

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

HESSEN



*Kassel, 8. Juni 2018*

## **Pressemitteilung**

### **Neuer Immobilienmarktbericht und Bodenrichtwertkarte 2018 für den Bereich der documenta- Stadt Kassel – Transparenz am Grundstücksmarkt**

#### **Bodenrichtwertkarte 2018**

Der Gutachterausschuss hat turnusgemäß aus den Kauffällen der zurückliegenden Jahre 2016 und 2017 die aktuellen Bodenrichtwerte für das Stadtgebiet Kassel ermittelt und in der Bodenrichtwertkarte 2018 veröffentlicht. Der Auftrag des Gesetzgebers an die Gutachterausschüsse, Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu schaffen, soll durch den Immobilienmarktbericht und die Bodenrichtwertkarte erfüllt werden.

Die ermittelten Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens für Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen.

In Kassel gibt es 236 Richtwertzonen, in denen die Nutzungs- und Wertverhältnisse abgeleitet werden können.

Ein Gebiet weist die gleichen Nutzungs- und Wertverhältnisse auf, wenn die folgenden Gemeinsamkeiten übereinstimmen: Entwicklungs- und Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstückszuschnitt, Grundstücksgestalt und Grundstücksgröße. Im Einzelfall müssen diese Verhältnisse in die Bewertung eines jeden Grundstücks mit einfließen. Die Zonen können aber so bestimmt werden, dass sie auch Grundstücke mit anderer Nutzung einbeziehen.

Nach der prägenden Baunutzung werden insgesamt 7 Richtwertklassen mit zugehörigen Bodenpreisniveaus unterschieden.

# Richtwertkarte 2018

(Stand: 01.01.2018)

## Richtwertklassen nach der prägenden Baunutzung



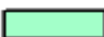




	gewerbliche Bauflächen	35 - 110 €/m <sup>2</sup>
	gemischte Bauflächen	65 - 380 €/m <sup>2</sup>
	Kerngebietsflächen	140 - 2600 €/m <sup>2</sup>
	Wohnbauflächen	80 - 130 €/m <sup>2</sup>
	Wohnbauflächen	135 - 220 €/m <sup>2</sup>
	Wohnbauflächen	230 - 510 €/m <sup>2</sup>
	Gemeinbedarfsflächen	75 - 330 €/m <sup>2</sup>

Abbildung 1: Richtwertklassen

Die Bodenrichtwertkarte für den Bereich der Stadt Kassel ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben flächendeckend erstellt. Einzelne Grundstücke mit abweichenden Merkmalen bleiben dabei unberücksichtigt. So sind neben den bebauten oder bebaubaren Flächen u.a. auch Bereiche und Richtwerte für Erholungs-, Freizeit-, Forst- und Kleingartenflächen festgelegt worden. In diesem Zusammenhang wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Zonen dieser Flächen tlw. deckungsgleich zu überlagern.

Die Entwicklung der Bodenpreise wird durch die Bodenpreisindexzahlen dargestellt.

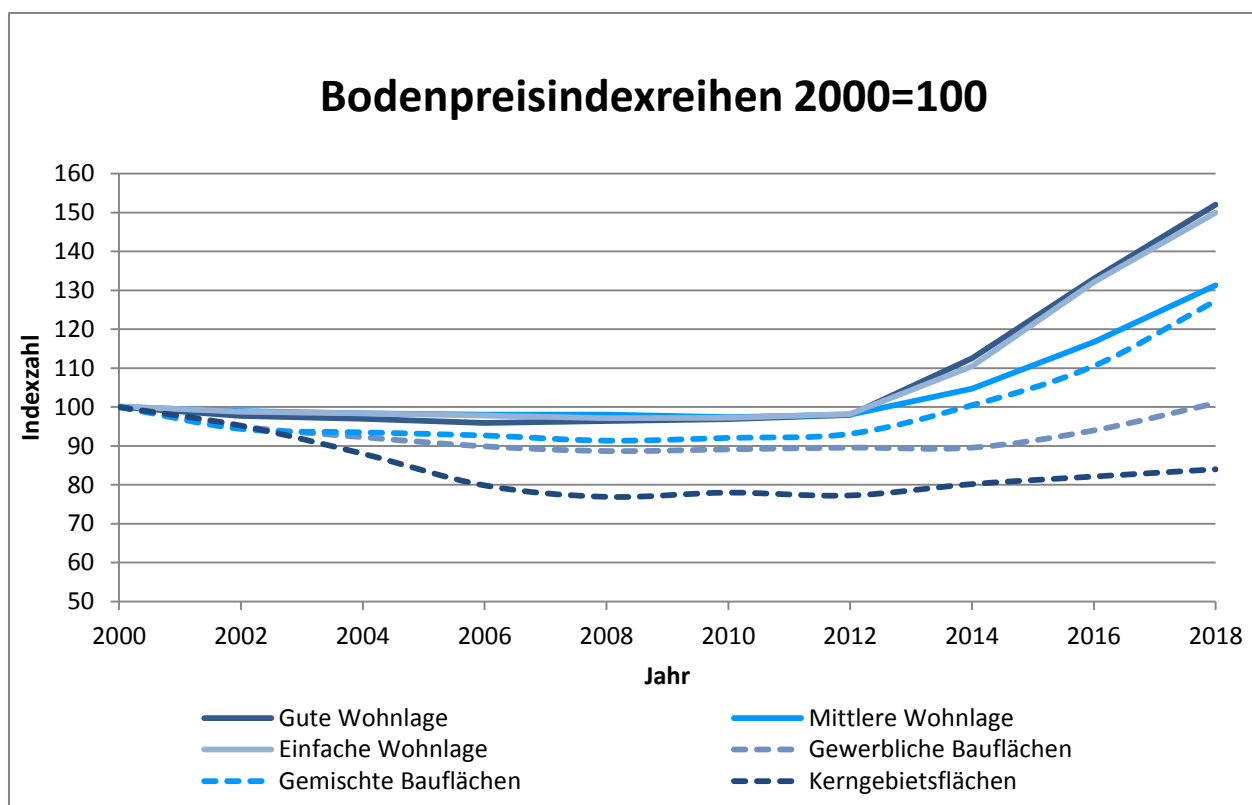


Abbildung 2: Bodenpreisindexreihen in Kassel

Da die Entwicklung von baureifem Land differenziert verlaufen kann, wird bei Betrachtung des Kasseler Immobilienmarktes nach Wohn-, gemischten -, gewerblichen – und Kerngebietsflächen unterschieden. Darüber hinaus hat es sich als erforderlich erwiesen, Bodenpreisindexreihen nach unterschiedlichen Lagen für Wohnbauland abzuleiten. In Kassel werden gute, mittlere und einfache Lagen unterschieden.

Die verschiedenen Faktoren wie günstiges Baugeld, Bevölkerungswachstum, höhere Studentenzahlen bzw. insgesamt die positive wirtschaftliche Entwicklung in Kassel zeigen ihre Wirkung auf den Immobilienmarkt. Dieser Trend hält nach wie vor an.

Bei den Kerngebietsflächen sind keine wesentlichen Veränderungen im Preisniveau zu erkennen. Gewerbliche Bauflächen sind teilweise leicht gestiegen. Demgegenüber sind Preissteigerungen für gemischte Bauflächen sowie Wohnbauflächen in allen Lagen von durchschnittlich etwa 12% bis 15% gegenüber 2016 zu verzeichnen. Insgesamt sind die Preise für Wohnbauland in Kassel im Hinblick auf die Immobilienpreise in vergleichbaren deutschen Städten noch moderat.

Die allgemeine Entwicklung der Immobilienpreise ist z.T. auch im Verbraucherpreisindex enthalten, da hier auch die Mieten in den Warenkorb einfließen.

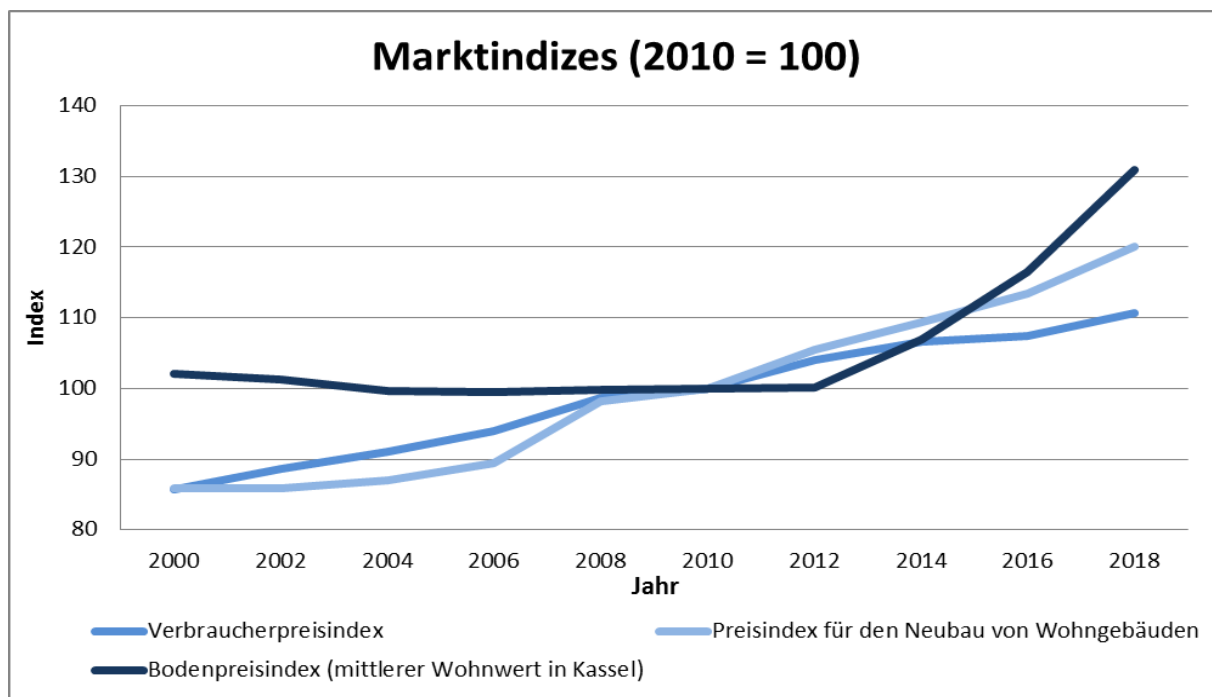


Abbildung 3: Marktindizes

Quelle: Stat. Bundesamt/Stadt Kassel

Der Verbraucherpreisindex misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die von privaten Haushalten für Konsumzwecke gekauft werden, wie zum Beispiel Nahrungsmittel, Bekleidung, Mieten oder auch Kraftfahrzeuge und Dienstleistungen (Warenkorb).

Hier ist zu erkennen, dass der Verbraucherpreisindex seit 10 Jahren nahezu linear ansteigt. Der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden näherte sich bis 2011 dem Verbraucherpreisindex an. Ab 2011 ist die Steigerung höher als der Verbraucherpreisindex. Dieser Anstieg setzt sich bis zum 1. Quartal 2018 weiter fort. Der Baupreisindex hebt sich aufgrund des Anstiegs in den vergangenen Epochen nunmehr weiter vom Verbraucherpreisindex ab.

Der Bodenpreisindex für einen mittleren Wohnwert in Kassel, der bis 2012 nahezu konstant geblieben ist, erfährt danach eine stetige Steigerung und liegt in 2017 über dem Verbraucherpreisindex und dem Baupreisindex. Zwischen 2010 und 2012 lag der Bodenpreisindex sogar unterhalb der beiden anderen Indexzahlen.

*Die mehrfarbige Bodenrichtwertkarte gibt es im Maßstab 1:10.000 mit detaillierter Darstellung der Richtwertzonen als Wandkarte im Format 120 x 150 cm<sup>2</sup> zum Preis von 70 € sowie in der Baublockdarstellung im Maßstab 1:25.000 für 60 €.*

*Während der Öffnungszeiten sind die Bodenrichtwerte vor dem Büro der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Sickingenstraße 7 (Raum 303) kostenfrei einsehbar. Ebenso ist die Richtwertübersicht im Internetstadtplan der Stadt Kassel unter [www.stadtplan-kassel.de](http://www.stadtplan-kassel.de) sowie im Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS Hessen) unter [www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de) kostenfrei einsehbar.*

## Immobilienmarktbericht 2018

Zeitgleich mit der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht der Gutachterausschuss auch den Immobilienmarktbericht mit Daten und Informationen zu Immobilienverkäufen für das Stadtgebiet Kassel. Hierzu hat der Gutachterausschuss die Kaufverträge des zurückliegenden Jahres im Stadtgebiet analysiert und im Immobilienmarktbericht 2018 zur Veröffentlichung bereitgestellt.

Grundlage der Preisanalysen und Umsatzangaben ist die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung. Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) erhält der Gutachterausschuss von jedem Grundstückskaufvertrag der das Stadtgebiet von Kassel betrifft eine Abschrift, so dass hieraus entsprechende Marktdaten in die Datensammlung aufgenommen und ausgewertet werden.

So wurde im Jahre 2017 bei insgesamt 1.499 Immobilienverkäufen ein Geldvolumen von 492 Millionen Euro gehandelt. Der Geldumsatz lag 2016 bei nur 383 Millionen Euro, obwohl insgesamt 1.824 Immobilien veräußert wurden. Insofern sind die einzelnen gehandelten Objekte zum Vorjahr im Durchschnitt deutlich gestiegen.

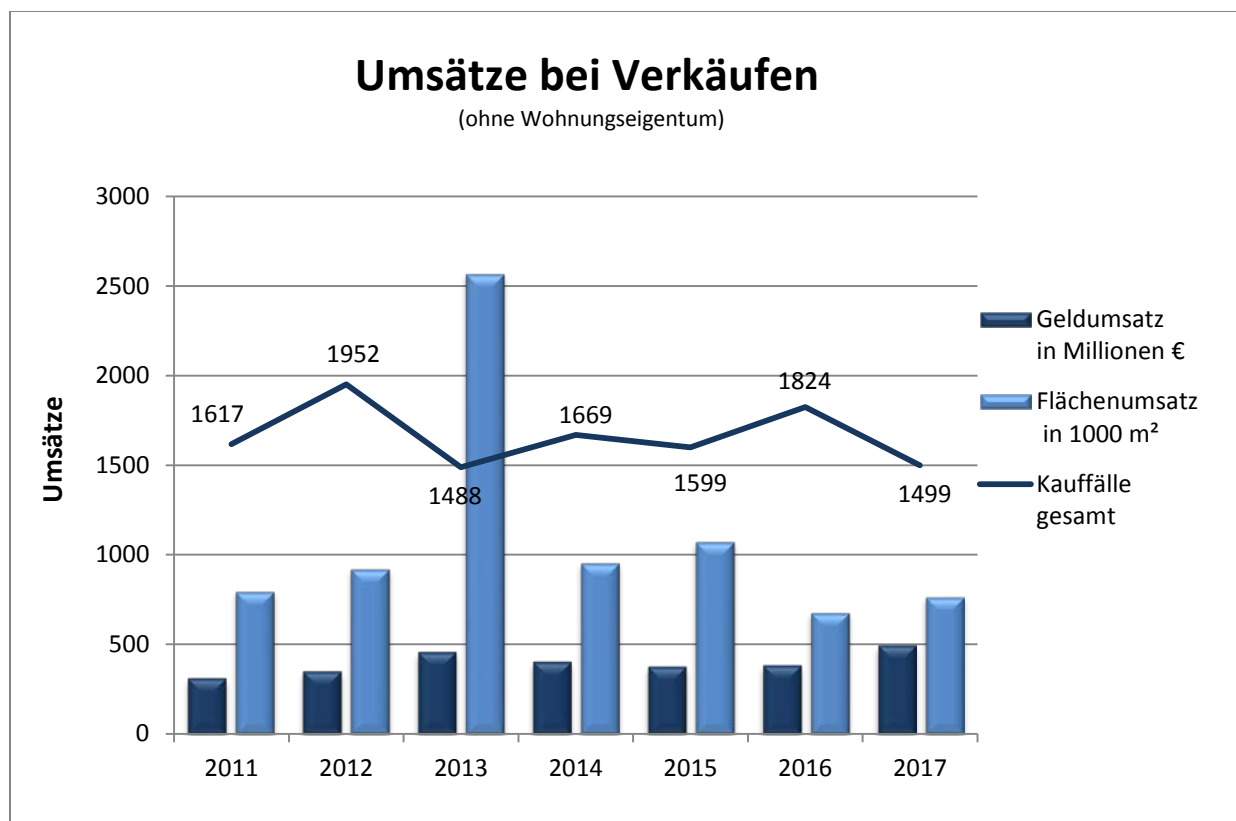


Abbildung 4 Kauffälle und Umsätze

Der nachfolgenden Abbildung können -bezogen auf die Anzahl der Kauffälle- die Anteile der Teilmärkte unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungseigentum entnommen werden.

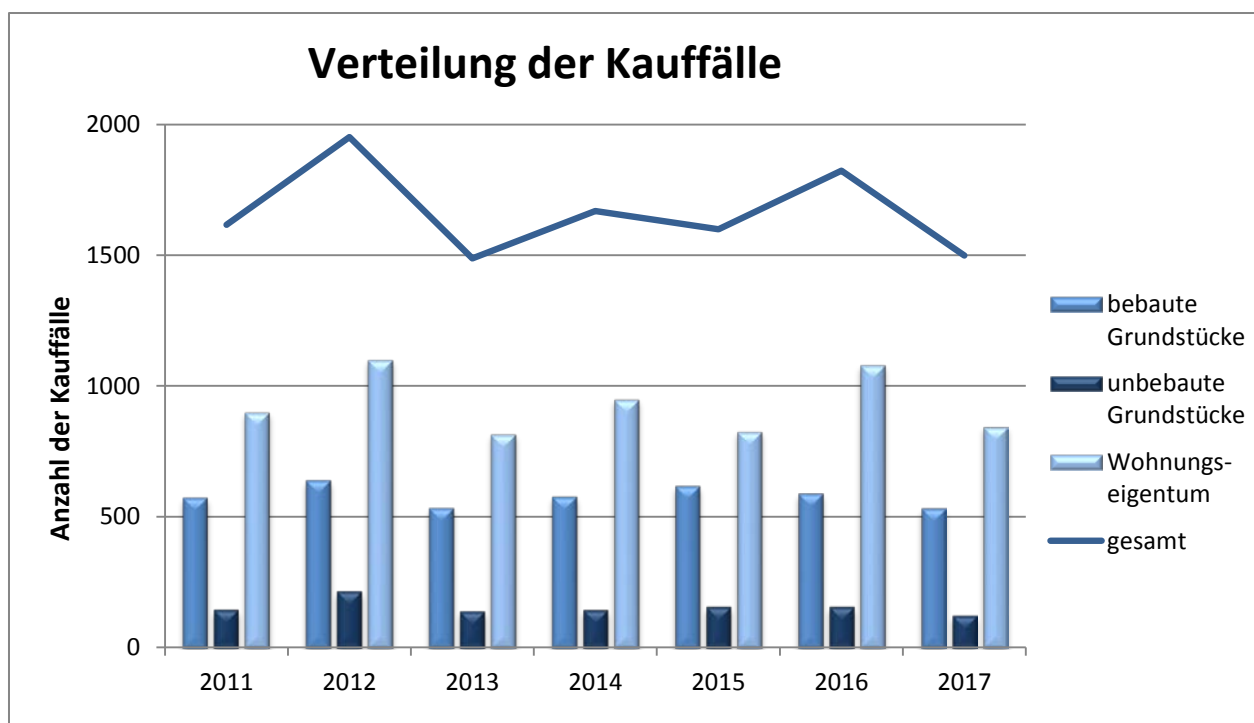


Abbildung 5 Verteilung der Verkäufe

Die durchschnittlichen, gerundeten Preise für Wohnimmobilien betragen 2017 für:

- Freistehende Einfamilienhäuser: ca. 358.000 €
- Reihenhäuser: ca. 220.000 €

Der durchschnittlich gezahlte Preis für ein freistehendes Einfamilienhaus ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 27 % und ein Reihenhäuser um etwa 22 % höher gehandelt worden. Der Preisverlauf der vergangenen Jahre ist aus Abbildung 6 ersichtlich.

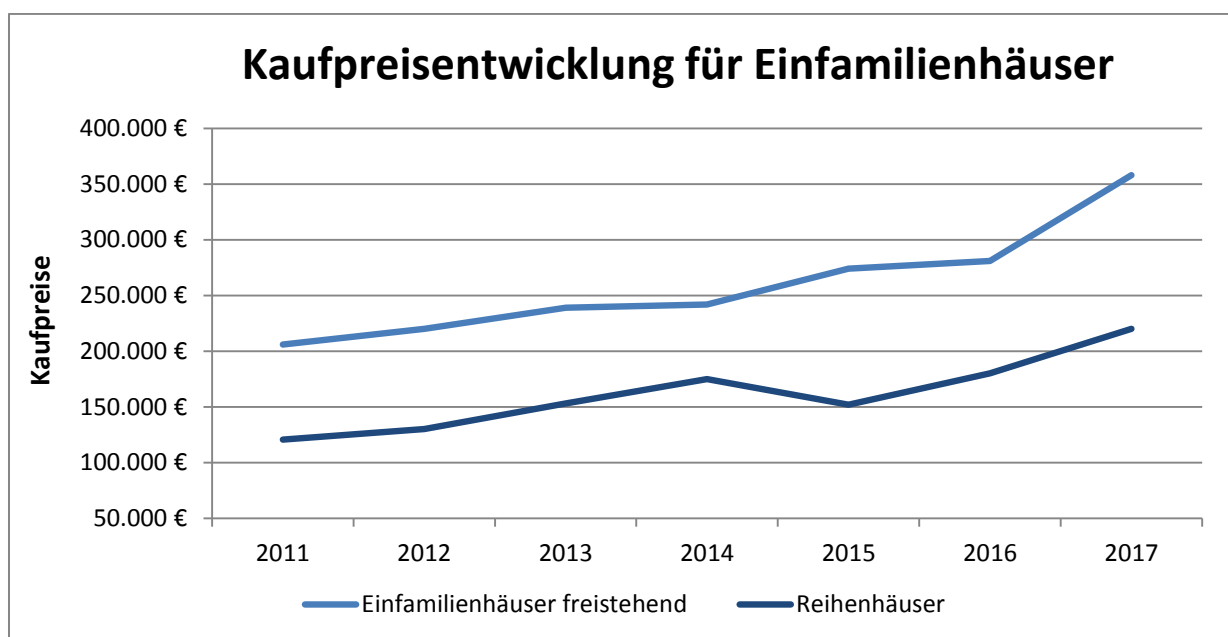


Abbildung 6: Entwicklung der Kaufpreise für Einfamilienhäuser

Der Marktanteil der Eigentumswohnungen ist nach wie vor der größte Teilmarkt und liegt bei ca. 56% der Kauffälle.

Derzeit kostet ein Quadratmeter einer neu errichteten Eigentumswohnung durchschnittlich ca. 3.039 €. Aus den Abbildungen 6 und 7 ist ersichtlich, dass sich die Preise für freistehende Einfamilienhäuser und Reihenhäuser tendenziell vergleichbar entwickelt haben, während bei Neubaueigentumswohnungen die Preise nunmehr stagnieren.

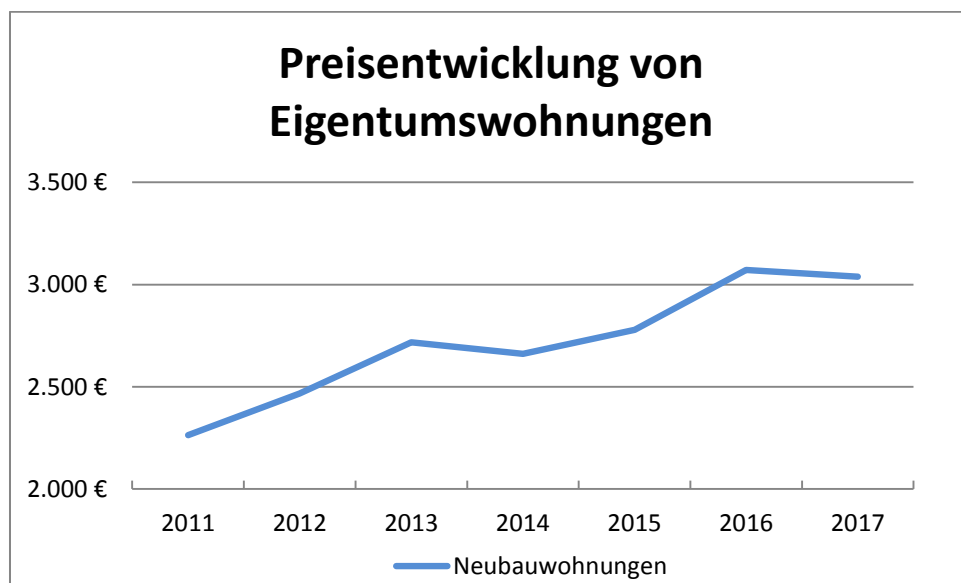


Abbildung 7: Preisentwicklung von Eigentumswohnungen

Der Immobilienmarktbericht stellt für den Teilmarkt: unbebaute Grundstücke das gesamte Preisgefüge für die unterschiedlichen Bodennutzungen wie Wohnen, Gewerbe und Bauerwartungsland dar.

Bei den bebauten Grundstücken sind die Preisangaben getrennt für freistehende Häuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser aufgeführt. Aus 845 verkauften Eigentumswohnungen sind zusätzlich zu den Wohnflächenpreisen für neu errichtete, wiederverkaufte oder aus Mietobjekten umgewandelte Eigentumswohnungen auch die Preise in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr der Objekte dargestellt. Damit ergibt sich für Käufer und Verkäufer eine gute Übersicht über das Preisniveau im Stadtgebiet Kassel.

Anhand der im Bericht für Zwecke einer gerechten Besteuerung dargestellten Vergleichsfaktoren für unterschiedliche Wohngebäude und Eigentumswohnungen können Interessenten überschlägig den Wert einer Immobilie ermitteln. Die objektspezifischen Besonderheiten erfordern jedoch eine eingehende Ortsbesichtigung mit eingehender Analyse in einem Wertgutachten, die auf gesonderten Antrag durch den Gutachterausschuss **kostenpflichtig** erstellt werden.

*Der Immobilienmarktbericht wird nach umfangreicher Analyse durch den Gutachterausschuss veröffentlicht, damit für alle Handelnden in diesem Bereich eine gute Übersicht und Markttransparenz gegeben ist.*

*Der Immobilienmarktbericht kostet als Farbdruck 35 €, in digitaler Ausgabe 30 €. Immobilienmarktbericht und Bodenrichtwertkarte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Sickingenstraße 7, Zimmer 303 und zusätzlich im Kundenzentrum Geodaten, Zimmer 214 verkauft. Darüber hinaus können sie telefonisch unter 0561/787- 7002 oder schriftlich per Fax 787-4089 sowie per Internet im Kartenshop unter [stadt-kassel.de](http://stadt-kassel.de) bestellt werden.*

*Inhaltliche Rückfragen:*

*Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
Frau Kilic, Telefon 0561/787- 6271*