

Gutachterausschuss für Immobilienwerte

HESSEN



# Immobilienmarktbericht

für den Bereich der documenta-Stadt Kassel

2013



# **Jahresbericht 2013**

Daten und Fakten  
zum Kasseler Immobilienmarkt

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

# Impressum

- Herausgeber:** Gutachterausschuss für Immobilienwerte  
für den Bereich der documenta Stadt Kassel
- Verantwortlich:** Dipl.-Ing. Wiho Wessel MPA (Vorsitzender des Gutachterausschusses)
- Anschrift:** Obere Königsstraße 8, 34112 Kassel  
**Telefon:** 0561-787-7002, 787-7003  
**Telefax:** 0561-787-4089  
**E-Mail:** gutachterausschuss@kassel.de
- Zuständigkeit:** Herr Jäger (Gutachten, Immobilienmarktbericht)  
**Telefon:** 787-70 04
- Frau Lappöhn (Bodenrichtwerte und Daten  
Frau Vogt aus der Kaufpreissammlung)  
**Telefon:** 0561-787-7002, 787-7003
- Gebühr:** 25,- € farbige Druckausgabe (zzgl. Versandkosten)  
20,- € digitale Ausgabe (pdf-Dokument)

**Hinweis:**

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

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

# Inhaltsverzeichnis:

<b>Tabellenverzeichnis:</b>	<b>IV</b>	
<b>Abbildungsverzeichnis:</b>	<b>IV</b>	
<b>0</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Rahmendaten</b>	<b>3</b>
2.1	Wirtschaftliche Daten	3
2.2	Baugeschehen (2003 – 2011)	3
<b>3</b>	<b>Allgemeine Daten zum Immobilienmarkt</b>	<b>4</b>
3.1	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses	4
3.2	Anzahl und Transaktionsvolumen der Kaufverträge	5
3.3	Immobilienmarkt	6
<b>4</b>	<b>Transaktionen bei unbebauten Grundstücken</b>	<b>8</b>
4.1	Umsatzentwicklung	8
4.1.1	Die drei Hauptkategorien	8
4.2	Verteilung der Kauffälle	10
4.3	Bodenrichtwerte im Bereich der Stadt Kassel	11
4.3.1	Entwicklung der Bodenrichtwerte	11
4.3.2	Veröffentlichung der Bodenrichtwerte	12
<b>5</b>	<b>Transaktionen bei bebauten Grundstücken</b>	<b>12</b>
5.1	Umsatzentwicklung	12
5.2	Verteilung der Kauffälle	15
<b>6</b>	<b>Transaktionen bei Wohnungseigentum</b>	<b>17</b>
6.1	Umsatzentwicklung	17
6.2	Verteilung der Kauffälle	19
6.3	Durchschnittspreise in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße	20
6.4	Durchschnittspreise in Abhängigkeit von den Baujahren	21
<b>7</b>	<b>Bewertungsrelevante Daten</b>	<b>23</b>
7.1	Bodenpreisindexreihen (Stand: 1. Januar 2012)	23
7.2	Baupreisindex	24
7.3	GFZ-Umrechnungskoeffizienten	25
7.4	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	26
7.5	Mieten	27
<b>8</b>	<b>Vergleichsfaktoren gemäß § 183 Bewertungsgesetz</b>	<b>28</b>
8.1	Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	29
8.1.1	Beispiel für die Anwendung der Vergleichsfaktoren	30
8.2	Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	31
8.3	Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen	32
<b>9</b>	<b>Entwicklung des Immobilienmarktes</b>	<b>33</b>
<b>10</b>	<b>Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse</b>	<b>34</b>
<b>Quellennachweise:</b>	<b>34</b>	
<b>Leistungen und Gebühren</b>	<b>35</b>	

## **Tabellenverzeichnis:**

<i>TABELLE 1:</i>	<i>BAUFERTIGSTELLUNGEN QUELLE: STATISTISCHES LANDESAMT</i>	3
<i>TABELLE 2:</i>	<i>GRUNDSTÜCKSTRANSAKTION IN DEN DREI TEILMÄRKTEN</i>	5
<i>TABELLE 3:</i>	<i>MARKTTEILNEHMER</i>	6
<i>TABELLE 4:</i>	<i>GRUNDSTÜCKSTRANSAKTION UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE</i>	9
<i>TABELLE 5:</i>	<i>PREISKLASSEN FÜR UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE</i>	10
<i>TABELLE 6:</i>	<i>GRUNDSTÜCKSTRANSAKTIONEN BEBAUTE GRUNDSTÜCKE</i>	14
<i>TABELLE 7:</i>	<i>PREISKLASSEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER</i>	15
<i>TABELLE 8:</i>	<i>GRUNDSTÜCKSGRÖßEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER</i>	16
<i>TABELLE 9:</i>	<i>TRANSAKTIONEN WOHNUNGSEIGENTUM</i>	18
<i>TABELLE 10:</i>	<i>ANZAHL DER KAUFFÄLLE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH WOHNUNGSGRÖßEN</i>	19
<i>TABELLE 11:</i>	<i>ANZAHL DER KAUFFÄLLE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH BAUJAHREN</i>	20
<i>TABELLE 12:</i>	<i>MITTELWERTE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH WOHNUNGSGRÖßEN</i>	20
<i>TABELLE 13:</i>	<i>WOHNUNGSPREISE IN ABHÄNGIGKEIT VON DEN BAUJAHREN</i>	21
<i>TABELLE 14:</i>	<i>BODENPREISINDEX – BASISJAHR 2000 = 100 STAND: 1. JANUAR 2012</i>	23
<i>TABELLE 15:</i>	<i>BAUPREISINDEX BASISJAHR 2000 = 100 QUELLE: STATISTISCHES BUNDESAMT</i>	24
<i>TABELLE 16:</i>	<i>GFZ-UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN (AUSZUGSWEISE) QUELLE: WERTERMITTLUNGSRICHTLINIEN 2006</i>	25
<i>TABELLE 17:</i>	<i>LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE UND ROHERTRAGSFAKTOREN FÜR HESSEN QUELLE: ZGGH</i>	26
<i>TABELLE 18:</i>	<i>WERTANGABEN FÜR KFZ-STELLPLÄTZE</i>	28
<i>TABELLE 19:</i>	<i>VERGLEICHSAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER</i>	29
<i>TABELLE 20:</i>	<i>ANPASSUNGSFAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER</i>	30
<i>TABELLE 21:</i>	<i>VERGLEICHSAKTOREN FÜR REIHEN- UND DOPPELHÄUSER</i>	31
<i>TABELLE 22:</i>	<i>ANPASSUNGSFAKTOREN FÜR REIHEN- UND DOPPELHÄUSER</i>	32
<i>TABELLE 23:</i>	<i>VERGLEICHSAKTOREN FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN</i>	32

## **Abbildungsverzeichnis:**

<i>ABBILDUNG 1:</i>	<i>ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHLEN IN KASSEL</i>	<i>QUELLE: STADT KASSEL</i>	3
<i>ABBILDUNG 2:</i>	<i>VERTEILUNG DER KAUFFÄLLE</i>		4
<i>ABBILDUNG 3:</i>	<i>UMSATZZAHLEN FÜR IMMOBILIEN</i>		6
<i>ABBILDUNG 4:</i>	<i>MARKTTEILNEHMER VERÄÜBERER</i>		7
<i>ABBILDUNG 5:</i>	<i>MARKTTEILNEHMER ERWERBER</i>		7
<i>ABBILDUNG 6:</i>	<i>KAUFPREISE FÜR UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE</i>		10
<i>ABBILDUNG 7:</i>	<i>INDEXREIHEN BODENRICHTWERTE</i>		11
<i>ABBILDUNG 8:</i>	<i>KAUFPREISE FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER</i>		14
<i>ABBILDUNG 9:</i>	<i>PREISKLASSEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER</i>		15
<i>ABBILDUNG 10:</i>	<i>GRUNDSTÜCKSGRÖßEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER</i>		17
<i>ABBILDUNG 11:</i>	<i>PREISENTWICKLUNGEN FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IN BEZUG ZUR WOHNFLÄCHE</i>		19
<i>ABBILDUNG 12:</i>	<i>WOHNUNGSPREISE IN ABHÄNGIGKEIT VON DER WOHNUNGSGRÖßE</i>		21
<i>ABBILDUNG 13:</i>	<i>WOHNUNGSPREISE IN ABHÄNGIGKEIT VON DEN BAUJAHREN</i>		22
<i>ABBILDUNG 14:</i>	<i>VERGLEICH VERSCHIEDENER MÄRKTE QUELLE: STATISTISCHES BUNDESAMT (TLW.)</i>		24
<i>ABBILDUNG 15:</i>	<i>ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSMIETEN QUELLE: IVD-MIETSPIEGEL, STAND: 1/2013</i>		27

## 0 Vorbemerkung

Der vorliegende Immobilienmarktbericht 2013 ist vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der documenta Stadt Kassel erstellt worden. Dieser Immobilienmarktbericht wendet sich an Personen, die Immobilien veräußern, erwerben, beleihen oder sich einen Überblick über den hiesigen Immobilienmarkt verschaffen wollen. Weiter wendet er sich auch an institutionelle Investoren sowie die Politik, denen dieser Bericht Entscheidungen ermöglichen bzw. erleichtern kann. Der Immobilienmarktbericht ist aus statistischen Auswertungen aller Grundstückstransaktionen im Bereich der documenta Stadt Kassel zusammengetragen. Er soll dazu dienen, durch Daten und Fakten den Grundstücks- und Immobilienmarkt transparenter zu machen und Ausprägungen zu verdeutlichen.

Der Abschnitt 8 beinhaltet die Vergleichsfaktoren, die den Finanzämtern als vorrangige Grundlage für Bewertungen gem. § 183 Bewertungsgesetz zur Verfügung gestellt werden. Diese Faktoren gründen auf landesweit einheitlichen Auswertekriterien.

# 1 Einleitung

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Kassel analysiert Daten von Grundstücks- und Immobilientransaktionen, die im Bereich der Stadt Kassel durchgeführt werden. Diese Informationen werden in der Kaufpreissammlung gespeichert und für den Immobilienmarktbericht ausgewertet. Der Gutachterausschuss nimmt die Aufgaben nach den folgenden Gesetzen und Verordnungen wahr:

- Baugesetzbuch (BauGB), Drittes Kapitel, Erster Teil
- Hessische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)

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

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

- Die Erstellung von Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke, für Eigentumswohnungen sowie für sonstige mit Grundstücken zusammenhängende Rechte. Die Gutachten werden auf Antrag der Eigentümer und sonstiger Berechtigter erstellt.
- Ermittlung von Bodenrichtwerten für das Stadtgebiet Kassel zum Beginn jedes geraden Jahres.
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung und Erstellen eines Immobilienmarktberichtes.
- Erstellung von Analysen und Statistiken über die Entwicklung des Grundstücksmarktes.
- Ableiten der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung.

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. das Datenmaterial stellt nicht nur eine begrenzte Stichprobe dar.

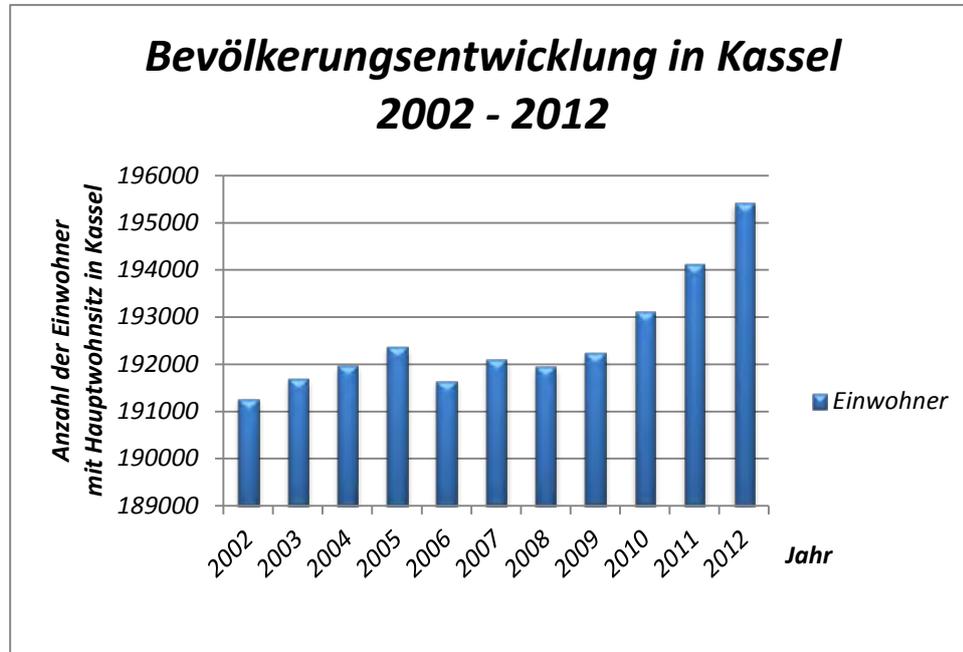
Der vorliegende Immobilienmarktbericht soll helfen, den Kasseler Immobilienmarkt für Bewertungssachverständige und andere Stellen, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind, sowie interessierten Bürgerinnen und Bürgern verständlich zu machen.

Die nachfolgenden Informationen bieten dem Leser eine allgemeine Marktorientierung.

## 2 Rahmendaten

### 2.1 Wirtschaftliche Daten

Das Stadtgebiet ist Wohnort und Lebensmittelpunkt für 195.446 Menschen, die in ca. 30.000 Gebäuden



wohnen und von denen 25.600 Menschen unterschiedlichen Nationalitäten angehören. Die größten Anteile mit Bürgern anderer Staatsangehörigkeit in Kassel kommen aus der Türkei mit 7.666, gefolgt von Polen, Bulgarien und Italien jeweils mit 1.394, 1.332 und 1.280 sowie der Russischen Föderation und Kroatien mit 821 und 754 Einwohnern. Im Einzugsgebiet der Stadt leben rund 1,2 Millionen Menschen, davon etwa 318.000 im Gebiet des Zweck-

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

verbandes Raum Kassel. Knapp 137.700 Menschen sind in Kassel erwerbstätig, davon sind 11.600 Personen selbständig. Von den Erwerbstätigen sind 700 im Bereich Land- und Forstwirtschaft, 18.300 im produzierenden Gewerbe und 114.200 im Bereich der Dienstleistungen beschäftigt. 20.954 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte pendeln aus Kassel heraus, um ihrer Arbeit nachzugehen. Dagegen pendeln 60.673 Erwerbstätige täglich nach Kassel ein. Der Pendlersaldo liegt somit bei 39.719 Beschäftigten. Aus der Abbildung 1 ist ersichtlich, dass die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in Kassel seit einigen Jahren kontinuierlich steigt.

### 2.2 Baugeschehen (2003 – 2011)

Die Kategorie Wohngebäude setzt sich in Kassel aus rund 13.000 Einfamilienhäusern, 6.000 Zweifamilienhäusern und 11.000 Mehrfamilienhäusern zusammen. Die Baufertigstellungen gingen in den letzten Jahren deutlich zurück

Jahr	Anzahl der bezugsfertigen Wohnungen (Jahresmittel)			
	insgesamt	Ein-	Zwei-	Mehr-
			familienhäuser	
2003-2009	250	76	34	139
2010	134	26	14	94
2011	103	42	6	55
<b>2012</b>	Bei Redaktionsschluss lagen noch keine aktuellen Werte des Statistischen Landesamtes vor			

Tabelle 1: Baufertigstellungen

Quelle: Statistisches Landesamt

### 3 Allgemeine Daten zum Immobilienmarkt

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

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

#### 3.1 Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

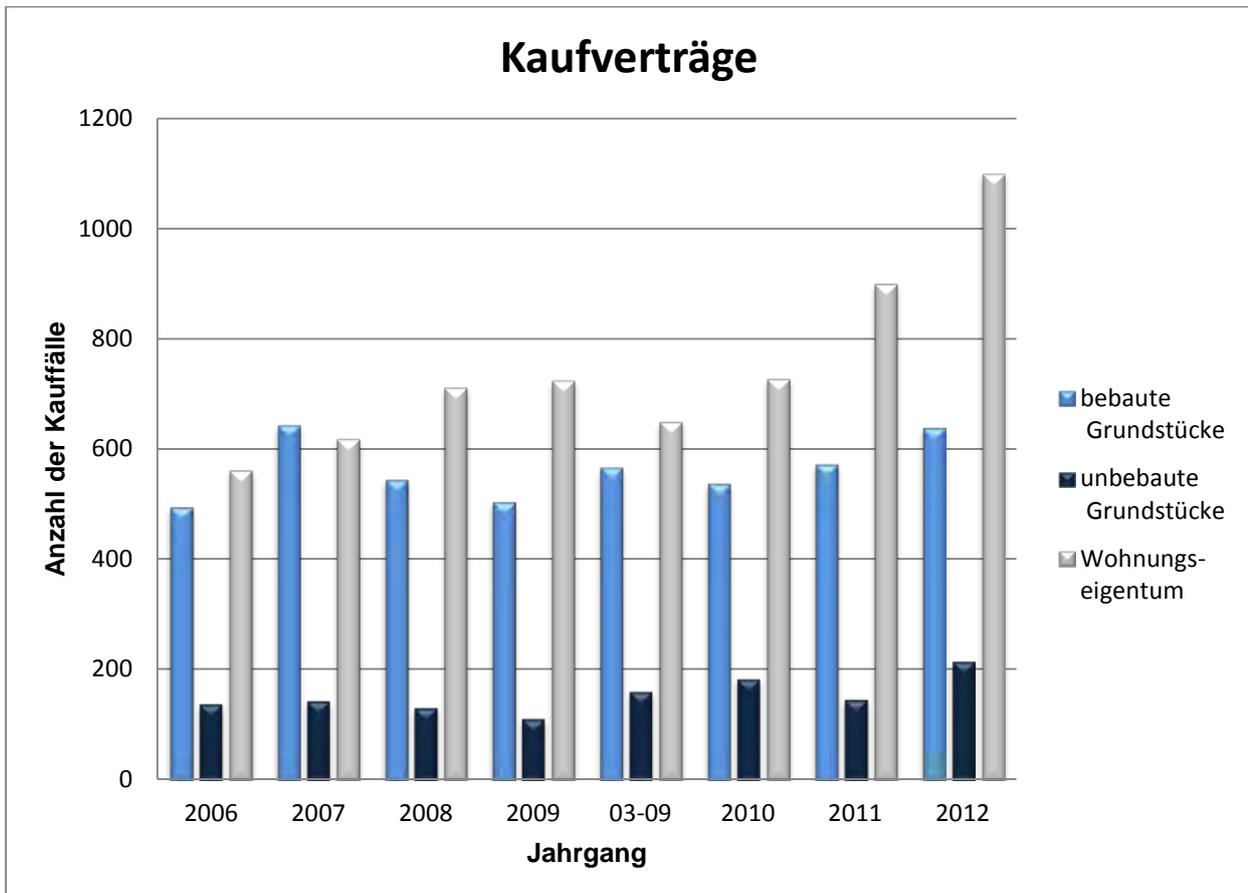


Abbildung 2 Verteilung der Kauffälle

Der Gutachterausschuss speichert in seiner Kaufpreissammlung jede Transaktion von Grundstücken und jedes begründete Erbbaurecht und ordnet sie den Teilmärkten „bebaute“ oder „unbebaute Grundstücke“ sowie „Wohnungseigentum“ zu (siehe Abb. 2). Die hierfür erforderlichen Informationen erhält der Gutachterausschuss durch die beurkundenden Stellen, die eine Abschrift eines jeden Vertrages entsprechend den gesetzlichen Vorgaben übermitteln. Die Kaufverträge werden auf wertbeeinflussende Eigenschaften, wie z.B. den Grad der Erschließung, die Lage des Grundstücks, die Beschaffenheit, die Ausstattung und den Zuschnitt analysiert und in Beziehung zum Kaufpreis gesetzt. Der Inhalt der Verträge, wie auch sämtliche personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung werden den Datenschutzbestimmungen zufolge vertraulich behandelt.

### 3.2 Anzahl und Transaktionsvolumen der Kaufverträge

Aus der Abbildung 2 ist ersichtlich, dass die Anzahl der Transaktionen bei bebauten Grundstücken und beim Wohnungseigentum stetig zunimmt. Auf das Marktsegment Wohnungseigentum entfällt mit 56% der Kauffälle in 2012 dabei der größte Anteil.

Im Folgenden wird für die Betrachtung der Transaktionsvolumina der Jahre 2003 bis 2009, jeweils das Mittel gebildet (s. Tabelle 2 ff.) und den Ergebnissen der Jahre 2010 bis 2012 gegenübergestellt.

Kaufvertrag über	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz	Flächenumsatz	Durchschnittliche/r	
					Kaufpreis	Grundstücksfläche Wohnungsfläche
			(tausend €)	(tausend m <sup>2</sup> )	(€)	(m <sup>2</sup> )
unbebaute Grundstücke	03-09	160	13.503	231	87.567	1.537
	2010	182	10.880	319	59.782	1.755
	2011	145	13.828	214	95.364	1.473
	<b>2012</b>	<b>214</b>	<b>23.742</b>	<b>285</b>	<b>110.944</b>	<b>1.332</b>
bebaute Grundstücke	03-09	567	235.015	694	412.501	1.225
	2010	537	183.116	549	340.999	1.023
	2011	572	212.474	586	371.457	1.024
	<b>2012</b>	<b>638</b>	<b>211.067</b>	<b>640</b>	<b>330.826</b>	<b>1.004</b>
Wohnungseigentum	03-09	650	50.295	35	77.401	54
	2010	728	61.935	46	85.076	64
	2011	900	84.739	59	94.155	66
	<b>2012</b>	<b>1.100</b>	<b>114.081</b>	<b>68</b>	<b>103.710</b>	<b>62</b>

Tabelle 2: Grundstückstransaktion in den drei Teilmärkten

Aus der Abbildung 3 ist ersichtlich, dass die Anzahl der Kauffälle, insbesondere bei Wohnungseigentum, seit dem Jahre 2009 kontinuierlich ansteigt. Damit einhergehend weisen auch die Geldumsätze einen Aufwärtstrend auf.

Aus der Betrachtung der Flächenumsätze ist kein signifikanter Trend erkennbar. Hier ist zu beachten, dass Verkäufe mit geringem Bodenwert, z.B. landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Flächen und Bodenbevorratung durch öffentliche Institutionen, zu den Schwankungen beitragen.

Der vorstehend in drei Teilbereiche gegliederte Immobilienmarkt wird in den weiteren Abschnitten 4 – 6 jeweils in Teilmärkten detailliert dargestellt.

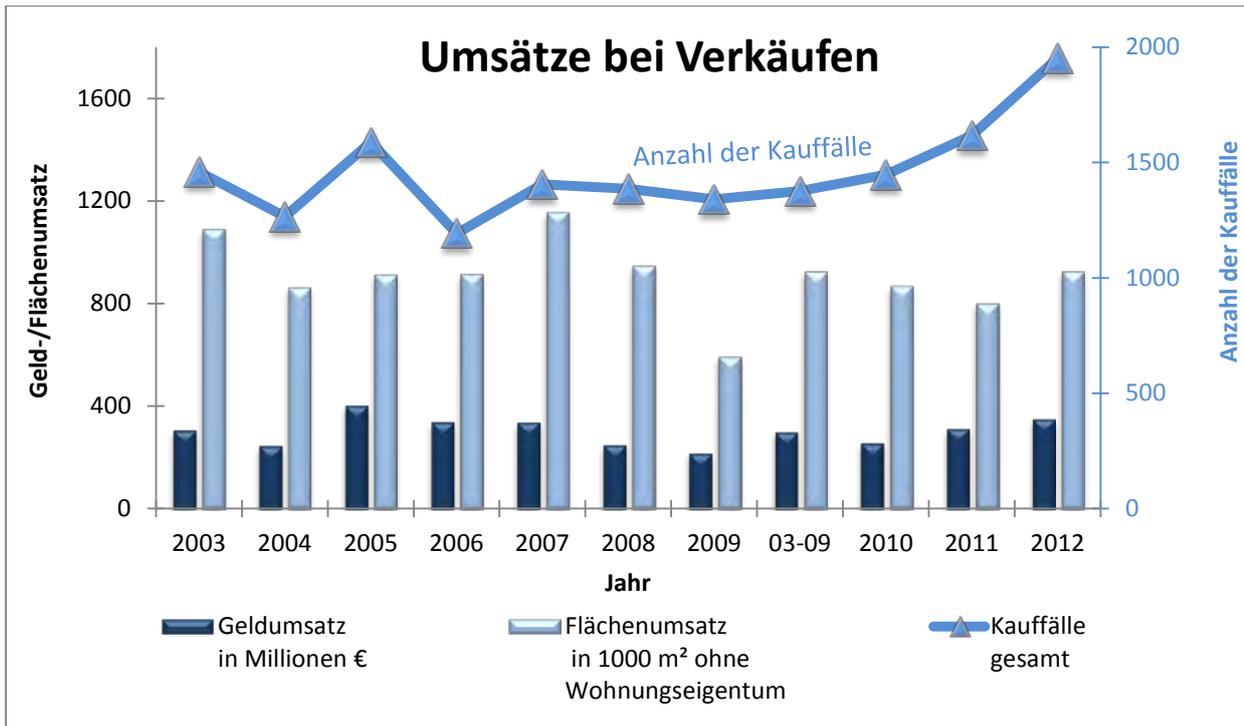


Abbildung 3: Umsatzzahlen für Immobilien

### 3.3 Immobilienmarkt

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

Marktteilnehmer	Jahr	Privatpersonen	juristische Personen	Kommune	Land	Bund	gemeinnützige/freie Wohnungsunternehmen	Kirchen	sonstige Marktteilnehmer
Veräußerer	03/09	996	272	52	6	5	122	3	12
	2010	1.177	264	100	6	8	114	1	9
	2011	1.237	335	45	9	5	190	3	3
	<b>2012</b>	<b>1.478</b>	<b>433</b>	<b>42</b>	<b>11</b>	<b>8</b>	<b>184</b>	<b>4</b>	<b>18</b>
Erwerber	03/09	1.293	133	18	1	0	5	1	17
	2010	1.535	113	14	3	1	2	2	9
	2011	1.676	126	10	0	4	4	0	7
	<b>2012</b>	<b>2.007</b>	<b>141</b>	<b>14</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>12</b>

Tabelle 3: Marktteilnehmer

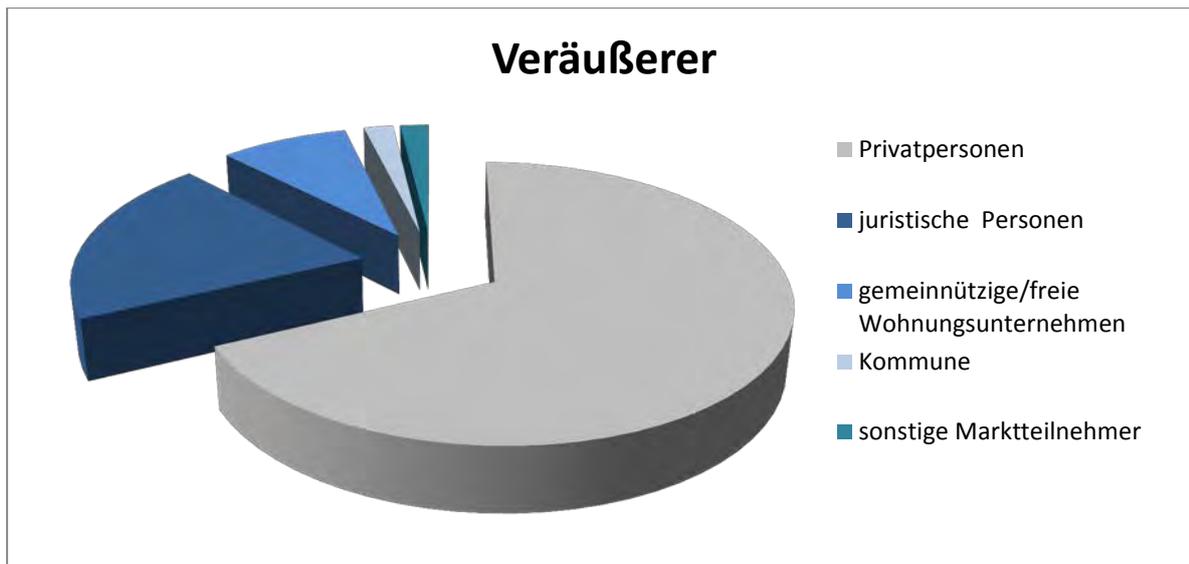


Abbildung 4: Marktteilnehmer Veräußerer

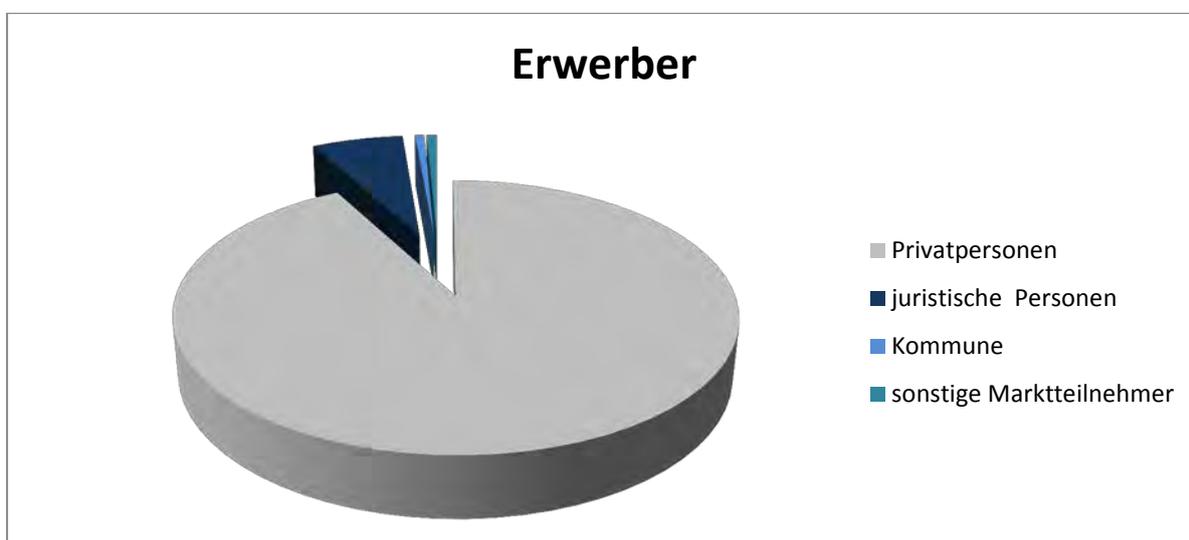


Abbildung 5: Marktteilnehmer Erwerber

Den Abbildungen 4 und 5 kann entnommen werden, dass Privatpersonen am häufigsten als Erwerber sowie als Veräußerer am Immobilienmarkt in Kassel auftreten und insofern prägend auf diesen einwirken. Weiterhin treten Juristische Personen, gemeinnützige bzw. freie Wohnungsunternehmen, sowie die Stadt Kassel auf dem Kasseler Immobilienmarkt eher als Veräußerer, denn als Erwerber auf.

Der in die Teilmärkte unbebaute und bebaute Grundstücke, sowie Wohnungseigentum gegliederte Immobilienmarkt, wird im Folgenden teilmarktbezogen eingehender betrachtet.

## 4 Transaktionen bei unbebauten Grundstücken

Im Jahre 2012 wurden im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ 11% aller Kauffälle getätigt. Der pekuniäre Anteil am Kasseler Immobilienmarkt beträgt 7% des Geldumsatzes.

### 4.1 Umsatzentwicklung

Extremwerte, die aufgrund ungewöhnlicher Kaufsituationen oder persönlicher Verhältnisse entstanden sind, bleiben in den folgenden Abschnitten unberücksichtigt. Für den Erhebungszeitraum 2012 konnten für den Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ folgende Kennzahlen festgestellt werden:

<b>Anzahl der geeigneten Kauffälle:</b>	<b>158</b>
<b>Geldumsatz in tausend €:</b>	<b>19.247</b>
<b>Flächenumsatz in m<sup>2</sup>:</b>	<b>189.116</b>

#### 4.1.1 Die drei Hauptkategorien

Der Teilmarkt unbebaute Grundstücke lässt sich in drei Hauptkategorien unterteilen, die diesen Markt bestimmen. Nachfolgend werden die Kategorien erläutert und in einer Tabelle 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 können. Auch Grundstücke für Reihenhaus- und Doppelhausbebauung werden unter dieser Kategorie erfasst.

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

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

Zu dieser Kategorie gehören die tertiäre und die industrielle Nutzung. Unter tertiärer Nutzung sind die gewerblichen Bauflächen zu sehen, auf denen Dienstleistungen vorbereitet und getätigt werden. Diese gewerblichen Bauflächen sind voll erschlossene Grundstücke. Hierunter fallen u.a. Werbung, Handel, Verkehr, Bildungswesen und freie Berufe. Die industriellen Bauflächen sind für das produzierende Gewerbe vorgesehen und befinden sich meist in den ausgewiesenen Industriegebieten.

##### ***Weitere Baugrundstücke***

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

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.

Die vorstehenden Kategorien sind in der Tabelle aufgeteilt nach Umsätzen in den Vergleichsjahren.

Kategorie	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz (tausend €)	Flächenumsatz (tausend m <sup>2</sup> )	Durchschnittliche/r	
					Grundstückspreis (€/m <sup>2</sup> )	Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )
Baureifes Wohnbauland	03-09	92	8.173	62	136	684
	2010	68	6.377	47	136	691
	2011	86	7.879	60	131	700
	<b>2012</b>	<b>136</b>	<b>16.806</b>	<b>119</b>	<b>141</b>	<b>879</b>
Baureife Grundstücke für Gewerbe und Industrie	03-09	6	2.947	55	51	8.857
	2010	5	2.367	45	53	8.998
	2011	5	3.632	60	61	11.982
	<b>2012</b>	<b>7</b>	<b>1.207</b>	<b>27</b>	<b>45</b>	<b>3.838</b>
Bauerwartungsland	03-09	3	203	8	26	2.523
	2010	Keine Angaben				
	2011	3	103	8	13	2.631
	<b>2012</b>	<b>5</b>	<b>243</b>	<b>24</b>	<b>10</b>	<b>4.852</b>
Erschließungsflächen	03-09	12	166	4	49	308
	2010	5	31	1	29	214
	2011	2	8	0	keine Angaben	44
	<b>2012</b>	<b>2</b>	<b>57</b>	<b>5</b>	<b>11</b>	<b>2.596</b>
Sonstige Flächen (Rohbauland, Hinterland, Sonstige öffentliche Flächen, Sonderbauflächen)	03-09	9	1.089	24	58	3.921
	2010	9	665	12	58	1.279
	2011	13	703	43	16	3.326
	<b>2012</b>	<b>8</b>	<b>934</b>	<b>13</b>	<b>70</b>	<b>1.663</b>

Tabelle 4: Grundstückstransaktion unbebaute Grundstücke

Dem schon beschriebenen Trend entsprechend, ist die Anzahl der Kauffälle bei baureifem Wohnbauland einhergehend mit dem Geld- und Flächenumsatz angestiegen und liegt signifikant über dem langjährigen Mittel. Der durchschnittliche Grundstückspreis liegt zwar ebenfalls über den Preisen der vergangenen Jahre, was aber unter anderem darauf zurückzuführen ist, dass Grundstücke in höherpreisigen Lagen verkauft wurden.

Die Anzahl der Verkäufe baureifer Grundstücke für Gewerbe und Industrie ist 2012 wie im Mittel der vergangenen Jahre gering. Bei Auswertung des durchschnittlichen Kaufpreises, der im Jahre 2012 noch geringer ist, als in den Vorjahren, sind vor dem Hintergrund des Engpasses geeigneter Gewerbeflächen in Kassel, auch die individuellen Merkmale der Grundstücke und ihre Geeignetheit als Gewerbefläche mit einzubeziehen.

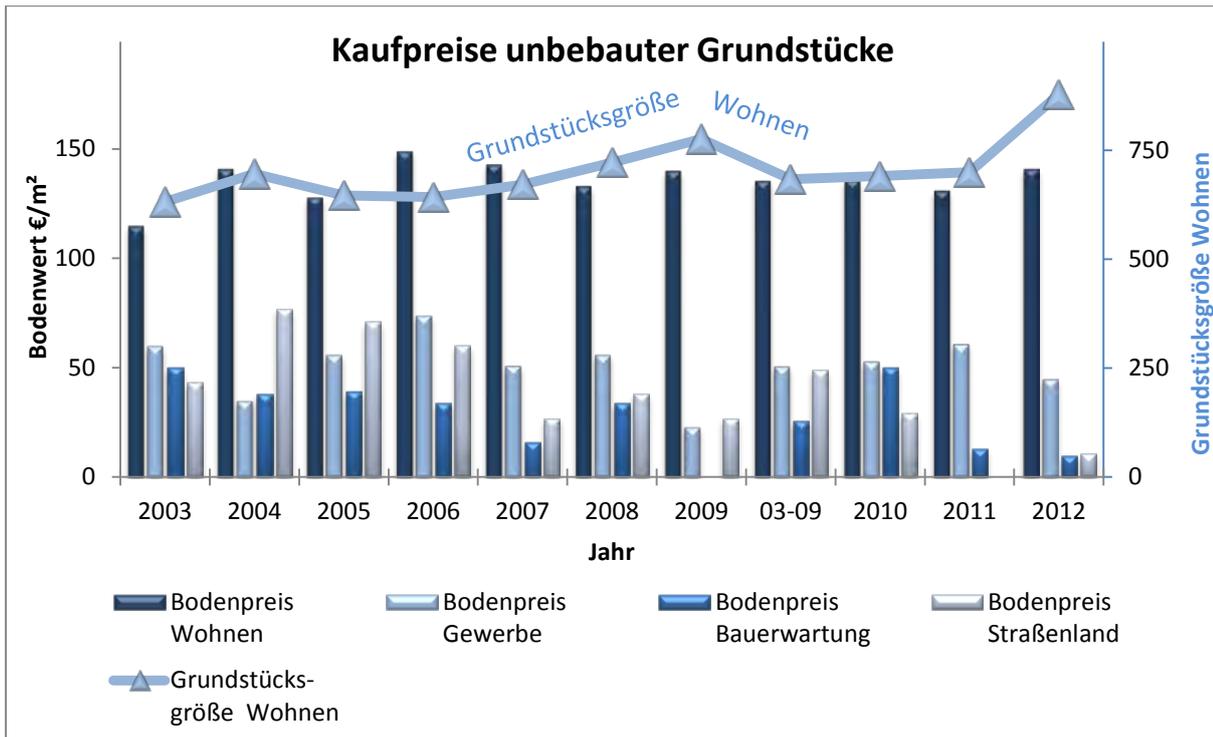


Abbildung 6: Kaufpreise für unbebaute Grundstücke

Die Preise für Bauerwartungsland und Erschließungsflächen sind aufgrund der geringen Fallzahl nur Orientierungswerte. Des Weiteren gestattet das breite Nutzungsspektrum der Sonstigen Flächen nur eine vorsichtige Interpretation der durchschnittlichen Kaufpreise und Grundstücksgrößen.

## 4.2 Verteilung der Kauffälle

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle					
	Bodenpreisklassen (€/m <sup>2</sup> )					
	0 – 5	6 – 15	16 – 50	51 – 100	101 – 250	über 251
03/09	10	8	22	34	74	4
2010	6	8	71	35	53	5
2011	10	11	15	29	78	2
<b>2012</b>	<b>12</b>	<b>15</b>	<b>29</b>	<b>40</b>	<b>107</b>	<b>10</b>
Qualitätsstufen	Forst- u. Landwirtschaftliche Flächen	Gartenland		Wohnbauflächen		
		Rohbau- und Bauerwartungsland		Gemischte Bauflächen		
				Gewerbliche Bauflächen	Kerngebietsflächen	

Tabelle 5: Preisklassen für unbebaute Grundstücke

## 4.3 Bodenrichtwerte im Bereich der Stadt Kassel

Die Bodenrichtwerte sind durch den Gutachterausschuss gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Verordnung des Landes Hessen zur Durchführung des BauGB zum Stichtag 1.1.2012 ermittelt worden. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für unbebaute, lastenfreie Grundstücke von Gebieten, die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse aufweisen sowie erschlossen und erschließungsbeitragsfrei nach BauGB sind. In Kassel gibt es 193 Richtwertzonen in denen die Nutzungs- und Wertverhältnisse grundsätzlich übereinstimmen. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche und auf die Grundstücksqualität, die in der jeweiligen Wertzone überwiegend anzutreffen ist. Die Bodenrichtwerte werden jeweils zu Beginn eines geraden Kalenderjahres auf der Grundlage der Kaufpreissammlung der aktuellen Marktsituation angepasst.

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

**Die Bodenrichtwerte werden in Hessen im Turnus von zwei Jahren angepasst. Insofern ist der Abschnitt 4.3 seit dem Marktbericht 2012 unverändert.**

### 4.3.1 Entwicklung der Bodenrichtwerte

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

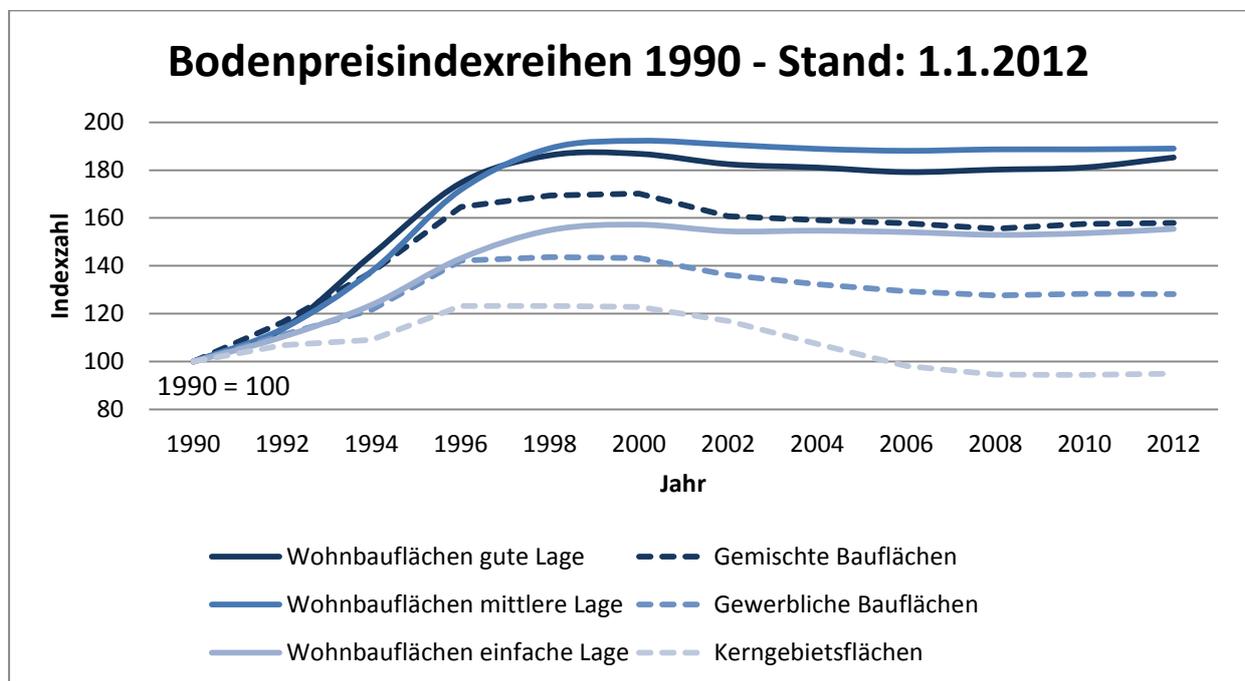


Abbildung 7: Indexreihen Bodenrichtwerte

In der Abbildung sind die Wohnbauflächen und die übrigen Bauflächen jeweils mit der gleichen Linienart aber in unterschiedlichen Farben gekennzeichnet. Weitere Informationen s. Immobilienmarktbericht 2012.

### 4.3.2 Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte mit **Stand 1. Januar 2012** sind während der Rathausöffnungszeiten auf der Bodenrichtwertkarte am Eingang zur Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Rathaus der Stadt Kassel kostenfrei einsehbar. Ebenso ist die Richtwertübersicht im Internetstadtplan der Stadt Kassel unter [www.stadtplan-kassel.de](http://www.stadtplan-kassel.de) kostenlos verfügbar. Detaillierte schriftliche Auskünfte zu einzelnen Standorten können genauso wie die gedruckte Richtwertkarte oder die Richtwert-DVD für das gesamte Stadtgebiet kostenpflichtig beim Gutachterausschuss anfordert werden.

## 5 Transaktionen bei bebauten Grundstücken

In 2012 wurden im Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ 33% aller Kauffälle getätigt. Der pekuniäre Anteil am Kasseler Immobilienmarkt beträgt 60% des Geldumsatzes.

### 5.1 Umsatzentwicklung

Im Erhebungszeitraum 2012 konnten für den Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ folgende Kennzahlen festgestellt werden:

<b>Anzahl der geeigneten Kauffälle</b>	<b>551</b>
<b>Geldumsatz in tausend €</b>	<b>187.478</b>
<b>Flächenumsatz in m<sup>2</sup></b>	<b>486.679</b>

In der nachfolgenden Tabelle sind die Umsätze der drei Hauptkategorien der bebauten Grundstücke dargestellt. Unter die Hauptkategorien subsumieren sich Einfamilienhäuser (freistehend sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften), Zwei- und Mehrfamilienhäuser sowie Geschäftsgrundstücke (Wohn- und Gewerbenutzung sowie reine Gewerbenutzung). Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser werden im Folgenden näher betrachtet.

#### Einfamilienhäuser

Im Teilmarkt „Einfamilienhäuser“ werden überwiegend freistehende Häuser gehandelt. Die Zahl der Kauffälle einhergehend mit den Geldumsätzen steigt seit 2010 wieder kontinuierlich an. Demzufolge ist auch bei den durchschnittlichen Kaufpreisen eine Steigerung um nahezu 17% seit 2010 (ca. 7% seit 2011) zu verzeichnen. Ein zunehmender Anteil der Gebäude (70% in 2012) wurde davon in den Jahren von 1945 – 1965 errichtet. Ansonsten ist die Verteilung der Kauffälle nach Baujahresgruppen relativ homogen, so dass die Vergleichbarkeit zwischen einzelnen Auswertungszeiträumen (Jahre) gegeben ist. Die Kaufpreise für Reihenhäuser liegen weiterhin bei 60% des Kaufpreises für freistehende Einfamilienhäuser, während der Prozentanteil der Doppelhaushälften weiter auf ca. 76% gestiegen ist.

Beachtenswert ist jedoch die unterschiedliche Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise in den Wohnungsteilmärkten. Bei freistehenden Wohngebäuden und Doppelhaushälften lagen die durchschnittlichen Kaufpreise schon in 2011 jeweils über den langjährigen Mittelwerten. Dagegen wird diese Marke bei den Reihenhäusern in Zusammenhang mit einem zunehmenden Anstieg der Kaufpreise 2012 erst jetzt überschritten.

## Zwei- und Mehrfamilienhäuser

Bei den Mehrfamilienhäusern variieren wegen der unterschiedlichen Anzahl der Wohneinheiten auch die Kaufpreise in den einzelnen Jahren. Offensichtlich wurden Mehrfamilienhäuser wieder häufiger gehandelt als in den Vorjahren. Bei den Zwei- und Mehrfamilienhäusern sind deutliche Preissteigerungen erkennbar. Die Preissteigerung bei den Zweifamilienhäusern ist mit 15% doppelt so hoch wie bei den Einfamilienhäusern. Wie in den Vorjahren werden Mehrfamilienhäuser auch in 2012 häufiger gehandelt als Zweifamilienhäuser.

Kategorie	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz	Durchschnittliche/r		
				Kaufpreis	Grundstücksfläche	
			(tausend €)	(€)	(m <sup>2</sup> )	
Einfamilienhäuser freistehend	I	03-09	112	20.943	185.828	825
		2010	120	22.518	187.650	791
		2011	132	27.129	205.525	806
		<b>2012</b>	<b>153</b>	<b>33.606</b>	<b>219.648</b>	<b>973</b>
Einfamilienreihenhäuser	I	03-09	93	11.673	125.014	311
		2010	104	12.222	117.520	294
		2011	86	10.378	120.670	319
		<b>2012</b>	<b>98</b>	<b>12.761</b>	<b>130.210</b>	<b>303</b>
Einfamilien-doppelhaushälften	I	03-09	67	9.380	140.550	517
		2010	55	7.346	133.569	542
		2011	85	12.738	149.853	544
		<b>2012</b>	<b>81</b>	<b>13.553</b>	<b>167.323</b>	<b>550</b>
Zweifamilienhäuser freistehend	II	03-09	54	11.646	214.948	875
		2010	46	10.546	229.253	934
		2011	44	10.352	235.262	1.079
		<b>2012</b>	<b>43</b>	<b>11.675</b>	<b>271.521</b>	<b>850</b>
Mehrfamilienwohnhäuser	II	03-09	90	34.218	382.813	1.159
		2010	54	14.782	273.733	700
		2011	70	22.204	317.193	809
		<b>2012</b>	<b>95</b>	<b>41.965</b>	<b>441.740</b>	<b>1.085</b>
Wohn- und Gewerbenutzung	III	03-09	30	26.686	963.432	973
		2010	51	17.108	335.447	765
		2011	51	26.820	525.889	849
		<b>2012</b>	<b>56</b>	<b>29.577</b>	<b>528.168</b>	<b>979</b>
Gewerbenutzung	III	03-09	43	87.074	1.889.008	6.941
		2010	27	86.305	3.196.486	4.799
		2011	25	43.787	1.751.498	4.333
		<b>2012</b>	<b>25</b>	<b>44.341</b>	<b>1.773.620</b>	<b>2.769</b>

Tabelle 6: Grundstückstransaktionen bebaute Grundstücke

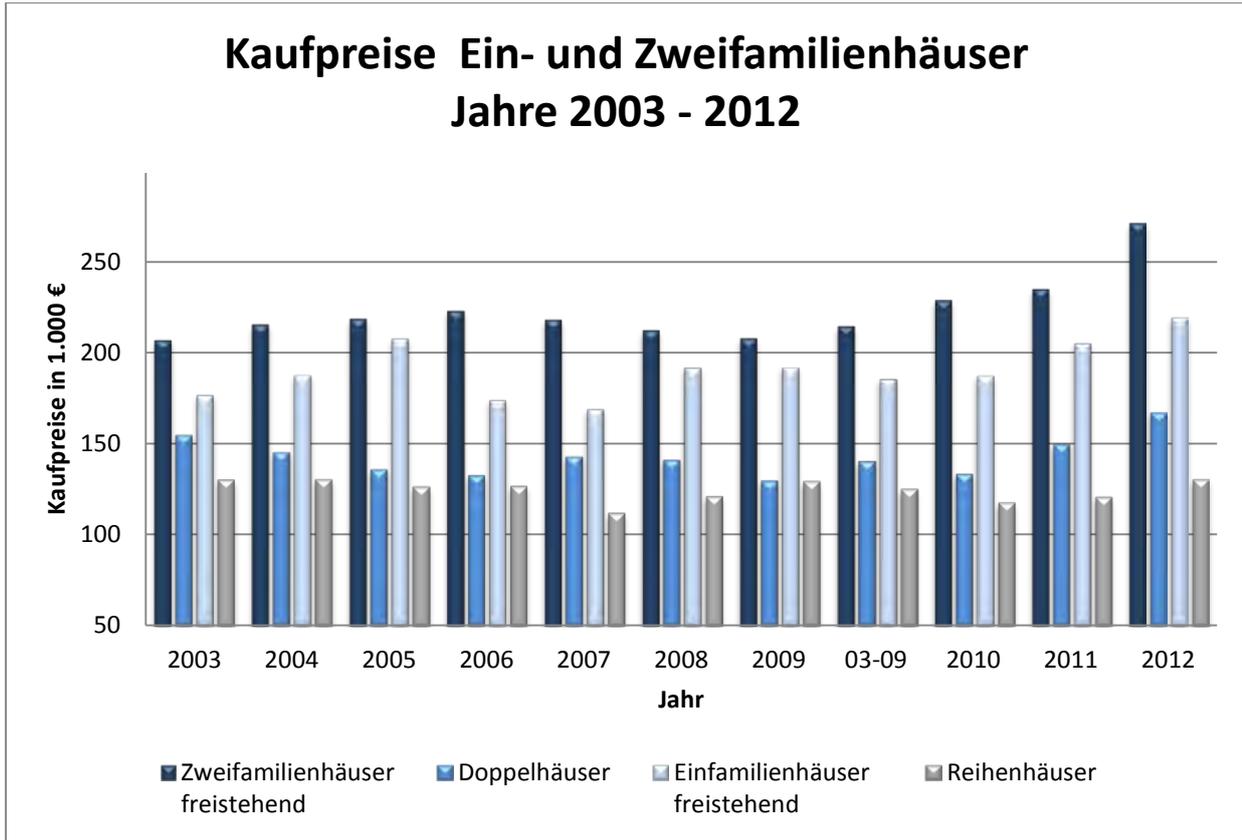


Abbildung 8: Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

## 5.2 Verteilung der Kauffälle

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

Kategorie	Jahr	Anzahl der Kauffälle					
		Preisklassen (1000 €)					
		0 - 100	101 - 200	201 - 300	301 - 500	501 - 700	über 701
Einfamilienhäuser freistehend	03-09	17	58	27	9	1	0
	2010	22	58	27	12	1	0
	2011	15	60	35	16	4	0
	<b>2012</b>	<b>18</b>	<b>68</b>	<b>37</b>	<b>24</b>	<b>5</b>	<b>1</b>
Einfamilienreihenhäuser	03-09	33	54	6	0	0	0
	2010	47	47	9	1	0	0
	2011	36	44	6	0	0	0
	<b>2012</b>	<b>39</b>	<b>45</b>	<b>13</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Einfamilien-doppelhaushälften	03-09	19	38	8	1	0	0
	2010	17	34	3	1	0	0
	2011	24	47	10	4	0	0
	<b>2012</b>	<b>14</b>	<b>46</b>	<b>16</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zweifamilienhäuser freistehend	03-09	5	26	15	7	1	0
	2010	6	17	17	3	2	1
	2011	2	20	12	8	2	0
	<b>2012</b>	<b>2</b>	<b>14</b>	<b>17</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>0</b>

Tabelle 7: Preisklassen für Ein- und Zweifamilienhäuser

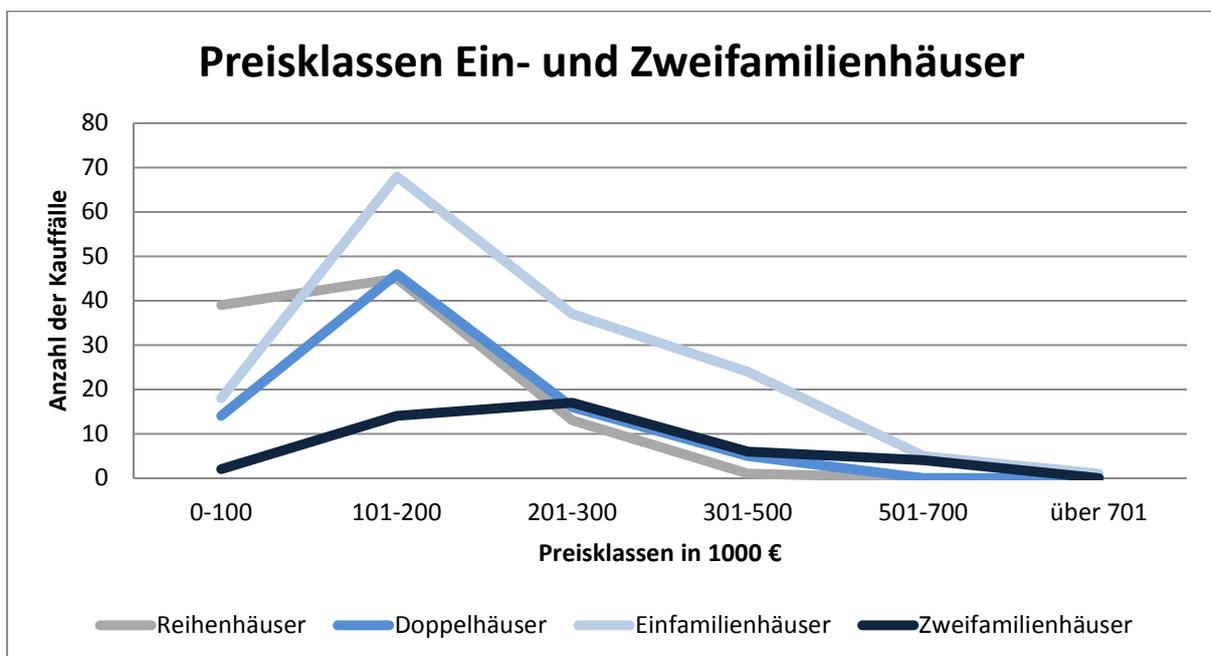


Abbildung 9: Preisklassen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Insgesamt wurden in 2012 die Haustypen Reihen-, Doppel-, und Einfamilienhäuser am häufigsten im Preissegment 101.000 € bis 200.000 € und Zweifamilienhäuser im Preissegment 201.000 € bis 300.000 € gehandelt.

Im Folgenden werden die Transaktionen anhand der Grundstücksgrößen in m<sup>2</sup> analysiert.

Kategorie	Jahr	Anzahl der Kauffälle											
		Grundstücksgrößenklassen (m <sup>2</sup> )											
		0 - 200	201 - 300	301 - 400	401 - 500	501 - 600	601 - 700	701 - 900	901 - 1100	1101 - 1200	1201 - 1600	1601 - 2000	über 2000
Einfamilienhäuser freistehend	03-09	1	3	4	10	15	17	26	15	5	9	3	3
	2010	2	3	3	14	10	25	32	11	5	10	4	1
	2011	2	0	2	10	19	23	38	20	6	7	2	1
	<b>2012</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>21</b>	<b>19</b>	<b>49</b>	<b>21</b>	<b>4</b>	<b>17</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
Einfamilienreihenhäuser	03-09	26	28	22	8	4	2	2	1	0	0	0	0
	2010	28	36	20	8	8	3	1	0	0	0	0	0
	2011	26	24	18	6	4	6	0	1	0	1	0	0
	<b>2012</b>	<b>25</b>	<b>36</b>	<b>21</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Einfamilien-doppelhaus-hälften	03-09	2	11	14	12	9	5	8	4	1	1	0	0
	2010	2	8	9	7	7	8	11	1	0	2	0	0
	2011	2	9	16	15	13	13	8	6	0	3	0	0
	<b>2012</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>18</b>	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zweifamilienhäuser freistehend	03-09	0	1	1	4	6	8	15	10	3	5	2	1
	2010	1	0	0	4	7	4	12	6	2	6	2	2
	2011	0	0	0	6	2	5	16	3	3	4	1	4
	<b>2012</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

Tabelle 8: Grundstücksgrößen für Ein- und Zweifamilienhäuser

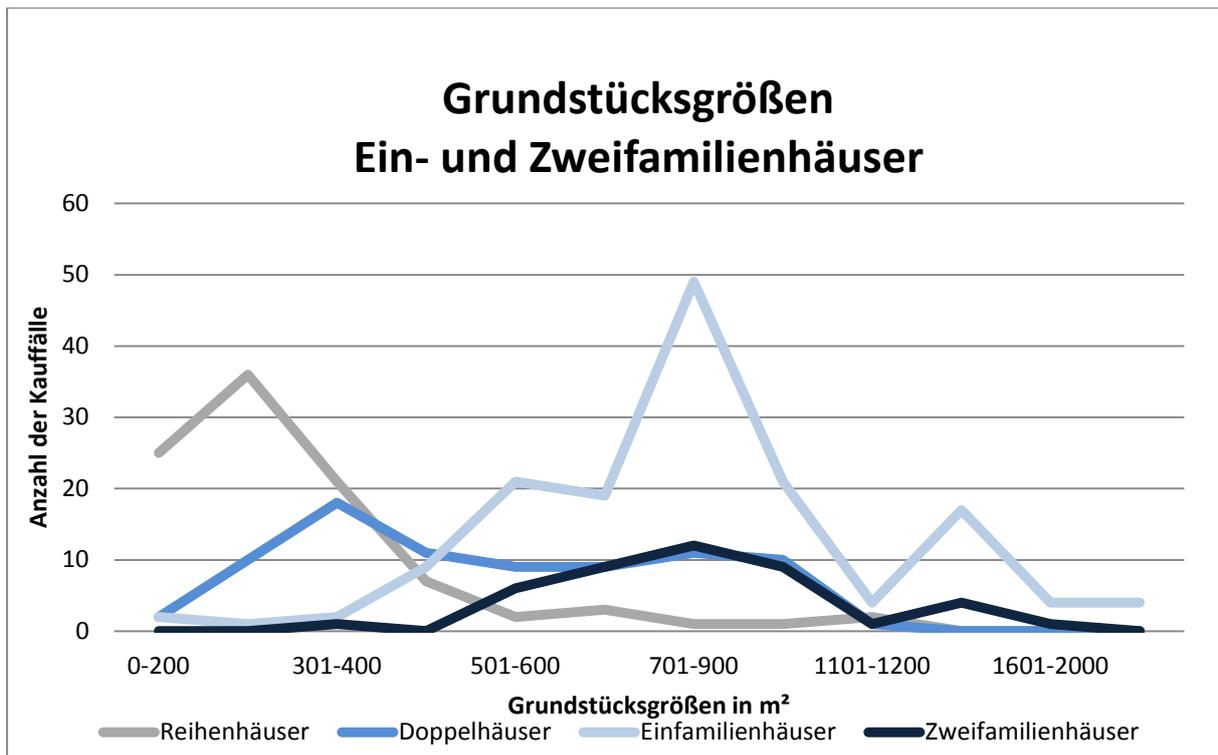


Abbildung 10: Grundstücksgößen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Abbildung 10 zeigt sehr anschaulich die den jeweiligen Gebäudetypen zugeordneten Grundstücksgößen. Bei Einfamilienhäusern liegt die häufigste Grundstückgröße seit Jahren zwischen 700 m<sup>2</sup> und 900 m<sup>2</sup>. Bei den Reihenhäusern liegt sie signifikant zwischen 200 m<sup>2</sup> und 300 m<sup>2</sup>. Bei den Grundstücken der Doppelhäuser wurde die größte Bandbreite ermittelt.

## 6 Transaktionen bei Wohnungseigentum

Wie in den vergangenen Jahren wurden im Teilmarkt Wohnungseigentum ca. 56% aller Kauffälle getätigt. Der finanzielle Anteil am Kasseler Immobilienmarkt ist angestiegen und beträgt nunmehr ca. 33% des Geldumsatzes.

### 6.1 Umsatzentwicklung

Im Erhebungszeitraum 2012 konnten für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ folgende Kennzahlen festgestellt werden:

<b>Anzahl der geeigneten Kauffälle</b>	<b>1.091</b>
<b>Geldumsatz in tausend €</b>	<b>112.598</b>
<b>Flächenumsatz in m<sup>2</sup></b>	<b>67.993</b>

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

Kategorie	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz (1000 €)	Durchschnittliche/r		
				Kaufpreis (€)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> * Wohnfläche)	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
Erstverkauf	03-09	40	8.282	203.294	2.019	101
	2010	88	19.666	223.475	2.224	101
	2011	83	22.527	271.413	2.263	120
	<b>2012</b>	<b>154</b>	<b>39.308</b>	<b>255.249</b>	<b>2.468</b>	<b>103</b>
Wiederverkauf	03-09	430	27339	64261	1016	64
	2010	542	35.616	65.713	1.105	60
	2011	611	42.123	68.941	1.140	61
	<b>2012</b>	<b>793</b>	<b>59.289</b>	<b>74.765</b>	<b>1.374</b>	<b>54</b>
Umwandlung	03-09	85	6.649	77.374	1.227	63
	2010	73	5.280	72.321	1.034	70
	2011	151	12.213	80.878	1.276	63
	<b>2012</b>	<b>144</b>	<b>14.001</b>	<b>97.232</b>	<b>1.568</b>	<b>62</b>

Tabelle 9: Transaktionen Wohnungseigentum

Die Anzahl der Kauffälle ist bei den Erstverkäufen und den Wiederverkäufen seit 2009 schon deutlich angestiegen und lag erheblich über den jeweiligen mehrjährigen Mittelwerten. In 2012 ist die Anzahl der Erstverkäufe allerdings nochmal um fast 90% und die Anzahl der Wiederverkäufe um ca. 30% angestiegen. Die Anzahl der Umwandlungen ist 2012 leicht rückläufig.

Der gemittelte Wert einer neu bezogenen Eigentumswohnung ist einhergehend mit einer geringeren, dem langjährigen Mittel entsprechenden, Wohnungsgröße zwar leicht gesunken, der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche steigt dennoch kontinuierlich an. In 2012 beträgt der Anstieg nahezu 10%.

Die Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen bestimmen aufgrund ihrer Anzahl das Marktgeschehen. Der Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche beträgt für wiederverkaufte Eigentumswohnungen im aktuellen Jahr 1.374 € und ist gegenüber den Vorjahren erheblich und im Vergleich zum mehrjährigen Mittel um rd. 35% gestiegen. Der Anstieg seit 2011 beträgt nahezu 20%.

Die Zahl der jährlich neu auf den Markt kommenden umgewandelten Eigentumswohnungen ist 2012 wieder geringer als die Zahl der neu errichteten Wohneinheiten. Auch hier unterliegen die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche einem Anstieg von mehr als 20%.

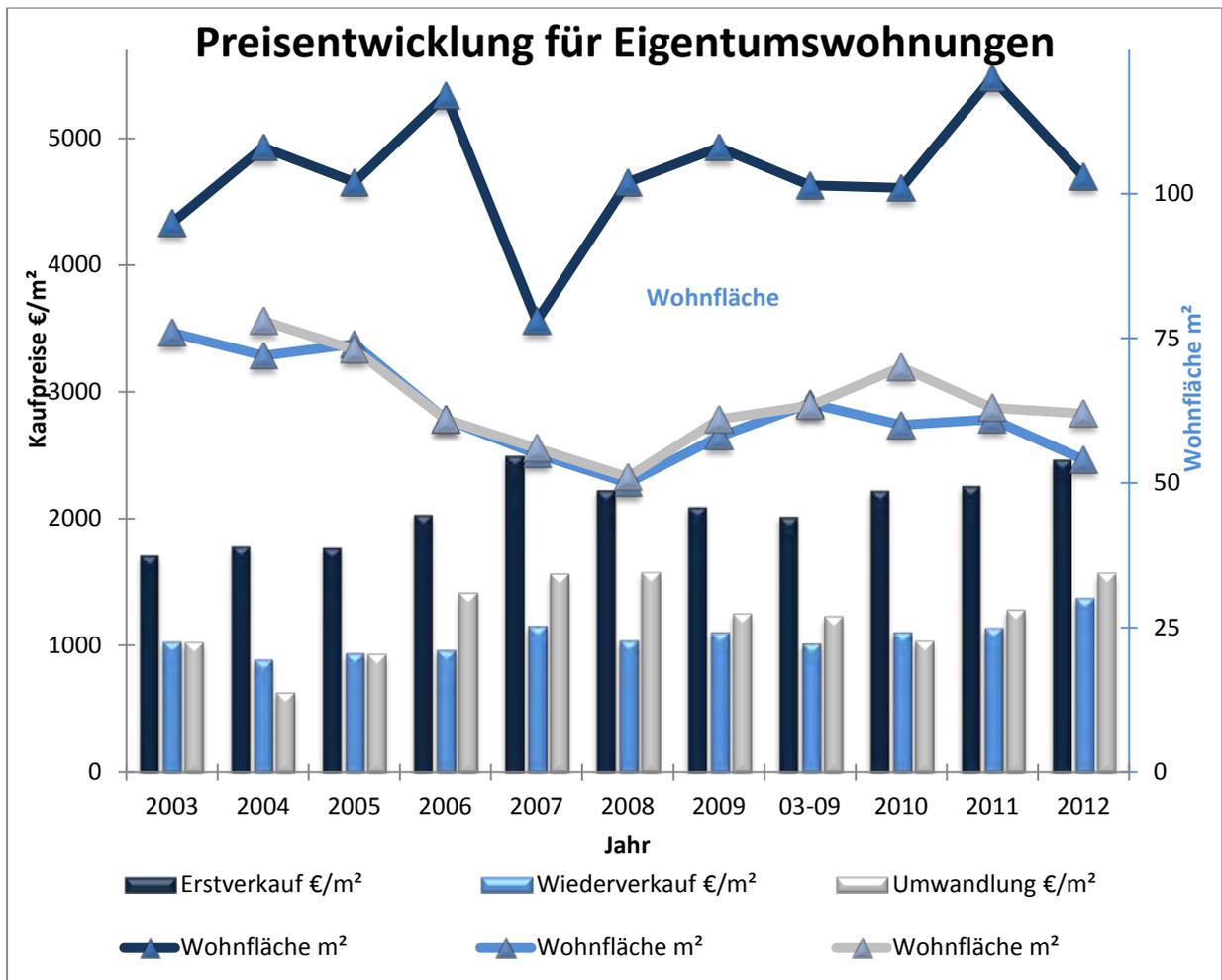


Abbildung 11: Preisentwicklungen für Eigentumswohnungen in Bezug zur Wohnfläche

## 6.2 Verteilung der Kauffälle

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

Jahrgang	Anzahl der Kauffälle						
	Wohnungsgrößengruppen (m²)						
	0 – 30	31 – 50	51 – 70	71 – 90	91 - 110	111 - 130	über 130
03-09	94	58	110	105	54	26	31
2010	80	62	180	140	67	36	49
2011	71	103	183	175	106	49	59
<b>2012</b>	<b>115</b>	<b>105</b>	<b>246</b>	<b>216</b>	<b>129</b>	<b>45</b>	<b>62</b>

Tabelle 10: Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrößen

Über alle Vergleichsjahre hinweg ist zu erkennen, dass die meisten Wohnungen eine Größe zwischen 51 m² und 90 m² haben. Während alle anderen Wohnungsgrößen seit Jahren annähernd gleich oft ge-

handelt werden, ist bei den Verkäufen kleiner Wohnungen bis 30 m<sup>2</sup> ebenso ein erheblicher Zuwachs zu erkennen. Der mit Abstand größte Anteil dieser Wohnungen wurde Anfang der 1990-er Jahre errichtet.

Jahrgang	Anzahl der Kauffälle					
	Baujahresepoche					
	vor 1949	1949 – 1970	1971 - 1980	1981 – 1990	1991 – 2000	nach 2001
03-09	49	133	49	41	148	41
2010	61	181	51	53	147	96
2011	77	232	71	53	152	104
<b>2012</b>	<b>152</b>	<b>236</b>	<b>68</b>	<b>68</b>	<b>212</b>	<b>166</b>

Tabelle 11: Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen nach Baujahren

Die Einteilung der Verkäufe nach Baujahresepoche zeigt für die Baujahre 1949-1970 und 1991-2000 besonders hohe Verkaufszahlen. Für den Zeitraum 1949-1970 ist das durch den seinerzeitigen Bauboom bedingt, so dass dadurch ein großes Mengenangebot vorhanden ist. Aber auch bisher schon hohen Transaktionszahlen der Baujahre 1991-2000 sind noch einmal unverhältnismäßig stark angestiegen.

### 6.3 Durchschnittspreise in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße

In der nachstehenden Tabelle sind die durchschnittlich bezahlten Preise in Bezug zur den Wohnungsgrößen enthalten.

Jahrgang	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Wohnfläche (€)							mittlerer Kaufpreis (€)
	Wohnungsgrößenklassen (m <sup>2</sup> )							
	0 – 30	31 – 50	51 – 70	71 – 90	91 – 110	111 - 130	über 130	
03-09	674	869	938	998	1.210	1.353	1.297	1.048
2010	665	759	882	1.194	1.578	1.575	1.439	1.156
2011	659	821	892	1.151	1.443	1.601	1.604	1.167
<b>2012</b>	<b>807</b>	<b>1.117</b>	<b>1.118</b>	<b>1.323</b>	<b>1.716</b>	<b>1.779</b>	<b>1.875</b>	<b>1.391</b>

Tabelle 12: Mittelwerte für Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrößen

Der mittlere Kaufpreis liegt 2012 bei rd. 1400 € je Quadratmeter Wohnfläche. Der deutliche Preissprung bis 2011 bei Wohnungsgrößen ab 90 m<sup>2</sup> ergab sich aus dem hohen Anteil neu errichteter Eigentumswohnungen in diesem Marktsegment.

In 2012 sind die Preise insgesamt erheblich um 10% bis über 35% gestiegen. Bei kleineren Wohnungen bis 70 m<sup>2</sup> liegen die Preise in 2012 durchgehend über 20% höher als im Vorjahr. Bei den Wohnungen über 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegen die Preissteigerungen dagegen unter 20%.

Wie in Tabelle 9 dargestellt, beträgt die durchschnittliche Wohnfläche bei neu errichteten Eigentumswohnungen rd. 100 m<sup>2</sup>. In 2011 lag das Mittel noch bei 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

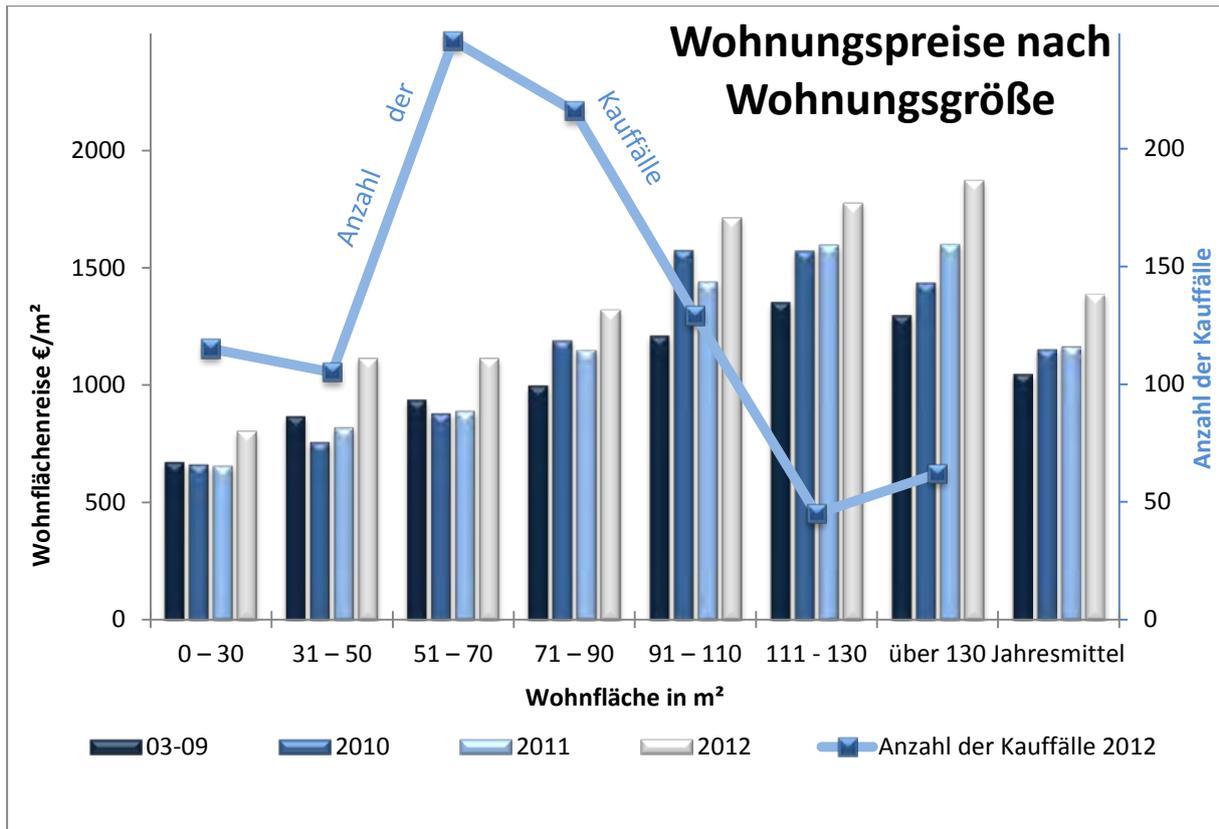


Abbildung 12: Wohnungspreise in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße

## 6.4 Durchschnittspreise in Abhängigkeit von den Baujahren

Als weitere Gliederung werden die durchschnittlich bezahlten Quadratmeterpreise in € für Wohneigentum nach unterschiedlichen Baujahren dargestellt.

Jahrgang	Kaufpreis je m² Wohnfläche (€)					
	Baujahresepoche					
	vor 1949	1949 – 1970	1971 - 1980	1981 – 1990	1991 – 2000	nach 2001
03-09	947	891	727	1026	932	1819
2010	856	855	748	923	1.012	2.046
2011	1.106	871	846	1.075	989	2.133
2012	1.191	959	992	1.032	1132	2.323

Tabelle 13: Wohnungspreise in Abhängigkeit von den Baujahren

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

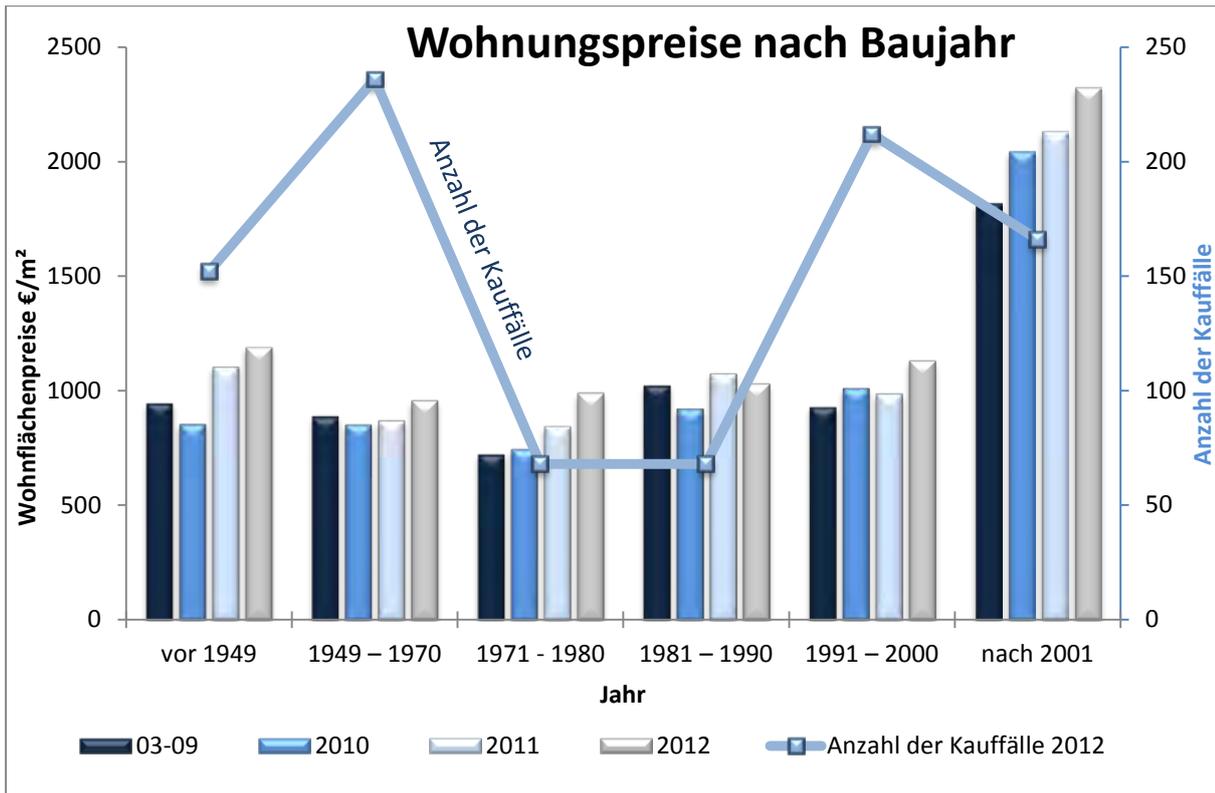


Abbildung 13: Wohnungspreise in Abhängigkeit von den Baujahren

Die Durchschnittspreise je Quadratmeter Wohnfläche sind neben der Lage und der Wohnungsanzahl im Objekt, abhängig von der Ausstattung und dem Baujahr. Eine Besonderheit bezüglich der kontinuierlichen Alterswertminderung bilden Altbauten, die vor 1949 errichtet wurden, da Wohnungen aus der Gründerzeit nach wie vor sehr beliebt sind und entsprechend höhere Kaufpreise hierfür erzielt werden. In den nachfolgenden Baujahresgruppen sind mit einer Ausnahme: Epoche 1981–1990, in 2012 jeweils Höchstpreise erzielt worden. Die Preisentwicklung in der Baujahresgruppe ab dem Jahr 2001 hebt sich deutlich ab. Hier ist ein kontinuierlicher Preisanstieg nachgewiesen. Dies kann unter anderem auch mit den deutlich gestiegenen energetischen Anforderungen für Neubauten begründet werden.

## 7 Bewertungsrelevante Daten

Im weiteren werden für die Bewertung von Immobilien relevante Daten dargestellt, die der Bodenrichtwertbestimmung mit Stand 1. Januar 2012 und weiteren Quellen entnommen sind.

### 7.1 Bodenpreisindexreihen (Stand: 1. Januar 2012)

**Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss im zweijährigen Turnus festgestellt. Insofern entsprechen die nachfolgend aufgeführten Indexreihen dem Stand: 1. Januar 2012.**

Bodenpreisindexreihen stellen die konjunkturellen Veränderungen für Bauflächen nach unterschiedlichen Nutzungen dar. Sie werden vom Gutachterausschuss ermittelt und jeweils nach der Neufestsetzung der Bodenrichtwerte aktualisiert. Ausgehend von der geringen Veränderung des Preisniveaus im Jahre 2000 wurde dieser Zeitpunkt als Basisjahr für die nachstehenden Indexreihen zugrunde gelegt.

Baunutzung	Jahr (Basisjahr 2000 = 100)										
	1992	1994	1996	1998	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012
Gute Wohnlage	61	77	93	100	100	98	97	96	96	97	99
Mittlere Wohnlage	59	72	89	98	100	99	98	98	98	98	98
Einfache Wohnlage	70	79	91	99	100	98	99	98	98	98	99
Gewerbliche Bauflächen	78	85	99	100	100	95	92	90	89	90	90
Gemischte Bauflächen	68	81	97	100	100	94	93	93	91	92	93
Kerngebietsflächen	87	89	100	100	100	95	87	80	77	77	77

Tabelle 14: Bodenpreisindex – Basisjahr 2000 = 100

Stand: 1. Januar 2012

Zur Beurteilung der Bodenwerte in der gesamtwirtschaftlichen Situation werden in der nachstehenden Grafik die Preisentwicklung mit dem Baupreisindex und dem Verbraucherpreisindex verglichen. Hierzu wird neben den beiden zuvor genannten Indizes der Index für die mittlere Wohnlage angegeben.

Anhand der folgenden Abbildung ist zu erkennen, dass der Verbraucherpreisindex seit 20 Jahren nahezu linear ansteigt. Der Baupreisindex ist nach 1996 zunächst leicht gesunken, dann schloss sich eine mehrjährige Stagnation an. Nach dem deutlichen Preisanstieg zwischen 2006 und 2008 und einer kurzzeitigen Stabilisierung bis 2010 näherte er sich 2011 dem Verbraucherpreisindex. Von November 2011 bis November 2012 war ein weiterer Anstieg um 2,5% zu verzeichnen.

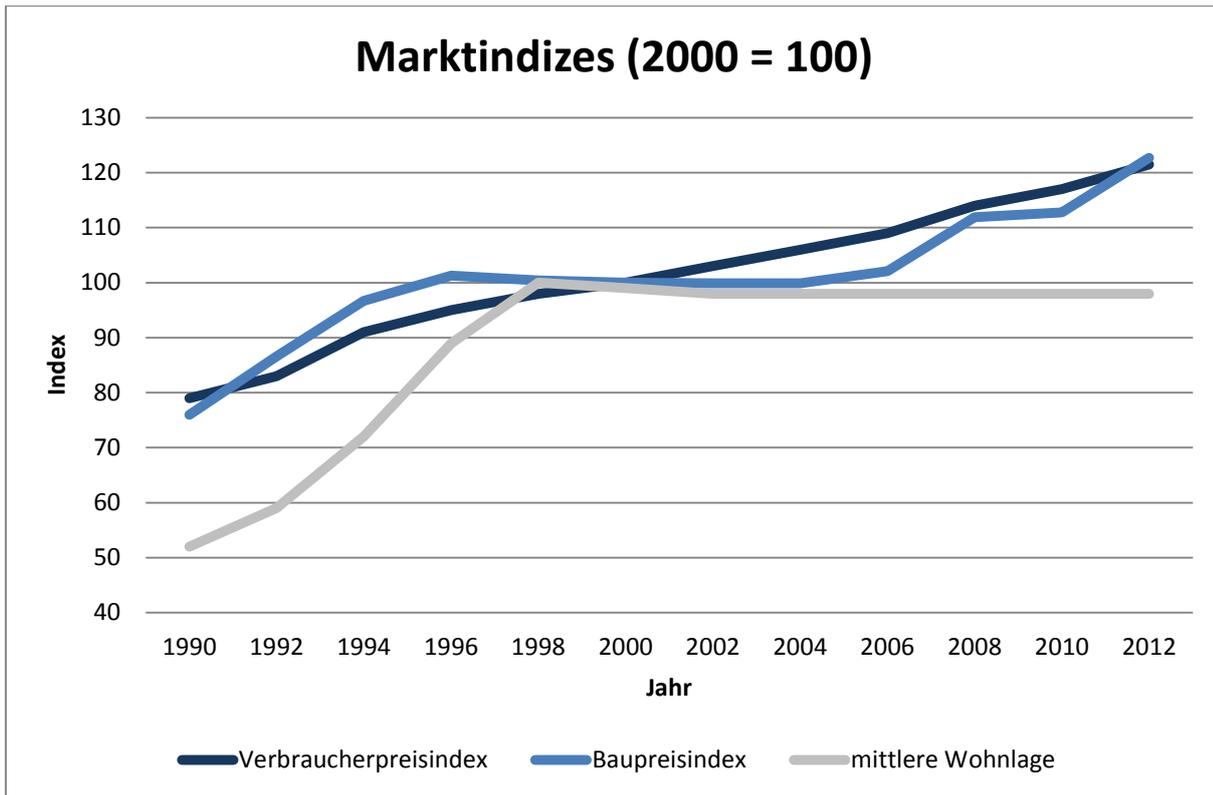


Abbildung 14: Vergleich verschiedener Märkte

Quelle: Statistisches Bundesamt (tlw.)

## 7.2 Baupreisindex

Der Baupreisindex zeigt die Entwicklung der Baupreise mit Bezug auf ein Basisjahr auf (hier: Basisjahr 2000 = 100). Er wird vom Statistischen Bundesamt nach Erhebungen in der Bauwirtschaft seitens der Landesämter veröffentlicht und gibt die langfristige Entwicklung der Preise für bestimmte Bauleistungen wieder. Die durchschnittlichen Baukosten (Normalherstellungskosten) und Baupreisindexwerte werden für die Berechnung des Sachwertes zum Bewertungsstichtag im Sachwertverfahren benötigt. Um diese Veränderung festzulegen, muss zu einem bestimmten Zeitpunkt ein Erhebungsjahr festgelegt werden. Dieses Erhebungsjahr 2000 wurde mit der Indexzahl 100 festgelegt. Die Tabellenwerte geben das Wertverhältnis der veränderten Baupreise gegenüber dem Erhebungsjahr 2000 an.

Jahr	1992	1994	1996	1998	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2011	2012
Index (Jahres-Durchschnitt)	89,8	96,4	98,5	97,4	100,0	99,9	101,2	104,4	109,5	111,5	119,5	122,7

Tabelle 15: Baupreisindex Basisjahr 2000 = 100

Quelle: Statistisches Bundesamt

### 7.3 GFZ-Umrechnungskoeffizienten

GFZ-Umrechnungskoeffizienten sind Faktoren mit denen Wertunterschiede gleichartiger Grundstücke, die in ihrem Zustand hinsichtlich der Geschossflächenzahl (GFZ) voneinander abweichen, beschrieben werden. Die Geschossflächenzahl, die die einzelne Richtwertzone prägt und dem jeweiligen Bodenrichtwert zugrunde liegt, ist entsprechend der Baunutzungsverordnung zu ermitteln. Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die nebenstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten sind den Wertermittlungsrichtlinien entnommen und geben den unterschiedlichen Einfluss der baulichen Nutzung eines Grundstücks auf den Bodenwert an.

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

*Tabelle 16: GFZ-Umrechnungskoeffizienten (auszugsweise)  
Quelle: Wertermittlungsrichtlinien 2006*

## 7.4 Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren sind die Liegenschaftszinssätze und die Rothertragsfaktoren von großer Bedeutung. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich das im Verkehrswert gebundene Kapital von Liegenschaften (Grundstücken) im Durchschnitt marktüblich verzinst. Er stellt somit ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar und ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleich zu setzen.

Entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV werden Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt. Die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Werte gründen auf landesweit einheitlichen Auswertekriterien, wodurch die Vergleichbarkeit über das Stadtgebiet hinaus sichergestellt und die qualitative Zuverlässigkeit unterstützt wird.

Objektart	Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	Liegenschaftszinssätze				Rothertragsfaktoren			
		Jahr							
		2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012
Einfamilienhaus	< 200	3,8	3,5	3,4	3,1	18,8	20,7	21,1	21,2
	≥ 200	3,9	3,5	3,2	3,2	20,2	22,4	23,3	22,8
Zweifamilienhaus	< 200	4,1	4,4	3,8	3,9	16,2	15,6	17,6	17,2
	≥ 200	3,5	3,8	3,6	3,9	19,5	18,9	19,7	18,2
Mehrfamilienhaus (Wohnfläche < 300 m <sup>2</sup> )	< 200	5,3	5,7	5,4	5,8	13,3	12,4	13,3	12,0
	≥ 200	4,5	4,6	4,3	4,1	15,7	14,8	15,6	16,8
Mehrfamilienhaus (Wohnfläche ≥ 300 m <sup>2</sup> )	< 200	5,9	5,8	5,9	5,5	12,0	12,5	12,2	11,9
	≥ 200	5,8	5,4	5,2	4,9	12,6	13,5	13,4	13,8
Wohn- und Geschäftshaus (Wohn- u. Nutzfläche < 2000 m <sup>2</sup> )	<400	6,1	5,8	5,8	6,8	12,2	11,5	11,7	10,8
	400-599	5,5	5,6	4,8	5,2	12,3	12,7	13,6	14,1
	≥600	---	5,7	4,8	4,5	---	13,6	15,2	16,0
Büro- und Verwaltungsgebäude	---	5,7	5,7	5,4	5,4	13,7	13,9	---	13,8
Einkaufsmärkte (im Gewerbegebiet)	---	7,5	5,8	7,2	5,4	10,6	13,9	10,5	13,8
Gewerbe und Industrie	---	6,8	6,9	6,1	7,0	12,3	11,5	12,1	10,2

Tabelle 17: Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren für Hessen

Quelle: ZGGH

## 7.5 Mieten

Im Stadtgebiet gibt es rund 103.700<sup>1</sup> Wohnungen, von denen der überwiegende Teil vermietet ist. Die erzielbare Kaltmiete ist für Investoren ein entscheidendes Kriterium zur Renditekalkulation der eingesetzten Finanzmittel. Dabei sind die Mieten im Einzelfall von mehreren Faktoren abhängig, wie zum Beispiel:

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

Die Bestandsmieten werden derzeit in Kassel nicht erfasst. Der Immobilienverband Deutschland erfasst jedoch Mietpreise bei Neuvermietungen. Diese werden auszugsweise im Folgenden dargestellt:

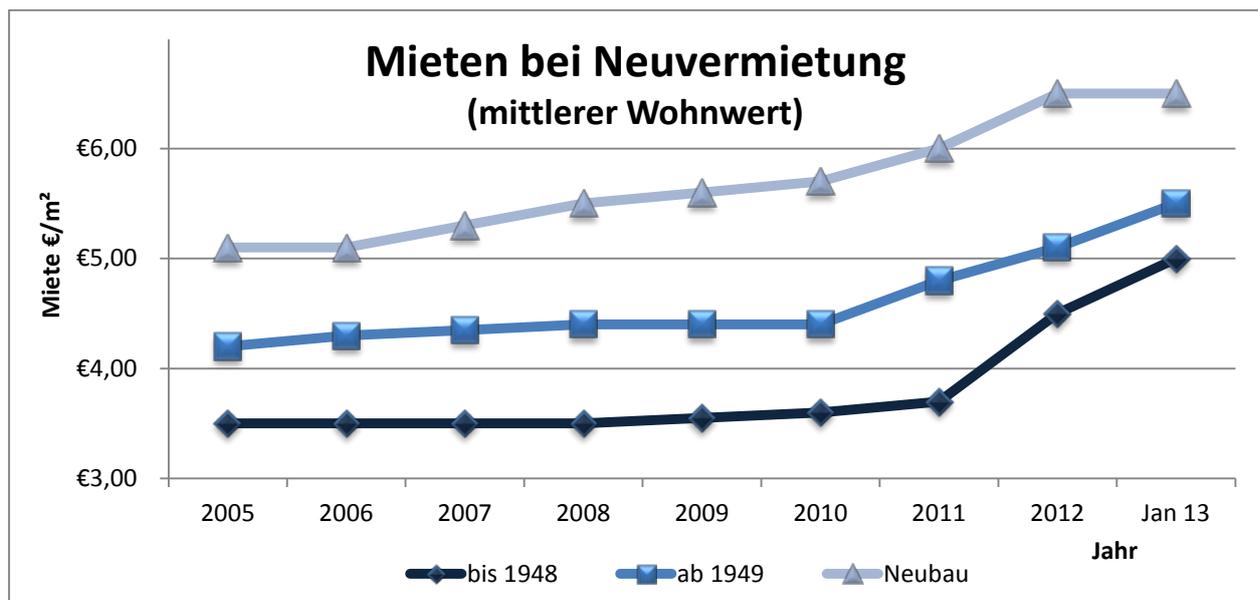


Abbildung 15: Entwicklung der Wohnungsmieten

Quelle: IVD-Mietspiegel, Stand: 1/2013

In der Abbildung 15 ist die Entwicklung der Wohnungsmieten der letzten Jahre dargestellt. Dabei ist für den mittleren Wohnwert seit 2010 ein deutlicher Mietanstieg erkennbar. Die Daten sind dem IVD-Mietspiegel Nordhessen (s. Quellennachweis) entnommen, die für den Immobilienmarktbericht zur Verfügung gestellt wurden. Ausführliche Informationen über Wohnungs- und Geschäftsmieten erhalten Sie im Internet unter: [www.putz-immobilien.de](http://www.putz-immobilien.de).

<sup>1</sup> Quelle: Fachstelle Statistik der Stadt Kassel, Stand. April 2013

## 8 Vergleichsfaktoren gemäß § 183 Bewertungsgesetz

Die Vergleichsfaktoren werden von der Finanzverwaltung zur Ermittlung des gemeinen Wertes einer Immobilie gem. ErbStRG benötigt. Sie sollen dazu dienen für zwei Drittel aller Standardfälle Immobilienwerte abzuleiten. Nachfolgend sind für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften Vergleichsfaktoren und für Eigentumswohnungen Vergleichspreise für den Bereich der documenta Stadt Kassel dargestellt. Außerdem sind Kreuztabellen aufgeführt, die die Abweichungen in der Grundstücksgröße und im Gebäudealter berücksichtigen. Zwischenwerte sind zu interpolieren. Die Werte beinhalten die Daten aus den Jahren 2010 bis 2012.

Bei der Festlegung der Vergleichsfaktoren wurden folgende Objektarten unterschieden:

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

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

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

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

Wertangaben für Kfz-Stellplätze			
Lage	Tiefgarage	Einzelgarage	freie Stellplätze
	[€]	[€]	[€]
Bezirk Mitte	15.000	5.000	3.000
Restliches Stadtgebiet	10.000	5.000	2.500

Tabelle 18: Wertangaben für Kfz-Stellplätze

Für die Auswertung der Eigenheime (Häuser) wurden diejenigen Immobilien berücksichtigt, deren Wohnfläche zwischen 80 m<sup>2</sup> und 250 m<sup>2</sup> (EFH/ZFH) bzw. 80 m<sup>2</sup> und 200 m<sup>2</sup> (RH/DHH), Baujahr nach 1950 und Grundstücksgröße zwischen 250 m<sup>2</sup> und 1500 m<sup>2</sup> (EFH/ZFH) bzw. 100 m<sup>2</sup> und 700 m<sup>2</sup> (RH/DHH) lagen.

Für die Auswertung der Eigentumswohnungen wurden diejenigen Objekte berücksichtigt, deren Wohnfläche zwischen 40 m<sup>2</sup> und 160 m<sup>2</sup> und das Baujahr nach 1975 lag.

Die dargestellten Vergleichsfaktoren pro m<sup>2</sup> Wohnfläche führen für Standardobjekte zum Verkehrswert mit einer Genauigkeit von ± 20%. Einzelne Besonderheiten des Grundstücks können in einem pauschalisierten Vergleichswertverfahren nicht berücksichtigt werden (§ 183 Abs. 3 BewG). Individuelle Besonderheiten des Grundstücks können nur im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens (§ 198 BewG) Berücksichtigung finden.

## 8.1 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Vergleichsfaktoren in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (EFH/ZFH) bezogen auf 700 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße und Baujahr 1975				
	Bodenrichtwertbereich				
	< 50 €/m <sup>2</sup> (25 €/m <sup>2</sup> )	50 €/m <sup>2</sup> bis 99 €/m <sup>2</sup> (75 €/m <sup>2</sup> )	100 €/m <sup>2</sup> bis 149 €/m <sup>2</sup> (125 €/m <sup>2</sup> )	150 €/m <sup>2</sup> bis 199 €/m <sup>2</sup> (175 €/m <sup>2</sup> )	200 €/m <sup>2</sup> bis 299 €/m <sup>2</sup> (250 €/m <sup>2</sup> )
100	796	1.283	1.769	2.256	2.986
110	763	1.205	1.648	2.090	2.754
120	736	1.141	1.547	1.952	2.561
130	713	1.087	1.461	1.836	2.397
140	693	1.040	1.388	1.736	2.257
150	676	1.000	1.325	1.649	2.136
160	661	965	1.269	1.573	2.029
170	647	934	1.220	1.506	1.936
180	636	906	1.176	1.447	1.852
190	625	881	1.137	1.393	1.778
200	616	859	1.102	1.346	1.711
210	607	839	1.070	1.302	1.650
220	599	820	1.042	1.263	1.595
230	592	804	1.015	1.227	1.544
240	585	788	991	1.194	1.498
250	579	774	969	1.163	1.455

Tabelle 19: Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Der in Tabelle 19 ermittelte Vergleichsfaktor ist anhand der anschließenden Tabelle an die Grundstücksgröße und das Baujahr der Immobilie anzupassen.

Grundstückgröße (m <sup>2</sup> )	Anpassungsfaktoren					
	Baujahre					
	1950 - 1959 (1955)	1960 - 1969 (1965)	1970 - 1979 (1975)	1980 - 1989 (1985)	1990 - 1999 (1995)	ab 2000 (2005)
300	0,75	0,83	<b>0,91</b>	0,99	1,07	1,15
400	0,77	0,85	<b>0,93</b>	1,01	1,09	1,17
500	0,80	0,87	<b>0,95</b>	1,03	1,11	1,19
600	0,82	0,90	<b>0,98</b>	<b>1,06</b>	1,14	1,21
700	<b>0,84</b>	<b>0,92</b>	<b>1,00</b>	<b>1,08</b>	<b>1,16</b>	<b>1,24</b>
800	0,86	0,94	<b>1,02</b>	1,10	1,18	1,26
900	0,89	0,97	<b>1,05</b>	1,13	1,20	1,28
1.000	0,91	0,99	<b>1,07</b>	1,15	1,23	1,31
1.100	0,93	1,01	<b>1,09</b>	1,17	1,25	1,33
1.200	0,96	1,04	<b>1,11</b>	1,19	1,27	1,35
1.300	0,98	1,06	<b>1,14</b>	1,22	1,30	1,38
1.400	1,00	1,08	<b>1,16</b>	1,24	1,32	1,40
1.500	1,02	1,10	<b>1,18</b>	1,26	1,34	1,42

Tabelle 20: Anpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

### 8.1.1 Beispiel für die Anwendung der Vergleichsfaktoren

Das nachfolgende **Beispiel** verdeutlicht die Anwendung der Vergleichsfaktoren:

- Objektart Freistehendes Einfamilienhaus
- Wohnfläche 144 m<sup>2</sup>
- Bodenrichtwert 185 €/m<sup>2</sup>
- Baujahr 1982
- Grundstücksfläche 640 m<sup>2</sup>

Der Vergleichsfaktor ergibt sich aus der Tabelle 19:

$$\begin{array}{l} \text{Wohnfläche, gerundet } 140 \text{ m}^2 \\ \text{Bodenrichtwert } 150 - 199 \text{ €/m}^2 \end{array} = 1.736 \text{ €/m}^2$$

Der Anpassungsfaktor ergibt sich aus Tabelle 20:

$$\begin{array}{l} \text{Grundstücksgröße, gerundet } 600 \text{ m}^2 \\ \text{Baujahr } 1980 - 1989 \end{array} = 1,06$$

Der überschlägige Wert der Immobilie ergibt sich aus folgender Berechnung:

$$144 \text{ m}^2 \times 1.736 \text{ €/m}^2 \times 1,06 = 264.983 \text{ €}; \text{ gerundet: } 265.000 \text{ €}$$

Hinweis:

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

## 8.2 Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Wohnfläche m <sup>2</sup>	Vergleichsfaktoren in € /m <sup>2</sup> Wohnfläche (RH/DHH) bezogen auf 300 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße und Baujahr 1985				
	Bodenrichtwertbereich				
	< 49 €/m <sup>2</sup> (25 €/m <sup>2</sup> )	50 €/m <sup>2</sup> bis 99 €/m <sup>2</sup> (75 €/m <sup>2</sup> )	100 €/m <sup>2</sup> bis 149 €/m <sup>2</sup> (125 €/m <sup>2</sup> )	150 €/m <sup>2</sup> bis 199 €/m <sup>2</sup> (175 €/m <sup>2</sup> )	200 €/m <sup>2</sup> bis 299 €/m <sup>2</sup> (255 €/m <sup>2</sup> )
80	968	1.369	1.770	2.171	--
90	903	1.259	1.616	1.972	--
100	851	1.172	1.492	1.813	--
110	808	1.100	1.391	1.683	--
120	773	1.040	1.307	1.575	--
130	742	989	1.236	1.483	--
140	717	946	1.175	1.404	--
150	694	908	1.122	1.336	--
160	675	875	1.076	1.276	--
170	658	846	1.035	1.224	--
180	642	821	999	1.177	--
190	629	797	966	1.135	--
200	616	777	937	1.098	--

Tabelle 21: Vergleichsfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser

Der in Tabelle 21 ermittelte Vergleichsfaktor ist anhand der anschließenden Tabelle an die Grundstücksgröße und das Baujahr der Immobilie anzupassen.

Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Anpassungsfaktoren					
	Baujahre					
	1950 bis 1959 (1955)	1960 bis 1969 (1965)	1970 bis 1979 (1975)	1980 bis 1989 (1985)	1990 bis 1999 (1995)	ab 2000 (2005)
100	0,61	0,72	0,82	<b>0,92</b>	1,02	1,12
150	0,64	0,74	0,84	<b>0,94</b>	1,04	1,14
200	0,66	0,76	0,86	<b>0,96</b>	1,06	1,16
250	0,68	0,78	0,88	<b>0,98</b>	1,08	1,18
300	<b>0,70</b>	<b>0,80</b>	<b>0,90</b>	<b>1,00</b>	<b>1,10</b>	<b>1,20</b>
350	0,72	0,82	0,92	<b>1,02</b>	1,12	1,22
400	0,74	0,84	0,94	<b>1,04</b>	1,14	1,24
450	0,76	0,86	0,96	<b>1,06</b>	1,16	1,26
500	0,78	0,88	0,98	<b>1,08</b>	1,18	1,28
550	0,80	0,90	1,00	<b>1,10</b>	1,21	1,31
600	0,82	0,92	1,02	<b>1,13</b>	1,23	1,33
650	0,84	0,94	1,05	<b>1,15</b>	1,25	1,35
700	0,86	0,97	1,07	<b>1,17</b>	1,27	1,37

Tabelle 22: Anpassungsfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser

### 8.3 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

Baujahr	Vergleichsfaktoren in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (ETW) bezogen auf 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche				
	Bodenrichtwertbereich				
	50 €/m <sup>2</sup> bis 99 €/m <sup>2</sup> (75 €/m <sup>2</sup> )	100 €/m <sup>2</sup> bis 149 €/m <sup>2</sup> (125 €/m <sup>2</sup> )	150 €/m <sup>2</sup> bis 199 €/m <sup>2</sup> (175 €/m <sup>2</sup> )	200 €/m <sup>2</sup> bis 249 €/m <sup>2</sup> (225 €/m <sup>2</sup> )	250 €/m <sup>2</sup> bis 299 €/m <sup>2</sup> (275 €/m <sup>2</sup> )
1975-1984 (1980)	774	906	1.037	1.168	1.300
1985-1994 (1990)	928	1.059	1.190	1.322	1.453
1995-2004 (2000)	1.081	1.212	1.344	1.475	1.607
ab 2005 (Erstbezug)	1.998	2.128	2.258	2.388	2.518

Tabelle 23: 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. Für die Ermittlung der Ver-

gleichsfaktoren liegen die durchschnittliche Wohnfläche für Eigentumswohnungen bei ca. 80 m<sup>2</sup> für ältere wiederverkaufte Wohnungen und ca. 100 m<sup>2</sup> für Neubauwohnungen.

## 9 Entwicklung des Immobilienmarktes

Grundlage des Immobilienmarktberichtes 2012 sind die Kauffälle der zurückliegenden Jahre, die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Kassel vorliegen und ausgewertet wurden. Die bereits in den Vorjahren erkennbare Zunahme in der Anzahl der Kauffälle hat sich auch in 2012 drastisch fortgesetzt.

Das gilt auch für die durchschnittlich gezahlten Preise in allen Teilmärkten. Bei den unbebauten Grundstücken ist das im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass in 2012 Baugrundstücke in höherpreisigen Lagen verkauft wurden als in 2011. Die Anzahl der verkauften Baugrundstücke für Wohnzwecke hat mit 136 Kauffällen einen Spitzenwert erreicht. Die Verkäufe unbebauter Grundstücke für Gewerbe und Industrie bleiben auf dem niedrigen Niveau der Vorjahre. Mit einer durchschnittlichen Fläche von 3.800 m<sup>2</sup> handelt es sich dabei eher um kleine Gewerbegrundstücke.

Im Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ liegen die Kauffälle für Einfamilienreihenhäuser, Einfamiliendoppelhaushälften, sowie freistehenden Zweifamilienhäusern auf nahezu konstantem Niveau, während bei freistehenden Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern die Verkaufszahlen gestiegen sind.

Hinsichtlich der durchschnittlichen Kaufpreise werden in fast allen Segmenten Spitzenpreise erzielt. Bei den freistehenden Zweifamilienhäusern hat der kontinuierliche Aufwärtstrend bereits 2009 und bei den freistehenden Einfamilienhäusern, den Doppelhäusern und den Reihenhäusern im Jahre 2010 eingesetzt.

Das Marktsegment „Wohnungseigentum“ unterliegt mit 56% aller Verkaufsfälle weiterhin einer prosperierenden Entwicklung mit enorm gestiegenen Verkaufszahlen und gleichzeitig steigenden Durchschnittspreisen. Bei den Erstverkäufen ist die durchschnittliche Wohnungsgröße mit 100 m<sup>2</sup> zwar geringer als im Vorjahr, sie entspricht aber dem langjährigen Mittel. Die Anzahl der Erstverkäufe ist drastisch um 90% und die Zahl der Wiederverkäufe um 30% angestiegen. Auch bei den Eigentumswohnungen sind die durchschnittlichen Preise für einen Quadratmeter Wohnfläche seit 2010 kontinuierlich gestiegen.

Beim Vergleich der Verkaufszahlen bei Immobilien mit den Einwohnerzahlen in Kassel sind Parallelen erkennbar.

## 10 Adressen benachbarter Gutachterausschüsse

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

### Quellennachweise:

- *Immobilienverband Deutschland (IVD) – Immobilienpreisspiegel Nordhessen; Stand 1/2013*
- *Statistisches Bundesamt; Baupreisindizes; Verbraucherpreisindizes*
- *Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2010; BGBl. I S 639; Berlin, 2010*
- *Wertermittlungsrichtlinien (WertR) 06*
- *Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Kassel*
- *Personal- und Organisationsamt der Stadt Kassel; – Fachstelle Statistik –*
- *Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Hessen (ZGGH)*

## Leistungen und Gebühren

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

<b>Bodenrichtwertkarte</b> (Farbdruck), Maßstab 1:25.000	50 €
<b>Bodenrichtwertkarte</b> (Farbdruck), Maßstab 1:10.000	60 €
<b>Bodenrichtwerte inkl. Luftbilder DVD</b>	80 €
<b>Immobilienmarktbericht</b> (Farbdruck)	25 €
<b>Immobilienmarktbericht</b> digital	20 €
<b>Bodenrichtwertauskunft</b> (schriftlich; je Richtwert)	20 €
Grundgebühr (inklusive Angabe von bis zu 5 Richtwerten)	30 €
Je weitere 5 Richtwerte zusätzlich	5 €
<b>Auszug aus der Kaufpreissammlung</b> (schriftlich)	
Grundgebühr (bis zu 10 Vergleichsfälle)	75 €
Je weiteren mitgeteilten Vergleichsfall	5 €
<b>Gebühren für Verkehrswertgutachten</b>	

Bewertungsobjekt	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen	Rechte an Grundstücken
<b>Verkehrswert (bis ..... €)</b>	<b>Gebühr *</b>		
50.000 €	250 €	500 €	750 €
100.000 €	370 €	740 €	1.110 €
150.000 €	450 €	900 €	1.350 €
200.000 €	535 €	1.070 €	1.605 €
250.000 €	620 €	1.240 €	1.860 €
300.000 €	700 €	1.400 €	2.100 €
375.000 €	790 €	1.580 €	2.370 €
375.000 €	930 €	1.860 €	2.790 €
750.000 €	1.100 €	2.200 €	3.300 €
1.000.000 €	1.240 €	2.480 €	3.720 €
bis 25.000.000 € für jede weiteren 250.000 €	75 €	150 €	225 €
über 25.000.000 € für jede weiteren 1.000.000 €	50 €	100 €	150 €
* Alle Gutachtengebühren zuzüglich der gültigen Mehrwertsteuer			

Die Gebühren für sonstige Wertermittlungen werden auf Anfrage mitgeteilt.

HESSEN



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