Stellen gemäß gesetzlicher Vorgaben nach BauGB zugesandt werden. Aus der Tabelle 2 ist die Verteilung der Übereignungen ersichtlich.

Jahr	2019	2020	2021	2022	2023
Kaufverträge	1.655	1.513	1.661	1.407	1.430
Sonstige (Schenkung, Übergabe…)	130	149	102	110	74
Zwangsversteigerungen	18	3	11	14	5
Verträge insgesamt	**1.803**	**1.665**	**1.774**	**1.531**	**1.509**

Tabelle 2: Verteilung der Transaktionen

Die Anzahl der Kauffälle im Jahr 2023 ist im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben. Die Immobilientransaktionen bei den Zwangsversteigerungen sind mit lediglich 5 Fällen registriert. Sonstige Transaktionen wie Schenkung, Übergaben sind im Vergleich zum Vorjahr rückläufig, 110 auf 74 Kauffälle, das entspricht einem Rückgang von über 33%.

Betrachtet man alle Transaktionen ist im Ergebnis ein moderater Rückgang von 1,4% festzustellen, das entspricht in 2023 insgesamt einem Rückgang von lediglich 22 Verträgen im Vergleich zum Vorjahr.

Mit den 1.430 Kaufverträgen wurden im Jahr 2023 insgesamt 433.775.000 € umgesetzt. Diese verteilten sich mit 10.645.000 € auf den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke mit 66 Kauffällen, weiteren 270.827.000 € auf den Teilmarkt der bebauten Grundstücke mit 466 Kauffällen und 152.303.000 € auf den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum mit insgesamt 898 Kauffällen.

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

Die in den einzelnen Abschnitten aufgezeigten Durchschnittswerte können die vielfältigen Einflussfaktoren auf den Verkehrswert der einzelnen gehandelten Objekte nicht widerspiegeln. Sie liefern lediglich Anhaltspunkte und ersetzen nicht ein qualifiziertes Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses.

3.1 Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss speichert in seiner Kaufpreissammlung jede Transaktion von Grundstücken und Erbbaurechten und ordnet sie den Teilmärkten

- bebaute Grundstücke,
- unbebaute Grundstücke oder
- Wohnungseigentum

zu.

Die hierfür erforderlichen Informationen erhält der Gutachterausschuss durch die beurkundenden Stellen, die eine Abschrift eines jeden Vertrages entsprechend den gesetzlichen Vorgaben nach § 195 BauGB übermitteln. Die Kaufverträge werden auf wertbeeinflussende Eigenschaften, wie z.B. den Grad der Erschließung, die Lage des Grundstücks, die Beschaffenheit, die Ausstattung und den Zuschnitt analysiert und in Beziehung zum Kaufpreis gesetzt.

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

3.2 Anzahl und Transaktionsvolumen der Kaufverträge

Aus der folgenden Tabelle 3 und Abbildung 2 ist ersichtlich, dass die Anzahl der Transaktionen in zwei Kategorien, unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke, in unterschiedlicher Ausprägung im Vergleich zum Vorjahr rückläufig sind. Bei Teil- und Wohnungseigentum ist jedoch einen Zuwachs im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen.

Bei unbebauten Grundstücken ist ein Rückgang der Kauffälle von etwa 31% im Vergleich zum Vorjahr zu beobachten, bei bebauten Grundstücken ist der Rückgang mit 6,8% gegeben. Das Marktsegment Teil- und Wohnungseigentum bildet nach wie vor den größten Anteil aller Transaktionen. Hier ist die Anzahl der Kauffälle um etwa 11% höher als im Vergleich zum Vorjahr.

Insgesamt ist die Zahl aller Kaufverträge von 1.407 in 2022 auf 1.430 in 2023 leicht gestiegen, das entspricht einer Steigerung von etwa 1,6%. Die Verteilung der Transaktionen in den einzelnen Teilmärkten fiel allerdings im Vergleich zum Vorjahr unterschiedlich aus.

Kaufvertrag über	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz	Flächen-umsatz	Durchschnittliche/ r	
					Kaufpreis	Grundstücks-fläche/Teileigen-tums- und Wohnungsfläche
			(tausend €)	(tausend m²)	(€)	(m²)
unbebaute Grundstücke	2019	139	24.210	186	174.174	1.336
	2020	148	39.878	257	269.448	1.734
	2021	121	23.924	256	197.720	2.113
	2022	94	21.800	330	231.910	3.509
	2023	**65**	**9.645**	**894**	**148.378**	**13.750**
bebaute Grundstücke	2019	597	346.438	732	580.299	1.226
	2020	522	349.275	465	669.109	890
	2021	569	508.154	662	893.065	1.163
	2022	500	498.462	595	996.925	1.191
	2023	**466**	**265.771**	**455**	**570.324**	**977**
Teil- und Wohnungs-eigentum	2019	919	141.094	53	153.530	70
	2020	843	136.296	46	161.679	70
	2021	971	180.610	54	186.004	55
	2022	813	142.357	36	175.101	71
	2023	**899**	**147.180**	**52**	**163.715**	**58**

Tabelle 3: Grundstückstransaktion der drei Teilmärkte

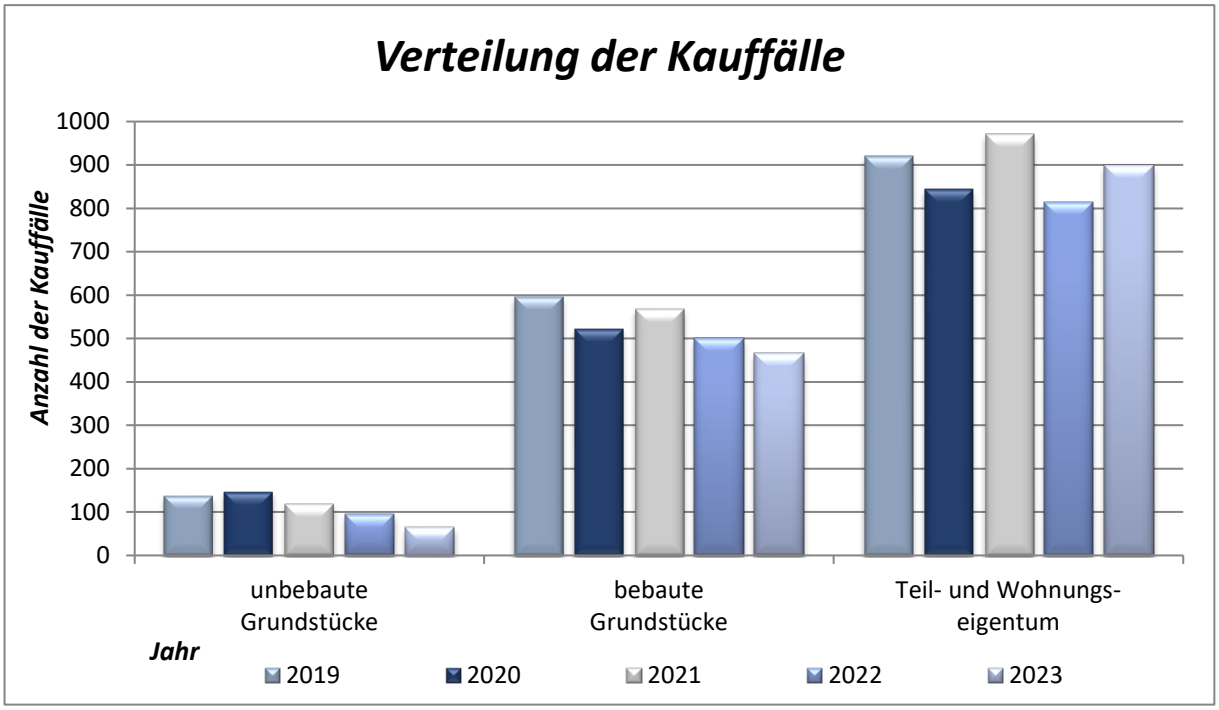


Abbildung 2: Verteilung der Kauffälle

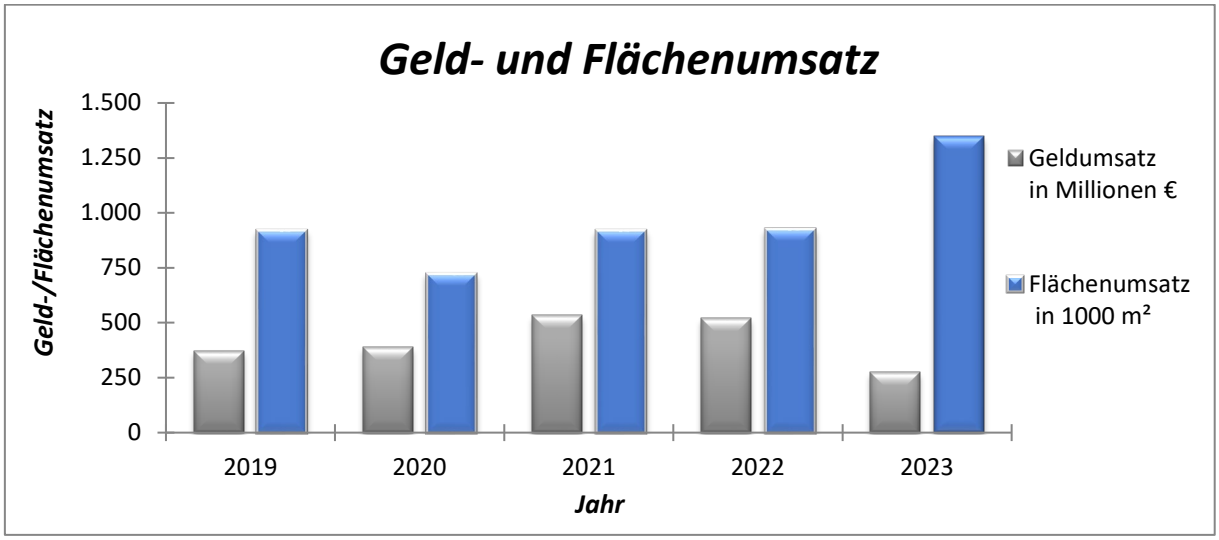


Abbildung 3: Umsatzzahlen für bebaute und unbebaute Grundstücke

Aus der Abbildung 3 ist ersichtlich, dass die Geldumsätze bei Grundstückstransaktionen im Vergleich zum Vorjahr rückläufig sind.

Bei unbebauten Grundstücken ist im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang von etwa 56% zu verzeichnen. Betrachtet man den 5-Jahres-Zeitraum ist im Durchschnitt ein Rückgang im Durchschnittlich von etwa 10% pro Jahr zu verzeichnen. Auffällig ist der Anstieg bei den durchschnittlichen Grundstücksflächen. Diese sind auf mehrere Kauffälle größerer Gewerbeflächen zurückzuführen.

Ein weiterer Rückgang des Geldumsatzes ist ebenso im Teilmarkt „bebaute Grundstücke" im Vergleich zum Vorjahr zu beobachten. Im längeren Betrachtungszeitraum von fünf Jahren ergibt sich dennoch ein moderater Rückgang von nur 1% pro Jahr.

Bei bebauten Grundstücken ist weiterhin eine Verlagerung der Kauffälle in mittlere und einfache Lagen zu beobachten.

Hingegen erfährt der Geldumsatz bei Teil- und Wohnungseigentum im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg mit 4%, nach einem Rückgang im Vorjahr mit 21%. Der Jahresdurchschnitt der Steigerungsrate der letzten fünf Jahre beträgt in diesem Segment etwa 3% pro Jahr.

Betrachtet man alle drei Teilmärkte, unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Teil- und Wohnungseigentum, ist die Anzahl der Kauffälle von 2022 auf 2023 um 1,6% auf 1.430 gestiegen, nach einem Rückgang von 15% im Jahr zuvor. Die Anzahl der Kauffälle hat einen ähnlich niedrigen Stand wie im Jahr zuvor.

In der folgenden Abbildung sind die Entwicklungen der Immobilientransaktionszahlen der letzten zehn Jahre dargestellt. Hierbei wurden neben den Kauffällen, die den größten Marktanteil ausmachen auch andere Immobilientransaktionen wie Zwangsversteigerungen, Schenkungen, Übergaben dargestellt.

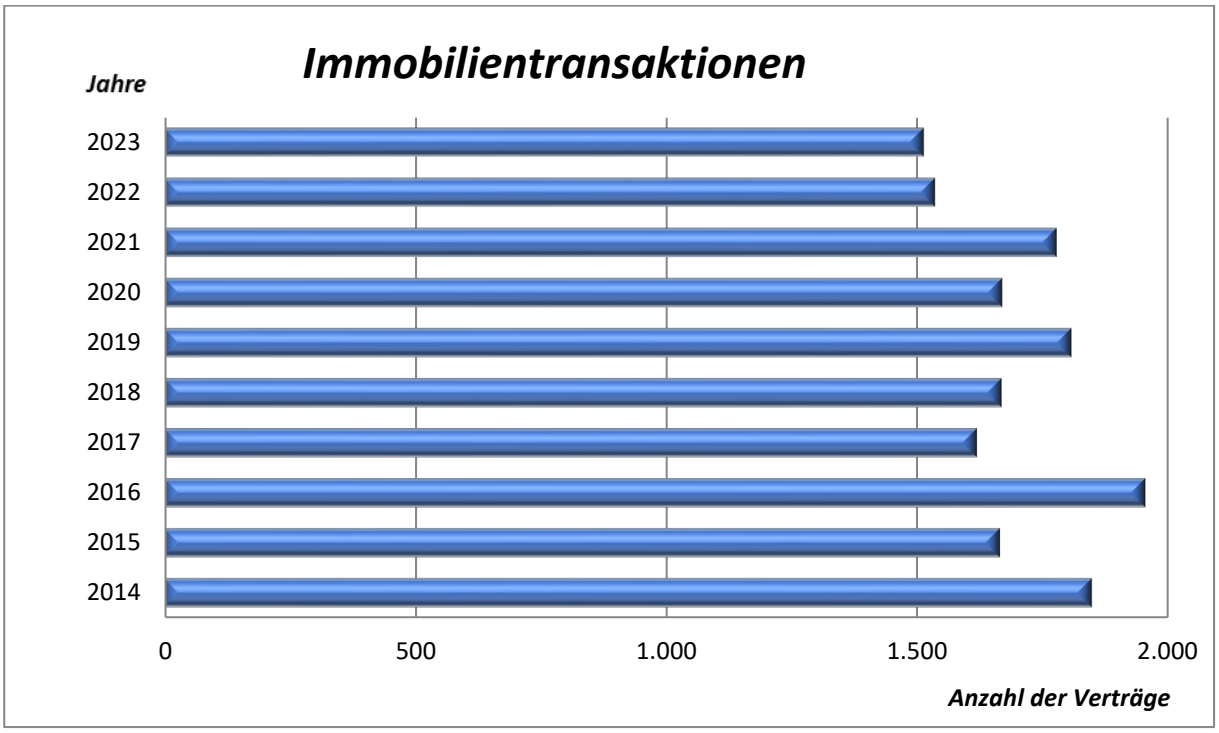


Abbildung 4: Immobilientransaktionen für bebaute und unbebaute Grundstücke

Der Geldumsatz aller Kauffälle erfährt nach einer linearen Steigung bis 2021 einen leichten Rückgang in 2022 mit 7%. In 2023 verstärkt sich diese Entwicklung mit einem Rückgang von 36% im Vergleich zum Vorjahr auf etwa 423 Mio. €. Im Vergleich war der Geldumsatz in 2022 bei 663 Mio. €, in 2021 lag dieser bei 713 Mio. €.

62,9% dieses Geldumsatzes nehmen bebaute Grundstücke mit 265,8 Mio. € ein, gefolgt mit einem Anteil von 34,8% mit 147,2 Mio. € für Wohnungs- und Teileigentum und nur 2,3% für unbebaute Grundstücke mit 9,6 Mio. €.

Bei der Anzahl der Kauffälle liegt der Anteil der Transaktionen für Teil- und Wohnungseigentum bei 62,9%, 32,6% wurden bei bebauten Grundstücken gehandelt und nur 4,5% bei unbebauten Grundstücken.

3.3 Immobilienmarkt

Bei der Auswertung der eingehenden Kaufverträge hinsichtlich der Käufer und Verkäufer werden aus Datenschutzgründen keine persönlichen Daten der Beteiligten aufgenommen. Es wird lediglich nach Privatpersonen, juristischen Personen, Kommunen, Land, Bund, gemeinnützigen bzw. freien Wohnungsunternehmen, Kirchen und sonstigen Marktteilnehmern unterschieden.

Den Abbildungen 5 und 6 kann entnommen werden, dass Privatpersonen wie in den Jahren zuvor am häufigsten als Erwerber sowie als Veräußerer am Immobilienmarkt in Kassel auftreten und prägend auf diesen einwirken. Waren 2022 etwa 82% der veräußernden Markteilnehmer Privatpersonen, so ist dieser Anteil in 2023 mit 79% leicht rückläufig. Einen weitaus höheren Anteil am Marktgeschehen der Erwerber nehmen Privatpersonen mit 91% ein. 2022 war der Anteil bei 89%.

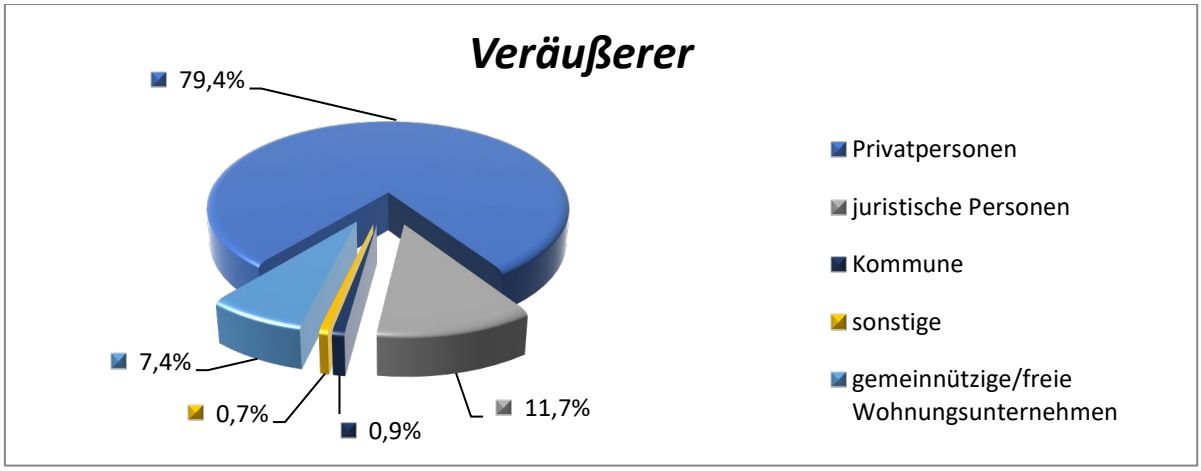


Abbildung 5: Marktteilnehmer Veräußerer

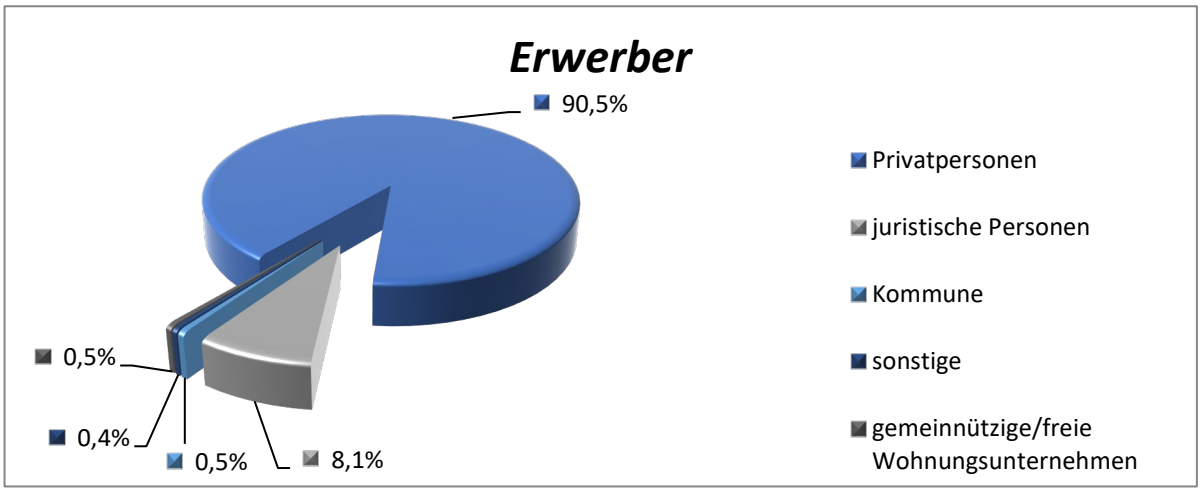


Abbildung 6: Marktteilnehmer Erwerber

Juristische Personen, gemeinnützige bzw. freie Wohnungsunternehmen und Kommunen treten auf dem Kasseler Immobilienmarkt nach wie vor eher als Veräußerer, weniger als Erwerber auf. Als Marktteilnehmer sind sie im Vergleich zu 2022 als Veräußerer konstant aktiv, als Erwerber jedoch weniger aktiv. Der Marktanteil der juristischen Personen als Veräußerer ist im Vergleich zum Vorjahr konstant bei 11,7% geblieben, als Erwerber nehmen sie einen Marktanteil von 8,1%, im Vorjahr von 9,2% ein.

Den größten Marktanteil haben nach wie vor die Privatpersonen mit 79,4% als Veräußerer und 90,5% als Erwerber.

Markt-teilnehmer	Jahr	Privatpersonen	juristische Personen	Kommune	Land	Bund	gemeinnützige / freie Wohnungsunternehmen	Kirchen	sonstige Marktteilnehmer
Veräußerer	2019	1.390	289	53	2	2	63	1	2
	2020	1.325	209	50	0	3	72	0	4
	2021	1.406	301	26	2	0	38	2	2
	2022	1.248	178	31	2	2	63	0	2
	2023	**1.198**	**178**	**14**	**3**	**0**	**111**	**1**	**6**
Erwerber	2019	1.648	140	8	1	0	4	1	0
	2020	1.517	124	11	0	0	5	0	6
	2021	1.590	155	24	0	1	5	2	0
	2022	1.356	140	19	0	0	10	0	1
	2023	**1.365**	**122**	**8**	**0**	**0**	**7**	**0**	**6**

Tabelle 4: Marktteilnehmer

4 Transaktionen bei unbebauten Grundstücken

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

Im Jahr 2023 wurden im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke" wiederholt weniger Kauffälle aufgenommen als im Jahr zuvor. Rund 4,6% aller Kauffälle wurden in diesem Teilmarkt getätigt, im Jahr zuvor lag dieser Anteil bei 6,1%. Der pekuniäre Anteil am Kasseler Immobilienmarkt beträgt 2,3% des Geldumsatzes, im Jahr zuvor lag dieser Wert bei 3,3%.

Der Flächenumsatz hingegen ist auffällig gestiegen. Bei vielen der gehandelten Kauffälle für unbebaute Grundstücke wurden Gewerbeflächen erworben.

4.1 Umsatzentwicklung

Extremwerte, die aufgrund ungewöhnlicher Kaufsituationen oder persönlicher Verhältnisse entstanden sind, bleiben in den folgenden Abschnitten unberücksichtigt. Für den Erhebungszeitraum 2023 konnten für den Teilmarkt „unbebaute Grundstücke" folgende Kennzahlen ermittelt werden:

Anzahl der geeigneten Kauffälle:	**65**
Geldumsatz (gerundet)**:**	**9.645.000 €**
Flächenumsatz (gerundet)**:**	**894.000 m²**

4.1.1 Hauptkategorien unbebauter Grundstücke

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

Baureifes Wohnbauland

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

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

Grundstücke für Gewerbe und Industrie

Zu dieser Kategorie gehören die tertiäre und die industrielle Nutzung. Mit dem Attribut „tertiäre Nutzung" sind voll erschlossene gewerbliche Bauflächen versehen, die einer überwiegend „höherwertigen gewerblichen" Nutzung zugeführt sind. Typisch sind zum Beispiel Gewerbe aus den Bereichen Werbung, Handel, Verkehr, Bildungswesen und Freie Berufe.

Die industriellen Bauflächen sind für das produzierende Gewerbe vorgesehen und befinden sich meist in den ausgewiesenen Industriegebieten.

Bauerwartungsland/Rohbauland

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

Rohbauland sind nach § 5 der Immobilienwertermittlungsverordnung Flächen, die nach §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Weitere Grundstücke

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

Die vorstehenden Kategorien sind in der Tabelle aufgeteilt nach Umsätzen und Durchschnittswerten mit vorangestellter Anzahl der Kauffälle in den Vergleichsjahren. Da in der Kategorie „Bauerwartungsland" aufgrund der mangelnden Fallzahlen keine Auswertung vorgenommen werden konnte, wird sie nicht in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Die Preise für Bauerwartungsland und Rohbauland waren bisher aufgrund der geringen Fallzahl nur Orientierungswerte. Auch 2023 können in diesem Bereich keine Zahlen abgebildet werden, da wenige bzw. keine verwertbaren Kauffälle vorliegen. Daher kann in diesem Sektor keine zuverlässige Aussage zur Entwicklung getroffen werden.

Kategorie	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz	Flächen-umsatz	Durchschnittliche/ r	
					Grundstücks-preis	Grundstücks-fläche
			(tausend €)	(tausend m²)	(€/m²)	(m²)
Baureifes Wohnbauland	2019	89	13.387	56	229	632
	2020	79	16.675	70	242	881
	2021	48	11.620	38	227	797
	2022	42	6.092	22	234	520
	2023	**23**	**4.081**	**13**	**229**	**570**
Baureife Grund-stücke für Gewerbe und In-dustrie	2019	8	3.601	45	65	5.629
	2020	7	2.760	34	72	4.835
	2021	13	7.369	61	94	4.674
	2022	8	12.636	174	84	21.755
	2023	**2**	**756**	**7**	**102**	**3.473**
Straßenflächen/ Erschließungs-flächen	2019	8	115	3	61	434
	2020	9	312	9	59	965
	2021	7	24	4	145	540
	2022	2	10	0	22	183
	2023	**5**	**70**	**0**	**173**	**37**
Sonstige	2019	13	374	42	35	3.249
	2020	5	202	16	58	3.179
	2021	4	217	7	58	1.849
	2022	13	389	4	85	328
	2023	**2**	**27**	**1**	**62**	**392**

Tabelle 5: Grundstückstransaktion unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle im Teilmarkt „baureifes Wohnbauland" ist im Vergleich zum Vorjahr rückläufig. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter ist seit 2019 nahezu konstant. Der Grundstückspreis pro Quadratmeter liegt knapp unter dem Wert aus dem letzten Jahr. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Preise für baureifes Wohnbauland um 2% gefallen. Im Durchschnitt sind die Grundstückspreise in den letzten fünf Jahren für baureifes Wohnbauland konstant geblieben. Sie bewegen sich seit 2019 zwischen 229,-€ bis 242,-€ pro Quadratmeter.

Der Gesamtflächenumsatz unterliegt durch die unterschiedlichen Transaktionen Schwankungen. Der Anteil der Verkäufe in den mittleren und einfachen Lagen bleibt höher, die Preise stabil. Die durchschnittliche Größe der Grundstücksfläche für Wohnbauland ist in 2022 zunächst gefallen. Die mittlere Grundstücksgröße für baureifes Wohnbauland lag dabei bei 520 m². Im Untersuchungszeitraum 2023 liegt die mittlere Größe bei etwa 570 m².

Die Unterscheidung nach Art und Maß der baulichen Nutzung ist hierbei nicht berücksichtigt. Diese können Wohnbauflächen von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften bis hin zu Mehrfamilienhäusern sein.

Die Anzahl der Verkäufe baureifer Grundstücke für Gewerbe und Industrie ist seit Jahren niedrig. Die durchschnittliche Grundstücksgröße und der Geldumsatz erfahren in 2023 keine größeren Schwankungen. Betrachtet man hingegen die durchschnittlichen Grundstückspreise pro Quadratmeter der letzten fünf Jahre, sind die Preise in diesem Segment größeren Schwankungen ausgesetzt. Der durchschnittliche Quadratmeter-Preis der letzten fünf Jahre beträgt 83 €, in 2023 liegt der Durchschnitt bereits bei 102 € pro Quadratmeter.

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

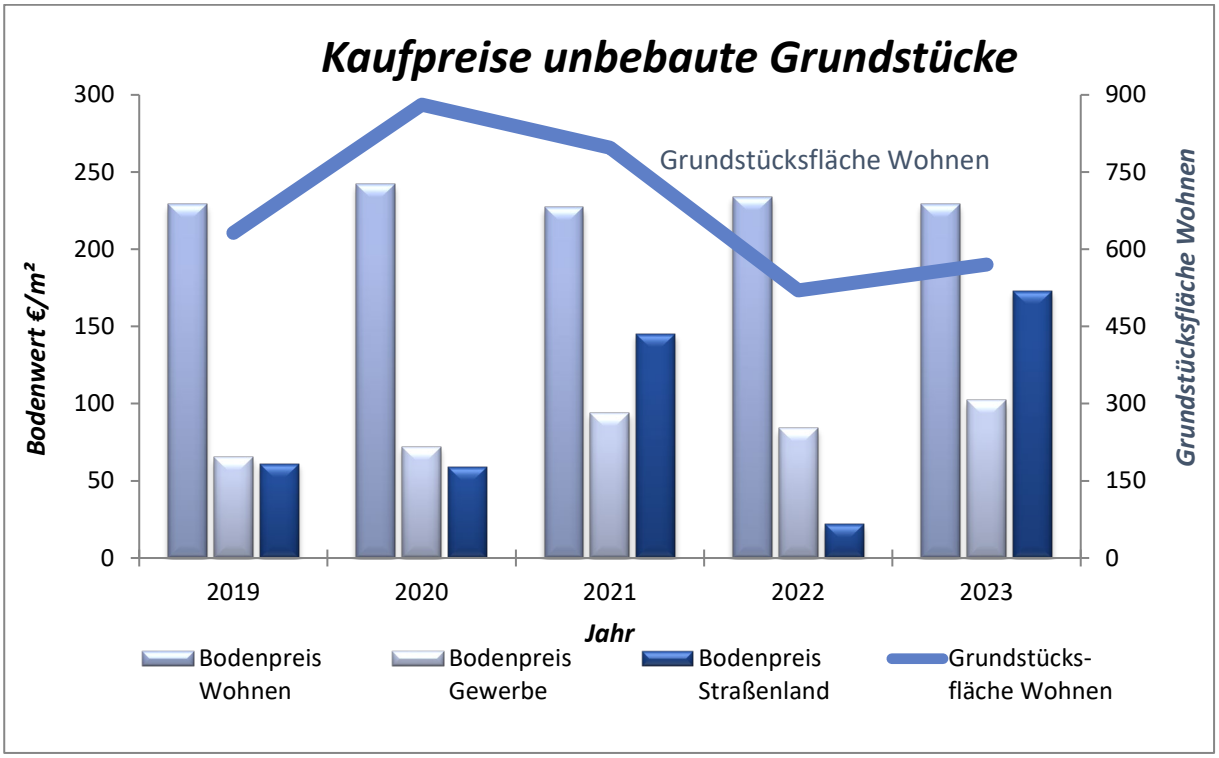


Abbildung 7: Kaufpreise für unbebaute Grundstücke

4.2 Verteilung der Kauffälle

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle					
	Bodenpreisklassen (€/m²)					
	1 – 5	6 – 15	16 – 50	51 – 100	101 – 250	über 251
2019	8	9	20	13	77	53
2020	17	9	15	18	67	23
2021	22	9	20	20	28	23
2022	14	3	18	13	34	10
2023	**9**	**5**	**7**	**13**	**13**	**17**
Qualitätsstufen		**Gartenland**			**Wohnbauflächen**	
			Rohbau- und Bauerwartungsland		**Gemischte Bauflächen**	
	Forst- u. Land-wirtschaftliche Flächen			**Gewerbliche Bauflächen**		**Kerngebiets-flächen**

Tabelle 6: Preisklassen für unbebaute Grundstücke

In Abbildung 8 ist die Verteilung der Kauffälle nach Ortsbezirken (Stadtteilen) dargestellt. Der Ortsbezirk Harleshausen hat mit 11 wieder die meisten Kauffälle (im Vorjahr 15 Kauffälle) zu verzeichnen, gefolgt von Niederzwehren mit 8 und Bettenhausen mit 7 Kauffällen.

Insgesamt ist die Anzahl der Kauffälle von 101 in 2022 auf 70 in 2023 gefallen. Der Anteil der Wohnbauflächen ist im gleichen Zeitraum von insgesamt 50 auf 24 Kauffälle zurückgegangen.

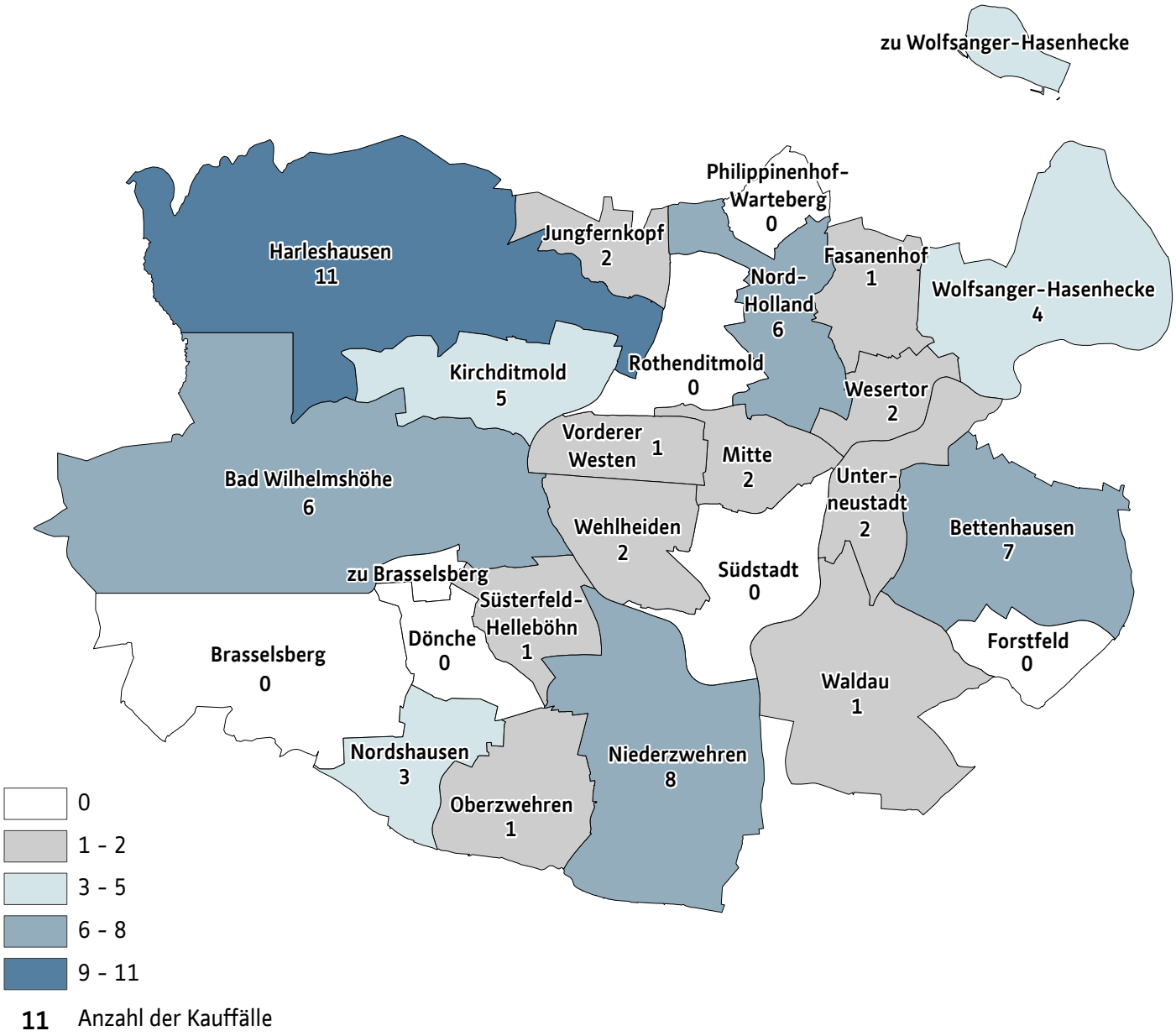


Abbildung 8: Verteilung der Kauffälle von unbebauten Grundstücken nach Ortsbezirken

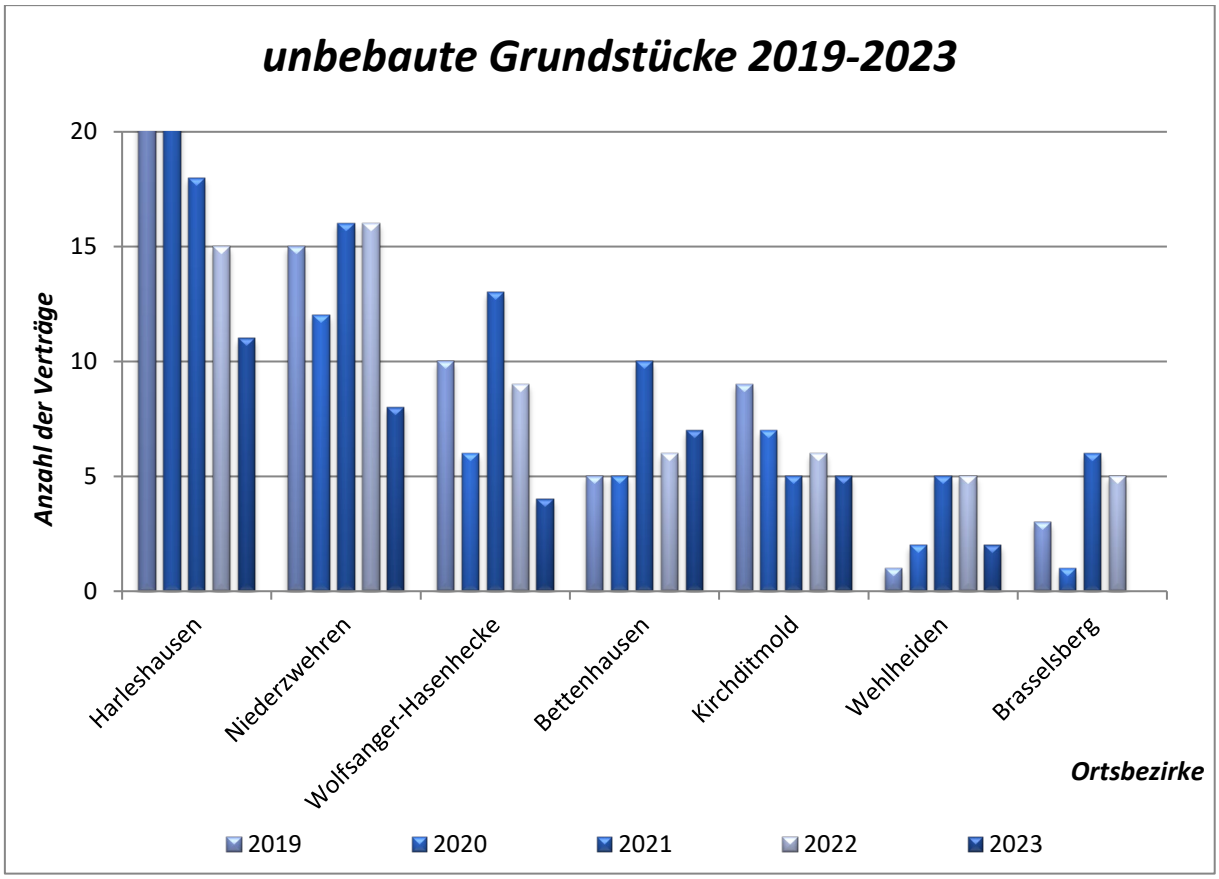


Abbildung 9: Verteilung der Kauffälle nach ausgewählten Ortsbezirken
Anm.: wg. Kauffällen in Neubaugebieten sind die 2019-/2020-Werte aus Harleshausen überproportional hoch

4.3 Bodenrichtwerte im Bereich der Stadt Kassel

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

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2024. Mit dem vorliegenden Immobilienmarktbericht 2024 ist die Bodenrichtwertkarte mit dem Stichtag 01.01.2024 gültig. Die Bodenrichtwerte werden in Hessen im Turnus von zwei Jahren angepasst. Die nächste Bodenrichtwertkarte wird im Jahr 2026 mit dem Stichtag 01.01.2026 veröffentlicht werden.

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

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

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

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale, z.B. hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten bei dem Gutachterausschuss für Immobilienwerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks, wird zusätzlich berücksichtigt.

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

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen nach hessenweit einheitlichen Vorgaben dargestellt. Die Bodenrichtwertzonen werden Flurstücks scharf abgegrenzt.

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

Soweit die Grundstücksmerkmale wertrelevant sind und ggf. bei einer Wertermittlung eine Anpassung erforderlich ist, werden im Abschnitt 7.2 die Umrechnungskoeffizienten beschrieben.

In Kassel gibt es insgesamt 312 Richtwertzonen, in denen die Nutzungs- und Wertverhältnisse abgeleitet werden können. 117 Richtwertzonen sind nicht bebaubare Flächen wie z.B. Grünland, Acker und Forst. Die anderen 195 Richtwertzonen werden in bauliche Flächen wie Wohnbauland, gewerbliche und gemischte Bauflächen, Kerngebietsflächen und Gemeinbedarfsflächen definiert.

Ein Gebiet weist die gleichen Nutzungs- und Wertverhältnisse auf, wenn die folgenden Gemeinsamkeiten übereinstimmen:
Entwicklungs- und Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstückszuschnitt, Grundstücksgestalt und Grundstücksgröße.

Im Einzelfall müssen diese Verhältnisse in die Bewertung eines jeden Grundstücks mit einfließen. Bei Abweichungen der wertrelevanten Parameter sind die Bodenrichtwerte sachverständig anzupassen.

4.3.1 Entwicklung der Bodenrichtwerte

Kaufpreise werden in freier Vereinbarung zwischen Käufer und Verkäufer ausgehandelt und unterliegen daher wie andere Gebrauchsgüter marktwirtschaftlichen Einflüssen. Zur Verdeutlichung dieser Einflüsse sind in der nachstehenden Grafik die Veränderungen der Bodenrichtwerte seit dem Bezugsjahr 2010 bis 2024 für die sechs, ab 2022 für sieben Klassifizierungen abgebildet. Die Bodenrichtwerte werden alle zwei Jahre neu festgesetzt, so dass in diesem Intervall jeweils die Indizes angegeben sind.

Baunutzung	Jahr (Basisjahr 2010 = 100)							
	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2022	**2024**
Preiskategorie 4	**100**						179	**191**
Preiskategorie 3 (ehem. gute Wohnlage)	**100**	101	116	137	157	168	180	**193**
Preiskategorie 2 (ehem. mittlere Wohnlage)	**100**	101	108	121	135	148	156	**165**
Preiskategorie 1 (ehem. einfache Wohnlage)	**100**	101	113	136	155	171	177	**183**
Gewerbliche Bauflächen	**100**	101	101	106	113	119	130	**142**
Gemischte Bauflächen	**100**	101	109	121	138	149	156	**162**
Kerngebietsflächen	**100**	99	103	105	108	113	119	**125**

Tabelle 7: Bodenpreisindex – Basisjahr 2010 = 100 *Stand: 1. Januar 2024*

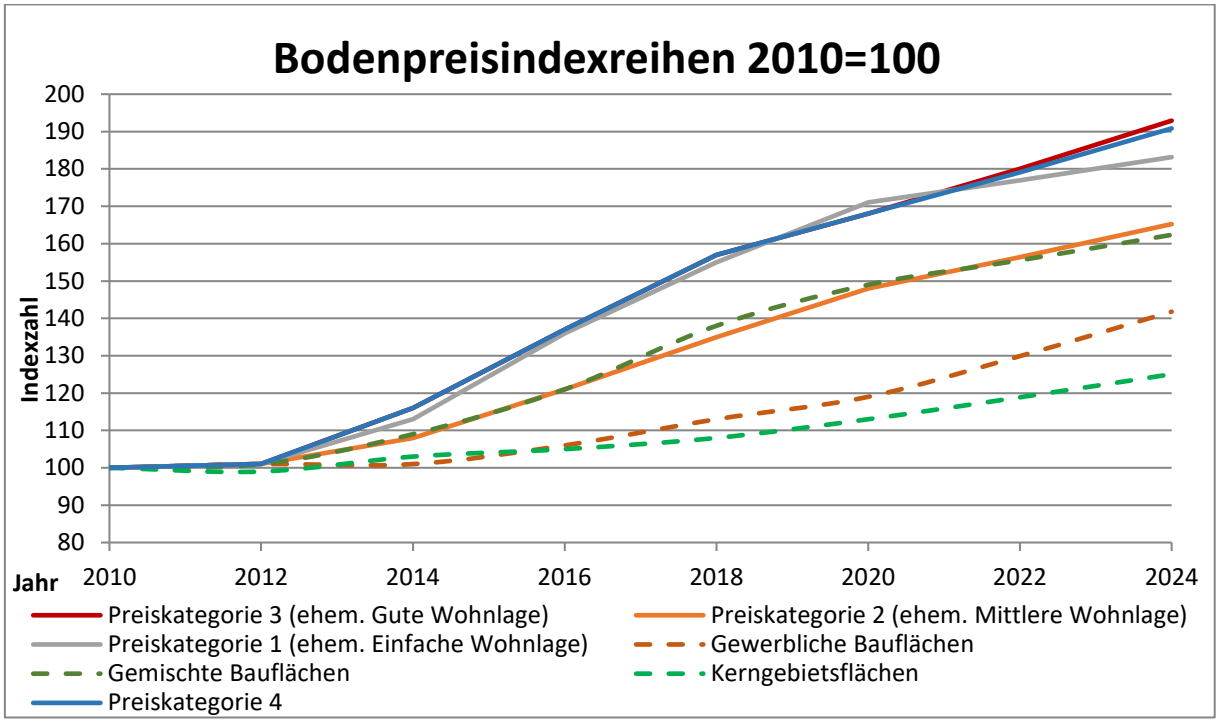


Abbildung 10: Indexreihen Bodenrichtwerte *Stand: 1. Januar 2024*

4.3.2 Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte mit **Stand 1. Januar 2024** sind während der Öffnungszeiten auf der Bodenrichtwertkarte am Eingang zur Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Sickingenstraße 7, Kassel kostenfrei einsehbar.

Ebenso ist die Richtwertübersicht im Internet der Stadt Kassel unter www.kassel.de bzw. des Landes Hessen unter www.boris.hessen.de kostenlos verfügbar. Im Stadtportal Kassel sind alle Bodenrichtwerte von 2004 bis 2024 kostenlos abrufbar.

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

5 Transaktionen bei bebauten Grundstücken

In 2023 wurden im Teilmarkt „bebaute Grundstücke" 32,6% aller Kauffälle getätigt. Der pekuniäre Anteil am Kasseler Immobilienmarkt beträgt 62,9% des Geldumsatzes. Somit besetzt dieser Teilmarkt, wenn auch mit einem Rückgang von über 12% im Vergleich zum letzten Jahr, nach wie vor den größten Anteil des Umsatzes am Kasseler Immobilienmarkt.

Die Anzahl der Kauffälle insgesamt ist in diesem Teilmarkt im Vergleich zum Vorjahr gefallen, um 6,8%. Die Kauffallzahlen haben in den letzten fünf Jahren den niedrigsten Stand.

Vereinzelte Kauffälle von Immobiliengesellschaften in zweistelliger Millionenhöhe wurden eliminiert, ebenso die außergewöhnlichen Kauffälle. In der weiteren Auswertung werden diese Verträge mit anderen, wie Transaktionen unter Verwandtschaft oder Schenkungen, nicht berücksichtigt, um die statistischen Mittelwerte nicht zu verzerren. Diese Kauffälle sind in der Anzahl sehr gering, können jedoch mit den gehandelten Kaufpreisen im zweistelligen Millionenbereich die sonstigen Ergebnisse verzerren.

5.1 Umsatzentwicklung

Im Erhebungszeitraum 2023 konnten für den Teilmarkt bebaute Grundstücke folgende Kennzahlen festgestellt werden:

Anzahl der geeigneten Kauffälle:	**466**
Geldumsatz (gerundet)**:**	**265.771.000 €**
Flächenumsatz (gerundet)**:**	**455.130 m²**

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

In der Tabelle 8 sind die Umsätze der drei Hauptkategorien der bebauten Grundstücke dargestellt.

Unter der Kategorie I subsumieren sich freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften. In der Kategorie II werden Zwei- und Mehrfamilienhäuser dargestellt. In Kategorie III werden Geschäftsgrundstücke (Wohn- und Gewerbenutzung) und reine Gewerbenutzungen zusammengefasst.

Einfamilienhäuser (Kategorie I)

Im Teilmarkt „Einfamilienhäuser" werden freistehende Häuser gehandelt. 2023 sind in diesem Segment mehr Kauffälle zu verzeichnen als im Jahr zuvor. Im Vergleich zum Vorjahr ist hier ein Zuwachs von etwa 6,5% (2022 = minus 20%) zu beobachten. Die durchschnittlichen Kaufpreise sind mit knapp 9% unter dem Vorjahresniveau. Erstmalig im Beobachtungszeitraum von fünf Jahren sind die Kaufpreise in diesem Segment fallend.

Ein freistehendes Einfamilienhaus kostet im Durchschnitt etwa 388.200 €. Im Jahr zuvor, 2022, lag dieser Wert bei 426.500 €, im Jahr 2021 bei etwa 423.000 €. Somit relativiert sich die durchschnittliche Steigerungsrate der Kaufpreise in den letzten fünf Jahren und liegt bei nur 0,1% pro Jahr.

Reihenhäuser als Reihenmittelhäuser werden weniger gehandelt. Die Anzahl der Kauffälle hat hier den niedrigsten Stand seit fünf Jahren erreicht. In diesem Teilmarkt sind die Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr von 63 auf 50 Transaktionen gefallen.

Betrachtet man die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise, ist auch hier ein Preisrückgang im Vergleich zum Vorjahr von etwa 29% zu beobachten. Der durchschnittliche Mittelwert in den letzten fünf Jahren beträgt somit minus 2,9% pro Jahr.

Kostete ein Reihenmittelhaus im Jahr 2020 etwa 218.000 €, ist dieser Wert in 2021 im Mittel bei etwa 244.000 €, in 2022 bei 279.000 € und im Untersuchungszeitraum 2023 nur noch bei 199.000 €.

Die Reihenendhäuser werden der Rubrik Doppelhaushälfte aufgrund der übereinstimmenden Merkmale (siehe NHK 2010) zugeordnet. Die durchschnittlichen Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäusern liegen um ca. 3,7% höher als im Jahr zuvor. Die Differenz zu freistehenden Einfamilienhäusern ist kleiner geworden. Kostete im Jahr zuvor ein freistehendes Einfamilienhaus etwa 30% mehr als ein Reihenendhaus oder eine Doppelhaushälfte, ist diese Differenz in 2023 bei 20%.

Bei den Reihenmittelhäusern liegt die Differenz zu freistehenden Einfamilienhäusern bei etwa 49%des durchschnittlichen Kaufpreises, im Vorjahr lag dieser Wert bei 35%.

Die durchschnittlichen Kaufpreise bei Doppelhäusern und Reihenendhäusern haben in den letzten fünf Jahren eine Steigerung von 5,3% pro Jahr erfahren. Die Anzahl der Kauffälle hat im Vergleich zum Vorjahr um 12,7% zugelegt.

Im Folgenden sind die Veränderungen der durchschnittlichen Preise in 2023 im Vergleich zum Vorjahr für die Kategorie I dargestellt. Die in den Klammern dargestellten Werte geben die durchschnittlichen Werte der letzten fünf Jahre bezogen auf ein Jahr an:

- Freistehende Einfamilienhäuser: - 9,0 % (+ 0,1 %/Jahr im Durchschnitt)
- Reihenmittelhäuser: - 29,0 % (- 2,9 %/Jahr im Durchschnitt)
- Doppelhaushälften und Reihenendhäuser: + 3,7 % (+ 5,3 %/Jahr im Durchschnitt)

Zwei- und Mehrfamilienhäuser (Kategorie II)

Bei den freistehenden Zweifamilienhäusern sind die Preise im Vergleich zum Vorjahr um 1,5% gestiegen. In der Gesamtbetrachtung der letzten fünf Jahre ergibt sich eine mittlere Preisentwicklung mit minus 1,1% pro Jahr im Durchschnitt. Die Anzahl der Kauffälle bei Zweifamilienhäusern hat wieder den Stand von 2020 erreicht. In 2022 wurden 48 geeignete Kauffälle in die Datensammlung aufgenommen, im Untersuchungszeitraum 2023 sind die Kauffallzahlen wieder auf 40 gefallen. In den Jahren 2019 bis 2023 wurden in diesem Segment 42 Kauffälle im Mittel pro Jahr gehandelt.

Der Trend nach mehr Anfragen bei Mehrfamilienhäusern setzt sich in 2023 nicht mehr fort. Waren von 2019 bis 2022 die Kauffallzahlen ununterbrochen steigend, erfahren sie einen Rückgang von 96 Transaktionen in 2022 auf 71 in 2023. Wegen der unterschiedlichen Anzahl der Wohneinheiten variieren auch die Kaufpreise in den einzelnen Jahren stärker. Insgesamt ist aber auch hier ein Rückgang zu verzeichnen. Kostete ein Mehrfamilienhaus in 2022 im Durchschnitt 663.000 €, waren es in 2023 nur noch 623.000 €. Das entspricht einem Rückgang von rund 6%.

Die durchschnittlichen Kaufpreise haben sich seit 2019, auch mit unterschiedlich starken Schwankungen in den einzelnen Jahren, mit einer Steigerung von 4,8% pro Jahr entwickelt. Die Anzahl der gehandelten Objekte seit 2019 liegt im Durchschnitt bei 81 Kauffällen pro Jahr. Der durchschnittliche Kaufpreis im gleichen Zeitraum beträgt 634.000 €. Der durchschnittliche Kaufpreis im Jahr 2023 beträgt bei Mehrfamilienwohnhäusern 623.000 €, also noch unterhalb des Durchschnitts der letzten fünf Jahre.

Im Folgenden sind die Veränderungen der durchschnittlichen Preise 2023 im Vergleich zum Vorjahr für die Kategorie II dargestellt. Die in den Klammern dargestellten Werte geben die durchschnittlichen Werte der letzten fünf Jahre an:

- Freistehende Zweifamilienhäuser + 1,5% (+5,7%/Jahr im Durchschnitt)
- Mehrfamilienwohnhäuser - 6,0% (+5,8%/Jahr im Durchschnitt)

Wohn- und Geschäftshäuser und Gewerbenutzung (Kategorie III)

Ein Vergleich der Mittelwerte bei den Verkäufen von Wohn- und Geschäftshäusern und den Verkäufen bei rein gewerblichen Nutzungen ist aufgrund der divergenten Größe der Anlagen nicht repräsentativ. Betrachtet man das Mittel der Kauffälle bei Wohn- und Geschäftshäusern sind im Betrachtungszeitraum seit 2019 jährlich 37 Kauffälle in diesem Segment aufgenommen. Im Jahr 2023 wurden nur 26 geeignete Kauffälle registriert. Die durchschnittlichen Kaufpreise sind im Vergleich zum Vorjahr um 33,3% gefallen.

Für die rein gewerbliche Nutzung wurden insgesamt 27 geeignete Kauffälle aufgenommen, in 2022 lagen die Kauffälle mit 24 Transaktionen niedriger.

Für diesen Teilmarkt lassen sich durchschnittliche Kaufpreise nicht repräsentativ abbilden, da die gewerblichen Nutzungen in der Art der Nutzung, der Lage und Größe der Grundstücksfläche stark voneinander abweichen. Hier wurden zudem einige Kauffälle aufgrund der Besonderheit der Kaufobjekte und der Kaufsummen in zweistelliger Millionenhöhe nicht als geeignete Daten für die Mittelbestimmung in Betracht gezogen.

Berücksichtigt man die außergewöhnlichen Kauffälle bei Gewerbeimmobilien, die mit zweistelligen Millionenbeträgen gehandelt werden, sind diese Zahlen immer auf den jeweiligen Kauffall abzustellen, die Mittelwerte können stark variieren. Diese Kauffälle wurden aus der unten dargestellten Tabelle eliminiert.

Kategorie		Jahr	Kauffälle	Geldumsatz in tausend €	Ø Kaufpreis in €	Ø Grund-stücksfläche in m²
Einfamilienhäuser, freistehend	I	2019	151	58.821	389.545	854
		2020	125	49.025	392.204	834
		2021	116	49.058	422.916	825
		2022	93	39.666	426.515	794
		2023	**99**	**38.435**	**388.232**	**825**
Einfamilien-reihenhäuser		2019	83	19.866	239.352	312
		2020	65	14.188	218.284	294
		2021	80	19.520	244.000	319
		2022	63	17.614	279.592	301
		2023	**50**	**9.932**	**198.644**	**232**
Einfamilien-doppelhäuser + Reihenendhäuser		2019	113	29.141	257.882	503
		2020	101	31.670	313.564	531
		2021	82	24.252	295.751	474
		2022	71	21.304	300.054	397
		2023	**80**	**24.881**	**311.008**	**484**
Zweifamilienhäuser, freistehend	II	2019	45	16.506	366.789	840
		2020	39	16.688	427.902	929
		2021	36	15.790	438.607	852
		2022	48	21.493	447.780	863
		2023	**40**	**18.187**	**454.668**	**800**
Mehrfamilien-wohnhäuser		2019	72	38.643	536.703	712
		2020	79	55.041	696.717	700
		2021	88	57.205	650.062	747
		2022	96	63.674	663.275	680
		2023	**71**	**44.267**	**623.479**	**893**
Wohn- und Geschäftshäuser	III	2019	44	35.775	813.067	746
		2020	39	45.622	1.169.800	760
		2021	38	44.342	1.166.893	954
		2022	39	55.225	1.416.018	983
		2023	**26**	**32.943**	**1.267.020**	**1.564**
Gewerbe		2019	43	64.918	1.509.730	5.980
		2020	27	32.471	1.202.635	3.434
		2021	43	79.924	1.858.689	4.931
		2022	24	49.914	2.079.769	5.236
		2023	**27**	**60.886**	**2.255.040**	**5.056**

Tabelle 8: Grundstückstransaktionen bebaute Grundstücke

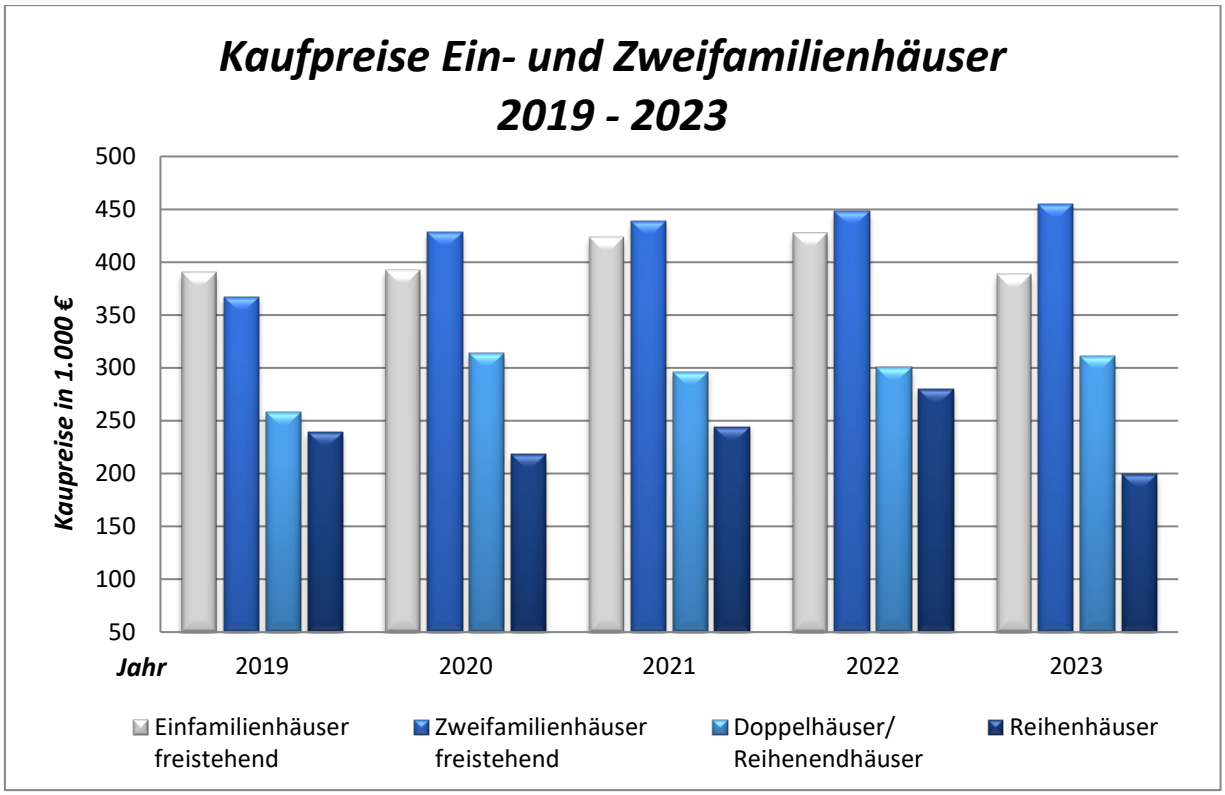


Abbildung 11: Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

5.2 Verteilung der Kauffälle

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

Kategorie	Jahr	Anzahl der Kauffälle					
		Preisklassen (1.000 €)					
		0 - 100	101 - 200	201 - 300	301 - 500	501 - 700	über 701
Einfamilienhäuser freistehend	2019	3	12	41	66	21	8
	2020	5	18	26	56	23	8
	2021	5	20	23	42	29	9
	2022	2	10	18	40	14	9
	2023	**4**	**14**	**21**	**40**	**14**	**6**
Einfamilien-reihenhäuser	2019	5	27	31	19	1	0
	2020	8	27	17	13	0	0
	2021	5	27	26	21	1	0
	2022	5	15	15	25	3	0
	2023	**5**	**29**	**18**	**15**	**1**	**1**
Einfamilien-doppelhaushälften + Reihenendhäuser	2019	4	31	50	18	2	0
	2020	2	21	47	30	3	1
	2021	3	17	29	38	0	1
	2022	4	12	23	26	5	1
	2023	**4**	**16**	**19**	**35**	**6**	**0**
Zweifamilienhäuser freistehend	2019	1	5	10	21	5	3
	2020	0	4	7	19	7	4
	2021	0	3	6	19	7	4
	2022	2	4	7	17	15	4
	2023	**0**	**0**	**10**	**18**	**9**	**3**

Tabelle 9: Preisklassen für Ein- und Zweifamilienhäuser

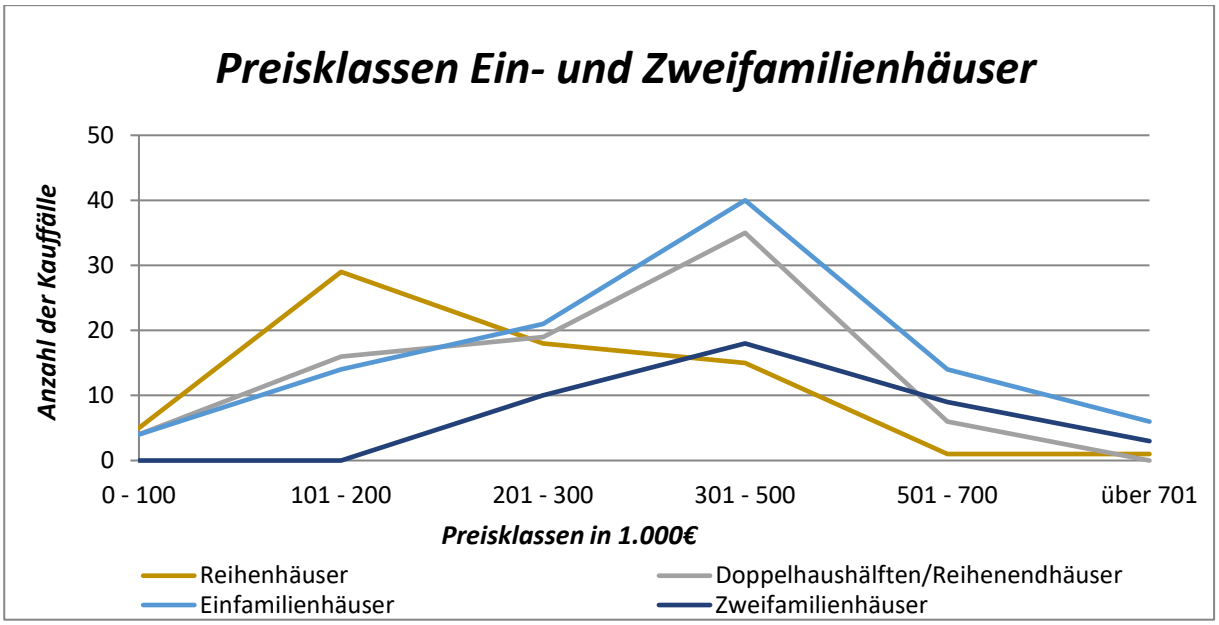


Abbildung 12: Preisklassen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Freistehende Einfamilienhäuser wurden überwiegend wie auch im Jahr zuvor mit Preisen zwischen 301.000 € bis 500.000 € gehandelt. Im Vergleich zu den Vorjahren ist eine größere Streuung der Kauffälle in den anderen Segmenten gegeben. Die Anzahl der Kauffälle ist in diesem Segment von 93 auf 99 Transaktionen gestiegen. Wurden im Jahr 2021 insgesamt 128 Kauffälle bei freistehenden Einfamilienhäusern aufgenommen, waren es in 2022 nur noch 93 Kauffälle, im letzten Jahr mit einer leichten Steigerung bei 99. Das entspricht einem Zuwachs von 6,5% im Vergleich zum Vorjahr.

Im oberen Preissegment zwischen 501.000 € bis 700.000 € sind die Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr konstant. Auch hier ist ein Rückgang der Kauffälle ab 2021 zu beobachten. Waren in 2021 insgesamt 29 Kauffälle aufgenommen, wurden in 2022 und 2023 jeweils 14 Kauffälle registriert.

Eine Verlagerung in niedrigere Preisklassen bei moderaten Kauffallsteigerungszahlen zeichnet sich im Untersuchungszeitraum ab. In diesem Teilmarkt ist eine größere Streuung zu beobachten.

Die überwiegende Anzahl der gehandelten Zweifamilienhäuser mit 45% befindet sich in der Preisklasse 301.000 € bis 500.000 €. Die Anzahl der Verkäufe in den unterschiedlichen Preissegmenten lässt auch hier eine Verlagerung in niedrigere Preisklassen abbilden. Waren in 2022 im Preissegment 201.000 € bis 300.000 € nur 7 Kauffälle registriert, wurden in 2023 bereits 10 Kauffälle aufgenommen. Hingegen wurden aus den 15 Kauffällen in 2022 im Preissegment 501.000€ bis 700.000 € im Untersuchungszeitraum 2023 nur 9 Kauffälle beurkundet.

Bei den Haustypen Doppelhaushälften und Reihenendhäuser wurden in 2022 am häufigsten Kauffälle im Preissegment 301.000 € bis 500.000 € gehandelt, mit 35 Kauffällen (Vorjahr 26 Kauffälle). Weniger Kauffälle wurden im Preissegment 201.000 € bis 300.000 € aufgenommen. In 2022 waren es 23 Kauffälle, in 2023 nur noch 19. Die Anzahl der Kauffälle im unteren Preissegment 101.000 € bis 200.000 € ist steigend, ebenso im höheren Preissegment. Im mittleren Preissegment sind die Kauffallzahlen rückläufig.

Reihenhäuser als Mittelhäuser wurden 2023 wieder mehr gehandelt als im Jahr zuvor. Die Anzahl der Kauffälle insgesamt ist von 63 Kauffällen auf 69 Kauffälle gestiegen. Im Preissegment 101.000 € bis 200.000 € sind 29 Kauffälle registriert, im Jahr zuvor noch 15. Im anschließenden Preissegment von 201.000 € bis 300.000 €, das 18 Kauffälle ausweist, sind die Kauffälle leicht gestiegen. Im Preissegment 301.000 € bis 500.000 € dagegen sind die Kauffälle von 25 Verträgen in 2022 auf 15 Verträge in 2023 zurückgefallen.

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

Kategorie	Jahr	Anzahl der Kauffälle											
		Grundstücksgrößenklassen in m²											
		bis 200	201 - 300	301 - 400	401 - 500	501 - 600	601 - 700	701 - 900	901 - 1.100	1.101 - 1.200	1.201 - 1.600	1.601 - 2.000	über 2.000
Einfamilienhäuser freistehend	2019	1	-	-	10	18	27	46	23	6	16	1	3
	2020	2	5	3	8	19	22	43	21	7	15	2	2
	2021	2	4	8	5	15	27	27	23	10	6	5	1
	2022	2	2	5	7	14	13	25	16	2	3	1	3
	2023	**2**	**1**	**4**	**11**	**11**	**13**	**26**	**14**	**4**	**7**	**5**	**1**
Einfamilien reihenhäuser	2019	21	36	8	3	10	-	4	1	-	-	-	-
	2020	29	18	6	4	1	3	-	2	-	-	1	-
	2021	34	20	9	5	3	2	2	1	2	2	-	-
	2022	18	23	11	4	3	1	1	1	-	1	-	-
	2023	**29**	**16**	**7**	**5**	**4**	**1**	**3**	**1**	**1**	**2**	**-**	**-**
Einfamilien-doppelhaushälften + Reihenendhäuser	2019	5	13	33	18	17	5	10	9	1	2	-	-
	2020	4	12	26	18	18	15	15	7	1	-	-	-
	2021	3	15	27	18	6	8	9	2	1	1	-	-
	2022	5	19	19	14	8	2	2	-	-	2	-	-
	2023	**4**	**7**	**23**	**18**	**12**	**5**	**6**	**3**	**1**	**1**	**-**	**-**
Zweifamilienhäuser freistehend	2019	-	1	1	1	6	9	14	7	1	2	2	1
	2020	-	1	2	4	2	8	16	6	1	3	2	3
	2021	-	-	-	3	7	4	14	6	2	5	1	-
	2022	-	-	3	2	4	6	16	8	3	6	1	-
	2023	**-**	**-**	**-**	**3**	**6**	**3**	**16**	**7**	**3**	**2**	**-**	**-**

Tabelle 10: Grundstücksgrößen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Tabelle 10 und nachfolgende Abbildung 13 zeigen die den jeweiligen Gebäudetypen zugeordneten Grundstücksgrößen. Bei freistehenden Einfamilienhäusern liegt die häufigste Grundstückgröße zwischen 701 m² und 900 m² mit insgesamt 26 Kauffällen, gefolgt von Grundstücksgrößen 901 m² bis 1.000 m² mit 14 Kauffällen und 601 m² bis 700 m² mit 13 Kauffällen. In den Grundstücksgrößenklassen ab 1.101 m² reduzieren sich die Kauffallzahlen stark. Die Anzahl der Kauffälle insgesamt ist im Vergleich zum Vorjahr mit 99 Kauffällen in 2023 um 6,5% gestiegen.

Bei den Reihenmittelhäusern liegen die gehandelten Grundstücksgrößen signifikant bis 300 m². Abgesehen von vereinzelten Kauffällen, subsummieren sich die meisten Transaktionen in diesem Segment bei Grundstücksgrößenklassen bis 300 m². Mehr als 65% aller Kauffälle bei Reihenmittelhäusern bleiben in einer Grundstücksgrößenklasse bis 300 m². Die Anzahl der Kauffälle ist in 2023 um etwa 9,5% von 63 auf 69 Kauffälle gestiegen.

Bei den mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern bebauten Grundstücken ist die Streuung wie auch im Jahr zuvor groß. Die Anzahl der Kauffälle erfährt insgesamt eine Steigerung von 12,7%, in absoluten Zahlen insgesamt 9 Kauffälle mehr. Die Verteilung ist überwiegend in den Grundstücksgrößenklassen von 301 m² bis 600 m² konzentriert. Hier bilden sich Spitzen bei Grundstücksgrößen von 301 m² bis 400 m² mit 23 Kauffällen, gefolgt von 401 m² bis 500 m² mit 18 Kauffällen, weiter abgeschlagen mit 12 Kauffällen finden sich in den Grundstücksgrößenklassen zwischen 501 m² bis 600 m². In den Grundstücksgrößenklassen ab 601 m² sind die Kauffallzahlen abfallend.

Freistehende Zweifamilienhäuser haben die höchsten Kauffallzahlen bei der Grundstücksgrößenklasse von 701 m² bis 900 m² mit wiederholt 16 Kauffällen, gefolgt von 901 m² bis 1.100 m² mit 7 Kauffällen. Dieser Teilmarkt ist der Einzige, der einen Rückgang bei den Kauffallzahlen von 49 auf 40 auszuweisen hat.

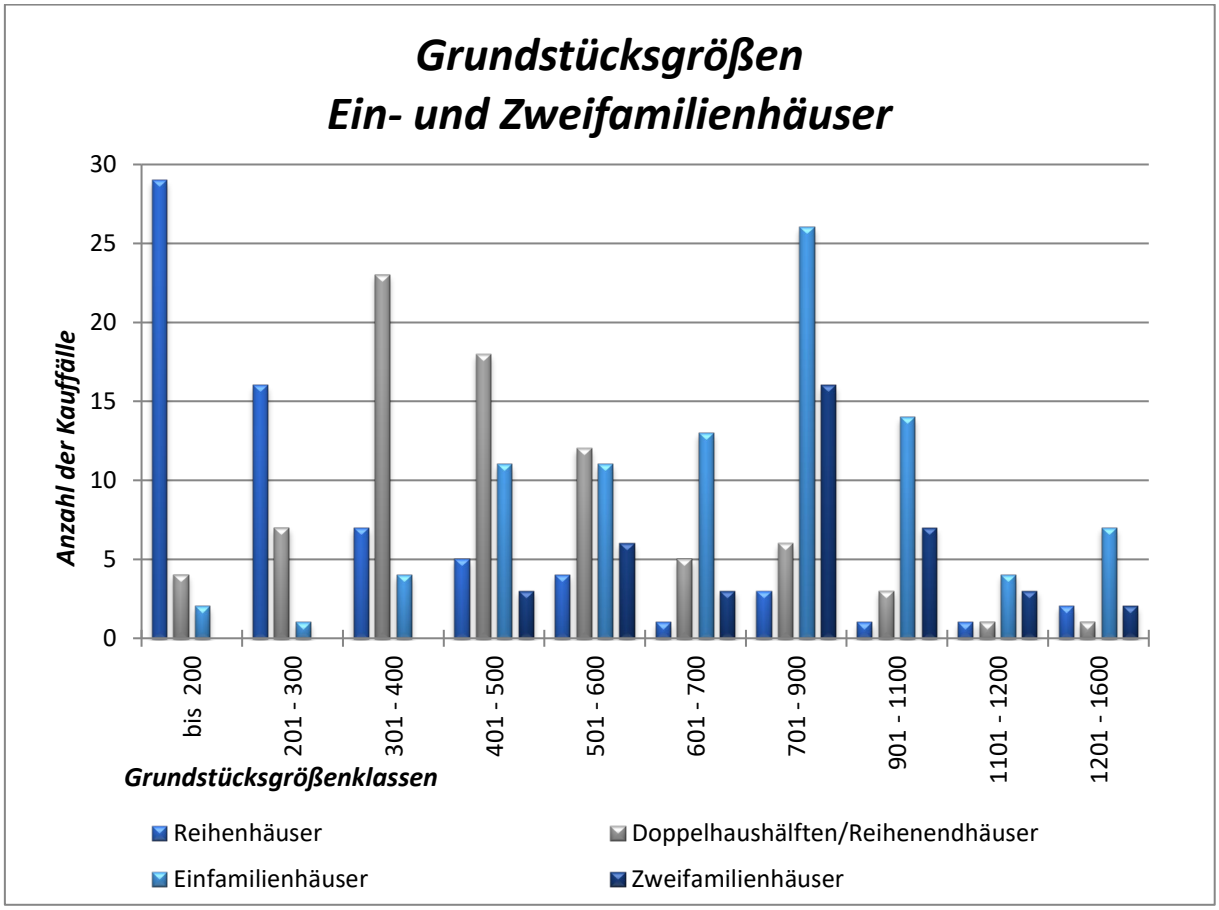


Abbildung 13: Grundstücksgrößen für Ein- und Zweifamilienhäuser

5.2.1 Verteilung der Kauffälle nach Lage

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

Zu beachten ist hierbei, dass Ortsbezirke und Gemarkung nicht immer deckungsgleich sind. Die Stadt Kassel weist 23 Ortsbezirke auf, die Erfassung der Datensätze allerdings erfolgt in 15 Gemarkungen.

Um die Transparenz auf dem Immobilienmarkt und die Entwicklungen in den Ortsbezirken darzustellen, werden aus den Kaufverträgen die Flurstücke bezogenen Daten mit den jeweiligen Ortsbezirken verschnitten und neu zugeordnet.

In den folgenden Abbildungen 14 und 15 sind die Aktivitäten auf dem Immobilienmarkt für bebaute Grundstücke in Kassel nach Ortsbezirken dargestellt. Bei Auswertung dieser Abbildung ist erkennbar, dass die Kauffälle von bebauten Grundstücken in Harleshausen mit 50 Kauffällen wiederholt am höchsten sind, gefolgt von Bettenhausen mit 42 Kauffällen und Niederzwehren mit 39 Kauffällen.

In absoluten Zahlen wurden in allen Ortsbezirken in 2023 insgesamt 71 Immobilientransaktionen weniger aufgenommen als im Jahr zuvor. 2023 wurden im Teilmarkt „bebaute Grundstücke" insgesamt 505 Kauffälle für das gesamte Stadtgebiet registriert.

Den höchsten Rückgang bei den Kauffallzahlen erfahren Oberzwehren und Forstfeld mit jeweils 11 Kauffällen. Hingegen wurden im Ortsbezirk Kirchditmold 11 Kauffälle mehr aufgenommen. In den anderen Stadtteilen ist die Veränderung zum Vorjahr nicht so hoch.

In der Abbildung 14 werden die Kauffälle der letzten drei Jahre in ausgesuchten Ortsbezirken dargestellt, die mehr als 25 Kauffälle in 2023 zu verzeichnen haben. In der Abbildung 15 hingegen werden alle 23 Ortsbezirke nach Kauffallgrößen geclustert dargestellt.

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

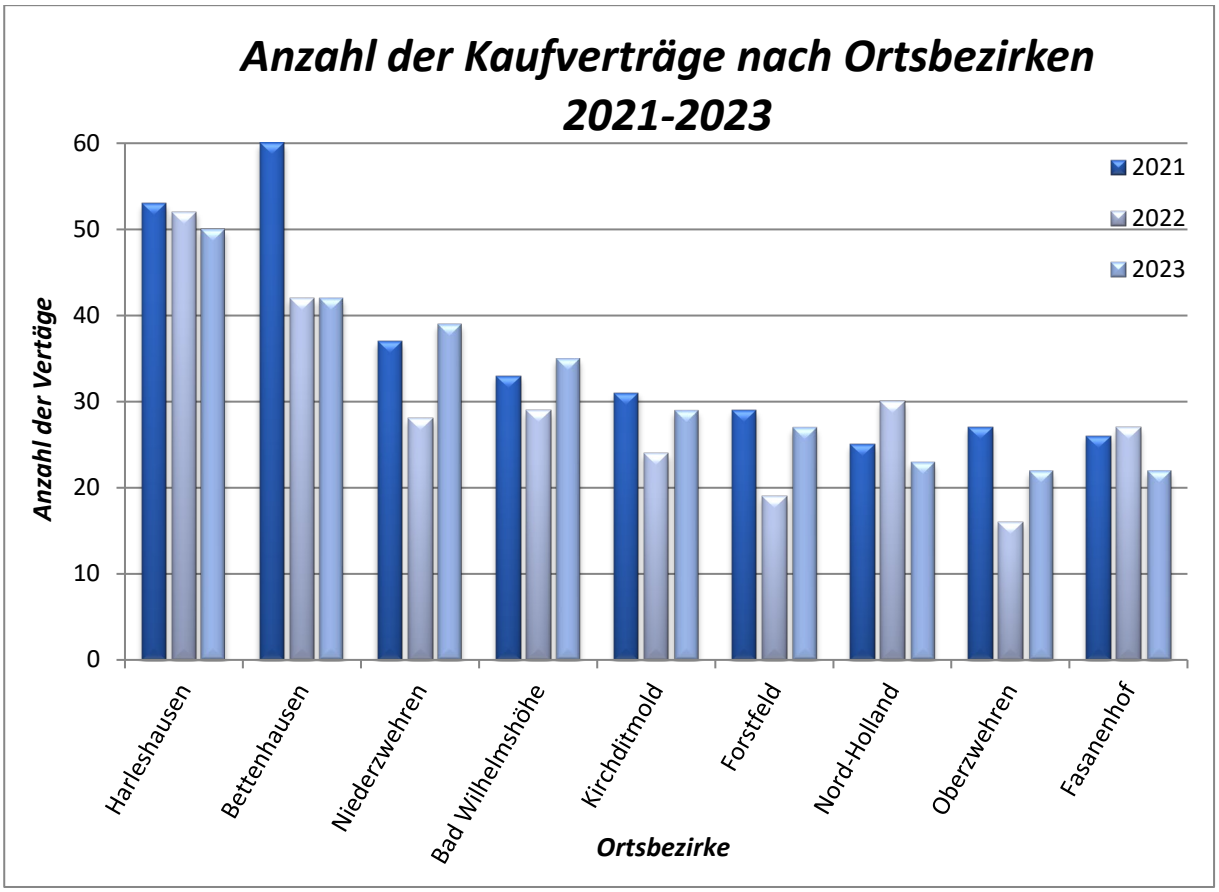


Abbildung 14: Anzahl der Kauffälle nach Ortsbezirken

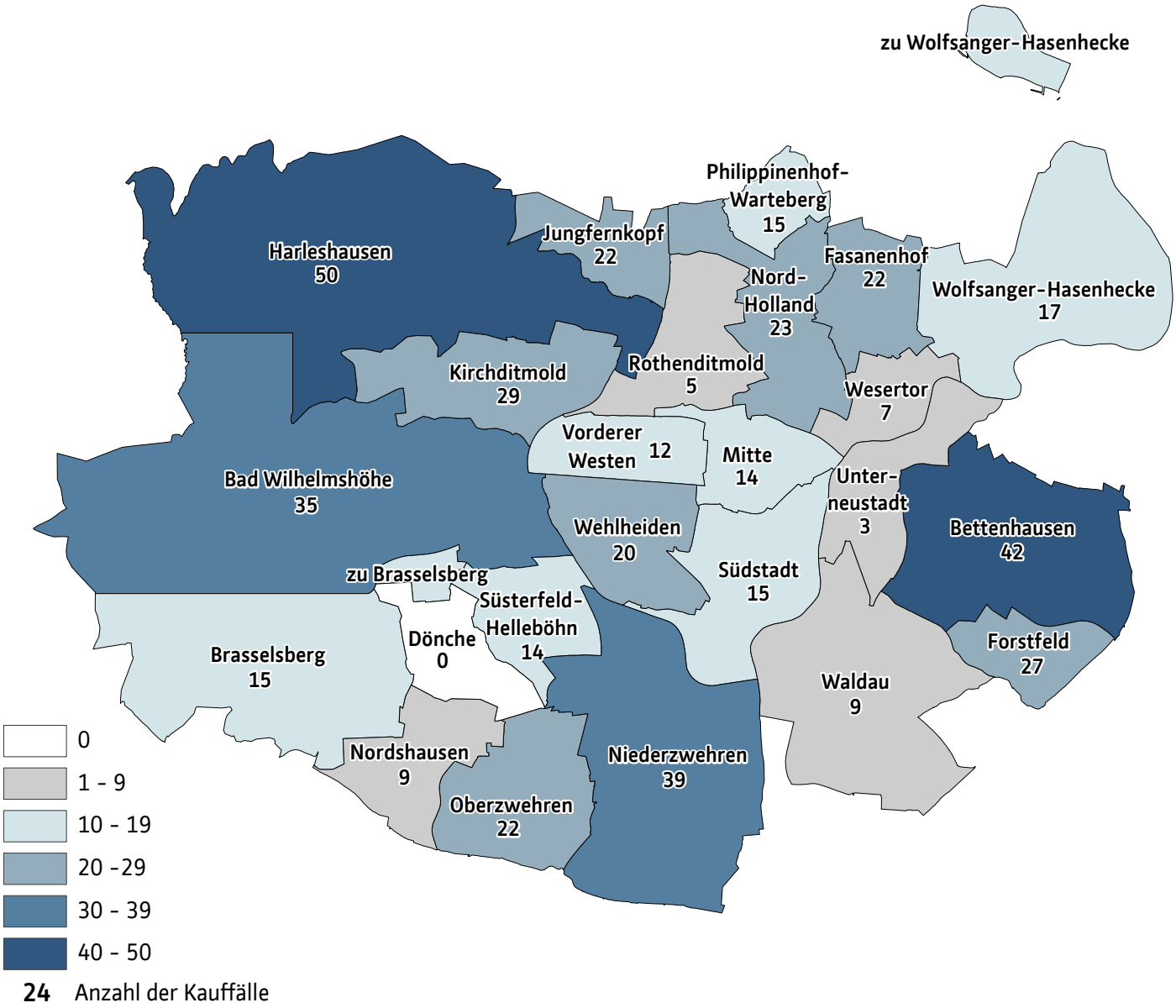


Abbildung 15: Verteilung der Kauffälle von bebauten Grundstücken nach Ortsbezirken

6 Transaktionen bei Wohnungseigentum

Mit ca. 62,9% aller Kauffälle liegen die Verkäufe im Teilmarkt Wohnungseigentum höher als im Jahr zuvor mit 57,8%. Der pekuniäre Anteil am Kasseler Immobilienmarkt ist mit ca. 35% des Geldumsatzes um ca. 14 Prozentpunkte höher als im Vorjahr.

Bei der Anzahl der Wohnungseigentumskauffälle ist in 2023 ebenso eine Steigerung von etwa 10,6% im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen, der Geldumsatz weist im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung über 62% aus.

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

6.1 Umsatzentwicklung

Im Erhebungszeitraum 2023 konnten für den Teilmarkt „Wohnungseigentum" folgende Kennzahlen festgestellt werden:

Anzahl der geeigneten Kauffälle: **729**

Geldumsatz (gerundet)**:** **127.649.000 €**

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

Kategorie	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz (*1000 €)	Durchschnittliche/ r		
				Kaufpreis in €	Kaufpreis in €/m² Wohn fläche	Wohnfläche in m²
Erstverkauf	2019	125	42.162	337.299	3.372	97
	2020	83	31.304	377.163	3.598	105
	2021	141	48.304	342.585	3.783	90
	2022	36	15.397	427.693	4.103	106
	2023	**79**	**26.318**	**333.137**	**4.935**	**68**
Wiederverkauf	2019	614	77.653	126.471	1.862	63
	2020	596	82.346	138.165	1.973	65
	2021	704	110.026	156.287	2.213	64
	2022	596	104.725	175.713	2.463	67
	2023	**598**	**94.982**	**158.832**	**2.204**	**63**
Umwandlung	2019	97	12.351	127.331	1.852	65
	2020	91	15.212	167.162	1.899	64
	2021	2	278	138.951	2.316	60
	2022	12	1.459	121.550	1.803	66
	2023	**52**	**6.349**	**122.090**	**2.163**	**57**

Tabelle 11: Transaktionen Wohnungseigentum

Die Anzahl der Verkäufe neu errichteter Eigentumswohnungen ist im Erhebungszeitraum von 36 auf 79 Kauffälle gestiegen. Die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche sind bei Neubauten um 20,3% gestiegen. Im Jahr zuvor lag diese Steigerungsrate bei 8,5%. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter ist von 3.783 € in 2021 auf 4.103 € in 2022 und 4.935 € in 2023 gestiegen.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kauffall im Vergleich zum Vorjahr fällt wieder und hat mit durchschnittlich 68 m² den niedrigsten Stand der letzten fünf Jahre erreicht.

Die Anzahl der Kauffälle im Teilmarkt Wiederverkäufe ist im Vergleich zum Vorjahr fast konstant geblieben. Wurden im Jahr zuvor 596 Kauffälle getätigt, liegt die Kauffallzahl in 2023 bei insgesamt 598 Kauffällen, das entspricht einer rudimentären Zunahme von nur 0,3%.

Bei den Umwandlungen von Wohnungen werden wieder vermehrt Kauffälle aufgenommen, sie bilden jedoch im Gesamtgeschehen mit nur 52 von insgesamt 729 Kauffällen einen kleinen Anteil ab.

Betrachtet man die Preise pro Quadratmeter als Vergleichsgröße, so ist eine Preissteigerung bei den Wiederverkäufen von 20% bei den Durchschnittspreisen zu beobachten. Betrachtet man das Mittel der letzten fünf Jahre, liegt dieser bei 5,6% im Durchschnitt pro Jahr. Die Preissteigerung für 2023 liegt somit 14,4% über dem Mittelwert der letzten fünf Jahre.

Bei den Umwandlungen ist über einen größeren Zeitraum betrachtet eine Preisstabilität zu beobachten. Kostete ein Quadratmeter Wohnfläche in diesem Teilbereich in 2021 noch 2.316 €, so liegt dieser Wert in 2022 bei 1.803 € und 2023 bei 2.163 €. Der Mittelwert der letzten drei Jahre liegt somit bei 2.094 € pro Quadratmeter.

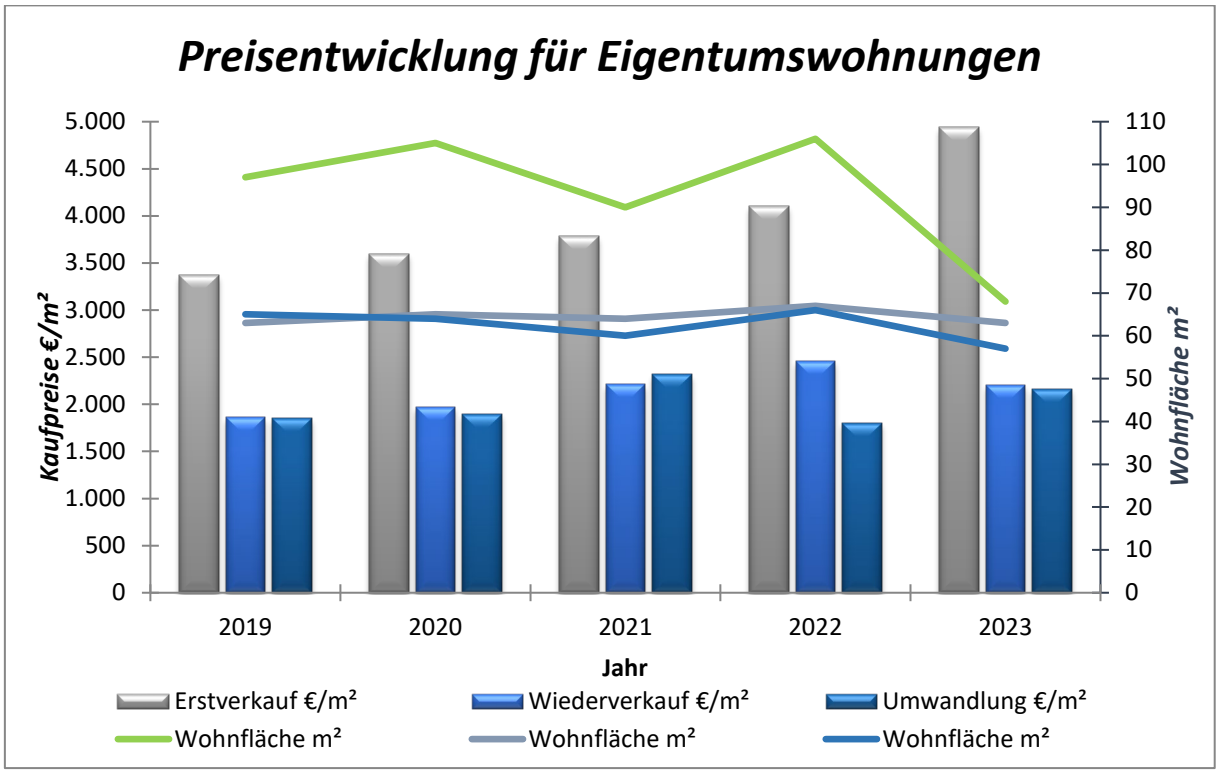


Abbildung 16: Preisentwicklungen für Eigentumswohnungen nach Wohnfläche

6.2 Verteilung der Kauffälle

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

Jahrgang	Anzahl der Kauffälle			
	Wohnungsgrößenklassen in m²			
	bis 44	45 – 79	80 - 119	über 120
2019	180	300	207	50
2020	138	273	163	44
2021	170	292	181	55
2022	117	223	106	33
2023	**150**	**271**	**142**	**19**

Tabelle 12: Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

Seit 2019 ist der größte Anteil an Wohnungstransaktionen unverändert im Wohnungsgrößenbereich zwischen 45 m² bis 79 m² mit 271 Kauffällen auch in 2023 vorzufinden, gefolgt von Wohnungsgrößenklassen bis 44 m² mit 150 Kauffällen. In 2023 folgt unmittelbar danach die Wohnungsgrößenklasse 80 m² bis 119 m² mit 142 Kauffällen. Die Wohnungsgrößenklasse über 120 m² bildet nach wie vor die kleinste Teilmenge bei den Kauffallzahlen. Die Anzahl aller Kauffälle insgesamt ist im Vergleich zum Vorjahr um etwa 21,5% gestiegen.

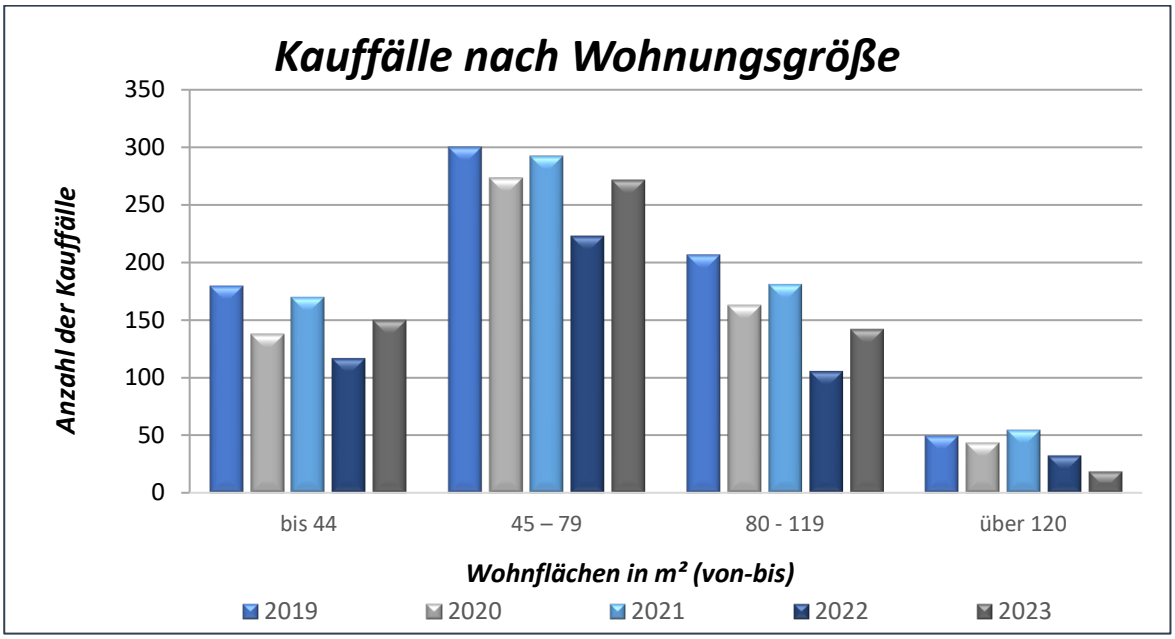


Abbildung 17: Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

Jahrgang	Anzahl der Kauffälle					
	Baujahresepochen					
	bis 1918	1919-1949	1950-1977	1978-1990	1991-2015	Neubauten
2019	60	25	260	77	224	101
2020	59	36	233	60	188	66
2021	55	24	205	73	222	118
2022	44	20	219	58	167	35
2023	**44**	**24**	**233**	**122**	**146**	**84**

Tabelle 13: Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen nach Baujahren

Die Einteilung der verkauften Objekte nach Baujahresepochen weist für die Baujahre 1950-1977 sowie 1991-2015 im Vergleich zu den anderen Baujahresepochen wieder besonders hohe Verkaufszahlen aus. In den Baujahresepoche 1978-1990 ist ein außergewöhnlicher Anstieg zu verzeichnen, so dass eine gute Streuung in diesen drei Baujahresepochen zu verzeichnen ist.

Neubauten werden direkt nach Herstellung bzw. noch in der Projekt- bzw. Bauphase gehandelt. Wurden 2021 noch 118 Eigentumswohnungen als Neubauwohnungen verkauft, liegt die Anzahl der Verkäufe 2022 bei nur 35, im Untersuchungszeitraum 2023 wieder bei 84. Wohnungsverkäufe in Neubauten sind insgesamt stabil, auch wenn im Vergleich zum Vorjahr mehr Neubauten errichtet wurden. Die Anzahl der Neubauten im Jahresdurchschnitt der letzten fünf Jahre beträgt 81 pro Jahr, d.h. die Entwicklung im letzten Jahr entspricht weitgehend dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre.

Bei Betrachtung aller Kauffälle (Neubau, Wiederverkauf und Umwandlung) wurden in 2023 etwa 20% mehr Kauffälle registriert als im Jahr zuvor. Im Fünf-Jahres-Mittel liegt dieser Wert bei knapp 2% im Minus. Die Anzahl der Kauffälle lag im Jahr 2019 bei 747, bis 2022 ist diese Zahl auf 543 Kauffälle zurückgegangen, in 2023 erreicht sie wieder einen höheren Wert mit insgesamt 653 Kauffällen. Das entspricht weitgehend dem Fünf-Jahres-Durchschnitt mit 656 Kauffällen pro Jahr.

Eigentumswohnungen werden nicht nur in guten Lagen nachgefragt. Neben dem Ortsbezirk Nord-Holland mit 147 Kauffällen wurden hohe Kauffälle in Wehlheiden mit 118, Vorderer Westen mit 115 und Kassel-Mitte mit 99 Beurkundungen getätigt, gefolgt von Bad Wilhelmshöhe mit 88 und Harleshausen mit 58 Kauffällen.

Die höchsten Verluste bei der Anzahl der Transaktionen sind in Wolfsanger-Hasenhecke mit einem Rückgang von 34 Kauffällen im Vergleich zum Vorjahr zu beobachten, gefolgt vom Wesertor mit 22 und Niederzwehren mit 17 Kauffällen weniger.

In den Ortsbezirken Kassel-Mitte wurden dagegen 64, in Nord-Holland 58 und in Wehlheiden 31 Kauffälle mehr getätigt als im Jahr zuvor. Somit ist eine gute Streuung auch in den einfachen und mittleren Preiskategorien erreicht.

Aus der nächsten Abbildung ist ersichtlich, in welchen Ortsbezirken der Stadt die meisten Kauffälle bei Wohnungseigentum getätigt wurden. Hierbei wurden Verkäufe aller gehandelten Eigentumswohnungen berücksichtigt. Die Abbildung 18 berücksichtigt alle Ortsbezirke ab 45 Kauffällen in 2023.

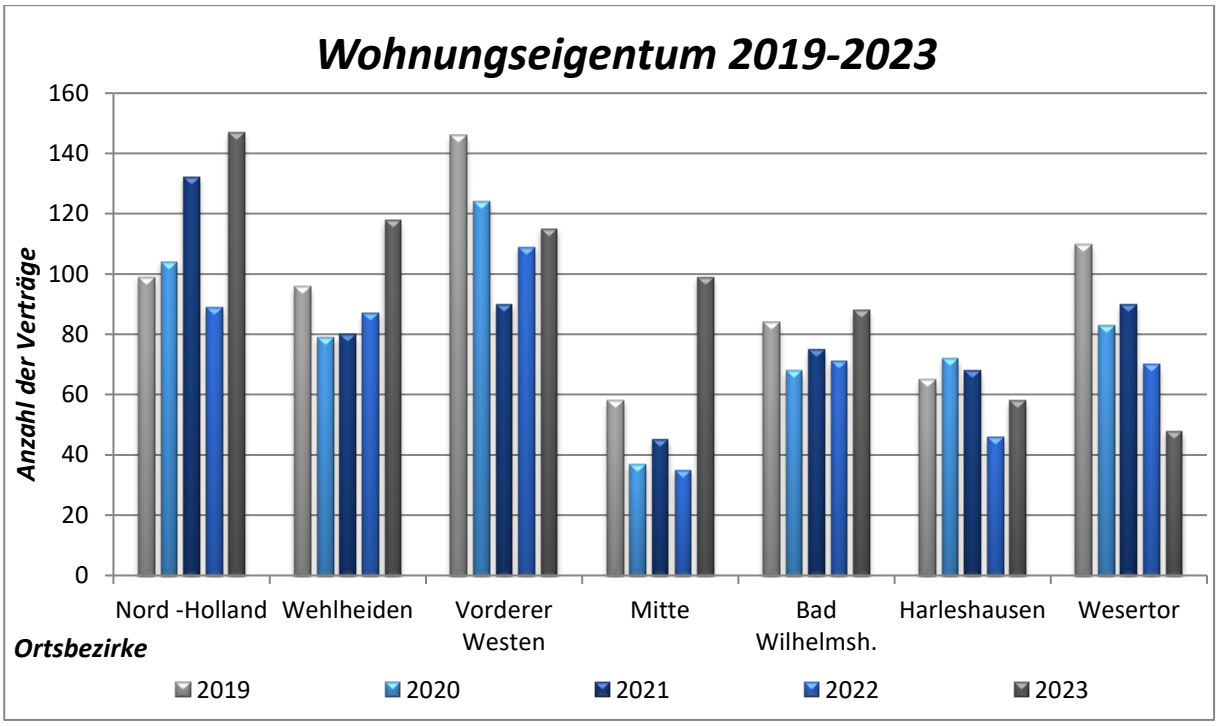


Abbildung 18: Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum nach Ortsbezirken

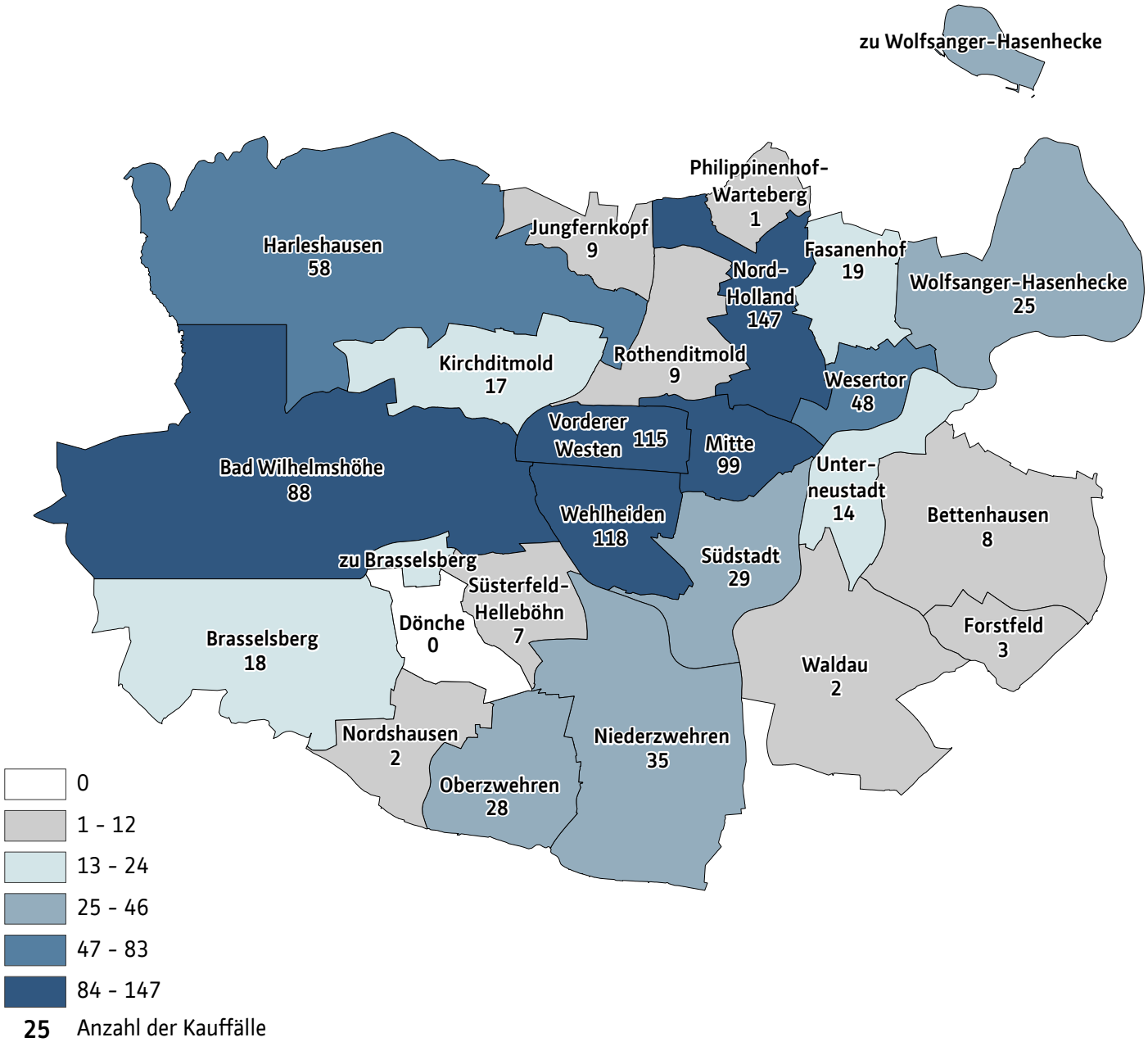


Abbildung 19: Verteilung der Kauffälle von Wohnungseigentum nach Ortsbezirken

6.3 Durchschnittspreise nach Wohnungsgröße

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

Jahrgang	Kaufpreis je m² Wohnfläche (€)				mittlerer Kaufpreis (€)
	Wohnungsgrößenklassen				
	bis 44	45 – 79	80 - 119	über 120	
2019	1.653	1.960	2.393	3.185	**2.090**
2020	1.770	1.941	2.639	3.034	**2.167**
2021	2.171	2.397	2.724	3.268	**2.491**
2022	2.278	2.262	3.079	3.212	**2.515**
2023	**1.899**	**2.672**	**2.990**	**2.879**	**2.562**

Tabelle 14: Mittelwerte für Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrößen

Die mittleren Kaufpreise haben sich in 2023 in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen unterschiedlich entwickelt. Der mittlere Kaufpreis pro Quadratmeter bleibt im Gegensatz zum Vorjahr weitgehend konstant. Die Wohnungsgrößenklasse 45 m² bis 79 m² hat hierbei die größte Preissteigerung mit 18% erfahren. Auffällig ist jedoch, dass in den drei anderen Wohnungsgrößenklassen Preisrückgänge zu beobachten sind. In der Wohnungsgrößenklasse bis 44 m² gibt es ein Preisrückgang von 16,6%, bei Wohnungsgrößen über 120 m² ein Rückgang über 10,4% und in der Wohnungsgrößenklasse 80 m² bis 119 m² über 2,9%.

Die Preisentwicklung im Untersuchungszeitraum 2023 ist in der Gesamtbetrachtung sehr unterschiedlich, in der Verteilung jedoch homogener als im Jahr zuvor, insbesondere bei den Wohnungsgrößen ab 45 m². Im Jahresmittel liegen die Preise bei Eigentumswohnungen nur 1,9% über dem Vorjahresniveau. Das Mittel der letzten fünf Jahre liegt durchschnittlich bei einem Preisanstieg von 5,4% pro Jahr.

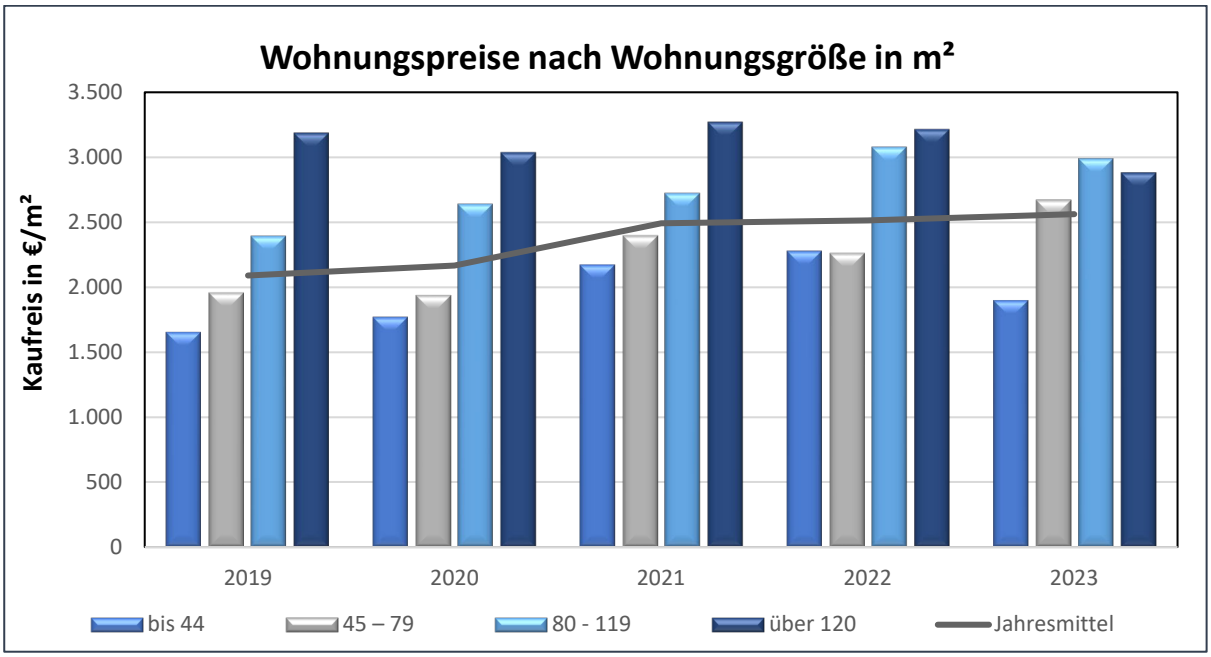


Abbildung 20: Wohnungspreise nach Wohnungsgröße

6.4 Durchschnittspreise nach Baujahren

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

Jahrgang	Kaufpreis je m² Wohnfläche (€)					
	Baujahresepochen					
	bis 1918	1919-1949	1950-1977	1978-1990	1991-2018	Neubau
2019	2.162	1.776	1.732	1.774	1.913	3.315
2020	1.980	1.980	1.857	1.946	2.006	3.603
2021	2.514	2.049	2.055	1.873	2.316	3.690
2022	2.448	2.216	2.291	2.248	2.692	4.116
2023	**2.449**	**1.961**	**2.149**	**1.746**	**2.641**	**4.839**

Tabelle 15: Wohnungspreise nach Baujahren

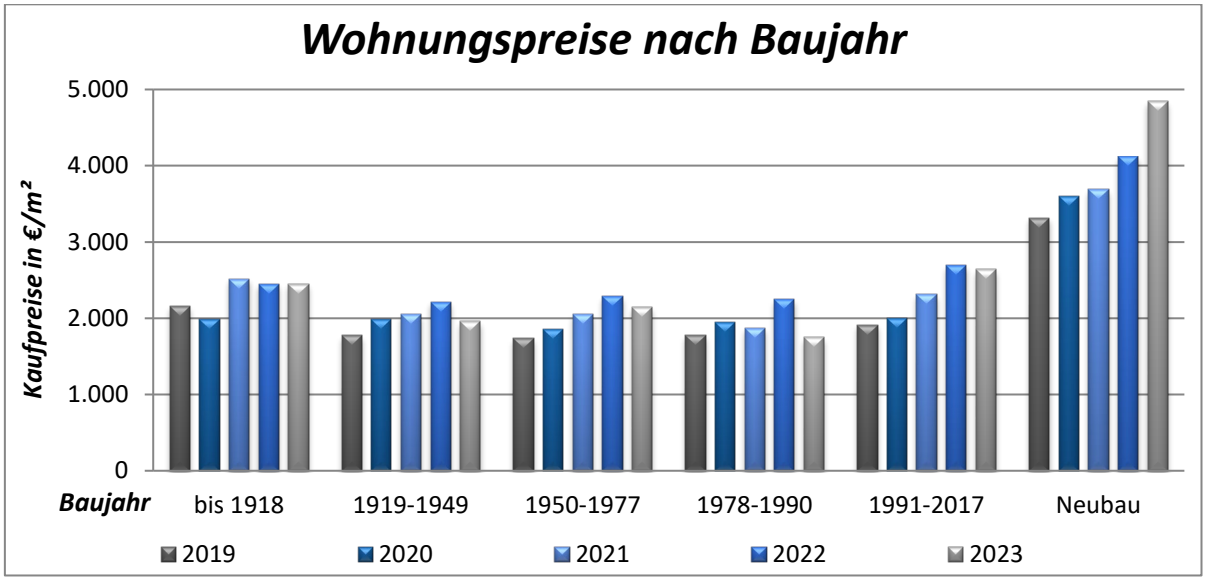
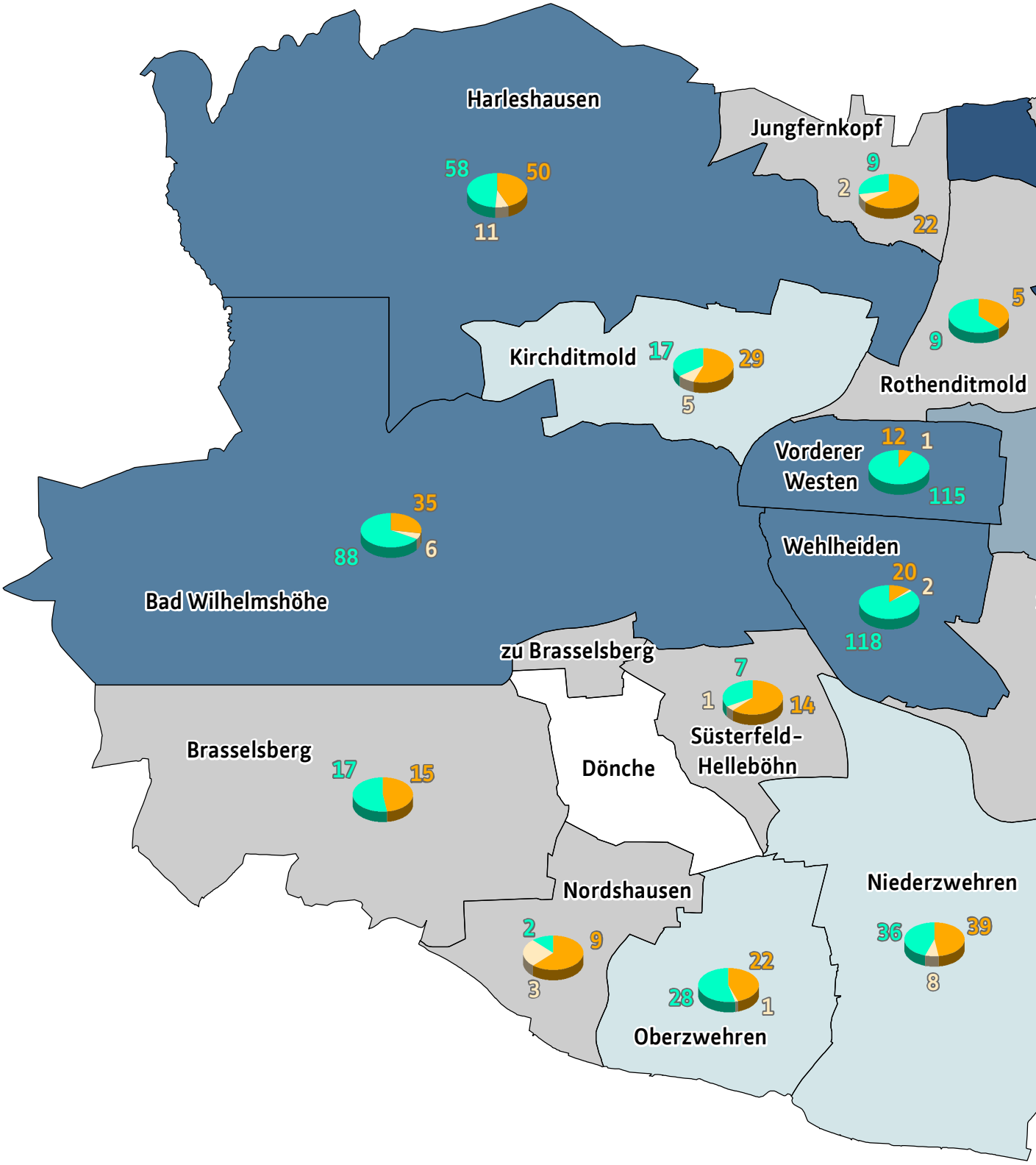


Abbildung 21: Wohnungspreise nach Baujahren

Die Durchschnittspreise je Quadratmeter Wohnfläche sind abhängig von der Lage, der Wohnungsanzahl im Objekt, der Ausstattung und dem Baujahr der gehandelten Objekte. Auf dem Kasseler Immobilienmarkt haben sich die Kaufpreise pro Quadratmeter unterschiedlich entwickelt.

Unabhängig der Baujahresepochen bewegen sich die Kaufpreise zwischen 1.746 € bis 2.641 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Eine Ausnahme hiervon bilden Neubauten mit durchschnittlich 4.839 € pro Quadratmeter. Die Preise im Neubausegment sind im Verhältnis zum Jahr zuvor um 17,6% gestiegen, bei einer gleichzeitigen Steigung der Kauffallzahlen. Bei den Kaufällen im Bestand sind die Preise in allen Baujahresepochen rückläufig bzw. stagnierend. Der höchste Rückgang der Preise pro Quadratmeter ist in der Baujahresepoche 1978-1990 mit 22,3% zu verzeichnen.

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


Harleshausen
58
50
11
Jungfernkopf
9
2
22
5
9
Rothenditmold
Kirchditmold
17
29
5
Vorderer Westen
12
1
115
Wehlheiden
20
2
118
35
6
88
Bad Wilhelmshöhe
zu Brasselsberg
7
1
14
Süsterfeld-Helleböhn
Brasselsberg
17
15
Dönche
Nordshausen
2
9
3
Niederzwehren
36
39
8
22
28
1
Oberzwehren

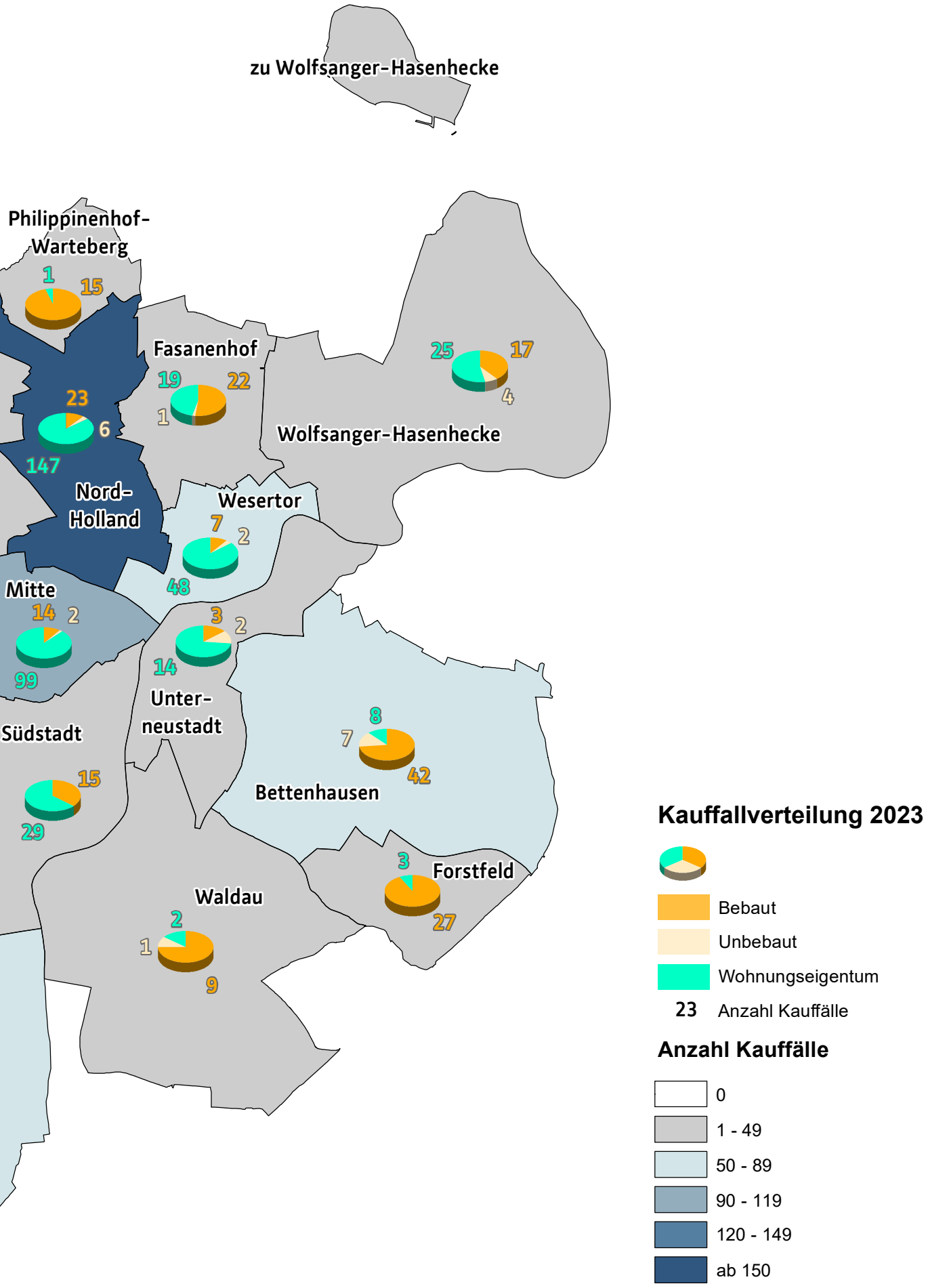


Abbildung 22: Verteilung aller Kauffälle nach Ortsbezirken

7 Bewertungsrelevante Daten

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

7.1 Marktindizes

Zur Beurteilung der Bodenwerte in der gesamtwirtschaftlichen Situation wird in der nachstehenden Grafik die Preisentwicklung mit dem Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden und dem Verbraucherpreisindex verglichen. Die Zahlenwerte sind aus den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes entnommen.

Hierzu wird neben den beiden zuvor genannten Indizes der Bodenpreisindex für die mittlere Wohnlage (Preisklasse 2) in der Stadt Kassel angegeben. Der Bodenpreisindex für den Kasseler Immobilienmarkt wird aus den Erhebungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Kassel entnommen. Als Basisjahr wird das Jahr 2015 angenommen. Die ausführliche Darstellung der Bodenpreisindexreihen für den Kasseler Immobilienmarkt ist in Kap. 4.3.1 unter Tab. 7 und Abbildung 10 abgebildet.

Da die Veröffentlichungen aller drei Marktindizes, die folgend dargestellt werden, zu unterschiedlichen Zeiten stattfinden, können sie nur zum Stichtag des Bodenpreisindexes, d.h. zum 01.01.2024, miteinander verglichen werden. Die Bodenpreisindexreihen werden alle zwei Jahre von den Gutachterausschüssen untersucht und veröffentlicht. Sie fließen in die Veröffentlichung der Bodenrichtwertkarte ein, die auf den jeweiligen Stichtag Anfang des Jahres abgestellt werden. Baupreisindex und Verbraucherpreisindex dagegen werden von Statistischen Bundesamt quartalsweise veröffentlicht, so dass eine zeitnahe Beurteilung erfolgen kann. Die Entwicklung für das Jahr 2023 kann somit mit der aktuellen Auswertung abgebildet werden.

Mit der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte mit Stand 01.01.2024 kann auch der Bodenpreisindex für den mittleren Wohnwert in Kassel abgebildet werden.

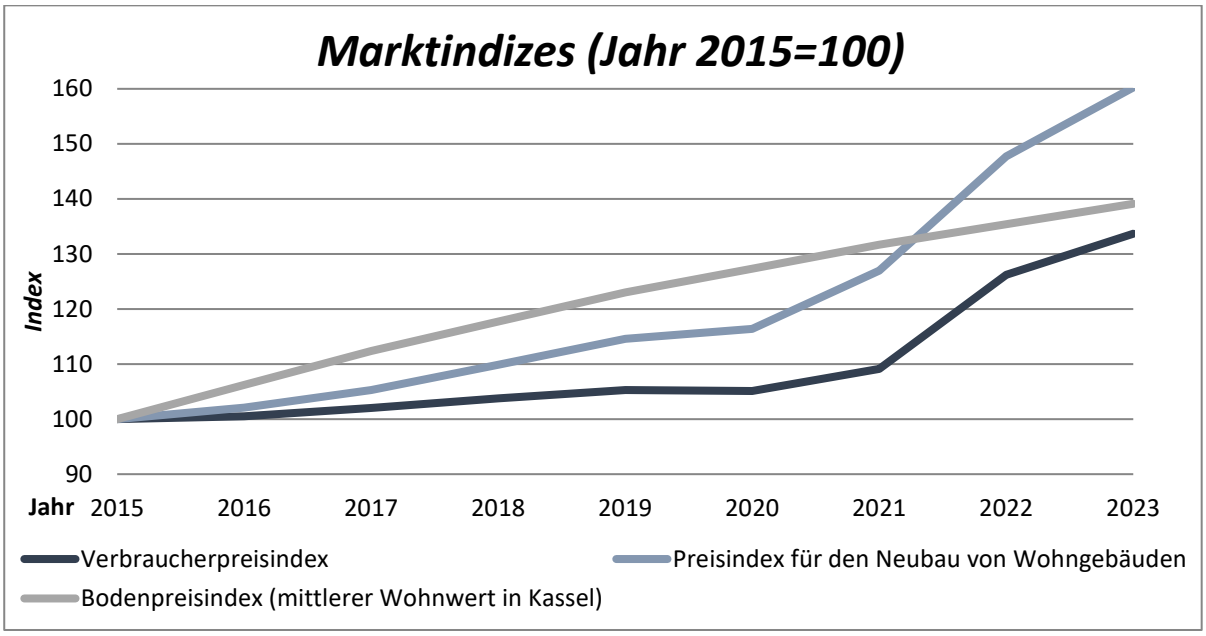


Abbildung 23: Marktindizes *Quelle: Statistisches Bundesamt und Gutachterausschuss Stadt Kassel*

Hier ist zu erkennen, dass alle drei Indizes in unterschiedlicher Ausprägung ansteigen. Der Verbraucherpreisindex erfährt nach der höchsten Steigerungsrate in 2022 eine leichte Abflachung. Ebenso verhält es sich beim Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden. Hier ist die Steigerungsrate im Vergleich zum Vorjahr flacher, aber im Vergleich zum Verbraucherpreisindex des letzten Jahres doch stärker steigend.

Liegt der Verbraucherpreisindex im Vergleich zum Vorjahr um 5,9% höher, so ist dieser Wert beim Baupreisindex bei 8,5% über dem Vorjahresniveau. Die Preissteigerung ist insgesamt nicht mehr so stark ausgeprägt wie im Jahr zuvor mit 15,7 bzw. 16,3%.

Der Bodenpreisindex für einen mittleren Wohnwert in Kassel liegt ab 2016 über dem Verbraucherpreisindex und dem Baupreisindex. Die Steigerung ist linear und weist keine Schwankungen wie der Baupreisindex auf. Da die Steigerung keinen Schwankungen ausgesetzt ist, hat sich der Verbraucherpreisindex dem Bodenpreisindex genähert. Der Preisindex für den Neubau liegt bereits im zweiten Jahr über dem Bodenpreisindex. Für den Bodenpreisindex wurde der mittlere Wohnwert (Preisklasse 2) für Wohnbauland in Kassel angenommen.

7.1.1 Baupreisindex für Wohngebäude

Der Preisindex für den Neubau von Wohnungen zeigt die durchschnittliche Entwicklung der Preise bezogen auf ein Basisjahr (2015 = 100) einschl. Umsatzsteuer für ausgewählte, fest umrissene Bauleistungen, die für den Neubau von Wohngebäuden erbracht und vom Bauherrn tatsächlich gezahlt werden.

Das Statistische Bundesamt hat mit seiner Veröffentlichung ab 2018 die Indexreihen von 2010=100 auf 2015=100 geändert. Demnach sind alle Reihen entsprechend angepasst. Das Basisjahr ist auf 2015 abgestellt.

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

	2015	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
1. Quartal	**99,6**	101,2	104,0	108,2	113,4	117,2	120,8	138,1	**158,9**
2. Quartal	**99,8**	101,9	104,9	109,2	114,3	117,7	125,2	147,2	**160,2**
3. Quartal	**100,2**	102,4	105,7	110,6	115,1	115,1	129,6	151,0	**160,6**
4. Quartal	**100,4**	102,7	106,4	111,5	115,7	115,6	132,3	154,7	**161,3**
Jahresdurchschnitt	**100,0**	102,1	105,3	109,9	114,6	116,4	127,0	147,8	**160,3**

Tabelle 16: Baupreisindizes Quelle: Statistisches Bundesamt, Stand: Februar 2024

7.2 WGFZ-Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, ergeben.

Die Bodenrichtwerte sind auf die in den jeweiligen Zonen angegebenen wertrelevanten Geschossflächenzahlen (WGFZ) bezogen. Die WGFZ ist eine Kenngröße für das Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung. Sie drückt das Verhältnis der Geschossfläche des Bauwerks zur Grundstücksgröße aus. Dabei werden auch Flächen einbezogen, die nach den baurechtlichen Vorschriften unter Umständen nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen können.

Die sog. WGFZ ist eine GFZ, die sich auf der Grundlage der mit § 16 Abs. 4 ImmoWertV vorgegebener Modellansätze unter Einbeziehung „ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosse" in den Nichtvollgeschossen berechnet. Diese müssen nach der Bauordnung zulässig sein.

So wird die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses bei der Ermittlung der WGFZ pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses angesetzt. Je intensiver ein Grundstück baulich genutzt ist, desto größer ist die WGFZ.

Die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks gehört zu den wertbestimmenden Eigenschaften. Insbesondere bei Renditeobjekten können sich Unterschiede in der WGFZ auf den Bodenwert auswirken.

Gegebenenfalls ist nach sachverständiger Würdigung eine Umrechnung des Bodenwerts in Anlehnung an die im Abschlussbericht (Seite 19) der Untersuchung „Ableitung von bundesweit anwendbaren Umrechnungskoeffizienten" des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland aufgeführten Tabelle vorzunehmen.

7.2.1 WGFZ-Umrechnungskoeffizient Mehrfamilienhausgrundstücke

Bodenrichtwert (€/m²)	wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)													
	0,4	**0,6**	**0,8**	**1,0**	**1,2**	**1,4**	**1,6**	**1,8**	**2,0**	**2,2**	**2,4**	**2,6**	**2,8**	**3,0**
200	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,10	1,11				
250	0,79	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,20	1,23	1,26			
300	0,71	0,83	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,29	1,34	1,38	1,43		
350		0,80	0,91	1,00	1,08	1,16	1,23	1,30	1,36	1,42	1,47	1,52	1,58	
400		0,77	0,89	1,00	1,10	1,18	1,27	1,35	1,42	1,49	1,56	1,62	1,68	
450			0,88	1,00	1,11	1,21	1,31	1,40	1,48	1,57	1,64	1,72	1,79	1,86
500			0,87	1,00	1,12	1,24	1,34	1,45	1,55	1,64	1,73	1,82	1,90	1,98

Tabelle 17: WGFZ-Umrechnungskoeffizienten Mehrfamilienhaus

Quelle: „Ableitung von bundesweit anwendbaren Umrechnungskoeffizienten" des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland, Seite 19

Für Bodenrichtwerte zwischen den Bodenrichtwertintervallen können die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation ermittelt werden. Über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus ist eine Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten i.A. nicht sachgerecht.

Beispiel zur Umrechnung:

Vergleichspreis von 380 €/m² eines Grundstücks mit einer WGFZ von 1,2 liegt vor.
Gesucht ist der Wert für ein gleichartiges Grundstück mit der WGFZ von 1,6.

Umrechnungskoeffizient für WGFZ 1,2 = 1,09 (interpoliert)

Umrechnungskoeffizient für WGFZ 1,6 = 1,25 (interpoliert)

=> $\boldsymbol{Vergleichspreis}\ [€/\boldsymbol{m}^2]$ x $\frac{\boldsymbol{WGFZ\ von\ 1{,}6}}{\boldsymbol{WGFZ\ von\ 1{,}2}}$ = angepasster Vergleichspreis (Bodenwert)

380 €/m² x 1,25 / 1,09 = **<u>436 €/m²</u>**

7.2.2 WGFZ-Umrechnungskoeffizient Eigenheimnutzung

Im Sektor Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke hält der Gutachterausschuss es für sachgerecht, bei Reihenmittelhäusern die Bodenrichtwerte bis zu 250 m² Grundstücksfläche anzuwenden, bei Doppelhaushälften oder Reihenendhäusern bis zu 400 m² und bei üblich ausgestatteten freistehenden Einfamilienhäusern bis zu 600 m².

Eine ausschließliche Orientierung an der aktuell aufstehenden Bebauung ist nicht sachgerecht; die Charakteristik des Gebietes ist ebenfalls zu berücksichtigen.

Diese Umrechnungskoeffizienten können nach sachverständiger Würdigung verwendet werden, wenn keine geeigneten Umrechnungskoeffizienten vorliegen.

	Grundstücksfläche in m²							
	500	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200
Umrechnungskoeffizienten	1,03	1,02	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,96

Tabelle 18: Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Quelle: „Ableitung von bundesweit anwendbaren Umrechnungskoeffizienten" des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland, Seite 28

Die Umrechnungskoeffizienten können nur innerhalb einer Bodenrichtwertspanne von bis 300 €/m² verwendet werden. Für Grundstücksflächen zwischen den angegebenen Intervallen können die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation ermittelt werden.

Beispiel zur Umrechnung:

Vergleichspreis von 250 €/m² eines Grundstücks bei einer Grundstücksgröße von 900 m² liegt vor. Gesucht ist der Wert für ein gleichartiges Grundstück mit einer Grundstücksgröße von 600 m².

Umrechnungskoeffizient für Grundstücksgröße 900 m² = 0,98

Umrechnungskoeffizient für Grundstücksgröße 600 m² = 1,02

=> $\boldsymbol{Vergleichspreis}\ [€/\boldsymbol{m}^2]$ x $\frac{\boldsymbol{UK\ von\ 600\ m^2}}{\boldsymbol{UK\ von\ 900\ m^2}}$ = angepasster Vergleichspreis

250 €/m² x 1,02 / 0,98 = **<u>260 €/m²</u>**

7.3 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie werden nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge ermittelt.

Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens, abzuleiten.

Die nachstehend aufgeführten Liegenschaftszinssätze wurden aus Kaufverträgen des Berichtszeitraums zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt.

In die Auswertung einbezogen wurden nur Kauffälle, die keine außergewöhnlichen Verhältnisse aufwiesen wie z. B.

- Verwandtschaftsverkäufe mit unterdurchschnittlichen Kaufpreisen,
- Paketverkäufe,
- Zwangsversteigerungen,
- Erbbaurechte,
- Objekte mit erheblichen Schäden,
- Objekte mit deutlichen Unsicherheiten bzgl. der Restnutzungsdauer,
- Objekte mit erheblicher Abweichung der tatsächlichen Mieten zu Mika-Mieten
- sowie weitere Besonderheiten, die die ermittelten Werte deutlich unsicher machen.

Extremwerte wie z. B. Liegenschaftszinssätze mit einer 3-fachen Standardabweichung vom Mittelwert der Stichprobe wurden nicht berücksichtigt.

Folgendes Bewertungsmodell liegt der Auswertung zu Grunde:

Miete:	ortsübliche Nettokaltmieten (gemäß Mietwertkalkulator MIKA 2023; bei Wohnflächen > 160 m² extrapoliert, gegebenenfalls Zuschlag für Garage/Carport o. ä. bzw. tatsächliche Mieten, sofern diese nicht mehr als i. d. R. +/- 20 %, von der ortsüblichen Vergleichsmiete/MIKA abweichen
Wohnfläche:	gemäß Wohnflächenverordnung (WoFlV); Balkone und Terrassen grundsätzlich zu ¼; Loggien, Wintergärten, Hobbyräume etc. je nach Lage, Ausstattung und Nutzbarkeit ¼ bis volle Anrechnung; bei Eigentumswohnungen gegebenenfalls abweichend gemäß Abgeschlossenheitsbescheinigung bzw. Teilungserklärung; Nutzfläche gewerblicher Objekte gemäß Nutzflächenberechnung aus Bauakte bzw. Angaben im Fragebogen
Bewirtschaftungskosten:	ImmoWertV 2021 Anlage 3
Gesamtnutzungsdauer:	gem. Anlage 1 zu §12 Abs. 5 Satz 1 Ein- und Zweifamilienhäuser: 80 Jahre Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser: 80 Jahre Büro-/Geschäfts- und Verwaltungsgebäude: 60 Jahre

Restnutzungsdauer: mindestens 15 Jahre, d. h. keine Auswertung von Gebäuden mit einer Restnutzungsdauer < 15 Jahre.

Im Falle von Modernisierungen Verlängerung der Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):

Objekte mit besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG), insbesondere gravierenden und schwer abschätzbaren Wertbeeinflussungen, z. B. durch erhebliche Baumängel oder Bauschäden, wurden nicht zur Auswertung herangezogen, ebenso Objekte mit deutlichen Unsicherheiten bzgl. der Restnutzungsdauer oder grober Abweichung der tatsächlichen Mieten zu MIKA.

Bodenwerte: Bodenrichtwert zum 1. Januar des Vertragsjahres (ebf - erschließungsbeitragsfrei), in ungeraden Jahren Vorjahreswert mit Bodenpreisindex angepasst, bei EFH/ZFH/MFH nach WGFZ- bzw. flächenangepasst.

In der folgenden Tabelle sind die einzelnen Parameter des Ertragswertmodells dargestellt. Das Modell wurde nach der ImmoWertV 2021 modifiziert und wird in der Nachbewertung der standardisierten Objekte berücksichtigt.

Ertragswertmodell Hessen							
	Wohnnutzung				Gewerbenutzung		
	Einfamilienhaus (EFH)	Zweifamilienhaus (ZFH)	Mehrfamilienhaus (MFH)	Wohn- und Geschäftshaus	Büro / Verwaltung	Verbrauchermärkte	Gewerbe*/ Industrie
Datenmaterial	Kauffälle von schadensfreien Objekten ohne ungewöhnliche Verhältnisse						
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80	80	80	80	60	30	40
Restnutzungsdauer (RND)	Gesamtnutzungsdauer - Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen mindestens 15 Jahre,						
Rohertrag	Wohngrundstücke: Erträge aus ortsüblichen Vergleichsmieten (MIKA), gewerbliche Grundstücke: auf Marktüblichkeit überprüfter Ist-Ertrag						
Bewirtschaftungskosten	ImmoWertV 21, Anlage 2 (zu §12 Absatz 5, Satz2) Modellansätze für Bewirtschaftungskosten						
Bodenwert (BW)	lage- und objektangepasster Bodenrichtwert						

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

Tabelle 19: Ertragswertmodell nach ImmoWertV 21

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

Angelehnt an diese Aufstellung hat der Gutachterausschuss in Kassel eigene wertermittlungsrelevante Daten ausgewertet. Sie sind in den folgenden Tabellen nach der Art der Nutzung dargestellt. In der Auswertung wurden sogenannte „Ausreißer" eliminiert, d.h. diejenigen Kauffälle mit außergewöhnlich hohen oder niedrigen Liegenschaftszinssätzen, keinen Angaben zu Mieten oder zu geringen Fallzahlen in den jeweiligen Kategorien.

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

	Jahrgang	**Liegenschaftszins [%]**	Standardabweichung [%]	**Rohertragsfaktor**	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]
Stadt Kassel	**2019**	**1,6**	0,9	**27,1**	6,7	154	214	33
	2020	**1,5**	0,9	**28,8**	8,1	105	222	34
	2021	**1,1**	0,9	**31,0**	6,9	111	232	36
	2022	**1,1**	0,8	**33,6**	7,8	122	237	40
	2023	**1,2**	**0,8**	**32,5**	**7,3**	**83**	**250**	**41**

Tabelle 20: LZ / REF Einfamilienhaus (EFH, RMH, REH, DHH)[3]

[3] *LZ = Liegenschaftszinssatz*
REF = Rohertragsfaktor
EFH = Einfamilienhaus
RMH = Reihenmittelhaus
REH = Reihenendhaus
DHH = Doppelhaushälfte

	Jahrgang	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]
Stadt Kassel	**2019**	**2,3**	0,9	**20,9**	5,9	23	180	29
	2020	**2,0**	1,2	**23,0**	5,4	19	190	30
	2021	**2,0**	0,8	**21,8**	4,4	12	191	29
	2022	**1,6**	0,8	**28,1**	6,3	37	248	30
	2023	**1,9**	**0,9**	**26,6**	**6,7**	**25**	**249**	**37**

Tabelle 21: LZ / REF Zweifamilienhaus

	Jahrgang	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]
Stadt Kassel	**2019**	**3,3**	1,0	**17,2**	2,9	8	161	27
	2020	*	*	*	*	*	*	*
	2021	**1,3**	1,0	**21,6**	3,3	25	199	21
	2022	**1,9**	1,2	**24,0**	6,5	24	237	31
	2023	**2,8**	**1,0**	**18,9**	**2,5**	**10**	**230**	**27**

** nicht ausreichend auswertbares Datenmaterial in dieser Nutzungsart*

Tabelle 22: LZ / REF Mehrfamilienhaus < 300 m² Wohnfläche

	Jahrgang	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]
Stadt Kassel	**2019**	**2,4**	0,6	**17,5**	2,7	4	225	28
	2020	**3,4**	1,9	**20,6**	4,6	13	227	30
	2021	**1,9**	1,2	**20,9**	4,9	20	221	27
	2022	**2,4**	1,3	**20,2**	6,7	24	265	31
	2023	**3,1**	**1,2**	**16,4**	**2,7**	**14**	**268**	**30**

Tabelle 23: LZ / REF Mehrfamilienhaus, 300 m² bis 699 m² Wohnfläche

	Jahrgang	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]
Stadt Kassel	**2019**	*	*	*	*	*	*	*
	2020	**5,8**	2,8	**16,4**	5,6	10	236	28
	2021	**2,5**	1,2	**19,2**	4,0	12	269	34
	2022	**3,3**	1,7	**17,6**	4,8	25	305	34
	2023	**2,7**	**1,6**	**15,2**	**2,4**	**6**	**298**	**23**

** nicht ausreichend auswertbares Material in dieser Nutzungsart*

Tabelle 24: LZ / REF Wohn- und Geschäftshaus

	Jahrgang	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]
Stadt Kassel	**2019**	*	*	*	*	*	*	*
	2020	*	*	*	*	*	*	*
	2021	**5,4**	**4,0**	**18,9**	**8,3**	**8**	**209**	**32**
	2022	**5,5**	2,4	**16,2**	6,6	15	126	25
	2023	**3,5**	**2,1**	**23,1**	**9,4**	**4**	**108**	**31**

** nicht ausreichend auswertbare Daten in dieser Nutzungsart*
grau: erstmalig im Vorjahr für ALLE Gewerbeeinheiten

Tabelle 25: LZ / REF Gewerbe (Werkstatt/Halle/Industrie)

	Jahrgang	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]
Stadt Kassel	**2019**	*	*	*	*	*	*	*
	2020	*	*	*	*	*	*	*
	2021	**5,4**	**4,0**	**18,9**	**8,3**	**8**	**209**	**32**
	2022	**4,8**	2,7	**16,6**	5,8	7	213	40
	2023	**5,8**	**4,6**	**15,1**	**0,3**	**5**	**297**	**26**

** nicht ausreichend auswertbare Daten in dieser Nutzungsart*
grau: erstmalig im Vorjahr für ALLE Gewerbeeinheiten

Tabelle 26: LZ / REF Gewerbe (Büro- und Geschäftshaus)

Bei der Anzahl der Transaktionen in der gewerblichen Nutzungsart konnten aufgrund der geringen Fallzahl in den einzelnen Segmenten im Jahr 2021 keine Unterscheidung in Büro- und Geschäftshaus, Einzelhandel, Produktion und Lager gemacht werden. Die Kategorie Werkstatt, Halle und Industrie wurde erstmalig 2022 getrennt ausgewertet und wird in der oberen Tabelle dargestellt.

In der nachfolgenden Tabelle hingegen werden alle Büro- und Geschäftshäuser der gewerblichen Nutzung dargestellt. Der Einzelhandel wurde aufgrund weniger Kauffälle und zu starker Streuung aus dem Datenmaterial eliminiert.

Darüber hinaus wurden erstmalig im Untersuchungszeitraum 2022 und nun in 2023 weitere wertermittlungsrelevante Daten für den Teilmarkt des Sondereigentums, hier als Wohnungseigentum untersucht.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Ergebnisse nach Wohnungsgrößenkategorien dargestellt.

Jahrgang	**Wohnflächen in m²**	**Liegenschaftszins [%]**	Standardabweichung [%]	**Rohertragsfaktor**	Standardabweichung	Anzahl geeigneter Kauffälle	durchschnittliches Baujahr	durchschnittlicher bereinigter Preis [€]	durchschnittliche Wohnfläche [m²]	durchschnittlicher Preis/m² Wfl. [€]
2023	15 bis < 40	**2,07**	1,1	**24,5**	7,7	43	1987	**61.000**	26,4	**2.367**
	40 bis < 60	**1,62**	1,0	**22,4**	5,9	41	1972	**115.300**	52,9	**2.181**
	60 bis < 80	**1,53**	0,8	**24,6**	6,2	74	1977	**160.900**	70,1	**2.293**
	80 bis < 100	**1,71**	0,9	**26,6**	6,8	47	1985	**217.900**	89,2	**2.454**
	100 bis < 120	**1,36**	0,5	**32,9**	6,5	17	1995	**337.900**	107,5	**3.123**
	> 120	**1,34**	0,5	**30,1**	5,8	5	2002	**489.200**	143,8	**3.450**

Tabelle 27: LZ / REF Eigentumswohnungen

7.4 Sachwertfaktoren

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

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

- Reihenhäuser
- Reihenendhäuser und Doppelhaushälften
- Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser

Mit Marktanpassungsfaktoren werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst. Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des vorläufigen Sachwerts, die gemäß §§ 35 - 38 ImmoWertV 2021 aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet werden.

Sachwertfaktor = bereinigter Kaufpreis / vorläufiger Sachwert

Die nachstehend aufgeführten Sachwertfaktoren wurden aus Kaufverträgen des Jahres 2023 zum Stichtag 01.01.2024 beschlossen.

Folgendes Bewertungsmodell liegt der Auswertung zu Grunde:

Objektarten:	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser; Reihenhäuser und Doppelhaushälften;
Normalherstellungskosten:	NHK 2010 (Anlage 4 der ImmoWertV 2021), Ausstattungsstandard-Stufe nach Anlage 4 III der ImmoWertV 2021 Hinweis: Ein fehlender Drempel in ausgebauten Dachgeschossen ist durch einen Abschlag am Kostenkennwert zu berücksichtigen (je nach Objektart zwischen 2 % und 6 %)
Bezugsmaßstab:	Bruttogrundfläche (BGF) gemäß Anlage 4 der ImmoWertV 2021. Hierbei werden z. B. vollständig im Gebäude integrierte Loggien auf die BGF angerechnet (Bereich b), ebenso nicht ausgebaute Dachgeschosse ab einer Höhe > 1,25 m, die zumindest eingeschränkt nutzbar sind. EFH/ZFH: Spitzböden (laut Anlage 4 der ImmoWertV 2021 nicht auf die BGF anzurechnen) sind ab einer Höhe > 1,25 m, wenn sie zumindest eingeschränkt nutzbar sind, durch Zuschläge zu berücksichtigen (z. B. als besonderes Bauteil).
Baupreisindex:	Zum Vertragsabschluss aktueller bundesdurchschnittlicher Index für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes (destatis.de)
Gesamtnutzungsdauer:	nach ImmoWertV 80 Jahre

Restnutzungsdauer:	siehe Modellbeschreibung Liegenschaftszinssatz (Seite 48 f.)
Alterswertminderung:	linear
Bodenwerte:	siehe Modellbeschreibung Liegenschaftszinssatz (Seite 48 f.)
Bauart:	massiv
Besondere Bauteile:	in üblichem Umfang anzusetzen Soweit diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist ihr Werteinfluss als boG zu berücksichtigen.
Nebengebäude:	in üblichem Umfang (Standardfall: Eigenheim + Garage/Carport); Garagen je nach Alter und Ausstattung 3.000 € bis 12.000 € (z. B. alte Reihen-Fertiggarage 3.000 €, neue Doppelgarage mit Abstellraum 12.000 €)
Außenanlagen:	i.d.R. 5-8 % des Gebäudezeitwerts
boG	Objekte mit besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG), insbesondere gravierenden und schwer abschätzbaren Wertbeeinflussungen, z. B. durch erhebliche Baumängel oder Bauschäden, wurden nicht zur Auswertung herangezogen, ebenso Objekte mit deutlichen Unsicherheiten bzgl. der Restnutzungsdauer oder grober Abweichung der tatsächlichen Mieten zu MIKA.

In der weiteren Ausführung werden die Sachwertfaktoren in Bodenrichtwertbereiche untergliedert, um die Abhängigkeit nicht nur nach der Nutzungsart, sondern auch lagespezifisch nach den Bodenrichtwerten darzustellen.

In die Auswertung wurden geeignete Kaufverträge des Geschäftsjahres 2023 einbezogen, deren Wohngebäude im Zeitraum zwischen 1950 bis einschließlich 2019 errichtet wurden. Um eine modellkonforme Anwendung der Marktanpassungsfaktoren zu gewährleisten, wurden bei der Ermittlung der Sachwerte o.g. Kriterien angehalten.

Mit Hilfe des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktors) kann der „vorläufige Sachwert", der nach dem obigen Sachwertmodell errechnet wurde, an den Grundstücksmarkt angepasst werden. Man erhält den marktkonformen Grundstückswert. Die Nachbewertung aller Verkaufsfälle, die den o.g. Kriterien entsprechen, wird durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgenommen und den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen gegenübergestellt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Zusammenstellung der ermittelten Sachwertfaktoren für den Bereich der Stadt Kassel auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise des Geschäftsjahres 2023. Die Sachwertfaktoren werden als arithmetisches Mittel mit ihren minimalen und maximalen Abweichungen dargestellt.

Bei der Abfrage der Sachwertfaktoren erfolgt die Eingabe in Kaufpreisspannen von 40.000 €. Wird z.B. ein mittlerer vorläufiger Sachwert von 240.000 € untersucht, bezieht sich das auf die Kauffälle, die nach den o.g. Parametern nachbewertet wurden und einen mittleren vorläufigen Sachwert von 220.000 € bis 260.000 € ergeben.

Liegen nur einzelne Kauffälle in den untersuchten Preisspannen vor, werden diese kursiv und rot dargestellt, obwohl ein Vergleich nicht möglich ist.

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

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktoren 2023											
	Reihenmittelhäuser			Reihenendhäuser und Doppelhaushälften			Einfamilienhäuser freistehend			Zweifamilienhäuser freistehend		
	Mittelwerte	von-bis Abweichungen	-n- Kauffälle	Mittelwerte	von-bis Abweichungen	-n- Kauffälle	Mittelwerte	von-bis Abweichungen	-n- Kauffälle	Mittelwerte	von-bis Abweichungen	-n- Kauffälle
40.000												
80.000	**2,06**	1,69-2,74	3									
120.000	**1,37**	1,32-1,41	2									
160.000	**1,09**	0,95-1,23	2									
200.000	**1,46**	1,10-1,78	6	**1,21**	1,08-1,35	6						
240.000	**1,38**	1,34-1,42	2	**1,23**	0,99-1,40	8	**0,81**	0,78-0,83	2			
280.000	*1,76*		*1*	**1,28**	0,94-1,70	9	**0,86**	0,67-0,96	4	**1,08**	0,98-1,17	2
320.000				**1,56**	1,37-1,75	2	*0,74*		*1*	**0,84**	0,70-0,98	2
360.000				**1,16**	1,03-1,36	5	**1,00**	0,55-1,27	6	**1,15**	0,84-1,45	2
400.000				*1,05*		*1*	**1,09**	0,94-1,29	8	*1,00*		*1*
440.000				*1,01*		*1*	**0,85**	0,71-0,94	5	**0,93**	0,90-0,95	2
480.000										**0,97**	0,85-1,15	3
520.000				*1,03*		*1*	**0,95**	0,92-0,97	2	**0,98**	0,93-1,02	2
560.000										**0,84**	0,62-0,99	3
600.000				*1,04*		*1*						
640.000							*1,07*		*1*			
680.000							*0,90*		*1*			
> 720.000							*0,91*		*1*			

rot: unsichere Datenlage durch einzelne Kauffälle, tlw. stark streuend

Merkmale der Datengrundlage:

	RMH	REH	DHH	EFH	ZFH
Anzahl der nachbewerteten Kauffälle	**16**	**17**	**17**	**31**	**17**
Ø vorläufiger Sachwert	176.570 €	249.380 €	333.230 €	404.640 €	430.810 €
Ø Grundstücksgröße in m²	247	415	426	709	769
Ø Restnutzungsdauer in Jahren	38	38	47	39	36
Ø Wohnfläche in m²	103	117	135	135	192
Ø Standardstufe (1 bis 5)	2,7	2,7	2,9	2,8	2,6
Ø Bodenrichtwert	227 €	224 €	267 €	258 €	235 €
Ø Sachwertfaktor	1,52	1,20	1,25	0,95	0,96
Ø Liegenschaftszinssatz	1,07	0,98	1,13	1,50	1,94
Ø Rohertragsfaktor	28,7	31,2	34,3	33,6	26,1

Tabelle 28: Sachwertfaktoren des Geschäftsjahres 2023 für RMH, REH, DHH, EFH und ZFH

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

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

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

2023	Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Sachwertmodell Hessen, NHK 2010)					
vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich [€/m²]					
	100-149	150-199	200-299	300-399	400-499	500-1000
150.000						
200.000						
250.000		0,67	0,90	*0,78*		
300.000	*0,96*	0,94	*0,98*			
350.000		*1,00*	1,18	0,65		
400.000		*1,29*	1,09	0,96		
450.000		0,90	0,84	0,90		
500.000		*1,02*	1,00	0,95		
550.000			0,92		0,81	
600.000					*1,07*	
650.000			0,90			
700.000						
750.000						*0,91*
800.000						

rot: unsichere Datenlage durch einzelne Kauffälle, tlw. stark streuend

Merkmale der Datengrundlage

Anzahl der Kauffälle	**1**	**12**	**22**	**9**	**3**	**1**
Ø vorläufiger Sachwert in €/m²	287.780	376.099	404.192	409.934	577.200	753.506
Ø Grundstücksgröße in m²	691	845	684	660	748	995
Ø Bodenrichtwert (BRW) in €/m²	145	166	236	318	407	575
Ø Restnutzungsdauer (RND) in Jahren	36	37	39	34	42	35
Ø Standardstufe (1 bis 5)	2,7	2,8	2,7	2,7	2,5	2,7
Ø Bruttogrundfläche (BGF) in m²	261	337	338	297	373	325
Ø Wohnfläche in m²	125	169	155	135	183	122
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis	0,36	0,37	0,40	0,59	0,59	0,84
Ø Gebäudefaktor in €/m²	2.208	2.145	2.611	2.633	2.843	5.618

Tabelle 29: Sachwertfaktoren des Geschäftsjahres 2023 für freistehende EFH und ZFH

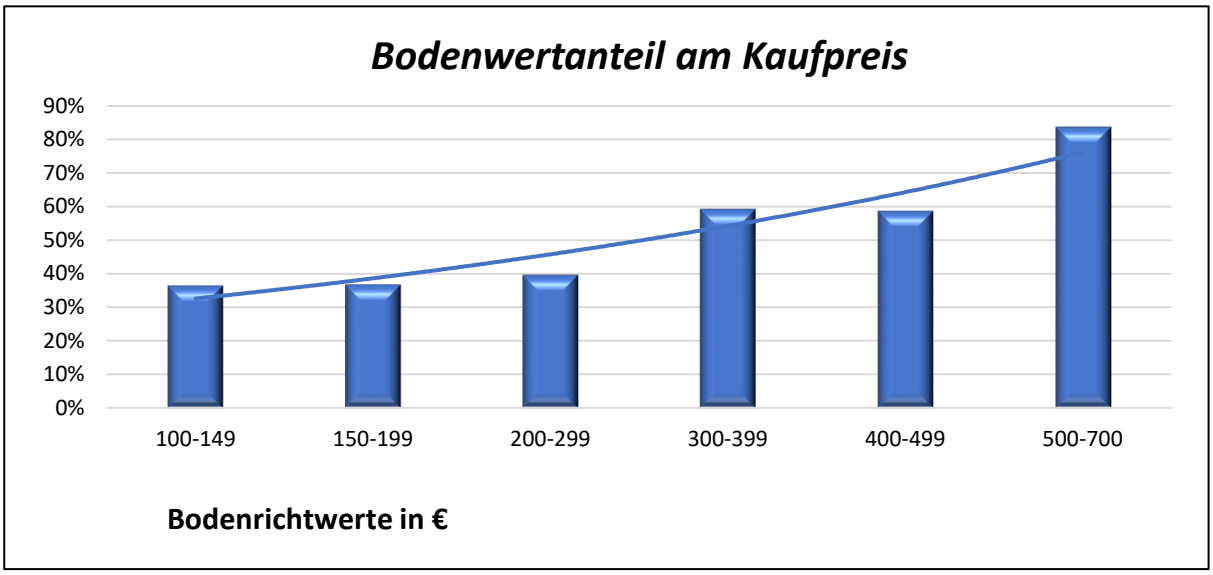


Abbildung 24: Bodenwertanteil freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

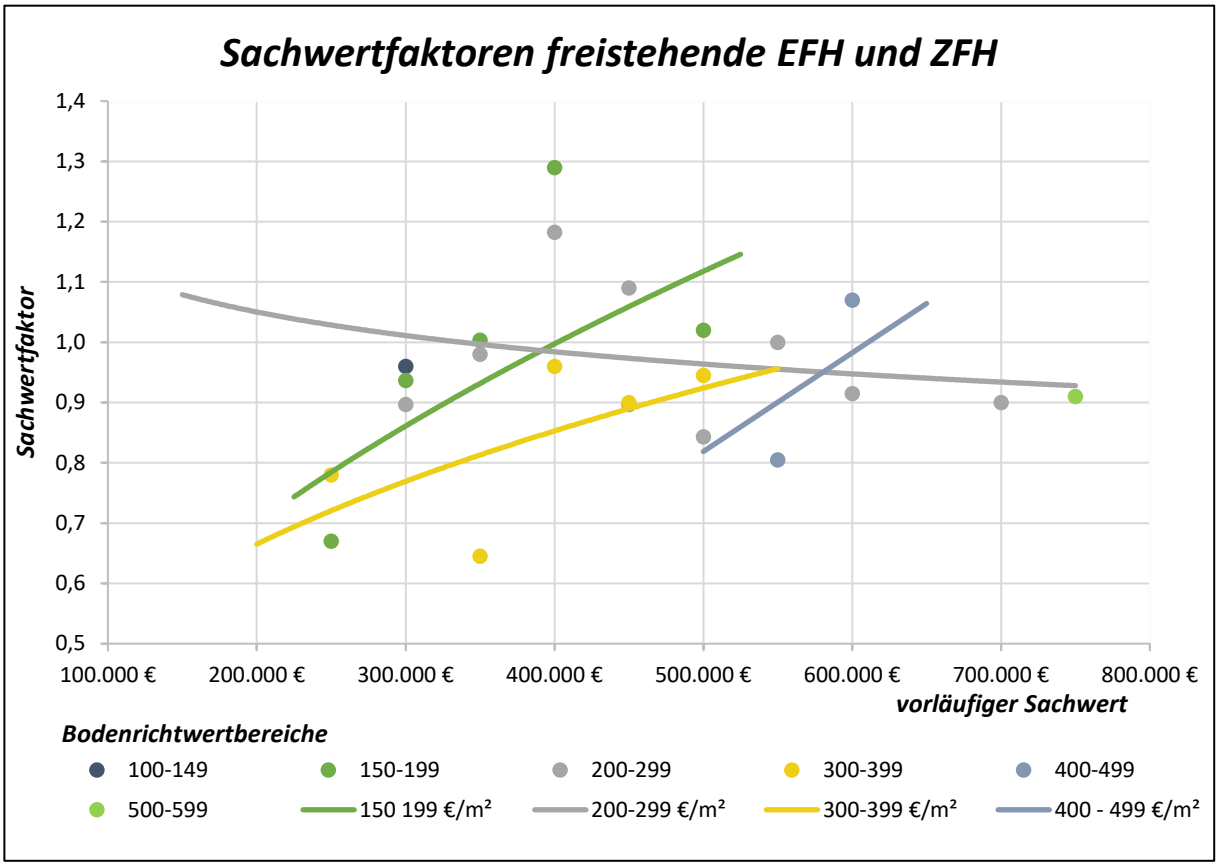


Abbildung 25: Sachwertfaktoren freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

In den Abbildungen 25 und 27 wird eine grafische Darstellung nach einzelnen Bodenrichtwertniveaus in Abhängigkeit zu den Sachwerten dargestellt.

2023	Sachwertfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Sachwertmodell Hessen, NHK 2010)				
vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich [€/m²]				
	100-149	150-199	200-299	300-399	400-499
100.000		*1,32*	2,06		
150.000		1,09	*1,41*		
200.000	*1,10*	1,22	1,36	1,77	
250.000		1,21	*1,35*	1,59	*1,70*
300.000		1,17	1,54	1,13	
350.000		*0,94*	1,08	1,25	1,17
400.000		*1,01*			*1,05*
450.000	*0,91*				
500.000		*1,04*		*0,79*	
550.000			*1,03*		
600.000				*0,99*	*1,04*
650.000				*0,75*	

rot: unsichere Datenlage durch einzelne Kauffälle, tlw. stark streuend

Merkmale der Datengrundlage

Anzahl der nachbewerteten Kauffälle	**2**	**25**	**14**	**12**	**5**
Ø vorläufiger Sachwert	329.603	246.408	229.366	354.500	392.319
Ø Grundstücksgröße in m²	472	441	294	384	467
Ø Bodenrichtwert in €/m²	133	171	233	323	430
Ø Restnutzungsdauer in Jahren	46	40	40	46	37
Ø Standardstufe (1 bis 5)	2,8	2,7	2,8	2,9	2,8
Ø Bruttogrundfläche in m²	295	235	220	262	256
Ø Wohnfläche in m²	142	121	114	152	136
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis	20%	26%	22%	31%	43%
Ø Gebäudefaktor in €/m²	2.254	2.360	2.747	2.702	3.413

Tabelle 30: Sachwertfaktoren des Geschäftsjahres 2023 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

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

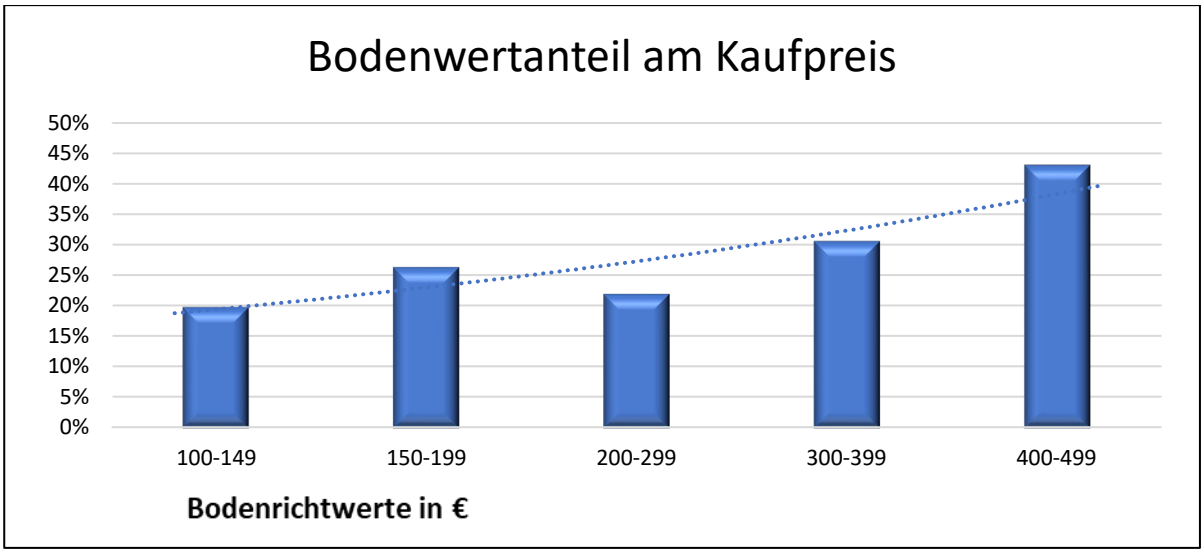


Abbildung 26: Bodenwertanteil Reihenhäuser und Doppelhaushälften

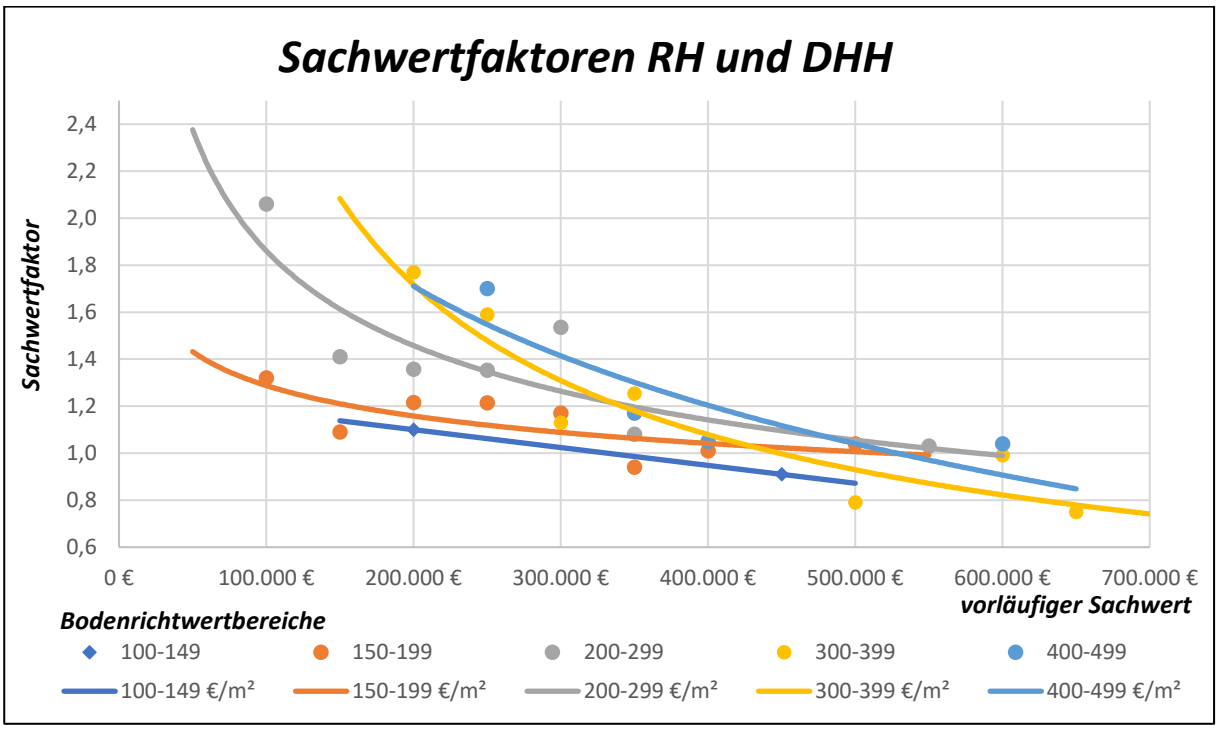


Abbildung 27: Sachwertfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften

7.5 Mieten

Der Bedarf an marktgerechten Mietdaten ist groß: Sie werden von Banken, Maklern, Wertermittlungsfachleuten, aber auch Vermietern und Mietern benötigt. Aussagen über die Miethöhen von Wohnraum kann man z.B. über einen (qualifizierten) Mietspiegel erhalten. Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. Der Gesetzgeber stellt nach BGB entsprechende Anforderungen an die Datenerhebung.

Bisher wurde für die Stadt Kassel kein Mietspiegel nach BGB aufgestellt. Für Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern ist ein Mietspiegel nunmehr verpflichtend. Um den neuen gesetzlichen Vorgaben nachzukommen, stellte die Stadt Kassel erstmalig im Jahr 2024 einen qualifizierten Mietspiegel auf und veröffentlichte diesen im Frühjahr 2024.

Um diese Lücke bisher zu füllen, wurde der „Mietwertkalkulator" – kurz „Mika" entwickelt. Mika nutzt die Mietwertübersichten, die die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte aufstellen. Unter Mietwert versteht man in diesem Kontext die Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten). Datenquelle für die Mietwertübersicht ist die amtliche Kaufpreissammlung. Daneben werden regional weitere unterschiedliche Quellen erschlossen.

Mika berücksichtigt die wesentlichsten Einflussgrößen auf die Höhe des Mietwertes durch Lage (Bodenrichtwertniveau), Baujahr, Wohnfläche und Ausstattung. Das Programm erstellt einen übersichtlichen, repräsentativen Ausdruck der ermittelten Miete, wobei beliebig viele Auswertungen durchführbar sind.

Die Berechnung der durchschnittlichen Wohnraummiete basiert auf einer mathematisch-statistischen Auswertung von Nettokaltmieten, die ausschließlich aus den Kaufpreissammlungen des Gutachterausschusses Kassel für den Bereich der Stadt Kassel dargestellt werden. Der Mika wird mit dem Landkreis Kassel, dem Kreis Waldeck- Frankenberg und der Stadt Korbach zusammen veröffentlicht.

Hin und wieder sind Angaben über Bestandsmieten in Kaufverträgen zu finden. Ein Großteil der Mieten beruht auf Auskunft der Grundstücks- bzw. Wohnungseigentümer in einem Fragebogen zum erworbenen Objekt. Die Mietangaben konnten seitens der Geschäftsstelle also nicht anhand von Mietverträgen geprüft werden. Berücksichtigt wurden Grundmieten ohne Betriebskosten.

Die mit Hilfe von Mika errechnete Nettokaltmiete soll dem Nutzer als Anhalt für eine realistische Beurteilung der durchschnittlichen Wohnraummiete dienen. Sie erfolgt ohne eine örtliche Besichtigung allein auf der Grundlage der oben genannten Eingabedaten. Die ermittelten Mieten ersetzen nicht die ortsüblichen Vergleichswerte eines Mietspiegels nach § 558 c oder § 558 d BGB, die nun für die Stadt Kassel aufgestellt und veröffentlicht wurden.

Für eine individuellere Ermittlung kann ein Mietwertgutachten beim örtlichen Gutachterausschuss oder einem vergleichbar qualifizierten Immobiliensachverständigen eingeholt werden.

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

8 Vergleichsfaktoren gem. § 183 Bewertungsgesetz

Die Finanzverwaltungen führen für steuerliche Zwecke Bewertungen von Grundvermögen durch. Die Werte von Wohn- und Teileigentum sowie von Ein- und Zweifamilienhäusern sind grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren gemäß § 183 BewG zu ermitteln. Hierbei sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit den zu bewertenden Grundstücken hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können Vergleichsfaktoren herangezogen werden, die von den Gutachterausschüssen für geeignete Bezugseinheiten, insbesondere Flächeneinheiten des Gebäudes, ermittelt und bereitgestellt werden.

„Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte)" nach § 20 Abs. 2 ImmoWertV

Bei der Festlegung der Vergleichsfaktoren werden folgende Objektarten unterschieden:

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH/DHH)
- Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern (ETW)

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

- Lage des Objekts (Bodenrichtwert)
- Größe des Objekts (Wohnfläche)
- Alter des Objekts (Baujahr, evtl. fiktiv)
- 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.

Wertangaben zu evtl. vorhandenen Kfz-Stellplätzen können der folgenden Tabelle 31 entnommen werden.

Als Datenbasis für die Ableitung von Vergleichsfaktoren dienen die Kaufverträge der drei genannten Objektarten, die in den Jahren 2021, 2022 und 2023 beurkundet und bis Ende August 2023 in der Kaufpreissammlung erfasst und ausgewertet wurden.

Für die Auswertung der Eigenheime (Häuser) wurden diejenigen Immobilien berücksichtigt, deren

- Wohnfläche zwischen 80 m² und 250 m²,
- Baujahr nach 1950 bzw. fiktiv nach 1950 und
- Grundstücksgröße zwischen 250 m² und 1.500 m² für EFH und ZFH bzw.
  100 m² und 700 m² für RH/DHH

lag. Für die Auswertung der Eigentumswohnungen wurden diejenigen Objekte berücksichtigt, deren Wohnfläche zwischen 40 m² und 160 m² lag und deren Baujahr in den Tabellen angegeben ist.

Einzelne Besonderheiten des Grundstücks können in einem pauschalierten Vergleichswertverfahren nicht berücksichtigt werden (vgl. § 183 Abs. 3 BewG). Individuelle Besonderheiten des Grundstücks können nur im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens Berücksichtigung finden. Die hier veröffentlichten Vergleichsfaktoren der jeweiligen Gutachterausschüsse entsprechend den Anforderungen gemäß Ausführungserlass zu § 183 Abs. 3 BewG.

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabelle 31: Wertangaben für Kfz-Stellplätze

Die dargestellten Vergleichsfaktoren wurden zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt. Sie führen für Standardobjekte zum Verkehrswert mit einer Genauigkeit von ± 20%. Die Anpassungsfaktoren wurden unter Berücksichtigung des mittleren Bodenwerts bestimmt.

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

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

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

Räumlicher Geltungsbereich	Hessen bzw. regionaler Zuständigkeitsbereich
Gebäudeart	Freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) Reihenhäuser / Doppelhaushälften (RH/DHH) Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern (ETW)
Datengrundlage	Notarielle Kaufverträge aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte Kaufverträge der drei Vorjahre (das letzte Jahr bis einschließlich August) Anzahl der zugrunde gelegten Vergleichsfälle
Zeitlicher Bezug des Vergleichsfaktors	Stichtag 01.01.2024 (jährliche Ermittlung)
Bezugsgröße	€/m² Wohnfläche
Berechnungsgrundlagen	Wohnfläche nach Bauakte, Gebäudedatenbank oder Eigentümerangabe
Wertrelevante Grundstücksmerkmale des Normobjekts	Lage des Objekts (Bodenrichtwert) Größe des Objekts (Wohnfläche) Alter des Objekts (Baujahr, evtl. fiktiv nach 1950) Standardstufe (1 bis 5) Grundstücksgröße (nicht bei ETW)
Bodenwert	enthalten
Berücksichtigung eines Stellplatzes (je Gebäudeart)	<u>Eigenheime (Häuser):</u> Wert einer Garage, eines Carports oder eines Stellplatzes enthalten <u>Eigentumswohnungen:</u> nicht enthalten
Berücksichtigung des Kellergeschosses	Angabe, ob Keller vorhanden ja/nein
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Auswertung fiktiv boG-freier Objekte
Sachlicher und räumlicher Anwendungsbereich	Angabe der Spannen und/oder des Mittelwerts für den der Vergleichsfaktor gilt: <u>Eigenheime (Häuser):</u> Wohnfläche [m²], Baujahr, Grundstücksgröße [m²] <u>Eigentumswohnungen:</u> Wohnfläche [m²], Baujahr
Zur Anpassung an die Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts zu verwendende Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten	keine Anpassung
Ableitungsmethode	Regressionsanalyse
Aussagen zur Qualität	Genauigkeit von ± 20 %

Quelle: ZGGH-Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse Hessen

8.1 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Wohnfläche m²	Vergleichsfaktoren in € /m² Wohnfläche (EFH/ZFH), bezogen auf 700 m² Grundstücksgröße und Baujahr 1980				
	Bodenrichtwertbereich				
	100 €/m² bis 149 €/m² (125 €/m²)	150 €/m² bis 199 €/m² (175 €/m²)	200 €/m² bis 299 €/m² (250 €/m²)	300 €/m² bis 399 €/m² (350 €/m²)	400 €/m² bis 499 €/m² (450 €/m²)
100	3.091	3.398	3.857	4.470	*
110	2.875	3.154	3.572	4.129	*
120	2.695	2.950	3.333	3.844	*
130	2.543	2.778	3.132	3.603	*
140	2.412	2.631	2.959	3.397	*
150	2.299	2.503	2.809	3.218	*
160	2.200	2.391	2.678	3.061	*
170	2.112	2.292	2.563	2.923	*
180	2.035	2.205	2.460	2.801	*
190	1.965	2.126	2.368	2.691	*
200	1.902	2.056	2.285	2.592	*
210	1.846	1.992	2.211	2.502	*
220	1.794	1.934	2.143	2.421	*
230	1.747	1.881	2.080	2.347	*
240	1.704	1.832	2.023	2.279	*
250	1.665	1.787	1.971	2.216	*

Tabelle 32: Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser
** zu wenig Vergleichsfälle, daher keine Angaben möglich*

Die Vergleichsfaktoren der Tabelle 32 beziehen sich auf Lage und Wohnfläche der Bewertungsobjekte. Eine Anpassung an die jeweilige Grundstücksgröße und das Baujahr des Objektes kann über Korrekturwerte in der folgenden Tabelle erfolgen.

		Korrekturwert in €/m²							
		Baujahr							
		1950-1954 (1952)	1955-1964 (1960)	1965-1974 (1970)	1975-1984 (1980)	1985-1994 (1990)	1995-2004 (2000)	2005-2014 (2010)	ab 2015 (2018)
Grundstücksgröße m²	300	-534	-460	-368	**-275**	-182	-90	3	86
	400	-466	-392	-299	**-206**	-114	-21	72	155
	500	-397	-323	-230	**-138**	-45	48	140	224
	600	-328	-254	-161	**-69**	24	116	209	292
	700	**-259**	**-185**	**-93**	**0**	**93**	**185**	**278**	**361**
	800	-191	-116	-24	**69**	161	254	347	430
	900	-122	-48	45	**138**	230	323	415	499
	1.000	-53	21	114	**206**	299	392	484	567
	1.100	16	90	182	**275**	368	460	553	636
	1.200	85	159	251	**344**	436	529	622	705
	1.300	153	227	320	**413**	505	598	690	774
	1.400	222	296	389	**481**	574	667	759	843
	1.500	291	365	457	**550**	643	735	828	911

Tabelle 33: Korrekturwerte 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 (WF) 154 m²
- Bodenrichtwert 260 €/m²
- Baujahr 1989
- Grundstücksfläche 760 m²

Der Vergleichsfaktor (VF) ergibt sich aus der Tabelle 32:
Wohnfläche, gerundet 150 m²
Bodenrichtwert 200 - 299 €/m² => **2.809 €/m²**

Der Korrekturwert bei einer
Grundstücksgröße, gerundet 700 m² und
Baujahr 1985 – 1994 ergibt => **93,-€/m²**

Der überschlägige Wert der Immobilie ergibt sich aus der folgenden Berechnung:

(2.809 €/m² + 93,-€/m²) x 154 m² = 446.908 €

rd. 447.000 €

Hinweis:

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

8.2 Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Wohnfläche m²	Vergleichsfaktoren in € /m² Wohnfläche (RH/DHH) bezogen auf 300 m² Grundstücksgröße und Baujahr 1990			
	Bodenrichtwertbereich			
	100 €/m² bis 149 €/m² (125 €/m²)	150 €/m² bis 199 €/m² (175 €/m²)	200 €/m² bis 299 €/m² (250 €/m²)	300 €/m² bis 399 €/m² (350 €/m²)
80	3.406	3.644	4.002	4.479
90	3.144	3.356	3.674	4.098
100	2.935	3.126	3.412	3.793
110	2.764	2.937	3.197	3.544
120	2.621	2.780	3.019	3.336
130	2.501	2.647	2.867	3.161
140	2.397	2.533	2.738	3.010
150	2.308	2.435	2.625	2.880
160	2.229	2.348	2.527	2.765
170	2.160	2.272	2.440	2.665
180	2.098	2.204	2.363	2.575
190	2.043	2.144	2.294	2.495
200	1.994	2.089	2.232	2.423

Tabelle 34: Vergleichsfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser

		Korrekturwert in €							
		Baujahr							
		1950-1954 (1952)	1955-1964 (1960)	1965-1974 (1970)	1975-1984 (1980)	1985-1994 (1990)	1995-2004 (2000)	2005-2014 (2010)	ab 2015 (2019)
Grundstücksgröße m²	100	-674	-563	-425	-287	**-149**	-11	127	251
	150	-636	-526	-388	-250	**-112**	26	164	288
	200	-599	-489	-351	-213	**-75**	63	201	326
	250	-562	-451	-313	-175	**-37**	101	239	363
	300	**-524**	**-414**	**-276**	**-138**	**0**	**138**	**276**	**400**
	350	-487	-377	-239	-101	**37**	175	313	438
	400	-450	-339	-201	-63	**75**	213	351	475
	450	-413	-302	-164	-26	**112**	250	388	512
	500	-375	-265	-127	11	**149**	287	425	549
	550	-338	-228	-90	48	**186**	324	462	587
	600	-301	-190	-52	86	**224**	362	500	624
	650	-263	-153	-15	123	**261**	399	537	661
	700	-226	-116	22	160	**298**	436	574	699

Tabelle 35: Korrekturwerte für Reihen- und Doppelhäuser

8.2.2 Beispiel für die Anwendung der Vergleichsfaktoren

Das nachfolgende Beispiel verdeutlicht die Anwendung der Vergleichsfaktoren:

- Objektart Doppelhaushälfte
- Wohnfläche (WF) 123 m²
- Bodenrichtwert 240 €/m²
- Baujahr 1980
- Grundstücksfläche 460 m²

Der Vergleichsfaktor (VF) ergibt sich aus der Tabelle 34:
Wohnfläche, gerundet 120 m²
Bodenrichtwert 200 - 299 €/m² => **3.019 €/m²**

Der Korrekturwert bei einer
Grundstücksgröße, gerundet 450 m² und
Baujahr 1975 – 1984 ergibt => **- 26,-€/m²**

Der überschlägige Wert der Immobilie ergibt sich aus der folgenden Berechnung:

(3.019 €/m² - 26,-€/m²) x 123 m² = 368.139 €

rd. 368.000 €

8.3 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

Baujahr	Vergleichsfaktoren in € /m² Wohnfläche (ETW)			
	Bodenrichtwertbereich			
	100 €/m² bis 199 €/m² (150 €/m²)	200 €/m² bis 299 €/m² (250 €/m²)	300 €/m² bis 399 €/m² (350 €/m²)	400 €/m² bis 499 €/m² (450 €/m²)
1970-1979 (1975)	2.028	2.351	2.674	2.997
1980-1989 (1985)	2.214	2.537	2.860	3.183
1990-1999 (1995)	2.401	2.724	3.047	3.370
2000-2009 (2005)	2.588	2.911	3.234	3.557
2010-2018 (2014)	2.756	3.079	3.402	3.725
ab 2019 (Erstbezug)	3.593	3.805	4.016	*

** zu wenig Vergleichsfälle, daher keine Angaben möglich*

Tabelle 36: 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 2024 mit Stand 01.01.2024 sind die Kauffälle der zurückliegenden fünf Jahre, die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Kassel eingereicht und ausgewertet wurden. Der Focus bei der Auswertung liegt dabei auf dem Jahr 2023 im Kontext zu den vorausgegangenen vier Jahren.

Die Nachfrage auf dem Kasseler Immobilienmarkt ist stabil. Für 2024 wurde insgesamt ein leichter Anstieg der Kauffälle um etwa 2% beobachtet (von 1.407 auf 1.430 Kaufverträge). Das Kaufverhalten von Investoren und privaten Personen bleibt vorerst zurückhaltend, im Vergleich zum Vorjahr aber konstant. Die angespannten Rahmenbedingungen wie Zinsanstieg, Energiepreisanstieg, Baupreisanstieg, Lohnentwicklung und die Versorgungslage sowie Sicherheitspolitik in Bezug auf die Ukraine-Krise bleiben wie im Jahr zuvor unverändert weiter.

Die Tendenz, dass die Kauffallzahlen in 2023 rückläufig sein werden, wie sie sich in der zweiten Hälfte des Untersuchungszeitraum 2022 abbildeten, hat sich nicht eingestellt.

Der Immobilienmarkt stabilisiert sich auf dem Niveau des Durchschnitts von 2022, obwohl in der zweiten Jahreshälfte 2022 die Bauzinsen angestiegen sind. Die Energiekrise, die Verschlechterung der Versorgungssituation durch den Ukraine-Krieg und die teilweise galoppierend steigenden Baupreise hatten zum starken Rückgang der Kauffallzahlen in der zweiten Jahreshälfte 2022 geführt. In 2023 ist dieser Trent nicht fortgeführt.

Den größten Anteil bei Immobilientransaktionen nehmen nach wie vor Kaufverträge mit 93,6% ein, gefolgt von Schenkungen und Übergaben mit etwa 5,7% und Zwangsversteigerungen mit etwa 0,6%.

Die durchschnittlichen Preise bei freistehenden Einfamilienhäusern erfahren in 2023 einen Preisrückgang von 9%. Ein freistehendes Einfamilienhaus kostete 2023 im Durchschnitt etwa 388.200 €. In 2022 lag dieser Wert bei 426.500 €. Die durchschnittliche Steigerung der letzten fünf Jahre beträgt somit nur noch 0,1% pro Jahr, d.h. im Durchschnitt der letzten fünf Jahre wurde ein freistehendes Einfamilienhaus mit 403.800 € gehandelt. Bei der Anzahl der Kauffälle dieser Art von Immobilien gab es wieder einen Zuwachs von 6,5% im Vergleich zum Vorjahr.

Die Kaufpreise für Reihenmittelhäuser erfahren einen Rückgang von knapp 29% bei einem Rückgang der Kauffallzahlen. Die Anzahl der Kauffälle liegt im Mittel der letzten fünf Jahre bei 68, d.h. die Nachfragesituation in diesem Teilmarkt ist wiederholt rückläufig. Die gehandelten Preise für Reihenmittelhäuser bleiben dennoch bei etwa dem 1,5-fachen des vorläufigen Sachwertes.

Kostete ein Reihenmittelhaus im Jahr 2021 im Mittel etwa 244.000 €, ist dieser Wert in 2022 im Mittel bei etwa 280.000 € und in 2023 nur noch bei 199.000 €.

In der Kategorie Doppelhaushälften und Reihenendhäusern hat die Anzahl der Kauffälle den Wert von 2021 erreicht, nach dem Rückgang in 2022. Die durchschnittliche Anzahl der Kauffälle bleibt rückläufig mit etwa 7,5% pro Jahr in den letzten fünf Jahren. Die Preissteigerungsrate im Vergleich zum Vorjahr liegt bei 3,7%.

Bei Zweifamilienhäusern wurden im Vergleich zum Vorjahr im Untersuchungszeitraum 2023 weniger Kauffälle aufgenommen. Waren in 2022 insgesamt 48 Kauffälle registriert, waren es in 2023 nur 40. Die Kaufpreissteigerung liegt bei moderaten 1,5%. Das Mittel der letzten fünf Jahre ergibt eine Preissteigerung von durchschnittlich 5,7% pro Jahr.

Die Preisentwicklung bei Mehrfamilienhäusern ist mit 6% rückläufig, bei einem gelichzeitigen Rückgang der Kauffallzahlen von 96 auf 71 Kauffälle in 2023. Die rückläufigen Preise bilden sich ebenso in der Nachfragesituation ab. Kostete ein Mehrfamilienhaus im Durchschnitt 623.500 € im Untersuchungszeitraum 2023, lag dieser Wert im Jahr zuvor bei 663.000 €.

Der Wohnungseigentumsmarkt ist in Bezug auf die Anzahl der Kauffälle nach wie vor der größte Teilmarkt im Kasseler Stadtgebiet. Hierauf entfallen weit mehr als die Hälfte, etwa 63%, der auf dem Kasseler Immobilienmarkt gehandelten Kaufobjekte. Hier hat eine Verschiebung von gehandelten Objekten zugunsten von Wohnungseigentum stattgefunden.

Der Quadratmeterpreis für eine neu errichtete Eigentumswohnung liegt etwa 20,3% über dem Vorjahresniveau. Der Gesamtgeldumsatz 2023 im Wohnungseigentumsmarkt ist im Vergleich zum Vorjahr um etwa 5% gestiegen, ebenso die Kauffallzahlen um 13%. Wurden in 2021 insgesamt 141 Erstverkäufe registriert, waren es 2022 nur noch 36 Kauffälle, in 2023 wieder 79.

Insgesamt ist die Preisentwicklung in den meisten Bereichen im Untersuchungszeitraum 2023 unterschiedlich rückläufig. Berücksichtigt man die allgemeine konjunkturelle Entwicklung mit Baupreissteigerungen, Bauzinserhöhungen, Energiewende schmälern sich die Preiszuwächse bei Einfamiliendoppelhäusern/Reihenendhäusern mit 3,7% und freistehenden Zweifamilienhäusern mit 1,5%. Alle anderen Teilmärkte, außer rein gewerbliche genutzte Immobilien, weisen unterschiedlich ausgeprägte Preisrückgänge auf. Tendenziell spiegelt der Kasseler Immobilienmarkt derzeit nicht die aktuelle konjunkturelle Entwicklung wider.

Der Immobilienmarkt reagiert verzögert auf die wirtschaftliche Gesamtsituation. Die rückläufigen Kauffallzahlen aus der zweiten Hälfte des Jahres 2022, einhergehend mit der Zinsentwicklung und der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung haben in 2023 keine Fortführung erlangt. Bei fast gleichbleibenden Kauffallzahlen sind jedoch die Preise im Verhältnis rückläufig. Somit ist in 2023 die Tendenz aus der zweiten Hälfte des Jahres 2022 mit rückläufigen Kauffallzahlen nicht bestätigt. Die zu erwartenden stagnierenden bzw. rückläufigen reellen Kaufpreise wurden hingegen bestätigt.

Durch Zinsentwicklung, Baupreisentwicklung und den energetischen Auflagen waren in der zweiten Hälfte des Jahres 2022 und teilweise noch in 2023 Unsicherheiten bei Immobilienerwerb gegeben. Geplante Neubauten werden zwar wieder umgesetzt, da sich die Baupreise wieder stabilisieren, die Zinsentwicklung auf einem mittleren Niveau eingependelt ist, aber die durchschnittlichen Kauffallzahlen sind auf dem Niveau von 2022 geblieben.

Der Immobilienmarkt der Stadt Kassel bleibt im Vergleich zu anderen Großstädten im Bundesgebiet für Investoren und Eigentümer weiter attraktiv. Im Vergleich zu den Jahren zuvor sind keine Spitzen in den einzelnen Teilmärkten zu beobachten. Die Kauffallzahlen sind insgesamt stabil, die Kaufpreise stabil bis leicht rückläufig bei Zugrundelegung der konjunkturellen Gesamtsituation. Es zeichnet sich im Vergleich zu 2022 eine stabilere Marktsituation in 2023 ab.

10 Mitglieder des Gutachterausschusses

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

Vorsitzende:

Rus, Sandra	Dipl.-Ing., Vermessungsdirektorin

Stellvertretende Vorsitzende:

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

Ehrenamtliche Gutachter:

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

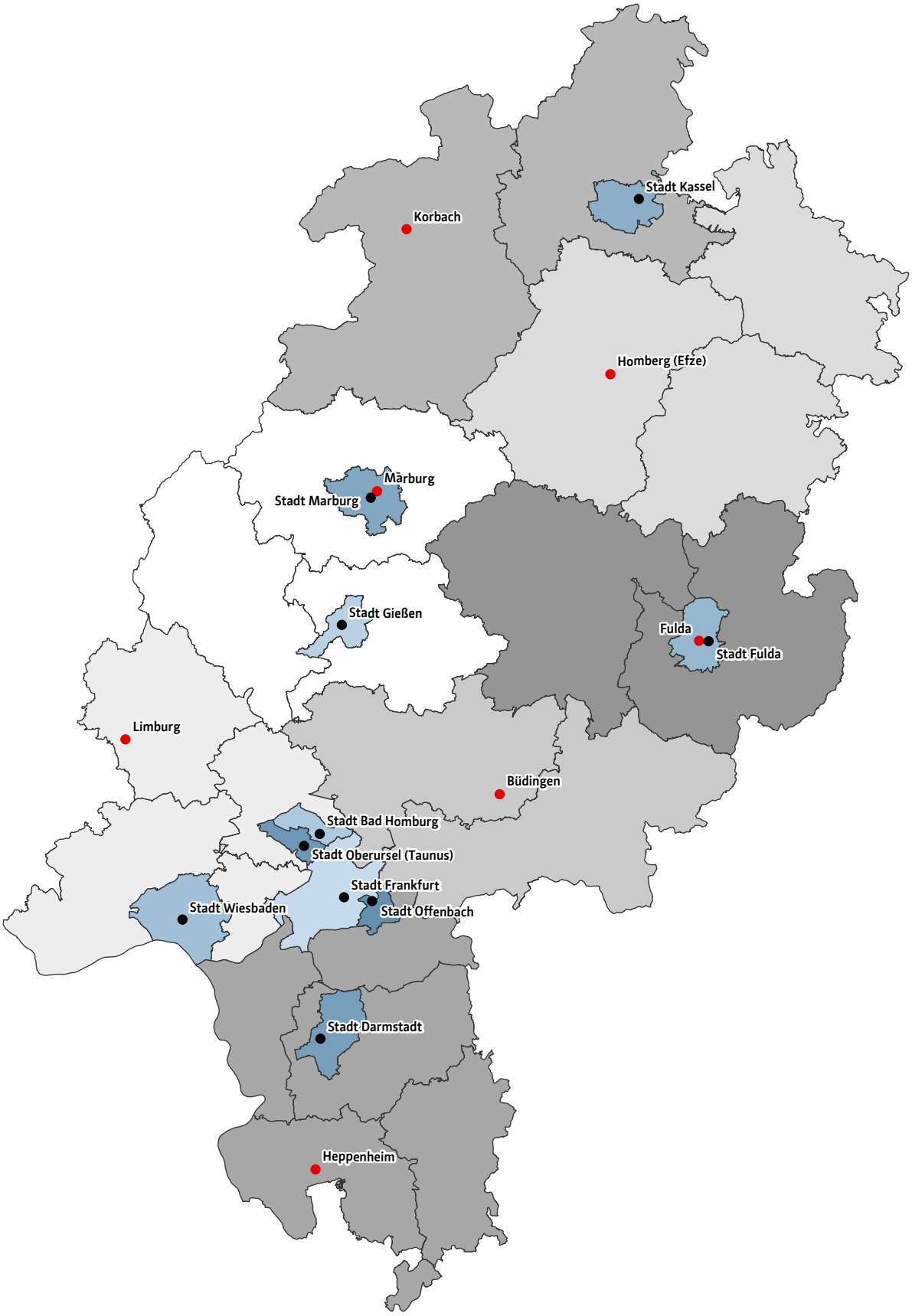
11 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg -Geschäftsstelle- Amt für Bodenmanagement Korbach	Medebacher Landstr. 27 34497 Korbach	Tel.: (0611) 535 4300 Fax.: (0611) 327 605 526 E-Mail: gs-gaa-afb-kb@hvbg.hessen.de
Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, des Schwalm-Eder-Kreises und des Werra-Meißner-Kreises -Geschäftsstelle- Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)	Hans-Scholl-Straße 6 34576 Homberg (Efze)	Tel.: (0611) 535 2166 Fax.: (0611) 327 605 497 E-Mail: gs-gaa-afb-hr@hvbg.hessen.de
Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises und der Stadt Göttingen LGLN Niedersachsen Regionaldirektion Northeim -Geschäftsstelle Gutachterausschuss-	Danziger Straße 40 37083 Göttingen	Tel.: +49 (551) 5074 322 Fax.: +49 (551) 5074 374 E-Mail: gag-nom@lgln.niedersachsen.de
Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH)	Schaperstraße 16 65195 Wiesbaden	Tel.: (0611) 535 5575 Fax.: (0611) 327 605 085 E-Mail: info.zggh@hvbg.hessen.de

Quellennachweise

- *Statistisches Bundesamt*
- *Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021*
- *Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Kassel*
- *Personal- und Organisationsamt der Stadt Kassel; – Fachstelle Statistik –*
- *Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Hessen (ZGGH)*

Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in Hessen



Standorte Geschäftsstellen

- für den Bereich der Landkreise
- für den Bereich der Städte

Zuständigkeitsbereiche

GAA für die Landkreise

GAA für die Städte

Leistungen und Gebühren

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

Bodenrichtwertkarte (digital)	kostenfrei	Geoportal der Stadt Kassel
Bodenrichtwertkarte (Farbdruck), Maßstab 1:10.000	70 €	
Bodenrichtwertauskunft (schriftlich; je Richtwert)	20 €	
Immobilienmarktbericht (digital)	kostenfrei	Stadt Kassel Immobilien-marktbericht
Immobilienmarktbericht (Farbdruck)	35 €	
Mietwertkalkulator als Programm	kostenfrei	Geodaten Online
Einzelauskunft Mietwertkalkulator (schriftlich, je Auskunft)	20 €	
Auszug aus der Kaufpreissammlung (schriftlich)		
Grundgebühr (bis zu 10 Vergleichsfälle)	120 €	
je weiteren mitgeteilten Vergleichsfall	5 €	
Vereinfachte Immobilienwertermittlung der Geschäftsstelle	25% bis 50% des Ansatzes aus der Gebührentabelle	

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt	**unbebaute Grundstücke**	**bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen**	**Rechte an Grundstücken**
Verkehrswert (bis unter ... €)	**Gebühr ***		
50.000 €	900 €	1.250 €	auf Anfrage
100.000 €	1.000 €	1.500 €	auf Anfrage
200.000 €	1.100 €	1.800 €	auf Anfrage
300.000 €	1.200 €	2.100 €	auf Anfrage
400.000 €	1.300 €	2.350 €	auf Anfrage
500.000 €	1.400 €	2.600 €	auf Anfrage
750.000 €	1.600 €	2.800 €	auf Anfrage
1.000.000 €	1.800 €	3.000 €	auf Anfrage
je weitere 250.000 € bis unter 25.000.000 €	80 €	160 €	auf Anfrage
ab 25.000.000 € je weitere 1.000.000 €	55 €	110 €	auf Anfrage
* Alle Gutachtengebühren zuzüglich der gültigen Mehrwertsteuer, gültig ab 01.09.2022 Verwaltungskostenordnung			

Die Gebühren für sonstige Wertermittlungen werden auf Anfrage mitgeteilt.

HESSEN

Gutachterausschuss für Immobilienwerte
für den Bereich der documenta-Stadt Kassel