

Gutachterausschuss für Immobilienwerte

HESSEN



Immobilienmarktbericht

für den Bereich der documenta Stadt Kassel

2023



Jahresbericht 2023

Daten und Fakten
zum Kasseler Immobilienmarkt

Gutachterausschuss
für Immobilienwerte
für den Bereich der
documenta Stadt Kassel

Inhaltsverzeichnis

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	7
3.1 Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses	7
3.2 Anzahl und Transaktionsvolumen der Kaufverträge	8
3.3 Immobilienmarkt	11
4 Transaktionen bei unbebauten Grundstücken	13
4.1 Umsatzentwicklung	13
4.1.1 Hauptkategorien unbebauter Grundstücke	13
4.2 Verteilung der Kauffälle	16
4.3 Bodenrichtwerte im Bereich der Stadt Kassel	18
4.3.1 Entwicklung der Bodenrichtwerte	19
4.3.2 Veröffentlichung der Bodenrichtwerte	20
5 Transaktionen bei bebauten Grundstücken	21
5.1 Umsatzentwicklung	21
5.2 Verteilung der Kauffälle	25
5.2.1 Verteilung der Kauffälle nach Lage	28
6 Transaktionen bei Wohnungseigentum	31
6.1 Umsatzentwicklung	31
6.2 Verteilung der Kauffälle	33
6.3 Durchschnittspreise nach Wohnungsgröße	37
6.4 Durchschnittspreise nach Baujahren	38
7 Bewertungsrelevante Daten	42
7.1 Marktindizes	42
7.1.1 Baupreisindex für Wohngebäude	43
7.2 GFZ-Umrechnungskoeffizienten	44
7.3 Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren	45
7.4 Sachwertfaktoren	50
7.5 Mieten	56
7.5.1 Mietwertkalkulator („MiKa“)	56
8 Vergleichsfaktoren gemäß § 183 Bewertungsgesetz	59
8.1 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	62
8.1.1 Beispiel für die Anwendung der Vergleichsfaktoren	63
8.2 Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	64
8.3 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen	65
9 Entwicklung des Immobilienmarktes	66
10 Mitglieder des Gutachterausschusses	68
11 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	69
Quellennachweise	69
Leistungen und Gebühren	70

Tabellenverzeichnis

TABELLE 1:	BAUFERTIGSTELLUNGEN VON WOHNUNGEN (NEUBAU)	5
TABELLE 2:	VERTEILUNG DER TRANSAKTIONEN	7
TABELLE 3:	GRUNDSTÜCKSTRANSAKTION DER DREI TEILMÄRKTE	8
TABELLE 4:	MARKTTEILNEHMER	12
TABELLE 5:	GRUNDSTÜCKSTRANSAKTION UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	14
TABELLE 6:	PREISKLASSEN FÜR UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	16
TABELLE 7:	BODENPREISINDEX – BASISJAHR 2010 = 100	19
TABELLE 8:	GRUNDSTÜCKSTRANSAKTIONEN BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	24
TABELLE 9:	PREISKLASSEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	25
TABELLE 10:	GRUNDSTÜCKSGRÖßEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	27
TABELLE 11:	TRANSAKTIONEN WOHNUNGSEIGENTUM	31
TABELLE 12:	ANZAHL DER KAUFFÄLLE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH WOHNUNGSGRÖßE	33
TABELLE 13:	ANZAHL DER KAUFFÄLLE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH BAUJAHREN	34
TABELLE 14:	MITTELWERTE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH WOHNUNGSGRÖßEN	37
TABELLE 15:	WOHNUNGSPREISE NACH BAUJAHREN	38
TABELLE 16:	BAUPREISINDIZES	43
TABELLE 17:	GFZ-UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN	44
TABELLE 18:	ERTRAGSWERTMODELL FÜR HESSEN	45
TABELLE 19:	LZ / REF EINFAMILIENHAUS (EFH, RMH, REH, DHH)	46
TABELLE 20:	LZ / REF ZWEIFAMILIENHAUS	46
TABELLE 21:	LZ / REF MEHRFAMILIENHAUS < 300 M ² WOHNFLÄCHE	47
TABELLE 22:	LZ / REF MEHRFAMILIENHAUS, 300 M ² BIS 699 M ² WOHNFLÄCHE	47
TABELLE 23:	LZ / REF WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS	48
TABELLE 24:	LZ / REF GEWERBE (WERKSTATT/HALLE/INDUSTRIE)	48
TABELLE 25:	LZ / REF GEWERBE (BÜRO- UND GESCHÄFTSHAUS)	49
TABELLE 26:	LZ / REF EIGENTUMSWOHNUNGEN	49
TABELLE 27:	SACHWERTFAKTOREN DES GESCHÄFTSJAHRES 2022 FÜR RMH, REH, DHH, EFH UND ZFH	51
TABELLE 28:	SACHWERTFAKTOREN DES GESCHÄFTSJAHRES 2022 FÜR FREISTEHENDE EFH UND ZFH	52
TABELLE 29:	SACHWERTFAKTOREN DES GESCHÄFTSJAHRES 2022 FÜR RH UND DHH	54
TABELLE 30:	WERTANGABEN FÜR KFZ-STELLPLÄTZE	60
TABELLE 31:	VERGLEICHSAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	62
TABELLE 32:	KORREKTURWERTE FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	63
TABELLE 33:	VERGLEICHSAKTOREN FÜR REIHEN- UND DOPPELHÄUSER	64
TABELLE 34:	KORREKTURWERTE FÜR REIHEN- UND DOPPELHÄUSER	64
TABELLE 35:	VERGLEICHSAKTOREN FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN	65

Abbildungsverzeichnis

<i>ABBILDUNG 1:</i>	<i>ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHLEN IN KASSEL</i>	4
<i>ABBILDUNG 2:</i>	<i>VERTEILUNG DER KAUFFÄLLE</i>	9
<i>ABBILDUNG 3:</i>	<i>IMMOBILIENTRANSAKTIONEN DER LETZTEN 10 JAHRE</i>	10
<i>ABBILDUNG 4:</i>	<i>UMSATZZAHLEN FÜR BEBAUTE UND UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE</i>	10
<i>ABBILDUNG 5:</i>	<i>MARKTTEILNEHMER VERÄÜBERER</i>	11
<i>ABBILDUNG 6:</i>	<i>MARKTTEILNEHMER ERWERBER</i>	11
<i>ABBILDUNG 7:</i>	<i>KAUFPREISE FÜR UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE</i>	15
<i>ABBILDUNG 8:</i>	<i>VERTEILUNG DER KAUFFÄLLE VON UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN NACH ORTSBEZIRKEN</i>	17
<i>ABBILDUNG 9:</i>	<i>VERTEILUNG DER KAUFFÄLLE NACH AUSGEWÄHLTEN ORTSBEZIRKEN</i>	18
<i>ABBILDUNG 10:</i>	<i>INDEXREIHEN BODENRICHTWERTE</i>	20
<i>ABBILDUNG 11:</i>	<i>DURCHSCHNITTLICHE KAUFPREISE FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER</i>	25
<i>ABBILDUNG 12:</i>	<i>PREISKLASSEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER</i>	26
<i>ABBILDUNG 13:</i>	<i>GRUNDSTÜCKSGRÖßEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER</i>	28
<i>ABBILDUNG 14:</i>	<i>ANZAHL DER KAUFFÄLLE NACH ORTSBEZIRKEN</i>	29
<i>ABBILDUNG 15:</i>	<i>VERTEILUNG DER KAUFFÄLLE VON BEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN NACH ORTSBEZIRKEN</i>	30
<i>ABBILDUNG 16:</i>	<i>PREISENTWICKLUNGEN FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH WOHNFLÄCHE</i>	32
<i>ABBILDUNG 17:</i>	<i>ANZAHL DER KAUFFÄLLE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH WOHNUNGSGRÖßE</i>	33
<i>ABBILDUNG 18:</i>	<i>ANZAHL DER KAUFFÄLLE VON WOHNUNGSEIGENTUM NACH ORTSBEZIRKEN</i>	35
<i>ABBILDUNG 19:</i>	<i>VERTEILUNG DER KAUFFÄLLE VON WOHNUNGSEIGENTUM NACH ORTSBEZIRKEN</i>	36
<i>ABBILDUNG 20:</i>	<i>WOHNUNGSPREISE NACH WOHNUNGSGRÖßE</i>	37
<i>ABBILDUNG 21:</i>	<i>WOHNUNGSPREISE NACH BAUJAHREN</i>	38
<i>ABBILDUNG 22:</i>	<i>VERTEILUNG ALLER KAUFFÄLLE NACH ORTSBEZIRKEN</i>	40
<i>ABBILDUNG 23:</i>	<i>MARKTINDIZES</i>	42
<i>ABBILDUNG 24:</i>	<i>BODENWERTANTEIL FREISTEHENDE EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER</i>	53
<i>ABBILDUNG 25:</i>	<i>SACHWERTFAKTOREN FREISTEHENDE EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER</i>	53
<i>ABBILDUNG 26:</i>	<i>BODENWERTANTEIL REIHENHÄUSER UND DOPPELHAUSHÄLFEN</i>	55
<i>ABBILDUNG 27:</i>	<i>SACHWERTFAKTOREN REIHENHÄUSER UND DOPPELHAUSHÄLFEN</i>	55
<i>ABBILDUNG 28:</i>	<i>ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSMIETEN – MITTLERER WOHNWERT</i>	57
<i>ABBILDUNG 29:</i>	<i>ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSMIETEN – GUTER WOHNWERT</i>	58

Vorbemerkung

Der vorliegende Immobilienmarktbericht 2023 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 2022. 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 13 ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachtern. Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeiten bedient er sich einer Geschäftsstelle, die beim Amt Vermessung und Geoinformation angesiedelt ist. Die Hauptaufgabe der Gutachterausschüsse ist es nach den gesetzlichen Vorgaben des BauGB §§192–197 Transparenz auf dem Immobilienmarkt herzustellen.

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

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

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

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

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- 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 18 unabhängige Gutachterausschüsse, deren Geschäftsstellen sich bei den Ämtern für Bodenmanagement bzw. beim zuständigen Magistrat der Städte befinden. Sie sind eine Einrichtung des Landes und arbeiten als Kollegialgremium selbstständig und weisungsfrei.

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

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

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird mit weiteren vier Personen besetzt.

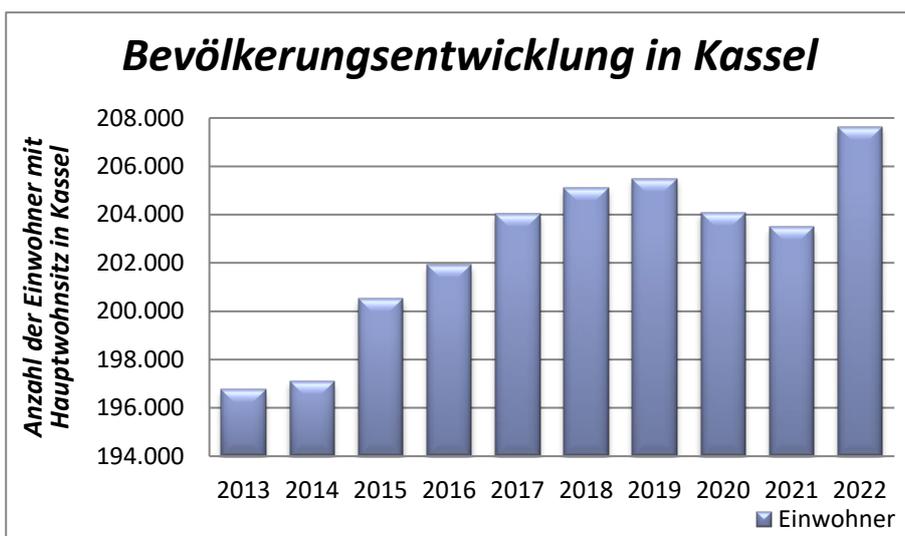
2 Rahmendaten

2.1 Lage

Lage:	51° 19´ nördlicher Breite 09° 29´ östlicher Länge von Greenwich	
Ortszeit:	Die Kasseler Ortszeit bleibt gegenüber der Mitteleuropäischen Zeit um 22 Minuten zurück	
Höhenlage:	Höhe des Stadtzentrums (Königsplatz)	163 m über NHN
	Rathaus	170 m über NHN
	Schloss Wilhelmshöhe	286 m über NHN
	Niedrigster Punkt im Stadtgebiet: Fuldaspiegel 150 m stromaufwärts der Schleuse Spiekershausen	132 m über NHN
	Höchster Punkt im Stadtgebiet: Hohes Gras (Bodenhöhe am Turm)	615 m über NHN
Fläche:	Stadtgebiet insgesamt	106,704 km ²

2.2 Wirtschaftliche Daten

In den letzten 10 Jahren, seit 2013, ist die Einwohnerzahl Kassels im Durchschnitt mit 0,6% pro Jahr gestiegen. Das Stadtgebiet ist aktuell Wohnort und Lebensmittelpunkt für 207.622 ¹ Menschen, die in 111.140 Haushalten und 31.320 Gebäuden wohnen. Die Anzahl der Personen mit Migrationshintergrund



liegt mit 90.217 Menschen bei knapp 43,5%, davon sind 7,1% Aussiedler, 13,8% Eingebürgerte und 22,5%, gehören unterschiedlichen Nationalitäten an.

Die Stadt Kassel verzeichnet in 2022 einen Anstieg von 12,3% (2021=2,6%) bei den nichtdeutschen Einwohnern. Die größten Anteile mit Bürgern anderer Staatsangehörigkeit in Kassel kommen aus der Türkei mit

Abbildung 1: Entwicklung der Einwohnerzahlen in Kassel

Quelle: Stadt Kassel

¹ Melderegister der Stadt Kassel, Stand 31.12.2022

6.481 (2021 = 6.516), gefolgt von Syrien mit 5.219 (2021 = 5.187), weiterhin aus Bulgarien mit 4.091 (2021 = 3.870), Rumänien mit 2.024 (2021 = 1.861) und Afghanistan mit 1.860 (2021 = 1.713) Personen. Die Anzahl der türkischen und deutschen Staatsangehörigen ist wiederholt rückläufig.

Im Einzugsgebiet der Stadt Kassel leben rund 1,26 Millionen Menschen, davon etwa 340.000 im Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel. Der Zweckverband (ZRK) umfasst zusätzlich zur Stadt Kassel die Umlandgemeinden Ahnatal, Baunatal, Calden, Fuldaabrück, Fuldata, Kaufungen, Lohfelden, Niestetal, Schauenburg und Vellmar. Die Einwohnerzahlen sind hier um etwa 2% gestiegen.

Kassel ist Arbeitsort für 152.700² Erwerbstätige (Stand 31.12.2022), Pendler inbegriffen. Zum Stichtag waren davon insgesamt 115.700 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Die Erwerbstätigen sind wie folgt in unterschiedlichen Wirtschaftsabschnitten vertreten: öffentliche und private Dienstleister 63.000 (41%); Finanzierung, Vermietung, Unternehmensdienstleister 29.300 (19%); Handel, Gastgewerbe, Verkehr 34.900 (23%); Produzierendes Gewerbe 25.300 (17%) sowie Land- und Forstwirtschaft 200 (0,1%). Zuzüglich sind 22.700 Beschäftigte geringfügig entlohnt, das sind etwa 15% aller Beschäftigten. Die Zahlen wurden auf 100 gerundet.

28.627 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte pendelten 2022 aus Kassel heraus, um ihrer Arbeit nachzugehen. Dagegen pendeln 66.363 Erwerbstätige täglich nach Kassel ein. Der Pendlersaldo in die Stadt Kassel liegt somit bei 37.736 Beschäftigten, das sind 456 Pendler mehr als im Vorjahr.

Die Arbeitslosenquote im Stadtgebiet lag zum Stichtag 31.12.2022 bei 7,5%, im Jahr zuvor bei 8,1%. Von insgesamt 8.236 Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 waren 3.672 Personen Nichtdeutsche, das sind etwa 45% aller Arbeitslosen.

2.3 Baugeschehen

Die Baufertigstellung von Wohngebäuden ist im Jahr 2021 von 101 auf 54 gefallen. Insgesamt verteilt sich der Wohnungsbestand in der Stadt Kassel auf 31.320 Gebäude mit insgesamt 103.395 Wohnungen. Die Kategorie Wohngebäude setzt sich aus 15.357 Einfamilienhäusern, 4.763 Zweifamilienhäusern und 10.766 Mehrfamilienhäusern zusammen. Gewerbliche oder gemischt genutzte Gebäude sind hier nicht berücksichtigt.

Dieses 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. Die Zahlen für 2022 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

Jahr	insgesamt	Baufertigstellungen von Wohnungen in	
		Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser
2017	269	69	200
2018	548	121	427
2019	142	22	120
2020	571	70	501
2021	200	39	161
2022	Bei Redaktionsschluss lagen noch keine aktuellen Werte vor.		

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

² Fachstelle Statistik Kassel – Jahresbericht 2021 erschienen im Oktober 2022

Der Trend zur Verlagerung der Anzahl der Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist beachtlich. 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. 2017 waren in diesem Segment 200 Wohnungen fertiggestellt, 2019 lag diese Zahl bei 120, 2021 bei insgesamt 161.

Die Zahlen für 2022 liegen der Fachstelle Statistik bei Redaktionsschluss noch nicht vor. Diese werden voraussichtlich im Herbst 2023 veröffentlicht.

3 Allgemeine Daten zum Immobilienmarkt

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

Jahr	2018	2019	2020	2021	2022
Kaufverträge	1.539	1.655	1.513	1.661	1.407
Sonstige (Schenkung, Übergabe...)	119	130	149	102	110
Zwangsversteigerungen	6	18	3	11	14
Verträge insgesamt	1.664	1.803	1.665	1.774	1.531

Tabelle 2: Verteilung der Transaktionen

Für das Jahr 2022 ist ein Rückgang bei den Immobilientransaktionen durch Kauffälle von über 15,3% zu verzeichnen. Bei den Zwangsversteigerungen sind lediglich 14 Fälle registriert. Sonstige Transaktionen wie Schenkung, Übergaben verzeichnen wieder einen Zuwachs von 102 auf 110 Fälle, das entspricht einem relativen Zuwachs von über 7,8%.

Betrachtet man alle Transaktionen ist im Ergebnis ein Rückgang von 13,7% festzustellen, das entspricht in 2022 insgesamt einem Rückgang von 243 Verträgen im Vergleich zum Vorjahr.

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

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

3.1 Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

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

- bebaute Grundstücke,
- unbebaute Grundstücke oder
- Wohnungseigentum

zu. Die hierfür erforderlichen Informationen erhält der Gutachterausschuss durch die beurkundenden Stellen, die eine Abschrift eines jeden Vertrages entsprechend den gesetzlichen Vorgaben 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 allen drei Kategorien, unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum, in unterschiedlicher Ausprägung im Vergleich zum Vorjahr rückläufig sind.

Bei unbebauten Grundstücken ist ein Rückgang der Kauffälle von etwa 22% im Vergleich zum Vorjahr zu beobachten, bei bebauten Grundstücken ist der Rückgang mit 12% gegeben. Das Marktsegment Wohnungseigentum bildet nach wie vor den größten Anteil aller Transaktionen. Hier ist die Anzahl der Kauffälle um etwa 16% zurückgegangen.

Insgesamt ist die Zahl aller Kaufverträge von 1.661 in 2021 auf 1.407 in 2022 zurückgegangen, das entspricht einem Rückgang von etwa 15%.

Kaufvertrag über	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz (tausend €)	Flächenumsatz (tausend m ²)	Durchschnittliche/ r	
					Kaufpreis (€)	Grundstücksfläche/Wohnungsfläche (m ²)
unbebaute Grundstücke	2018	125	23.288	225	186.303	1.798
	2019	139	24.210	186	174.174	1.336
	2020	148	39.878	257	269.448	1.734
	2021	121	23.924	256	197.720	2.113
	2022	94	21.800	330	231.910	3.509
bebaute Grundstücke	2018	569	292.644	567	514.312	996
	2019	597	346.438	732	580.299	1.226
	2020	522	349.275	465	669.109	890
	2021	569	508.154	662	893.065	1.163
	2022	500	498.462	595	996.925	1.191
Wohnungseigentum	2018	845	119.030	49	140.864	70
	2019	919	141.094	53	153.530	70
	2020	843	136.296	46	161.679	70
	2021	971	180.610	54	186.004	55
	2022	813	142.357	36	175.101	71

Tabelle 3: Grundstückstransaktion der drei Teilmärkte

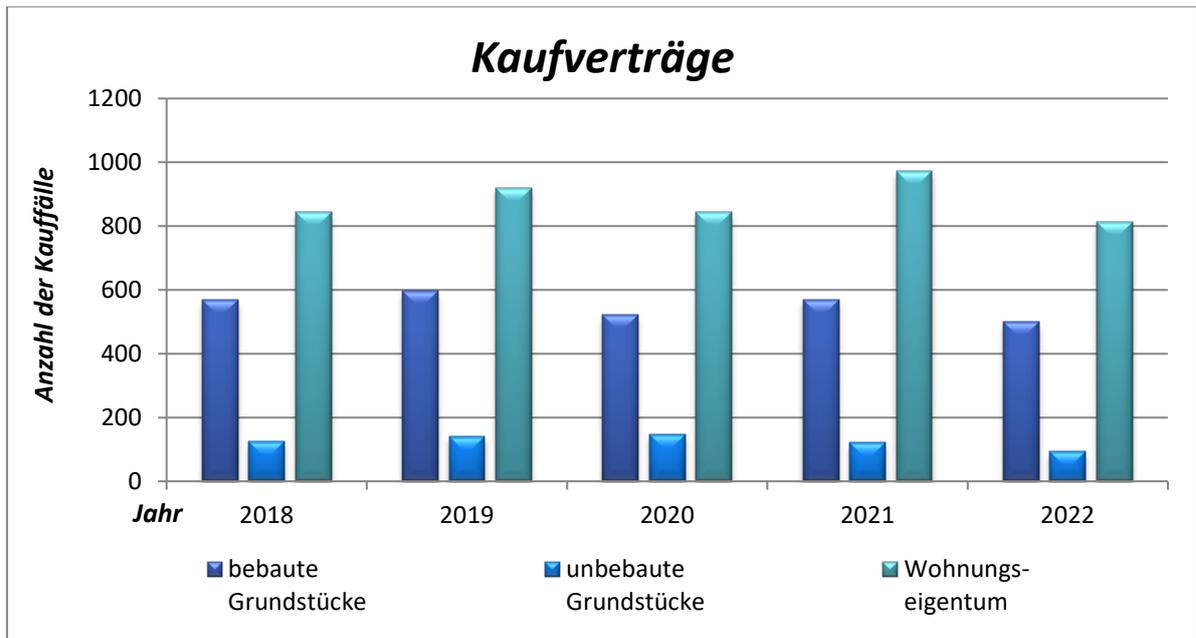


Abbildung 2: Verteilung der Kauffälle

Aus der Abbildung 3 ist ersichtlich, dass auch die Geldumsätze bei Grundstückstransaktionen im Vergleich zum Vorjahr rückläufig sind. Bei unbebauten Grundstücken ist im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang von etwa 9% zu verzeichnen. Betrachtet man den 5-Jahres-Zeitraum ist im Durchschnitt eine Steigerung im Durchschnittlich von etwa 5% pro Jahr zu verzeichnen. Auffällig ist der Anstieg bei den durchschnittlichen Grundstücksflächen. Diese sind auf mehrere Kauffälle größerer Gewerbeflächen zurückzuführen.

Ein schwacher Rückgang des Geldumsatzes ist ebenso im Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ zu beobachten. Dieser liegt im Vergleich zum Vorjahr bei etwa 2%. Jedoch ist hier die hohe Steigerungsrate mit etwa 45% im letzten Jahr zu berücksichtigen, sowie der Rückgang bei der Anzahl der Kauffälle. Im längeren Betrachtungszeitraum von fünf Jahren ergibt sich dennoch ein Steigerungssatz von 15,7% pro Jahr.

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

Der Rückgang des Geldumsatzes bei Wohnungseigentum beträgt im Vergleich zum Vorjahr 21%, nach einer Steigerung von 32,5% im Jahr zuvor. Der Jahresdurchschnitt der Steigerungsrate der letzten fünf Jahre beträgt in diesem Segment etwa 6,6% pro Jahr.

Betrachtet man alle drei Teilmärkte, unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungseigentum, ist die Anzahl der Kauffälle von 2021 auf 2022 um 15% auf 1.407 gefallen, nach einem Anstieg von etwa 10% im Jahr zuvor. Die Anzahl der Kauffälle hat den niedrigsten Stand seit 10 Jahren.

In der folgenden Abbildung sind die Entwicklungen der Kauffallzahlen in den jeweiligen Jahren dargestellt.

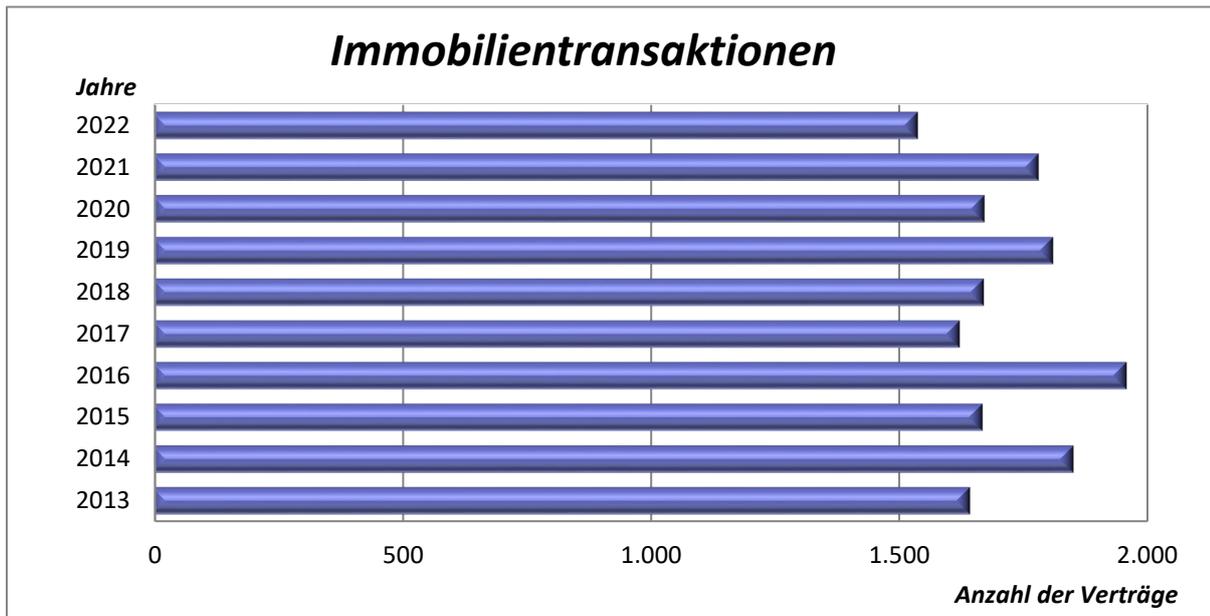


Abbildung 3: Immobilientransaktionen der letzten 10 Jahre

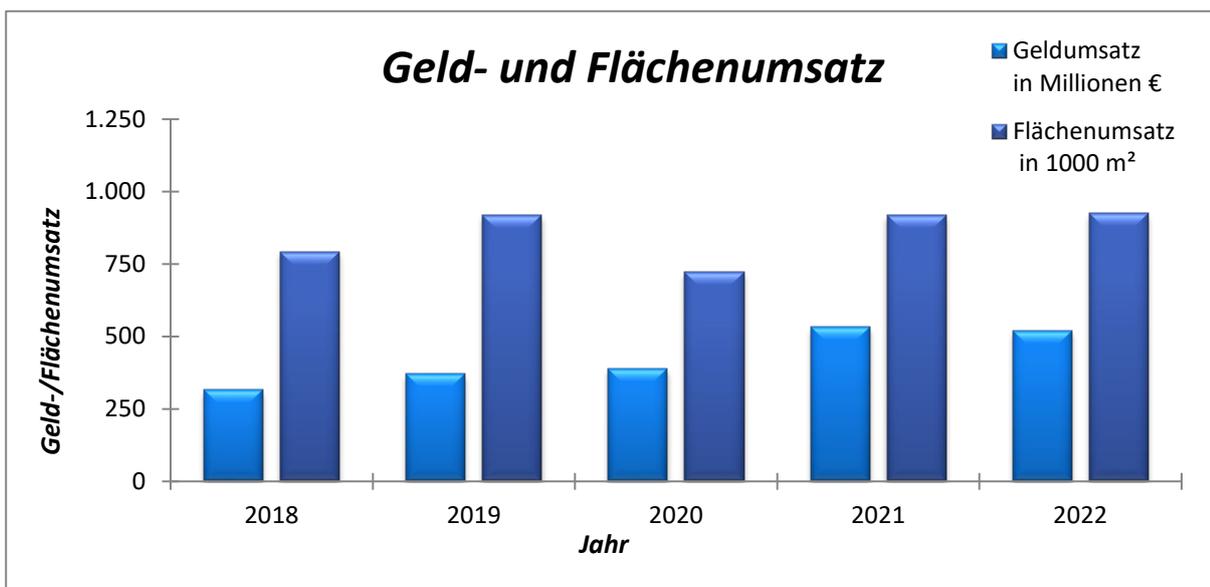


Abbildung 4: Umsatzzahlen für bebaute und unbebaute Grundstücke

Der Geldumsatz erfährt nach einer linearen Steigung bis 2021 einen Rückgang in 2022 mit 7% im Vergleich zum Vorjahr auf 662.619.000 € in 2022, in 2021 lag dieser Betrag bei 712.688.000 €

75,2% dieses Geldumsatzes nehmen bebaute Grundstücke mit 498.462.000 € ein, gefolgt mit einem Anteil von 21,5% mit 142.357.000 € für Wohnungs- und Teileigentum und nur 3,3% für unbebaute Grundstücke mit 21.800.000 €.

Bei der Anzahl der Kauffälle hingegen liegt der Anteil bei 58,5% bei den Transaktionen für Teileigentum, 34,3% wurden bei bebauten Grundstücken gehandelt und nur 7,3% bei unbebauten Grundstücken. Der durchschnittliche Kaufpreis aller Teilmärkte steigt insgesamt um etwa 10% im Vergleich zum Vorjahr an.

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 2021 etwa 79% der Marktteilnehmer Privatpersonen, so ist dieser Anteil in 2022 auf 82% gestiegen. Einen weitaus höheren Anteil am Marktgeschehen der Erwerber nehmen Privatpersonen mit 89% ein. 2021 war der Anteil gleich.

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 2021 als Veräußerer aktiver, als Erwerber jedoch weniger aktiv. Der Marktanteil der juristischen Personen als Veräußerer ist im Vergleich zum Vorjahr von 17% auf etwa 12% gefallen, als Erwerber nehmen sie einen Marktanteil von 9,2%, im Vorjahr von 8,7% ein.

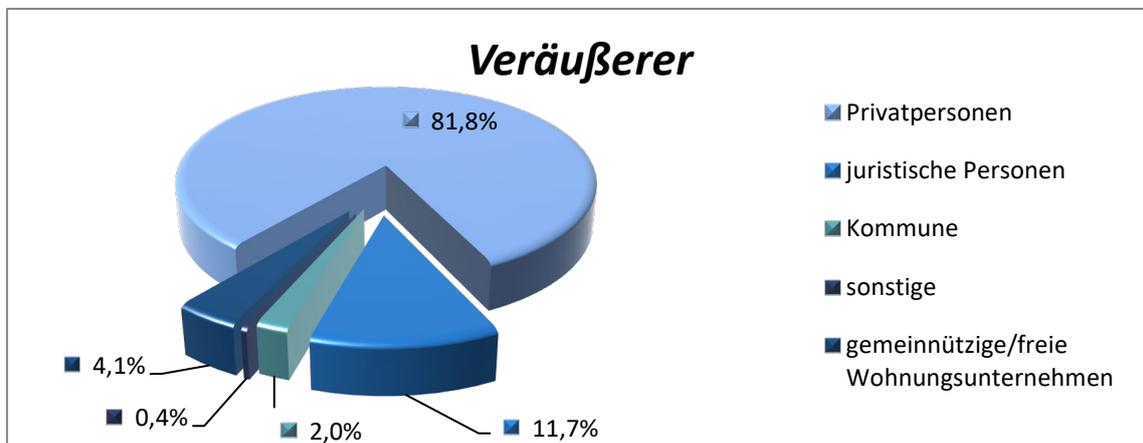


Abbildung 5: Marktteilnehmer Veräußerer

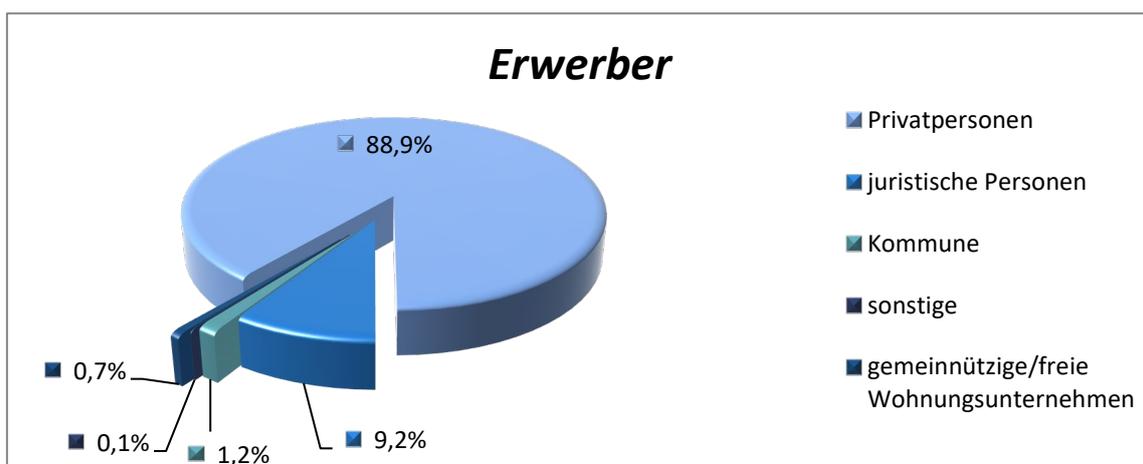


Abbildung 6: Marktteilnehmer Erwerber

Markt- teilnehmer	Jahr	Privatpersonen	juristische Personen	Kommune	Land	Bund	gemeinnützige / freie Wohnungsun- ternehmen	Kirchen	sonstige Marktteilnehmer
Veräußerer	2018	1.293	275	34	1	6	49	4	1
	2019	1.390	289	53	2	2	63	1	2
	2020	1.325	209	50	0	3	72	0	4
	2021	1.406	301	26	2	0	38	2	2
	2022	1.248	178	31	2	2	63	0	2
Erwerber	2018	1.557	84	12	0	0	6	1	1
	2019	1.648	140	8	1	0	4	1	0
	2020	1.517	124	11	0	0	5	0	6
	2021	1.590	155	24	0	1	5	2	0
	2022	1.356	140	19	0	0	10	0	1

Tabelle 4: Marktteilnehmer

4 Transaktionen bei unbebauten Grundstücken

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

Im Jahre 2022 wurden im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ weniger Kauffälle aufgenommen als im Jahr zuvor. Rund 6,1% aller Kauffälle wurden in diesem Teilmarkt getätigt, im Jahr zuvor lag dieser Anteil bei 7,3%. Der pekuniäre Anteil am Kasseler Immobilienmarkt beträgt gleichbleibend wie im Jahr zuvor bei 3,3% des Geldumsatzes.

4.1 Umsatzentwicklung

Extremwerte, die aufgrund ungewöhnlicher Kaufsituationen oder persönlicher Verhältnisse entstanden sind, bleiben in den folgenden Abschnitten unberücksichtigt. Für den Erhebungszeitraum 2022 konnten für den Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ folgende Kennzahlen ermittelt werden:

Anzahl der geeigneten Kauffälle:	94
Geldumsatz (gerundet):	21.850.000 €
Flächenumsatz (gerundet):	330.000 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.

Kategorie	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz	Flächenumsatz	Durchschnittliche/ r	
					Grundstückspreis	Grundstücksfläche
			(tausend €)	(tausend m ²)	(€/m ²)	(m ²)
Baureifes Wohnbauland	2018	61	6.713	39	147	637
	2019	89	13.387	56	229	632
	2020	79	16.675	70	242	881
	2021	48	11.620	38	227	797
	2022	42	6.092	22	234	520
Baureife Grundstücke für Gewerbe und Industrie	2018	14	9.229	106	85	7.561
	2019	8	3.601	45	65	5.629
	2020	7	2.760	34	72	4.835
	2021	13	7.369	61	94	4.674
	2022	8	12.636	174	84	21.755
Straßenflächen/ Erschließungsflächen	2018	9	150	1	112	119
	2019	8	115	3	61	434
	2020	9	312	9	59	965
	2021	7	24	4	145	540
	2022	2	10	0	22	183
Sonstige	2018	7	179	2	186	231
	2019	13	374	42	35	3.249
	2020	5	202	16	58	3.179
	2021	4	217	7	58	1.849
	2022	13	389	4	85	328

Tabelle 5: Grundstückstransaktion unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle im Teilmarkt „baureifes Wohnbauland“ ist im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufig. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter ist seit 2019 nahezu konstant. Der Grundstückspreis pro Quadratmeter liegt knapp über dem Wert aus dem letzten Jahr. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Preise für baureifes Wohnbauland um 3% gestiegen. Im Durchschnitt sind die Grundstückspreise in den letzten vier Jahren für baureifes Wohnbauland konstant geblieben.

Nach einer Steigerung 2019 sind die Grundstückspreise seitdem weitgehend konstant, während der Flächenumsatz Schwankungen unterliegt. 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 gefallen. Die mittlere Grundstücksgröße für baureifes Wohnbauland liegt bei 520 m². Im Vorjahr lag die mittlere Größe bei etwa 800 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 war seit Jahren niedrig. Die durchschnittliche Grundstücksgröße und der Geldumsatz erfahren in 2022 durch drei außergewöhnlich große Grundstücke, die im Gewerbegebiet „Langes Feld“ veräußert wurden, größere Schwankungen. Betrachtet man hingegen die durchschnittlichen Grundstückspreise pro Quadratmeter der letzten fünf Jahre, sind die Preise in diesem Segment nur leichten Schwankungen ausgesetzt. Der durchschnittliche Quadratmeter-Preis der letzten fünf Jahre beträgt 80 €, in 2022 liegt der Durchschnitt bei 84 € pro Quadratmeter.

Die Preise für Bauerwartungsland und Rohbauland waren bisher aufgrund der geringen Fallzahl nur Orientierungswerte. Auch 2022 können in diesem Bereich keine Zahlen abgebildet werden, da wenige bzw. keine verwertbaren Kauffälle vorliegen. Daher kann in diesem Sektor keine zuverlässige Aussage zur Entwicklung getroffen werden.

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

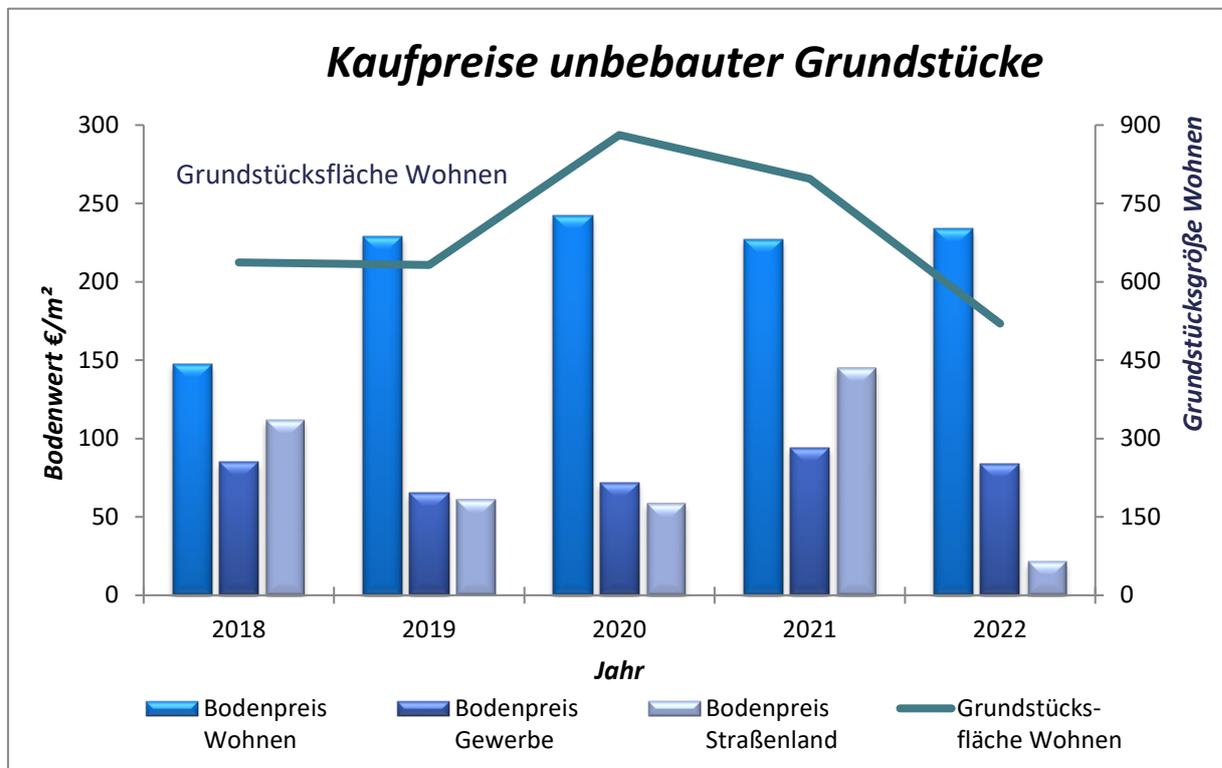


Abbildung 7: Kaufpreise für unbebaute Grundstücke

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 (€/m ²)					
	0 – 5	6 – 15	16 – 50	51 – 100	101 – 250	über 251
2018	11	13	19	29	47	12
2019	8	9	20	13	77	53
2020	17	9	15	18	67	23
2021	22	9	20	20	28	23
2022	14	3	18	13	34	10
Qualitätsstufen		Gartenland			Wohnbauflächen	
			Rohbau- und Bau erwartungsland		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 Niederzwehren hat mit 16 die meisten Kauffälle (im Vorjahr ebenso 16 Kauffälle) zu verzeichnen, gefolgt von Harleshausen mit 15 und Wolfsanger-Hasenhecke mit 9 Kauffällen. Harleshausen hatte in 2021 insgesamt 18 Kauffälle und in 2020 sogar 57.

In der Abbildung 9 werden alle Ortsbezirke ab sechs Kauffällen in 2022 dargestellt.

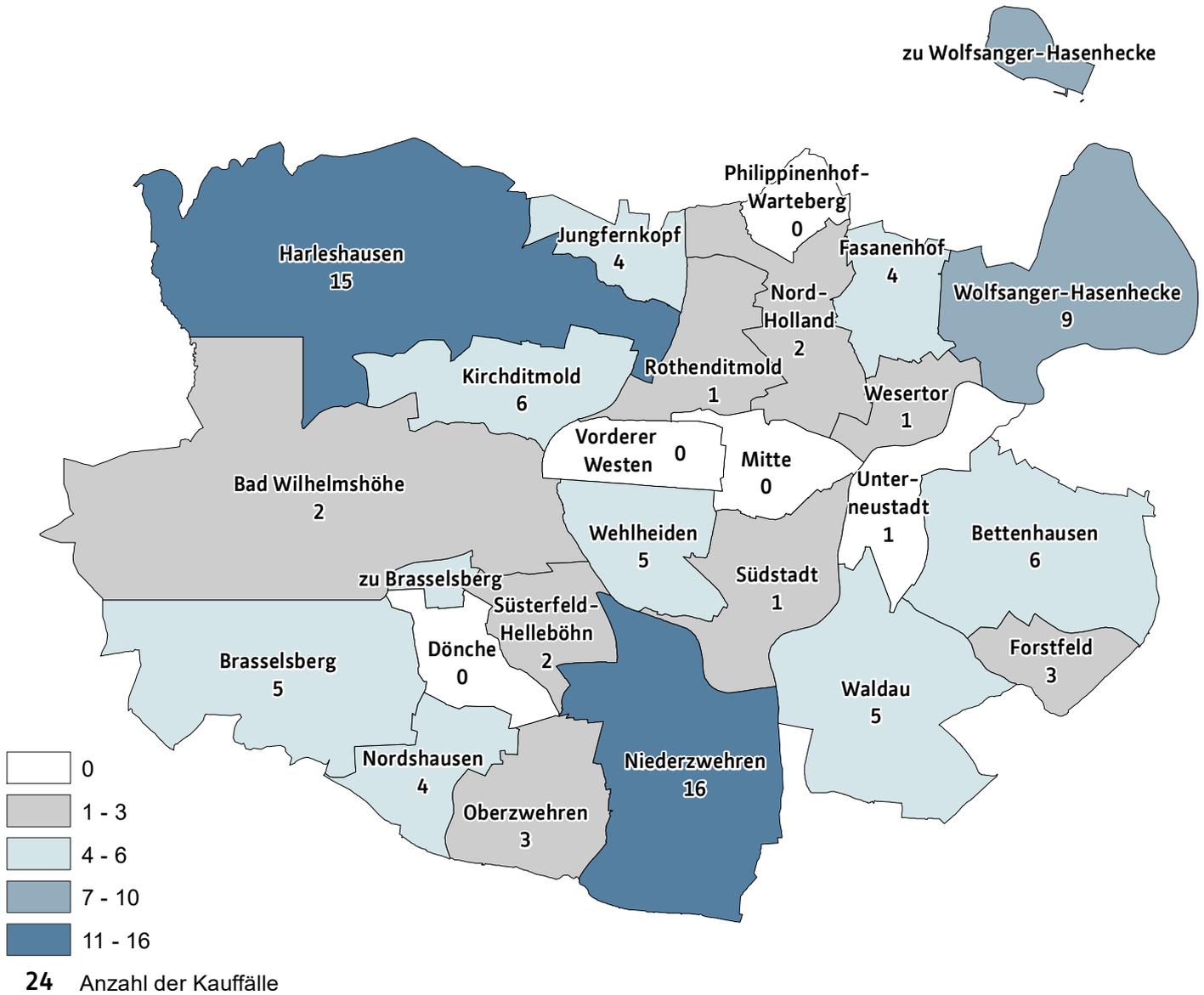


Abbildung 8: Verteilung der Kauffälle von unbebauten Grundstücken nach Ortsbezirken

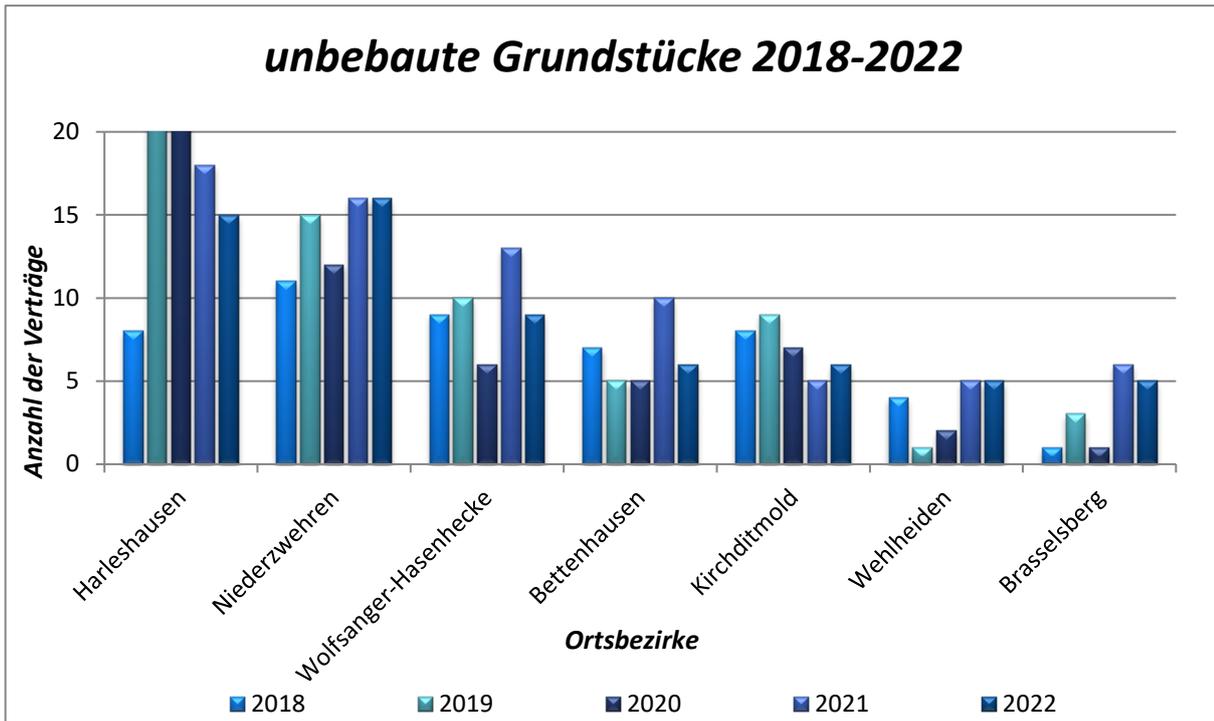


Abbildung 9: Verteilung der Kauffälle nach ausgewählten Ortsbezirken

4.3 Bodenrichtwerte im Bereich der Stadt Kassel

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

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2022. Mit dem vorliegenden Immobilienmarktbericht 2022 ist die Bodenrichtwertkarte mit dem Stichtag 01.01.2022 gültig. Die Bodenrichtwerte werden in Hessen im Turnus von zwei Jahren angepasst. Die nächste Bodenrichtwertkarte wird im Jahr 2024 mit dem Stichtag 01.01.2024 veröffentlicht werden.

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

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

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

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

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

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

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

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen nach hessenweit einheitlichen Vorgaben dargestellt. 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 317 Richtwertzonen, in denen die Nutzungs- und Wertverhältnisse abgeleitet werden können. 122 Richtwertzonen sind nicht bebaubare Flächen wie z.B. Grünland, Acker und Forst. Die anderen 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 2022 für die sechs, ab 2022 für sieben Klassifizierungen abgebildet. Die Bodenrichtwerte werden alle zwei Jahre neu festgesetzt, so dass in diesem Intervall jeweils die Indizes angegeben sind.

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

Tabelle 7: Bodenpreisindex – Basisjahr 2010 = 100

Stand: 1. Januar 2022

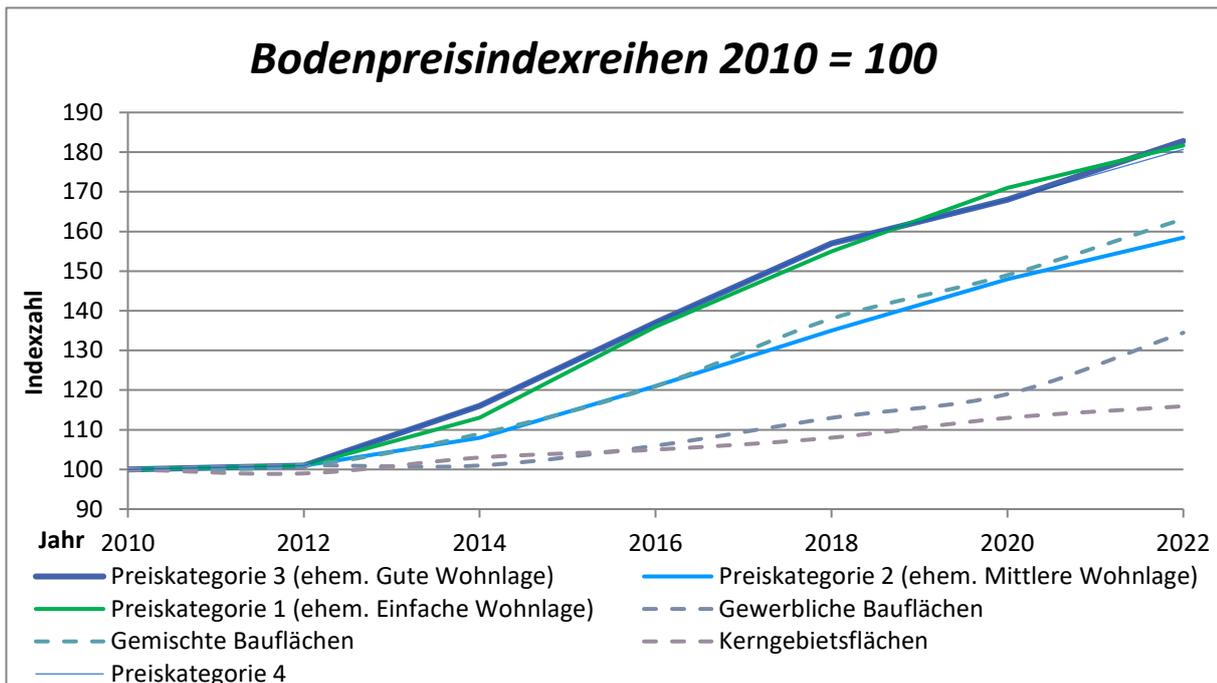


Abbildung 10: Indexreihen Bodenrichtwerte

Stand: 1. Januar 2022

4.3.2 Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte mit **Stand 1. Januar 2022** sind während der Öffnungszeiten auf der Bodenrichtwertkarte am Eingang zur Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Sickingenstraße 7, Kassel kostenfrei einsehbar. Ebenso ist die Richtwertübersicht im Internet der Stadt Kassel unter www.stadtplan-kassel.de bzw. des Landes Hessen unter www.boris.hessen.de kostenlos verfügbar. Im Stadtportal Kassel sind alle Bodenrichtwerte von 2004 bis 2022 kostenlos abrufbar.

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

5 Transaktionen bei bebauten Grundstücken

In 2022 wurden im Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ 35,7% aller Kauffälle getätigt. Der pekuniäre Anteil am Kasseler Immobilienmarkt beträgt 75,3% des Geldumsatzes. Somit besetzt dieser Teilmarkt nach wie vor den größten Anteil des Umsatzes am Kasseler Immobilienmarkt.

Die Anzahl der Kauffälle insgesamt ist in diesem Teilmarkt im Vergleich zum Vorjahr um 5,4% gefallen. Die Kauffallzahlen haben in den letzten fünf Jahren den niedrigsten Stand. Der Geldumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls um 4,1% gefallen. 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 gering, können jedoch mit den gehandelten Kaufpreisen im mittleren zweistelligen Millionenbereich die sonstigen Ergebnisse verzerren.

5.1 Umsatzentwicklung

Im Erhebungszeitraum 2022 konnten für den Teilmarkt bebaute Grundstücke folgende Kennzahlen festgestellt werden:

Anzahl der geeigneten Kauffälle:	457
Geldumsatz (gerundet):	278.282.000 €
Flächenumsatz (gerundet):	430.000 m²

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

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

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

Einfamilienhäuser (Kategorie I)

Im Teilmarkt „Einfamilienhäuser“ werden überwiegend freistehende Häuser gehandelt. 2022 sind in diesem Segment weniger Kauffälle zu verzeichnen als in den fünf Jahren zuvor. Im Vergleich zum Vorjahr ist hier ein Rückgang von knapp 20% (2021 = minus 7%) zu beobachten. Die durchschnittlichen Kaufpreise sind mit knapp 1% über dem Vorjahresniveau.

Ein freistehendes Einfamilienhaus kostet im Durchschnitt etwa 426.500 €. In 2021 lag dieser Wert bei 423.000 €, in 2020 bei etwa 392.000 €. Die durchschnittliche Steigerung der Kaufpreise in den letzten fünf Jahren liegt bei 6,8% pro Jahr.

Reihenhäuser als Reihemittelhäuser werden ebenso weniger gehandelt. Die Anzahl der Kauffälle haben auch hier den niedrigsten Stand seit fünf Jahren erreicht. In diesem Teilmarkt sind die Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr von 80 auf 63 Transaktionen gefallen.

Betrachtet man die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise, ist hier zwar eine Preissteigerung im Vergleich zum Vorjahr von 14,6% zu beobachten. Der durchschnittliche Mittelwert der Steigerung in den letzten fünf Jahren beträgt jedoch 9,4% 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 €.

Für die Auswertungen im Block Einfamilienreihenhäuser wurde für die vorangegangenen Jahre eine Korrektur vorgenommen, da beim Datenabruf ein Parameter nicht berücksichtigt wurde, daher sind die korrigierten Werte farblich markiert (s. Tab.8, zweiter Block)

Die Reihenendhäuser werden der Rubrik Doppelhaushälfte aufgrund der übereinstimmenden Merkmale (siehe NHK 2010) zugeordnet. Die durchschnittlichen Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäusern liegen um ca. 30% unter den Kaufpreisen für freistehende Einfamilienhäuser. Diese Differenz ist im Vergleich zum Jahr zuvor gleichbleibend.

Bei den Reihenmittelhäusern liegt die Differenz zu freistehenden Einfamilienhäusern bei etwa 35%, im Vorjahr lag dieser Wert bei 43%. Die durchschnittlichen Kaufpreise bei Doppelhäusern und Reihenendhäusern haben im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg von etwa 1,5% erfahren. Die Anzahl der Kauffälle ist ähnlich der Entwicklung in den beiden vorangegangenen Kategorien rückgängig.

Im Folgenden sind die Veränderungen der durchschnittlichen Preise in 2022 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: + 0,9 % (+ 6,8 %/Jahr im Durchschnitt)
- Reihenmittelhäuser: + 14,6 % (+ 9,4 %/Jahr im Durchschnitt)
- Doppelhaushälften und Reihenendhäuser: + 1,5 % (+ 5,1 %/Jahr im Durchschnitt)

Zwei- und Mehrfamilienhäuser (Kategorie II)

Bei den freistehenden Zweifamilienhäusern sind die Preise im Vergleich zum Vorjahr um 2,1% gestiegen. In der Gesamtbetrachtung der letzten fünf Jahre ergibt sich eine mittlere Preisentwicklung mit plus 8,0% pro Jahr im Durchschnitt. Die Anzahl der Kauffälle bei Zweifamilienhäusern ist nach drei Jahren nun wieder steigend. In 2022 wurden wieder 48 geeignete Kauffälle in die Datensammlung aufgenommen. In den Jahren 2018 bis 2022 wurden in diesem Segment 44 Kauffälle im Mittel pro Jahr gehandelt.

Der Trend nach mehr Anfragen bei Mehrfamilienhäusern setzt sich ununterbrochen fort. Wegen der unterschiedlichen Anzahl der Wohneinheiten variieren auch die Kaufpreise in den einzelnen Jahren stärker. Die Anzahl der Kauffälle steigt jedoch kontinuierlich an. 2022 ist die Anzahl der Kauffälle in diesem Segment im Vergleich zum Vorjahr von 88 Kauffällen auf 96 gestiegen, das entspricht einer Steigerung von knapp 9,1%.

Die durchschnittlichen Kaufpreise sind seit 2018, auch mit unterschiedlich starken Schwankungen in den einzelnen Jahren, weitgehend konstant geblieben. Sie liegen im Mittel bei einer Steigerung von 0,8% pro Jahr. Die Anzahl der gehandelten Objekte seit 2018 liegt im Durchschnitt bei 76 Kauffällen pro Jahr. Der durchschnittliche Kaufpreis im gleichen Zeitraum beträgt 647.000 €. Der durchschnittliche Kaufpreis im Jahr 2022 beträgt bei Mehrfamilienwohnhäusern 663.000 €. Der durchschnittliche Kaufpreis 2020 lag sogar mit 697.000 € höher als im Betrachtungszeitraum des Jahres 2022.

Im Folgenden sind die Veränderungen der durchschnittlichen Preise 2022 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 + 2,1 % (+ 8,0 %/Jahr im Durchschnitt)
- Mehrfamilienwohnhäuser + 2,0 % (+ 0,8 %/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 2018 jährlich 39 Kauffälle in diesem Segment aufgenommen. Im Jahr 2022 wurden ebenso 39 geeignete Kauffälle registriert. Die durchschnittlichen Kaufpreise sind im Vergleich zum Vorjahr um 21,4% gestiegen.

Für die rein gewerbliche Nutzung wurden insgesamt 24 geeignete Kauffälle aufgenommen, in 2021 lagen die Kauffälle mit 43 Transaktionen höher. 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 mehrere Kauffälle aufgrund der Besonderheit der Kaufobjekte und der Kaufsummen in zweistelliger Millionenhöhe nicht als geeignete Daten für die Mittelbestimmung in Betracht gezogen.

Betrachtet man die Kaufpreisentwicklung sind daher große Differenzen erkennbar. 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 wurden aus der unten dargestellten Tabelle eliminiert.

Kategorie	Jahr	Kauffälle	Geldumsatz in tausend €	Ø Kaufpreis in €	Ø Grund- stücksfläche in m ²
Einfamilienhäuser freistehend	2018	147	48.561	330.346	836
	2019	151	58.821	389.545	854
	2020	125	49.025	392.204	834
	2021	116	49.058	422.916	825
	2022	93	39.666	426.515	794
Einfamilien- reihenhäuser	2018	73	14.563	199.492	296
	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
Einfamilien- doppelhäuser + Reihenendhäuser	2018	112	28.021	250.184	531
	2019	113	29.141	257.882	503
	2020	101	31.670	313.564	531
	2021	82	24.252	295.751	474
	2022	71	21.304	300.054	397
Zweifamilien- häuser freistehend	2018	52	17.198	330.721	775
	2019	45	16.506	366.789	840
	2020	39	16.688	427.902	929
	2021	36	15.790	438.607	852
	2022	48	21.493	447.780	863
Mehrfamilien- wohnhäuser	2018	44	30.302	688.674	809
	2019	72	38.643	536.703	712
	2020	79	55.041	696.717	700
	2021	88	57.205	650.062	747
	2022	96	63.674	663.275	680
Wohn- und Geschäftshäuser	2018	36	28.976	804.898	707
	2019	44	35.775	813.067	746
	2020	39	45.622	1.169.800	760
	2021	38	44.342	1.166.893	954
	2022	39	55.225	1.416.018	983
Gewerbe	2018	10	30.080	3.008.000	6.536
	2019	43	64.918	1.509.730	5.980
	2020	27	32.471	1.202.635	3.434
	2021	43	79.924	1.858.689	4.931
	2022	24	49.914	2.079.769	5.236

Tabelle 8: Grundstückstransaktionen bebaute Grundstücke

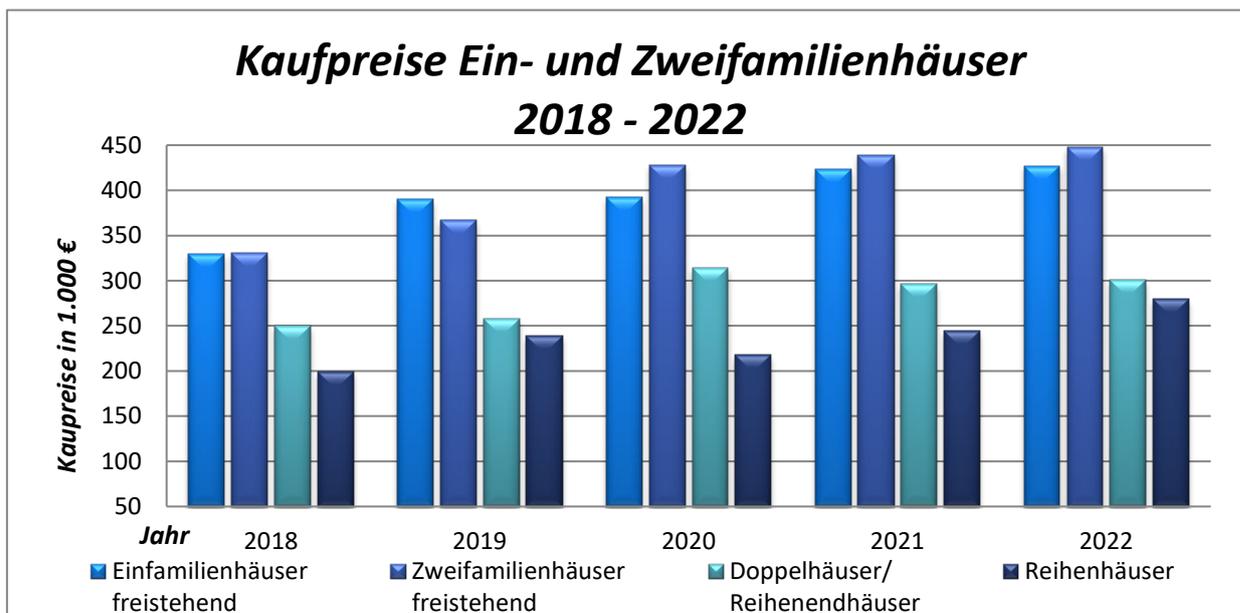


Abbildung 11: Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

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	2018	8	20	51	49	12	5
	2019	3	12	41	66	21	8
	2020	5	18	26	56	23	8
	2021	5	20	23	42	29	9
	2022	2	10	18	40	14	9
Einfamilienreihenhäuser	2018	8	34	23	7	1	0
	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
Einfamilien-doppelhaushälften + Reihenendhäuser	2018	2	31	49	27	1	0
	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
Zweifamilienhäuser freistehend	2018	2	16	19	28	7	0
	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

Tabelle 9: Preisklassen für Ein- und Zweifamilienhäuser

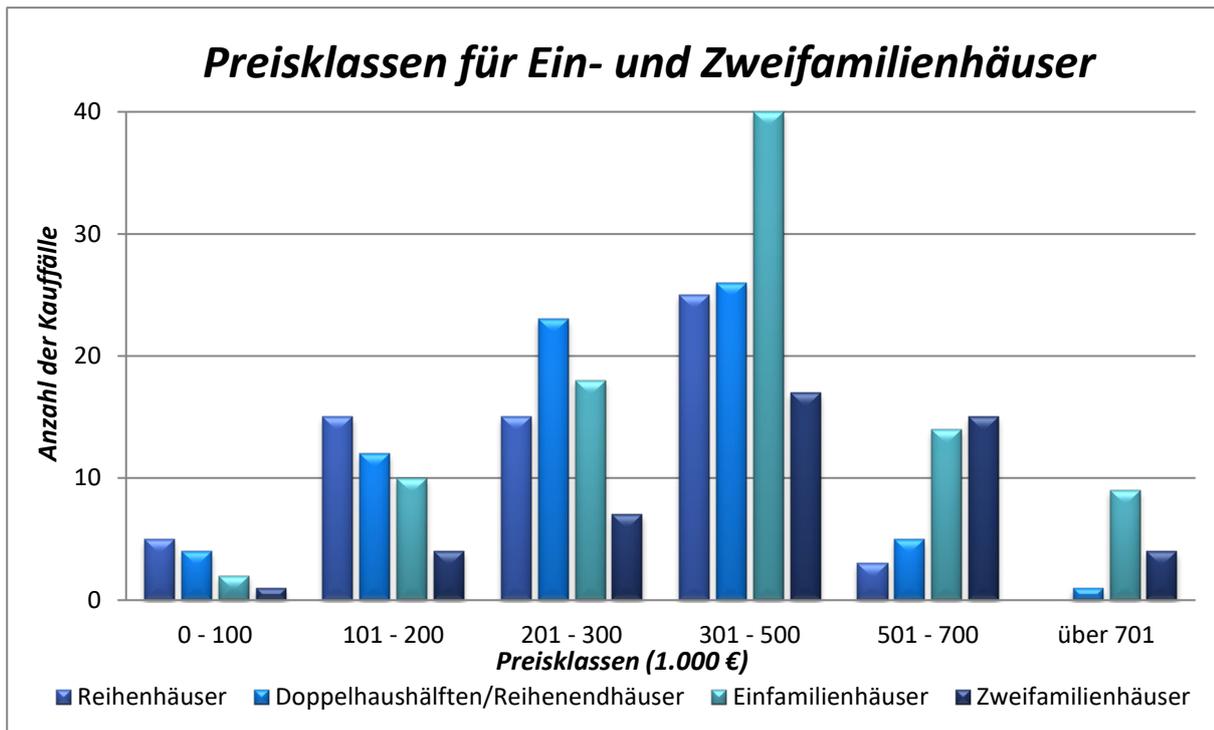


Abbildung 12: Preisklassen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Freistehende Einfamilienhäuser wurden überwiegend wie auch im Jahr zuvor mit Preisen zwischen 301.000 € bis 500.000 € gehandelt. Im Vergleich zu den Vorjahren ist die größere Streuung der Kauffälle in den anderen Segmenten nach wie vor gegeben. Die Anzahl der Kauffälle ist rückläufig. Wurden im Jahr 2021 insgesamt 116 Kauffälle bei freistehenden Einfamilienhäusern aufgenommen, waren es in 2022 nur noch 93 Kauffälle, das entspricht einem Rückgang von etwa 20%.

Im oberen Preissegment zwischen 501.000 € bis 700.000 € sind die Kauffälle besonders rückläufig, hier wurden etwa 50% weniger Kauffälle registriert. Im Preissegment über 701.000 € sind die Kauffallzahlen konstant.

Der Trend der Verlagerung in höhere Preisklassen, bei niedrigeren Zahlen in den mittleren Preislagen ist geblieben, die Kauffallzahlen jedoch sind unterschiedlich stark rückläufig.

Die überwiegende Anzahl der gehandelten Zweifamilienhäuser, etwa 66%, befindet sich in der Preisklasse 301.000 € bis 700.000 €. Die Anzahl der Verkäufe ist in den unterschiedlichen Preissegmenten weitestgehend konstant, bis auf die Kauffallzahlen im Preissegment 501.000 € bis 700.000 €. Hier haben sich die Kauffallzahlen verdoppelt. Waren in diesem Preissegment in 2021 noch sieben Kauffälle registriert, waren es in 2022 bereits 15 Kauffälle.

Bei den Haustypen Doppelhaushälften und Reihenendhäuser wurden in 2022 am häufigsten Kauffälle im Preissegment 301.000 € bis 500.000 € gehandelt, mit 26 Kauffällen (Vorjahr 38 Kauffälle). Ähnliche Kauffallzahlen wurden im Preissegment 201.000 € bis 300.000 € aufgenommen. In 2022 waren es 23 Kauffälle, im Jahr zuvor 29. Die Anzahl der Kauffälle im unteren Preissegment ist rückläufig, während im höheren Preissegment ein Anstieg zu verzeichnen ist. Wurde im Preissegment 501.000 € bis 700.000 € in 2021 kein Kauffall aufgenommen, waren es in 2022 fünf Kauffälle. In diesem Teilmarkt ist eine größere Streuung zu beobachten.

Reihenhäuser als Mittelhäuser wurden 2022 weniger gehandelt als im Jahr zuvor. Die Anzahl der Kauffälle insgesamt ist von 80 Kauffällen auf 63 Kauffälle zurückgegangen. In den Preissegmenten 101.000 € bis 200.000 € sind 15 Kauffälle registriert, im Jahr zuvor noch 27. Ähnlich verhält es sich im anschließenden Preissegment von 201.000 € bis 300.000 €, das auch 15 Kauffälle ausweist. Im Jahr zuvor wurden in diesem Segment noch 26 Kauffälle registriert. Im Preissegment 301.000 € bis 500.000 € dagegen stieg die Anzahl von 21 auf 25 Kauffälle.

Adäquat zur Tabelle zuvor wurden im Teilmarkt Einfamilienreihenhäuser (Mittelhäuser) Korrekturen vorgenommen, die beim den vorherigen Datenabrufen entstanden sind. Diese erstrecken sich über alle dargestellten fünf Jahre und wurden farblich markiert.

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

Kategorie	Jahr	Anzahl der Kauffälle											
		Grundstücksgrößenklassen in m ²											
		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	2018	1	2	6	8	22	20	50	17	7	8	1	3
	2019	1	-	-	10	18	27	46	23	6	16	1	3
	2020	2	5	3	8	19	22	43	21	7	15	2	2
	2021	2	4	8	5	15	27	27	23	10	6	5	1
	2022	2	2	5	7	14	13	25	16	2	3	1	3
Einfamilienreihenhäuser	2018	27	20	6	7	10	1	2	-	-	-	-	-
	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	-	-
Einfamiliendoppelhaushälften + Reihenendhäuser	2018	4	17	27	13	15	11	6	14	-	2	-	1
	2019	5	13	33	18	17	5	10	9	1	2	-	-
	2020	4	12	26	18	18	15	15	7	1	-	-	-
	2021	3	15	27	18	6	8	9	2	1	1	-	-
	2022	5	19	19	14	8	2	2	-	-	2	-	-
Zweifamilienhäuser freistehend	2018	-	-	1	6	8	8	13	9	1	3	1	-
	2019	-	1	1	1	6	9	14	7	1	2	2	1
	2020	-	1	2	4	2	8	16	6	1	3	2	3
	2021	-	-	-	3	7	4	14	6	2	5	1	-
	2022	-	-	3	2	4	6	16	8	3	6	1	-

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 Grundstücksgröße zwischen 701 m² und 900 m² mit insgesamt 25 Kauffällen, gefolgt von Grundstücksgrößen 901 m² bis 1.000 m² mit 16 Kauffällen und 501 m² bis 600 m² mit 14 Kauffällen. Auffällig hierbei ist, dass in den Grundstücksgrößenklassen ab 1.101 m² kaum Kauffallzahlen vorliegen. Die Anzahl der Kauffälle insgesamt ist im Vergleich zum Vorjahr mit 93 Kauffällen in 2022 um 30% gesunken.

Bei den Reihemittelhäusern liegen die gehandelten Grundstücksgrößen signifikant bis 400 m². Abgesehen von vereinzelt Kauffällen, subsumieren sich die meisten Transaktionen in diesem Segment bei Grundstücksgrößenklassen bis 400 m². Etwa 82,5% aller Kauffälle bei Reihemittelhäusern bleiben

in einer Grundstücksgrößenklasse bis 400 m². Die Anzahl der Kauffälle ist ebenso wie in anderen Teilbereichen in 2022 um etwa 21% gesunken. Insgesamt wurden in dieser Kategorie nur 63 Kauffälle in 2022 aufgenommen, das sind 17 Kauffälle weniger als im Jahr zuvor.

Bei den mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern bebauten Grundstücken ist die Streuung wie auch im Jahr zuvor groß. Die Anzahl der Kauffälle erfährt insgesamt einen Rückgang von etwa 21%, in absoluten Zahlen insgesamt 19 Kauffälle weniger. Die Verteilung ist überwiegend in den Grundstücksgrößenklassen von 201 m² bis 600 m² konzentriert. Hier bilden sich Spitzen bei Grundstücksgrößen von 201 m² bis 300 m² und 301 m² bis 400 m² mit jeweils 19 Kauffällen, gefolgt von Grundstücksgrößenklassen zwischen 401 m² bis 500 m² mit 14 Kauffällen. In den Grundstücksgrößenklassen ab 601 m² sind die Kauffallzahlen rudimentär.

Freistehende Zweifamilienhäuser haben die höchsten Kauffallzahlen bei der Grundstücksgrößenklasse von 701 m² bis 900 m² mit 16 Kauffällen, gefolgt von 901 m² bis 1.100 m² mit 8 Kauffällen. Dieser Teilmarkt ist der einzige, der einen Zuwachs bei den Kauffallzahlen von 42 auf 49 auszuweisen hat.

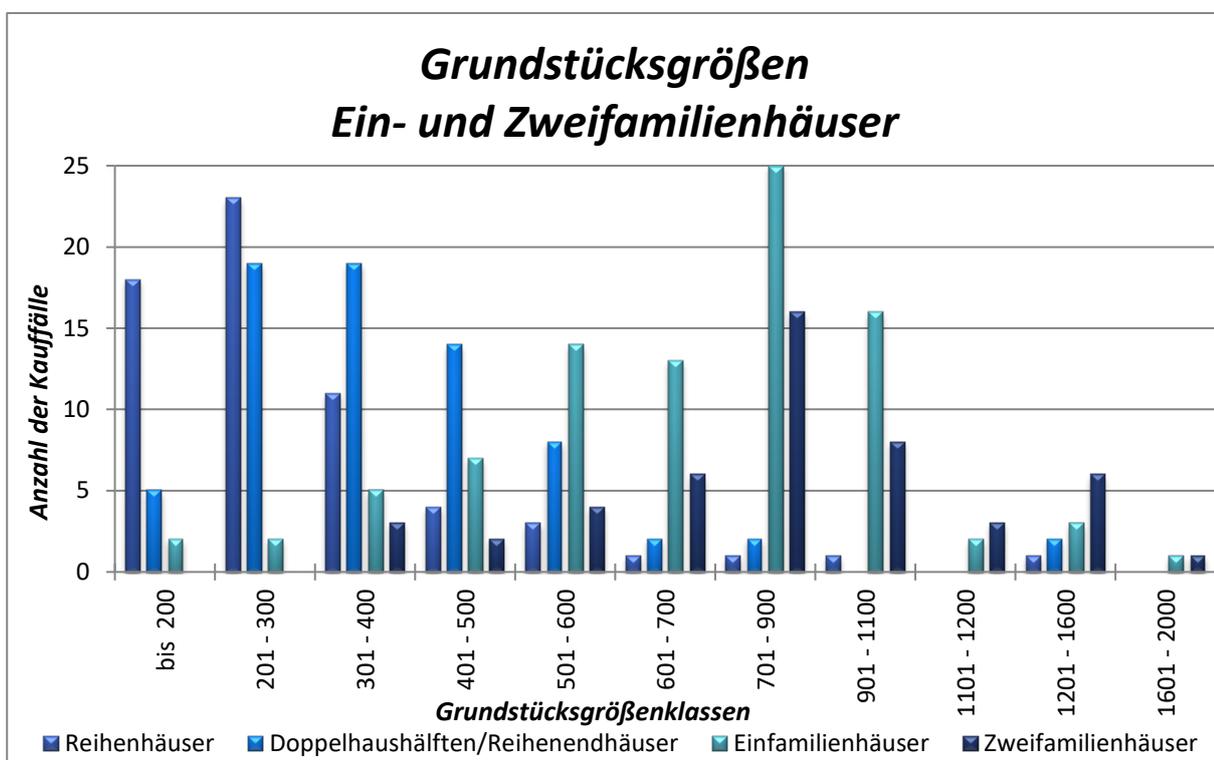


Abbildung 13: Grundstücksgrößen für Ein- und Zweifamilienhäuser

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 52 Kauffällen am höchsten sind, gefolgt von Bettenhausen mit 42 Kauffällen.

In absoluten Zahlen wurden in allen Ortsbezirken in 2022 insgesamt 51 Immobilientransaktionen weniger aufgenommen als im Jahr zuvor. 2022 wurden im Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ insgesamt 500 Kauffälle für das gesamte Stadtgebiet registriert.

Den höchsten Rückgang bei den Kauffallzahlen erfahren Bettenhausen mit 18, Oberzwehren mit 11 und Forstfeld sowie Wehlheiden mit jeweils 10 Kauffällen. Hingegen wurden im Ortsbezirk Süsterfeld-Helleböhn 10 Kauffälle mehr aufgenommen. In den anderen Stadtteilen ist die Veränderung zum Vorjahr unwesentlich.

In der Abbildung 14 werden die Kauffälle der letzten drei Jahre in ausgesuchten Ortsbezirken dargestellt, die mehr als 25 Kauffälle in 2022 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. nehmen Neubauten von bebauten Grundstücken nicht am Marktgeschehen teil, da sie zur eigenen Nutzung erstellt werden. Sobald sie jedoch veräußert werden, werden sie durch die Beurkundung des Verkaufs von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erfasst und fließen in das Marktgeschehen der Immobilientransaktionen ein.

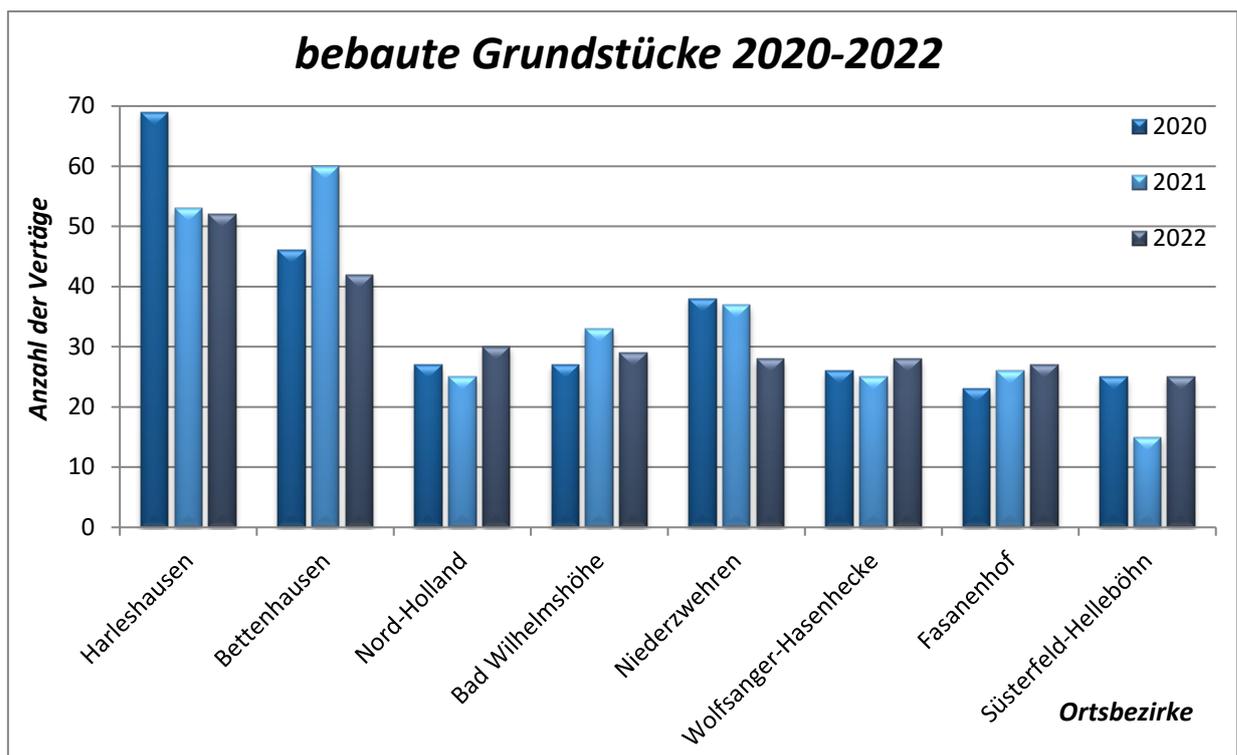


Abbildung 14: Anzahl der Kauffälle nach Ortsbezirken

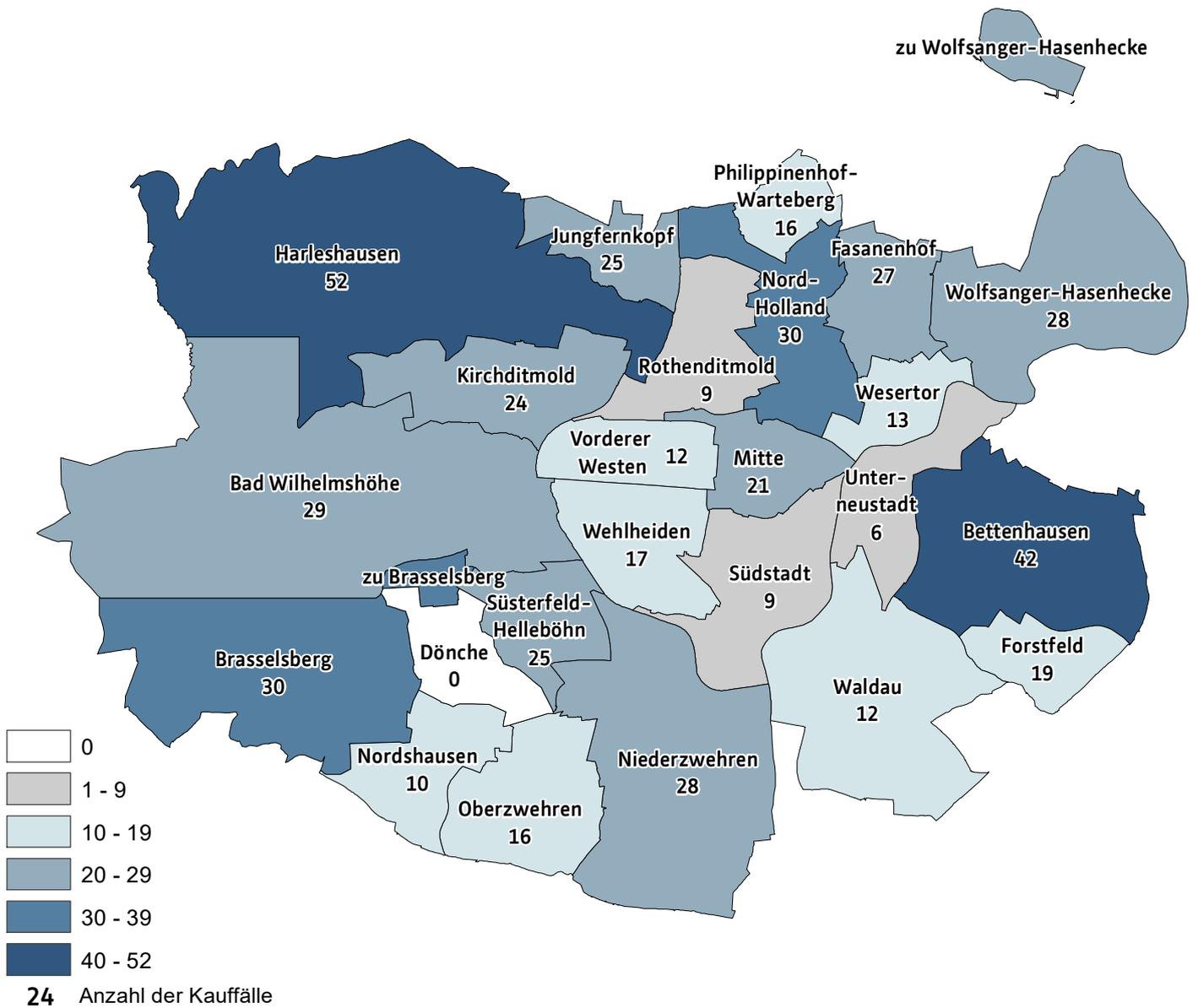


Abbildung 15: Verteilung der Kauffälle von bebauten Grundstücken nach Ortsbezirken

6 Transaktionen bei Wohnungseigentum

Mit ca. 57,8% aller Kauffälle liegen die Verkäufe im Teilmarkt Wohnungseigentum unverändert hoch. Der pekuniäre Anteil am Kasseler Immobilienmarkt ist mit ca. 21% des Geldumsatzes um ca. vier Prozentpunkte niedriger als im Vorjahr.

Bei der Anzahl der Wohnungseigentumskauffälle ist in 2022 ein Rückgang von etwa 22,5% im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen, der Geldumsatz weist im Vergleich zum Vorjahr ebenso einen Rückgang über 22,4% aus.

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

6.1 Umsatzentwicklung

Im Erhebungszeitraum 2022 konnten für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ folgende Kennzahlen festgestellt werden:

Anzahl der geeigneten Kauffälle:	644
Geldumsatz (gerundet):	121.581.000 €

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

Kategorie	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz (*1000 €)	Durchschnittliche/ r		
				Kaufpreis in €	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Wohnfläche in m ²
Erstverkauf	2018	159	43.903	276.119	3.228	97
	2019	125	42.162	337.299	3.372	97
	2020	83	31.304	377.163	3.598	105
	2021	141	48.304	342.585	3.783	90
	2022	36	15.397	427.693	4.103	106
Wiederverkauf	2018	595	70.089	111.796	1.695	65
	2019	614	77.653	126.471	1.862	63
	2020	596	82.346	138.165	1.973	65
	2021	704	110.026	156.287	2.213	64
	2022	596	104.725	175.713	2.463	67
Umwandlung	2018	51	4.454	87.337	1.541	65
	2019	97	12.351	127.331	1.852	65
	2020	91	15.212	167.162	1.899	64
	2021	2	278	138.951	2.316	60
	2022	12	1.459	121.550	1.803	66

Tabelle 11: Transaktionen Wohnungseigentum

Die Anzahl der Verkäufe neu errichteter Eigentumswohnungen ist im Erhebungszeitraum von 141 auf 36 Kauffälle stark gefallen. Die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche sind bei Neubauten um 8,5% gestiegen. Im Jahr zuvor lag diese Steigerungsrate bei 5,1%. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter ist von 3.783 € in 2021 auf 4.103 € in 2022 gestiegen.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kauffall im Vergleich zum Vorjahr steigt wieder und hat mit durchschnittlich 106 m² den Mittelwert aus 2020 erreicht.

Die Anzahl der Kauffälle im Teilmarkt Wiederverkäufe ist im Vergleich zum Vorjahr ebenso rückläufig. Wurden im Jahr zuvor 704 Kauffälle getätigt, liegt die Kauffallzahl in 2022 bei insgesamt 596 Kauffällen, das entspricht einem Rückgang von 15,3%.

Bei den Umwandlungen von Wohnungen werden wieder vermehrt Kauffälle aufgenommen, sie bilden jedoch im Gesamtgeschehen mit nur 12 von insgesamt 644 Kauffällen einen rudimentären Anteil ab.

Betrachtet man die Preise pro Quadratmeter als Vergleichsgröße, so ist eine Preissteigerung bei den Wiederverkäufen von 11,3% bei den Durchschnittspreisen zu beobachten. Betrachtet man das Mittel der letzten fünf Jahre, liegt dieser bei 9,8% im Durchschnitt pro Jahr. Die Preissteigerung für 2022 liegt somit 1,5% über dem Mittelwert der letzten fünf Jahre.

Bei den Umwandlungen ist ein Rückgang bei den Preisen pro Quadratmeter zu beobachten. Kostete ein Quadratmeter Wohnfläche in diesem Teilbereich in 2021 noch 2.316 €, so liegt dieser Wert in 2022 bei 1.803 €, das sind etwa 22,2% weniger als im Jahr zuvor. Der Mittelwert der letzten fünf Jahre liegt hier bei einem Preiszuwachs von 5,6% im Durchschnitt pro Jahr.

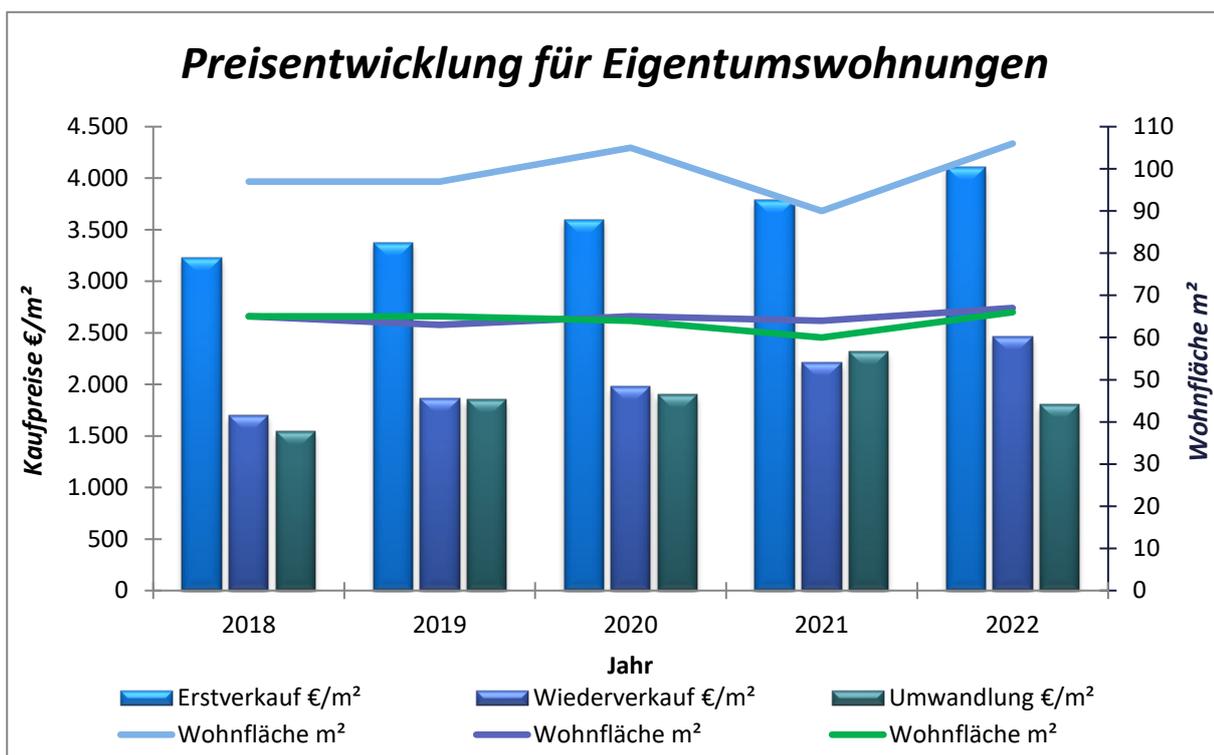


Abbildung 16: Preisentwicklungen für Eigentumswohnungen nach Wohnfläche

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 m ²			
	bis 44	45 – 79	80 - 119	über 120
2018	162	278	208	38
2019	180	300	207	50
2020	138	273	163	44
2021	170	292	181	55
2022	117	223	106	33

Tabelle 12: Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

Seit 2018 ist der größte Anteil an Wohnungstransaktionen im Wohnungsgrößenbereich zwischen 45 m² bis 79 m² vorzufinden, gefolgt von Wohnungsgrößenklassen bis 44 m². Die Wohnungsgrößen über 120 m² bilden nach wie vor die kleinste Teilmenge bei den Kauffällen. Diese Anzahl aller Kauffälle insgesamt ist im Vergleich zum Vorjahr um etwa 31% gefallen.

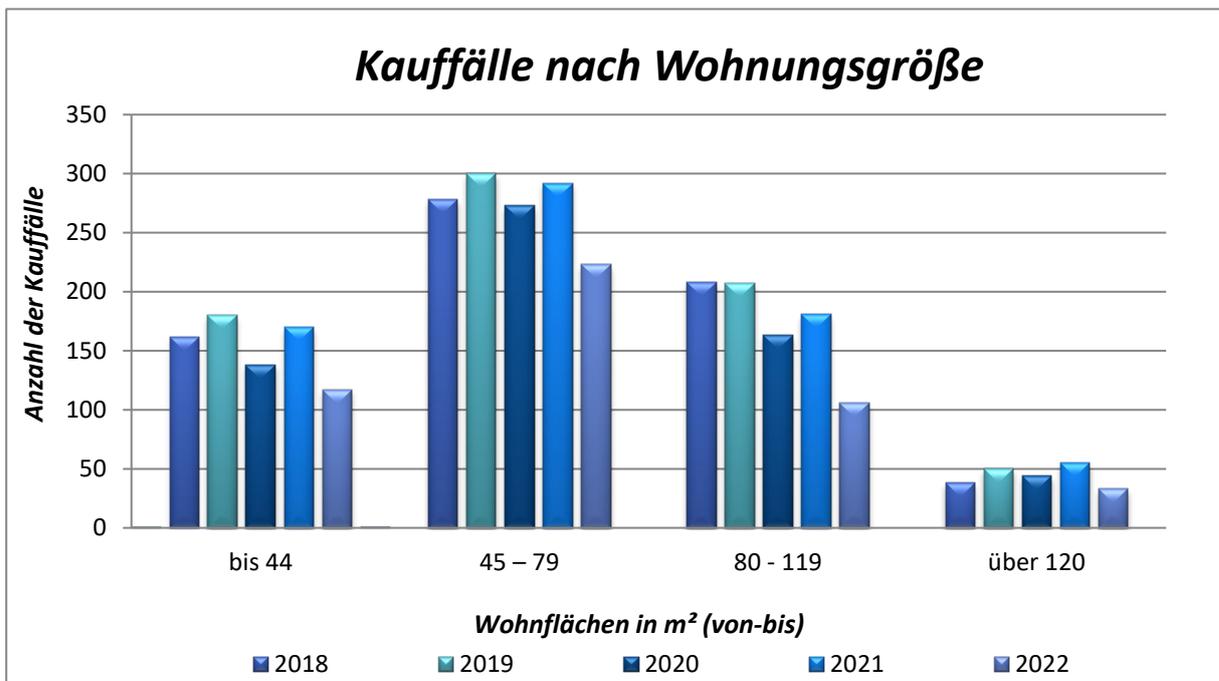


Abbildung 17: Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

Jahrgang	Anzahl der Kauffälle					
	Baujahresepochen					
	bis 1918	1919-1949	1950-1977	1978-1990	1991-2015	Neubauten
2018	37	29	222	67	214	111
2019	60	25	260	77	224	101
2020	59	36	233	60	188	66
2021	55	24	205	73	222	118
2022	44	20	219	58	167	35

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.

Neubauten werden direkt nach Herstellung bzw. noch in der Projekt- bzw. Bauphase gehandelt. Wurden im Jahr zuvor noch 118 Eigentumswohnungen als Neubauwohnungen verkauft, liegt die Anzahl der Verkäufe im Untersuchungszeitraum 2022 bei lediglich 35. Wohnungsverkäufe in Neubauten sind stark rückläufig, da wesentlich weniger Neubauten errichtet werden.

Bei Betrachtung aller Kauffälle (Neubau, Wiederverkauf und Umwandlung) wurden in 2022 mehr als 22% weniger Kauffälle registriert als im Jahr zuvor. Im Fünf-Jahres-Mittel liegt dieser Rückgang bei knapp 4,5%.

Die Anzahl der Kauffälle ist mit 680 im Jahr 2018 zunächst gestiegen, dann wieder gefallen. Sie erreicht in 2022 den niedrigsten Stand seit fünf Jahren mit 543 Kauffällen.

Eigentumswohnungen werden nicht nur in guten Lagen nachgefragt. Neben dem Vorderen Westen mit 109 Kauffällen wurden hohe Kauffälle in Nord-Holland mit 89 Beurkundungen getätigt, gefolgt von Wehlheiden mit 87, Bad Wilhelmshöhe mit 71 und Wesertor mit 70 Kauffällen.

Die höchsten Verluste bei der Anzahl der Transaktionen sind in Nord-Holland mit einem Rückgang von 43 Kauffällen im Vergleich zum Vorjahr zu beobachten, gefolgt vom Jungfernkopf mit 33 und Fasanenhof mit 32 weniger Kauffällen.

In den Ortsbezirken Wolfsanger-Hasenhecke wurden dagegen 23, im Vorderen Westen 19 und in Niederzwehren 18 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 berücksichtigt alle Ortsbezirke ab 50 Kauffällen in 2022.

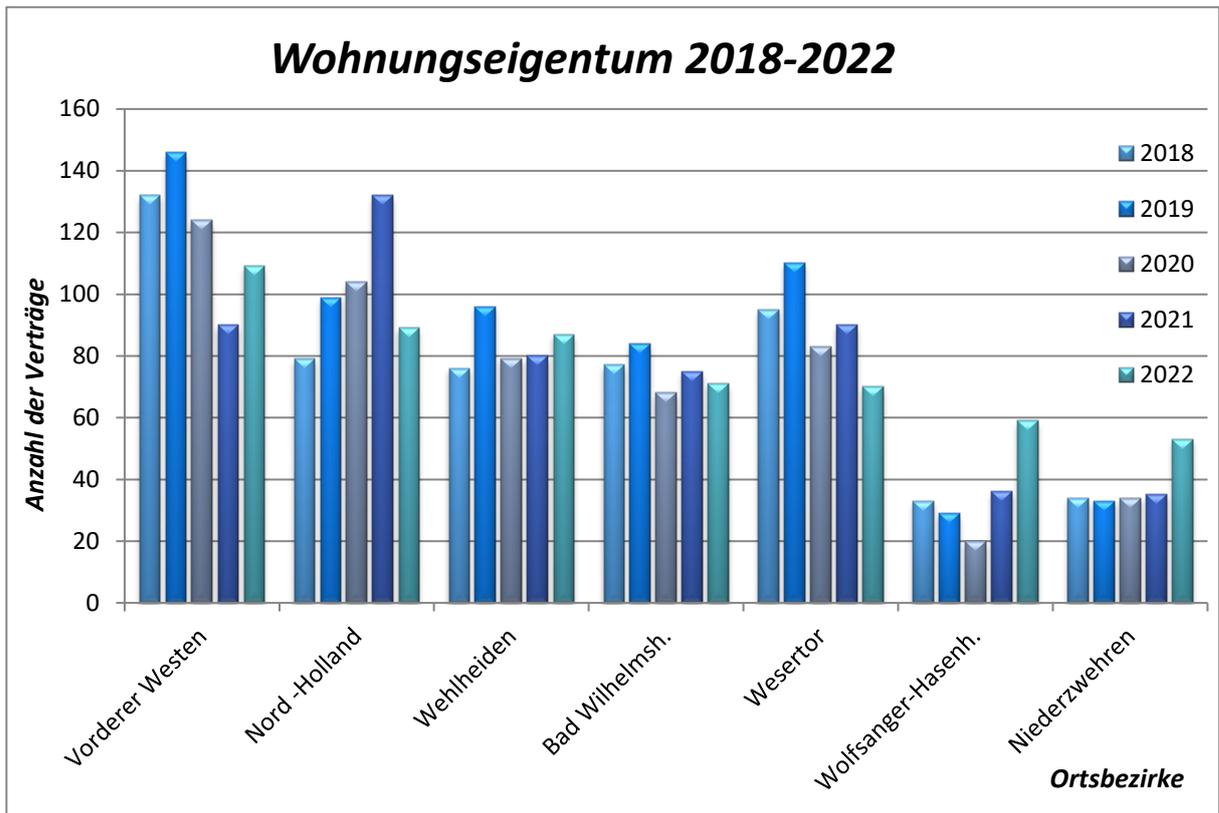


Abbildung 18: Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum nach Ortsbezirken

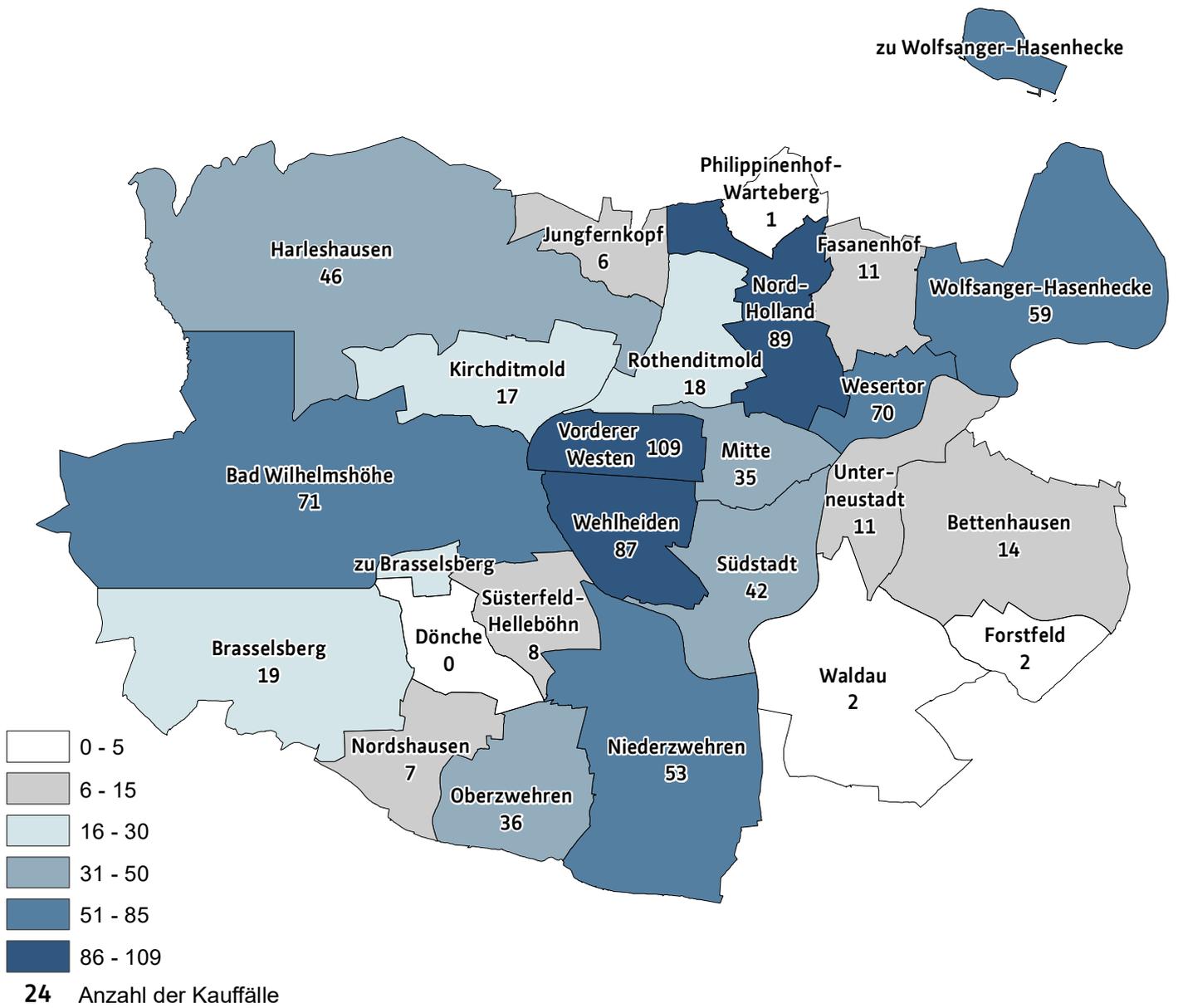


Abbildung 19: Übersicht der Kauffälle von Wohnungseigentum nach Ortsbezirken

6.3 Durchschnittspreise nach Wohnungsgröße

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

Jahrgang	Kaufpreis je m ² Wohnfläche (€)				mittlerer Kaufpreis (€)
	Wohnungsgrößenklassen				
	bis 44	45 – 79	80 - 119	über 120	
2018	1.447	1.815	2.316	2.852	1.938
2019	1.653	1.960	2.393	3.185	2.090
2020	1.770	1.941	2.639	3.034	2.167
2021	2.171	2.397	2.724	3.268	2.491
2022	2.278	2.262	3.079	3.212	2.515

Tabelle 14: Mittelwerte für Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrößen

Die mittleren Kaufpreise haben sich in 2022 in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen unterschiedlich entwickelt. Insgesamt sind die Preise im Gegensatz zum Vorjahr konstant. Die Wohnungsgrößenklasse 80 m² bis 119 m² hat hierbei die größte Preissteigerung mit 13% erfahren. Auffällig ist jedoch, dass in zwei Wohnungsgrößenklassen sogar Preisrückgänge zu beobachten sind. In der Wohnungsgrößenklasse 45 m² bis 79 m² gibt es ein Preisrückgang von 5,6%, bei Wohnungsgrößen über 120 m² ein Rückgang über 1,7%.

Die Preisentwicklung im Untersuchungszeitraum 2022 ist in der Gesamtbetrachtung sehr unterschiedlich. Im Jahresmittel liegen die Preise bei Eigentumswohnungen nur 1,0% über dem Vorjahresniveau. Das Mittel der letzten fünf Jahre liegt durchschnittlich bei einem Preisanstieg von 6,9% pro Jahr.

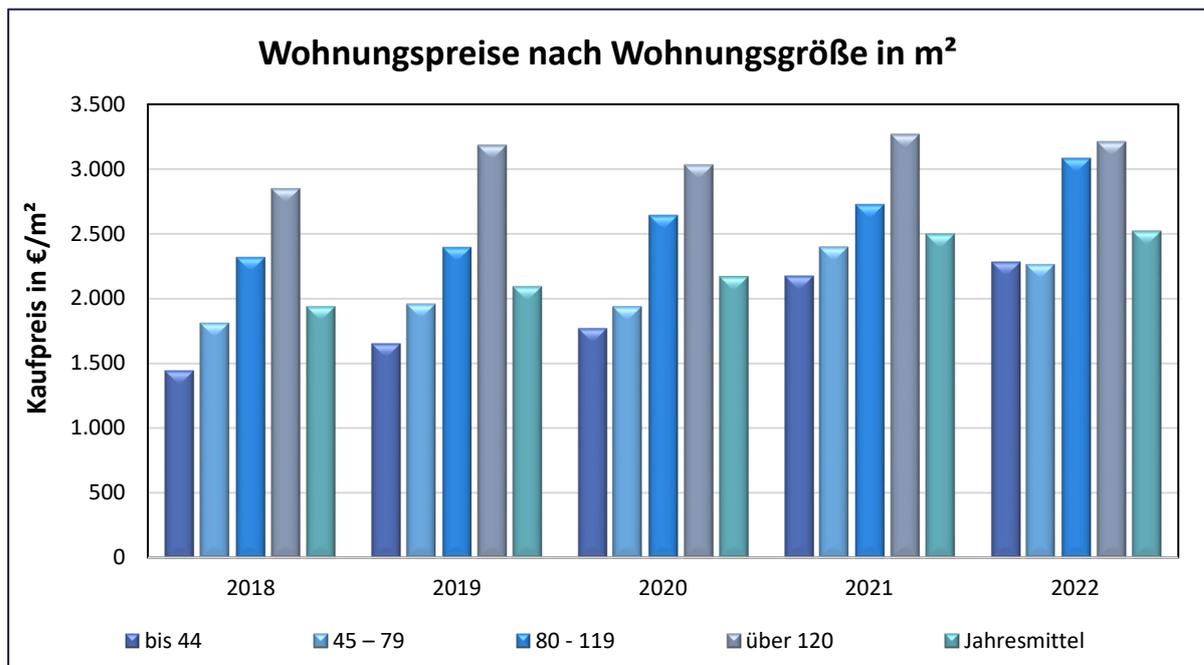


Abbildung 20: Wohnungspreise nach Wohnungsgröße

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 m ² Wohnfläche (€)					
	Baujahresepochen					
	bis 1918	1919-1949	1950-1977	1978-1990	1991-2018	Neubau
2018	1.649	1.443	1.580	1.610	1.769	3.093
2019	2.162	1.776	1.732	1.774	1.913	3.315
2020	1.980	1.980	1.857	1.946	2.006	3.603
2021	2.514	2.049	2.055	1.873	2.316	3.690
2022	2.448	2.216	2.291	2.248	2.692	4.116

Tabelle 15: Wohnungspreise nach Baujahren

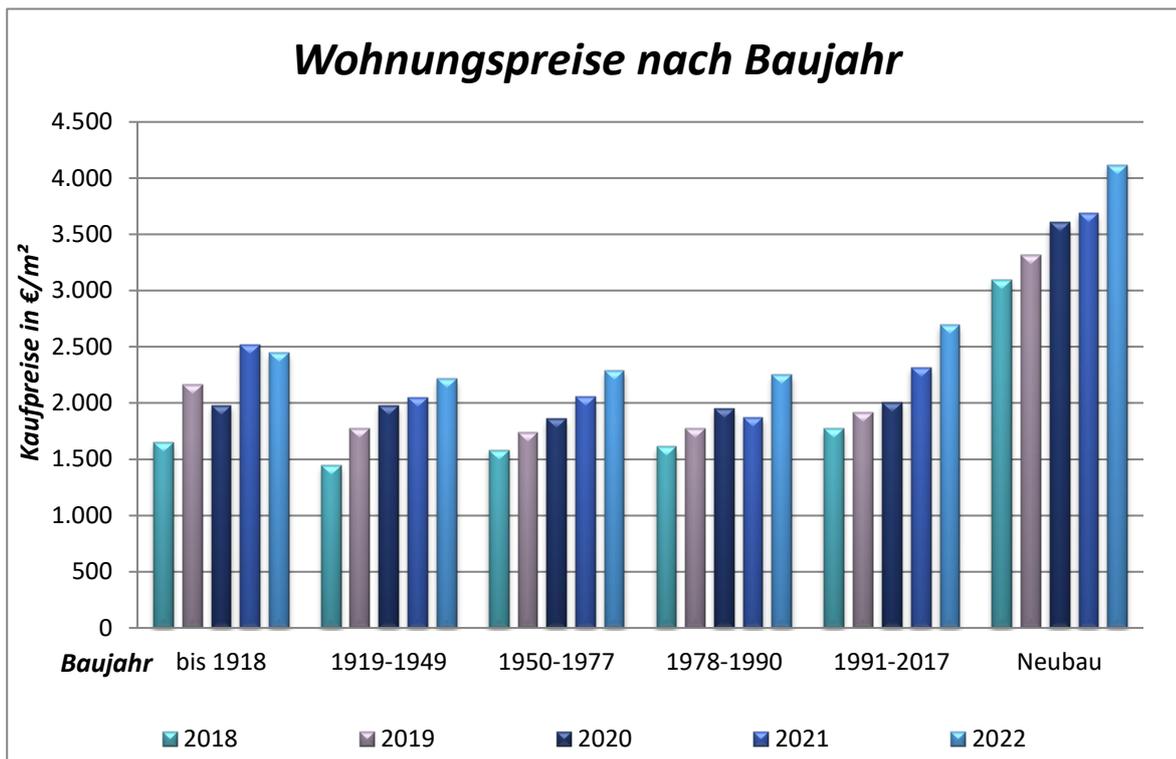
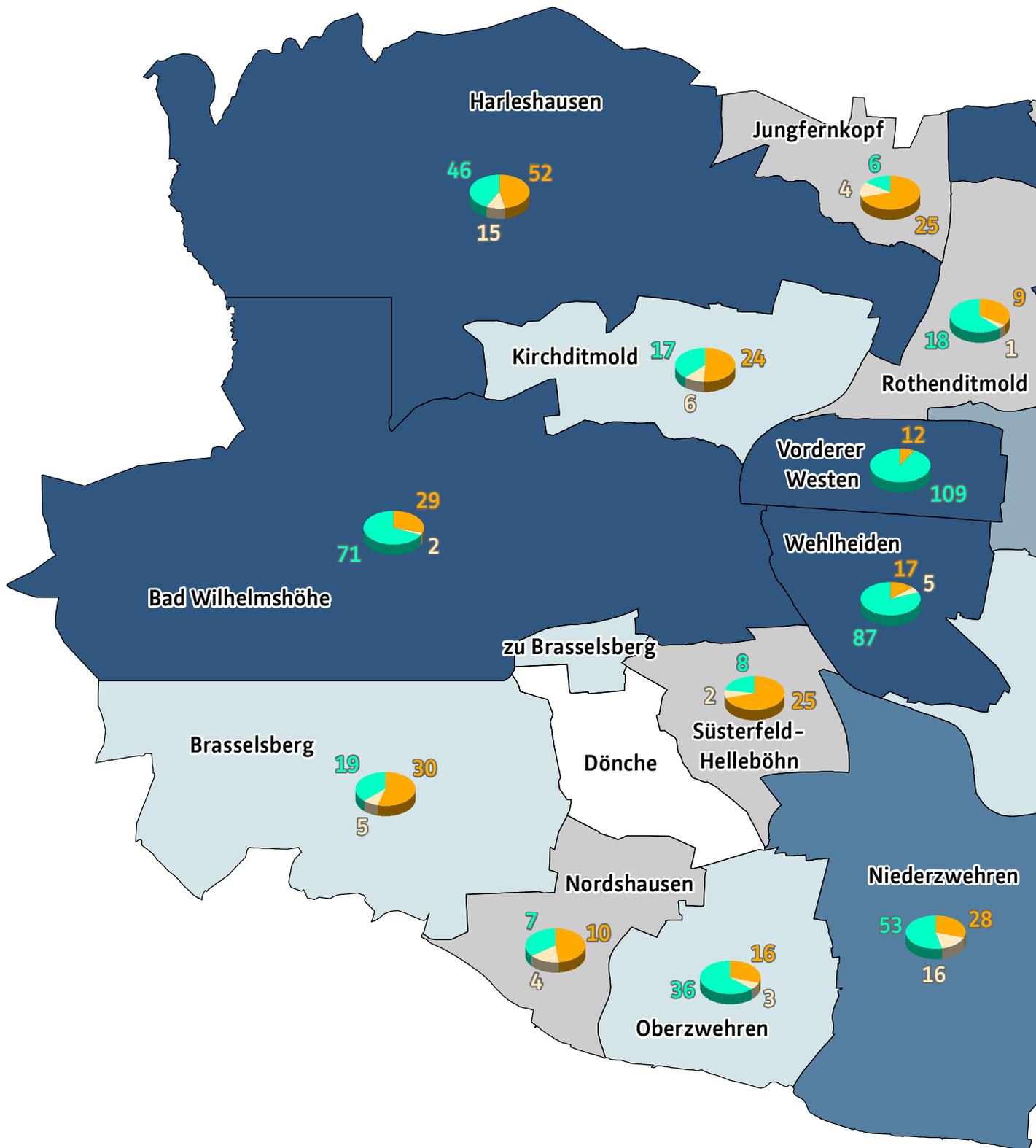


Abbildung 21: Wohnungspreise nach Baujahren

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 2.216 € bis 2.692 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Eine Ausnahme hiervon bilden Neubauten mit durchschnittlich 4.116 € pro Quadratmeter. Die Preise im Neubausegment sind im Verhältnis zum Jahr zuvor um 11,5% gestiegen, bei einem gleichzeitigen Rückgang der Kauffallzahlen. Hingegen ist die höchste Preissteigerung bei Objekten der Baujahresepoche 1978 bis 1990 zu beobachten. Hier wird eine Steigerungsrate von etwa 20% registriert, bei den Baujahren bis 1918 ist sogar ein Preisrückgang von 2,6% zu konstatieren.

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



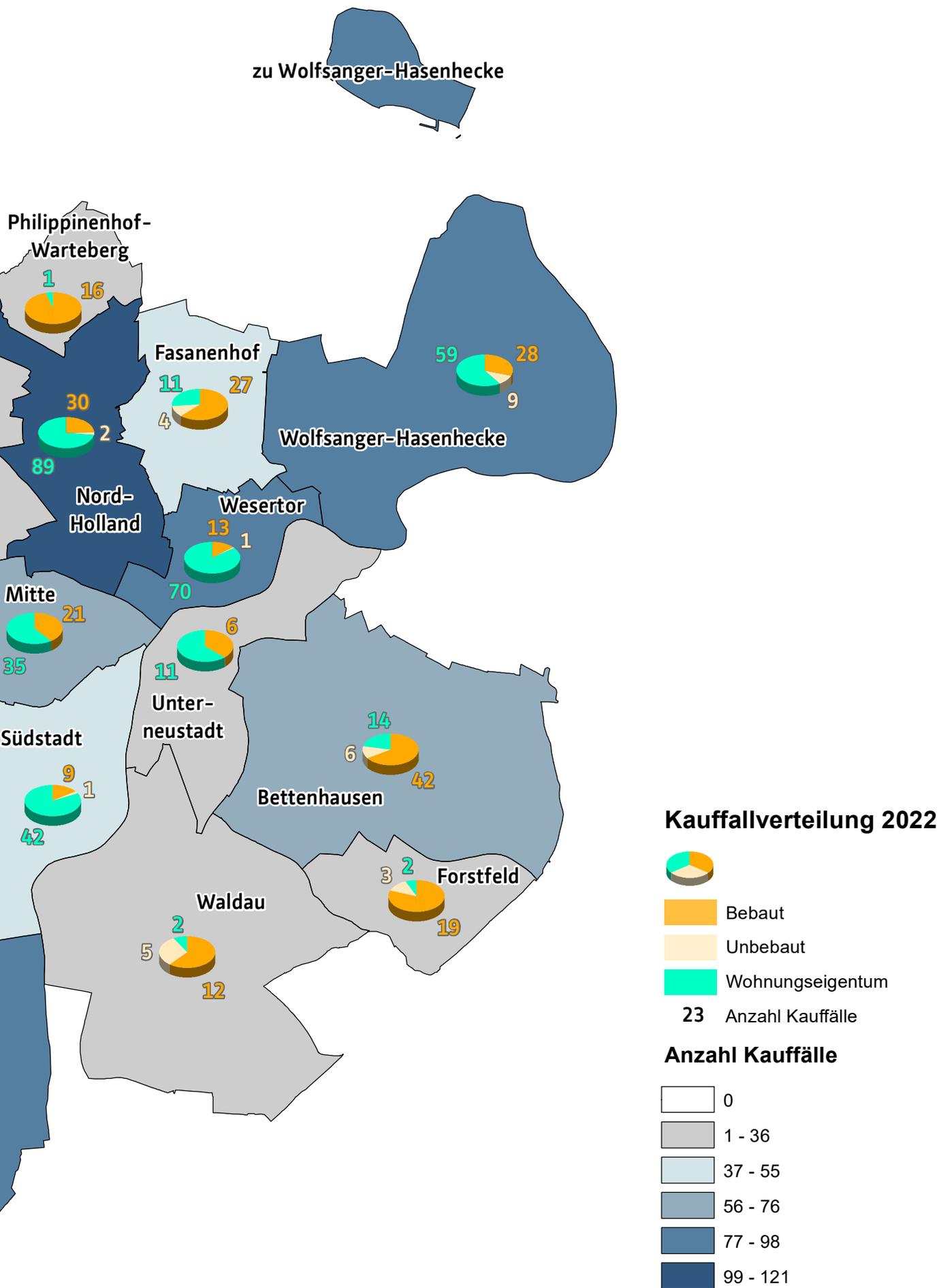


Abbildung 22: Verteilung aller Kauffälle nach Ortsbezirken

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 Bodenpreisindex, 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 Statistischem Bundesamt quartalsweise veröffentlicht, so dass eine zeitnahe Beurteilung erfolgen kann. Die Entwicklung für das Jahr 2022 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. Diese Indexreihe wird im nächsten Marktbericht veröffentlicht.

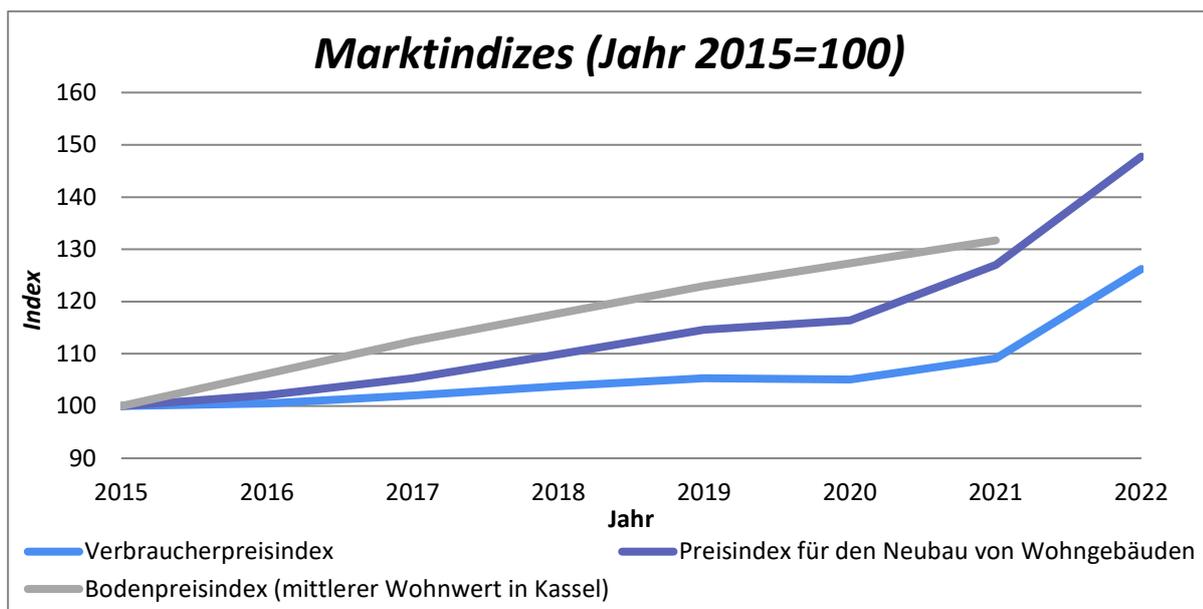


Abbildung 23: Marktindizes

Quelle: Statistisches Bundesamt und Gutachterausschuss Stadt Kassel

Hier ist zu erkennen, dass alle drei Indizes in unterschiedlicher Ausprägung ansteigen. Der Verbraucherpreisindex erfährt 2022 die höchste Steigerungsrate seit 2015. Noch steiler verhält sich der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden. Liegt der Verbraucherpreisindex im Vergleich zum Vorjahr um 15,7% höher, so ist dieser Wert beim Baupreisindex bei 16,3% über dem Vorjahresniveau. Die Preissteigerung ist insgesamt stärker ausgeprägt und hebt sich 2022 stärker gegenüber der Verbraucherpreisentwicklung ab.

Der Bodenpreisindex für einen mittleren Wohnwert in Kassel liegt ab 2016 über dem Verbraucherpreisindex und dem Baupreisindex. Die Steigerung ist linear und weist keine Schwankungen wie der Baupreisindex auf. Für den Bodenpreisindex wurde der mittlere Wohnwert (Preisklasse 2) für Wohnbauland in Kassel angenommen.

Der Bodenpreisindex für den mittleren Wohnwert in Kassel kann für 2022 noch nicht abgebildet werden, da die Bodenrichtwerte im zweijährigen Rhythmus untersucht und veröffentlicht werden. Die Bodenrichtwerte werden wieder mit dem Stichtag 1.1.2024 Anfang 2024 zur Verfügung gestellt.

7.1.1 Baupreisindex für Wohngebäude

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

Das Statistische Bundesamt hat mit seiner letzten Veröffentlichung in 2018 die Indexreihen von 2010=100 auf 2015=100 geändert. Demnach sind alle Reihen entsprechend angepasst. In der Tabelle 16 werden die Indexreihen von 2010 bis einschließlich 2021 abgebildet. Das Basisjahr ist auf 2015 abgestellt.

In der Wertermittlung werden diese Werte benötigt, um die Normalherstellungskosten – NHK 2010 - an die Preisverhältnisse am 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
1. Quartal	99,6	101,2	104,0	108,2	113,4	117,2	120,8	138,1
2. Quartal	99,8	101,9	104,9	109,2	114,3	117,7	125,2	147,2
3. Quartal	100,2	102,4	105,7	110,6	115,1	115,1	129,6	151,0
4. Quartal	100,4	102,7	106,4	111,5	115,7	115,6	132,3	154,7
Jahresdurchschnitt	100,0	102,1	105,3	109,9	114,6	116,4	127,0	147,8

Tabelle 16: Baupreisindizes

Quelle: Statistisches Bundesamt,
Stand: Januar 2023

7.2 GFZ-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.

GFZ-Umrechnungskoeffizienten sind Faktoren mit denen Wertunterschiede gleichartiger Grundstücke, die in ihrem Zustand hinsichtlich der Geschossflächenzahl (GFZ) voneinander abweichen, beschrieben werden. Die GFZ (Geschossflächenzahl) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Diese Umrechnungskoeffizienten können nach sachverständiger Würdigung verwendet werden, wenn keine geeigneten Umrechnungskoeffizienten für den regionalen Immobilienmarkt vorliegen. Der Gutachterausschuss der Stadt Kassel veröffentlicht bis dato noch keine eigenen Umrechnungskoeffizienten.

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

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

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

Beispiel zur Umrechnung:

Vergleichspreis von 280 €/m² eines Grundstücks mit einer GFZ von 0,9 liegt vor.
Gesucht ist der Wert für ein gleichartiges Grundstück mit der GFZ von 1,3.

Umrechnungskoeffizient für GFZ 0,9 = 0,95

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,3 = 1,14

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

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

7.3 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

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 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 Sachwertfaktoren werden im nächsten Kapitel behandelt.

Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) hat in Abstimmung mit dem „Ausschuss für Standards der Gutachterausschüsse“ folgendes Ertragswertmodell für Hessen festgelegt. Das Modell wurde nach der neuen 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 > ca. 25% der Gesamtnutzungsdauer						
Rohertrag	Wohngrundstücke: Erträge aus ortsüblichen Vergleichsmieten (Mietspiegel/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 18: Ertragswertmodell für Hessen

Quelle: ZGGH

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

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

Rohertagsfaktoren 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 [%]	Rohertagsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m ²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]
Stadt Kassel	2018	2,0	0,8	24,8	4,6	183	187	40
	2019	1,6	0,9	27,1	6,7	154	214	33
	2020	1,5	0,9	28,8	8,1	105	222	34
	2021	1,1	0,9	31,0	6,9	111	232	36
	2022	1,1	0,8	33,6	7,8	122	237	40

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

	Jahrgang	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertagsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m ²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]
Stadt Kassel	2018	2,3	0,7	23,5	3,5	22	223	37
	2019	2,3	0,9	20,9	5,9	23	180	29
	2020	2,0	1,2	23,0	5,4	19	190	30
	2021	2,0	0,8	21,8	4,4	12	191	29
	2022	1,6	0,8	28,1	6,3	37	248	30

Tabelle 20: LZ / REF Zweifamilienhaus

³ LZ = Liegenschaftszinssatz
REF = Rohertagsfaktor
EFH = Einfamilienhaus
RMH = Reihenmittelhaus
..REH = Reihenendhaus
DHH = Doppelhaushälfte

	Jahrgang	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m ²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]
Stadt Kassel	2018	3,7	0,7	15,3	2,3	8	158	34
	2019	3,3	1,0	17,2	2,9	8	161	27
	2020	*	*	*	*	*	*	*
	2021	1,3	1,0	21,6	3,3	25	199	21
	2022	1,9	1,2	24,0	6,5	24	237	31

* nicht ausreichend auswertbares Datenmaterial in dieser Nutzungsart

Tabelle 21: LZ / REF Mehrfamilienhaus < 300 m² Wohnfläche

	Jahrgang	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m ²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]
Stadt Kassel	2018	3,5	0,7	18,6	3,2	7	207	35
	2019	2,4	0,6	17,5	2,7	4	225	28
	2020	3,4	1,9	20,6	4,6	13	227	30
	2021	1,9	1,2	20,9	4,9	20	221	27
	2022	2,4	1,3	20,2	6,7	24	265	31

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

	Jahrgang	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]
Stadt Kassel	2018	5,2	0,9	16,4	3,0	4	173	32
	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

* nicht ausreichend auswertbares Material in dieser Nutzungsart

Tabelle 23: LZ / REF Wohn- und Geschäftshaus

	Jahrgang	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]
Stadt Kassel	2018	*	*	*	*	*	*	*
	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

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

Tabelle 24: LZ / REF Gewerbe (Werkstatt/Halle/Industrie)

Bei der Anzahl der Transaktionen in der gewerblichen Nutzungsart konnten aufgrund der geringen Fallzahl in den einzelnen Segmenten 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.

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

	Jahrgang	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m ²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]
Stadt Kassel	2018	*	*	*	*	*	*	*
Stadt Kassel	2019	*	*	*	*	*	*	*
Stadt Kassel	2020	*	*	*	*	*	*	*
Stadt Kassel	2021	5,4	4,0	18,9	8,3	8	209	32
Stadt Kassel	2022	4,8	2,7	16,6	5,8	7	213	40

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

Tabelle 25: LZ / REF Gewerbe (Büro- und Geschäftshaus)

Darüber hinaus wurden erstmalig im Untersuchungszeitraum 2022 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 m ²	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittlicher bereinigter Preis [€]	durchschnittliche Wohnfläche [m ²]	durchschnittlicher Preis/m ² Wfl. [€]
2022	15 bis < 40	2,16	1,4	25,0	6,5	21	56.000	27,1	2.168
	40 bis < 60	1,55	1,3	25,7	7,3	21	115.400	51,7	2.232
	60 bis < 80	1,56	1,4	25,9	7,0	41	157.000	69,4	2.255
	80 bis < 100	1,59	1,3	29,2	7,5	24	232.900	88,9	2.615
	100 bis < 120	1,00	0,7	34,7	7,3	7	347.000	110,6	3.105
	> 120	1,69	0,6	28,9	9,3	5	381.000	139,3	2.621

Tabelle 26: 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

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

In die Auswertung wurden geeignete Kaufverträge des Geschäftsjahres 2022 einbezogen, deren Wohngebäude im Zeitraum zwischen 1950 bis einschließlich 2018 errichtet wurden. Um eine modellkonforme Anwendung der Marktanpassungsfaktoren zu gewährleisten, wurden bei der Ermittlung der Sachwerte folgende Kriterien angehalten:

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

Mit Hilfe des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktors) kann der „vorläufige Sachwert“, der nach dem obigen Sachwertmodell errechnet wurde, an den Grundstücksmarkt angepasst werden. Man erhält den marktkonformen Grundstückswert. Die Nachbewertung aller Verkaufsfälle, die den o.g. Kriterien entsprechen, wird durch 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 2022. 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 2022											
	Reihenmittelhäuser			Reihenendhäuser und Doppelhaushälften			Einfamilienhäuser freistehend			Zweifamilienhäuser freistehend		
	Mittelwerte	min-max Abweichungen	Anzahl der Kauffälle	Mittelwerte	min-max Abweichungen	Anzahl der Kauffälle	Mittelwerte	min-max Abweichungen	Anzahl der Kauffälle	Mittelwerte	min-max Abweichungen	Anzahl der Kauffälle
40.000 €												
80.000 €	2,29		1									
120.000 €	2,22	1,16-2,70	4									
160.000 €	1,66	1,42-1,81	4	1,37	1,24-1,45	3	1,16		1			
200.000 €	1,60	1,46-1,70	3	1,73	1,46-1,94	5	1,64		1			
240.000 €	1,56	1,24-2,07	6	1,40	1,15-1,92	12	1,00		1	1,36	1,15-1,57	2
280.000 €	1,27	1,10-1,43	2	1,27	0,92-1,58	5	1,15	0,98-1,51	3	0,91		1
320.000 €				1,17	0,81-1,64	3	1,05	1,00-1,13	5			
360.000 €				1,44		1	1,09	0,92-1,34	5			
400.000 €				1,27		1	1,28		1	0,97	0,78-1,15	2
440.000 €										1,14		1
480.000 €							1,08	0,82-1,54	4	0,95	0,80-1,12	4
520.000 €				1,57		1	1,03		1			
560.000 €							1,05	0,90-1,19	2			
600.000 €										1,00		1
640.000 €							0,87		1	0,94		1
680.000 €							1,25		1			
über 720.000 €										1,04		1

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

Merkmale der Datengrundlage:

	RMH	REH	DHH	EFH	ZFH
Anzahl der nachbewerteten Kauffälle	20	17	14	26	13
Ø vorläufiger Sachwert	187.180 €	235.250 €	288.010 €	387.740 €	454.740 €
Ø Grundstücksgröße in m ²	255	378	337	758	900
Ø Restnutzungsdauer in Jahren	42	40	50	37	32
Ø Wohnfläche in m ²	115	122	141	154	205
Ø Standardstufe (1 bis 5)	2,7	2,7	2,9	2,6	2,7
Ø Bodenrichtwert	236 €	256 €	243 €	247 €	258 €
Ø Sachwertfaktor	1,72	1,47	1,36	1,11	1,04
Ø Liegenschaftszinssatz	0,91	0,99	1,43	1,21	1,90
Ø Rohertragsfaktor	31,7	33,1	33,1	34,6	27,0

Tabelle 27: Sachwertfaktoren des Geschäftsjahres 2022 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“.

2022	Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Sachwertmodell Hessen, NHK 2010)					
vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]					
	100-149	150-199	200-299	300-399	400-499	500-1000
150.000		1,16				
200.000		1,64				
250.000		1,27	1,22			
300.000		1,06	1,07			
350.000		1,12	1,09	0,92		
400.000		1,22	0,78			
450.000		0,80	0,86	1,14		
500.000		1,54	0,92	1,11	0,88	
550.000		1,04	1,19	1,03	0,90	
600.000			1,21			
650.000			0,94			
700.000					1,25	
750.000					1,04	
800.000						

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

Merkmale der Datengrundlage

Anzahl der Kauffälle	18	14	5	5
∅ vorläufiger Sachwert in €/m ²	336.171	413.999	455.672	591.006
∅ Grundstücksgröße in m ²	777	853	704	826
∅ Bodenrichtwert (BRW) in €/m ²	172	233	330	424
∅ Restnutzungsdauer (RND) in Jahren	39	33	36	35
∅ Standardstufe (1 bis 5)	2,8	2,6	2,6	2,6
∅ Bruttogrundfläche (BGF) in m ²	303	372	389	403
∅ Wohnfläche in m ²	153	186	174	184
∅ Bodenwertanteil am Kaufpreis	35%	45%	48%	59%
∅ Gebäudefaktor in €/m ²	2.524	2.372	2.792	3.229

Tabelle 28: Sachwertfaktoren des Geschäftsjahres 2022 für freistehende EFH und ZFH

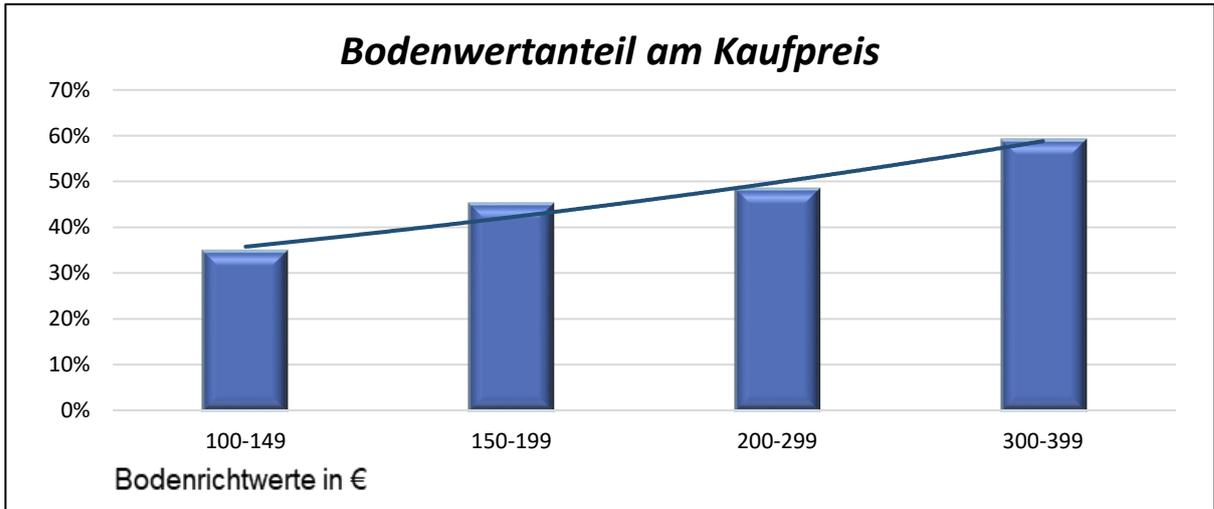


Abbildung 24: Bodenwertanteil freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

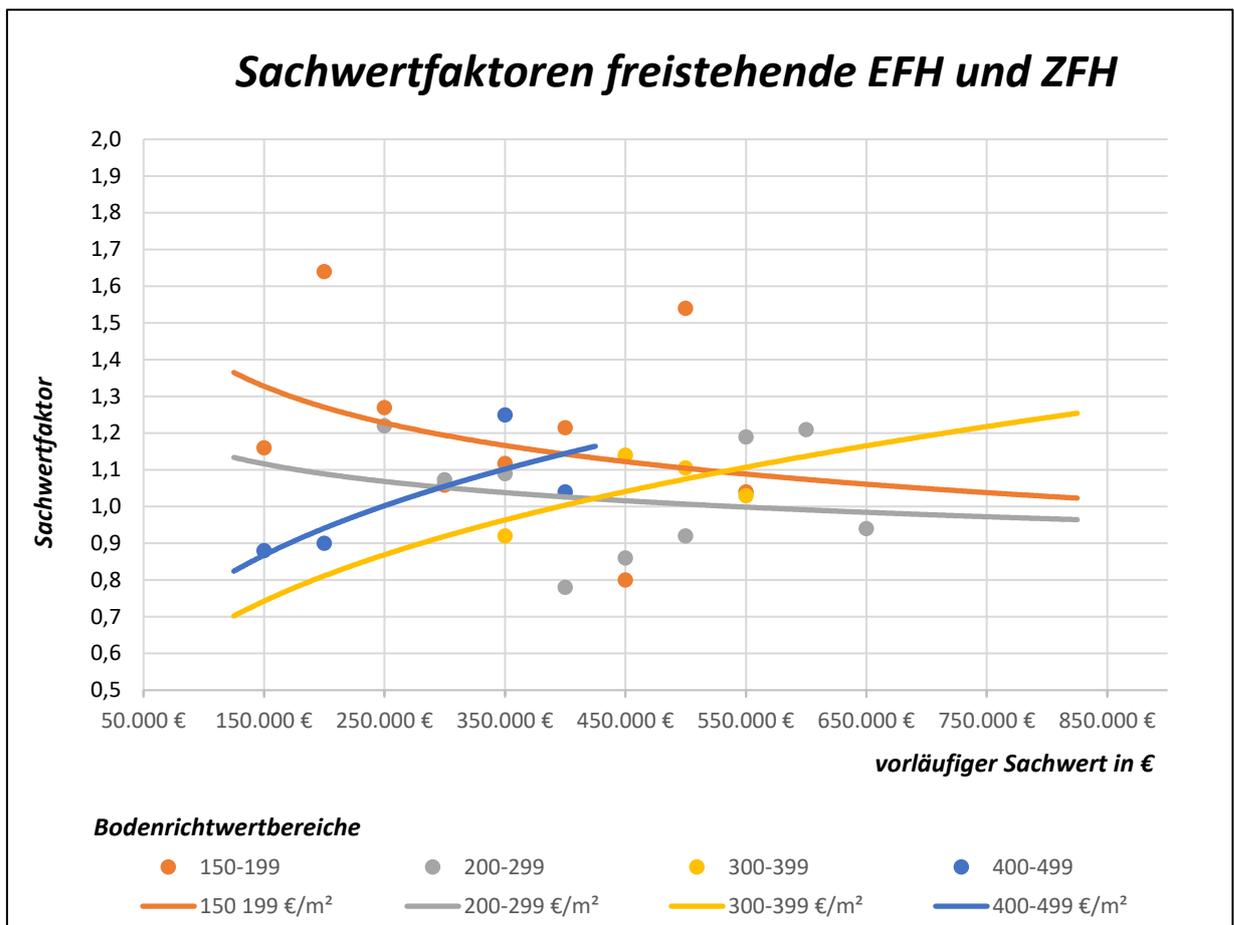


Abbildung 25: Sachwertfaktoren freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

2022	Sachwertfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Sachwertmodell Hessen, NHK 2010)				
vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]				
	100-149	150-199	200-299	300-399	400-499
100.000	2,70	1,96	2,17		
150.000	1,45	1,71	1,62	1,80	
200.000		1,71	1,57	1,63	1,46
250.000		1,36	1,34	1,64	
300.000		0,92	1,32	1,17	
350.000					1,41
400.000			1,27		1,44
450.000					
500.000		1,57			

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

Merkmale der Datengrundlage

Anzahl der nachbewerteten Kauffälle	2	17	18	14	3
∅ vorläufiger Sachwert	126.333	207.203	239.799	232.932	304.884
∅ Grundstücksgröße in m ²	197	325	336	290	390
∅ Bodenrichtwert in €/m ²	138	169	240	320	420
∅ Restnutzungsdauer in Jahren	44	41	43	47	39
∅ Standardstufe (1 bis 5)	2,2	2,6	2,8	2,7	2,9
∅ Bruttogrundfläche in m ²	182	219	220	191	202
∅ Wohnfläche in m ²	114	122	129	118	119
∅ Bodenwertanteil am Kaufpreis	11%	17%	24%	25%	38%
∅ Gebädefaktor in €/m ²	2.166	2.571	2.626	3.080	3.693

Tabelle 29: Sachwertfaktoren des Geschäftsjahres 2022 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.

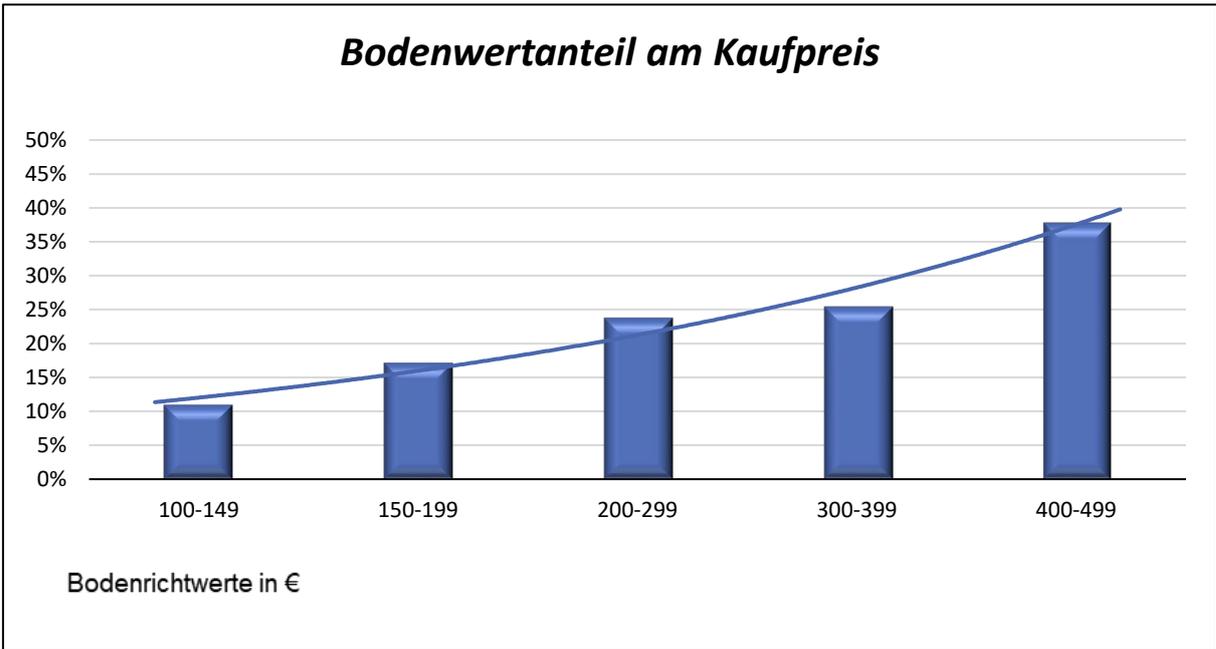


Abbildung 26: Bodenwertanteil Reihenhäuser und Doppelhaushälften

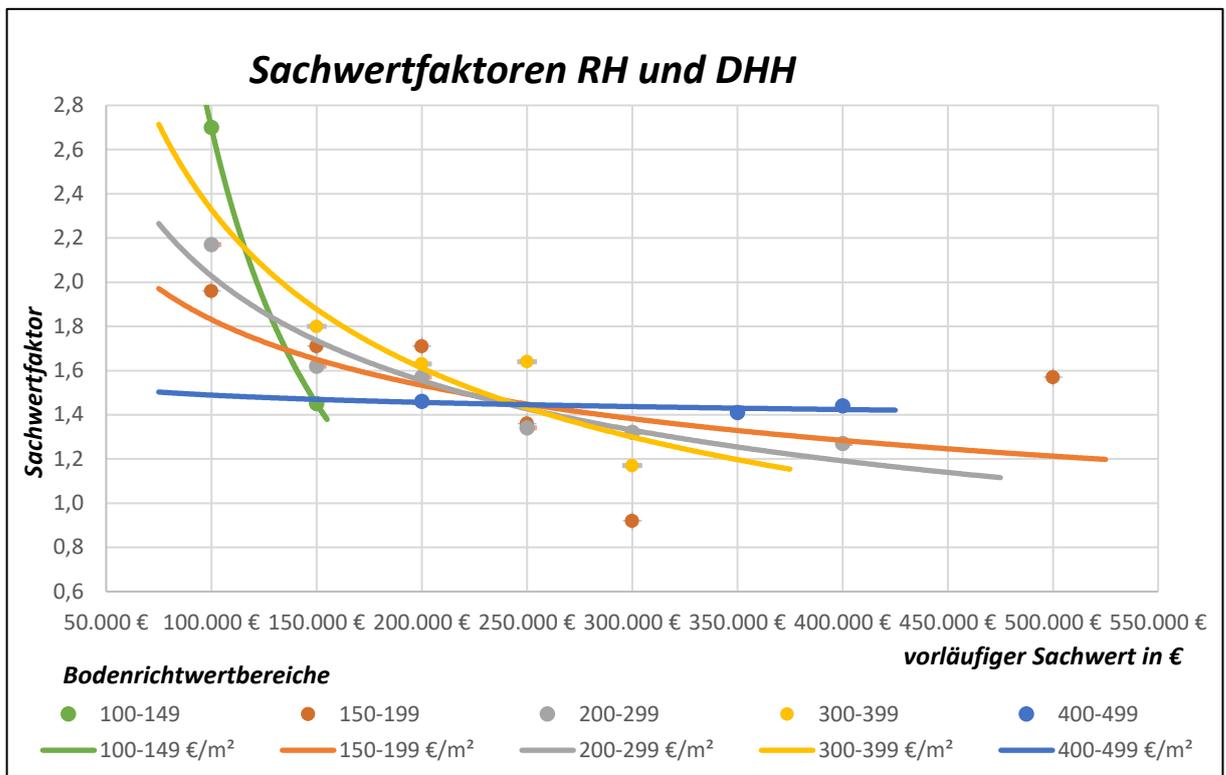


Abbildung 27: Sachwertfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften

7.5 Mieten

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

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

Der Bedarf an Angaben über marktgerechte Mietdaten ist groß. Neben Behörden wie dem Finanzamt oder der Gemeinde interessieren sich auch Banken, Vermieter und Wertermittlungsfachleute für dieses Thema.

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

Aussagen über die Miethöhen von Wohnraum kann man z.B. über einen (qualifizierten) Mietspiegel erhalten. Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. Der Gesetzgeber stellt nach BGB entsprechende Anforderungen an die Datenerhebung.

Bisher 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, stellt die Stadt Kassel zurzeit einen Mietspiegel auf, der erstmalig Anfang 2024 veröffentlicht werden wird.

7.5.1 Mietwertkalkulator („MiKa“)

Eine Alternative zum Mietspiegel stellt z.Zt. die Mietwertübersicht dar, die von den Gutachterausschüssen für Immobilienwerte hessenweit aufgestellt werden. Unter Mietwert wird die Nettokaltmiete (Grundmiete ohne Betriebskosten) verstanden.

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

Erstmalig veröffentlichte die Stadt Kassel 2016 mit den Gutachterausschüssen des Landkreises Kassel, Waldeck-Frankenberg und der Stadt Korbach den Mietwertkalkulator -„MiKa“- . Durch die gemeinsame Auswertung werden die Angaben insbesondere im Grenzbereich der Stadt Kassel gegenüber dem Umland wie Baunatal oder Vellmar miteinander „verzahnt“.

Der MiKa 2023 liegt als aktuelle Version vor. Hier werden die Mietdaten der letzten sechs Jahre berücksichtigt. Der Mietwertkalkulator ist bei der Geschäftsstelle Kassel oder online unter www.gds.hessen.de zu bestellen. Hier können Interessenten beliebig viele Objekte selbst eingeben und abfragen. Darüber hinaus kann eine Einzelauskunft aus dem Mietwertkalkulator angefordert werden. In diesem Fall ist die Mitwirkung des Anfragenden unbedingt erforderlich.

Mit den Angaben zu Lage, Baujahr, Wohnfläche und Ausstattung einer Wohnung berechnet MiKa eine durchschnittliche Nettokaltmiete. Auch wenn damit kein Mietspiegel gem. §§ 558 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) aufgestellt ist, ermöglichen die ermittelten Mieten eine fundierte Einschätzung des durchschnittlichen Mietniveaus.

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

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

Für das Jahr 2022 hat der IVD für Nordhessen keine Mietauswertung für Neuvermietungen vorgelegt. 2023 wurde dieser Geschäftsbereich durch die KS-Finanz der Kasseler Sparkasse übernommen, so dass wieder Mieten ausgewertet wurden. In den folgenden Darstellungen wurde das fehlende Jahr 2022 interpoliert dargestellt.

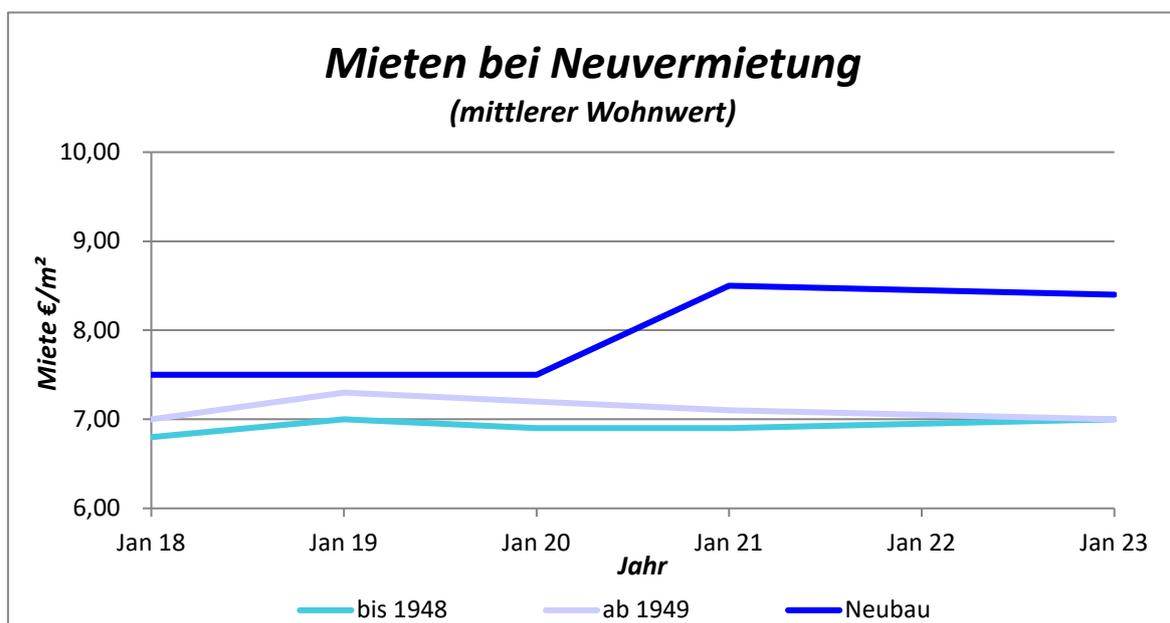


Abbildung 28: Entwicklung der Wohnungsmieten – mittlerer Wohnwert
Quelle: IVD-Mietspiegel; Stand: Januar 2023

Aus der Abbildung 28 und 29 ist die Entwicklung der Wohnungsmieten bei Neuvermietungen der letzten 6 Jahre dargestellt. Dabei ist für den mittleren Wohnwert 2018 bis 2020 keine wesentliche Veränderung erkennbar. Bei Neubauten ist ab 2020 eine Erhöhung gegeben, die ab 2021 wieder konstant bleibt. Die Steigerungsrate in diesem Teilmarkt liegt bei etwa 2,4% pro Jahr.

Die Mieten bei den Baujahresepochen bis 1948 und ab 1949 bleiben über die letzten sechs Jahre weitgehend konstant. Kostete eine Wohnung mit einem mittleren Wohnwert in 2018 etwa 6,80 €/m² bzw. 7,00 €/m², so werden in 2023 noch 7,00 €/m² im Mittel für beide Baujahresepochen gezahlt. Im Neubau liegt dieser Wert aktuell bei 8,40 €/m².

Die Werte bei Neuvermietungen mit guten Wohnwerten erfahren im Gegensatz zu den beiden Baujahreskategorien bis 1948 und ab 1949, die hier einen leichten Rückgang aufweisen, eine auffällig große Steigerungsrate bei Wohnungen im Neubau. Die Mieten bei Neubauten mit gutem Wohnwert lagen zwischen 2018 bis 2020 bei konstanten 8,50 €/m². In 2021 liegt dieser Wert bei 9,50 €/m². Für Januar 2023 wurden die Mieten wieder rückläufig mit 9,00 €/m² bekanntgegeben.

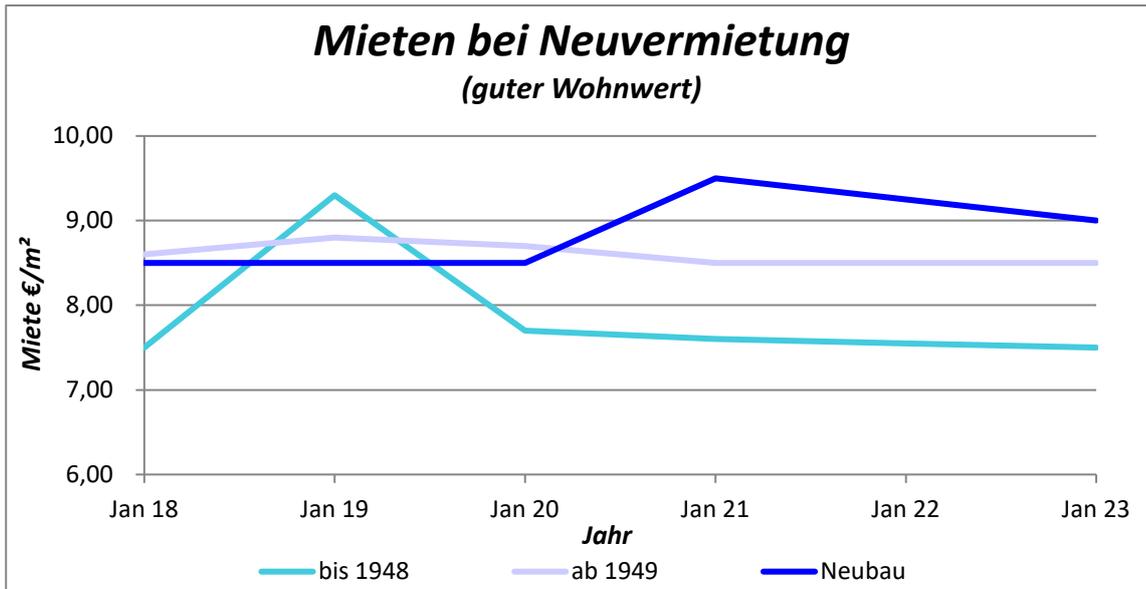


Abbildung 29: Entwicklung der Wohnungsmieten – guter Wohnwert

Quelle: IVD-Mietspiegel; Stand: Januar 2023

Betrachtet man die Entwicklung der Mietpreise seit 2021, ist eine Stagnation in den letzten zwei Jahren zu verzeichnen.

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

Mittlerer Wohnwert

Baujahresepoche/ IVD-Werte aus	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Fertigstellung bis 1948	6,80 €	7,00 €	6,90 €	6,90 €	6,95 €	7,00 €
Fertigstellung ab 1949	7,00 €	7,30 €	7,20 €	7,10 €	7,05 €	7,00 €
Neubau	7,50 €	7,50 €	7,50 €	8,50 €	8,45 €	8,40 €

Guter Wohnwert

Baujahresepoche/ IVD-Werte aus	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Fertigstellung bis 1948	7,50 €	9,30 €	7,70 €	7,60 €	7,55 €	7,50 €
Fertigstellung ab 1949	8,60 €	8,80 €	8,70 €	8,50 €	8,50 €	8,50 €
Neubau	8,50 €	8,50 €	8,50 €	9,50 €	9,25 €	9,00 €

8 Vergleichsfaktoren gemäß § 183 Bewertungsgesetz

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

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

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

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

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

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

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

Als Datenbasis für die Ableitung der Vergleichsfaktoren dienten die Kaufverträge der drei genannten Objektarten, die in den Jahren 2020, 2021 und 2022 beurkundet und bis September 2022 in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse erfasst und ausgewertet wurden.

Bei der Festlegung der Vergleichsfaktoren wurden folgende Objektarten unterschieden:

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

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

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

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

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

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

Tabelle 30: Wertangaben für Kfz-Stellplätze

Für die Auswertung der Eigenheime (Häuser) wurden diejenigen Immobilien berücksichtigt, deren Wohnfläche zwischen 80 m² und 250 m² (EFH/ZFH) bzw. 80 m² und 200 m² (RH/DHH), Baujahr nach 1950 und Grundstücksgröße zwischen 250 m² und 1.500 m² (EFH/ZFH) bzw. 100 m² und 700 m² (RH/DHH) lagen.

Für die Auswertung der Eigentumswohnungen wurden diejenigen Objekte berücksichtigt, deren Wohnfläche zwischen 40 m² und 160 m².

Die dargestellten Vergleichsfaktoren wurden zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt. Sie führen für Standardobjekte zum Verkehrswert mit einer Genauigkeit von ± 20%. Die Anpassungsfaktoren wurden unter Berücksichtigung des mittleren Bodenwerts bestimmt.

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

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

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

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

Quelle: ZGGH-Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse Hessen

8.1 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Wohnfläche m ²	Vergleichsfaktoren in €/m ² Wohnfläche (EFH/ZFH), bezogen auf 700 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1980				
	Bodenrichtwertbereich				
	100 €/m ² bis 149 €/m ² (125 €/m ²)	150 €/m ² bis 199 €/m ² (175 €/m ²)	200 €/m ² bis 299 €/m ² (250 €/m ²)	300 €/m ² bis 399 €/m ² (350 €/m ²)	400 €/m ² bis 499 €/m ² (450 €/m ²)
100	3.395	3.752	4.289	5.005	*
110	3.176	3.501	3.989	4.640	*
120	2.994	3.292	3.739	4.336	*
130	2.839	3.115	3.528	4.078	*
140	2.707	2.963	3.346	3.857	*
150	2.592	2.831	3.189	3.666	*
160	2.492	2.716	3.051	3.499	*
170	2.404	2.614	2.930	3.351	*
180	2.325	2.524	2.822	3.220	*
190	2.255	2.443	2.726	3.102	*
200	2.191	2.370	2.639	2.997	*
210	2.134	2.305	2.560	2.901	*
220	2.082	2.245	2.489	2.814	*
230	2.034	2.190	2.423	2.735	*
240	1.991	2.140	2.364	2.662	*
250	1.951	2.094	2.309	2.595	*

Tabelle 31 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser
* zu wenig Vergleichsfälle, daher keine Angaben möglich

Die Vergleichsfaktoren der Tabelle 31 beziehen sich auf Lage und Wohnfläche der Bewertungsobjekte. Eine Anpassung an die jeweilige Grundstücksgröße und das Baujahr des Objektes kann über folgende Korrekturwerte erfolgen.

		Korrekturwert in €/m ²							
		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 m ²	300	-614	-486	-326	-165	-4	156	317	445
	400	-573	-445	-284	-124	37	197	358	486
	500	-532	-404	-243	-82	78	239	399	528
	600	-491	-362	-202	-41	119	280	440	569
	700	-450	-321	-161	0	161	321	482	610
	800	-408	-280	-119	41	202	362	523	651
	900	-367	-239	-78	82	243	404	564	693
	1.000	-326	-197	-37	124	284	445	605	734
	1.100	-285	-156	4	165	326	486	647	775
	1.200	-243	-115	46	206	367	527	688	816
	1.300	-202	-74	87	247	408	569	729	857
	1.400	-161	-32	128	289	449	610	770	899
	1.500	-120	9	169	330	490	651	812	940

Tabelle 32: 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 31:

$$\begin{array}{l} \text{Wohnfläche, gerundet } 150 \text{ m}^2 \\ \text{Bodenrichtwert } 200 - 299 \text{ €/m}^2 \end{array} \Rightarrow \mathbf{3.189 \text{ €/m}^2}$$

Der Korrekturwert bei einer

$$\begin{array}{l} \text{Grundstücksgröße, gerundet } 700 \text{ m}^2 \text{ und} \\ \text{Baujahr } 1985 - 1994 \text{ ergibt} \end{array} \Rightarrow \mathbf{161,-\text{€/m}^2}$$

Der überschlägige Wert der Immobilie ergibt sich aus folgender Berechnung:

$$\mathbf{(3.189 \text{ €/m}^2 + 161,-\text{€/m}^2) \times 154 \text{ m}^2 = 515.900 \text{ €}}$$

rd. **515.000 €**

Hinweis:

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

8.2 Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Wohnfläche m ²	Vergleichsfaktoren in €/m ² Wohnfläche (RH/DHH) bezogen auf 300 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1990			
	Bodenrichtwertbereich			
	100 €/m ² bis 149 €/m ² (125 €/m ²)	150 €/m ² bis 199 €/m ² (175 €/m ²)	200 €/m ² bis 299 €/m ² (250 €/m ²)	300 €/m ² bis 399 €/m ² (350 €/m ²)
80	3.641	3.838	4.135	*
90	3.306	3.482	3.746	*
100	3.039	3.197	3.435	*
110	2.820	2.964	3.180	*
120	2.638	2.770	2.968	*
130	2.484	2.606	2.788	*
140	2.352	2.465	2.634	*
150	2.237	2.343	2.501	*
160	2.137	2.236	2.384	*
170	2.049	2.142	2.281	*
180	1.970	2.058	2.190	*
190	1.900	1.983	2.108	*
200	1.836	1.915	2.034	*

* zu wenig Vergleichsfälle, daher keine Angaben möglich

Tabelle 33: 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 (2017)
Grundstücksgröße m ²	100	-731	-627	-498	-369	-240	-111	18	121
	150	-671	-567	-438	-309	-180	-51	78	181
	200	-610	-507	-378	-249	-120	9	138	241
	250	-550	-447	-318	-189	-60	69	198	301
	300	-490	-387	-258	-129	0	129	258	361
	350	-430	-327	-198	-69	60	189	318	421
	400	-370	-267	-138	-9	120	249	378	481
	450	-310	-207	-78	51	180	309	438	542
	500	-250	-147	-18	111	240	369	498	602
	550	-190	-87	42	171	300	429	558	662
	600	-130	-27	102	231	360	490	619	722
	650	-70	33	162	292	421	550	679	782
	700	-10	94	223	352	481	610	739	842

Tabelle 34: Korrekturwerte für Reihen- und Doppelhäuser

8.3 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

Baujahr	Vergleichsfaktoren in € /m ² Wohnfläche (ETW)			
	Bodenrichtwertbereich			
	100 €/m ² bis 199 €/m ² (150 €/m ²)	200 €/m ² bis 299 €/m ² (250 €/m ²)	300 €/m ² bis 399 €/m ² (350 €/m ²)	400 €/m ² bis 499 €/m ² (450 €/m ²)
1970-1979 (1975)	1.949	2.254	2.559	*
1980-1989 (1985)	2.093	2.399	2.704	*
1990-1999 (1995)	2.238	2.543	2.849	*
2000-2009 (2005)	2.383	2.688	2.993	*
2010-2017 (2014)	2.513	2.819	3.124	*
ab 2018 (Erstbezug)	3.368	3.647	3.925	*

* zu wenig Vergleichsfälle, daher keine Angaben möglich

Tabelle 35: Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

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

9 Entwicklung des Immobilienmarktes

Grundlage des Immobilienmarktberichtes 2023 mit Stand 01.01.2023 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 2022 im Kontext zu den vorausgegangenen vier Jahren.

Die Nachfrage auf dem Kasseler Immobilienmarkt ist verhalten. Für 2023 wurde insgesamt ein Rückgang der Kauffälle um mehr als 15% beobachtet (von 1.661 auf 1.407 Kaufverträge). Das Kaufverhalten von Investoren und privaten Personen spiegelt die schlechteren Rahmenbedingungen wie Zinsanstieg, Energiepreisanstieg, Baupreisanstieg, Lohnentwicklung und die Versorgungslage sowie Sicherheitspolitik in Bezug auf die Ukraine-Krise wider. Berücksichtigt man die Verschärfung dieser Rahmenbedingungen in der zweiten Jahreshälfte des Jahres 2022, so werden die Kauffallzahlen tendenziell auch in 2023 fortlaufend rückläufig sein.

Der Immobilienmarkt teilt sich in 2022 in zwei Zeitabschnitte. Waren die Zinsen in der ersten Jahreshälfte noch relativ stabil auf niedrigem Niveau, hat die zeitlich verzögerte Reaktion des Immobilienmarktes auf die Energiekrise, die Verschlechterung der Versorgungssituation durch den Ukraine-Krieg und die teilweise galoppierend steigenden Baupreise zum starken Rückgang der Kauffallzahlen in der zweiten Jahreshälfte geführt.

Den größten Anteil bei Immobilientransaktionen nehmen nach wie vor Kaufverträge mit fast 92% ein, gefolgt von Schenkungen und Übergaben mit etwa 7% und Zwangsversteigerungen mit etwa 1%.

Die durchschnittlichen Preissteigerungen bei freistehenden Einfamilienhäusern erfahren in 2022 eine Quote von knapp 0,9%. Ein freistehendes Einfamilienhaus kostete 2022 im Durchschnitt etwa 426.500 €. In 2021 lag dieser Wert bei 423.000 €. Die durchschnittliche Steigerung der letzten fünf Jahre beträgt etwa 6,8% pro Jahr. Bei der Anzahl der Kauffälle dieser Art von Immobilien gab es wiederholt einen Rückgang, diesmal mit minus 20%.

Die Kaufpreise für Reihenmittelhäuser erfahren einen Zuwachs um etwa 14,6% bei einem Rückgang der Kauffallzahlen um 21,3%. Die Anzahl der Kauffälle liegt im Mittel der letzten fünf Jahre bei 73, d.h. die Nachfragesituation in diesem Teilmarkt ist rückläufig, genauso wie bei freistehenden Einfamilienhäusern. Die gehandelten Preise für Reihenmittelhäuser bleiben aber unverändert etwa beim 1,7-fachen des Sachwertes. Kostete ein Reihenmittelhaus im Jahr 2020 im Mittel etwa 218.000 €, ist dieser Wert in 2021 im Mittel bei etwa 244.000 € und in 2022 bei 280.000 €.

In der Kategorie Doppelhaushälften und Reihenendhäusern ist bei der Anzahl der Kauffälle wiederholt ein Rückgang mit etwa 13% zu beobachten. Die durchschnittliche Anzahl der Kauffälle bleibt rückläufig mit etwa 10,5% pro Jahr in den letzten fünf Jahren. Die Preissteigerungsrate im Vergleich zum Vorjahr liegt bei knapp 1,5%.

Bei Zweifamilienhäusern wurden im Vergleich zum Vorjahr im Untersuchungszeitraum 2022 wieder mehr Kauffälle aufgenommen. Waren in 2021 nur 36 Kauffälle registriert, waren es in 2022 insgesamt 48. Die Kaufpreissteigerung liegt bei moderaten 2%. Das Mittel der letzten fünf Jahre ergibt eine Preissteigerung von durchschnittlich 8% pro Jahr.

Die Preissteigerungen bei Mehrfamilienhäusern liegen ebenso bei moderaten 2% bei einem Anstieg der Kauffallzahlen von 88 auf 96 Kauffälle in 2022. Trotz der größeren Nachfrage in diesem Segment bleiben die Preise fast unverändert.

Berücksichtigt man die konjunkturelle Situation der Wirtschaft im Allgemeinen, so sind trotz der moderaten Kaufpreissteigerungen mit 0,9% bei freistehenden Einfamilienhäusern, 1,5% bei Doppelhaushälften und Reihenendhäusern sowie jeweils 2% bei freistehenden Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern keine realen Preissteigerungen gegeben.

Nur der Teilmarkt der Reihenmittelhäuser weist eine größere Preissteigerungsrate aus, bei einem gleichzeitigen Rückgang der Kauffallzahlen.

Der Wohnungseigentumsmarkt ist in Bezug auf die Anzahl der Kauffälle nach wie vor der größte Teilmarkt im Kasseler Stadtgebiet. Hierauf entfallen unverändert mehr als die Hälfte, etwa 58%, der auf dem Kasseler Immobilienmarkt gehandelten Kaufobjekte. Der Quadratmeterpreis für eine neu errichtete Eigentumswohnung liegt bei etwa 8,5% über dem Vorjahresniveau. Der Gesamtgeldumsatz 2022 im Wohnungseigentumsmarkt ist im Vergleich zum Vorjahr um etwa 23,3% gefallen, ebenso die Kauffallzahlen mit etwa 24%. Wurden in 2019 insgesamt 125 Erstverkäufe registriert, waren es 2020 noch 83 Kauffälle, in 2021 wieder 141 und in 2022 nur noch 36.

Erstmalig wurden mehr Käufe bei Mehrfamilienhäusern getätigt als freistehende Einfamilienhäuser. Die Nachfragesituation bei freistehenden Einfamilienhäusern ist in den letzten fünf Jahren von 147 Kauffällen in 2018 auf 93 in 2022 gefallen. In Gegenzug wurden 2018 bei Mehrfamilienhäusern 44 Kauffälle registriert. In 2022 waren es bereits 96 Kauffälle.

Insgesamt ist die Entwicklung in allen Bereichen in diesem Jahr unterschiedlich ausgeprägt. Tendenziell spiegeln sie aber dennoch nicht die konjunkturelle Entwicklung wieder. Der Immobilienmarkt reagiert verzögert auf die wirtschaftliche Gesamtsituation. Somit ist auch in 2023 die Tendenz aus der zweiten Hälfte des Jahres 2022 mit rückläufigen Kauffallzahlen und stagnierenden bzw. rückläufigen realen Kaufpreisen zu rechnen.

Durch Zinsentwicklung, Baupreisentwicklung und den energetischen Auflagen bleiben Unsicherheiten bei Immobilienerwerb bestehen. Geplante Neubauten werden z.T. noch zurückgehalten. Die Nachfragesituation insbesondere bei Neubauten mit einem Rückgang der Kauffallzahlen mit knapp 75% verdeutlichen diesen Trend. Bei Wiederverkäufen im Wohnungseigentumssektor, bei Zweifamilienhäusern und bei Mehrfamilienhäusern erfährt der Immobilienmarkt mehr Stabilität in den gehandelten Bestandobjekten.

Der Immobilienmarkt der Stadt Kassel bleibt für Investoren und Eigentümer weiter attraktiv. Im Vergleich zu den Jahren zuvor sind jedoch kaum Spitzen in den einzelnen Teilmärkten zu beobachten. Die Kauffallzahlen sind insgesamt rückläufig, die Kaufpreise stabil bis leicht rückläufig bei Zugrundelegung der konjunkturellen Gesamtsituation. Es zeichnet sich eine veränderte Marktsituation mit Ende des Jahres 2022 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 beim Finanzamt

Ehrenamtliche Gutachter:

Bosmann, Dirk Dipl.-Finanzwirt

Oster, Sebastian Dipl.-Ing.

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

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

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

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

Umbach, Ruppert Dipl.-Ing., selbständig, Architekt und Immobilienbewertung

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

Dr. Wehrle, Astrid Dipl.-Ing.

Jäger, Bernd Dipl.-Verwaltungswirt

Mäckler, Simone Dipl.-Ing., selbständig, Architektin

11 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

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

Leistungen und Gebühren

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

Bodenrichtwertkarte (digital)	kostenfrei	Geoportal der Stadt Kassel
Bodenrichtwertkarte (Farbdruck), Maßstab 1:10.000	70 €	
Bodenrichtwertauskunft (schriftlich; je Richtwert)	20 €	
Immobilienmarktbericht (digital)	kostenfrei	Stadt Kassel Immobilienmarktbericht
Immobilienmarktbericht (Farbdruck)	35 €	
Mietwertkalkulator als Programm	kostenfrei	Geodaten Online
Einzelauskunft Mietwertkalkulator (schriftlich, je Auskunft)	20 €	
Auszug aus der Kaufpreissammlung (schriftlich)		
Grundgebühr (bis zu 10 Vergleichsfälle)	120 €	
je weiteren mitgeteilten Vergleichsfall	5 €	
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