



Immobilienmarktbericht

für den Bereich des **Landkreises Kassel** und
des **Landkreises Waldeck-Frankenberg**

2024



ZAHLEN, DATEN, FAKTEN

Gutachterausschuss
und Landkreise im Blick

Seite 15 - 49

IMMOBILIEN- MARKTDATEN

Auswertung der
(Teil-)Märkte

Seite 50 - 143

BODENRICH- WERTE

Spitzenwerte und
Bodenwertniveau

Seite 144 - 161

FAKTOREN UND MIETEN

Wertrelevante Daten
und Vergleichsfaktoren

Seite 162 - 221

IMPRESSUM

HERAUSGEBER:

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich
der Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg
- Geschäftsstelle -

Amt für Bodenmanagement Korbach
Medebacher Landstraße 27
34497 Korbach

Telefon: (0611) 535 4300
Fax: (0611) 327 605 526
E-Mail: gs-gaa-afb-kb@hvbj.hessen.de
Internet: www.gutachterausschuss.hessen.de

VERANTWORTLICH:

Der Immobilienmarktbericht 2024 wurde am 03.04.2024 vom Gutachterausschuss in folgender Besetzung beschlossen:

Frank Mause (Vorsitzender des Gutachterausschusses), Amadeus Bender, Olga Gomer, Dieter Musmann, Joachim Oellrich, Andrea Pickhardt, Karsten Steuber (Mitglieder des Gutachterausschusses)

REDAKTION:

Lutz Brockmann, Karina Fennel, Sabina Mattersberger, Leonie Scheuermann, Andreas Willig

BERICHTSJAHR:

2023

BILDNACHWEIS:

Titelbild: Anja Meier, alle weiteren Bilder: Geschäftsstelle Gutachterausschuss

DRUCK:

ausschließlich in digitaler Form

GEBÜHR:

kostenfrei zum Download

VERVIELFÄLTIGUNGSHINWEIS:

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

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

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

Der Immobilienmarktbericht wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Es gelten die gesetzlichen Haftungsbeschränkungen. Bei Nutzung der in diesem Bericht genannten wertrelevanten Daten ist eine kritische sachverständige Würdigung erforderlich.

Korbach, März 2024

VORWORT ZUM IMMOBILIENMARKTBERICHT 2024

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

insbesondere in der überregionalen Presse las man gerade in der zweiten Hälfte 2023, dass die Immobilienpreise „überall“ sinken bis einbrechen würden, gerade in den Metropolen Deutschlands, den sogenannten A-Städten wie Berlin, Hamburg und Co. Der seit vielen Jahren vorhergesagte „Knick“ scheint gekommen zu sein. Und nicht vergessen: Nach dem rasanten Anstieg ist es vielleicht weniger „Einbruch“ als „Einpendeln“. Bei der Sichtung der Fakten in unserer Region fiel aber eines auf: Trotz der einheitlich pessimistischen Presseberichte gab es nicht den widerspruchslösen Trend in allen Bereichen nach unten! Gerade bei Kaufpreisen für Bauplätze gab es ein sehr gemischtes Bild, das für einen verunsicherten Markt spricht. Auf der einen Seite der ungebrochene Druck fehlender Wohnungen, auf der anderen Seite das sich verschärfende Finanzierungsproblem bei teilweise wenig planbaren Zukunftsaussichten.

Dieser Bericht enthält daher keine Spekulationen, sondern beschränkt sich auf **harte Fakten für das Berichtsjahr 2023 in unserer Region**. Und das **gebührenfrei** zum Herunterladen! Dafür ist es unsererseits notwendig, die Daten des abgelaufenen Jahres nicht nur erstmal übersendet zu bekommen, sondern anschließend aufzubereiten und fachgerecht auszuwerten. Auch wenn die sehr nahe Vergangenheit einfacher in den Griff zu bekommen ist, als die Zukunft: Das braucht angesichts des sehr komplexen Themas viel Wissen von Expertinnen und Experten, Arbeit, Sorgfalt und natürlich auch Zeit.

Der heimische Markt 2023 im groben Überblick:

- Die Anzahl aller Kaufverträge (Abschnitt 4.6) gab deutlich von circa 4.300 in 2022 auf etwa 3.600 (- 16 %), der Geldumsatz von 720 auf 560 Mio. € (- 21 %) nach und erreicht jeweils den tiefsten Stand seit vielen Jahren.
- Besonders stark war der Rückgang des Flächenumsatzes bei den bebauten Flächen im LK KS (- 22 %). Dieser Rückgang wurde flächenmäßig jedoch durch WA-FKB mit einem Plus von circa 14 % sowie bei den unbebauten



beider Kreise fast aufgehoben, so dass der Flächenumsatz insgesamt stabil blieb.

- Bei der Anzahl der Eigentumswohnungen waren die Veränderungen zum Vorjahr in WA-FKB noch moderat (- 6 %), im LK KS gab es das doppelte Minus von 12 %.
- Bei den Bauplätzen gab es in beiden Landkreisen zu 2022 einen dramatischen Einbruch (KS - 53 %, WA-FKB - 40 %). Das spiegelt sich jedoch (noch) nicht im Durchschnittspreis wider (KS - 2 %, WA-FKB + 8 %)! Das lässt darauf schließen, dass nur noch eine sehr begrenzte Anzahl von Käufern diese hohen Angebotspreise annehmen (können). Es darf folglich mit eher sinkenden Preisen in diesem Segment gerechnet werden, bis sich der Markt wieder einpendelt (Abschnitt 5.3).
- Der Durchschnittspreis von Ein-/Zweifamilienwohnhäusern (Grundstück plus Gebäude) sank im LK KS um knapp 7 % auf rund 270 T€, in WA-FKB um 11 % auf circa 200 T€ (Abschnitt 6.3.5). Der Index sank folgerichtig zum ersten Mal seit einer Dekade (Abschnitt 6.3.1).
- Bei den Eigentumswohnungen (Neubau) blieb der Preisindex (noch) auf ähnlichem Niveau wie 2022 (Abschnitt 7.4.1), beim Wiederverkauf sank er bereits erstmalig nach einer Dekade (Abschnitt 7.4.2).

Es grüßt Sie

Dipl.-Ing. Frank Mause
Vorsitzender des Gutachterausschusses
Korbach, im März 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1 Zielsetzung des Immobilienmarktberichts11

 1.1 Zielsetzung..... 11

 1.2 Fakt ist ... Zahlen im Überblick..... 12

2 Gutachterausschüsse und Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse 16

 2.1 Der Gutachterausschuss..... 16

 2.1.1 Mitglieder des Gutachterausschusses 17

 2.2 Die Geschäftsstelle 18

 2.3 Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH)..... 19

 2.4 Qualitätssicherung durch verbindliche Standards 19

 2.5 Immobilienbewertung 20

 2.5.1 Gutachten 20

 2.5.2 Treffsicherheit von Gutachten 20

 2.5.3 Verkehrswert (Marktwert) 22

3 Wirtschaftliche Rahmendaten 24

 3.1 Geografische Lage, Zuständigkeitsbereich und politische Grenzen..... 24

 3.2 Strukturräume und Verkehrsstruktur..... 24

 3.2.1 Zentrale Orte 25

 3.2.2 Verkehrsanbindung 26

 3.3 Kurzportrait und Flächennutzung der Landkreise mit Hessen..... 28

 3.3.1 Landkreis Kassel..... 31

 3.3.2 Landkreis Waldeck-Frankenberg..... 33

 3.4 Bevölkerungsentwicklung 35

 3.4.1 Bevölkerungsveränderung in Prozent..... 38

 3.5 Bevölkerungsdichte 39

 3.5.1 Verhältnis Bevölkerung zur Baufläche 40

 3.6 Baugeschehen 42

 3.6.1 Baugenehmigungen für Gebäude und Wohnungen..... 43

 3.6.2 Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Bodenrichtwertniveau 44

 3.6.3 Baufertigstellungen für Gebäude und Wohnungen 45

 3.6.4 Baufertigstellungen für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Bodenrichtwertniveau 46

 3.7 Bewertungsbezogener Vergleichsindex..... 47

 3.7.1 BVI-Kategorien..... 49

4 Immobilienmarktdaten 51

 4.1 Die Kaufpreissammlung 51

 4.2 Vertragsarten 51

 4.2.1 Zwangsversteigerungen 52

 4.3 Entwicklung der Eigentumsübergänge 53

 4.3.1 Anzahl der Eigentumsübergänge 54

 4.3.2 Geldumsatz der Eigentumsübergänge 55

 4.3.3 Flächenumsatz der Eigentumsübergänge 56

 4.4 Eigentumsübergänge nach Herkunft der Erwerbenden 57

 4.5 Gesamtumsatz der Kaufverträge 58

 4.5.1 Anzahl der Kaufverträge in den Kommunen in 2023 58

 4.5.2 Geldumsatz der Kaufverträge in den Kommunen in 2023 59

 4.5.3 Flächenumsatz der Kaufverträge in den Kommunen in 2023 60

 4.5.4 Anzahl der Kaufverträge nach Teilmärkten in den Kommunen 61

4.6	Gesamtumsatz der Teilmärkte	63
4.6.1	Anzahl, Geld- und Flächenumsatz der Kaufverträge nach Bodenrichtwerten	65
5	Unbebaute Grundstücke	68
5.1	Gesamtumsatz der Kaufverträge	68
5.1.1	Anzahl der Kaufverträge in den Kommunen in 2023	69
5.1.2	Geldumsatz der Kaufverträge in den Kommunen in 2023	70
5.1.3	Flächenumsatz der Kaufverträge in den Kommunen in 2023	71
5.2	Gesamtumsatz nach Nutzungsarten	72
5.2.1	Anzahl, Geld- und Flächenumsatz der Kaufverträge nach Nutzungsarten	72
5.3	Wohnbauflächen	75
5.3.1	Kaufverträge nach Bodenrichtwerten	76
5.3.1.1	Anzahl der Kaufverträge nach Bodenrichtwerten	76
5.3.1.2	Geldumsatz der Kaufverträge nach Bodenrichtwerten	77
5.3.1.3	Flächenumsatz der Kaufverträge nach Bodenrichtwerten	78
5.3.1.4	Durchschnittskaufpreise der Kaufverträge nach Bodenrichtwerten	79
5.3.1.5	Allgemeine relative Preisentwicklung für Wohnbauflächen	80
5.4	Gewerbeflächen	84
5.4.1	Allgemeine relative Preisentwicklung für Gewerbeflächen	85
5.5	Gartenland	87
5.6	Landwirtschaftsflächen	89
5.6.1	Bodenschätzung	91
5.6.2	Ackerland	93
5.6.2.1	Durchschnittliche Ackerlandpreise	93
5.6.2.2	Anzahl der Ackerlandverkäufe nach Preisspannen im Jahr 2023	95
5.6.2.3	Einfluss der Bodenschätzung auf Kaufpreise von Ackerland	96
5.6.2.4	Durchschnittliche Bodenpreise für Ackerland nach der Ackerzahl	97
5.6.3	Grünland	98
5.6.3.1	Durchschnittliche Grünlandpreise	98
5.6.3.2	Anzahl der Grünlandverkäufe nach Preisspannen im Jahr 2023	100
5.6.3.3	Einfluss der Bodenschätzung auf Kaufpreise von Grünland	101
5.6.3.4	Durchschnittliche Bodenpreise für Grünland nach der Grünlandzahl	102
5.6.4	Pachtpreise	103
5.6.4.1	Pachtpreisspannen für Ackerland	103
5.6.4.2	Pachtpreisspannen für Grünland	104
5.6.4.3	Durchschnittliche Pachtpreise im Bezug zum Bodenrichtwert	105
5.7	Forstwirtschaftsflächen	106
5.7.1	Forstwirtschaftsflächen mit Aufwuchs	106
5.7.2	Forstwirtschaftsflächen ohne Aufwuchs	107
6	Bebaute Grundstücke	109
6.1	Gesamtumsatz der Kaufverträge	109
6.1.1	Anzahl der Kaufverträge in den Kommunen in 2023	110
6.1.2	Geldumsatz der Kaufverträge in den Kommunen in 2023	111
6.1.3	Flächenumsatz der Kaufverträge in den Kommunen in 2023	112
6.2	Gesamtumsatz nach Gebäudetypen	113
6.2.1	Anzahl der Kaufverträge	114
6.2.2	Geldumsatz der Kaufverträge	115
6.2.3	Flächenumsatz der Kaufverträge	116
6.3	Wohnimmobilien	117

6.3.1	Anzahl der Kaufverträge.....	117
6.3.2	Geldumsatz der Kaufverträge.....	118
6.3.3	Flächenumsatz der Kaufverträge	119
6.3.4	Wohnimmobilienumsatz in Euro je Einwohner.....	120
6.3.5	Durchschnittskaufpreise von Wohnimmobilien	121
6.3.6	Gesamtumsatz nach Bodenrichtwerten	122
6.3.7	Gesamtumsatz nach Kaufpreisen.....	123
6.3.8	Kaufpreise in Abhängigkeit vom Baujahr	124
6.3.8.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	124
6.3.8.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	125
6.3.8.3	Mehrfamilienhäuser.....	126
6.3.9	Verteilung der Kaufpreise der Gebäudetypen nach Kaufpreisspannen.....	127
6.3.10	Durchschnittskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	129
6.3.11	Allgemeine relative Preisentwicklung für Eigenheime.....	130
6.3.11.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	130
6.3.11.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	131
7	Wohnungs- und Teileigentum	133
7.1	Gesamtumsatz der Kaufverträge.....	133
7.1.1	Anzahl der Kaufverträge in den Kommunen in 2023	134
7.1.2	Geldumsatz der Kaufverträge in den Kommunen in 2023	135
7.2	Gesamtumsatz der Kaufverträge nach Teilmärkten.....	136
7.2.1	Anzahl der Kaufverträge.....	136
7.2.2	Geldumsatz der Kaufverträge.....	137
7.2.3	Quadratmeterpreis der Wohnfläche (€/m ²)	138
7.2.4	Anzahl nach registrierter Wohnfläche beim Neubau	139
7.2.5	Anzahl nach registrierter Wohnfläche beim Wiederverkauf	140
7.3	Durchschnittspreise (€/m ²) bei Wiederverkäufen in den Kommunen	141
7.4	Allgemeine relative Preisentwicklung für Wohnungseigentum	142
7.4.1	Neubau	142
7.4.2	Wiederverkauf.....	143
8	Bodenrichtwerte.....	145
8.1	Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen.....	145
8.2	Bodenrichtwerte der Landkreise	146
8.3	Ableitung der Bodenrichtwerte	147
8.4	Spitzenwerte der Bodenrichtwerte in den Kommunen	149
8.5	Bodenrichtwertniveau nach Nutzungsarten	151
8.5.1	Gemittelttes Bodenrichtwertniveau für Wohn- und gemischte Bauflächen.....	151
8.5.2	Gemittelttes Bodenrichtwertniveau für gewerbliche Bauflächen	152
8.5.3	Bodenrichtwertniveau für Ackerland	153
8.5.4	Bodenrichtwertniveau für Grünland	154
8.5.5	Gemittelttes Bodenrichtwertniveau für Gartenland	155
8.6	Generalisierte Bodenwerte	156
8.7	Bodenwertentwicklung	157
8.8	Bodenrichtwerte im Außenbereich.....	159
8.8.1	Vorschläge zur Ableitung von Bodenrichtwerten für bebaute Flächen im Außenbereich - Ergebnis einer Diplomarbeit.....	159
8.8.2	Untersuchung von Bodenrichtwerten für bebaute Flächen im Außenbereich in den Nachbarbundesländern Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen	161
9	Wertrelevante Daten.....	163

9.1	Wertrelevante Daten	163
9.2	Hessenweite Ermittlung von Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksflächen	164
9.3	Regionalfaktor	166
9.4	Regionale Ermittlung von Sachwertfaktoren	166
9.4.1	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	167
9.4.1.1	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Kassel	169
9.4.1.2	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Kassel	171
9.4.1.3	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Waldeck-Frankenberg	173
9.4.2	Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser	175
9.4.2.1	Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser in den Landkreisen Kassel und Waldeck-Frankenberg	177
9.4.3	Sachwertfaktoren für Ferienhäuser	178
9.4.3.1	Sachwertfaktoren für Ferienhäuser im Landkreis Waldeck-Frankenberg	180
9.4.4	Sachwertfaktoren für innerörtliche Hofstellen	181
9.4.4.1	Sachwertfaktoren für innerörtliche Hofstellen in den Landkreisen Kassel und Waldeck-Frankenberg	183
9.4.5	Hessenweite Ermittlung von Sachwertfaktoren für Resthofstellen im Außenbereich	184
9.4.5.1	Statistische Auswertung der Ergebnisse mittels multipler Regressionsanalyse	185
9.4.5.2	Berechnungsbeispiel: Hofstelle im Außenbereich	186
9.5	Regionale Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren	187
9.5.1	Modellbeschreibung	188
9.5.1.1	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser mit einer Wohnfläche < 300 m ² und zwischen 300 und 699 m ² ..	190
9.5.1.2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen in Seniorenwohnanlagen	191
10	Vergleichsfaktoren	193
10.1	Gesetzliche Grundlagen	193
10.2	Vergleichsfaktoren des Landes Hessen	195
10.3	Vergleichsfaktoren der Marktbereiche 1 und 2	197
10.3.1	VF Ein-/Zweifamilienhäuser, Marktbereich 1, Landkreis Kassel	200
10.3.1.1	KW EFH/ZFH, Marktbereich 1, Landkreis Kassel	200
10.3.2	VF Ein-/Zweifamilienhäuser, Marktbereich 2, Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg	201
10.3.2.1	KW EFH/ZFH, Marktbereich 2, Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg	201
10.3.3	VF Reihenhäuser/Doppelhaushälften, Marktbereich 1, Landkreis Kassel	202
10.3.3.1	KW RH/DHH, Marktbereich 1, Landkreis Kassel	202
10.3.4	VF Reihenhäuser/Doppelhaushälften, Marktbereich 2, Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg	203
10.3.4.1	KW RH/DHH, Marktbereich 2, Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg	203
10.3.5	VF Eigentumswohnungen, Marktbereich 1, Landkreis Kassel	204
10.3.6	VF Eigentumswohnungen, Marktbereich 2, Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg	204
10.4	Wertangaben zu KFZ-Abstellmöglichkeiten	205
10.5	Berechnungsbeispiel	205
11	Mieten	207
11.1	Wohnraummieten	207

11.1.1	Grundlagen	207
11.1.2	Auswertungsgrundsätze	207
11.1.3	Ergebnisse in Form des digitalen Mietwertkalkulators (Mika) oder als tabellarische Mietwertübersicht	208
11.1.4	Mietwertübersicht	209
11.1.4.1	Verteilung der Mieten	209
11.1.4.2	Mietwerte	213
11.1.4.3	Anzahl der erfassten Mieten	218
11.1.4.4	Mietniveau	219
11.2	Gewerbemieten	220
11.2.1	Büro- und Praxismieten	220
12	Sonstige Angaben	224
12.1	Produkte und Leistungen	224
12.2	Gebühr für ein Verkehrswertgutachten	225
12.3	Hessische Gutachterausschüsse und benachbarte Gutachterausschüsse angrenzender Bundesländer	226
13	Nachweise und Verzeichnisse	230
13.1	Abbildungsverzeichnis	230
13.2	Tabellenverzeichnis	234

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

€	Euro
a	Ar
A	Autobahn
Abb.	Abbildung
BA	Bachelor
BauGB	Baugesetzbuch
BauGB-AV	Hessische Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch
BewG	Bewertungsgesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BJ	Baujahr
BORIS Hessen	Bodenrichtwertinformationssystem Hessen
BRW	Bodenrichtwert
BVI	bewertungsbezogener Vergleichsindex
BW	Bodenwert
DHH	Doppelhaushälfte
ebf	erschließungsbeitragsfrei
EFH	Einfamilienhaus
EMZ	Ertragsmesszahl
ETW	Eigentumswohnung
GFZ	Geschossflächenzahl
GRK	Programmsystem "Gutachten, Richtwerte, Kaufverträge"
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
IHK	Industrie- und Handelskammer
ImmoWertA-Hessen	Anwendungshinweise der ImmoWertV-Hessen
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
IPK Hessen	Immobilien-Preis-Kalkulator Hessen
Kap.	Kapitel
KFZ	Kraftfahrzeug
km ²	Quadratkilometer
KP	Kaufpreis
KS	Kassel
KW	Korrekturwert
LK	Landkreis
m ²	Quadratmeter
MFH	Mehrfamilienhaus
MIKA Hessen	Mietwert-Kalkulator
NHN	Normalhöhennull
PKW	Personenkraftwagen
RH	Reihenhaus
SWN	Gebäudesachwert des Nebengebäudes
SWW	Gebäudesachwert des Wohnhauses
T€	Tausend Euro
Tab.	Tabelle
u.a.	unter anderem
VF	Vergleichsfaktoren

VwKostO-MWEVW	Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen
WA-FKB	Waldeck-Frankenberg
WEG	Wohnungseigentum
WoFI	Wohnfläche
ZFH	Zweifamilienhaus
ZGGH	Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen
ZRK	Zweckverband Raum Kassel
ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz

1

ZIELSETZUNG DES IMMOBILIENMARKTBERICHTS

1 ZIELSETZUNG DES IMMOBILIENMARKTBERICHTS

1.1 ZIELSETZUNG

Der für den Bereich der Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg zuständige Gutachterausschuss hat eine **Geschäftsstelle**, die beim Amt für Bodenmanagement Korbach mit den Standorten Korbach und Hofgeismar eingerichtet ist. Diese gibt für ihren Zuständigkeitsbereich jährlich einen Immobilienmarktbericht heraus. Der Ausschuss für den Bereich der Stadt Kassel bedient sich einer eigenen Geschäftsstelle beim Magistrat der Stadt Kassel. Er gibt einen separaten Marktbericht heraus.

Zielsetzung dieses Berichtes ist es, die **Transparenz** auf dem Immobilienmarkt zu erhöhen und die Grundlagen sowie Detailinformationen für die am Immobilienmarkt beteiligten Personen und Institutionen (Grundstückseigentümer, Immobilienfirmen, kommunale Gebietskörperschaften, Behörden, Banken, Sachverständigenbüros u.a.) zu vermitteln. Des Weiteren soll die interessierte Öffentlichkeit, insbesondere die am Markt Teilnehmenden und Fachleute auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung, einen Überblick über das Marktgeschehen erhalten. Zu diesem Zweck soll der Immobilienmarktbericht aktuelle Entwicklungen erkennen lassen, Vergleiche aufzeigen sowie eine Orientierung ermöglichen, damit der Immobilienmarkt besser eingeschätzt werden kann. In diesem Bericht wird das Marktgeschehen für das abgelaufene Kalenderjahr, teilweise auch für zurückliegende Jahre, umfassend dargestellt. Die **Datengrundlage** für diesen Bericht bilden die in der Kaufpreissammlung erfassten Eigentumsübergänge der vergangenen Jahre. Diese werden in dem Programmsystem "Gutachten, Richtwerte, Kaufverträge" (GRK) zeitnah in anonymisierter Form erfasst, durch umfassende Auswertungen entsprechend den Vorgaben der Wertermittlung aufbereitet und den jeweiligen Grundstücksarten zugeordnet. Soweit nicht anders angegeben, beziehen sich alle Auswertungen ausschließlich auf den jeweiligen Bereich des Landkreises Kassel bzw. des Landkreises Waldeck-Frankenberg. Ein Vergleich der Teilmärkte untereinander ist durch den abgestimmten Aufbau leicht möglich.

Die Auswertungen orientieren sich im Übrigen an den für Hessen herausgegebenen **Richtlinien der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH)** beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation in Wiesbaden. Insofern ist eine grundsätzliche Vergleichbarkeit mit anderen hessischen Ausschüssen gegeben. Die Daten gehen letztlich auch in den Immobilienmarktbericht Hessen der ZGGH sowie den Immobilienmarktbericht Deutschland ein. Die wichtigsten normierten Regelwerke sind neben dem BauGB insbesondere die Ausführungsverordnung zum BauGB, die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Anwendungshinweise der ImmoWertV-Hessen (ImmoWertA-Hessen).

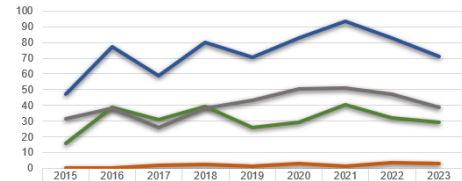
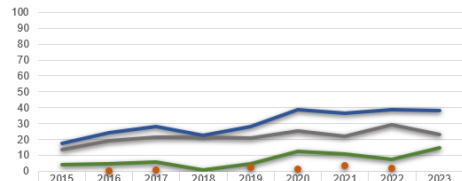
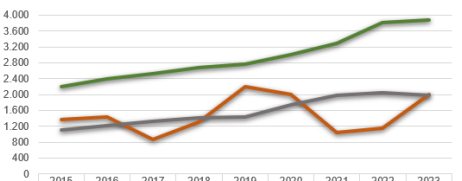
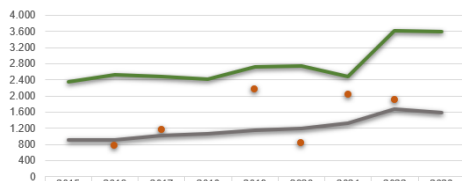
Für die Ermittlung des Verkehrswertes einer konkreten Immobilie bietet dieser Bericht keinen Leitfaden. Die vielfältigen wertbestimmenden Eigenschaften eines Grundstücks können nur in einem **Verkehrswertgutachten** fachgerecht und angemessen berücksichtigt werden, da die Auswertungen in diesem Immobilienmarktbericht dem nicht vollständig gerecht werden können. Für die Erstellung eines solchen Gutachtens sind langjährige Erfahrungen und detaillierte Auskünfte aus der Kaufpreissammlung notwendig. Beides gewährleistet der jeweilige Gutachterausschuss.

Bei einfachen Problemstellungen können die **Programmsysteme Immobilien-Preis-Kalkulator Hessen „IPK Hessen“** für die Wertabschätzung von z.B. Standardfamilienhäusern und der **Mietwert-Kalkulator „MIKA Hessen“** für die Orientierung bei Mietzinsen helfen. Die Abschätzungen werden anhand weniger Eingaben wie z.B. Baujahr, m²-Wohnfläche und auf Grundlage entsprechender statistischer Auswertungen von regionalen Daten durchgeführt. Die jeweils aktuellen Versionen des „IPK Hessen“ und des „MIKA“ stehen im Internetshop „Geodaten online“ (gds.hessen.de) der Öffentlichkeit kostenfrei zur Verfügung.

1.2 FAKT IST ... ZAHLEN IM ÜBERBLICK

	Landkreis KS (241.000 Einwohner)	Landkreis WA-FKB (159.000 Einwohner)
Gesamtentwicklung		
Zweckverband Raum Kassel ZRK	55 % der Bevölkerung (133.500) und damit wie eine Großstadt	
Zentrale Orte	34 % der Bevölkerung (82.000) u.a. Espenau, Habichtswald, Helsa, Hofgeismar, Wolfhagen, Zierenberg	47 % der Bevölkerung (75.000) Korbach, Frankenberg (Eder), Bad Wildungen, Bad Arolsen
Ländlicher Bereich	11 % der Bevölkerung (25.500)	53 % der Bevölkerung (84.000)
Bevölkerungsentwicklung	Seit 10 Jahren erstmals über 240.000.	Seit 2012 erstmals leicht steigend.
Gesamtgeldumsatz von Immobilienverkäufen bebaut, unbebaut, Wohnungseigentum sowie die Summe Kap. 4.3.2	<p>Der Umsatz hat deutlich gegenüber 2022 nachgegeben (- 23 %) und liegt bei nur noch bei 408 Mio. €.</p>	<p>Der Umsatz sinkt erneut ab auf 247 Mio. € (- 19 %) und pendelt sich auf den Stand zwischen 2016 und 2019 ein.</p>
Marktentwicklung bei unbebauten Flächen (Bauplätze)		
Gesamtgeldumsatz bei unbebauten Wohnbauflächen (Bauplätze) bezogen auf die Strukturräume (Bereiche mit sehr hohem BRW ab 150 €/m², hohem 100-149 €/m², mittlerem 50-99 €/m², mäßigem 36-49 €/m² und sehr mäßigem bis 35 €/m²) Kap. 5.3.1.2	<p>Der Geldumsatz gab in allen Bereichen deutlich nach. Im Bereich zwischen 36-49 €/m² ist in 2023 praktisch kein Markt vorhanden.</p>	<p>In allen Bereichen gaben die Umsätze erneut - jedoch unterschiedlich stark - nach, besonders im BRW-Bereich ab 100 €/m².</p>

	Landkreis KS	Landkreis WA-FKB
<p>Durchschnittspreise bei unbebauten Wohnbauflächen (Bauplätze) bezogen auf die Strukturräume (Bereiche mit sehr hohem BRW ab 150 €/m², hohem 100-149 €/m², mittlerem 50-99 €/m², mäßigem 36-49 €/m² und sehr mäßigem bis 35 €/m²) Kap. 5.3.1.4</p>	<p>Die Durchschnittspreise sind im langjährigen Mittel weitgehend stabil. In den unteren BRW-Bereichen eher sinkend. In 2023 lagen hier zum Teil nicht genügend Kauffälle vor, um einen aussagekräftigen Durchschnittspreis ableiten zu können.</p>	<p>Die Durchschnittspreise zeigen sich in allen Bereichen als stabil bzw. nur leicht steigend, in sehr guten Lagen sind die Schwankungen stärker.</p>
<p>Geldumsatz bezogen auf unbebaute Flächen Kap. 5.2 ff.</p>	<p>Der Umsatz für die Wohnnutzung hat stark nachgelassen. Gewerbliche Bauplätze schwanken stark. Landwirtschaftliche Flächen sind leicht gestiegen.</p>	<p>Der Umsatz bei Wohnnutzung schwankt stark, gab aktuell wieder nach. Gewerbliche Bauplätze schwanken stark, derzeit bewegen sie sich im unteren Bereich. Landwirtschaftliche Flächen steigen wieder an.</p>
Marktentwicklung bei bebauten Flächen (Ein-/Zweifamilienhäuser)		
<p>Durchschnittspreise von Ein-/Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH) Kap. 6.3.5</p>	<p>Das durchschnittliche EFH/ZFH kostete 2023 272.000 € (erstmalig ein Rückgang um 6,5 %), wobei die Spanne recht groß ist.</p>	<p>Das durchschnittliche EFH/ZFH kostete 2023 203.000 € (erstmalig Rückgang um etwa 11 %), wobei die Spanne recht groß ist.</p>
<p>Verteilung der Kaufpreise für EFH/ZFH LK KS, LK WA-FKB Kap. 6.3.9</p>	<p>Die Verteilung ist ähnlich wie im Vorjahr, beim Landkreis WA-FKB mit Verschiebung nach links und deutlich weniger Fälle im Landkreis KS bei > 450.000 €.</p>	
<p>Preisindex für EFH/ZFH (Jahr 2015 = Index 100) Kap. 6.3.11.1</p>	<p>Der Preis fällt erstmals.</p>	<p>Der Preis fällt erstmals.</p>

	Landkreis KS	Landkreis WA-FKB
Marktentwicklung im ländlichen Bereich		
2023: Verkauf von EFH/ZFH im ländlichen Bereich Kap. 6.3.6	120 Verkäufe (2022: 126) in Gebieten mit einem BRW < 50 €/m ² . Davon 68 Verkäufe in Gebieten mit einem BRW unter 35 €/m ² .	88 Kauffälle (2022: 86) in Gebieten mit einem BRW < 35 €/m ² , d.h. auch im ländlichen Bereich existiert ein - wenn auch schwacher - Markt.
2023: Verkauf EFH/ZFH unter 50 T€ Kap. 6.3.7	Nur 24 Objekte fanden einen Käufer (2022: 16), d.h. etwa alle zwei Wochen wird ein mutmaßlich schwieriges Objekt verkauft.	Nur 13 Objekte fanden einen Käufer (2022: 8), d.h. nur alle vier Wochen wird ein mutmaßlich schwieriges Objekt verkauft.
2023: Verkauf von älteren EFH/ZFH (BJ < 1918) Kap. 6.3.8.1	Nur 19 Häuser (2022: 18) wurden gekauft (149 T€ Durchschnittspreis), d.h. die Chancen älterer Häuser sind suboptimal.	Nur 10 Objekte (2022: 9) konnten mit einem Durchschnittspreis von 107 T€ verkauft werden, d.h. ältere Häuser sind schwierig zu verkaufen.
Marktentwicklung auf dem Wohnungseigentumsmarkt		
ETW-Märkte Kap. 7	Praktisch nur im ZRK-Gebiet ein nennenswerter ETW-Markt. Der Trend geht in 2023 nur leicht nach oben.	Praktisch nur in Bad Arolsen, Bad Wildungen, Frankenberg (Eder), Korbach und Willingen (Upland) ein bescheidener ETW-Markt. Der Trend sinkt in 2023 leicht ab.
ETW: Geldumsatz (Summe) für Neubau , Wiederverkauf und Umwandlung Kap. 7.2.2	Neubau: lässt wieder nach Wiederverkauf: gibt nach Umwandlung: vernachlässigbares Marktsegment 	Neubau: steigt auf Allzeitrekord an Wiederverkauf: gibt nach Umwandlung: vernachlässigbares Marktsegment 
ETW: Mittlere Quadratmeterpreise für Neubau , Wiederverkauf und Umwandlung Kap. 7.2.3	Neubau: weiter leichte Steigung Wiederverkauf: in etwa gleichbleibendes Niveau Umwandlung: vernachlässigbares Marktsegment 	Neubau: gleichbleibendes Niveau Wiederverkauf: leicht sinkend Umwandlung: vernachlässigbares Marktsegment 

2

**GUTACHTERAUSSCHÜSSE
UND ZENTRALE
GESCHÄFTSSTELLE DER
GUTACHTERAUSSCHÜSSE**

2 GUTACHTERAUSSCHÜSSE UND ZENTRALE GESCHÄFTSSTELLE DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE

2.1 DER GUTACHTERAUSSCHUSS

In Hessen gibt es für die Bereiche der Landkreise, der kreisfreien Städte und einzelner kreisangehöriger Städte insgesamt 17 Gutachterausschüsse für Immobilienwerte. Sie sind selbstständige und unabhängige Einrichtungen des Landes Hessen.

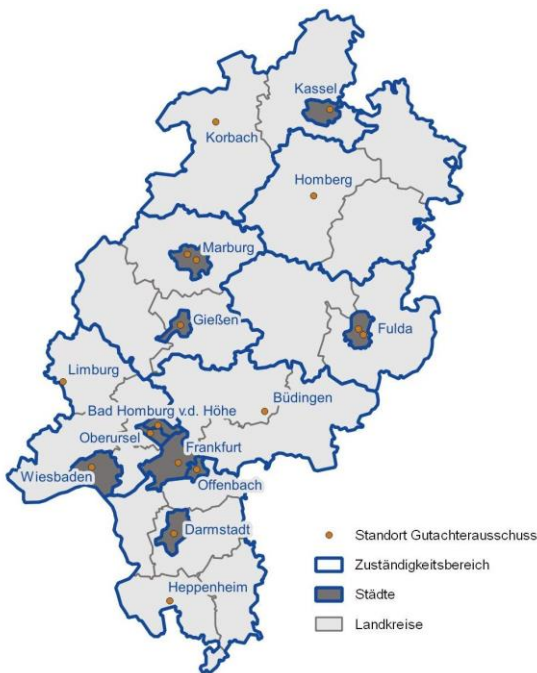


Abb. 1 Gutachterausschüsse in Hessen

Ein Gutachterausschuss besteht aus einem vorsitzenden Mitglied und weiteren Gutachterinnen und Gutachtern. Die Mitglieder sind ehrenamtlich tätig und zur Ermittlung von Immobilienwerten fachlich qualifiziert und besonders erfahren. Sie gehören verschiedenen Berufsgruppen an (u.a. aus den Bereichen Vermessungswesen, Architektur, Bauingenieurwesen, Bankenwesen, Finanzverwaltung, Landwirtschaft, Immobilienmarkt). Die Mitglieder des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg können Kap. 2.1.1 entnommen werden (Stichtag 01.03.2024).

Der Gutachterausschuss sorgt für Transparenz auf dem Immobilienmarkt. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind bei der Ermittlung von

Immobilienwerten und sonstigen Wertermittlungen an Recht und Gesetz, nicht jedoch an Weisungen gebunden. Er wendet die gesetzlich vorgeschriebenen Vorschriften an.

Die Tätigkeit wird unabhängig, gewissenhaft und unparteiisch ausgeführt. Entscheidungen werden in einer nichtöffentlichen Sitzung getroffen. Die Mitglieder des Gutachterausschusses haben, auch nach Beendigung ihrer Tätigkeit, über die ihnen bekannt gewordenen Angelegenheiten Verschwiegenheit zu wahren.

Die Aufgaben des Gutachterausschusses bestehen im Wesentlichen darin, die Kaufpreissammlung zu führen und auszuwerten, Bodenrichtwerte zu ermitteln, für die Wertermittlung wertrelevante Daten abzuleiten und auf Antrag Gutachten über den Verkehrswert von:

- bebauten und unbebauten Grundstücken (auch landwirtschaftliche Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum)
- Rechten an Grundstücken (z.B. Wege-recht, Nießbrauch, Wohnrecht, Pflege-recht, Leitungsrecht, Baulast)
- Erbbaurechten sowie

Gutachten über

- die Höhe der Entschädigung bei Enteignungen
- sonstige Miet- und Pachtwerte
- Einwurfs- und Zuteilungswerte in Bauland-umlegungen
- Anfangs- und Endwerte in Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen

zu erstellen.

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

2.1.1 MITGLIEDER DES GUTACHERAUSSCHUSSES

MITGLIEDER

Vorsitzender

Mause, Frank Dipl.-Ing., Leitender Vermessungsdirektor

Stellvertretende Vorsitzende

Musmann, Dieter Technischer Amtsrat a.D.

Oellrich, Joachim Dipl.-Ing., Vermessungsdirektor

Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter

Bender, Amadeus Dipl.-Finanzwirt (FH), Dipl. Immobilienwirt (EIA),
Dipl. Gutachter Immobilienbewertung (EIA)

Danne, Katja Dipl.-Ing.

Dietrich, Wolf-Dieter Dipl.-Ing., Architekt, selbstständig

Dietzel, Lothar Dipl.-Agraringenieur

Frese, Karl-Hermann Dipl.-Ing., Vermessungsdirektor

Gomer, Olga Immobilienmaklerin (IHK)

Harseim, Jens Dipl.-Ing., M.Sc. Bauingenieur, Fachbereichsleitung Bauen und Umwelt

Heine, Friedrich

Dr. Hoppe, Ulrich Dr. agr.

Kepplin, Jürgen Dipl.-Ing. (FH)

Leicht, Eberhard

Paulus, Susanne Dipl.-Ing.

Pickhardt, Andrea Immobiliengutachterin CIS HypZert (F)

Raabe, Werner Dipl.-Ing.

Rüddenklau, Tim Amtsrat

Schütt, Henning Dipl.-Ing., Architekt, selbstständig

Schultze, Ulrich Geschäftsführender Vorstand

Schultze, Volker Vorstandsvorsitzender

Steiner, Silvia Dipl.-Ing., Architektin, selbstständig

Steuber, Karsten Dipl.-Ing., Landwirtschaftlicher Sachverständiger beim Finanzamt

Suck, Karl Dipl.-Ing. Architekt, Freier Sachverständiger

Syring, Oliver Dipl.-Wirtsch.-Ing. Bauingenieur, selbstständig

Thalheim, Helmut

Virnau, Eva Betriebswirtin (BA)

Vogel, Dieter Dipl.-Verwaltungswirt

Wollenhaupt, Tobias M.Sc., Vermessungsrat

2.2 DIE GESCHÄFTSSTELLE

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sind bei den kreisfreien und einigen kreisangehörigen Städten bei deren Magistrat und für die Landkreise bei dem zuständigen Amt für Bodenmanagement eingerichtet.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich der Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg ist beim Amt für Bodenmanagement Korbach angesiedelt. Die Geschäftsstelle handelt auf fachliche Weisung des Vorsitzenden des zugehörigen Gutachterausschusses. Sie hat im Wesentlichen folgende Aufgaben zu erfüllen:

- Einrichtung, Führung und Auswertung einer Kaufpreissammlung über den Grundstücksverkehr sowie deren Zugang
- Erteilung von Auskünften (Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte, wertrelevante Daten)
- Vorbereitung, Ausfertigung und Übersenden der Gutachten
- Vorbereitung der Bodenrichtwertfestsetzungen
- Erstellung von Immobilienmarktberichten über ihren Zuständigkeitsbereich
- Erstellen von vereinfachten Immobilienwertermittlungen und Anfertigen fachlicher Stellungnahmen
- Ableitung wertermittlungsrelevanter Daten wie: Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Indexreihen, Mietwertübersichten
- Verwaltungsarbeiten, Festsetzungen von Verwaltungsgebühren und Entschädigungen
- Zusammenarbeit mit der Zentralen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

GESCHÄFTSSTELLE

Fachbereichsleitung

Andreas Willig

Geschäftsstelle

Lutz Brockmann

Anette Degethoff

Susanne Emden

Karina Fennel

Gerhard Kuhnemann

Sabina Mattersberger

Elsbeth Mütze

Thomas Probst

Leonie Scheuermann

Sylke Thienemann

2.3 ZENTRALE GESCHÄFTSSTELLE DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE FÜR IMMOBILIENWERTE DES LANDES HESSEN (ZGGH)

Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation wurde im Jahr 2007 eingerichtet. Sie ist zentrale Ansprechstelle für Informationen über die Gesamtheit der unabhängigen Gutachterausschüsse in Hessen und soll die landesweite Einheitlichkeit der Daten und Produkte der Gutachterausschüsse gewährleisten.

Daneben ergänzt sie die örtlichen Gutachterausschüsse bei der Schaffung von Transparenz auf dem Immobilienmarkt durch vielfältige Maßnahmen, die vor allem den überregionalen Aspekten Rechnung tragen:

- Ableitung überregionaler wertrelevanter Daten (Indexreihen, Liegenschaftszinssätze, Sachwert- und Vergleichsfaktoren, etc.)
- Erstellung eines Immobilienmarktberichtes des Landes Hessen sowie weiterer

überregionaler und landesweiter Übersichten und Analysen

- Ermittlung und zentrale Veröffentlichung der generalisierten Bodenwerte
- Einrichtung und Betreuung des zentralen Internetauftritts
- Realisierung einer Online-Ansicht der Bodenrichtwerte (BORIS Hessen), des Immobilien-Preis-Kalkulators (IPK) Hessen und des Mietwert-Kalkulators (Mika online) Hessen

ZGGH

beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Schaperstraße 16
65195 Wiesbaden

Telefon: (0611) 535 5575

Fax: (0611) 327 605 085

E-Mail: info.zggh@hvbg.hessen.de

Internet: www.gutachterausschuss.hessen.de

2.4 QUALITÄTSSICHERUNG DURCH VERBINDLICHE STANDARDS

Verbindliche Standards für eine hessenweit einheitliche Aufgabenwahrnehmung der Gutachterausschüsse in der Wertermittlung werden von der ZGGH im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse festgelegt (§ 22 BauGB-AV). Das geschieht regelmäßig im „Arbeitskreis der Vorsitzenden“ unter Leitung und Geschäftsführung der ZGGH (§ 12 BauGB-AV).

Stimmberechtigte Mitglieder sind gemäß Geschäftsordnung die Leitung der ZGGH sowie alle Vorsitzenden - beratende Funktion haben die Mitglieder des „Ausschusses für Standards“. Es wird mindestens einmal jährlich getagt. Bindende Entscheidungen sind nach dem Konsensprinzip zu

fällen; bei einfacher Mehrheit wird der Beschluss als Empfehlung weitergegeben.

Der paritätisch besetzte „**Ausschuss für Standards**“ berät den Arbeitskreis der Vorsitzenden und bereitet gemäß Geschäftsordnung seine Beschlüsse vor. Er besteht aus neun stimmberechtigten Mitgliedern. Jeweils vier werden von den bei den Magistraten sowie bei den Ämtern für Bodenmanagement eingerichteten Ausschüssen bzw. Geschäftsstellen entsendet. Die neunte Stimme hat die Leitung der zentralen Geschäftsstelle, die auch den Ausschuss leitet und die Geschäftsführung übernimmt.

2.5 IMMOBILIENBEWERTUNG

2.5.1 GUTACHTEN

Jeder Eigentümer kann bei der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für ein eigenes Grundstück, Haus oder Grundstücksrecht ein Gutachten über dessen Verkehrswert (Marktwert) beantragen. Auch Behörden, Kommunen, Gerichte, Inhaber von Rechten sowie Mieter und Pächter haben das Recht, Gutachten erstellen zu lassen. Darüber hinaus können Kaufinteressierte Gutachten für das beabsichtigte Kaufobjekt beantragen. Allerdings wird dazu die Zustimmung des Eigentümers benötigt, der stets eine Abschrift des Gutachtens erhält.

Häufige Gründe für ein Gutachten sind beispielsweise:

- Kauf bzw. Verkauf
- Zwangsversteigerungen
- Erbauseinandersetzungen
- steuerliche Angelegenheiten

- Ehescheidungen
- Baulandumlegungen
- Sanierungsverfahren
- Rechte an Grundstücken
- etc.

Ein Verkehrswertgutachten wird auf Basis der Kaufpreissammlung, der Bodenrichtwerte, einer Ortsbesichtigung und sonstiger objektrelevanter Daten in einer nichtöffentlichen Sitzung von mindestens drei Mitgliedern des Gutachterausschusses (Kollegialgremium) erstellt.

Die zu zahlenden Gebühren richten sich im Wesentlichen nach der Höhe des ermittelten Verkehrswertes (s. Kap. 12 „Sonstige Angaben“). Die Gutachten in 2023 verteilen sich gemäß Abb. 2 prozentual wie folgt:

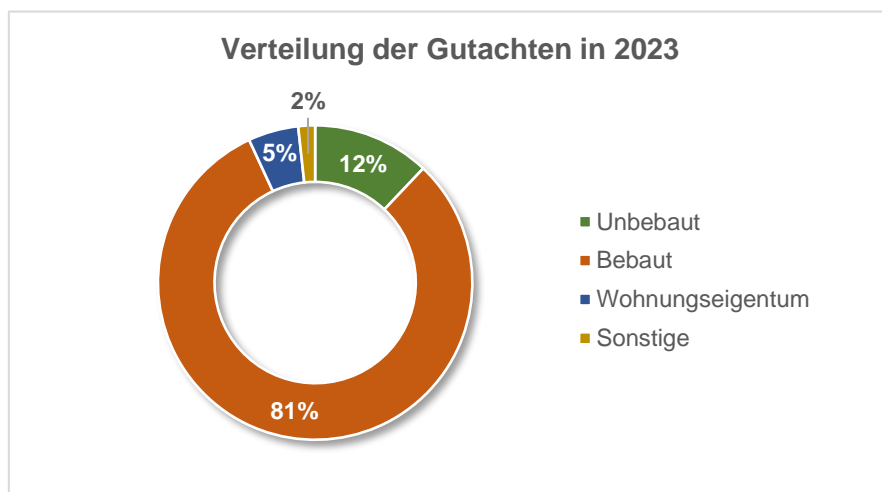


Abb. 2 Prozentuale Verteilung der Gutachten in 2023

2.5.2 TREFFSICHERHEIT VON GUTACHTEN

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wertet jährlich etwa 4.000 - 5.500 Kaufverträge aus. Im selben Zeitraum werden Verkehrswertgutachten für unterschiedlichste Zwecke gefertigt. Die Frage, wie „genau“ ein Wertgutachten ist, kann dagegen nicht so einfach beantwortet

werden, da der „wahre“ Verkehrswert selten bekannt ist.

Bewertungen der Gutachterausschüsse sollen regelkonform (insbesondere gemäß ImmoWertV), nach den anerkannten Regeln der Wissenschaft

und frei von individuellen Fehlern erstellt werden. Eine absolute Fehlerfreiheit ist jedoch unmöglich. In diesem Spannungsfeld gibt es Einzelurteile in Gerichtsverfahren, nach denen *unter gewöhnlichen Verhältnissen* von einem Genauigkeitsgrad von +/- 20 bis 30 Prozent ausgegangen werden kann¹.

Teilweise wird das begutachtete Objekt später verkauft. Der Kaufpreis *kann* ein gutes Indiz für den „wahren“ Verkehrswert sein. Aber eben nicht mehr als nur ein Indiz. Nicht jeder Kaufpreis muss automatisch den Verkehrswert widerspiegeln, da beim konkreten Kauf auch für den Verkehrswert nicht einschlägige Aspekte eine Rolle gespielt haben können, z.B. Zeitdruck, Notverkäufe, Unkenntnis der Rechts- oder Marktlage, unerkannte Schäden und Besonderheiten sowie der viel zitierte Kauf unter Verwandten. Das ist im Kaufvertrag nicht immer erkennbar. Außerdem ist eine gewisse Spanne um den „wahren“ Verkehrswert

unvermeidlich. Deshalb ist in diesem Rahmen der Begriff „Genauigkeit“ missverständlich.

In einer Untersuchung über einen Zeitraum von 2017 bis 2022 wird sich ungeachtet dieser Schwierigkeiten der Frage nach der „Treffsicherheit“ von Gutachten durch eine Auswertung tatsächlich erstellter Gutachten, jeweils zeitnah gefolgt von einem Kaufvertrag im Zuständigkeitsbereich, *genähert*. Soweit erkennbar werden dabei Verträge aufgrund ungewöhnlichen Geschäftsverkehrs ausgeschlossen.

Sowohl bei Eigentumswohnungen als auch bei unbebauten Grundstücken sind nur wenige direkt vergleichbare Objekte dokumentiert. Auch eine indirekte Vergleichbarkeit beispielsweise der Eigentumswohnungen mit Fällen aus demselben Wohnkomplex konnte in diesem Fall nicht hergestellt werden, da keine Fälle in der Kaufpreissammlung vorlagen (s. Tab. 1).

Objektart	unbebaut	bebaut	ETW
Vergleich	direkt	direkt	direkt
Objekte mit Abweichung 0-20 %	88 %	69 %	60 %
Objekte mit Abweichung 21-50 %	12 %	19 %	40 %
Objekte mit Abweichung > 50 %	0 %	12 %	0 %
Summe	100 %	100 %	100 %
Durchschnittliche Abweichung	10 %	20 %	12 %
Extremwert der Abweichung	47 %	58 %	27 %
Objekte mit Verkehrswert > Kaufpreis	25 %	19 %	0 %
Anzahl identifizierter Vergleichsfälle	8	16	5

Tab. 1 Treffsicherheit von Gutachten

Im Ergebnis beträgt die Abweichung festgestellter Verkehrswert zu Kaufpreis in allen drei direkt untersuchten Objektarten *im Durchschnitt* etwa 16 Prozent.

Das Resultat wird durch eine vereinfachte Statistik im Bereich der bebauten Objekte der Landkreise Hersfeld-Rotenburg, Schwalm-Eder und Werra-Meißner bestätigt.

¹ S. 350 Randnr. 72 in Kleiber, 9. Auflage: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ [2020]

2.5.3 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

Der Gutachterausschuss bestimmt den Verkehrswert (Marktwert) von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken.

Nach § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Verkehrswert folgendermaßen definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert von Grundstücken wird dabei zunächst von **allgemeinen Einflüssen** gelenkt. Hierunter sind Faktoren zu verstehen, die in der gesamten Bundesrepublik Deutschland das Wertniveau von Grundstücken beeinflussen. Hierzu gehören z.B.:

- die augenblickliche und künftige Sicherheit des Grundeigentums
- die mögliche Entwicklung in der steuerlichen Belastung von Grundstücken
- die Entwicklung der Baukosten und Mieten
- die Entwicklung der Zinsen und Geldentwertung
- die Lage auf dem Arbeitsmarkt
- die staatliche und kommunale Wohnungspolitik

Zu diesen allgemeinen Faktoren gibt es weitere, **individuelle Einflüsse**, die den Verkehrswert des einzelnen Grundstücks beeinflussen. Zu den wichtigsten wertbeeinflussenden Faktoren gehören beispielsweise:

- Entwicklungszustand des Grundstücks (nur landwirtschaftlich nutzbar, bebaubar usw.)
- besondere Lage des Grundstücks (Güte der Wohnlage, innere und äußere Verkehrslage usw.)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, Einfamilienhäuser, Wohnhäuser usw.)
- Rechte und Belastungen (Erbbaurecht, Wohnrecht, Leitungsrecht, Wegerecht usw.)
- beitragsrechtlicher Zustand (Erschließungskosten, Ausgleichsbeträge usw.)
- Wartezeit bis zur baulichen Nutzung (je schneller eine Bebauung möglich ist, desto höher die Werte)
- Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks (Größe, Zugschnitt, Bodenbeschaffenheit, Hanglage usw.)
- Bodenschätze (Kies, Sand, Ton usw.)
- Beeinträchtigung durch Immissionen (Lärm, Gerüche, Staub usw.)
- Alter und Bauweise der baulichen Anlagen
- Verwendungsmöglichkeit der Gebäude (Einzweck- oder Zweizweckbauten)
- Ertragsverhältnisse (Mieteinnahmen, Verpachtungen usw.)
- sonstige Beeinflussungen und Beschränkungen wie: Denkmalschutz, Altablagerungen, Natur- und Landschaftsschutz, Zeitpunkt der Veräußerung u.ä.

Zu den wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen eines Grundstücks gehören somit die:

- rechtlichen Gegebenheiten
- tatsächlichen Eigenschaften
- sonstige Beschaffenheit
- Lage des Grundstücks
- verkehrsmäßige Erschließung
- örtliche Wirtschafts- und Bevölkerungssituation

Der Einfluss dieser Faktoren ist unterschiedlich groß. Sie überlagern sich häufig und treten oft nur lokal oder temporär auf. Es ist daher Aufgabe des Gutachterausschusses, den Verkehrswert aufgrund der tatsächlich gezahlten Preise, der Auswertung der Kaufverträge und der langjährigen Erfahrung unter Berücksichtigung der allgemeinen und individuellen Faktoren zu bestimmen.

3

**WIRTSCHAFTLICHE
RAHMENDATEN**

3 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENDATEN

3.1 GEOGRAFISCHE LAGE, ZUSTÄNDIGKEITSBEREICH UND POLITISCHE GRENZEN

Hessen liegt mitten in Deutschland und hat direkte Grenzen zu den Bundesländern Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, Thüringen, Bayern, Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz.

Der Zuständigkeitsbereich der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erstreckt sich über die zwei Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg mit insgesamt 49 Kommunen (Stand 01.01.2024 sowie den gemeindefreien Bezirk Gutsbezirk Reinhardswald) mit 332 Gemarkungen. Sie sind die beiden nördlichsten Landkreise Hessens (s. Abb. 3).

Im nördlichen und westlichen Bereich grenzen die Bundesländer Nordrhein-Westfalen mit seinen Landkreisen Siegen-Wittgenstein, Hochsauerland und Höxter sowie Niedersachsen mit seinen Landkreisen Northeim und Göttingen an. Südlich und östlich befinden sich die hessischen

Landkreise Marburg-Biedenkopf, Schwalm-Eder und Werra-Meißner, die Stadt Kassel wird fast vollständig umschlossen.



Abb. 3 Zuständigkeitsbereich

3.2 STRUKTURÄRÄUME UND VERKEHRSSTRUKTUR

Gemäß des Regionalplanes Nordhessen besteht die Planungsregion Nordhessen aus den Teilräumen Nord- und Osthessen. Gekennzeichnet ist die Region Nordhessen überwiegend durch großflächige Gemeinden mit eher kleinen Dörfern und einer geringen Bevölkerungsdichte (Mittelzentren). Eine Ausnahme bildet der Verdichtungsraum Kassel.

Die Ziele und Grundsätze werden in einem Regionalplan aus raumordnerischer Sicht für eine bestimmte Planungsregion (Regierungsbezirk Kassel) festgelegt. Das planerische Instrument bildet den Rahmen für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung der Region unter Bezugnahme der natürlichen Lebensgrundlagen. Gegliedert ist er nach regionaler Raum-, Siedlungs-, Freiraum- und Infrastruktur.

In der Raumstruktur ist die Planungsregion Nordhessen untergliedert in verschiedene Ordnungs-

räume. Sie besteht aus dem Verdichtungsraum Kassel mit den ihn umgebenden Bereichen und dem ländlichen Raum als Gebiet außerhalb des Ordnungsraumes (s. Abb. 4).

Der Verdichtungsraum Kassel umfasst neben der Stadt Kassel (mit eigenem Gutachterausschuss) die Kommunen Ahnatal, Baunatal, Calden, Espenau, Fuldaabrück, Fuldata, Kaufungen, Lohfelden, Nieste, Niestetal, Schauenburg und Vellmar.

Zum Ordnungsraum Kassel gehören die Kommunen des Mittelbereichs Kassel inklusive des südlichen Teils des Gutsbezirks Reinhardswald sowie Wolfhagen und Hofgeismar.

Der restliche Bereich ist dem ländlichen Raum zugeordnet, als eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum.

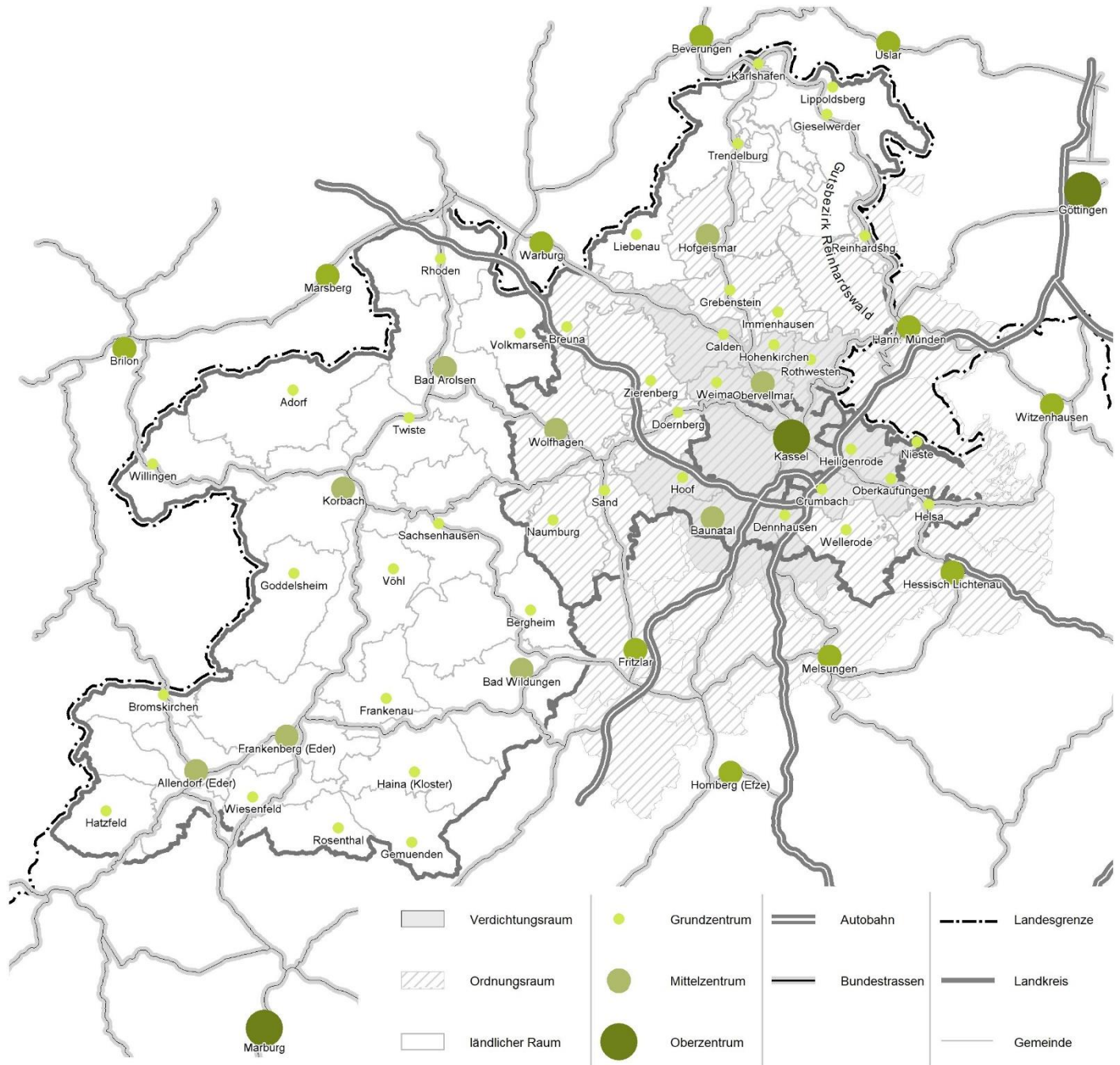


Abb. 4 Strukturräume und zentrale Orte

3.2.1 ZENTRALE ORTE

Die **zentralen Orte im Regionalplan** werden in ein System sich funktional ergänzender Orte unterteilt (Ober-, Mittel-, Grundzentren, s. Abb. 4).

OBERZENTREN

Oberzentren sind Großstädte mit möglichst 100.000 gemeldeten Personen im städtebaulich

zusammenhängenden Bereich oder auch Städte mit im Ansatz großstädtischem Charakter. Sie sind in der Regel umgeben von mehreren Mittelzentren, die wiederum für Grundzentren von zentraler Bedeutung sind. Neben dem Grund- und dem periodischen Bedarf kann in Oberzentren auch der spezifische Bedarf gedeckt werden. Das

umfasst neben dem Infrastruktur- und Dienstleistungsangebot der Grund- und Mittelzentren insbesondere Warenhäuser, Spezialgeschäfte, bedeutende Sportstätten, Fachkliniken, Theater, Museen, Fachhochschulen, Universitäten und Regionalbehörden.

MITTELZENTREN

Mittelzentren haben mittelstädtischen Charakter und weisen eine Population von mindestens 40.000 im Mittelbereich und 20.000 im ländlichen Bereich inklusive direktem Umkreis (Verflechtungsbereich) auf. Zu dieser Kennzahl kommen noch weitere Kriterien wie Erreichbarkeit, Ausstattung und Tragfähigkeit des zentralen Ortes. Sie dienen als Anlaufpunkt für die Versorgung mit Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten, die durch die umgebenden Grundzentren nicht abgedeckt werden können. Neben der Grundversorgung, wie sie auch in Grundzentren zur Verfügung steht, umfasst das Angebot der Mittelzentren den periodischen Bedarf, insbesondere

weiterführende Schulen und Berufsschulen, Krankenhäuser, ärztliche Dienste, Notariate, Anwalt- und Steuerberaterbüros, Kinos, kulturelle Angebote und Schwimmbäder.

GRUNDZENTREN

Grundzentren sind Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der gemeindlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung des Nahbereichs. Grundversorgungsbereiche umfassen in der Regel 15.000 gemeldete Personen (im ländlichen Raum nicht unter 10.000). Sie dienen ländlichen Kommunen als Anlaufpunkte für die Versorgung des allgemeinen Bedarfs an Dienstleistungen, Gütern und Infrastruktureinrichtungen. Dazu zählen beispielsweise Gemeindeverwaltungen, Post, Kirchen, Grund- und Hauptschulen, Banken, allgemeine ärztliche Dienste, Apotheken sowie Geschäfte zur Grundversorgung.

3.2.2 VERKEHRSANBINDUNG

Die Verkehrsanbindung ist ein entscheidendes Kriterium für die Auswahl des Wohnortes. Hierbei ist neben dem direkten kleinstrukturellen Angebot vor Ort, der Entfernung bis zum nächsten Oberzentrum, des öffentlichen Personennahverkehrs auch die Entfernung bis zur nächsten Autobahn, gerade im eher ländlich geprägten Raum des Landkreises Waldeck-Frankenberg und in Teilen des Landkreises Kassel, ein wichtiger Faktor.

Die auf nachfolgender Seite dargestellte Abb. 5 zeigt die durchschnittliche Fahrzeit in Minuten² bis zur nächstgelegenen Autobahnanschlussstelle mit einem PKW auf. Die Fahrzeit wird für die beiden Landkreise markierungsweise dargestellt.

Die kürzeste Fahrzeit haben Menschen aus der Gemarkung Burghasungen (Stadt Zierenberg) mit nur gut zwei Minuten auf die A 44 (Kassel - Dortmund). Die längsten Fahrzeiten hingegen muss

die Bevölkerung im Westen und Südwesten des Landkreises Waldeck-Frankenberg entweder auf die A 46 (Heinsberg - Olsberg) oder die A 485 (Gießener Nordkreuz - Langgöns) mit knapp 60 Minuten zurücklegen.

In Teilen der beiden Landkreise ist der nächste Autobahnanschluss jedoch innerhalb von 15 Minuten erreichbar. Dies ist vor allem im Bereich der A 44, A 49 (Kassel - Schwalmstadt) und A 7 (Flensburg - Füssen) der Fall.

U.a. verlaufen Autobahnen durch die beiden Landkreise. Nur diese sind auf Abb. 5 dargestellt.

² <https://www.maps.google>, Stand 2022, Routenplaner

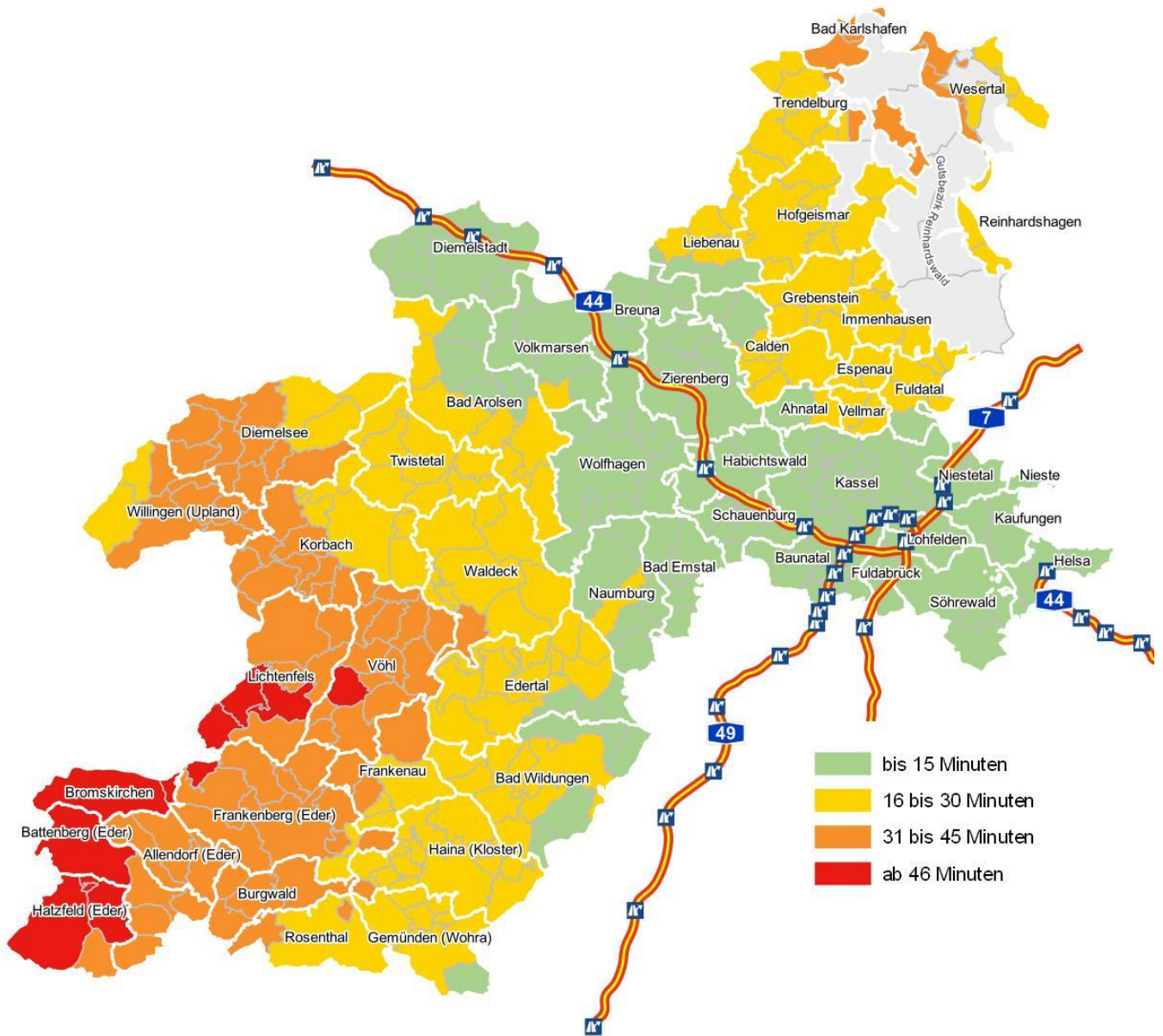


Abb. 5 Entfernung bis zur nächsten Autobahnanschlussstelle in Minuten

3.3 KURZPORTRAIT UND FLÄCHENNUTZUNG DER LANDKREISE MIT HESSEN

KURZPORTRAIT³

	Landkreis Kassel	Landkreis Waldeck- Frankenberg	Hessen
Grunddaten			
Anzahl der Kommunen	28	21	421
Anzahl der Gemarkungen	139	193	2.865
Fläche	1.293 km ²	1.849 km ²	21.116 km ²
Regierungsbezirk/e	Kassel		Kassel, Gießen, Darmstadt
Bevölkerung			
Bevölkerung (2022) ¹	240.718	159.154	6.391.360
Zugezogene (2022) ¹	22.294	14.795	584.871
Fortgezogene (2022) ¹	17.222	11.114	470.692
Jugendquotient (unter 20 Jahre, 2022) ¹	32,2	32,5	31,2
Altenquotient (65 oder Ältere, 2022) ¹	44,7	41,3	35,4
Durchschnittsalter (2022) ¹	46,5	45,7	44,0
Erwerbstätigkeit			
Anteil der Erwerbsfähigen (18 bis 65 Jahre, 2022) ¹	58,3 %	59,5 %	61,7 %
Erwerbstätige am Arbeitsort (2021) ¹	99.400	85.400	3.507.100
Sozialversicherungspflichtig Be- schäftigte am Arbeitsort (2022) ¹	75.803	65.351	2.711.176
Anzahl Einpendler (2022) ¹	35.339	15.321	423.660
Anzahl Auspendler (2022) ¹	54.449	15.990	289.822
Arbeitslose (12/2023) ²	5.476	3.738	183.091
Arbeitslosenquote (12/2023) ²	4,3 %	4,3 %	5,3 %
Gemeldete Arbeitsstellen (12/2023) ²	1.070	712	45.387
Unterbeschäftigtenquote (12/2023) ²	5,7 %	5,7 %	6,9 %
Schulentlassene (2021/22) ¹	2.019	1.454	52.183

³ ¹Hess. Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2022 und 2023; ²Bundesagentur für Arbeit, Dezember 2023

	Landkreis Kassel	Landkreis Waldeck- Frankenberg	Hessen
Wirtschaftsleistung und Einkommen			
Verfügbares Einkommen je Einwohner-schaft (2021) ¹	24.157 €	23.685 €	25.020 €
Bruttolöhne u. -gehälter je be-schäftigte Person (2021) ¹	39.915 €	36.269 €	42.388 €
Anteil Bruttolöhne u. -gehälter am Land Hessen (2021) ¹	3,6 %	2,4 %	100 %
Arbeitnehmerentgelt je beschäf-tigter Person (2021) ¹	48.602 €	44.217 €	51.821 €
Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Einwohner-schaft (2021) ¹	26.661 €	36.974 €	43.598 €
Gemessen am Landeswert	61,2	84,8	100
Bruttowertschöpfung (BWS) je erwerb-stätige Person (2021) ¹	65.004 €	60.886	73.712 €
Gemessen am Landeswert	88,2	82,6	100
Anteil der öffentlichen und priva-ten Dienstleistungen (anhand so-zialversicherungspflichtig Be-schäftigter am Arbeitsplatz; 2022) ¹	24,9 %	33,4 %	26,7 %
Anteil des produzierenden Ge-werbes (anhand sozialversiche-rungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsplatz, 2022) ¹	42,1 %	36,2 %	22,9 %
Steuerpflichtige in 2019 ¹	119.591	78.648	3.253.462
Gesamtbetrag der Einkünfte je Steuerpflichtigen in 2019 ¹	41.374 €	39.196 €	45.682 €
Unternehmensinsolvenzen (2023) ¹	18	9	632
Tourismus			
Anzahl Übernachtungen (2022) ¹	734.405	3.000.530	29.767.764
Durchschnittliche Aufenthalts-dauer in Tagen (2022) ¹	2,6	3,9	2,3
Durchschnittliches Bettenange-bot (2022) ¹	10.559	23.127	243.032

Tab. 2 Kurzportrait

FLÄCHENNUTZUNG

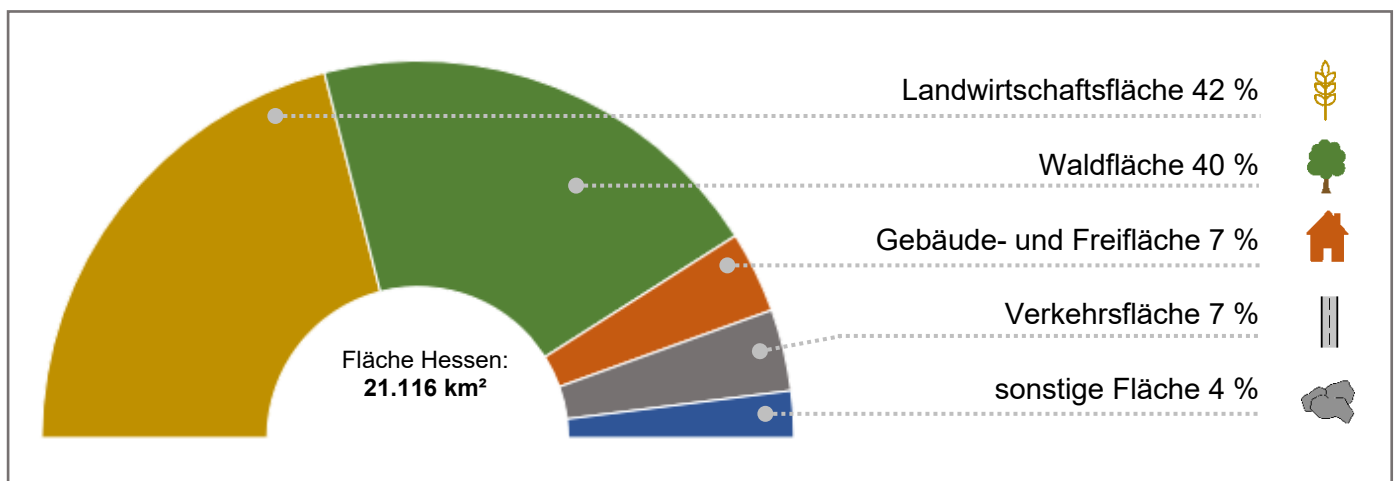
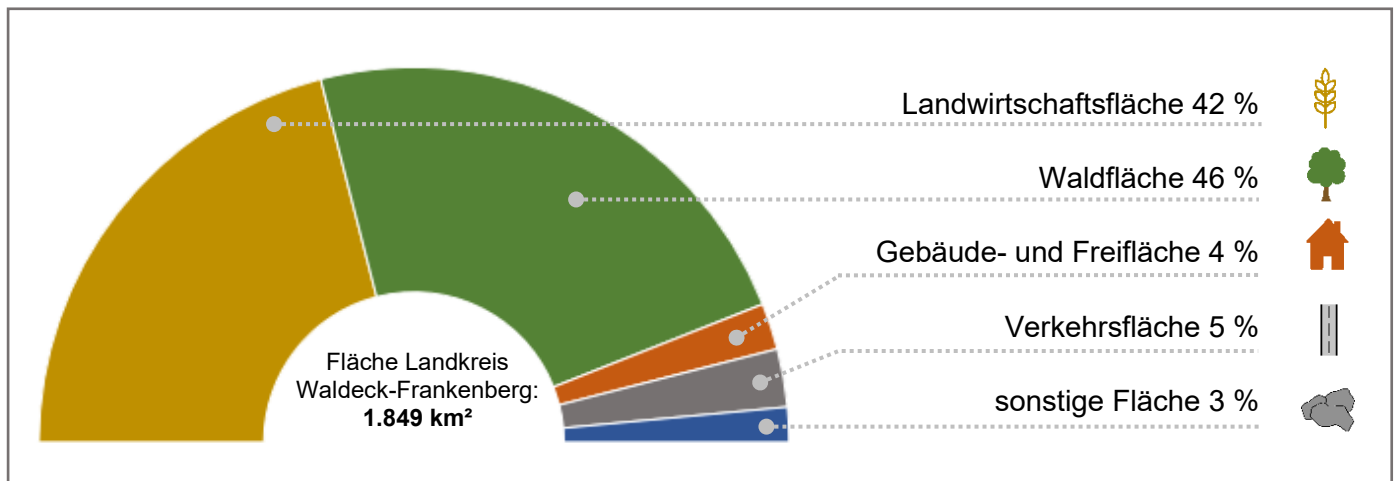
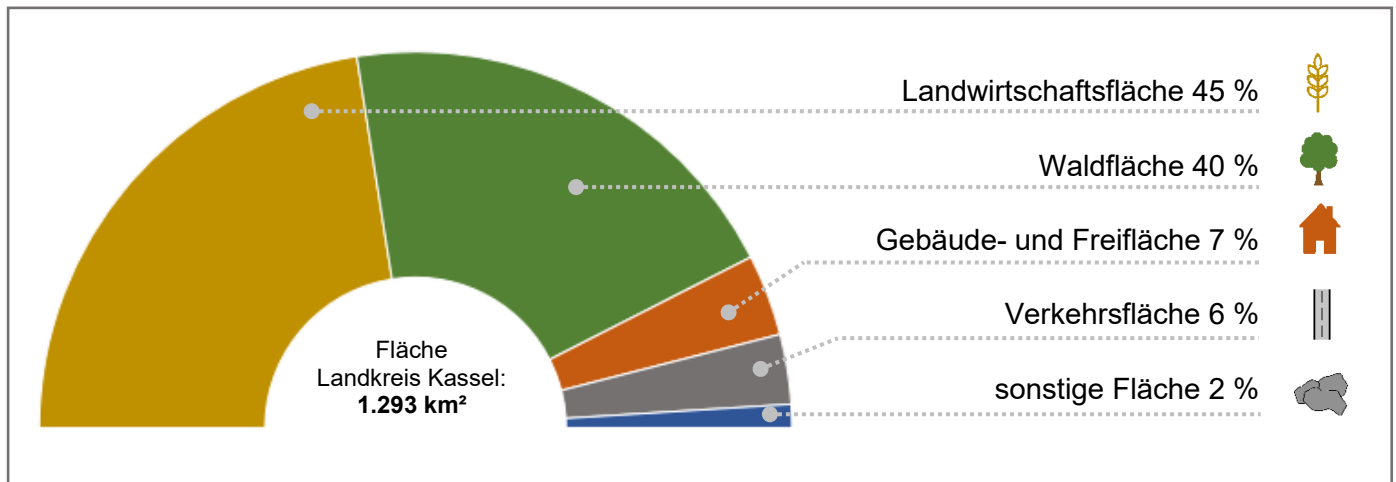


Abb. 6 Flächennutzung

3.3.1 LANDKREIS KASSEL



Der Landkreis ging 1972 aus den ehemaligen Landkreisen Kassel, Hofgeismar und Wolfhagen hervor. Bis 1945 war das Kreisgebiet preußisch. Davor bestand es aus Teilen des 1866 von Preußen annektierten Kurfürstentums Hessen-Kassel. Derzeit besteht der Landkreis aus 11 Städten und 17 Gemeinden mit insgesamt 130 Ortsteilen. Der „Gutsbezirk Reinhardswald“ (circa 180 km²) ist als Besonderheit gemeindefreies Gebiet.

Sitz des Landkreises ist in der kreisfreien Stadt Kassel. In Hofgeismar und Wolfhagen sind als ehemalige Kreisstädte auch Einrichtungen der Kreis- und Landesverwaltung untergebracht. Aufgrund der engen Verzahnung der kreisfreien Stadt Kassel (etwa 200.000 Einwohner) mit dem Umland nimmt der „Zweckverband Raum Kassel“ als Körperschaft des öffentlichen Rechts (rund 331.500 Einwohner auf etwa 380 km²) Aufgaben eines städtischen Planungsverbandes wahr, z.B. die Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes.

Ebenso sind weitere Bereiche des Landkreises mit der kreisfreien Stadt Kassel eng miteinander verwoben. So geht beispielsweise die Bebauung teilweise lückenlos ineinander über.

VERKEHR

Der größte Teil des Landkreises ist durch die A 7 als europäische Hauptachse von Flensburg nach Füssen, die A 44 als West-Ost-Verbindung ins Ruhrgebiet und die zurzeit bis Schwalmstadt ausgebauten A 49 gut an das Autobahnnetz angeschlossen. Der Nordteil hingegen ist lediglich mit Bundesstraßen angebunden. Die Stadt Kassel ist Haltepunkt des ICE-Netzes der Deutschen Bahn. Regionalbahnen erschließen den Nordteil (Hofgeismar, Grebenstein, Immenhausen) sowie Westteil (Wolfhagen, Zierenberg). In Calden befindet sich der Regionalflughafen Kassel Airport. Die Flüsse Fulda und Weser sind im Kreisgebiet zwar grundsätzlich schiffbar, nennenswerte Frachtschiffahrt findet jedoch kaum statt und muss häufig durch gezielte Wasserabgaben des Edersees künstlich erzwungen werden.

WIRTSCHAFT

Die Wirtschaft des Kreises ist geprägt durch die Lage um das Oberzentrum Kassel. Die Industrie wird durch die Autoindustrie (Baunatal, 16.500 Arbeitsplätze), Solartechnik (Niestetal, 4.000 Arbeitsplätze in 20 Ländern) sowie der Logistikbranche (Baunatal, Lohfelden) dominiert. Im Norden ist in Hofgeismar die thermotechnische Industrie ein bedeutender Arbeitgeber (850 Arbeitsplätze). Am Flughafen Kassel Airport in Calden sind direkt und luftfahrtaffin rund 1.100 Menschen beschäftigt.

TOPOGRAFIE

Der Landkreis wird durch das Hessische Bergland geprägt. Herausragend ist der Habichtswald (615 m über NHN) und der Reinhardswald (472 m über NHN; eines der größten zusammenhängenden Waldgebiete Deutschlands). Offene Flächen sind vor allem nördlich von Kassel bis Hofgeismar vorhanden. Prägendes Gewässer ist im Südteil die Fulda, im Nordwestteil die Diemel und im Nordostteil der Oberlauf der Weser.

IMMOBILIENMARKTSTRUKTUR

Die Struktur des Landkreises ist stark inhomogen geprägt und deutlich dreigeteilt in:

- Das Umland von Kassel (55 % der Bevölkerung).
- Die größeren Städte außerhalb des Umlandes mit rund 34 % der Bevölkerung sowie
- die ländlich geprägte Fläche (circa 11 % der Bevölkerung, teilweise mit Bodenrichtwerten von nur 25 bis 30 €/m²).

Aber selbst in den fünf größeren Städten außerhalb des Kasseler Umlandes gibt es Unterschiede



zwischen der Kernstadt mit dem Umland und entfernten Stadtteilen, die wie die „Fläche“ zu bewerten sind.

Stellvertretend für das Umland von Kassel sind die Kommunen Baunatal, Kaufungen und Vellmar ggf. mit dem jeweiligen Stadt-/Ortsteil sowie die Kernbereiche der größeren fünf Städte **außerhalb** des Umlandes in der nachfolgenden Tab. 3 aufgeführt:

	Stichtag 31.12.2022	Bodenrichtwert zum 01.01.2024		
	Einwohner	Maximalwert Wohnen	Kernstadt	Produzierendes Gewerbe
Baunatal	28.300	285 €/m ² Großenritte	285 €/m ² Altenbauna	50-75 €/m ²
Kaufungen	12.800	230 €/m ² Oberkaufungen	140 €/m ² Oberkaufungen	80 €/m ² Niederkaufungen
Vellmar	18.500	280 €/m ² Obervellmar (angrenzend an die Stadt Kassel)	220 €/m ² Obervellmar	45-65 €/m ²
Grebenstein	3.600	160 €/m ²	90 €/m ²	16-28 €/m ²
Hofgeismar	11.800	140 €/m ²	90 €/m ²	32-52 €/m ²
Immenhausen	4.900	165 €/m ²	105 €/m ²	25-32 €/m ²
Wolfhagen	7.900	140 €/m ²	90 €/m ²	20-55 €/m ²
Zierenberg	3.700	105 €/m ²	80 €/m ²	28-40 €/m ²

Tab. 3 Immobilienmarktstruktur im Landkreis Kassel

3.3.2 LANDKREIS WALDECK-FRANKENBERG



Der Landkreis ging 1972 aus den ehemaligen Landkreisen Frankenberg und Waldeck hervor. Bis 1945 war das Kreisgebiet preußisch. Davor bestand es aus dem bis 1929 weitgehend selbstständigen Freistaat Waldeck und Teilen des Kurfürstentums Hessen-Kassel (Kreis Frankenberg) und des Großherzogtums Hessen-Darmstadt (Battenberg, Hatzfeld (Eder), Allendorf (Eder), Bromskirchen, der Kreis Vöhl mit den Exklaven Höringhausen und Eimelrod, Deisfeld, Hemmighausen), die jeweils bereits 1866 an Preußen fielen. Der Landkreis ist in 2023 in 13 Städte und 8 Gemeinden mit insgesamt 193 Ortsteilen unterteilt.⁴ Die Kreisstadt ist Korbach, die sich seit dem 18. Juni 2013 offiziell wieder Hansestadt Korbach nennt. In Frankenberg (Eder) sind unter anderem - als ehemalige Kreisstadt - Teile der Kreis- und Landesverwaltung untergebracht.

VERKEHR

Mit Ausnahme des „Nordzipfels“ bei Diemelstadt (A 44 Kassel-Dortmund) wird der Landkreis nur über Bundesstraßen angebunden. Am wichtigsten ist die B 252-Achse von Nord nach Süd. Regionalbahnen erschließen die vier größeren Städte (Korbach, Frankenberg (Eder), Bad Wildungen und Bad Arolsen) sowie die Touristenzentren Willingen und Edersee.



WIRTSCHAFT

Arbeitsplätze von bedeutendem Umfang sind in Korbach (Gummi-Industrie 3.300 Arbeitsplätze), Allendorf (Eder) (Heizungstechnik, 4.500 Arbeitsplätze), Frankenberg (Eder) (Möbel, Metallverarbeitung) und Bad Arolsen (Kunststoff 380 Arbeitsplätze) zu finden. Darüber hinaus bestehen viele Arbeitsplätze in mittelständischen Betrieben. Ein bedeutender Wirtschaftszweig ist der Tourismus, vor allem in Willingen (Upland) (0,92 Mio. Übernachtungen) und am Edersee bzw. dem nahen Bad Wildungen. Mit 1,2 Mio. Übernachtungen ist der Kurort nach Frankfurt am Main die Nummer 2 in Hessen⁵.

TOPOGRAFIE

Der Landkreis liegt an der Grenze zwischen dem Rheinischen Schiefergebirge und dem Hessischen Bergland. Er ist weitgehend vom Mittelgebirgscharakter mit entsprechendem Klima geprägt

⁴ Der Zusammenschluss der Gemeinden Allendorf (Eder) und Bromskirchen zur Gemeinde Allendorf (Eder) erfolgte zum 01.01.2023.

⁵ Hessische Gemeindestatistik 2023, Stand 31.12.2022, Hess. Statistisches Landesamt, Wiesbaden



(bis 843 m über NHN in Willingen (Upland)). Größere Ebenen sind die Korbacher Hochebene und bei Volkmarsen die Ausläufer der Warburger Börde.

Bedeutendere Gewässer sind der Oberlauf der Diemel und der mittlere Teil der Eder mit dem bekannten Edersee.

IMMOBILIENMARKTSTRUKTUR

Der Landkreis Waldeck-Frankenberg befindet sich mit seiner gesamten Fläche im sogenannten „ländlichen Raum“. Die Struktur des Landkreises

ist insgesamt homogen. Im Kreisgebiet gibt es kein urbanes Zentrum, sondern vier größere Städte, die in den Stadtgrenzen mit insgesamt circa 75.000 Einwohnern über 47 % der Kreisbevölkerung verfügen. Aber selbst in den vier größeren Städten gibt es Unterschiede zwischen der Kernstadt und dem Umland bzw. entfernten Stadtteilen, die - wie die übrigen Kreisteile auch - eher ländlich geprägt sind. Diese weisen teilweise Bodenrichtwerte von lediglich 25 bis 30 €/m² auf. Willingen (Upland) ist an Einwohnern gemessen zwar ebenfalls eher ländlich, aber als Zentrum des Tourismus im Upland mit seinen zahlreichen Tages- und Übernachtungsgästen insofern ein Sonderfall.

Die Entfernung von Korbach zu den Oberzentren Kassel und Marburg beträgt jeweils rund 60 Kilometer. Allein die topographische Struktur und die Verkehrsferne zu benachbarten Wirtschaftsräumen in Nord- und Mittelhessen sowie Nordrhein-Westfalen machen das Gebiet zu einem weitgehend eigenständigen Wirtschaftsraum.

Die vier größeren Städte und der „Sonderfall“ Willingen (Upland) in Zahlen gemäß Tab. 4:

	Stichtag 31.12.2022	Bodenrichtwert zum 01.01.2024		
	Einwohner	Maximalwert Wohnen	Kernstadt	Produzierendes Gewerbe
Bad Arolsen	9.200 inkl. Helsen	95 €/m ²	145 €/m ²	37 €/m ²
Bad Wildungen	11.500 inkl. Altwildungen	125 €/m ²	180 €/m ²	30-80 €/m ²
Frankenberg (Eder)	11.600	120 €/m ²	140 €/m ²	27-65 €/m ²
Korbach	18.900	125 €/m ²	190 €/m ²	55-85 €/m ²
Willingen (Upland)	2.800	190 €/m ²	260 €/m ²	105 €/m ²

Tab. 4 Immobilienmarktstruktur im Landkreis Waldeck-Frankenberg

3.4 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG⁶

Im Landkreis Kassel ist eine Bevölkerungszunahme gegenüber 2012 mit 6.512 Personen zu verzeichnen (234.206 zu 240.718 Personen, s. Abb. 7). Im Landkreis Waldeck-Frankenberg besteht ebenfalls seit Langem wieder ein Bevölkerungszuwachs. Hier ist die Bevölkerung von 157.293 auf 159.154 Personen angestiegen, was einem Plus von 1.861 Personen in der angegebenen Periode entspricht (s. Abb. 8).

Prozentual bedeutet dies eine Steigerung von 2,8 % im Landkreis Kassel und 1,2 % im Landkreis Waldeck-Frankenberg.

Die Stadt Kassel verzeichnet seit dieser Zeit einen Bevölkerungszuwachs von 11.328 Personen (Steigerung von knapp 6 %) auf etwa 204.000 Personen. Sie gewinnt allein gegenüber dem Vorjahr rund 4.000 Personen.

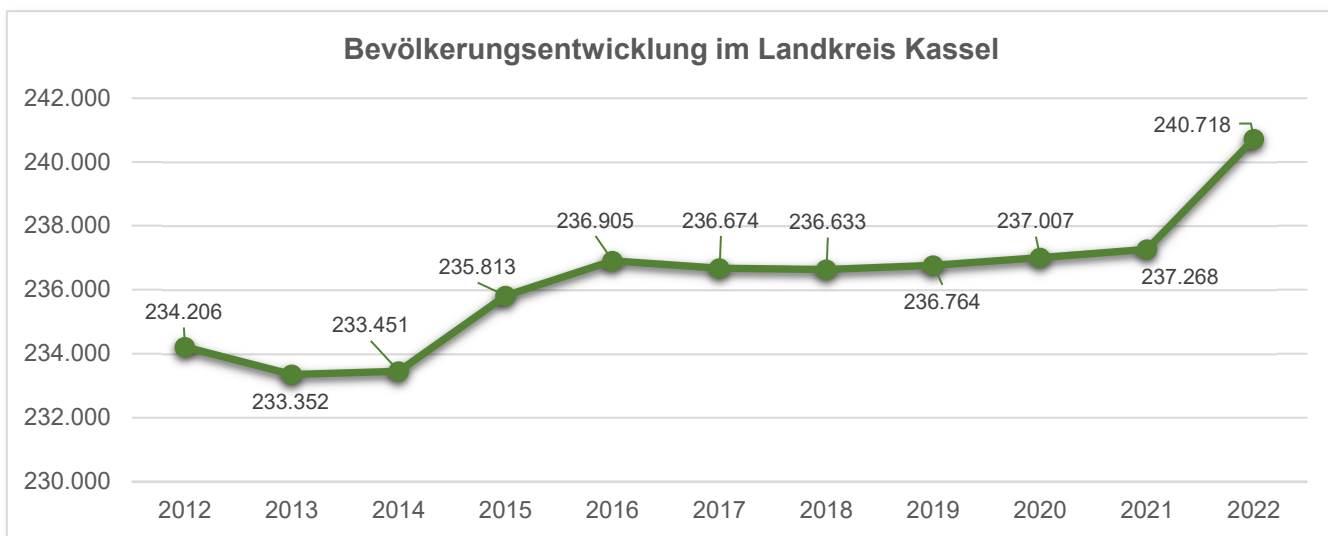


Abb. 7 Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Kassel

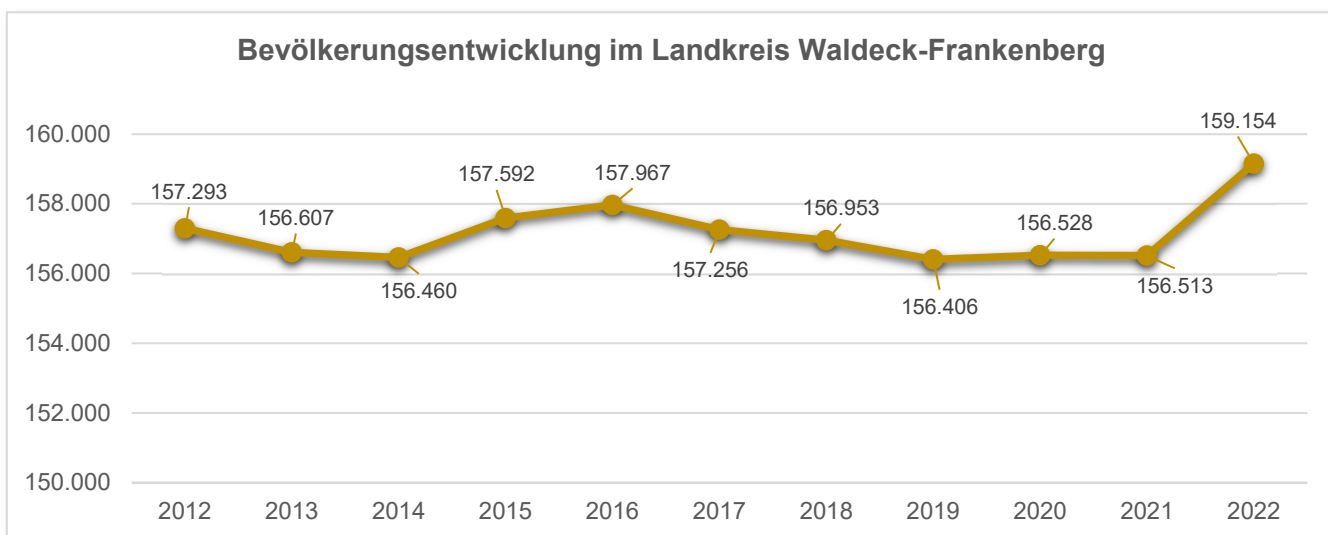


Abb. 8 Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Waldeck-Frankenberg

⁶ Hessische Gemeindestatistik 2023, Stand 31.12.2022, Hess. Statistisches Landesamt, Wiesbaden

Die nachfolgenden Abb. 9 und 10 weisen weiterhin die Entwicklung der aktuellen Bevölkerung in den einzelnen Kommunen der beiden Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg von 2012 zu 2022 aus.

Hier ist zu beobachten, dass in 19 der 28 Kommunen des Landkreises Kassel die Einwohnerzahlen leicht bis deutlich zugenommen haben. Dies ist überwiegend bei den Kommunen im Einzugsgebiet der Stadt Kassel der Fall. In anderen

Kommunen ist die Anzahl schwach bis unverkennbar rückläufig. In Bad Emstal ist sie gleichgeblieben. Insgesamt führt die Entwicklung zu dem zuvor beschriebenen Bevölkerungszuwachs.

Im Landkreis Waldeck-Frankenberg (WA-FKB) ist in zehn der 21 Kommunen eine Zunahme der Bevölkerung zu verzeichnen. Ansonsten ist sie, in unterschiedlicher Ausprägung, rückläufig.

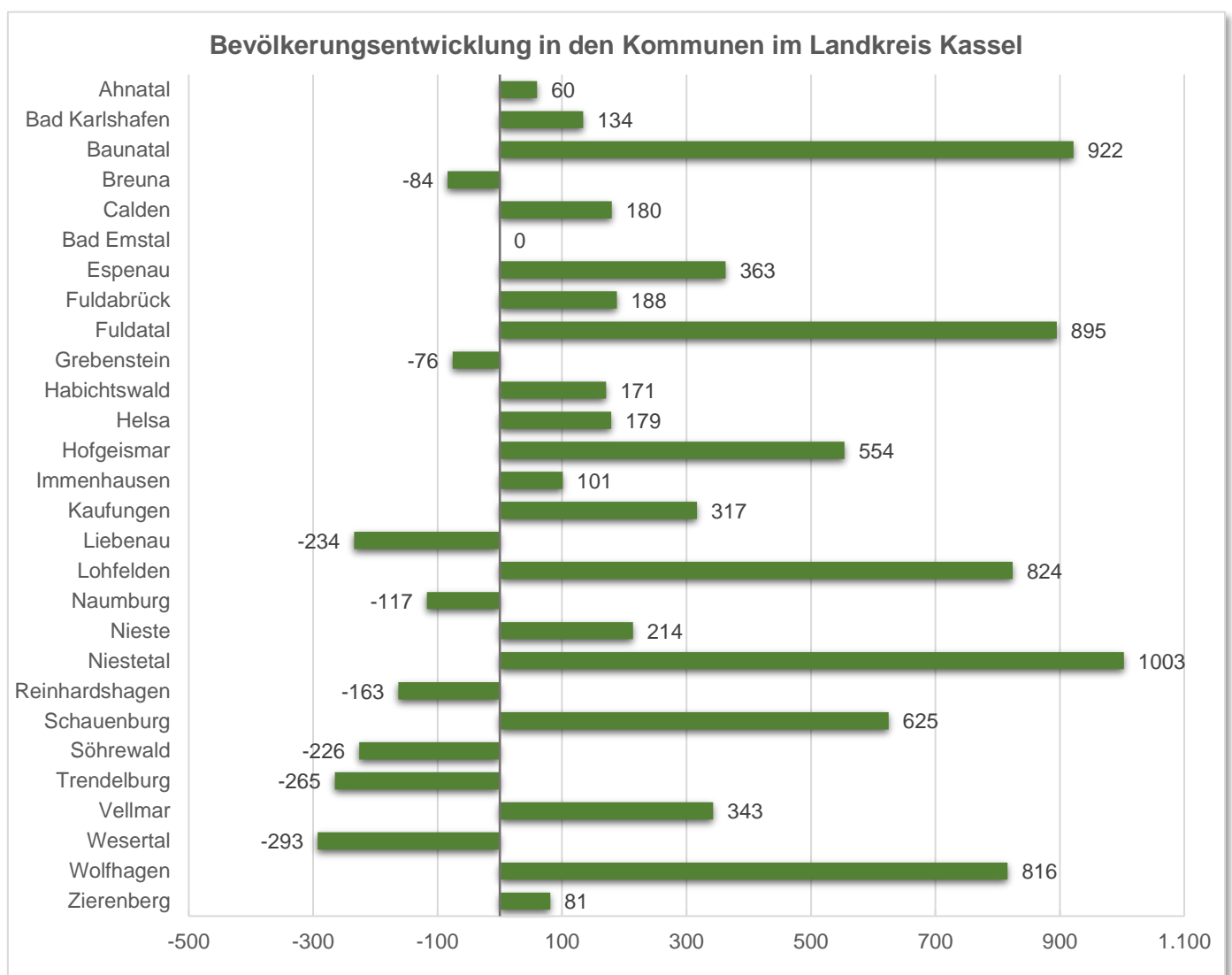


Abb. 9 Entwicklung der Einwohnerzahlen im Landkreis Kassel (Differenz 2012 - 2022)

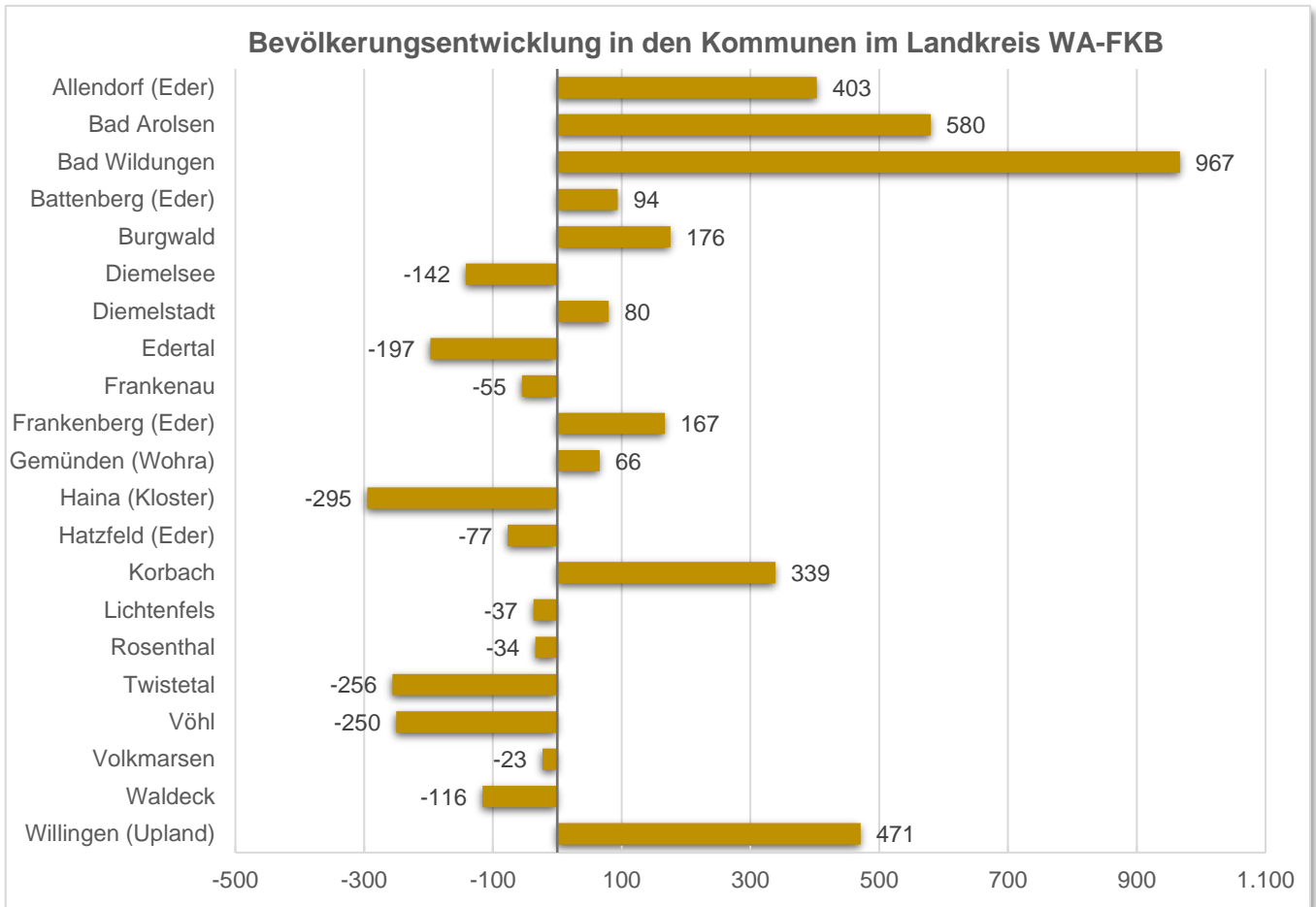


Abb. 10 Entwicklung der Einwohnerzahlen im Landkreis Waldeck-Frankenberg (Differenz 2012 - 2022)

3.4.1 BEVÖLKERUNGSVERÄNDERUNG IN PROZENT

Abb. 11 kann die Bevölkerungsveränderung in Prozent⁷ von 2012 zu 2022 entnommen werden.

Die Veränderung der Bevölkerung wird hier an der Gesamteinwohnerzahl der jeweiligen Kommune gemessen. Teilweise relativieren sich zunächst starke Zuwächse aus Kap. 3.4 (z.B. Bad Wildungen). In dünner besiedelten Kommunen können

die Rückgänge hingegen zu einem relativ hohen Prozentsatz führen (z.B. Liebenau und Haina (Kloster)).

Trotz des Zuwachses in der Stadt Kassel ist die prozentuale Zunahme in anderen, vor allem umliegenden Kommunen teilweise höher.

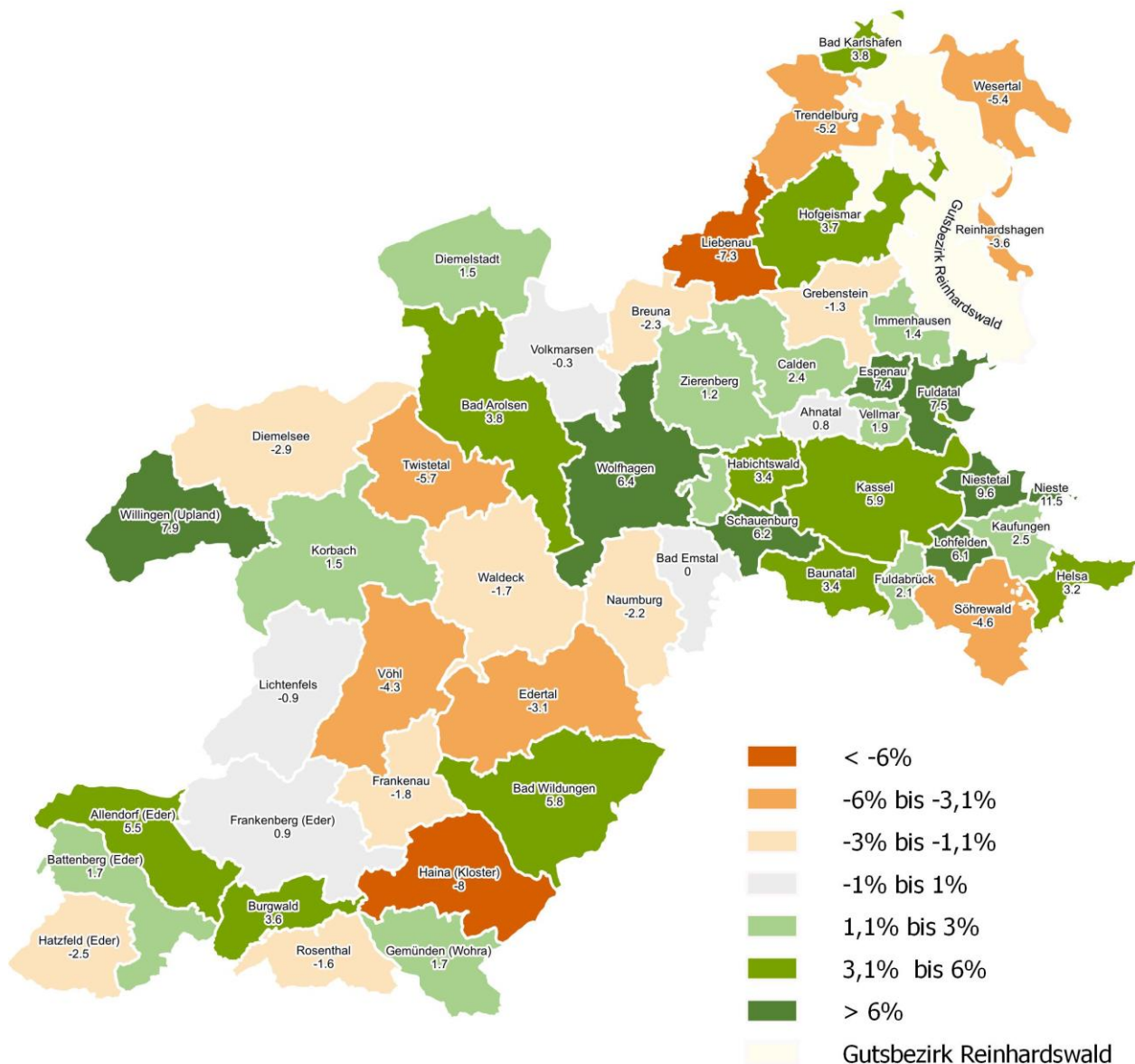


Abb. 11 Bevölkerungsveränderung von 2012 - 2022

⁷ Hessische Gemeindestatistik 2023, Stand 31.12.2022, Hess. Statistisches Landesamt, Wiesbaden

3.5 BEVÖLKERUNGSDICHTE

Abb. 12 zeigt die Bevölkerungsdichte⁸ je Kommune in Personen pro km² Gesamtfläche.

Der Landkreis Kassel hat eine Bevölkerungsdichte von 186 Einwohner/km², wobei die Werte je nach Lage im Landkreis deutlich schwanken. Rund um die Stadt Kassel ist die Einwohnerdichte unverkennbar höher als beispielsweise im Norden

des Landkreises. Die Stadt Kassel selbst besitzt eine Einwohnerdichte von 1.912 Personen pro km².

Homogener sieht die Verteilung im Landkreis Waldeck-Frankenberg aus. Er ist insgesamt recht dünn besiedelt und weist eine Bevölkerungsdichte von knapp 86 Einwohner/km² auf.

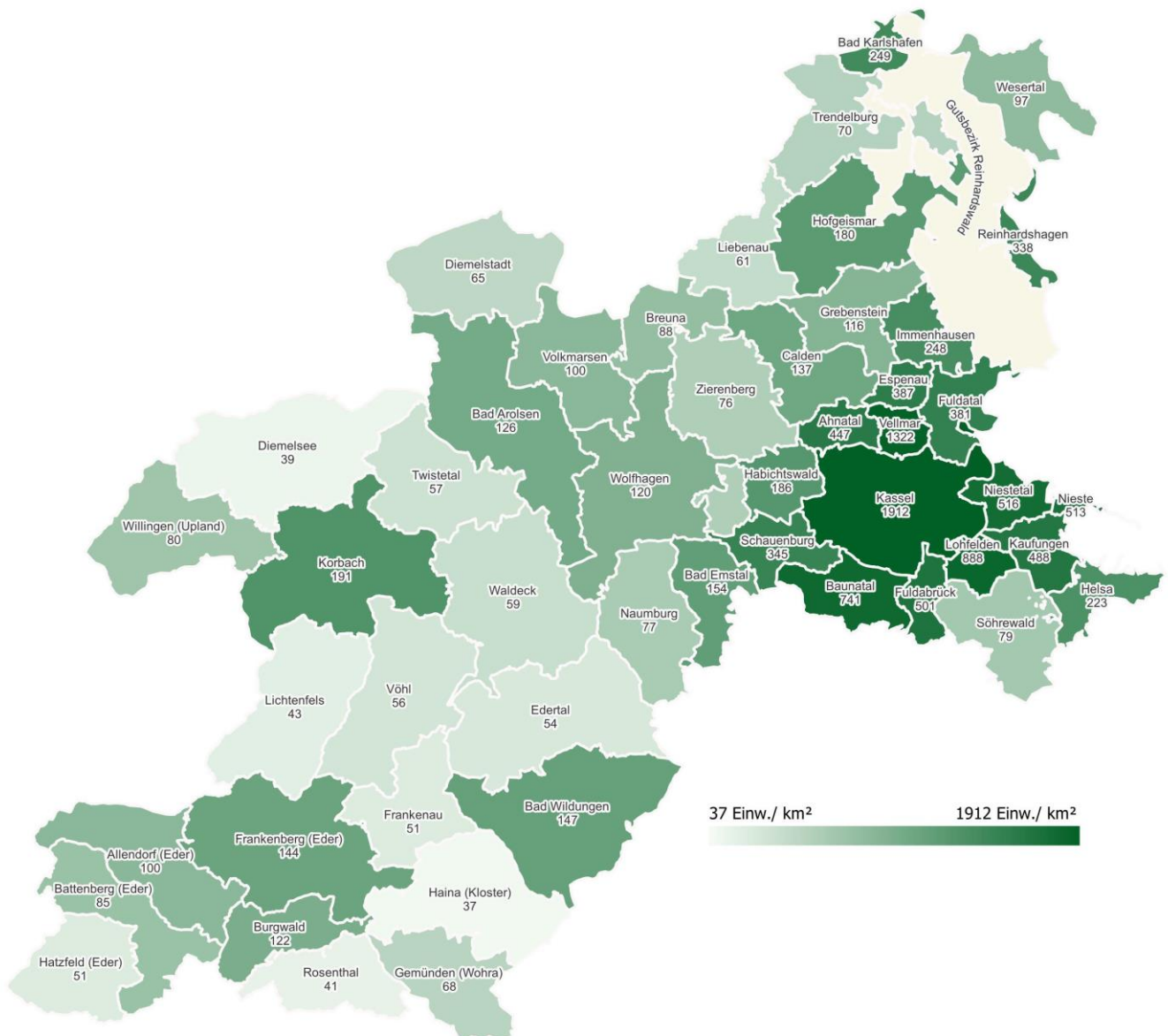


Abb. 12 Bevölkerungsdichte

⁸ Hessische Gemeindestatistik 2023, Stand 31.12.2022, Hess. Statistisches Landesamt, Wiesbaden

3.5.1 VERHÄLTNIS BEVÖLKERUNG ZUR BAUFLÄCHE

Hessen ist in 21 Landkreise und 5 kreisfreie Städte untergliedert. Die beiden Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg gehören dabei zu den flächenmäßig größeren bzw. größten Landkreisen (Kassel Platz 6 und Waldeck-Frankenberg Platz 1) des Bundeslandes.

Daher ist das Verhältnis der Bevölkerungszahl der Kommune gegenüber der gesamten Fläche aufgrund der in der Regel sehr unterschiedlichen Flächenanteile von Bauland zu Nichtbauland weniger aussagekräftig.

Die nachfolgenden Abb. 13 und 14 zeigen daher die Relation der Bevölkerung nicht zur Gesamtfläche, sondern allein zur bebauten Fläche (Ortslage) auf.⁹ Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen eines Ortes spielen hier keine Rolle. Sie geben so einen sachgerechteren Eindruck der Bevölkerungsdichte in den bebauten Lagen der einzelnen Kommunen auf.

Im Vergleich: Die Stadt Kassel hat hier eine Bevölkerungsdichte von rund 3.979 Einwohner/km².

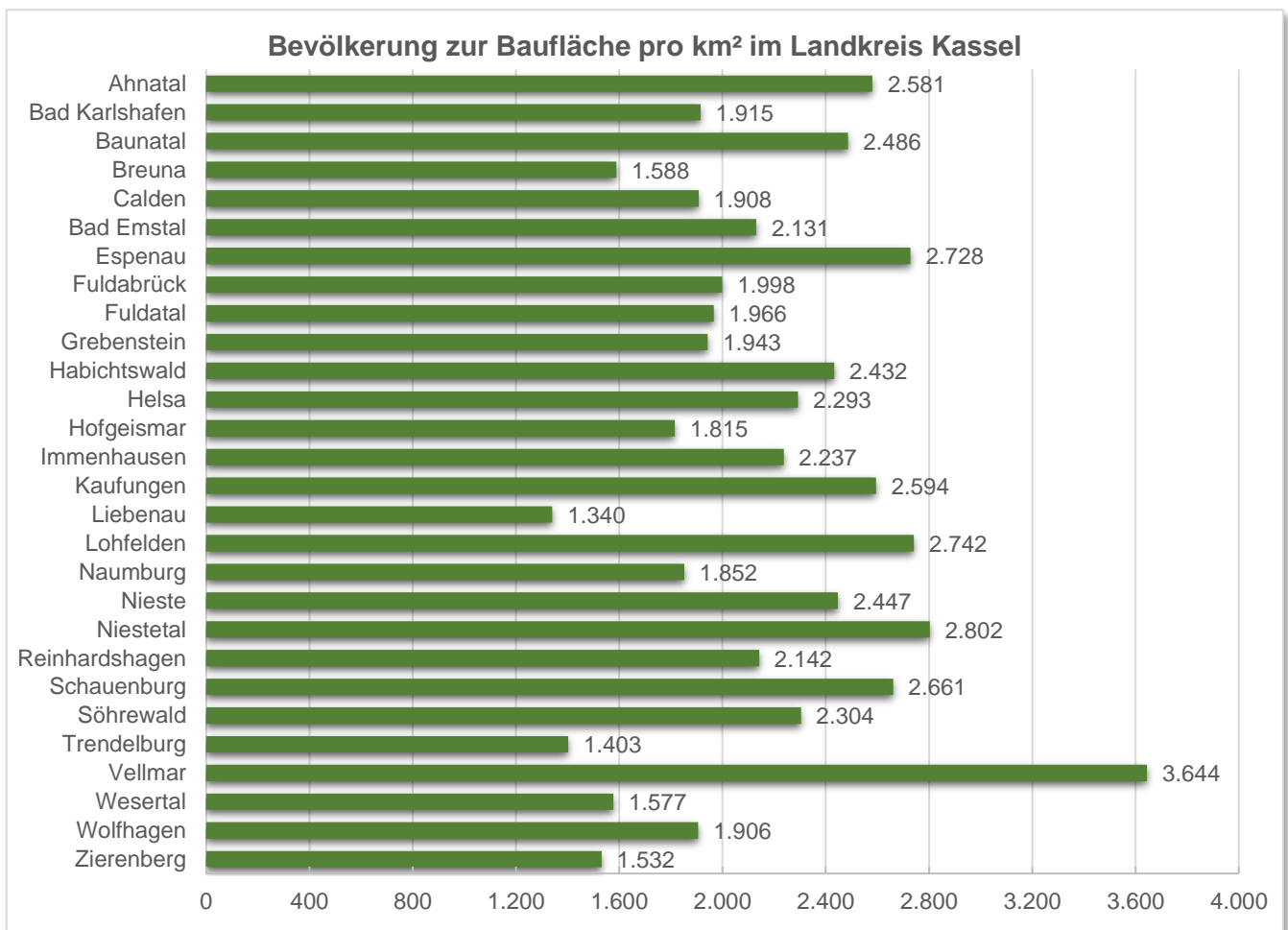


Abb. 13 Verhältnis Bevölkerungsdichte zur Baufläche pro km² im Landkreis Kassel

⁹ Hessische Gemeindestatistik 2023, Stand 31.12.2022, Hess. Statistisches Landesamt, Wiesbaden

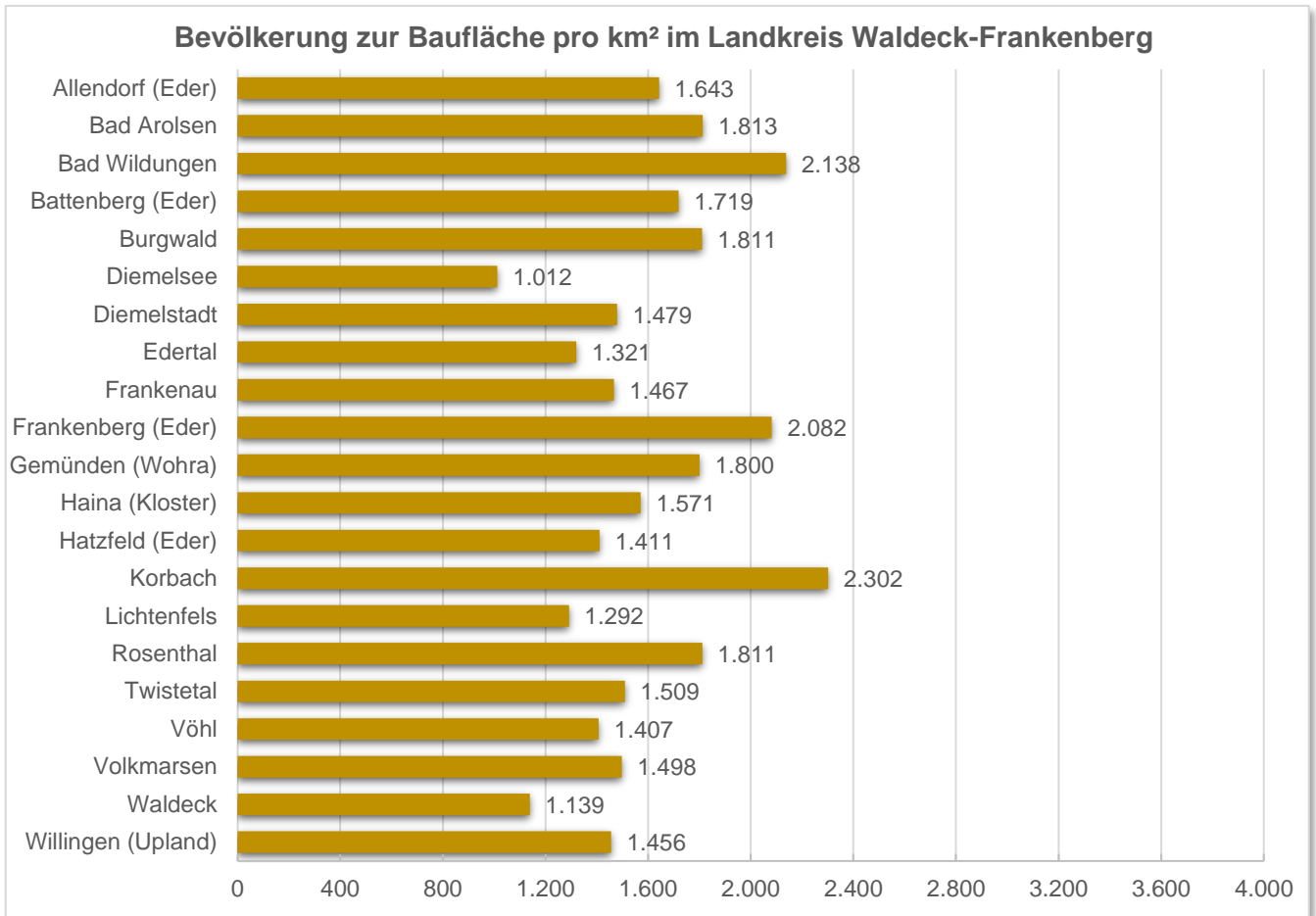
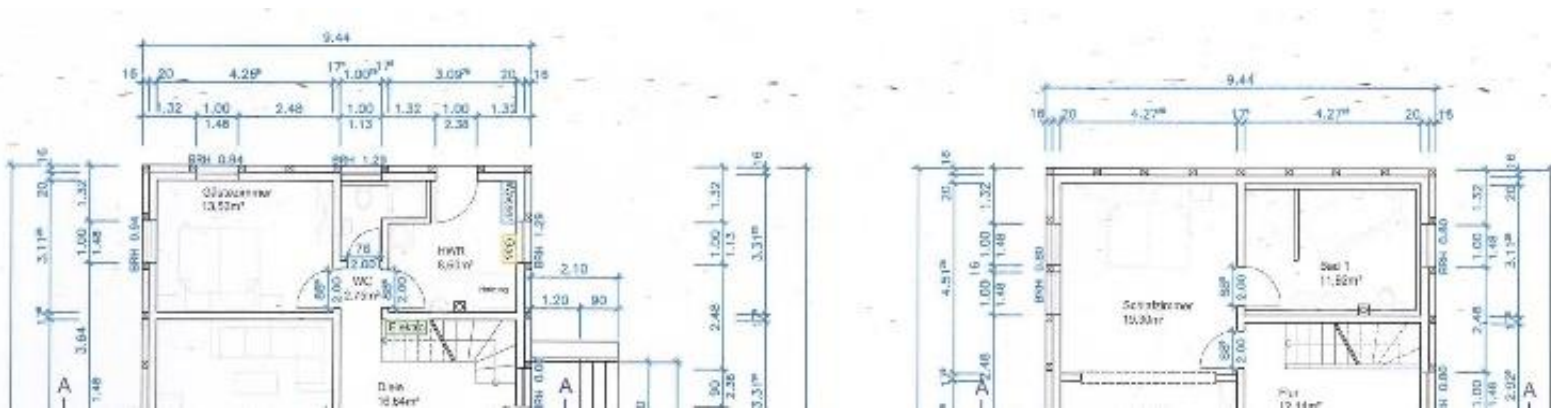


Abb. 14 Verhältnis Bevölkerungsdichte zur Baufläche pro km² im Landkreis Waldeck-Frankenberg

3.6 BAUGESCHEHEN¹⁰



BAUGENEHMIGUNGEN

Im Jahr 2022 wurden hessenweit insgesamt 6.518 Baugenehmigungen für Gebäude erteilt. Davon entfallen rund 79 % auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Diese Verhältniszahl ist seit Jahren erstmals leicht rückläufig.

Die genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilien- sowie Mehrfamilienhäusern belaufen sich 2022 auf 20.911, wobei die Anzahl bei Mehrfamilienhäusern bei knapp 72 % liegt.

Abb. 15 zeigt die prozentuale Veränderung der Baugenehmigungen in Hessen gegenüber dem Vorjahr, die in allen Bereichen deutlich rückläufig ist.

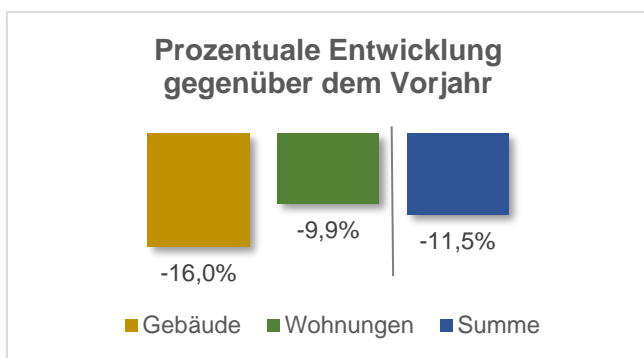


Abb. 15 Entwicklung Baugenehmigungen

BAUFERTIGSTELLUNGEN

Fertiggestellt wurden im Jahr 2022 in Hessen insgesamt 6.539 Gebäude und 18.531 Wohnungen. Dabei liegt der Schwerpunkt von Gebäuden ebenfalls bei Ein- und Zweifamilienhäusern (circa 83 %) und bei Wohnungen bei Mehrfamilienhäusern (rund 67 %).

In Abb. 16 wird die prozentuale Veränderung der Baufertigstellungen in Hessen gegenüber dem Vorjahr dargestellt.

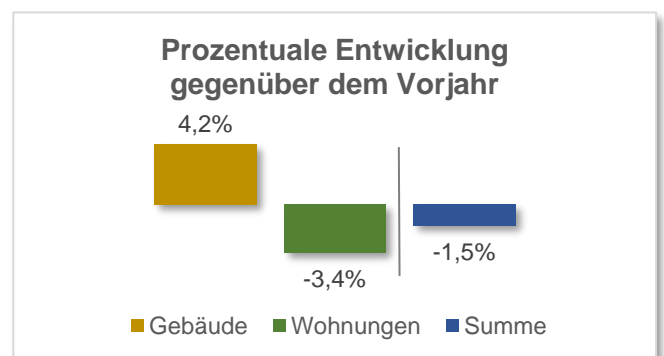


Abb. 16 Entwicklung Baufertigstellungen

¹⁰ Hessische Gemeindestatistik 2023, Stand 31.12.2022, Hess. Statistisches Landesamt, Wiesbaden

3.6.1 BAUGENEHMIGUNGEN FÜR GEBÄUDE UND WOHNUNGEN

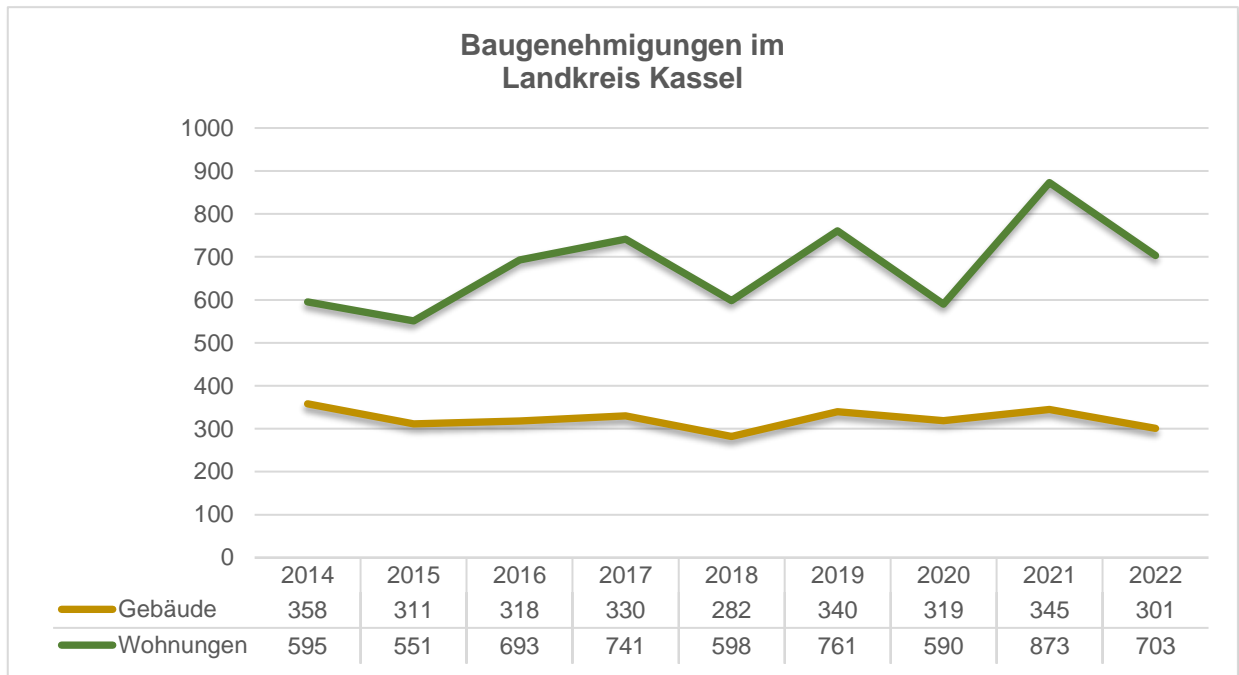


Abb. 17 Baugenehmigungen im Landkreis Kassel

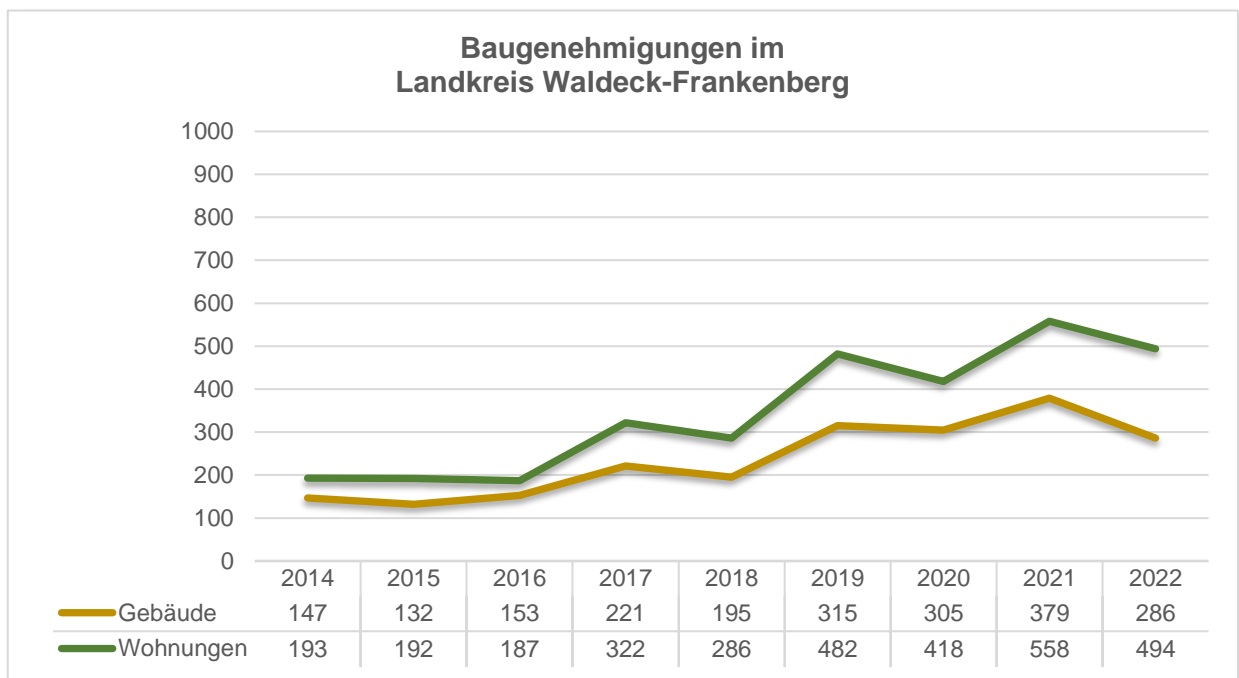


Abb. 18 Baugenehmigungen im Landkreis Waldeck-Frankenberg

3.6.2 BAUGENEHMIGUNGEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER NACH BODENRICHTWERT-NIVEAU

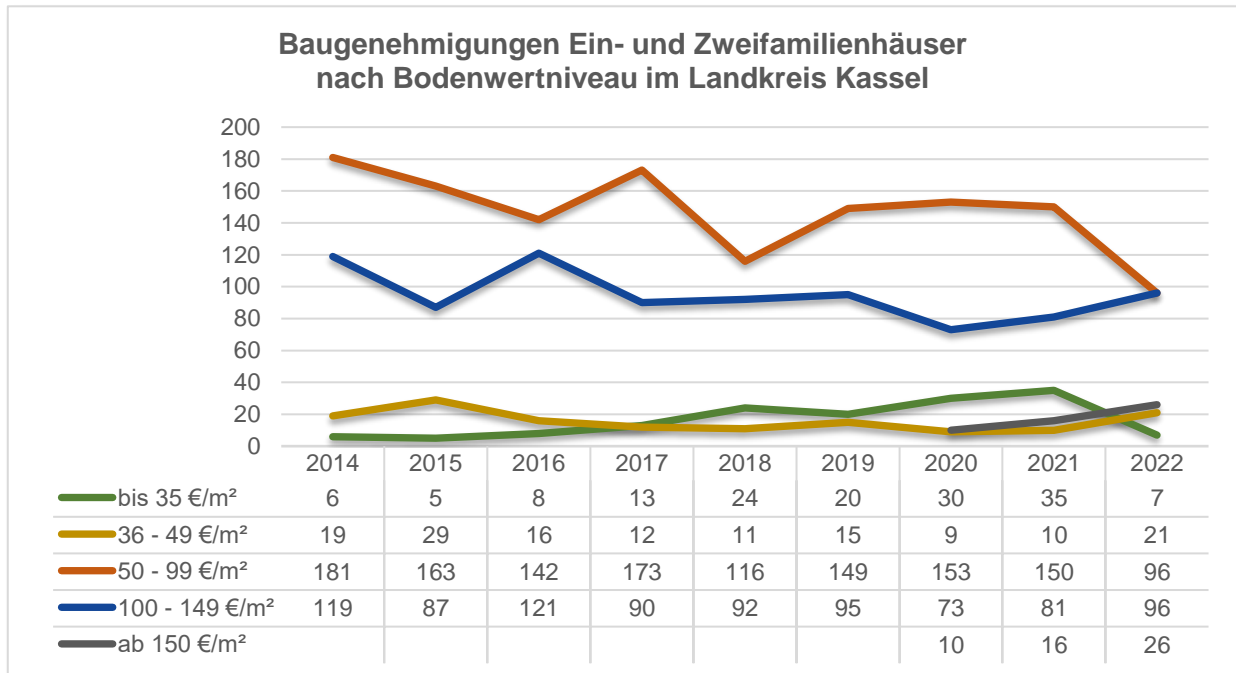


Abb. 19 Baugenehmigungen nach Bodenrichtwertniveau im Landkreis Kassel¹¹

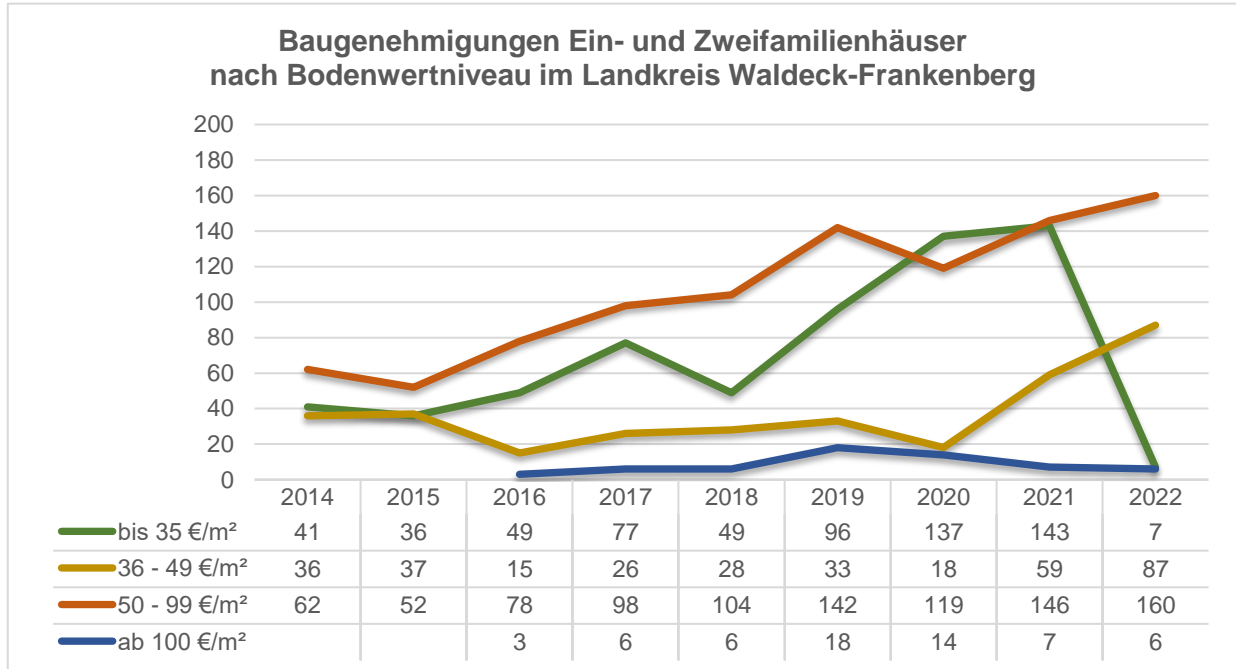


Abb. 20 Baugenehmigungen nach Bodenrichtwertniveau im Landkreis Waldeck-Frankenberg¹¹

¹¹ Für die Auswertung wird auf die generalisierten Bodenwerte zurückgegriffen. Beim Landkreis Kassel gab es erstmals zum Stichtag 01.01.2020 einen Wert über 150 €/m² und beim Landkreis Waldeck-Frankenberg erstmals zum Stichtag 01.01.2016 einen Wert über 100 €/m². Bei den generalisierten Bodenwerten zum Stichtag 01.01.2022 sind lediglich die Stadt Trendelburg (LK KS) und die Stadt Lichtenfels (LK WA-FKB) im Bereich des Bodenwertniveaus bis 35 €/m².

3.6.3 BAUFERTIGSTELLUNGEN FÜR GEBÄUDE UND WOHNUNGEN

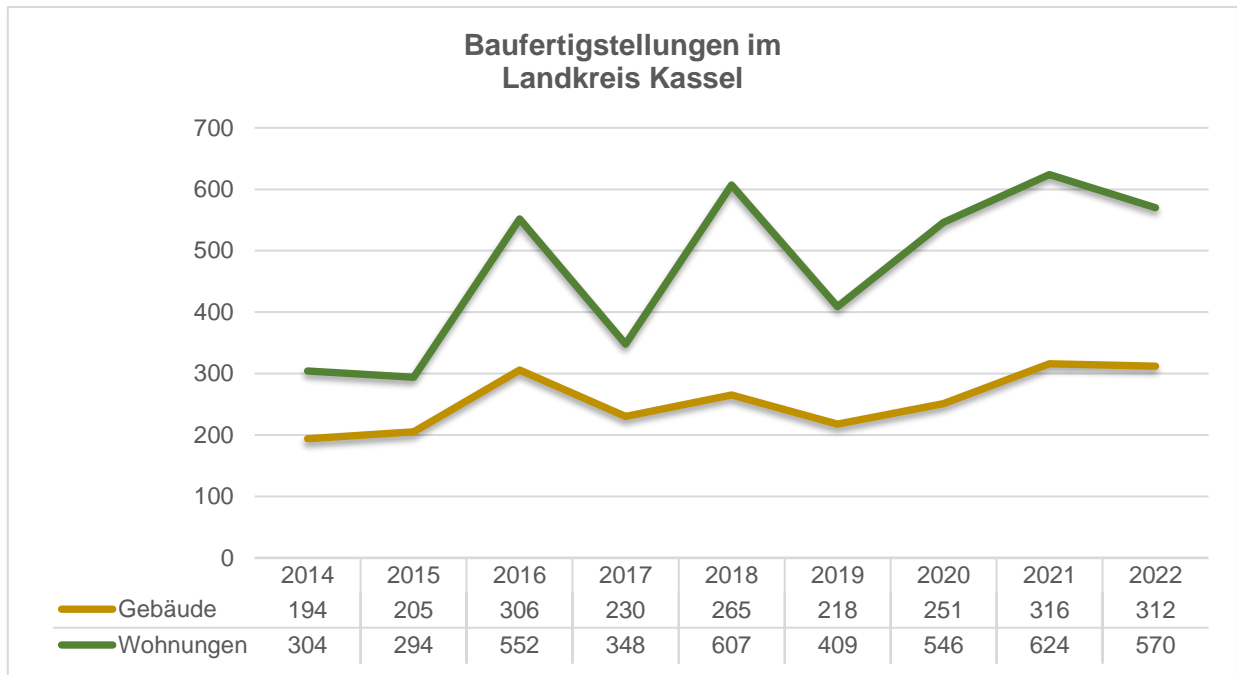


Abb. 21 Baufertigstellungen im Landkreis Kassel

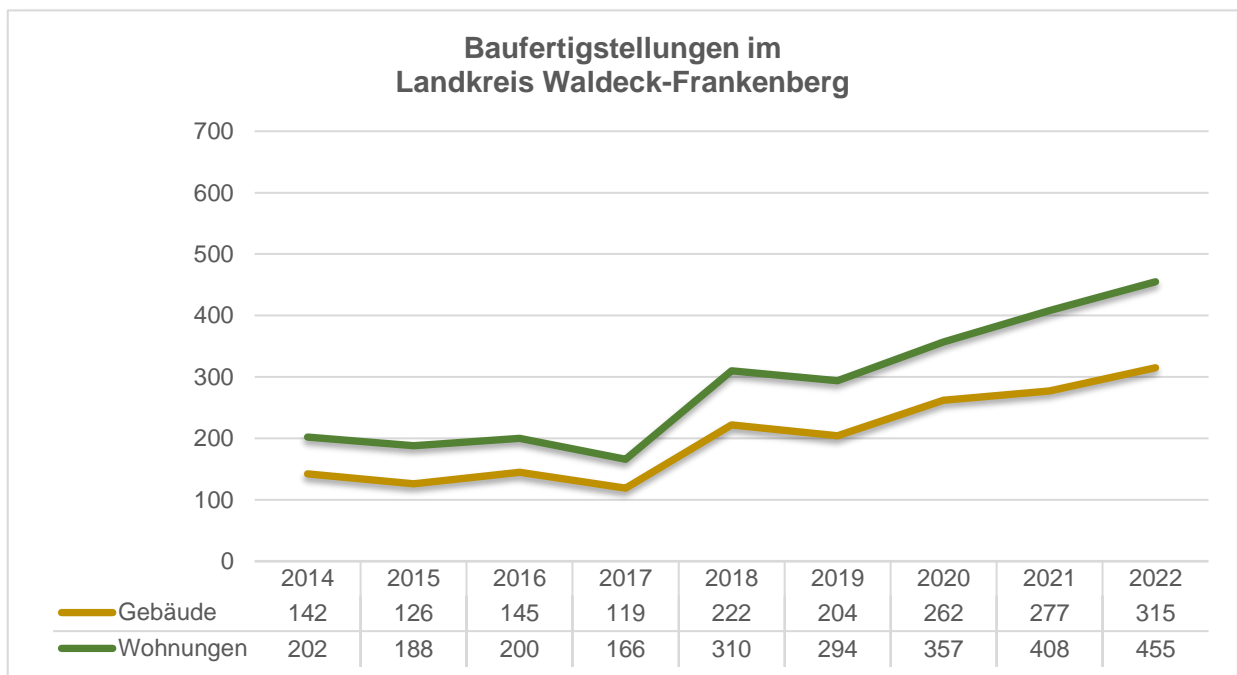


Abb. 22 Baufertigstellungen im Landkreis Waldeck-Frankenberg

3.6.4 BAUFERTIGSTELLUNGEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER NACH BODENRICHTWERTNIVEAU

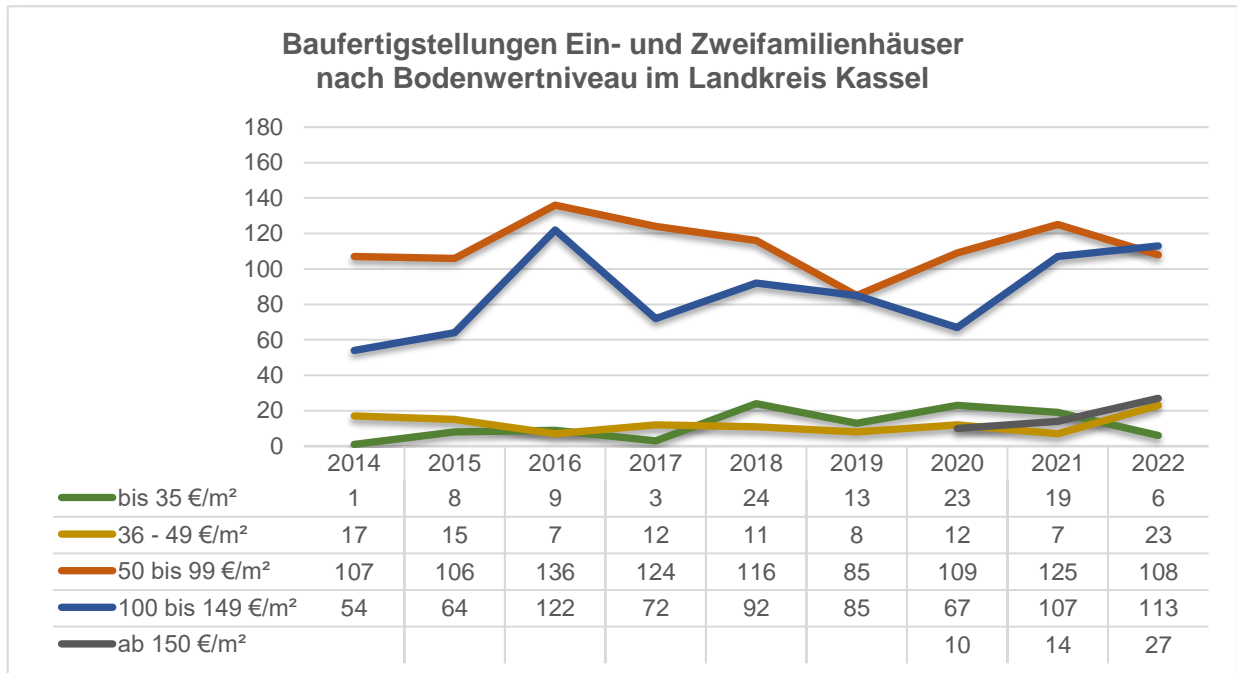


Abb. 23 Baufertigstellungen nach Bodenrichtwertniveau im Landkreis Kassel

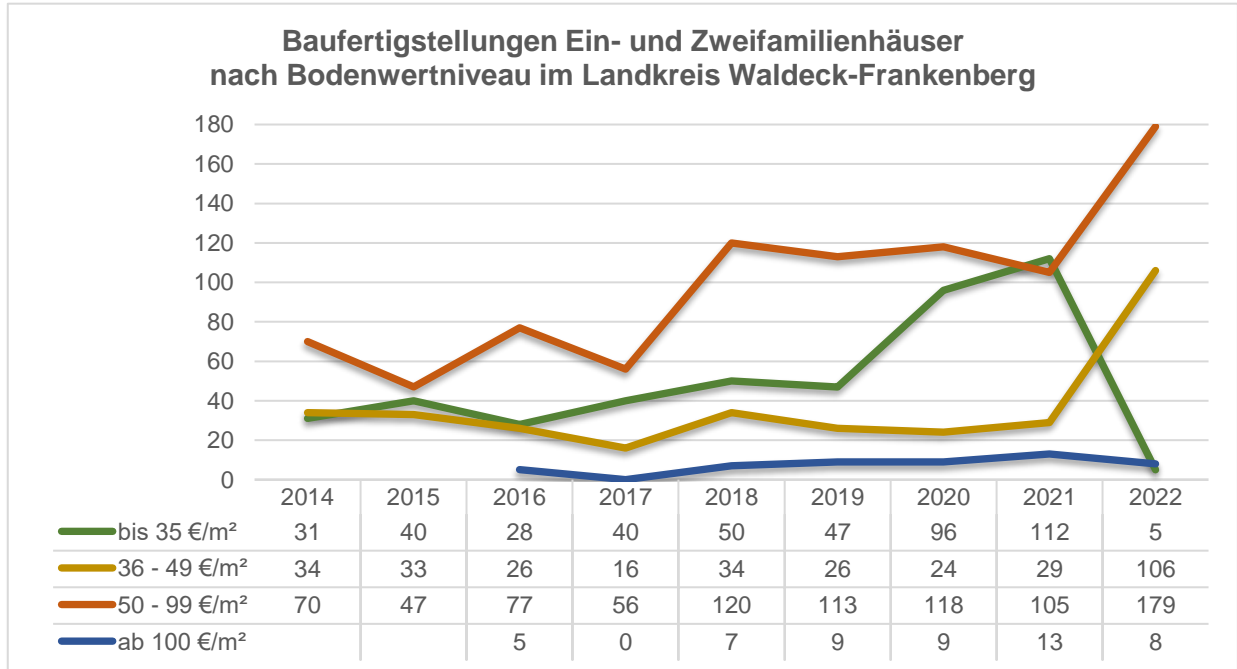


Abb. 24 Baufertigstellungen nach Bodenrichtwertniveau im Landkreis Waldeck-Frankenberg

3.7 BEWERTUNGSBEZOGENER VERGLEICHSEX

Der *bewertungsbezogene Vergleichsindex* (BVI) ist eine modellhafte allgemeine Einschätzung hinsichtlich der Vergleichbarkeit von Gemarkungen innerhalb des Zuständigkeitsbereichs bei Aufgaben der Immobilienwertermittlung.

Im Endergebnis wird jeder Gemarkung im Bereich des Gutachterausschusses ein BVI mit folgendem Ziel zugewiesen:

Gemarkungen mit gleichem Index sind in Hinsicht auf bewertungsbezogene Fragestellungen ähnlich strukturiert und insofern vergleichbar!

Hinweis: Für anderweitige Vergleiche ist das Modell nicht geeignet!

PROBLEMSTELLUNG

In der Wertermittlung ist es eine wiederkehrende Problemstellung, vergleichbare Gebiete zu identifizieren, um ggf. fehlende Daten (z.B. Mieten, Kaufpreise), Faktoren, Vorgehensweisen etc. sachgerecht übertragen zu können. Dabei wird häufig auf die Erfahrung zurückgegriffen und/oder intuitiv vorgegangen. Zwingende Voraussetzung ist eine genügend genaue Ortskenntnis der betroffenen Gebiete. Ist keine ausreichende Ortskenntnis vorhanden, sind entsprechende Fachinformationen nötig, die aber nicht unbedingt allgemein zugänglich sind.

Die Regionalplanung bietet zwar mit ihrer Einteilung in Ober-, Mittel- und Grundzentren Grundzüge, ist aber zum einen nicht fein genug, zum anderen auch wegen des politisch-programmatischen bzw. ordnenden Ansatzes für eine neutrale, allein dem Grundstücksmarkt verpflichteten Einschätzung nicht geeignet.

LÖSUNGSANSATZ

Als Hilfestellung ist hier ein bewertungsbezogenes Modell entwickelt worden. Es hilft trotz der Vielzahl von 332 unterschiedlichsten Gemarkungen, im mehr als 3.000 km² großen Zuständigkeitsbereich, diese miteinander zu vergleichen. Dieser Vergleich ist damit nachprüfbar objektiviert.

Das Modell basiert auf fünf unterschiedenen BVI-Kategorien (s. Tab. 5) in jeweils drei Abstufungen. Dabei ist ein Nebenziel, das Ergebnis anschaulich präsentieren bzw. intuitiv erfassen zu können. Zu diesem Zweck werden die Kategorien farblich gekennzeichnet.

Für die Zuweisung des BVI zu einem der fünf Kategorien von A bis E werden folgende vier (nicht unabhängige!) Merkmale herangezogen:

- von der Geschäftsstelle vergebene, schematisches Maß für die **Zentralität**
- ungefähre **Einwohnerzahl** abgeleitet aus Daten des Liegenschaftskatasters und des Hessischen Statistischen Landesamtes
- **Wohnwert**; hergeleitet aus allgemein zugänglichen Informationen über medizinische Versorgung, Einkaufsmöglichkeit, Schule, Kindergarten, Schienennetzanbindung und der Erreichbarkeit der nächsten Bundesautobahn
- **höchster Bodenrichtwert** der Gemarkung

Die Grenzen der Merkmalsausprägung werden ebenfalls in der folgenden Tab. 5 dargestellt.

BVI-Kategorie	geschätzte Einwohnerzahl	BRW-Spitzenwert [€]	Infrastruktur (Medizinische Versorgung oder Einkaufsmöglichkeit oder Schule oder Kindergarten oder Schienennetzanbindung oder BAB <= 10 Minuten)	Zentralität
A	≥ 5.000	≥ 175	≥ 5 Kriterien erfüllt	enges Umland Kassel, Spitzenlage
B	≥ 1.750 - < 5.000	≥ 100 - < 175	4 Kriterien erfüllt	Agglomeration oder Umland Kassel
C	≥ 1.000 - < 1.750	≥ 60 - < 100	3 Kriterien erfüllt	Umland Agglomeration oder weites Umland Kassel
D	≥ 400 - < 1.000	≥ 36 - < 60	2 Kriterien erfüllt	ländlicher Ort
E	< 400	< 36	1 Kriterium erfüllt	Weiler, Wohnplatz, kleines Dorf

Tab. 5 BVI-Kategorien

Dabei wurden folgende Regeln beachtet:

- Jedem Einzelmerkmal wird anhand seiner Ausprägung eine Farbstufe von Rot bis Grau zugeordnet.
- Die BVI-Kategorie wird ohne starres Schema sowohl auf Basis der farblich gekennzeichneten Einzelmerkmale als auch einer sachverständigen Beurteilung der Gesamtsituation festgelegt.
- Das Ergebnis wird durch Quervergleiche untereinander qualitätsgesichert.
- Jede der fünf BVI-Kategorien kann durch eine Schraffur ab-/aufgestuft bzw. präzisiert werden.

Im großstädtischen Bereich haben sich Begriffe wie Metropol(region) für vernetzte Großstädte samt Umkreis und Regiopol(region) für den Umkreis von einzelnen Großstädten wie z.B. Kassel etabliert. Für kleinräumige, weniger intensive „Verdichtungsräume“ von Landkreisen gibt es keine allgemein bekannten Begrifflichkeiten *außerhalb* der ordnenden Regionalplanung. Im Sinne des hier beschriebenen Modelles wird Makropol für kreisweit bedeutende Orte (z.B. Korbach, Bad Wildungen, Hofgeismar, Wolfhagen) gewählt. Ein Mikropol (z.B. Rosenthal, Liebenau) ist ein deutlich ländlicher Ort mit einer lediglich minimalen Infrastrukturausstattung. Ein Midipol steht

dazwischen (z.B. Volkmarsen, Calden); die Übergänge sind fließend. Es sei noch einmal betont: Für die Einordnung in diesem Zusammenhang ist nicht die politisch-programmatische Zielsetzung der Regionalplanung maßgebend, sondern die tatsächliche Einstufung durch den Immobilienmarkt - auch wenn sie natürlich oft deckungsgleich sind.

Das auf einer Karte dargestellte Ergebnis (s. Abb. 25 auf Seite 49) wird durch die Einschätzung von ortskundigen Sachverständigen bestätigt. Die Struktur des (Wohn-)Immobilienmarktes wird auf einen Blick deutlich: Um die Großstadt Kassel gruppiert sich ein im Westen offener Ring von hochpreisigen „roten“ Gemarkungen, der beispielsweise nicht mit dem ZRK identisch ist. Die im Westen jenseits des Habichtswaldes um Kassel liegenden Gemarkungen sind weniger nachgefragt, als der nördlich-östlich-südliche Teilring. Es gibt von Kassel ausgehend einen Entwicklungszweig über Immenhausen, Grebenstein bis Hofgeismar, einen weiteren - allerdings mit mehr Lücken - über Zierenberg, Wolfhagen, Volkmarsen, Bad Arolsen bis Korbach entlang der Bahnstrecke. In Waldeck-Frankenberg gibt es weitere Makropole mit Frankenberg (Eder), Bad Wildungen und Willingen (Upland).

3.7.1 BVI-KATEGORIEN

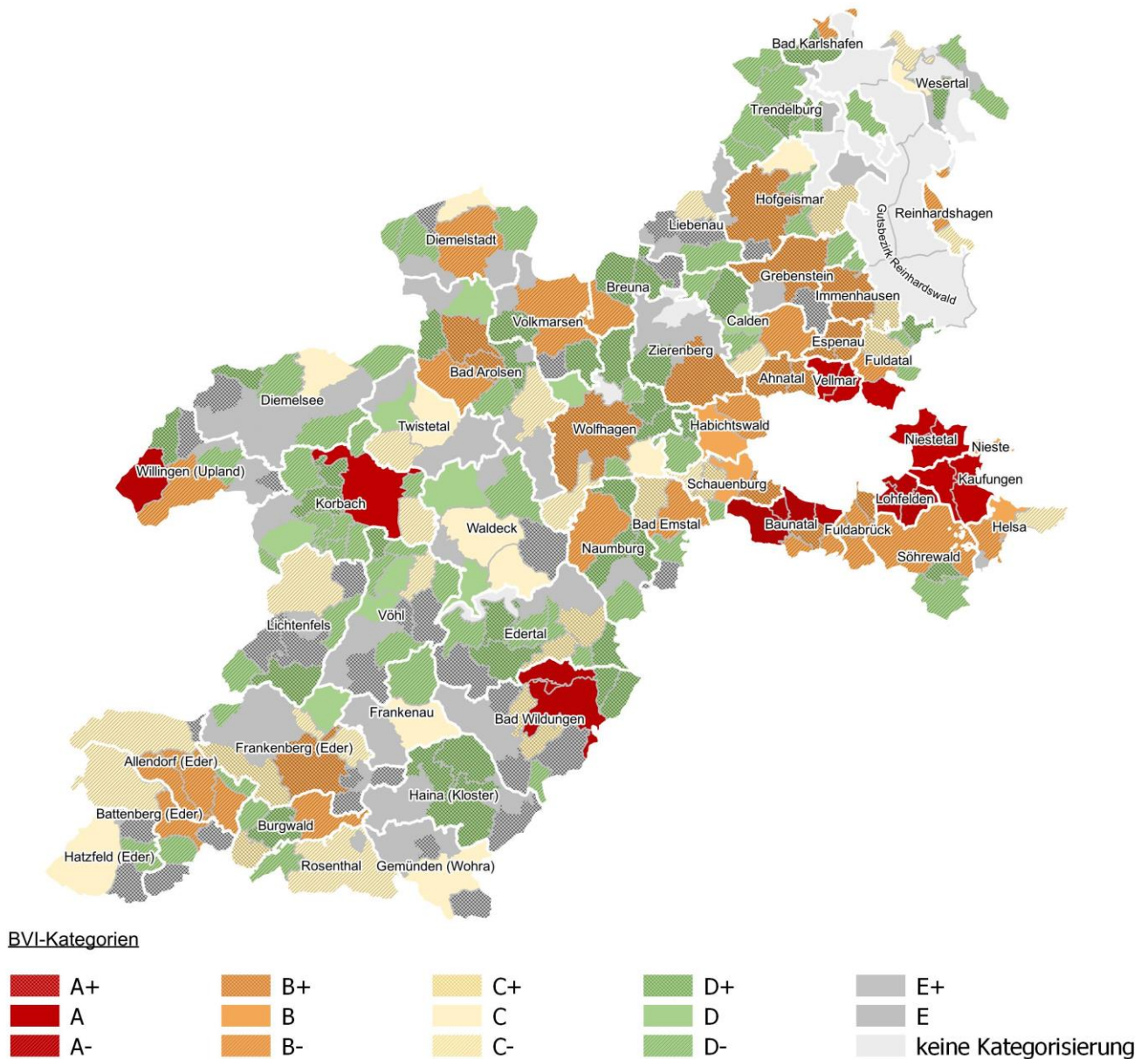


Abb. 25 Räumliche Verteilung des BVI in den Landkreisen¹²

¹² Bei den Gemarkungen wurden zudem Ortsverbände klassifiziert, die vor allem in enger räumlicher Verbindung stehen. Ortsverbände bilden die Gemarkungen 1. Altenbauna/Altenritte/Großenritte, 2. Heckershausen/Weimar, 3. Hohenkirchen/Mönchehof, 4. Dennhausen/Dittershausen, 5. Niederkaufungen/Oberkaufungen, 6. Crumbach/Ochshausen/Vollmarshausen, 7. Elben/Elberberg, 8. Heiligenrode/Sandershausen, 9. Frommershausen/Niedervellmar/Obervellmar (alle LK KS), 10. Bad Arolsen/Helsen, 11. Alt Wildungen/Bad Wildungen/Reitzenhagen, 12. Bergheim/Gifflitz, 13. Allendorf (Eder)/Battenfeld/Rennertehausen, 14. Nordenbeck/Ober-Ense sowie 15. Oberwerba/Ober-Werbe (alle LK WA-FKB)

4

IMMOBILIENMARKTDATEN

4 IMMOBILIENMARKTDATEN

4.1 DIE KAUFPREISSAMMLUNG

Die Kaufpreissammlung wird von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführt und bildet die Datengrundlage für die Erfüllung sämtlicher Aufgaben des Gutachterausschusses.

Nach § 195 BauGB sind jedes Notariat oder andere beurkundende Stellen verpflichtet, dem Gutachterausschuss jeden Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen, zu übersenden. Darüber hinaus werden sämtliche Enteignungs- und Zuschlagsbeschlüsse in Zwangsversteigerungsverfahren sowie Daten aus Baulandumlegungen und Flurbereinigungsverfahren der Geschäftsstelle zugeleitet.

Die Geschäftsstelle wertet diese Urkunden aus und übernimmt die Daten anonymisiert in die Kaufpreissammlung, sodass die Vertragsparteien nicht erkennbar und nachvollziehbar sind (Datenschutz). Der Basisdatenbestand wird durch zusätzliche Informationen aus dem Liegenschaftskataster ergänzt. Zudem erfolgt bei Bedarf eine weitere Datenerhebung mittels Fragebogen, um die Daten zu vervollständigen.

Diese zuverlässigen und aktuellen Daten der Kaufpreissammlung bilden die Datengrundlage für die Herstellung der Transparenz und die

4.2 VERTRAGSARTEN

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden im Berichtsjahr 2023 insgesamt 4.207 Verträge über unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum ausgewertet.

Die überwiegende Anzahl der Eigentumswechsel fand im Bereich der Kaufverträge statt. Daneben wurden auch Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren erteilt sowie Verträge mit sonstigen Gründen (z.B. Auseinandersetzung, Erb-

Abbildung der Bewegungen auf dem Grundstücksmarkt. Sie ist Grundlage für die Ableitung von wertermittlungsrelevanten Daten, die sach- und fachgerechte Erstellung von Gutachten, die Ermittlung der Bodenrichtwerte und liefert die Basisdaten für die Erstellung des Immobilienmarktberichts.

Unter anderem werden folgende Daten in der Kaufpreissammlung erfasst:

- Datum des Vertrags
- Art des Vertrags (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung)
- Käufer- und Verkäufertyp (anonymisiert)
- Kaufpreis
- Lage der Immobilie
- Rechte und Belastungen
- ungewöhnliche Verhältnisse

Personen, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen können, erhalten unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen anonymisierte Auskünfte aus der Kaufpreissammlung. Grundstücksbezogene Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können Behörden, sonstige öffentliche Stellen sowie öffentlich bestellte und vereidigte bzw. zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung nach Prüfung erhalten.

baurecht, Schenkung, Tausch, Übergabe, ...) geschlossen. Diese Vertragsarten kommen jedoch über die Jahre verteilt prinzipiell selten vor und spielen daher auf dem Grundstücksmarkt in beiden Landkreisen eine untergeordnete Rolle.

Die nachfolgende Abb. 26 gibt die prozentuale Verteilung der Vertragsarten - unterteilt nach Kauf, Zwangsversteigerung und sonstige Arten - wieder.

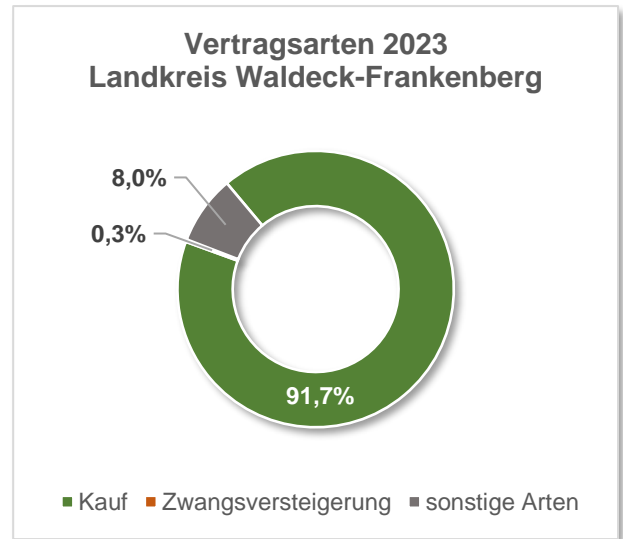
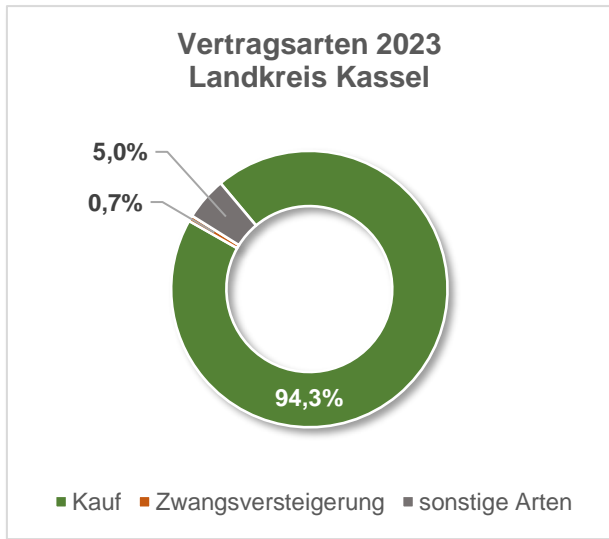


Abb. 26 Vertragsarten 2023 in den Landkreisen

4.2.1 ZWANGSVERSTEIGERUNGEN

In Zwangsversteigerungsverfahren schaltet das Gericht für die Festlegung des Verkehrswertes in der Regel entsprechende Sachverständige ein.

Eine Zwangsversteigerung obliegt nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch Angebot und Nachfrage. Vielmehr wird der Preis durch die Zwangslage beeinflusst. In der Regel erhält die meistbietende Partei den Zuschlag. Jedoch kann dieser Zuschlag vom Amtsgericht versagt werden, wenn das Angebot im Ersttermin unter der 7/10-Wertgrenze des Verkehrswertes liegt (vgl. § 74a ZVG) und muss versagt werden, wenn die 5/10-

Wertgrenze (vgl. § 85a ZVG) nicht erreicht wird. In einem zweiten oder weiteren Termin gelten diese Grenzen nicht mehr. Wird ein Zuschlag erteilt, steht das Zwangsversteigerungsobjekt ab Verkündung des Zuschlagsbeschlusses im Eigentum des Erstehenden.

Abb. 27 stellt die Anzahl der Zwangsversteigerungen der vergangenen Jahre dar. Sie sind ein indirekter Gradmesser für die wirtschaftliche Lage. Viele Versteigerungen lassen darauf schließen, dass viele in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten sind.

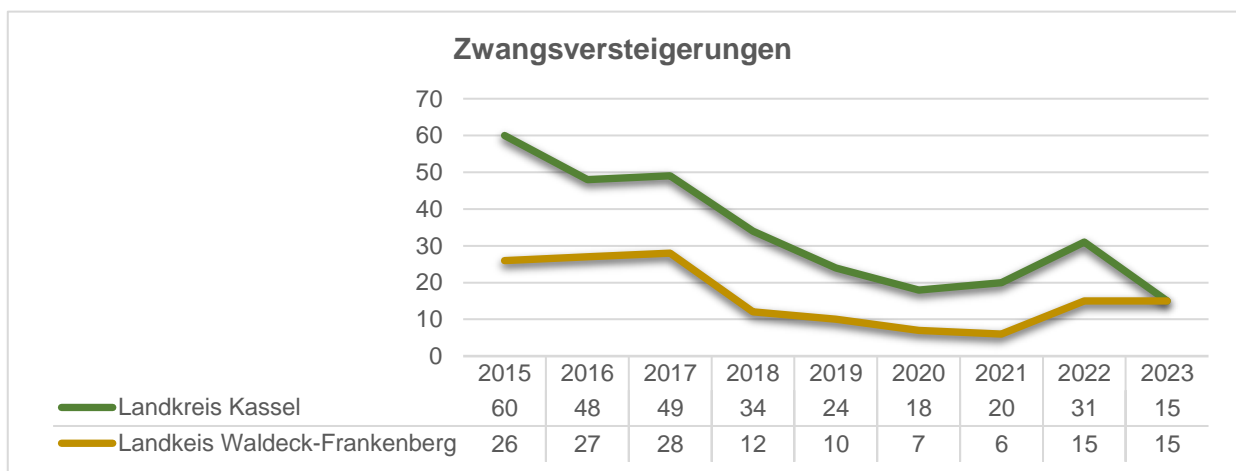


Abb. 27 Zwangsversteigerungen

4.3 ENTWICKLUNG DER EIGENTUMSÜBERGÄNGE

Die Entwicklung des Grundstücksverkehrs wird anhand von Daten über die Anzahl der registrierten Vertragsabschlüsse sowie über Geld- und Flächenumsätze aufgezeigt. Diese Zeitreihen enthalten sämtliche Eigentumsübergänge und vermitteln einen Eindruck über das gesamte Geschehen der vergangenen Jahre auf dem Immobilienmarkt.

Dabei werden die Eigentumsübergänge in den drei Teilmärkten unbebaute Grundstücke („Unbebaut“), bebaute Grundstücke („Bebaut“) und Wohnungs-/Teileigentum („Wohnungseigentum“) dargestellt.

UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

In dieses Marktsegment gehören im Wesentlichen land- und forstwirtschaftliche Flächen, Bauplätze für Wohnbau-, Mischgebiets- und Gewerbeflächen sowie Gartenlandflächen.

BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Hierunter sind bebaute Grundstücke mit überwiegend Wohnbauobjekten (freistehende Ein- und

Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhäushälften, Mehrfamilienhäuser) sowie Misch- und Gewerbeobjekte erfasst.

WOHNUNGS-/TEILEIGENTUM

Dieser Teilmarkt enthält sämtliche Eigentumswohnungen (Wohnungseigentum) und alle nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume eines Gebäudes (Teileigentum), d.h. Neubauten, Wiederverkäufe und Umwandlungen.

Die im Jahr 2023 erfassten 4.207¹³ Verträge haben ein Wert von 655 Mio. Euro und eine Fläche von 1.270 ha umgesetzt.

Die nachfolgende Abb. 28 zeigt die Entwicklung des Immobilienmarktes der beiden Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg. In 2023 ist neben dem stark gesunkenen Gesamtvertragsaufkommen (Allzeittief der letzten Jahre) auch ein deutlich gesunkener Geldumsatz zu verzeichnen.

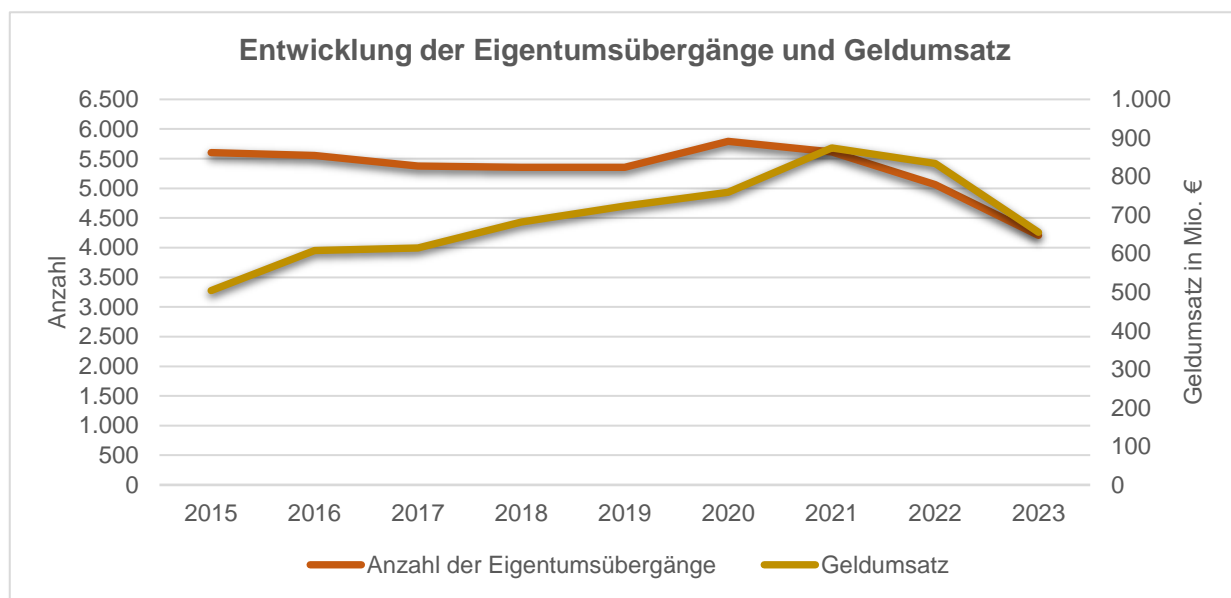


Abb. 28 Entwicklung der Eigentumsübergänge und Geldumsatz

¹³ Im Berichtsjahr 2023 werden zwei ausgesprochen ungewöhnliche Kaufverträge mit einem extremen, alles andere überstrahlenden Kaufpreisvolumen als einmaliger Sondereffekt im Landkreis Waldeck-Frankenberg nicht dargestellt.

Die beiden Fälle hätten das übliche Marktgeschehen verzerrt, falsche Schlussfolgerungen begünstigt und eine sachgerechte Bewertung im Jahresvergleich deutlich erschwert.

4.3.1 ANZAHL DER EIGENTUMSÜBERGÄNGE

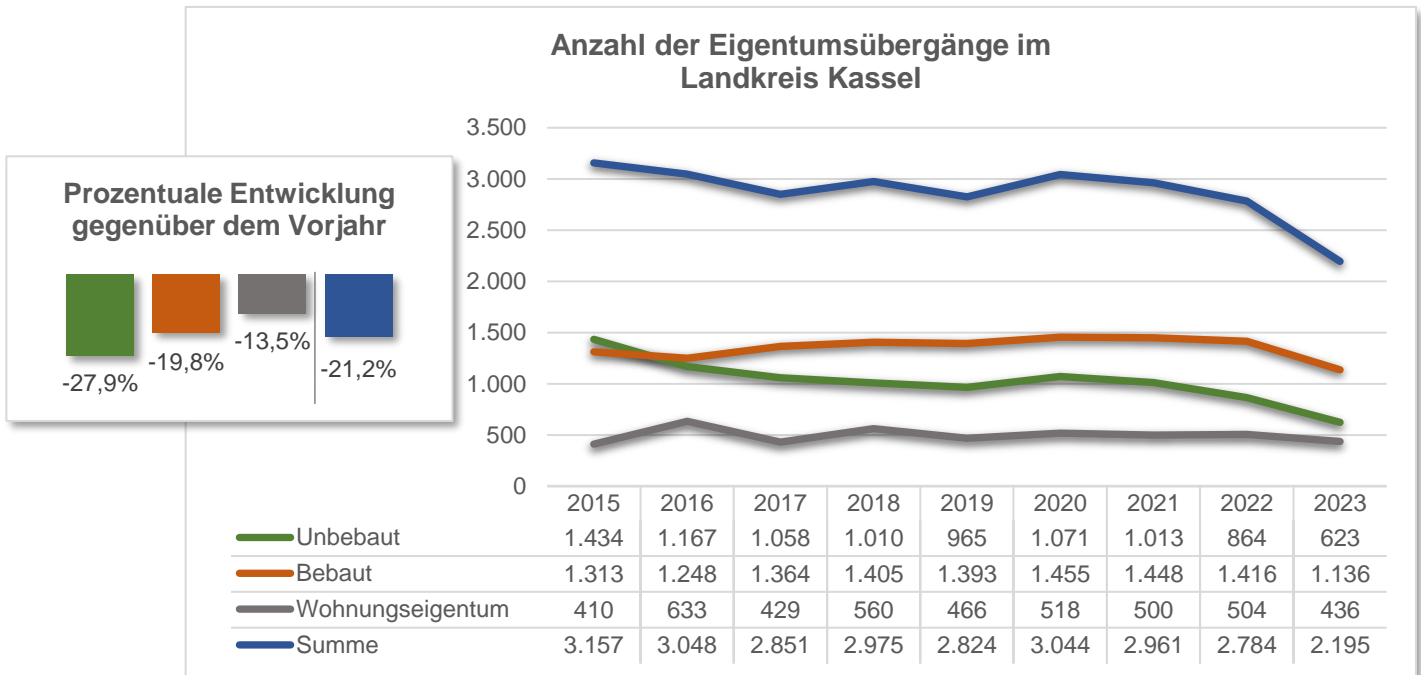


Abb. 29 Anzahl der Eigentumsübergänge im Landkreis Kassel

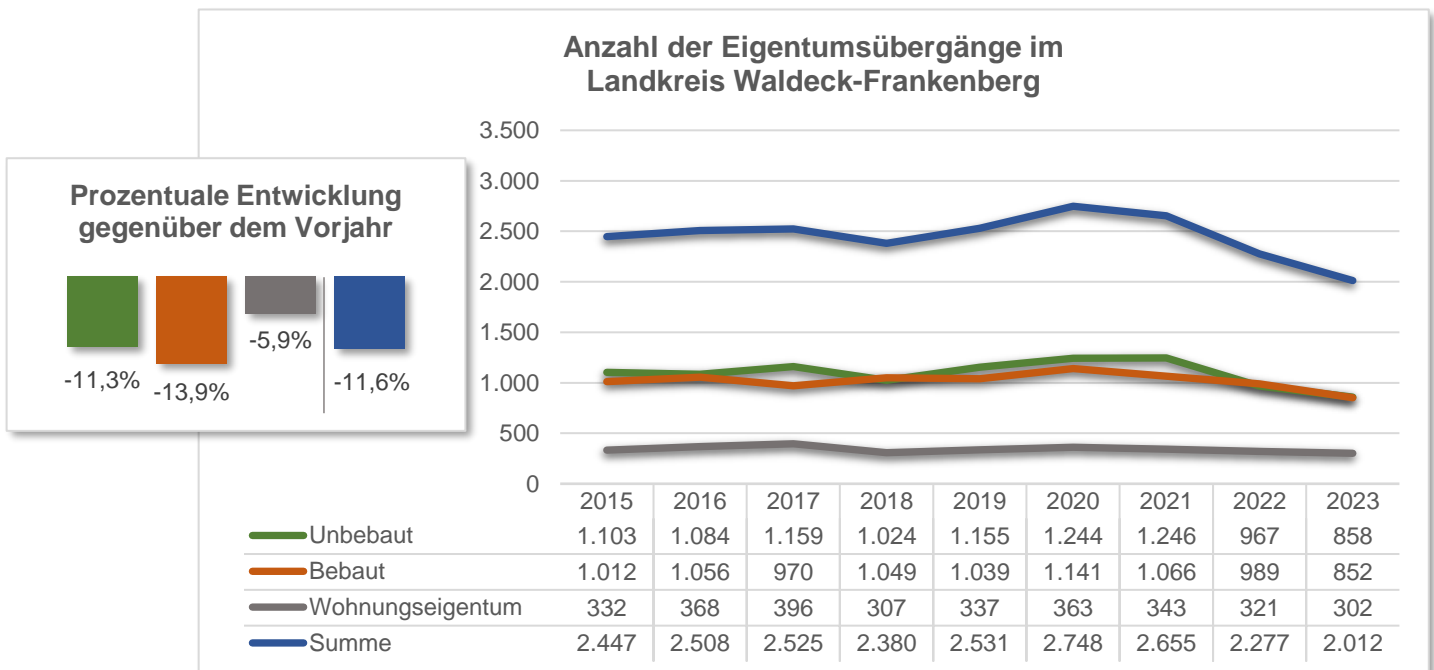


Abb. 30 Anzahl der Eigentumsübergänge im Landkreis Waldeck-Frankenberg

4.3.2 GELDUMSATZ DER EIGENTUMSÜBERGÄNGE

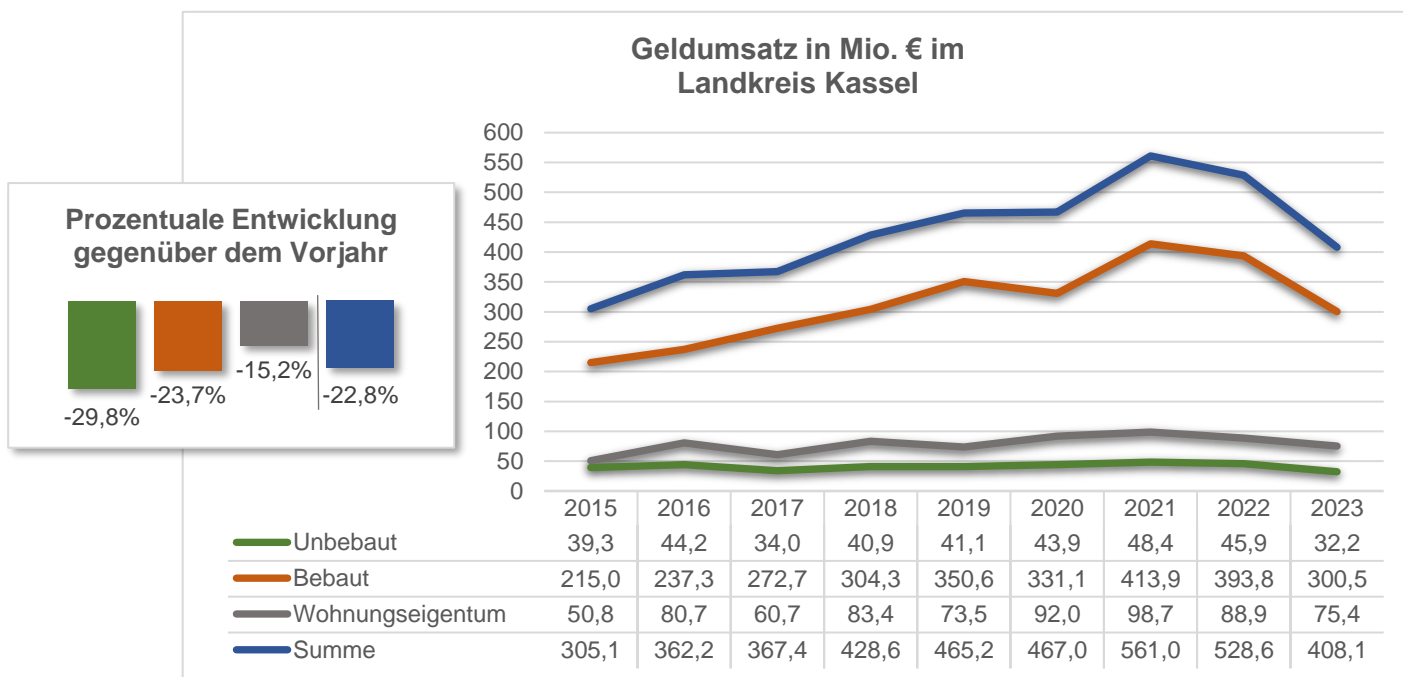


Abb. 31 Geldumsatz der Eigentumsübergänge im Landkreis Kassel

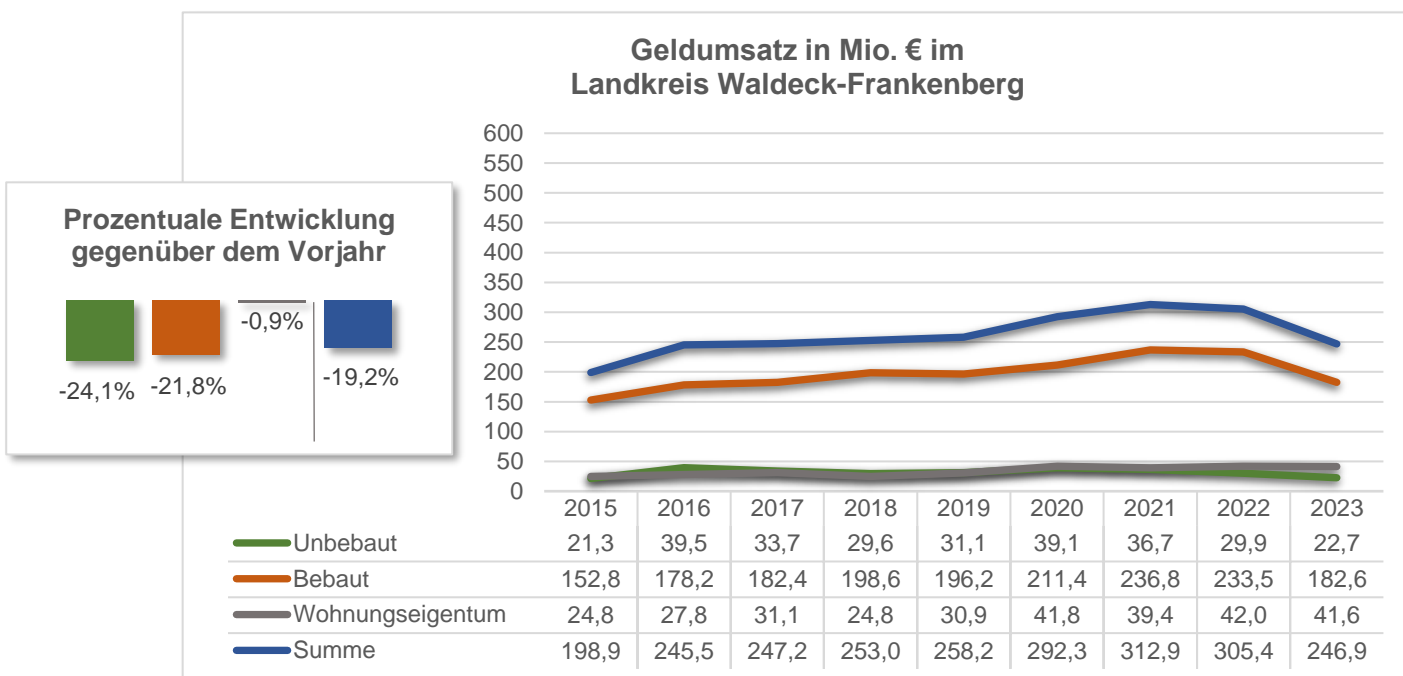


Abb. 32 Geldumsatz der Eigentumsübergänge im Landkreis Waldeck-Frankenberg

4.3.3 FLÄCHENUMSATZ DER EIGENTUMSÜBERGÄNGE

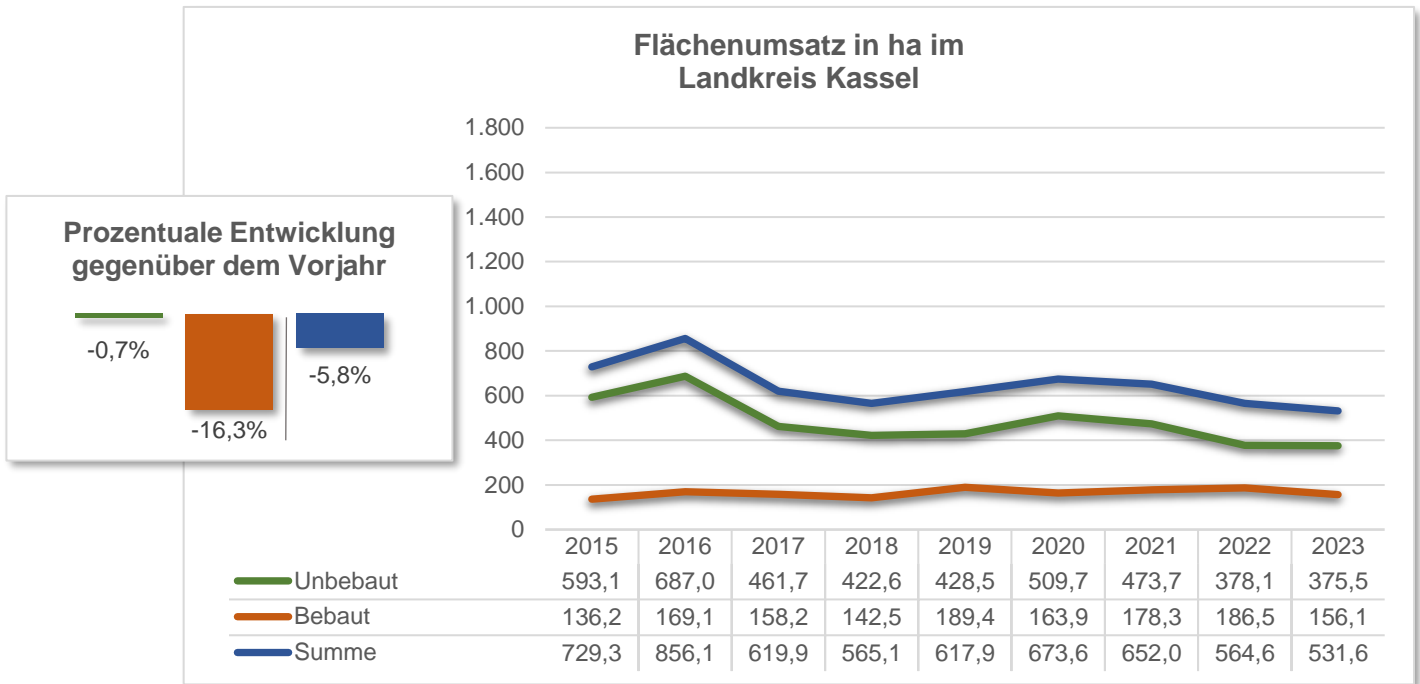


Abb. 33 Flächenumsatz der Eigentumsübergänge im Landkreis Kassel

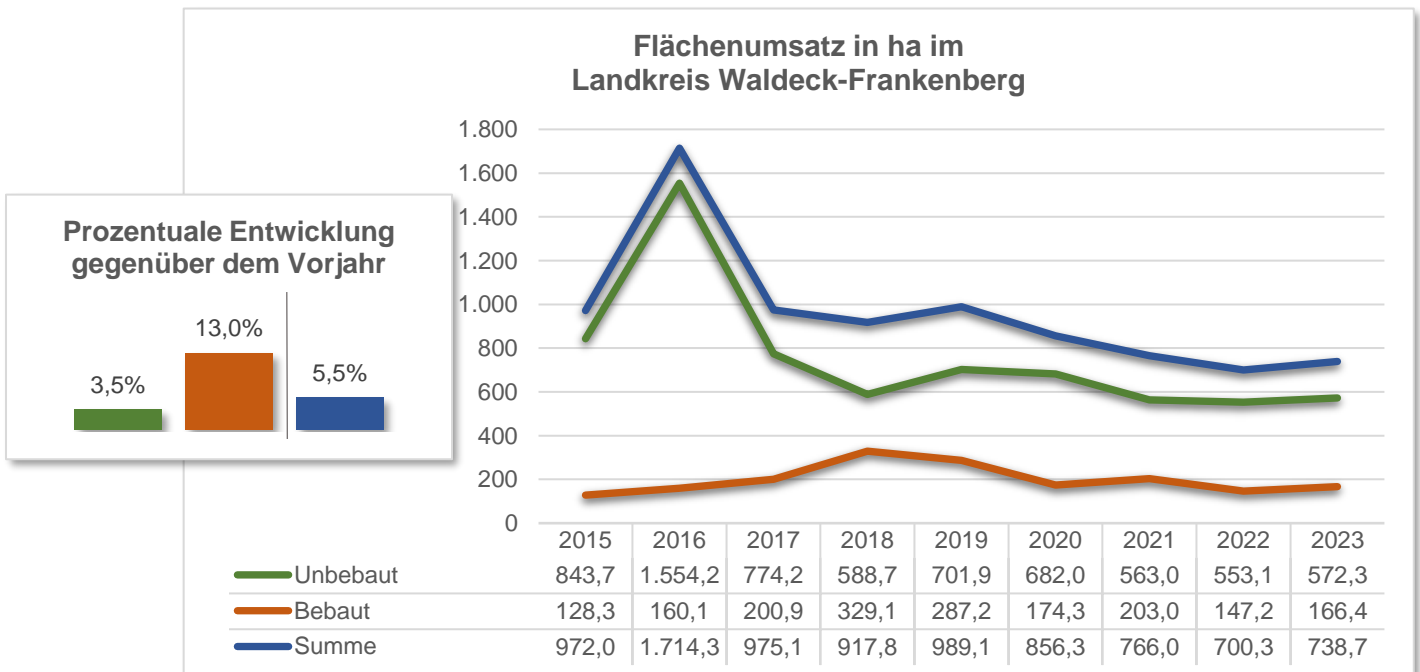


Abb. 34 Flächenumsatz der Eigentumsübergänge im Landkreis Waldeck-Frankenberg

4.4 EIGENTUMSÜBERGÄNGE NACH HERKUNFT DER ERWERBENDEN

Von den über 4.200 Eigentumsübergängen in den beiden Landkreisen stammen rund 22 % der Erwerbenden aus Deutschland, deren Wohnsitz weder im Landkreis Kassel noch im Landkreis

Waldeck-Frankenberg liegt. 8 % sind aus der Stadt Kassel. Etwa 2 % der Erwerbenden kommt aus dem Ausland. Die nachfolgende Abb. 35 zeigt die Verteilung der Erwerbenden aus Deutschland.

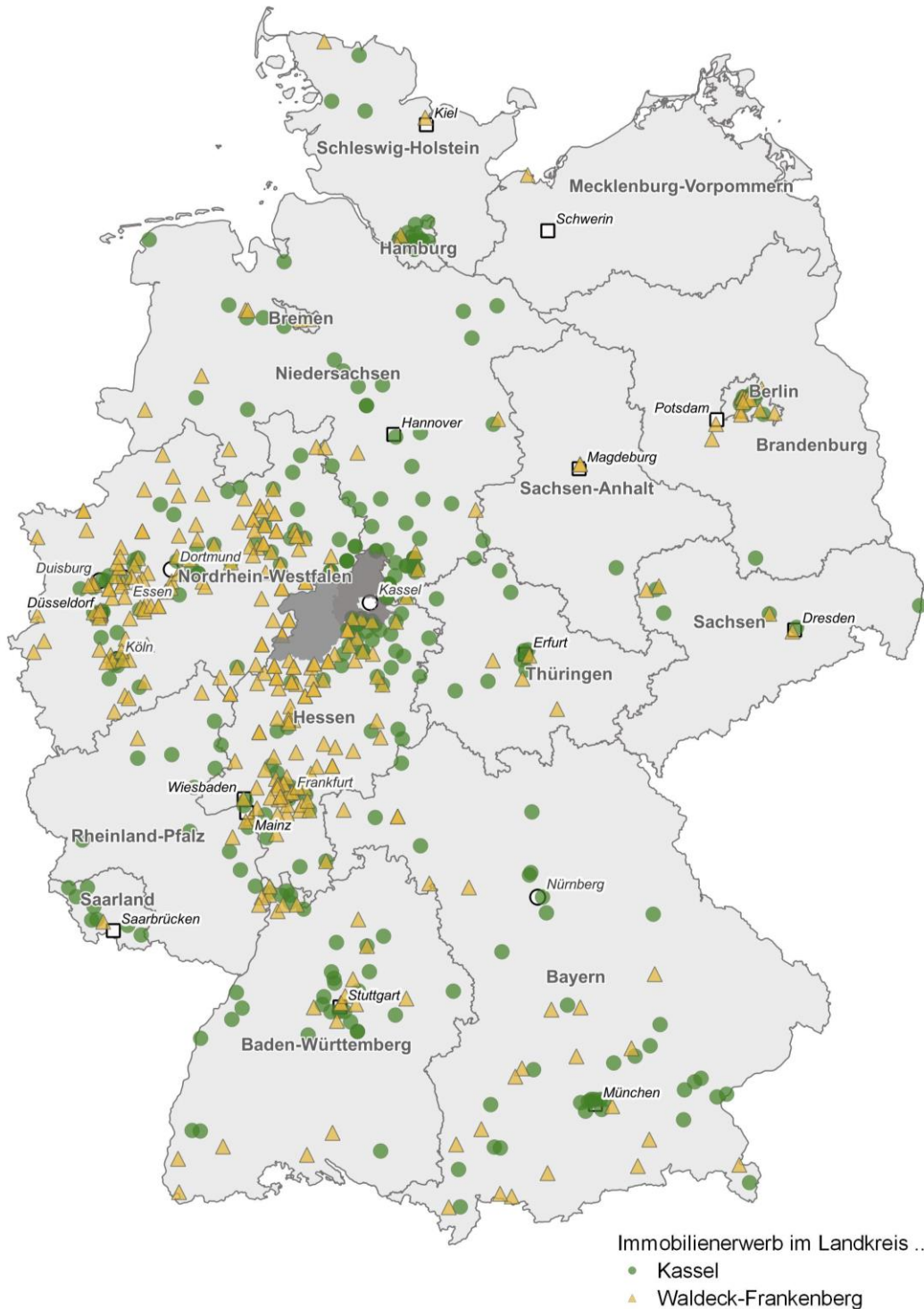


Abb. 35 Eigentumsübergänge nach Herkunft der Erwerbenden aus Deutschland

4.5 GESAMTUMSATZ DER KAUFVERTRÄGE

Die anschließenden Abb. 36 bis 38 geben eine Übersicht über das Kaufvertragsaufkommen (Anzahl), das Transaktionsvolumen (Geldumsatz) sowie den Flächenumsatz nach den jeweiligen Kommunen der beiden Landkreise wieder.

Grundlage für die Auswertungen bilden hier die in der Kaufpreissammlung erfassten reinen Kauffälle ohne Verwandtschaftsverkäufe, künftig Kaufverträge genannt. Darüber hinaus sind ebenfalls die sonstigen Arten wie Zwangsversteigerungen, Tausch, Schenkung etc. unberücksichtigt.

4.5.1 ANZAHL DER KAUFVERTRÄGE IN DEN KOMMUNEN IN 2023

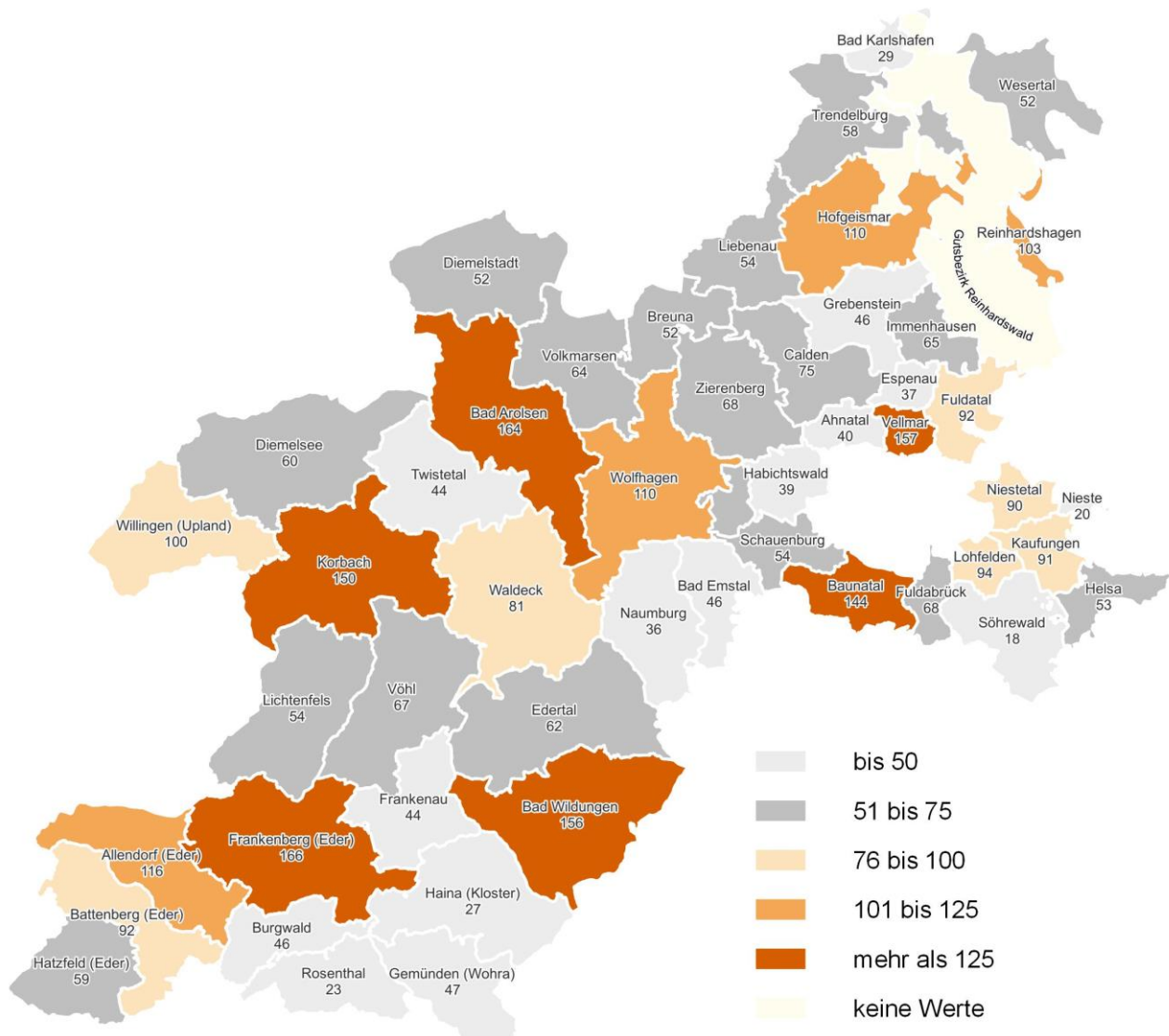


Abb. 36 Anzahl der Kaufverträge

4.5.2 GELDUMSATZ DER KAUFVERTRÄGE IN DEN KOMMUNEN IN 2023

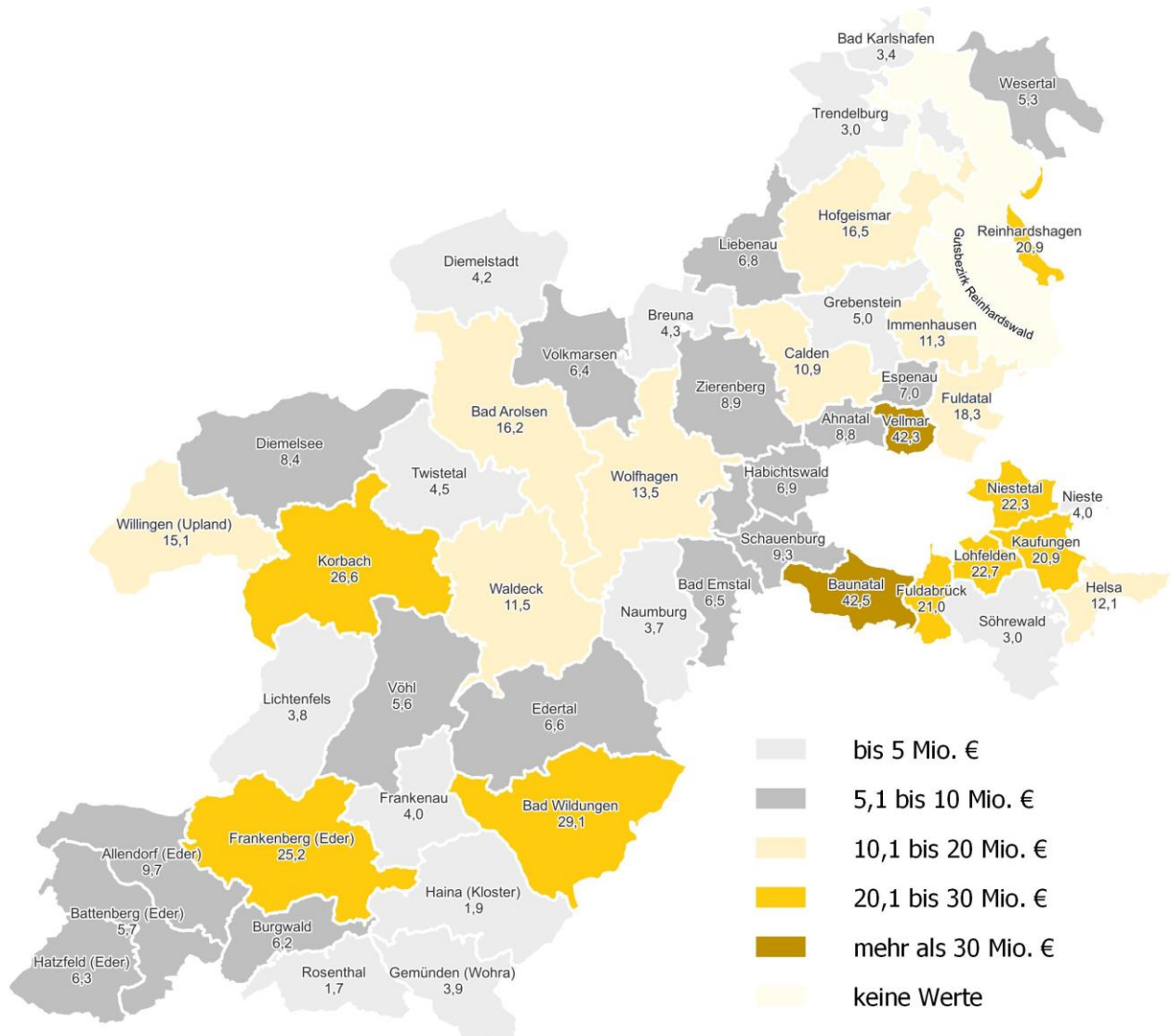


Abb. 37 Gesamtumsatz der Kaufverträge

4.5.3 FLÄCHENUMSATZ DER KAUFVERTRÄGE IN DEN KOMMUNEN IN 2023

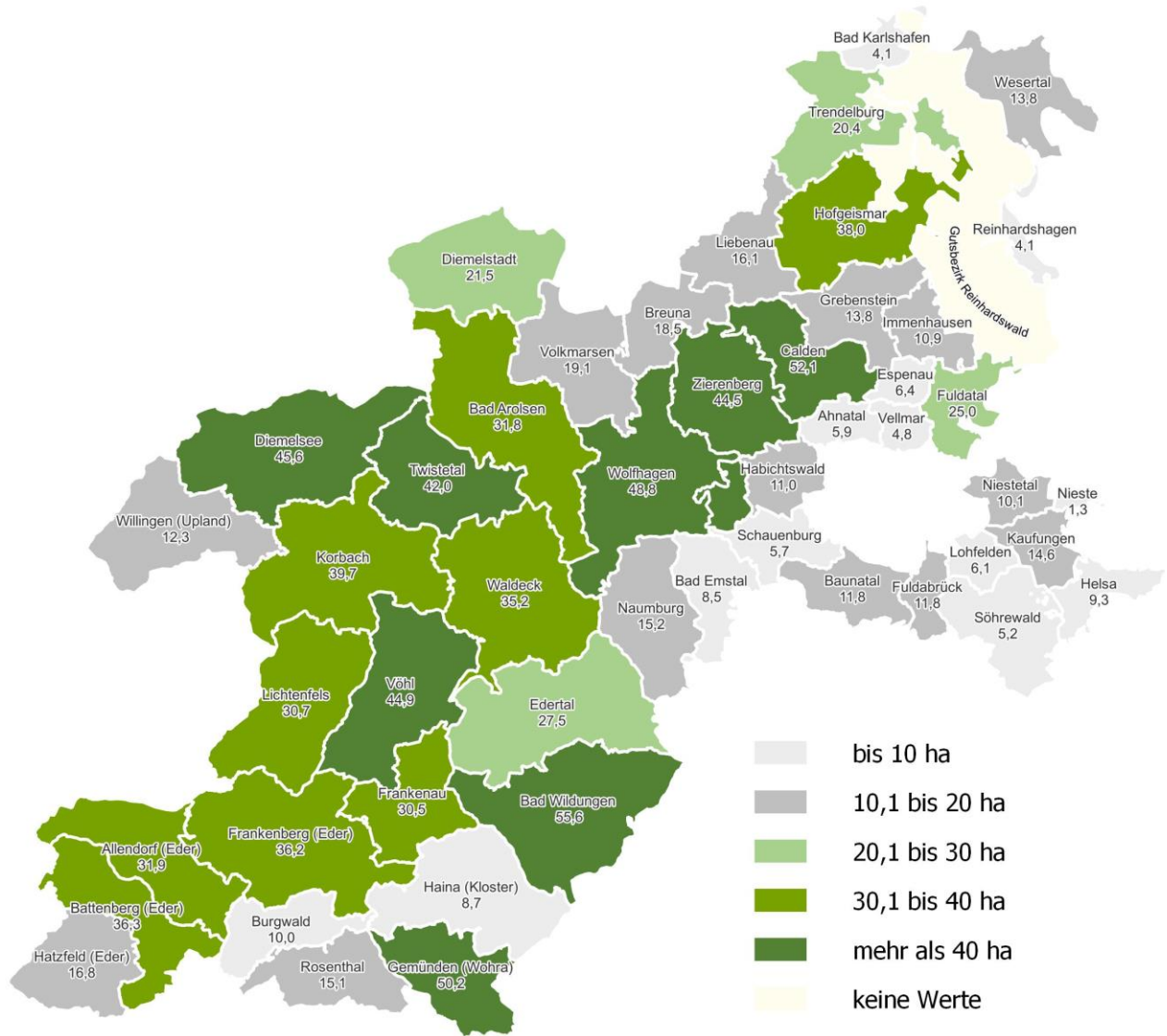


Abb. 38 Flächenumsatz der Kaufverträge

4.5.4 ANZAHL DER KAUFVERTRÄGE NACH TEILMÄRKTEN IN DEN KOMMUNEN

In den nachfolgenden Abb. 39 und 40 ist die Anzahl der Kaufverträge nach den Teilmärkten „unbebaute Grundstücke“ (Unbebaut = Bauland und Nichtbauland), „bebaute Grundstücke“ (Bebaut =

ohne Wohnungs- und Teileigentum) und „Wohnungs- und Teileigentum“ (Wohnungseigentum) erfasst und nach den jeweiligen Kommunen gegliedert.

LANDKREIS KASSEL

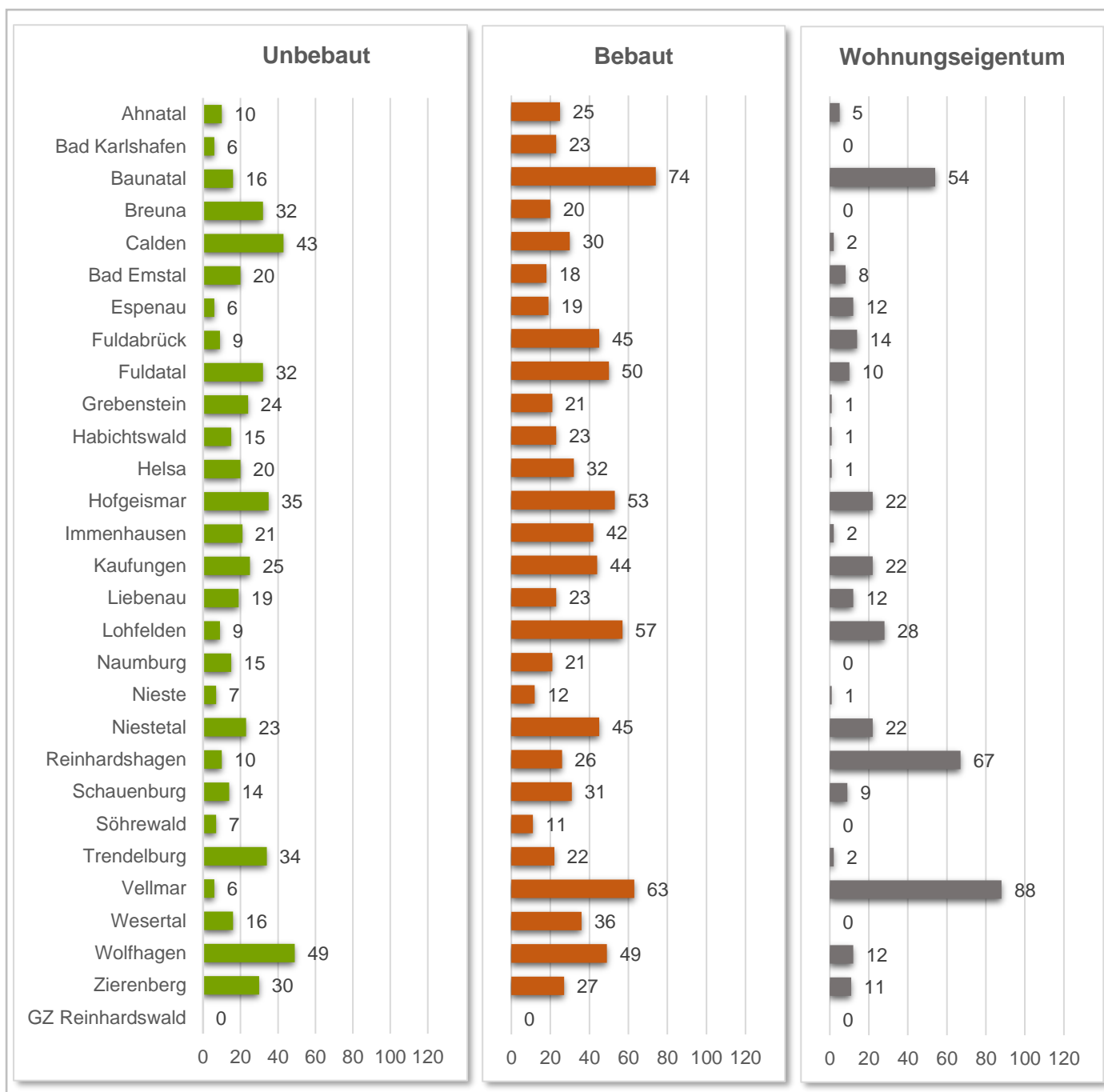


Abb. 39 Verteilung der Kaufverträge in den Kommunen im Landkreis Kassel

LANDKREIS WALDECK-FRANKENBERG

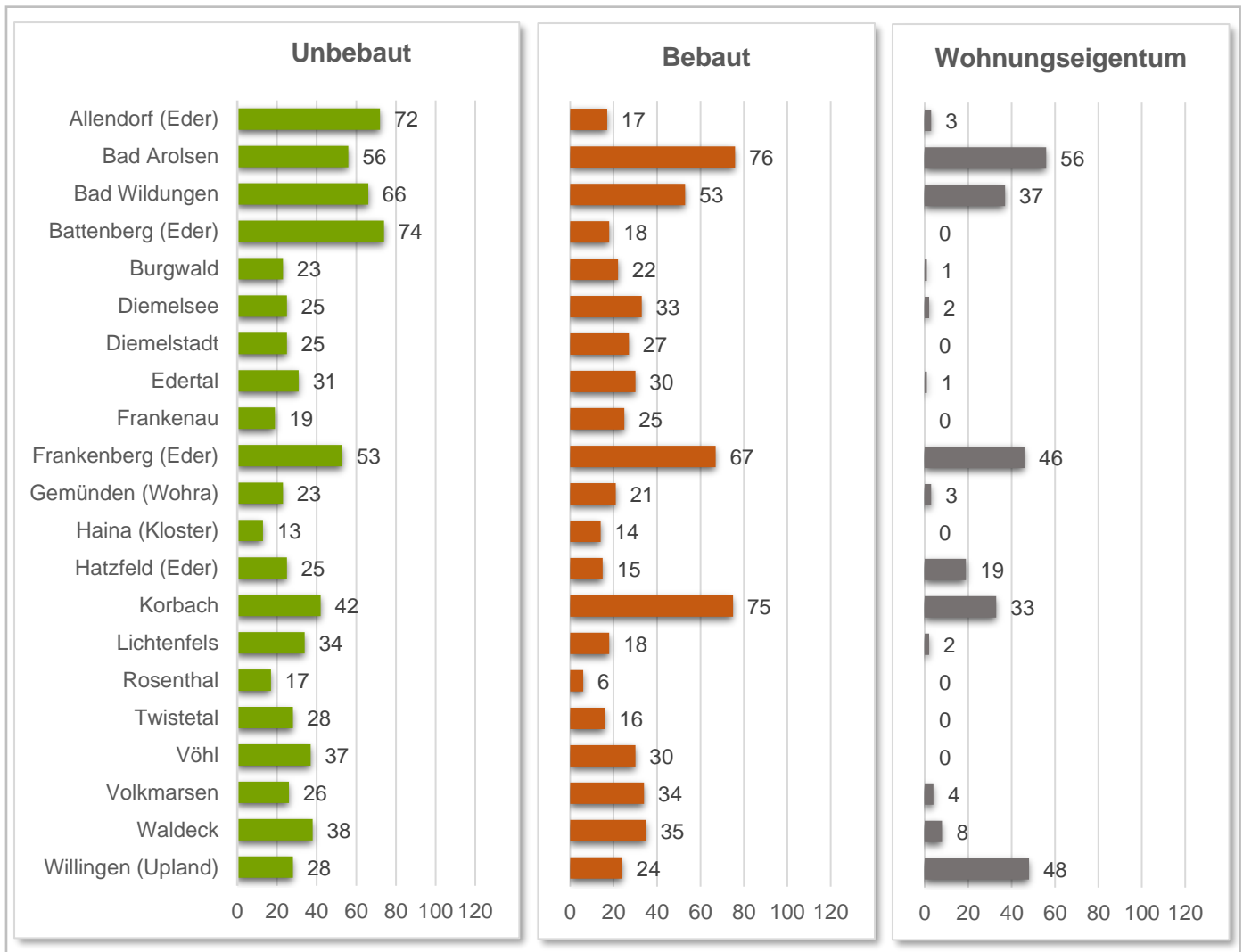


Abb. 40 Verteilung der Kaufverträge in den Kommunen im Landkreis Waldeck-Frankenberg

4.6 GESAMTUMSATZ DER TEILMÄRKTE

Der Tab. 6 sind zunächst die Gesamtumsätze aller Kaufverträge aus dem Berichtsjahr 2023 der drei Teilmärkte „Unbebaut“, „Bebaut“ und „Wohnungseigentum“ zu entnehmen.

Des Weiteren sind in den Abb. 41 bis 43 die prozentuale Anzahl, der prozentuale Geld- sowie Flächenumsatz der Kaufverträge nach den Teilmärkten aufgeführt.

Teilmarkt	Landkreis	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
Unbebaut	Kassel	553	26,8	338,4
	Waldeck-Frankenberg	755	21,2	522,9
Bebaut	Kassel	942	263,0	99,4
	Waldeck-Frankenberg	656	138,6	121,2
Wohnungseigentum	Kassel	406	71,2	-
	Waldeck-Frankenberg	263	38,0	-
Summe	Kassel	1.901	361,0	437,8
	Waldeck-Frankenberg	1.674	202,5	641,8
Gesamtmarkt		3.575	563,4	1.079,6

Tab. 6 Gesamtumsatz der Teilmärkte in den Landkreisen

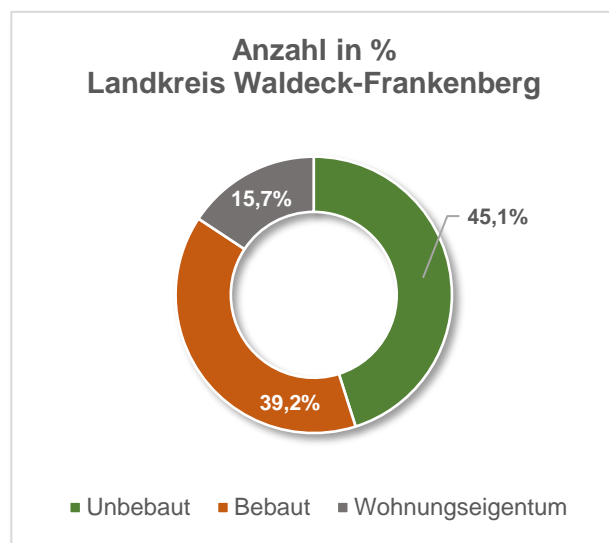
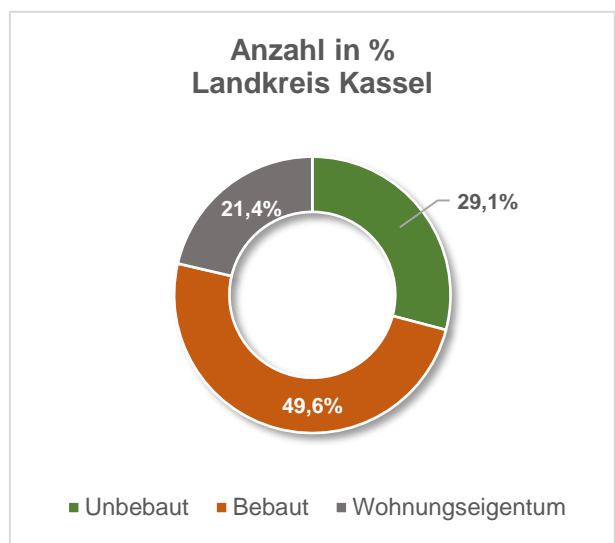


Abb. 41 Anzahl der Kaufverträge der Teilmärkte in den Landkreisen

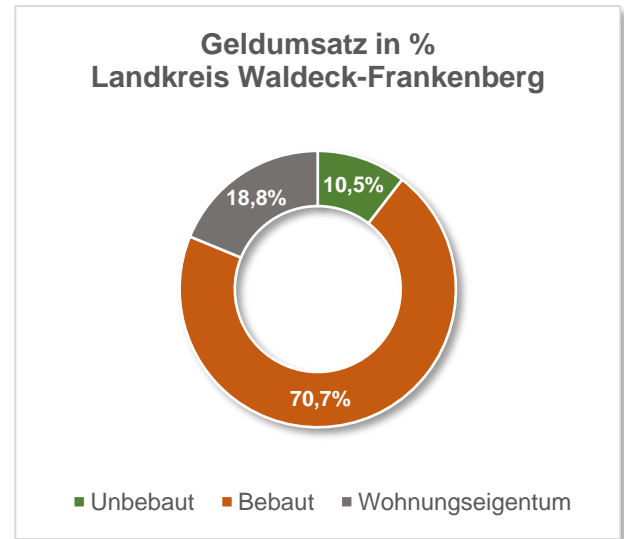
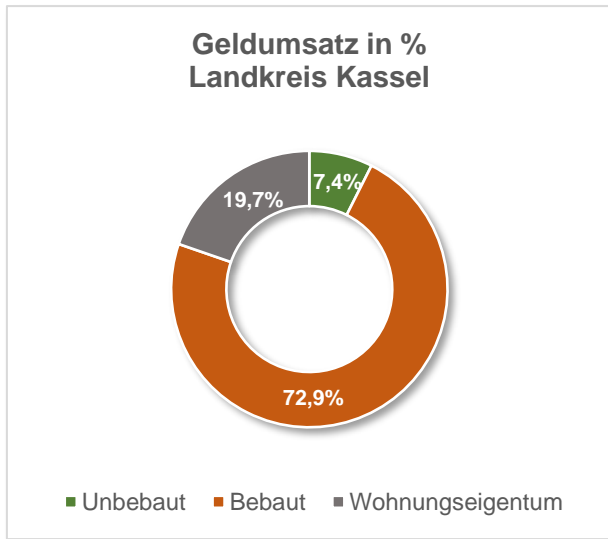


Abb. 42 Geldumsatz der Kaufverträge der Teilmärkte in den Landkreisen

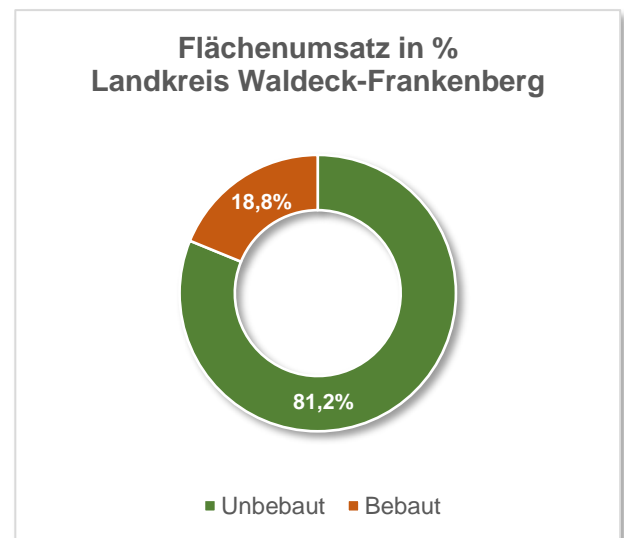
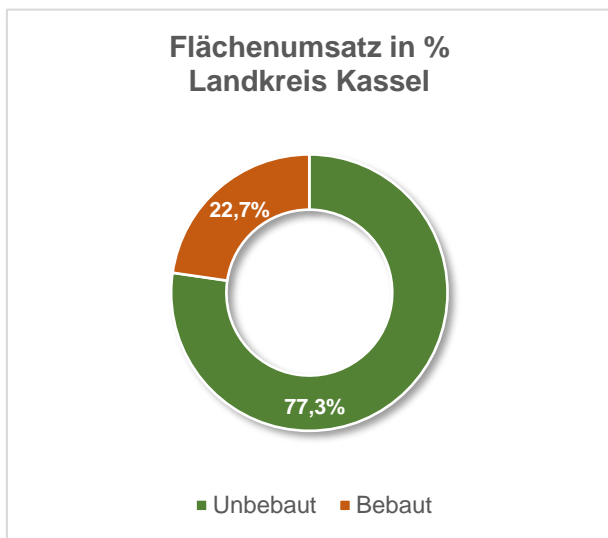


Abb. 43 Flächenumsatz der Kaufverträge der Teilmärkte in den Landkreisen

4.6.1 ANZAHL, GELD- UND FLÄCHENUMSATZ DER KAUFVERTRÄGE NACH BODENRICHTWERTEN

Die Tab. 7 und 8 in diesem Kapitel geben einen Überblick über die Gesamtumsätze (Anzahl, Geld- und Flächenumsatz) der verschiedenen

Teilmärkte bezogen auf die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 der beiden Landkreise.

LANDKREIS KASSEL

	Bodenrichtwert	Unbebaut	Bebaut	Wohnungseigentum
Anzahl	bis 35 €/m ²	406	137	15
	36 - 49 €/m ²	17	83	2
	50 - 99 €/m ²	54	255	115
	100 - 149 €/m ²	42	225	70
	ab 150 €/m ²	34	242	204
Geldumsatz [Mio. €]	bis 35 €/m ²	12,1	28,9	3,3
	36 - 49 €/m ²	3,6	13,0	0,1
	50 - 99 €/m ²	4,2	68,4	22,6
	100 - 149 €/m ²	2,9	64,8	11,1
	ab 150 €/m ²	4,0	87,9	34,0
Flächenumsatz [ha]	bis 35 €/m ²	317,1	33,9	-
	36 - 49 €/m ²	8,5	7,7	-
	50 - 99 €/m ²	8,8	26,0	-
	100 - 149 €/m ²	2,2	15,7	-
	ab 150 €/m ²	1,8	16,1	-

Tab. 7 Anzahl und Umsätze der Kaufverträge nach Bodenrichtwerten im LK KS

LANDKREIS WALDECK-FRANKENBERG

	Bodenrichtwert	Unbebaut	Bebaut	Wohnungs- eigentum
Anzahl	bis 35 €/m ²	618	184	11
	36 - 49 €/m ²	41	169	32
	50 - 99 €/m ²	75	215	128
	ab 100 €/m ²	21	88	92
Geldumsatz [Mio. €]	bis 35 €/m ²	14,6	38,8	1,1
	36 - 49 €/m ²	1,1	28,9	5,7
	50 - 99 €/m ²	3,7	49,6	15,2
	ab 100 €/m ²	1,8	26,0	16,0
Flächenumsatz [ha]	bis 35 €/m ²	513,1	73,2	-
	36 - 49 €/m ²	2,8	17,3	-
	50 - 99 €/m ²	5,6	21,8	-
	ab 100 €/m ²	1,4	6,5	-

Tab. 8 Anzahl und Umsätze der Kaufverträge nach Bodenrichtwerten im LK WA-FKB

5

**UNBEBAUTE
GRUNDSTÜCKE**

5 UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

5.1 GESAMTUMSATZ DER KAUFVERTRÄGE

Der unbebaute Grundstücksmarkt stellt einen wesentlichen Teil des Immobilienmarktes der beiden Landkreise dar. Die folgenden Tab. 9 und 10

geben zunächst einen ersten Überblick. Im weiteren Verlauf des Kapitels wird zusätzlich zwischen den einzelnen Nutzungsarten unterschieden.

LANDKREIS KASSEL

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl	1.361	1.093	1.022	930	885	986	944	770	553
Geldumsatz [Mio. €]	37,6	43,3	33,1	39,1	39,0	39,7	47,1	43,4	26,8
Flächenumsatz [ha]	541,0	654,4	448,3	380,4	397,0	471,7	440,1	335,4	338,4

Tab. 9 Anzahl und Umsätze im Landkreis Kassel

LANDKREIS WALDECK-FRANKENBERG

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl	892	938	1.054	1.054	1.082	1.124	1.162	858	755
Geldumsatz [Mio. €]	18,0	26,3	31,6	28,3	29,5	36,4	34,6	28,5	21,2
Flächenumsatz [ha]	649,6	848,5	592,4	559,3	656,7	606,4	498,8	505,6	522,9

Tab. 10 Anzahl und Umsätze im Landkreis Waldeck-Frankenberg

5.1.1 ANZAHL DER KAUFVERTRÄGE IN DEN KOMMUNEN IN 2023

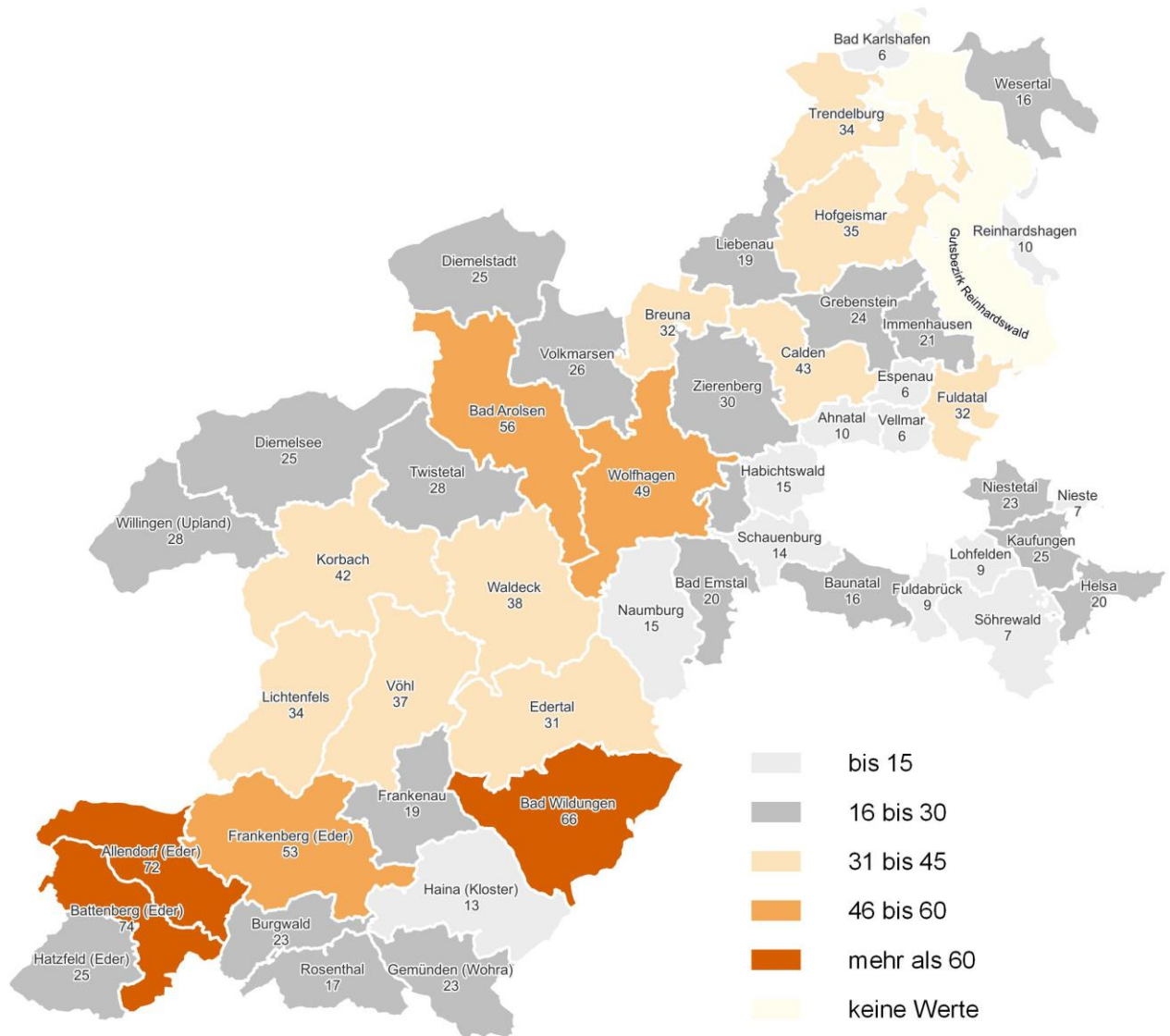


Abb. 44 Anzahl der Kaufverträge

5.1.2 GELDUMSATZ DER KAUFVERTRÄGE IN DEN KOMMUNEN IN 2023

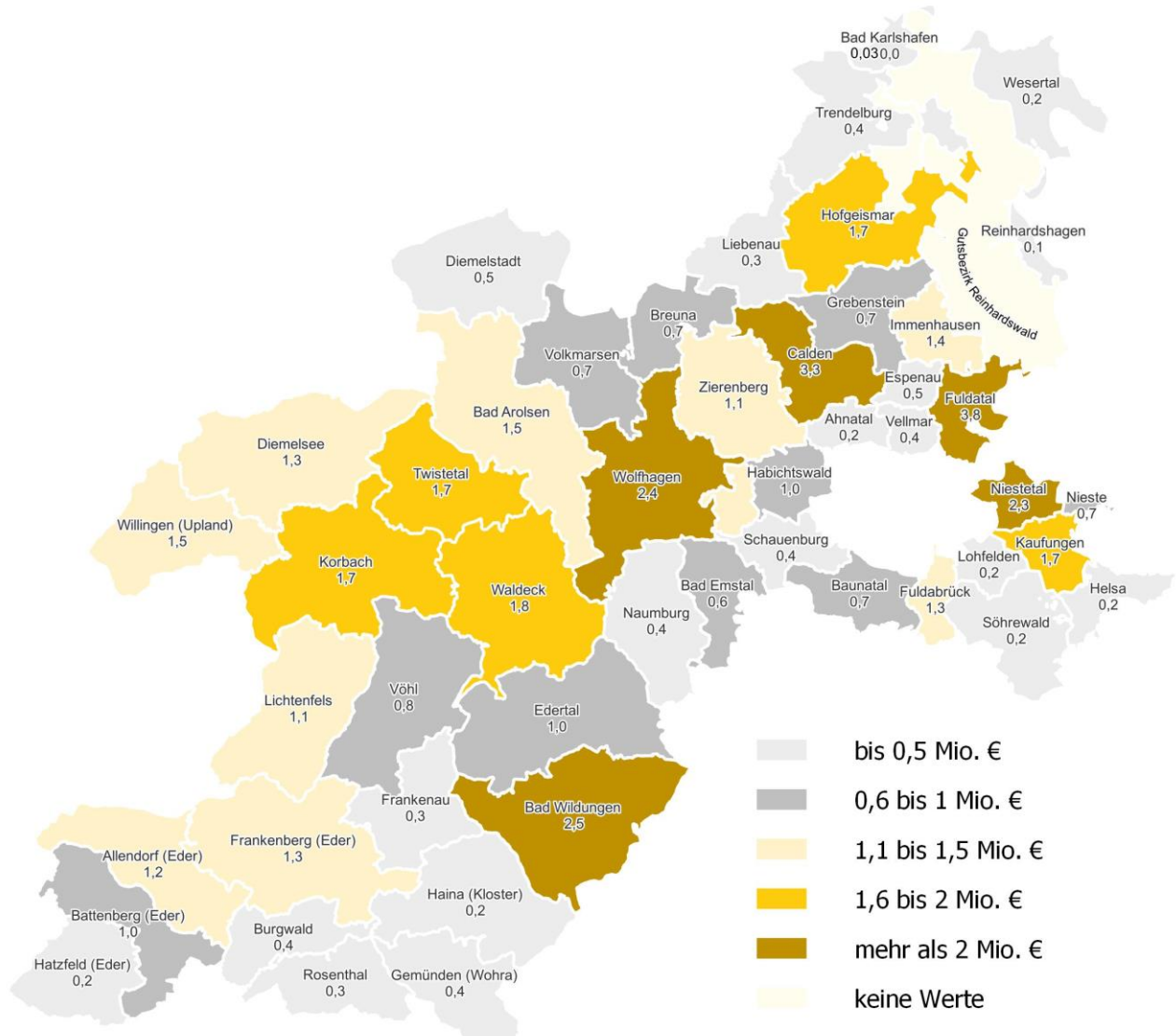


Abb. 45 Geldumsatz der Kaufverträge

5.1.3 FLÄCHENUMSATZ DER KAUFVERTRÄGE IN DEN KOMMUNEN IN 2023

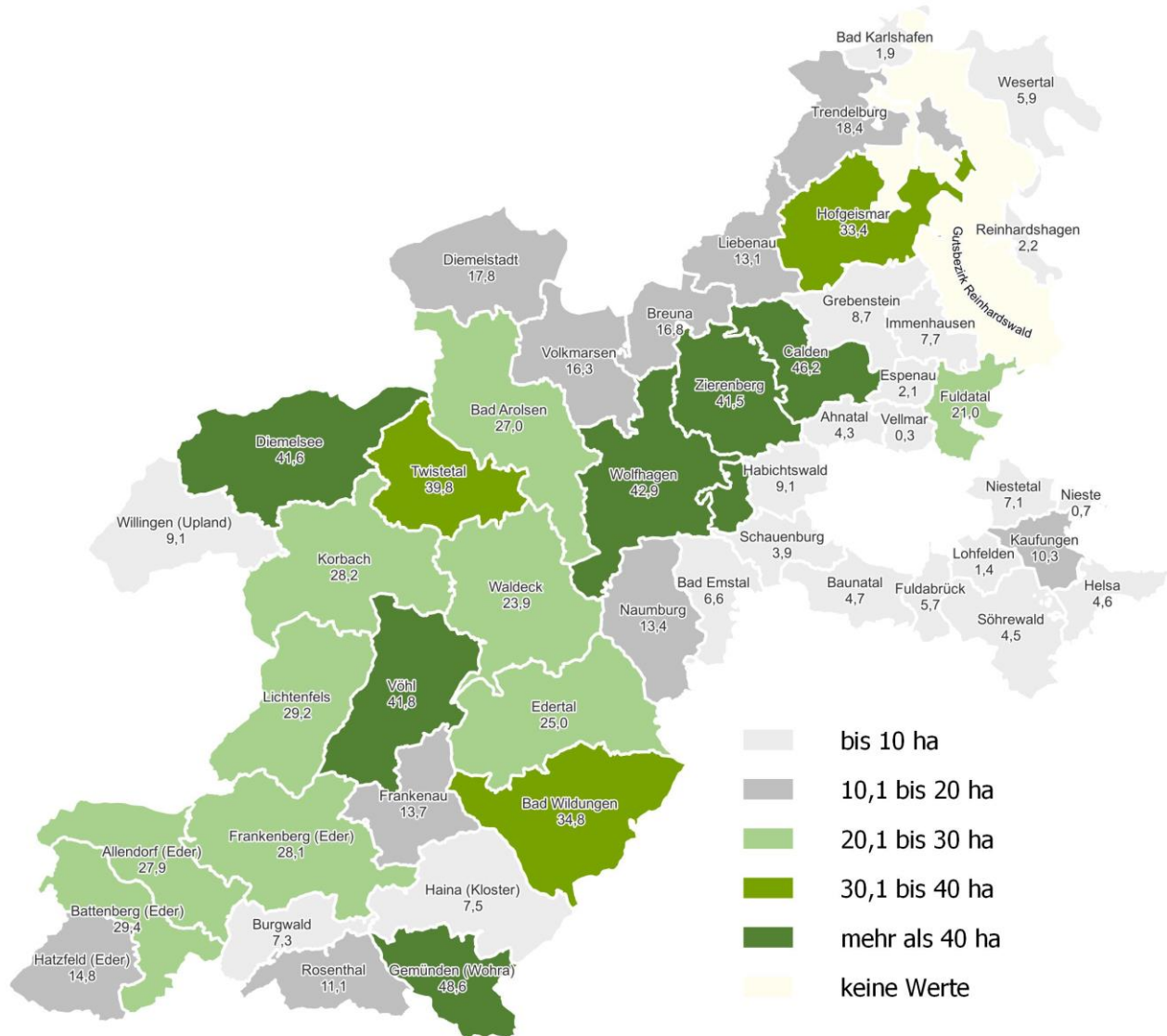


Abb. 46 Flächenumsatz der Kaufverträge

5.2 GESAMTUMSATZ NACH NUTZUNGSARTEN

Für eine sinnvolle Auswertung der Kaufverträge werden die preisbestimmenden Nutzungsarten in fünf Kategorien eingeteilt. Die weiteren preisbestimmenden Nutzungen sind entweder nicht eindeutig klassifizierbar, nicht ausreichend vorhanden oder bieten keine sinnvolle Auswertung an (z.B. Verkehrsflächen, Trafoplatze oder Zukäufe).

WOHNBAUFLÄCHEN

Wohnbauflächen sind alle Arten von unbebauten Bauflächen, die für eine Wohn- oder gemischte Bebauung vorgesehen sind.

GEWERBEFLÄCHEN

Gewerbeflächen beinhalten alle unbebauten Grundstücke, für die eine gewerbliche Nutzung zulässig ist.

GARTENLAND

Gartenland umfasst unbebaute Grundstücke, die für eine private gartenbauliche Nutzung vorgesehen sind (z.B. Kleingartenkolonien).

LANDWIRTSCHAFTSFLÄCHEN

Landwirtschaftsflächen bilden flächenmäßig den Schwerpunkt des unbebauten Immobilienmarktes der beiden Landkreise. Es handelt sich dabei um betrieblich genutzte Flächen, insbesondere Acker- und Grünland, aber auch Sonderkulturen (z.B. Obst- und Gemüseanbau).

FORSTWIRTSCHAFTSFLÄCHEN

Diese Flächen umfassen die Waldverkäufe.

5.2.1 ANZAHL, GELD- UND FLÄCHENUMSATZ DER KAUFVERTRÄGE NACH NUTZUNGSARTEN

Nutzungsarten	Landkreis	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
Wohnbaufläche	Kassel	91	7,8	6,8
	Waldeck-Frankenberg	143	7,6	12,1
Gewerbefläche	Kassel	16	5,3	10,7
	Waldeck-Frankenberg	15	1,4	5,0
Gartenland	Kassel	36	0,1	2,3
	Waldeck-Frankenberg	38	0,1	1,9
Landwirtschaftsfläche	Kassel	257	4,8	228,0
	Waldeck-Frankenberg	323	5,1	277,6
Forstwirtschaftsfläche	Kassel	9	0,03	7,7
	Waldeck-Frankenberg	64	0,5	86,9
Summe	Kassel	409	18,1	255,5
	Waldeck-Frankenberg	583	14,7	383,4
Gesamtsumme		992	32,8	638,9

Tab. 11 Anzahl und Umsätze der Kaufverträge in den Landkreisen

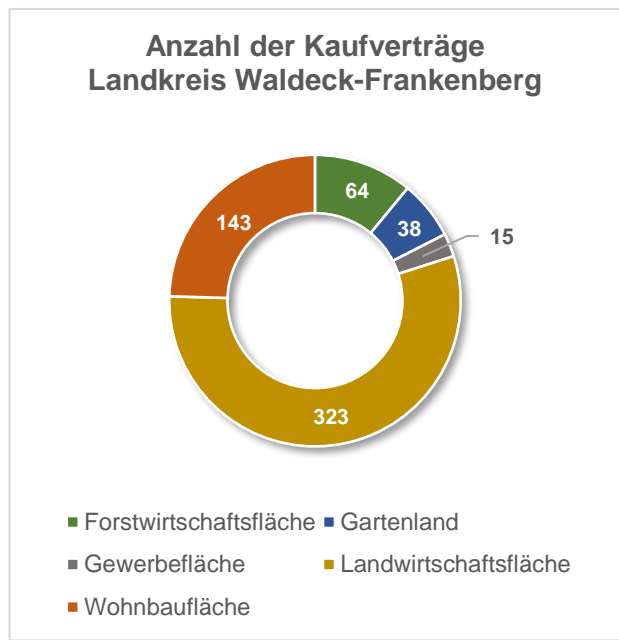
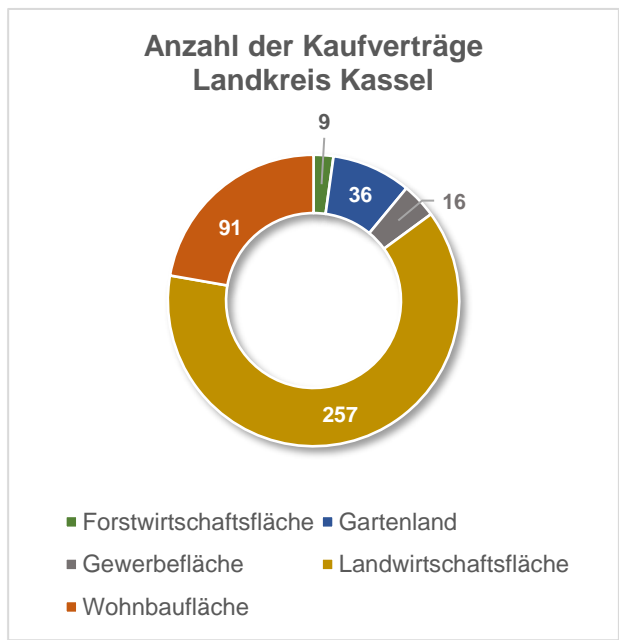


Abb. 47 Anzahl der Kaufverträge in den Landkreisen

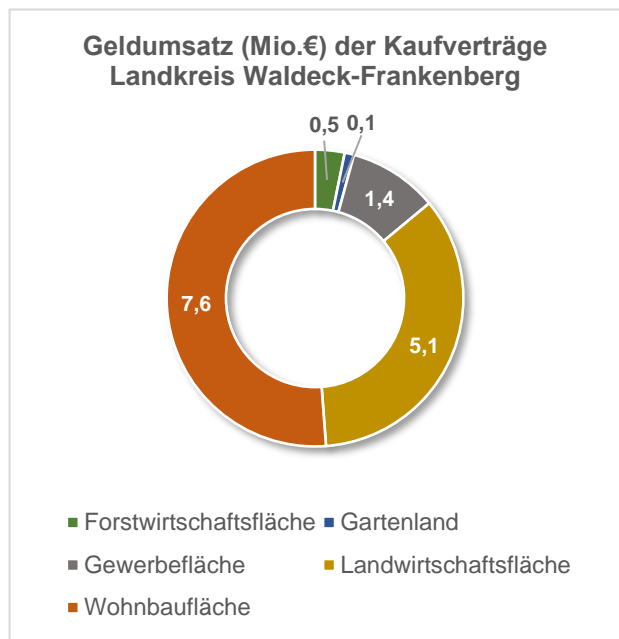
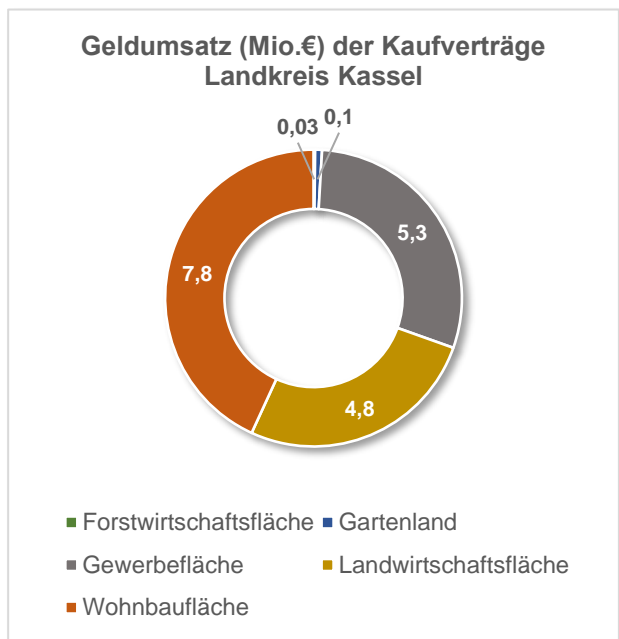


Abb. 48 Geldumsatz der Kaufverträge in den Landkreisen

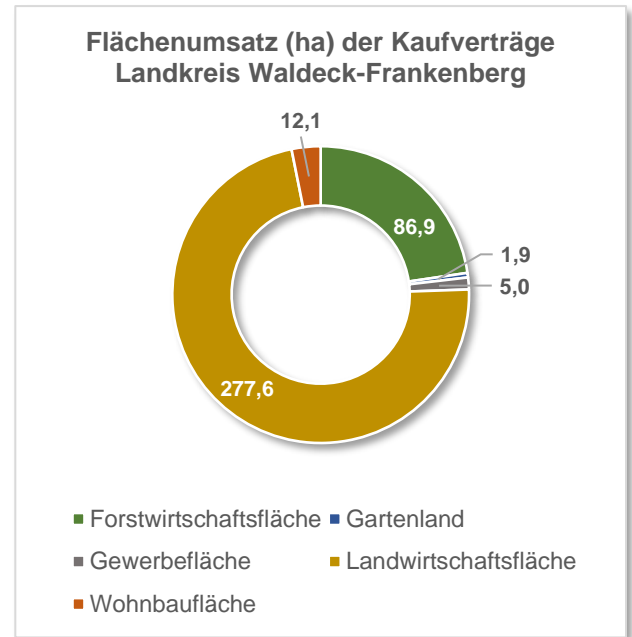
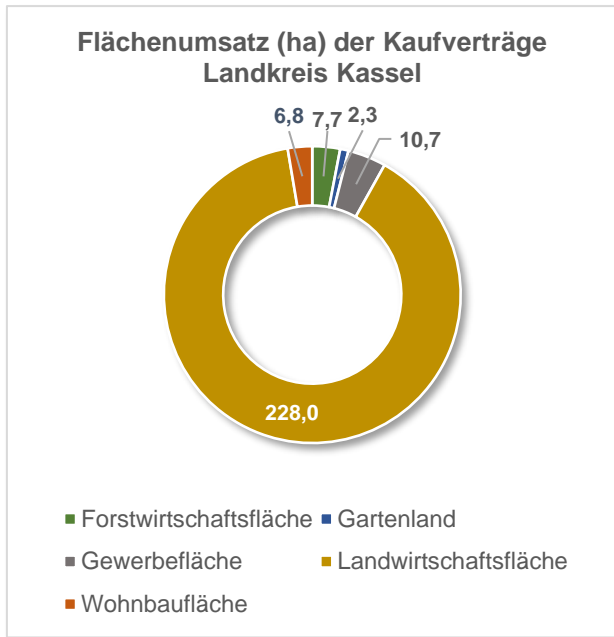


Abb. 49 Flächenumsatz der Kaufverträge in den Landkreisen

5.3 WOHNBAUFLÄCHEN

Die Tab. 12 und 13 zeigen Zeitreihen der Kaufverträge. Im Jahr 2023 ist ein rapider Einbruch an Verkäufen zu verzeichnen. Im Landkreis Kassel entspricht dies einem Rückgang von 53,3 % gegenüber 2022 und stellt ein Allzeittief dar. Im Landkreis Waldeck-Frankenberg sank die Anzahl ebenfalls stark ab (- 40,4 %), auch ein Allzeit-

tief. Dem einher gingen der Geld- und Flächenumsatz deutlich zurück.

Im Landkreis Kassel ist aber der durchschnittliche Bodenpreis im Vergleich zu 2022 trotzdem „nur“ um 1,9 % gesunken, im Landkreis Waldeck-Frankenberg sogar noch um 8,4 % gestiegen.

LANDKREIS KASSEL¹⁴

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl	374	347	324	288	264	271	287	195	91
Geldumsatz [Mio. €]	22,7	25,1	21,0	20,7	19,9	18,7	24,9	17,5	7,8
Flächenumsatz [ha]	29,8	29,4	25,4	24,0	21,8	22,9	24,3	15,2	6,8
Ø-Preis €/m ²	80,3	87,0	84,0	82,5	87,0	80,3	95,8	99,0	97,1

Tab. 12 Wohnbauflächen im Landkreis Kassel

LANDKREIS WALDECK-FRANKENBERG

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl	201	259	329	331	282	297	362	240	143
Geldumsatz [Mio. €]	6,9	10,8	14,9	13,5	11,9	15,3	16,7	12,1	7,6
Flächenumsatz [ha]	15,1	27,9	34,2	27,3	27,3	26,9	32,6	21,0	12,1
Ø-Preis €/m ²	49,9	42,1	43,4	52,1	49,5	58,4	52,3	61,0	66,1

Tab. 13 Wohnbauflächen im Landkreis Waldeck-Frankenberg

¹⁴ Eine Selektion der Daten fand ausschließlich im Bereich des Bodenpreises statt. Im Durchschnittspreis pro Quadratmeter sind u.a. erschließungsbeitragspflichtige Kauffälle mit eingeflossen.

5.3.1 KAUFVERTRÄGE NACH BODENRICHTWERTEN

In den folgenden Abb. 50 bis 57 wird die Entwicklung der Kaufverträge bei Wohnbauflächen, in Bezug zu den Bodenrichtwerten, aufgezeigt. Bei der

Ermittlung der Durchschnittspreise wurden die Daten zusätzlich einer fachlichen und statistischen Ausreißerbereinigung unterzogen.

5.3.1.1 ANZAHL DER KAUFVERTRÄGE NACH BODENRICHTWERTEN

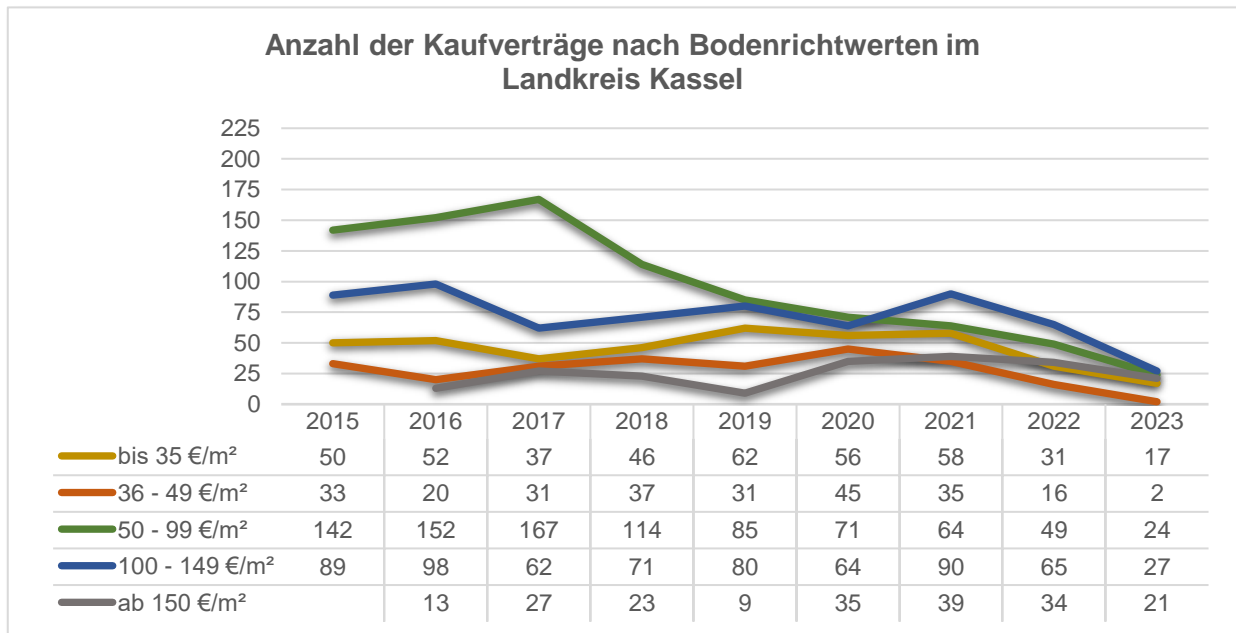


Abb. 50 Anzahl der Kaufverträge nach Bodenrichtwerten im Landkreis Kassel¹⁵

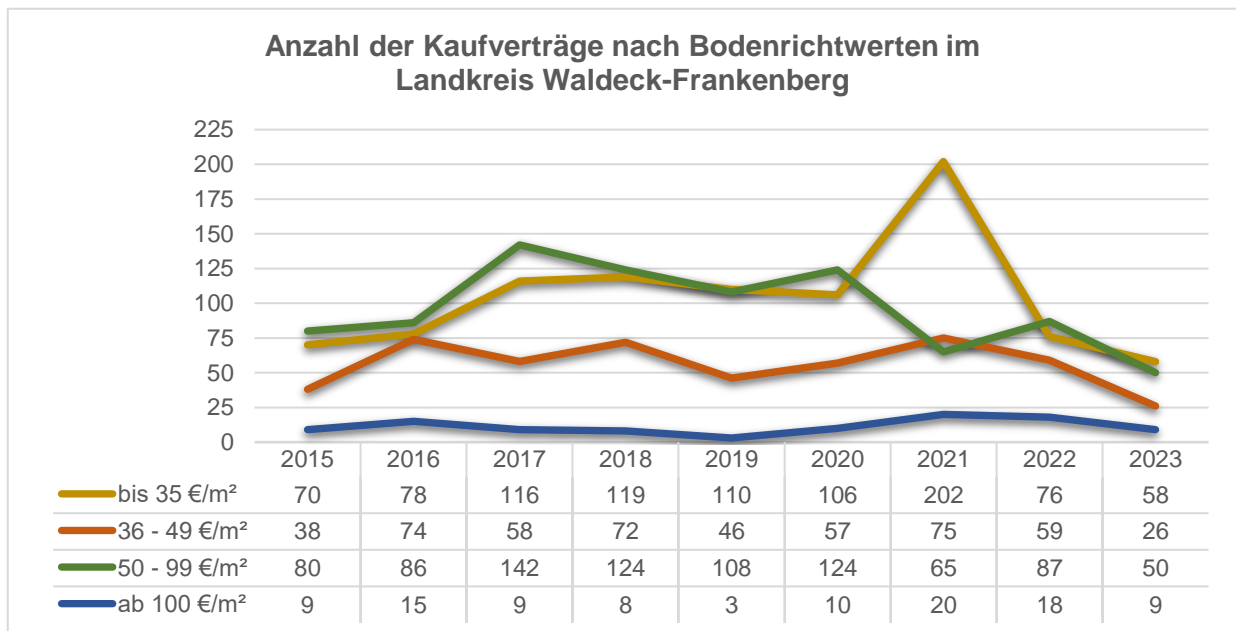


Abb. 51 Anzahl der Kaufverträge nach Bodenrichtwerten im Landkreis Waldeck-Frankenberg

¹⁵ Da in 2015 keine Kauffälle für den Bodenrichtwertbereich ab 150 €/m² im LK KS vorlagen, wird auf die Darstellung verzichtet.

5.3.1.2 GELDUMSATZ DER KAUFVERTRÄGE NACH BODENRICHTWERTEN

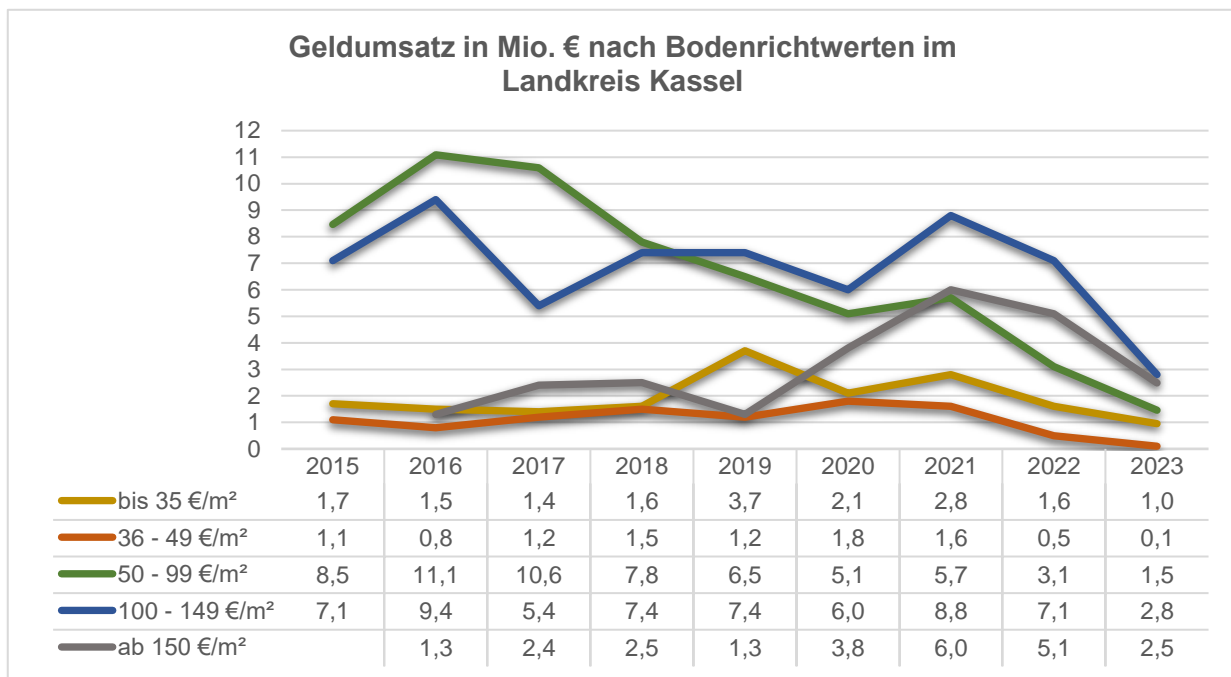


Abb. 52 Geldumsatz der Kaufverträge nach Bodenrichtwerten im Landkreis Kassel¹⁶

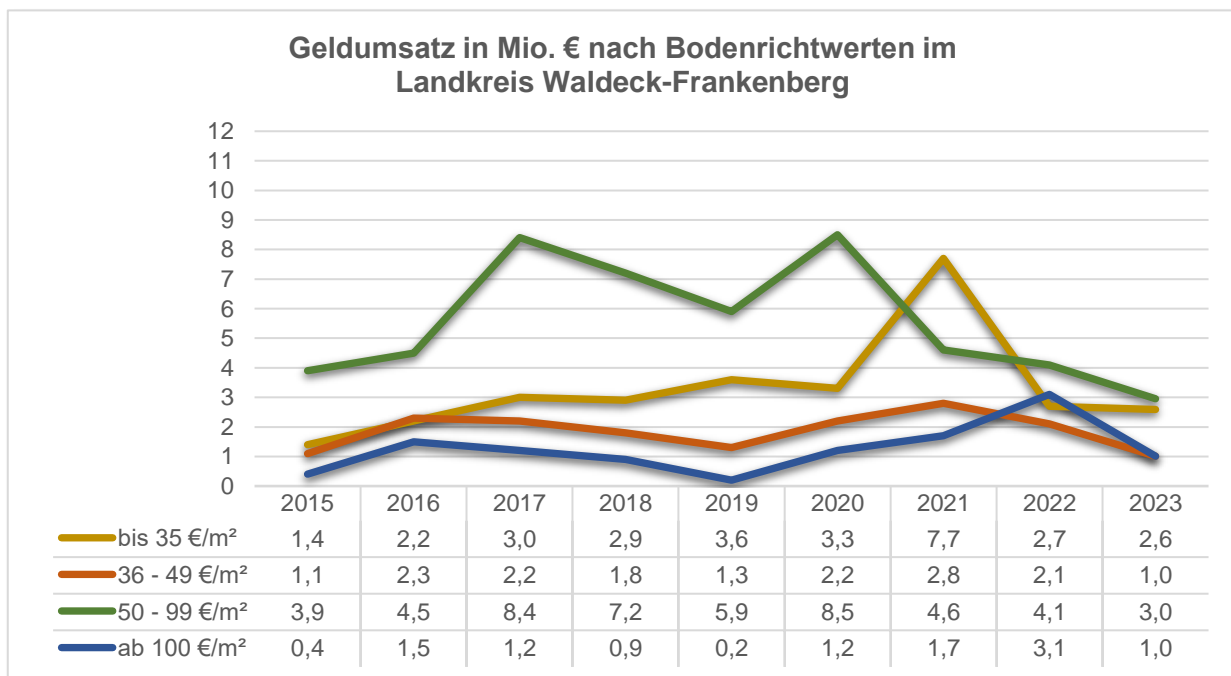


Abb. 53 Geldumsatz der Kaufverträge nach Bodenrichtwerten im Landkreis Waldeck-Frankenberg

¹⁶ Da in 2015 keine Kauffälle für den Bodenrichtwertbereich ab 150 €/m² im LK KS vorlagen, wird auf die Darstellung verzichtet.

5.3.1.3 FLÄCHENUMSATZ DER KAUFVERTRÄGE NACH BODENRICHTWERTEN

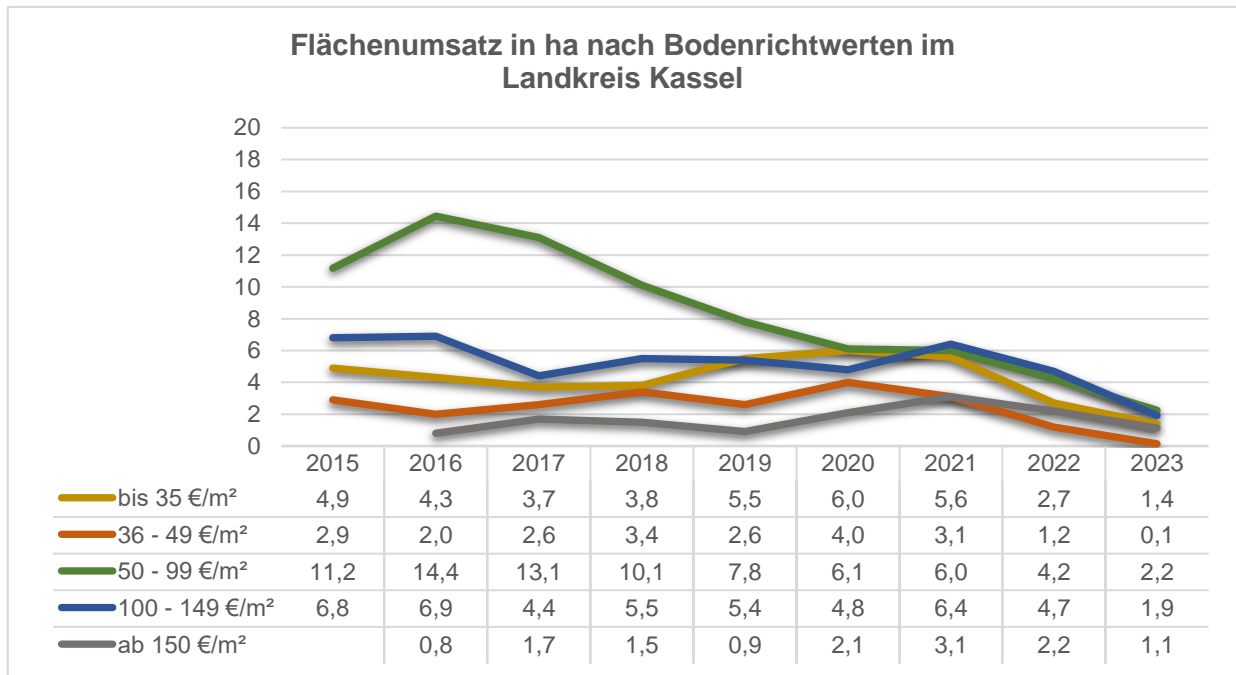
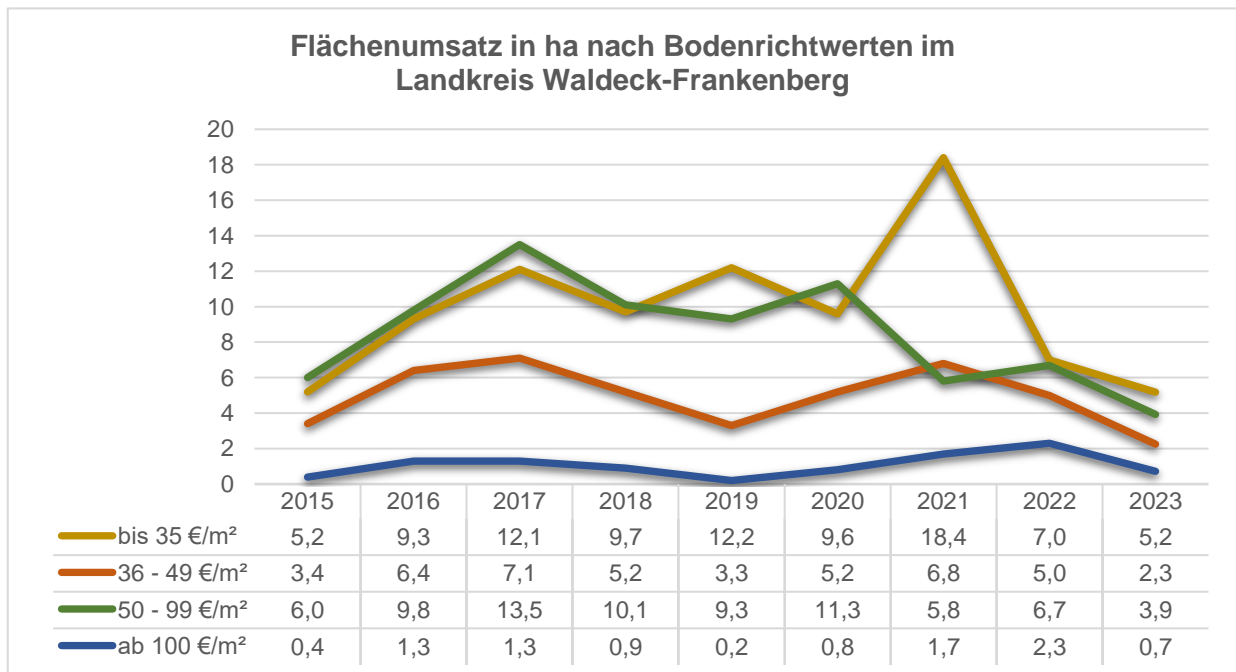
Abb. 54 Flächenumsatz der Kaufverträge nach Bodenrichtwerten im Landkreis Kassel¹⁷

Abb. 55 Flächenumsatz der Kaufverträge nach Bodenrichtwerten im Landkreis Waldeck-Frankenberg

¹⁷ Da in 2015 keine Kauffälle für den Bodenrichtwertbereich ab 150 €/m² im LK KS vorlagen, wird auf die Darstellung verzichtet.

5.3.1.4 DURCHSCHNITTSKAUFPREISE DER KAUFVERTRÄGE NACH BODENRICHTWERTEN¹⁸

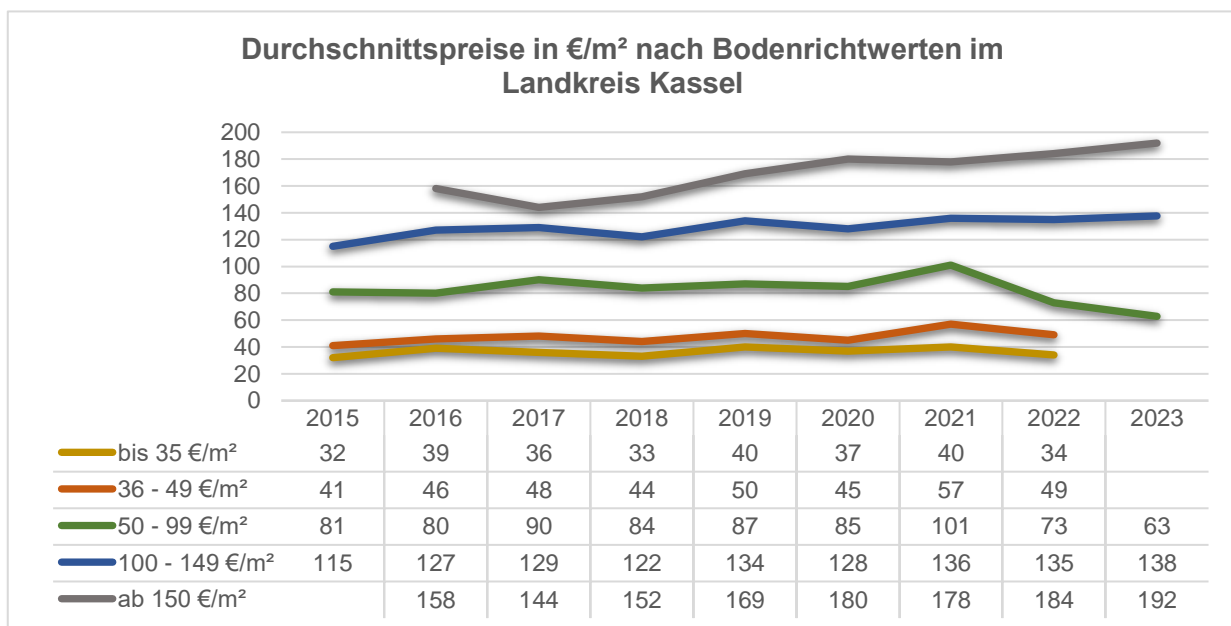


Abb. 56 Durchschnittskaufpreise der Kaufverträge nach Bodenrichtwerten im LK KS¹⁹

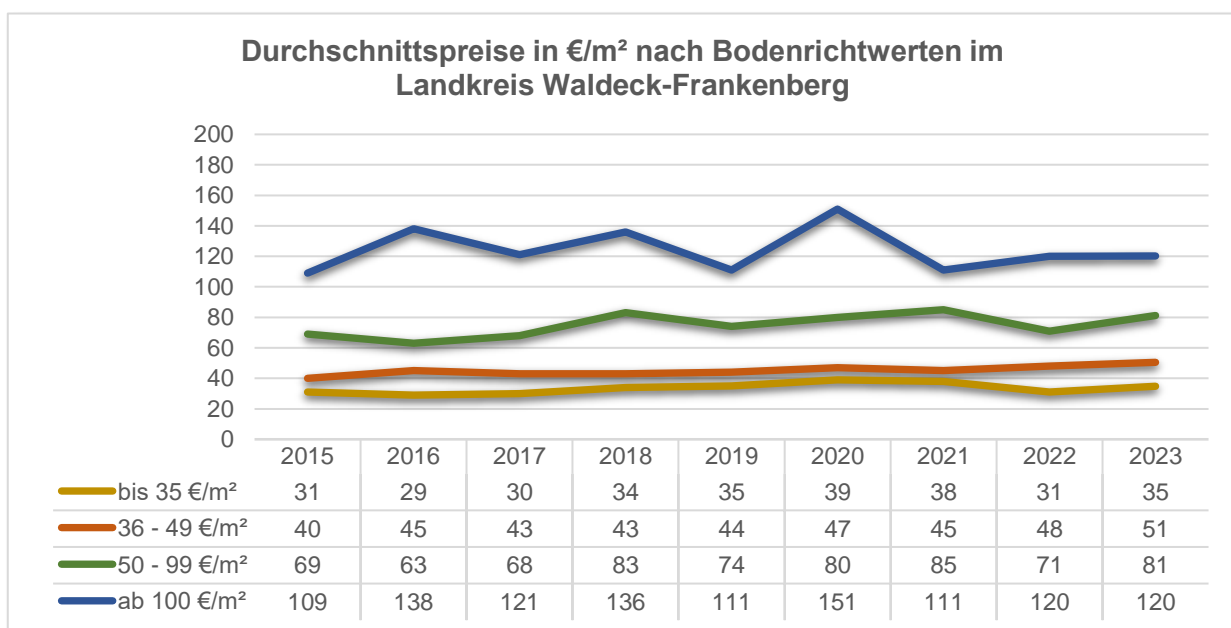


Abb. 57 Durchschnittskaufpreise der Kaufverträge nach Bodenrichtwerten im LK WA-FKB

¹⁸ Bei Werten bis 35 €/m² wurden in beiden Landkreisen in der Vergangenheit Baulücken oder Bauplätze kleinerer Baugebiete in Ortsteilen veräußert, die zum Teil (deutlich) über dem Bodenrichtwert dieses Spannbereichs lagen. Dies trifft auch auf die Werte 36 bis 49 €/m² und 50 bis 99 €/m² im Landkreis Kassel zu, wobei im unteren Wertebereich auch ein Baugebiet einfließt. In 2017 liegt im Landkreis Kassel der Durchschnittspreis unter dem Spannbereich ab 150 €/m², da hier überwiegend Kaufverträge eines Baugebiets registriert wurden, deren Verkäufe unter 150 €/m² lagen (Faktor ca. 0,95). Die Schwankungen des Durchschnittspreises im Landkreis Waldeck-Frankenberg ab 100 €/m² hängen jeweils stark von der Anzahl der Kauffälle in der Gemarkung Willingen (Upland) ab, da nur hier der Bodenrichtwert deutlich über 100 €/m² liegt.

¹⁹ Da in 2015 keine Kauffälle für den Bodenrichtwertbereich ab 150 €/m² im LK KS vorlagen, wird auf die Darstellung verzichtet. In 2023 lagen bei den Werten bis 35 €/m² und 36 bis 49 €/m² nicht genügend Kauffälle vor, um einen aussagekräftigen Durchschnittspreis ableiten zu können.

5.3.1.5 ALLGEMEINE RELATIVE PREISENTWICKLUNG FÜR WOHNBAUFLÄCHEN

Die relative Preisentwicklung von Wohnbauflächen kann gut über Indexreihen veranschaulicht werden. Dabei wird der sich für das jeweilige Jahr ergebende durchschnittliche Kaufpreis für Wohnbauflächen auf das Jahr 2015 (Index 100) bezogen und in die Bodenrichtwertbereiche der beiden Landkreise untergliedert. Bei den Bodenrichtwert-

bereichen bis 35 €/m² und 36 bis 49 €/m² im Landkreis Kassel kann aufgrund der geringen Anzahl an Fällen kein Preisindex für das Jahr 2023 ermittelt werden. Bei einem Bodenrichtwertbereich ab 150 €/m² im Landkreis Kassel bezieht sich der durchschnittliche Kaufpreis auf das Jahr 2016 (Index 100).

LANDKREIS KASSEL

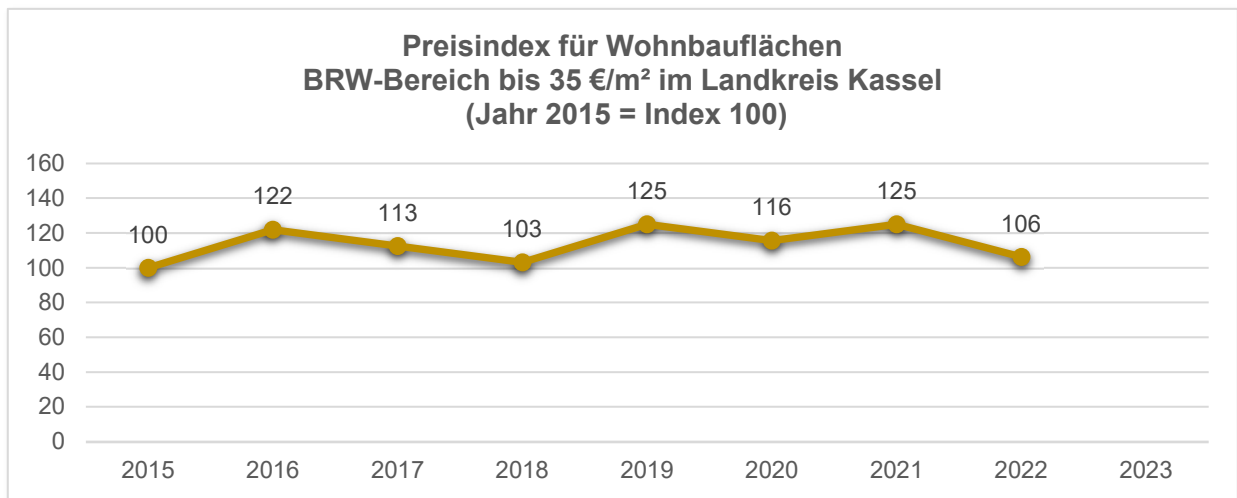


Abb. 58 Preisindex für Wohnbauflächen - BRW-Bereich bis 35 €/m² - im LK KS

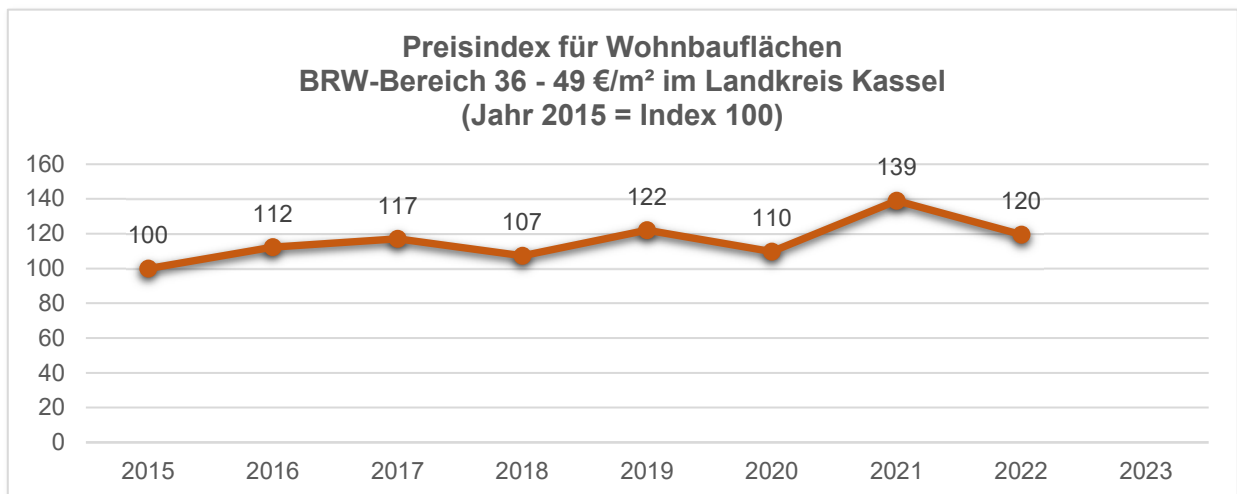


Abb. 59 Preisindex für Wohnbauflächen - BRW-Bereich 36 bis 49 €/m² - im LK KS

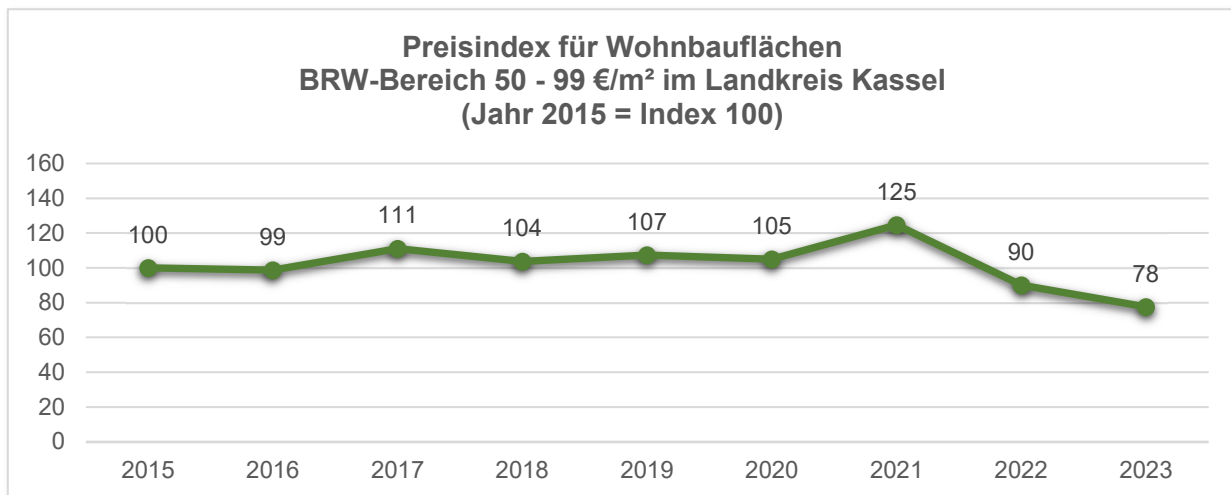


Abb. 60 Preisindex für Wohnbauflächen - BRW-Bereich 50 bis 99 €/m² - im LK KS

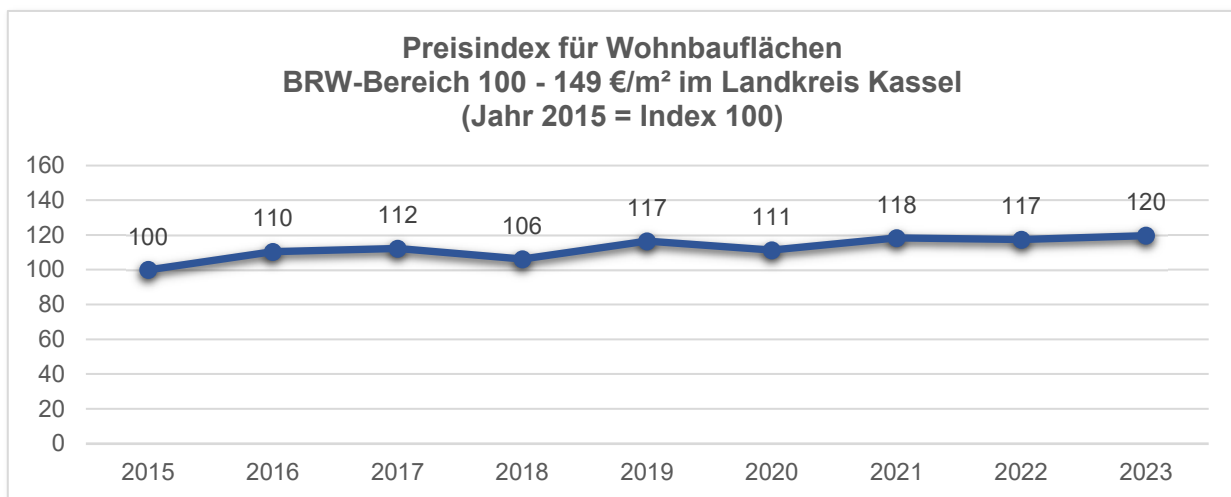


Abb. 61 Preisindex für Wohnbauflächen - BRW-Bereich 100 bis 149 €/m² - im LK KS

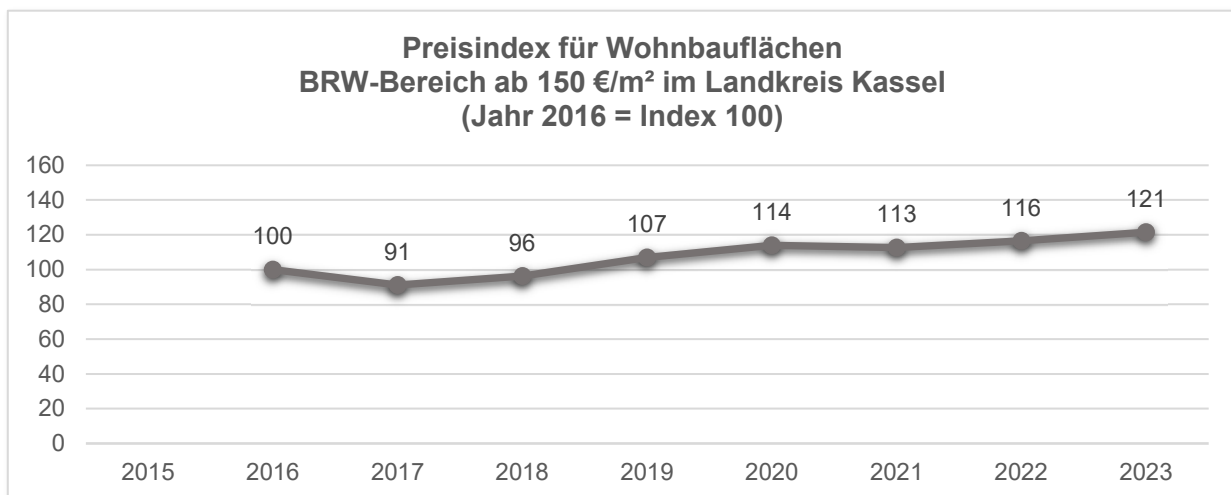
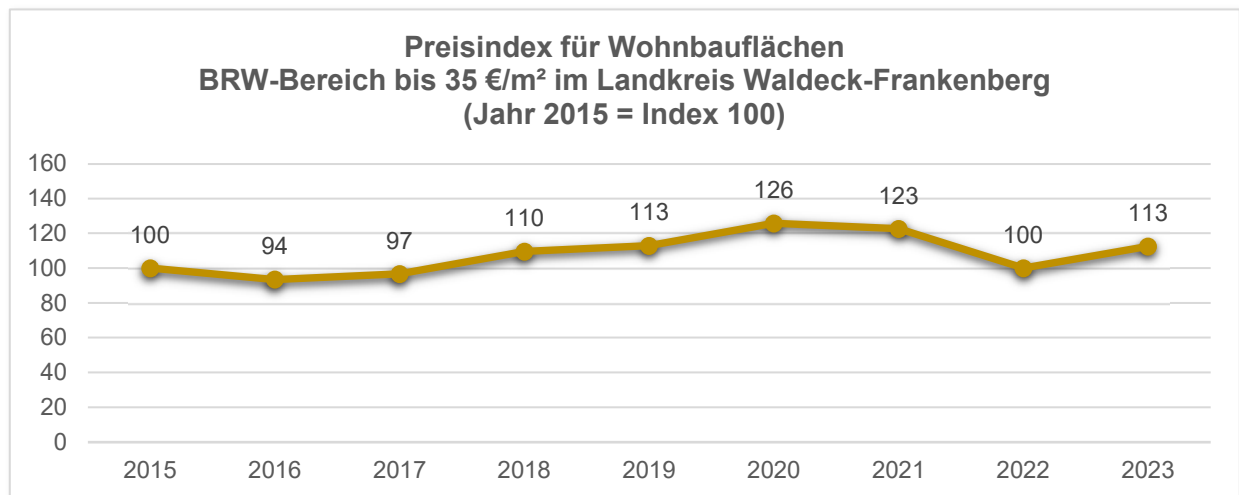
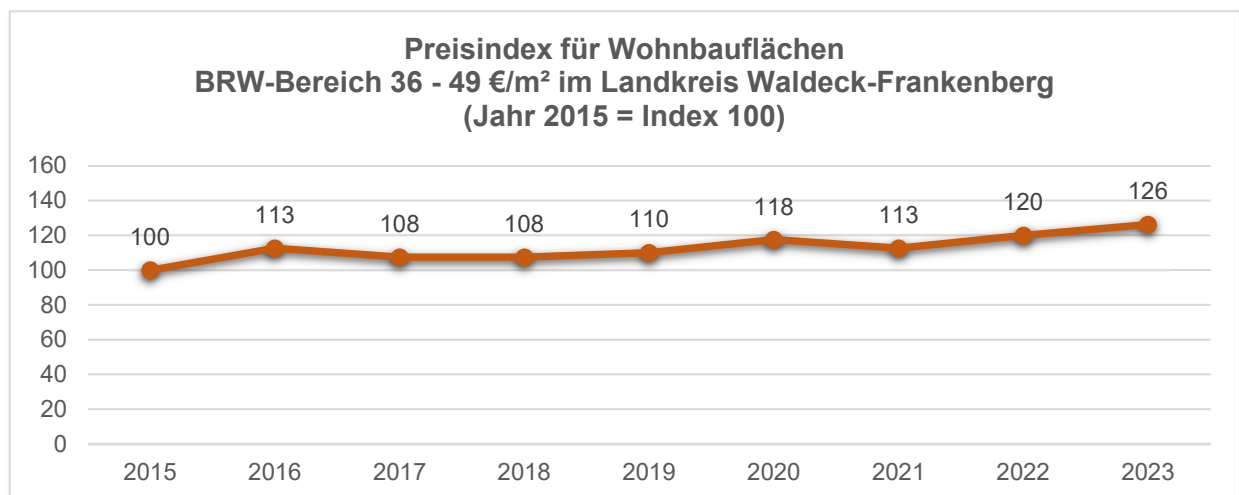
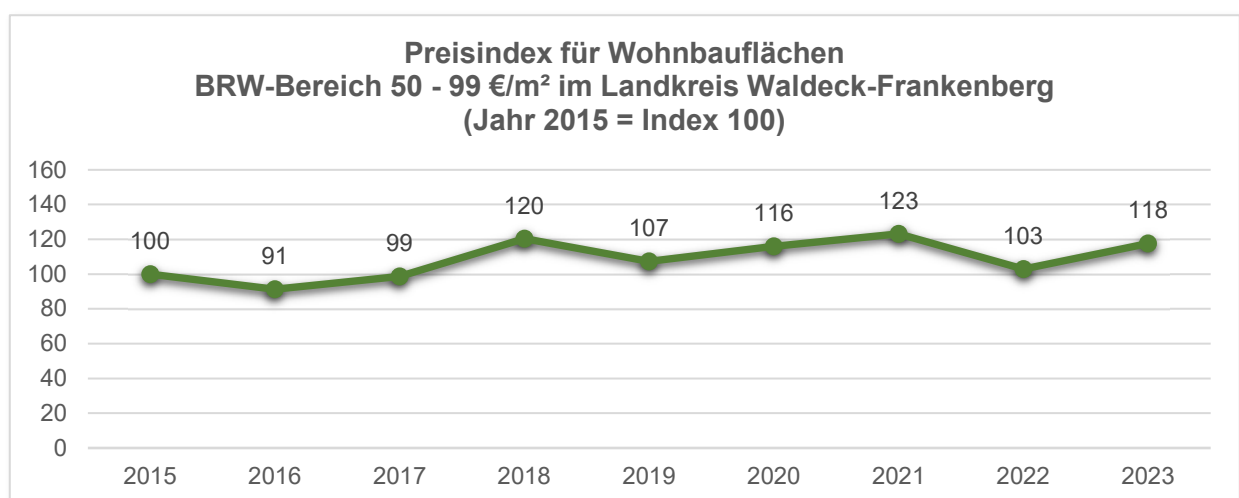


Abb. 62 Preisindex für Wohnbauflächen - BRW-Bereich ab 150 - im LK KS

LANDKREIS WALDECK-FRANKENBERG

Abb. 63 Preisindex für Wohnbauflächen - BRW-Bereich bis 35 €/m² - im LK WA-FKBAbb. 64 Preisindex für Wohnbauflächen - BRW-Bereich 36 bis 49 €/m² - im LK WA-FKBAbb. 65 Preisindex für Wohnbauflächen - BRW-Bereich 50 bis 99 €/m² - im LK WA-FKB

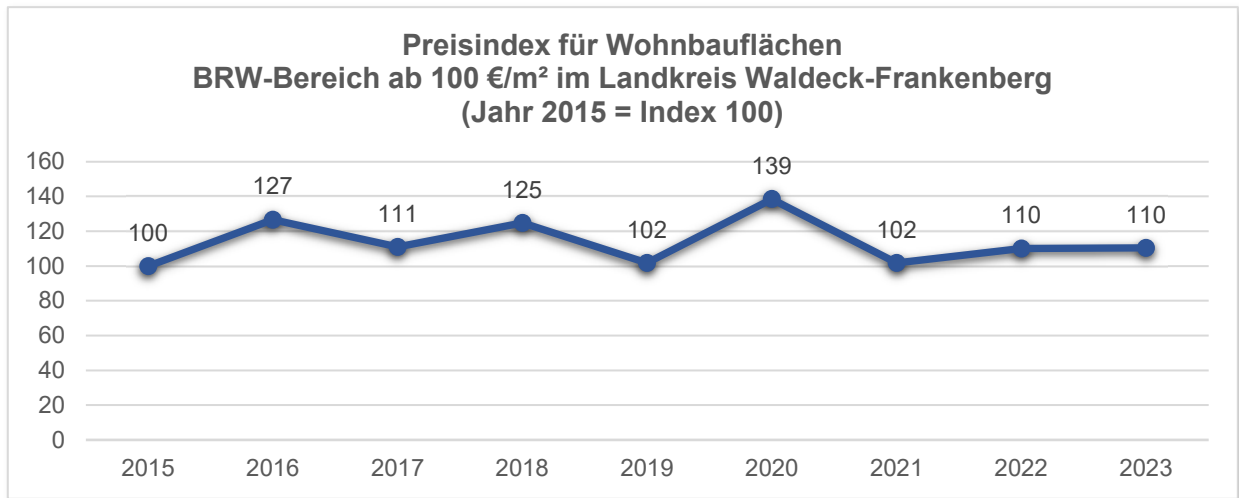


Abb. 66 Preisindex für Wohnbauflächen - BRW-Bereich ab 100 €/m² - im LK WA-FKB

5.4 GEWERBEFLÄCHEN

Ein gewerblicher Grundstücksverkehr findet in beiden Landkreisen kaum regelmäßig statt. Den Tab. 14 und 15 können Zeitreihen der Kaufverträge von 2015 bis 2023 entnommen werden.

Der geringen Anzahl an Kaufverträgen liegen unterschiedlichste gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten der Flächen zu Grunde. Daher liefert der jährliche Durchschnittspreis wenig Aufschluss über das eigentliche Preisniveau von unbebauten Gewerbeflächen. Im Weiteren dürfte beispielsweise die Kaufpreishöhe unmittelbar mit der aktuellen wirtschaftlichen Lage des jeweiligen spezifischen Wirtschaftszweigs zusammenhängen, die auch der allgemeinen Wirtschaftslage wider-

sprechen kann.

Eine weitere Aufteilung der Gewerbeflächen bezogen auf die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 wird aufgrund dieser niedrigen Anzahl der Verträge aus datenschutzrechtlichen Gründen für das Berichtsjahr 2023 nicht vorgenommen.

Werden die vorhandenen Kaufverträge zusätzlich einer fachlichen und statistischen Ausreißerbereinigung unterzogen, ergibt sich für das Jahr 2023 für den Landkreis Kassel ein Durchschnittspreis von 59,70 €/m² (10 Kaufverträge) und für den Landkreis Waldeck-Frankenberg ein Durchschnittspreis von 35,20 €/m² (7 Kaufverträge).

LANDKREIS KASSEL

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl	46	40	17	12	33	21	18	17	16
Geldumsatz [Mio. €]	4,3	4,5	2,5	8,6	6,6	5,7	2,4	11,1	5,3
Flächenumsatz [ha]	11,9	13,1	6,3	11,8	19,4	25,3	6,5	12,5	10,7
Ø-Preis €/m ²	37,3	34,2	38,9	72,9	34,0	22,6	33,6	53,1	51,4

Tab. 14 Gewerbeflächen im Landkreis Kassel

LANDKREIS WALDECK-FRANKENBERG

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl	10	19	36	31	21	8	23	18	15
Geldumsatz [Mio. €]	1,3	2,1	6,0	4,7	3,0	2,4	2,3	2,5	1,4
Flächenumsatz [ha]	6,5	9,9	18,1	19,1	6,0	3,7	6,7	7,6	5,0
Ø-Preis €/m ²	20,2	20,3	33,3	25,5	31,1	33,8	34,8	32,5	30,1

Tab. 15 Gewerbeflächen im Landkreis Waldeck-Frankenberg

5.4.1 ALLGEMEINE RELATIVE PREISENTWICKLUNG FÜR GEWERBEFLÄCHEN

Die relative Preisentwicklung von Gewerbeflächen kann ebenfalls über Indexreihen veranschaulicht werden. Dabei wird der sich für das jeweilige Jahr ergebende durchschnittliche Kauf-

preis für Gewerbeflächen auf das Jahr 2015 (Index 100) bezogen. Eine Unterteilung in die Bodenrichtwertbereiche der beiden Landkreise findet nicht statt.

LANDKREIS KASSEL

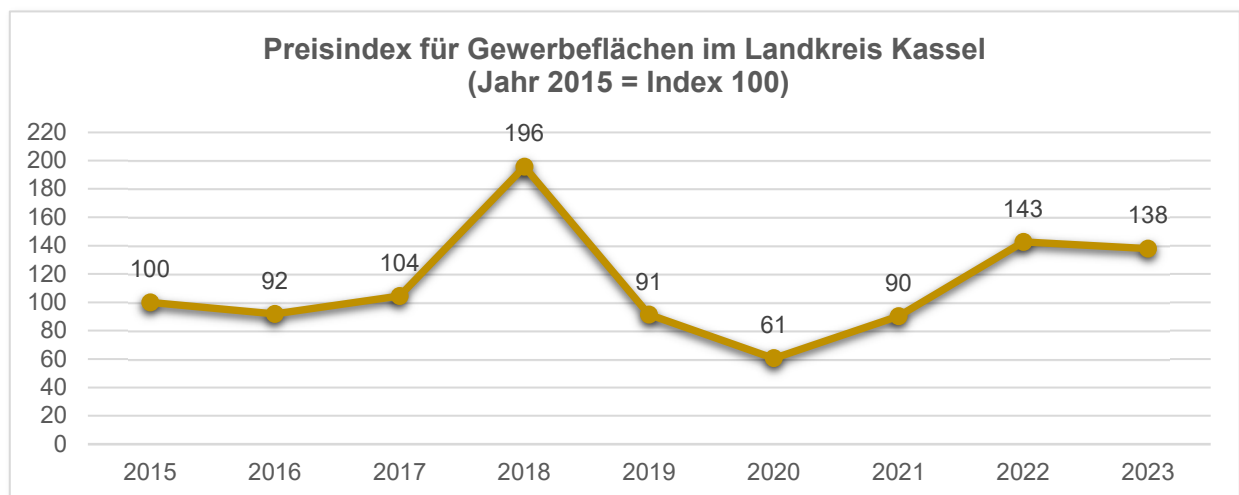


Abb. 67 Preisindex für Gewerbeflächen im LK KS

LANDKREIS WALDECK-FRANKENBERG

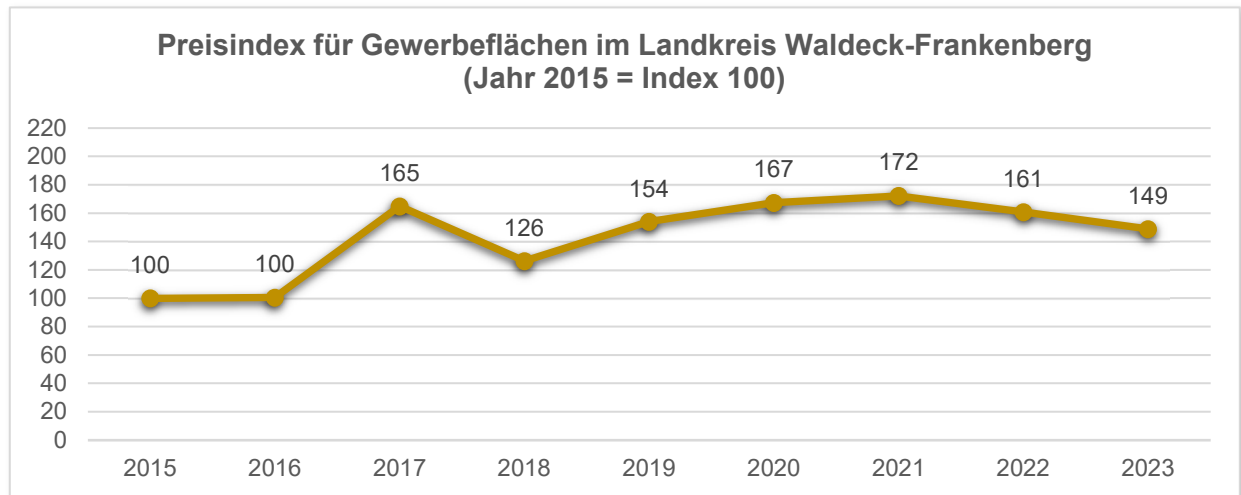


Abb. 68 Preisindex für Gewerbeflächen im LK WA-FKB

5.5 GARTENLAND

Die Anzahl der Kaufverträge von Gartenland schwankt in beiden Landkreisen Kassel und Waldeck-Frankenberg.

Die Durchschnittspreise bewegen sich zwischen 5 und 9 Euro pro Quadratmeter. Aufgrund der großen Streubreite geben sie aber keinen direkten Aufschluss über das Preisniveau und sind nur bedingt heranzuziehen. Der zu erzielende Wert für Gartenland ist vor allem abhängig von wertrelevanten Faktoren wie der Lage des Grundstücks oder das Nutzungspotential der Fläche, teilweise

aber auch von im Vertrag nicht extra ausgewiesenen Bestandteilen oder Zubehör, wie z.B. einer Gartenhütte. Die Tab. 16 und 17 zeigen Zeitreihen der Kaufverträge der Landkreise.

Im Landkreis Kassel wurde Gartenland 2023 mit einer durchschnittlichen Flächengröße von rund 625 m² veräußert. Im Landkreis Waldeck-Frankenberg lag die durchschnittliche Flächengröße bei circa 500 m².

LANDKREIS KASSEL

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl	133	98	55	45	48	37	43	70	36
Geldumsatz [Mio. €]	0,5	0,4	0,2	0,2	0,2	0,1	0,2	0,3	0,1
Flächenumsatz [ha]	9,3	7,6	4,1	3,8	3,2	2,4	2,5	4,6	2,3
Ø-Preis €/m²	5,3	5,4	5,9	5,1	6,3	5,5	6,5	6,1	6,3
Preisspanne von - bis €/m²	2,35 - 11,73	1,25 - 10,00	1,62 - 10,00	2,34 - 10,14	1,85 - 10,10	2,00 - 11,24	2,10 - 9,74	1,55 - 17,61	0,95 - 17,21

Tab. 16 Gartenland im Landkreis Kassel

LANDKREIS WALDECK-FRANKENBERG

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl	45	36	42	27	27	17	32	46	38
Geldumsatz [Mio. €]	0,2	0,5	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,3	0,1
Flächenumsatz [ha]	3,3	3,1	2,6	1,5	1,4	1,0	1,6	2,6	1,9
Ø-Preis €/m ²	5,3	5,1	5,6	5,9	7,6	7,3	8,3	9,3	7,3
Preisspanne von - bis €/m ²	1,00 - 12,59	1,67 - 17,79	1,00 - 17,31	1,00 - 11,94	1,55 - 10,68	1,46 - 17,33	2,79 - 14,75	1,43 - 25,00	1,00 - 25,00

Tab. 17 Gartenland im Landkreis Waldeck-Frankenberg

5.6 LANDWIRTSCHAFTSFLÄCHEN

Für den landwirtschaftlichen Markt sind unterschiedliche Faktoren hinsichtlich der Preisbildung von Bedeutung. Diese sind unter anderem:

NUTZBARKEITSAKTOREN

- besondere Nutzungsarten (z.B. Sonderkulturen)
- Erschließung durch ausgebaute Wege
- Vorhandensein von Produktionsquoten (z.B. für Zuckerrüben)
- Bewirtschaftungseinschränkungen (z.B. in Natur- oder Wasserschutzgebieten, entlang renaturierter Gewässer)
- Nutzbarkeit als Aufforstungsfläche
- Kulturzustand (z.B. mehrjährige Brache, unterlassene Düngung)
- Belastung durch Schadstoffe (Emissionen, Altlasten)
- Nutzbarkeitsbeschränkungen durch Energietrassen

BESCHAFFENHEITSAKTOREN

- Flurstücksstruktur (Form, Größe)
- Topographische Gestaltung (Hanglage, hügelig, eben)
- Bodenverbesserungsmaßnahmen durch Drainung und Düngung
- lokale Beeinträchtigungen (z.B. Gehölzgruppen, Waldschatten, Nässe)

LAGEFAKTOREN

- Entfernung vom Hof
- Entfernung von der Ortslage

BONITÄT

- natürliche Ertragsverhältnisse (Acker- bzw. Grünlandzahl, Klima, Niederschlag)
- Bodenarten (z.B. Ton-, Lehm- und Sandböden)

- Entstehungsarten (z.B. Verwitterungs- und Lößböden)

Die Bonität (Bodenschätzung) hat für die Preisbildung im Landwirtschaftsbereich in unserer Region noch eine Bedeutung. Die höchsten Bodenpreise werden in Gebieten mit guter Bodengüte erzielt. Im Durchschnitt steigt der Kaufpreis auch mit steigender Bonität (s. dazu Kap. 5.6.2.3 (Ackerland) und Kap. 5.6.3.3 (Grünland)). Dieser Umstand kann z.B. durch eine Aussicht auf Bebaubarkeit überstrahlt werden.

Der landwirtschaftliche Grundstücksverkehr bildet nur von der Anzahl und flächenmäßig den Schwerpunkt des Immobilienmarktes in den beiden Landkreisen. Hier werden die meisten Kaufverträge geschlossen. Demzufolge ist aufgrund der Anzahl als auch durch die üblicherweise größeren Schläge der Flächenumsatz in diesem Bereich am höchsten. Im Landkreis Kassel ist insgesamt ein Abwärtstrend zu verzeichnen. Im Landkreis Waldeck-Frankenberg hingegen steigen die Käufe in 2023 zu 2022 wieder an.

Die Durchschnittspreise sind im Landkreis Kassel in den letzten Jahren stabil, im Landkreis Waldeck-Frankenberg in 2023 wieder leicht ansteigend. Den Tab. 18 und 19 sind Zeitreihen der Kaufverträge mit Preisspannen zu entnehmen. Eine Ausreißerbeseitigung hat an dieser Stelle nicht stattgefunden.

Im Landkreis Kassel wurden Landwirtschaftsflächen mit einer durchschnittlichen Flächengröße von je rund 0,9 ha und im Landkreis Waldeck-Frankenberg mit je etwa 0,85 ha veräußert.

LANDKREIS KASSEL

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl	633	437	455	400	329	377	301	287	257
Geldumsatz [Mio. €]	6,6	4,9	5,6	4,7	5,5	5,8	6,0	4,0	4,8
Flächenumsatz [ha]	435,3	297,1	356,7	292,9	287,3	301,7	270,7	210,0	228,0
Ø-Preis €/m ²	1,5	1,6	1,6	1,6	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9
Preisspanne von - bis €/m ²	0,24 - 5,00	0,21 - 4,93	0,24 - 4,00	0,25 - 4,84	0,30 - 4,75	0,39 - 4,52	0,25 - 5,55	0,20 - 4,60	0,14 - 6,00

Tab. 18 Landwirtschaftsflächen im Landkreis Kassel

LANDKREIS WALDECK-FRANKENBERG

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl	529	497	530	397	512	406	378	293	323
Geldumsatz [Mio. €]	7,7	9,8	7,0	6,2	6,8	5,4	3,9	3,3	5,1
Flächenumsatz [ha]	582,6	708,4	467,0	428,1	478,8	332,5	282,8	199,6	277,6
Ø-Preis €/m ²	1,2	1,4	1,5	1,4	1,4	1,4	1,4	1,6	1,8
Preisspanne von - bis €/m ²	0,10 - 4,00	0,13 - 3,25	0,20 - 5,00	0,20 - 4,00	0,17 - 4,39	0,25 - 3,80	0,35 - 5,50	0,30 - 5,00	0,30 - 4,50

Tab. 19 Landwirtschaftsflächen im Landkreis Waldeck-Frankenberg

5.6.1 BODENSCHÄTZUNG

Zweck der Bodenschätzung ist es, für die Besteuerung der landwirtschaftlich nutzbaren Flächen des Bundesgebietes einheitliche Bewertungsgrundlagen zu schaffen. In diesem Zusammenhang werden als landwirtschaftlich nutzbare Flächen Acker- und Grünland bezeichnet. Die Bodenschätzung dient auch nichtsteuerlichen Zwecken, insbesondere der Flurneuordnung und dem Bodenschutz. Sie kann auch in Bodeninformationssystemen dargestellt werden.

Die Bodenschätzung wird nach dem Bodenschätzungsgesetz vom 20.12.2007 durchgeführt. Da es sich bei diesem Gesetz um ein Steuergesetz handelt, sind die amtlichen Bodenschätzenden bei der Finanzverwaltung angesiedelt. Die Erstschätzung der landwirtschaftlichen Flächen von circa 25 Gemarkungen erfolgte etwa zwischen 1937-1939 und von rund 10 weiteren Gemarkungen in den Jahren 1941/42. Die übrigen Gemarkungen wurden zwischen 1948 und 1953 erstmals bodengeschätzt. In begründeten Fällen wird die Bodenschätzung der jeweiligen Gemarkung aktualisiert.

Die Grundlage für eine einheitliche Beurteilung der natürlichen Ertragsfähigkeit der Böden im Bundesgebiet ist für Ackerland der Ackerschätzungsrahmen und für Grünland der Grünland-schätzungsrahmen. Die Schätzungsrahmen weisen Wertzahlen aus, die als Verhältniszahlen die Unterschiede im Reinertrag bei gemeinüblicher und ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zum Ausdruck bringen.

Bei der Ermittlung der Wertzahlen sind alle, die natürliche Ertragsfähigkeit beeinflussenden

Umstände zu berücksichtigen: beim Ackerland insbesondere Bodenart, Zustandsstufe und Entstehung des Bodens und beim Grünland Bodenart, Bodenstufe, Klima- und Wasserverhältnisse.

Die **Ertragsmesszahl (EMZ)** drückt die natürliche Ertragsfähigkeit einer bodengeschätzten Fläche aus. Sie ist das Produkt einer Fläche in Ar (1 a = 100 m²) und der Acker- oder Grünlandzahl (**Wertzahlen**). Bestehen innerhalb einer Fläche mehrere Teilflächen mit verschiedenen Acker- oder Grünlandzahlen, so bildet die Summe der Produkte der einzelnen Teilflächen in Ar und der jeweiligen Wertzahl die Ertragsmesszahl der Gesamtfläche.

Beispiel:

Bodenfläche:

2.000 m², Ackerzahl: 55

$$2.000 \text{ m}^2 / 100 \times 55 = \text{EMZ } 1.100$$

Das bedeutet, dass die Bodenfläche von 2.000 m² mit der Ackerzahl 55 in Bezug auf den Ertragswert einer Bodenfläche von 1.100 m² der Ackerzahl 100 entspricht.

Die nachfolgende Abb. 69 enthält die durchschnittlichen Ertragsmesszahlen für die landwirtschaftliche Nutzfläche (Mittelwert je Gemarkung). Diese errechnet sich für jede Gemarkung aus der Summe der Ertragsmesszahlen für Ackerland und Grünland dividiert durch die gesamte landwirtschaftliche Nutzfläche (EMZ/Gemarkung).

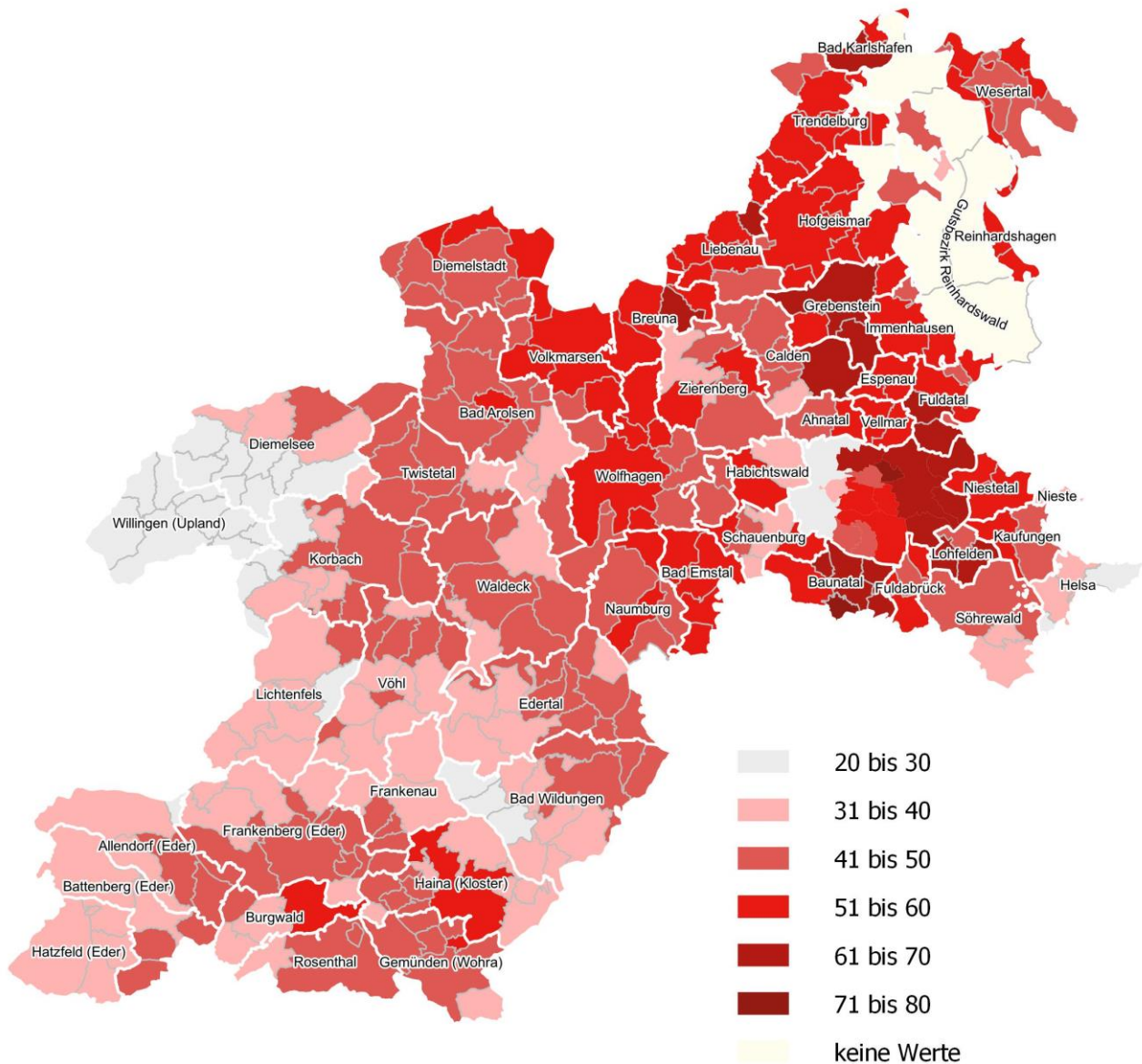


Abb. 69 Durchschnittliche Ertragsmesszahlen in den Landkreisen

5.6.2 ACKERLAND

5.6.2.1 DURCHSCHNITTLICHE ACKERLANDPREISE

In den nachfolgenden Abb. 70 und 71 wird die Entwicklung der Durchschnittspreise für Ackerland der beiden Landkreise, bezogen auf das gesamte Gemeinde- oder Stadtgebiet, im Berichtsjahr 2023 dargestellt. Die ermittelten Durchschnittspreise pro Kommune geben wegen der oft geringen Fallzahlen nicht das allgemeine Preisniveau für Ackerland in den einzelnen Gemarkungen wieder.

Bei der Ermittlung der Durchschnittspreise wurden die Daten bereits einer fachlichen und statistischen Ausreißerbereinigung unterzogen.

Ebenso wird aus Datenschutzgründen auf die Darstellung eines Durchschnittspreises in den Kommunen, bei denen weniger als drei Kaufverträge vorlagen, verzichtet.

Die meisten hierüber ermittelten Ackerlandverträge wurden im Landkreis Kassel in der Stadt Wolfhagen (17 Kaufverträge) und im Landkreis Waldeck-Frankenberg in der Stadt Bad Arolsen (17 Kaufverträge) geschlossen.

LANDKREIS KASSEL

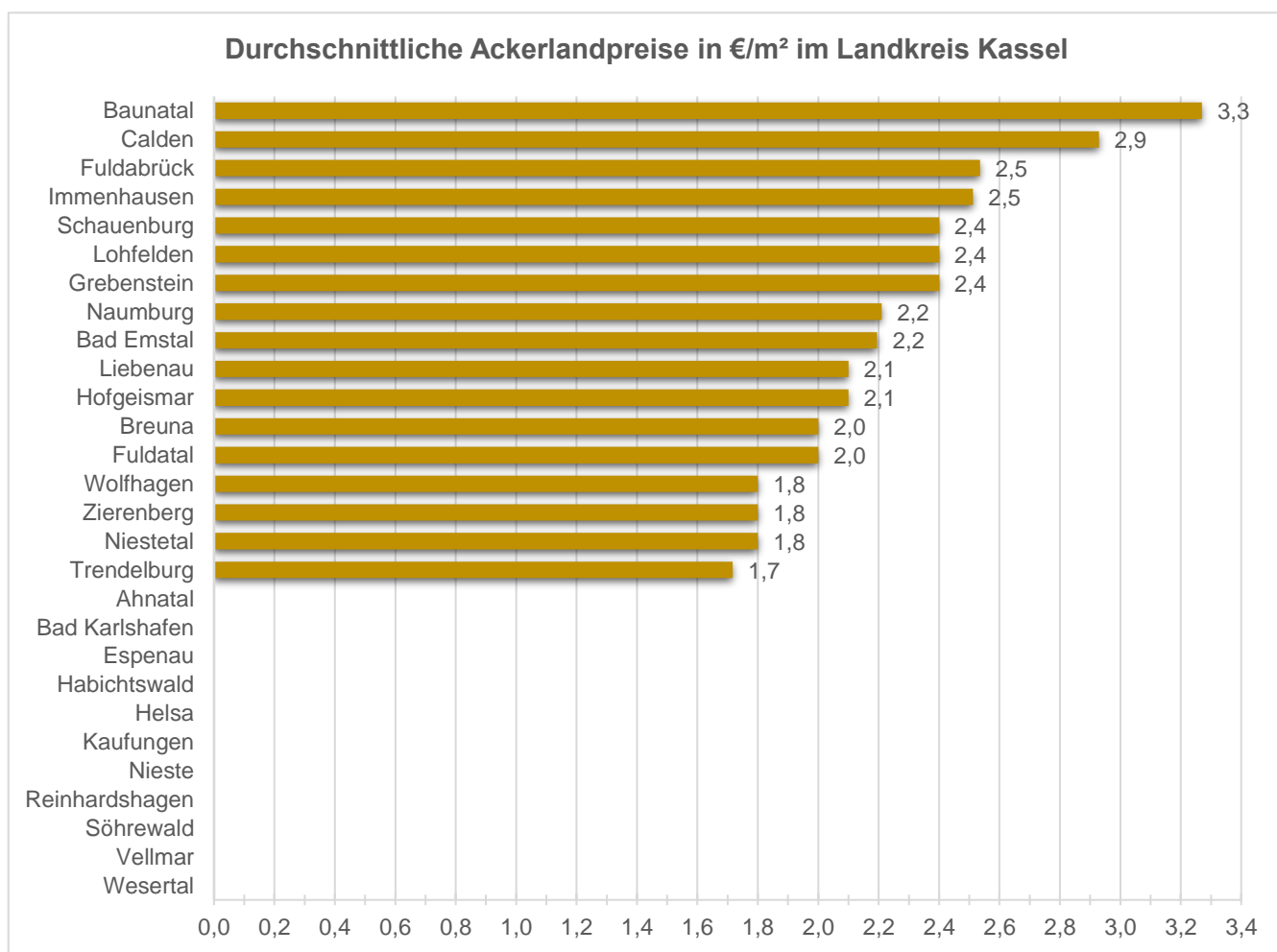


Abb. 70 Durchschnittliche Ackerlandpreise im Landkreis Kassel

LANDKREIS WALDECK-FRANKENBERG

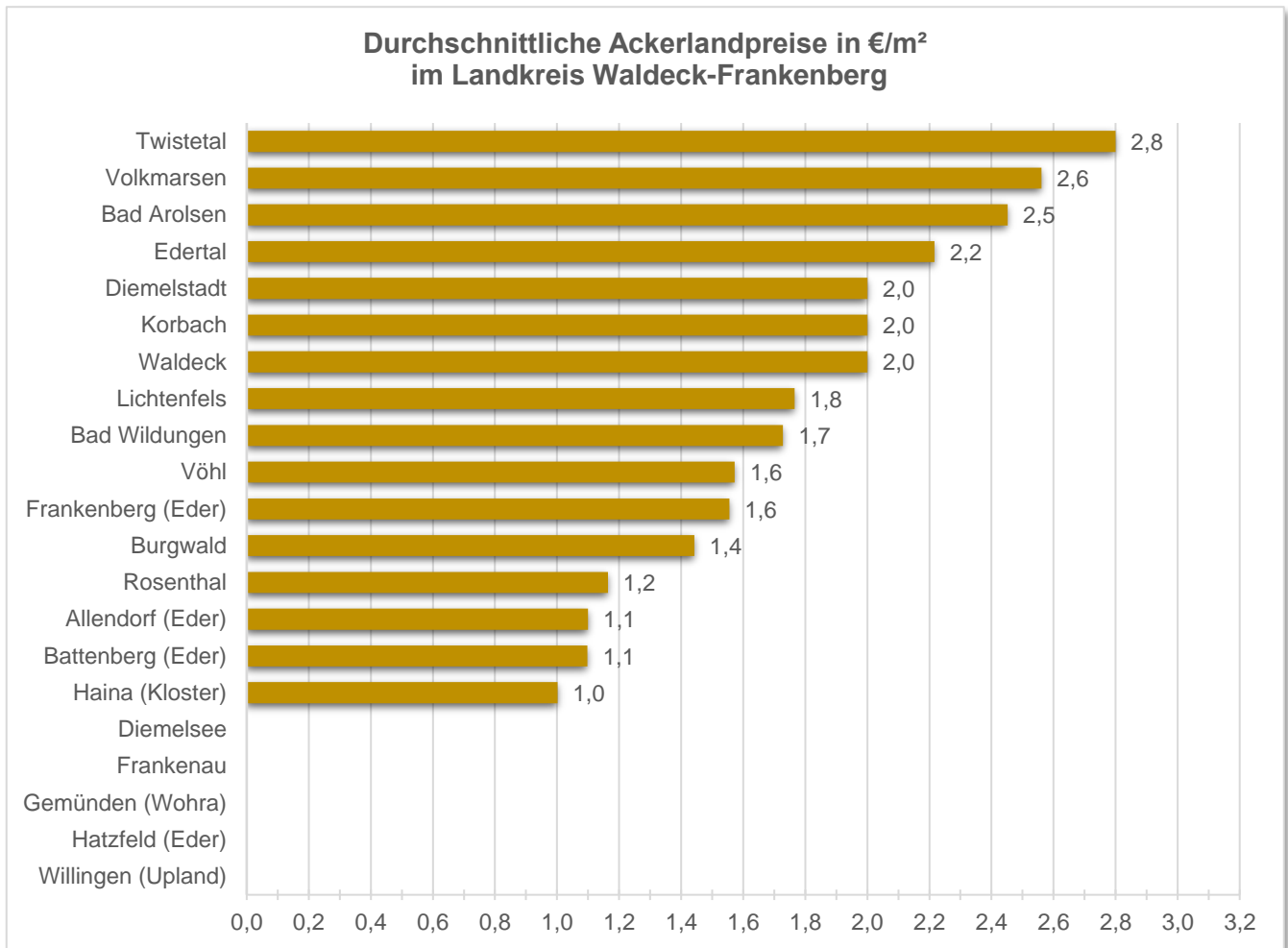


Abb. 71 Durchschnittliche Ackerlandpreise im Landkreis Waldeck-Frankenberg

5.6.2.2 ANZAHL DER ACKERLANDVERKÄUFE NACH PREISSPANNEN IM JAHR 2023

LANDKREIS KASSEL

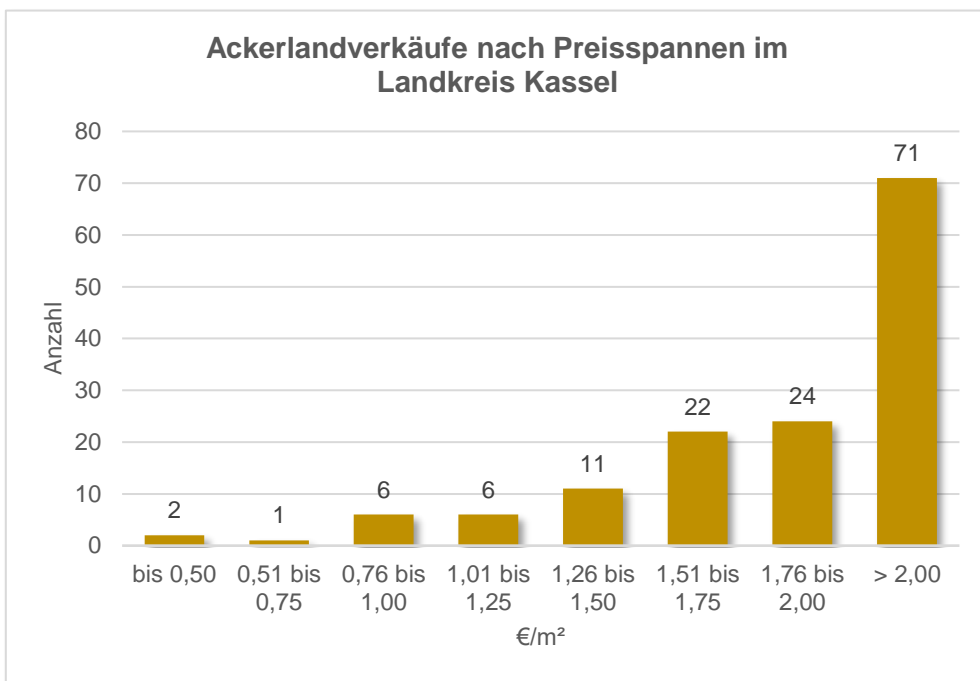


Abb. 72 Anzahl der Ackerlandverkäufe nach Preisspannen im Landkreis Kassel

LANDKREIS WALDECK-FRANKENBERG

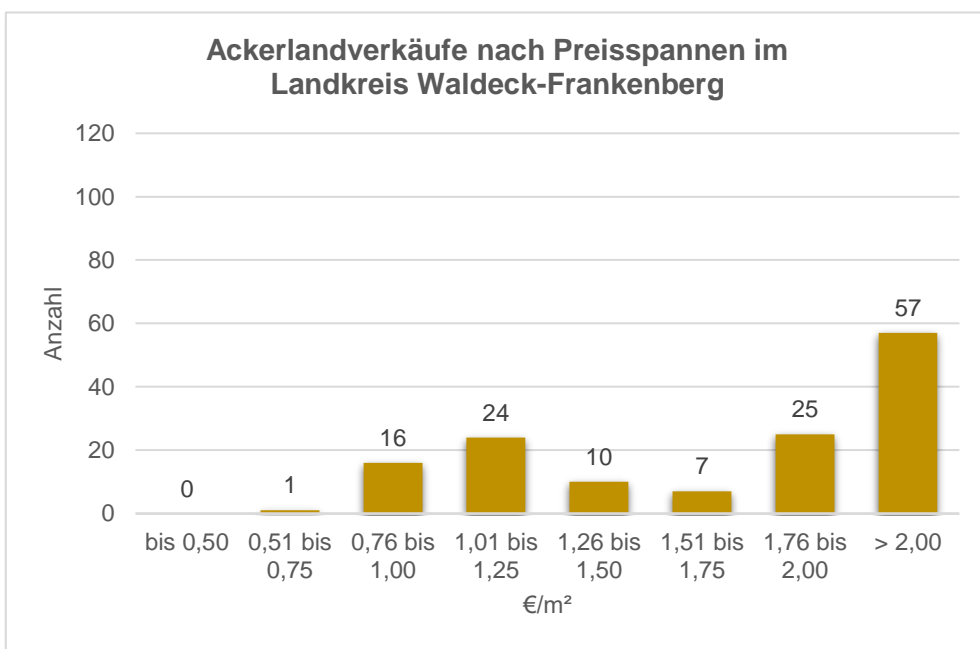


Abb. 73 Anzahl der Ackerlandverkäufe nach Preisspannen im Landkreis Waldeck-Frankenberg

5.6.2.3 EINFLUSS DER BODENSCHÄTZUNG AUF KAUFPREISE VON ACKERLAND

Die Kaufpreise von landwirtschaftlichen Grundstücken werden von einer Vielzahl verschiedener Faktoren beeinflusst, wie z.B. der Lage, der Größe, dem Zuschnitt, usw.

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde in einer statistischen Auswertung (Regressionsanalyse) untersucht, inwieweit die Ergebnisse der Bodenschätzung einen Einfluss auf die Kaufpreisbildung für Ackerflächen haben.

Grundlage für die Auswertung bildeten rund 690 von der Geschäftsstelle für ihren Zuständigkeitsbereich erfasste Kaufverträge für Ackerland aus den Jahren 2018 bis 2022. Dabei wurden nur Kauffälle berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande kamen (z.B. ohne Verwandtschaftsverkäufe) und einen Flächenumsatz von mindestens 2.500 m² aufwiesen. Die Ackerzahlen der selektierten Kauffälle liegen zwischen 20 und 85. Die durchschnittliche Ackerzahl beträgt

im Landkreis Kassel 53 und im Landkreis Waldeck-Frankenberg 41.

Als Ergebnis der statistischen Analyse konnte eine, wenn auch schwache, aber wahrnehmbare Abhängigkeit des Kaufpreises von der Ackerzahl nachgewiesen werden: Je höher die (durch die Ackerzahl ausgedrückte) Ertragsfähigkeit einer Fläche ist, desto mehr wird hierfür gezahlt. Den nachfolgenden Abb. 74 und 75 kann die große Streubreite der Fälle entnommen werden.

Der Einfluss der Ackerzahl auf den Kaufpreis ist in den Landkreisen Kassel und Waldeck-Frankenberg nahezu identisch. Für den Landkreis Kassel lässt ein Anstieg der Ackerzahl um einen Bodenkulturbereich den Kaufpreis in €/m² um durchschnittlich 1,3 Cent ansteigen, im Landkreis Waldeck-Frankenberg um 1,8 Cent.

LANDKREIS KASSEL

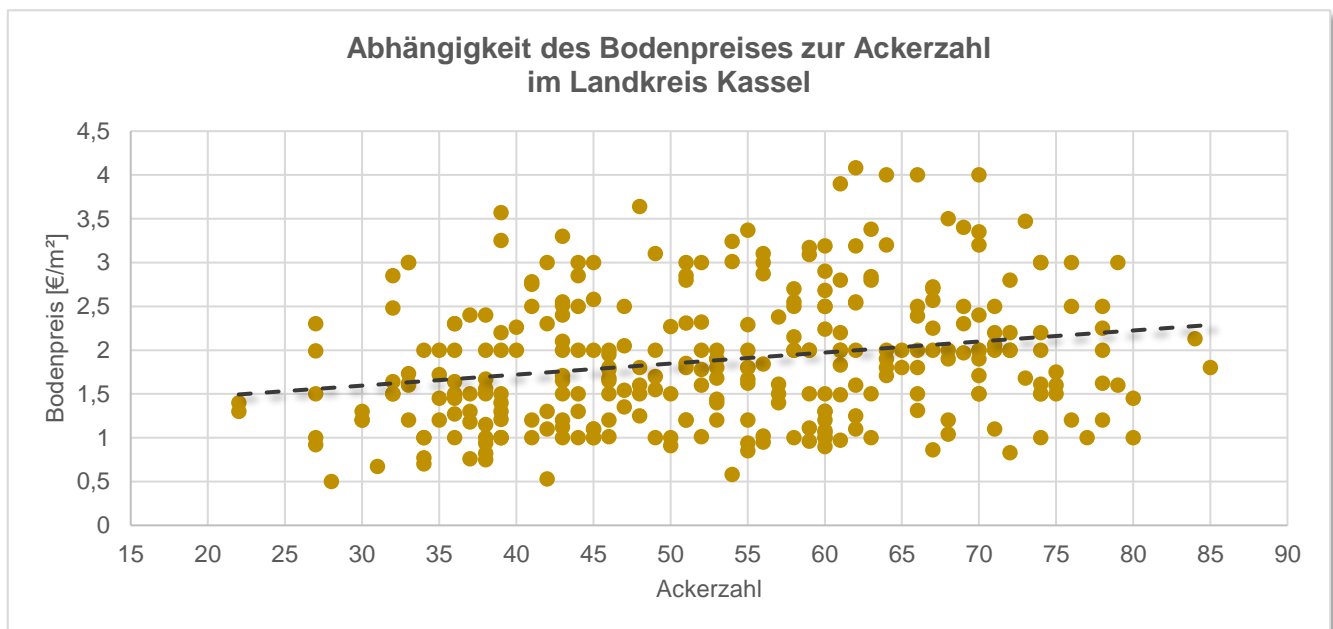


Abb. 74 Abhängigkeit des Bodenpreises zur Ackerzahl im Landkreis Kassel

LANDKREIS WALDECK-FRANKENBERG

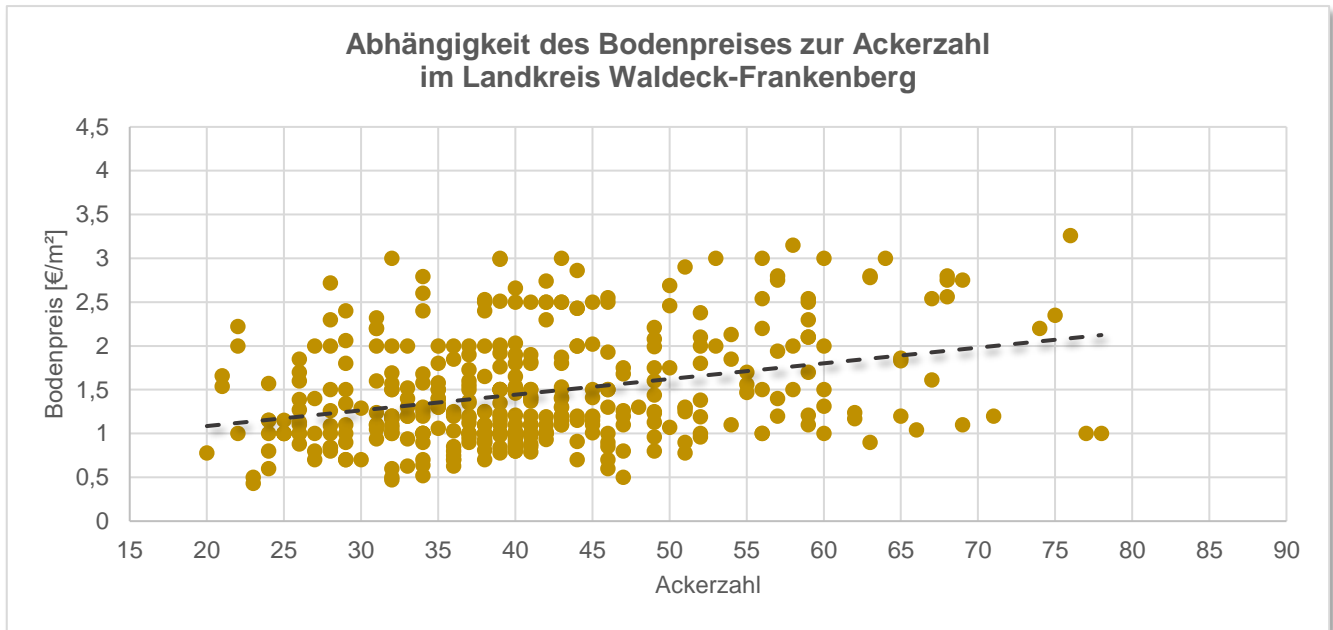


Abb. 75 Abhängigkeit des Bodenpreises zur Ackerzahl im Landkreis Waldeck-Frankenberg

5.6.2.4 DURCHSCHNITTliche BODENPREISE FÜR ACKERLAND NACH DER ACKERZAHL

LANDKREIS KASSEL

Ackerzahl	bis 30	31-40	41-50	51-60	über 60
Ø Bodenpreis in €/m²	1,33	1,63	1,81	1,91	2,13
Ø Flächenumsatz in ha	0,76	0,56	0,61	0,56	0,51

Tab. 20 Durchschnittliche Bodenpreise für Ackerland nach der Ackerzahl im LK KS

LANDKREIS WALDECK-FRANKENBERG

Ackerzahl	bis 30	31-40	41-50	51-60	über 60
Ø Bodenpreis in €/m²	1,25	1,35	1,49	1,80	1,95
Ø Flächenumsatz in ha	1,30	1,10	1,14	1,23	1,19

Tab. 21 Durchschnittliche Bodenpreise für Ackerland nach der Ackerzahl im LK WA-FKB

5.6.3 GRÜNLAND

5.6.3.1 DURCHSCHNITTLICHE GRÜNLANDPREISE

Den nachfolgenden Abb. 76 und 77 kann die Entwicklung der Durchschnittspreise für Grünland der beiden Landkreise, bezogen auf das gesamte Gemeinde- oder Stadtgebiet, im Berichtsjahr 2023 entnommen werden. Die ermittelten Werte pro Kommune geben wegen der geringen Fallzahl nicht das allgemeine Preisniveau für Grünland in den einzelnen Gemarkungen wieder.

Bei der Ermittlung der Durchschnittspreise wurden die Daten zudem einer fachlichen und statistischen Ausreißerbereinigung unterzogen.

Ebenso wird aus Datenschutzgründen auf die Darstellung eines Durchschnittspreises in den Kommunen, bei denen weniger als drei Kaufverträge vorlagen, verzichtet. Im Landkreis Kassel ist die Anzahl an Grünlandkaufverträgen sehr niedrig, sodass hier nur wenige Durchschnittspreise ermittelt werden konnten.

Die meisten Grünlandverträge wurden im Landkreis Kassel in der Stadt Trendelburg (16 Kaufverträge) und im Landkreis Waldeck-Frankenberg in der Stadt Battenberg (Eder) (29 Kaufverträge) geschlossen.

LANDKREIS KASSEL

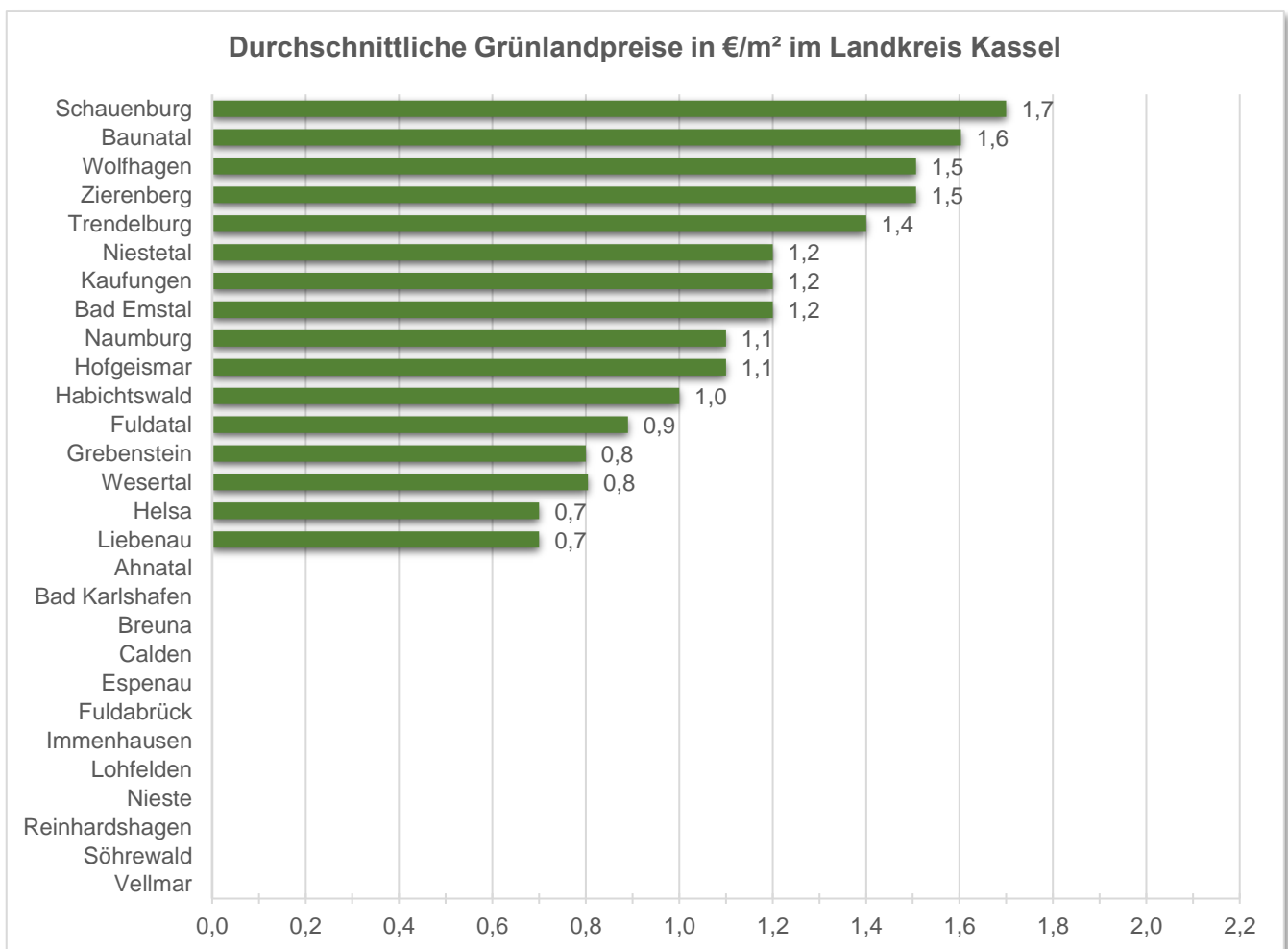


Abb. 76 Durchschnittliche Grünlandpreise im Landkreis Kassel

LANDKREIS WALDECK-FRANKENBERG

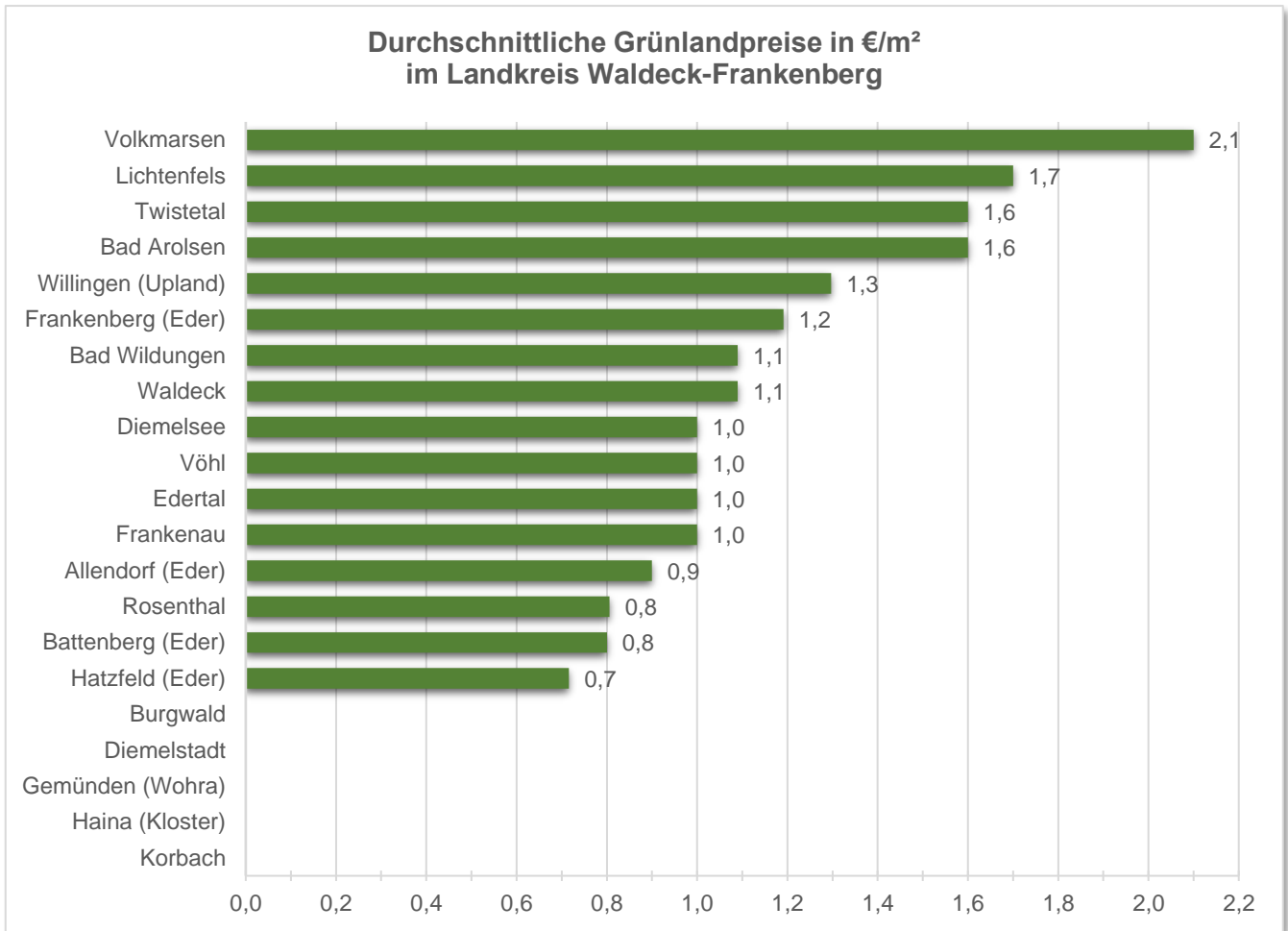


Abb. 77 Durchschnittliche Grünlandpreise im Landkreis Waldeck-Frankenberg

5.6.3.2 ANZAHL DER GRÜNLANDVERKÄUFE NACH PREISSPANNEN IM JAHR 2023

LANDKREIS KASSEL

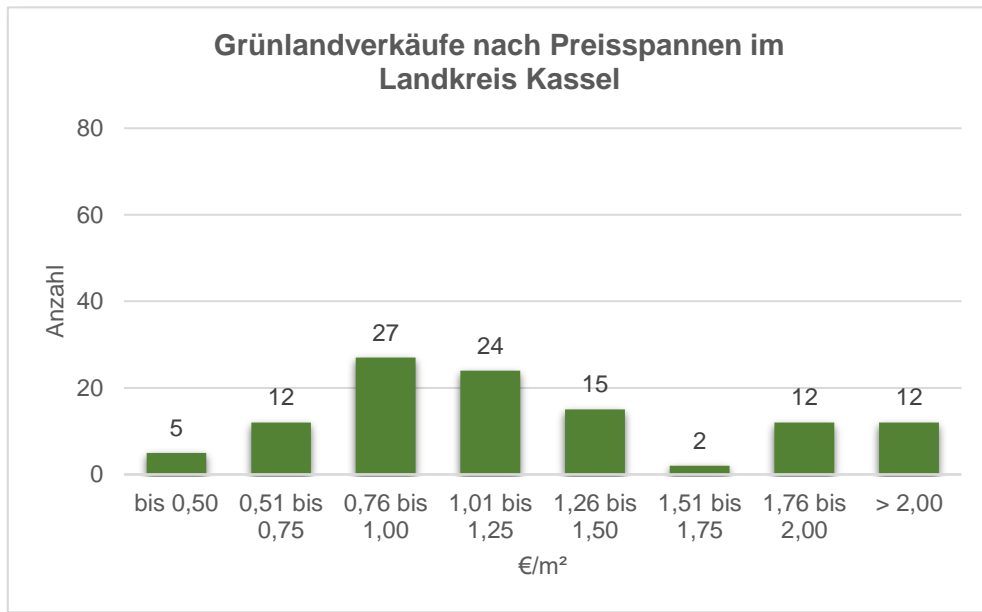


Abb. 78 Anzahl der Grünlandverkäufe nach Preisspannen im Landkreis Kassel

LANDKREIS WALDECK-FRANKENBERG

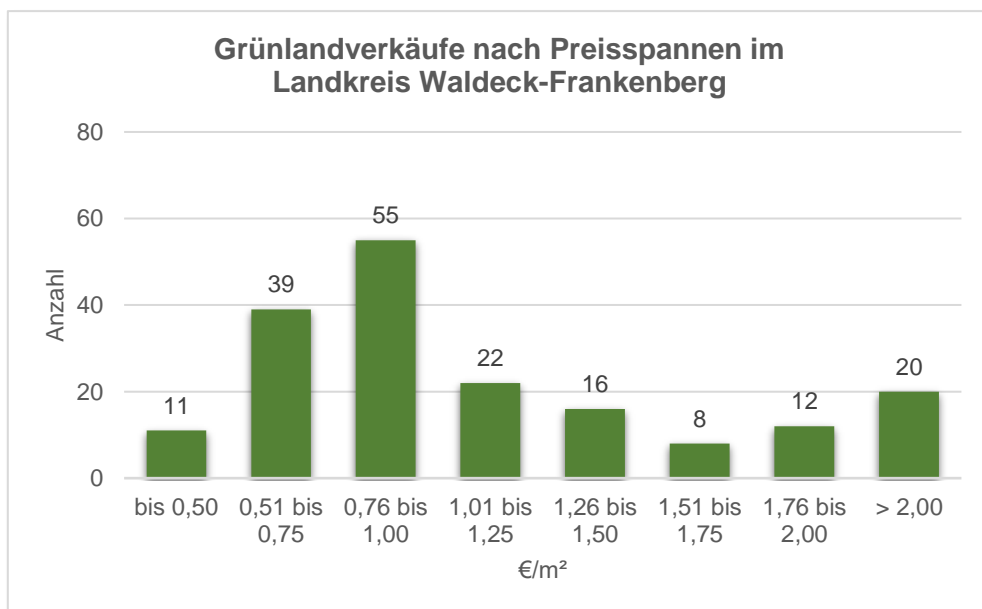


Abb. 79 Anzahl der Grünlandverkäufe nach Preisspannen im Landkreis Waldeck-Frankenberg

5.6.3.3 EINFLUSS DER BODENSCHÄTZUNG AUF KAUFPREISE VON GRÜNLAND

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde neben den Ackerflächen in einer statistischen Auswertung (Regressionsanalyse) untersucht, inwieweit die Ergebnisse der Bodenschätzung einen Einfluss auf die Kaufpreisbildung für Grünlandflächen haben.

Grundlage für diese Auswertung bildeten rund 550 von der Geschäftsstelle für ihren Zuständigkeitsbereich erfasste Kaufverträge für Grünland aus den Jahren 2018 bis 2022. Dabei wurden nur Kauffälle berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande kamen (z.B. ohne Verwandtschaftsverkäufe) und einen Flächenumsatz von mindestens 2.500 m² aufwiesen. Die Grünlandzahlen der selektierten Kauffälle liegen zwischen 8 und 80. Die durchschnittliche Grünlandzahl beträgt im Landkreis Kassel 46 und im Landkreis Waldeck-Frankenberg 38.

Als Ergebnis der statistischen Analyse konnte im Landkreis Kassel keine ausreichend zuverlässige Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grünlandzahl nachgewiesen werden. Insofern ist davon auszugehen, dass der Einfluss der Grünlandzahl auf den Kaufpreis vernachlässigbar ist.

Im Landkreis Waldeck-Frankenberg hingegen ist die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grünlandzahl in der Analyse erkennbar: Je höher die (durch die Grünlandzahl ausgedrückte) Ertragsfähigkeit einer Fläche ist, desto mehr wird hierfür gezahlt. Der nachfolgenden Abb. 80 kann allerdings die große Streubreite der Fälle entnommen werden.

Für den Landkreis Waldeck-Frankenberg lässt ein Anstieg der Grünlandzahl um einen Punkt den Kaufpreis in €/m² um durchschnittlich 1,2 Cent ansteigen.

LANDKREIS WALDECK-FRANKENBERG

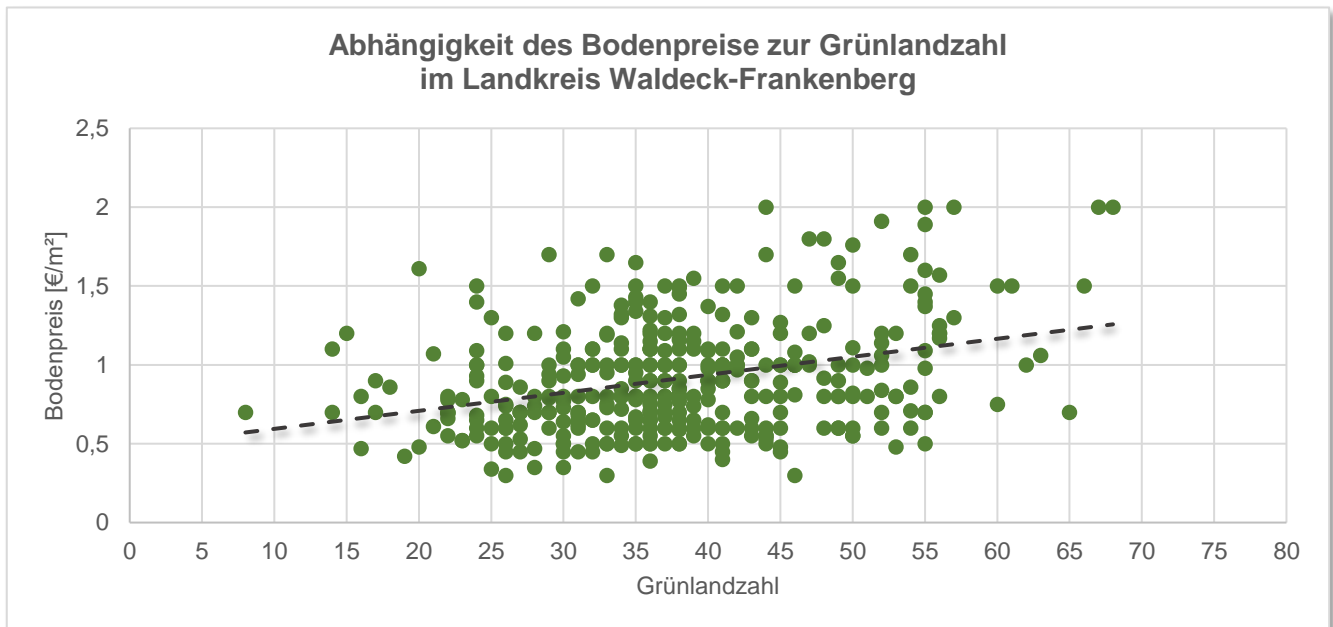


Abb. 80 Abhängigkeit des Bodenpreises zur Grünlandzahl im Landkreis Waldeck-Frankenberg

5.6.3.4 DURCHSCHNITTLICHE BODENPREISE FÜR GRÜNLAND NACH DER GRÜNLANDZAHL

LANDKREIS KASSEL

Grünlandzahl	bis 30	31-40	41-50	über 50
Ø Bodenpreis in €/m ²	0,90	0,84	0,96	1,03
Ø Flächenumsatz in ha	0,64	0,48	0,52	0,53

Tab. 22 Durchschnittliche Bodenpreise für Grünland nach der Grünlandzahl im LK KS

LANDKREIS WALDECK-FRANKENBERG

Grünlandzahl	bis 30	31-40	41-50	über 50
Ø Bodenpreis in €/m ²	0,77	0,89	0,95	1,17
Ø Flächenumsatz in ha	0,82	0,76	0,71	0,74

Tab. 23 Durchschnittliche Bodenpreise für Grünland nach der Grünlandzahl im LK WA-FKB

5.6.4.2 PACTPREISSPANNEN FÜR GRÜNLAND

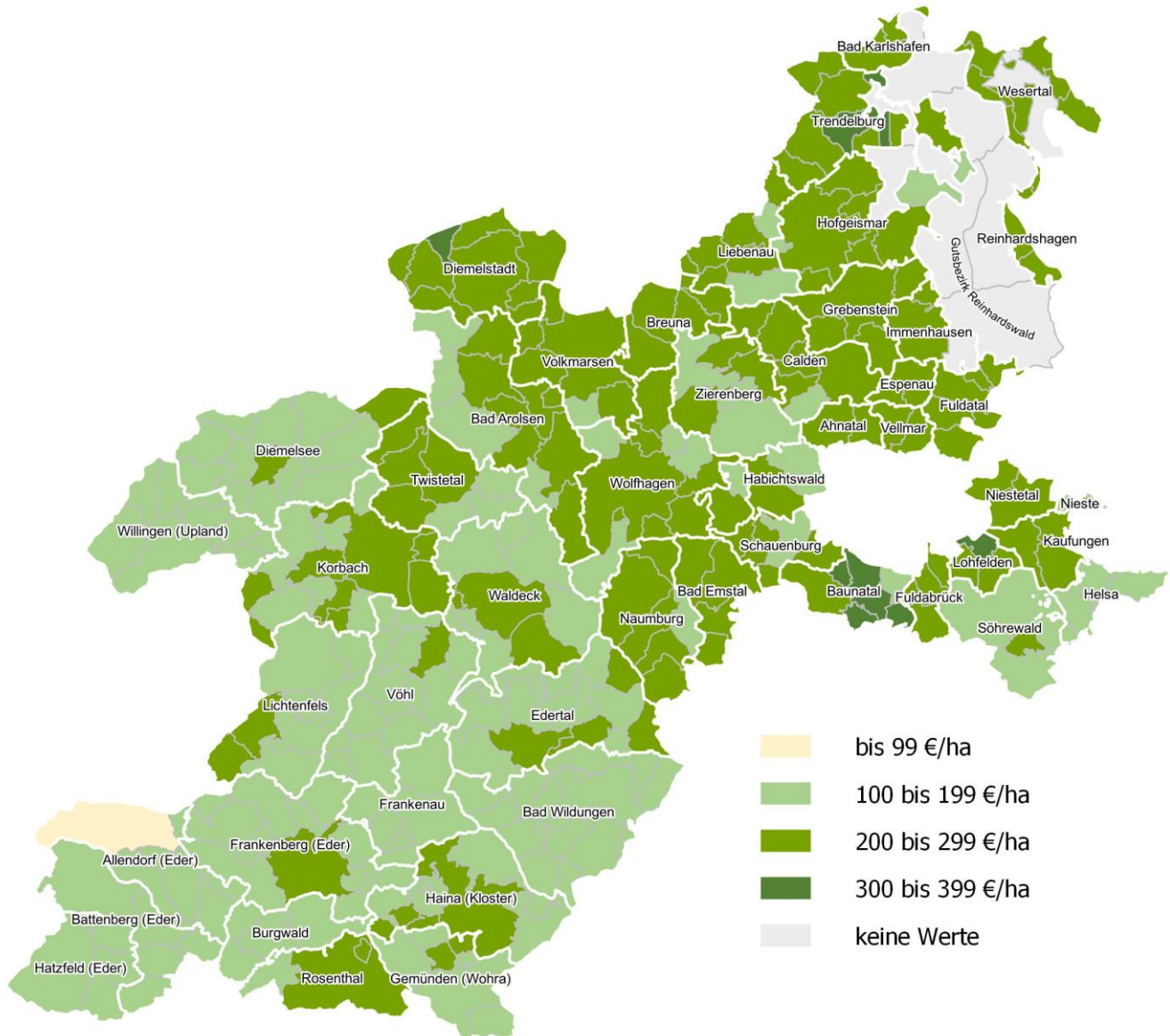


Abb. 82 Pachtpreisspannen für Grünland

5.6.4.3 DURCHSCHNITTLICHE PACTHPREISE IM BEZUG ZUM BODENRICHTWERT

Mit steigendem Bodenrichtwert werden auch höhere Pachtpreise je Hektar gezahlt. Die nachfolgenden Abb. 83 und 84 verdeutlichen die Abhängigkeit der Pachtpreise für Acker- und Grünland

vom jeweiligen Bodenrichtwert getrennt für die Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg.

LANDKREIS KASSEL

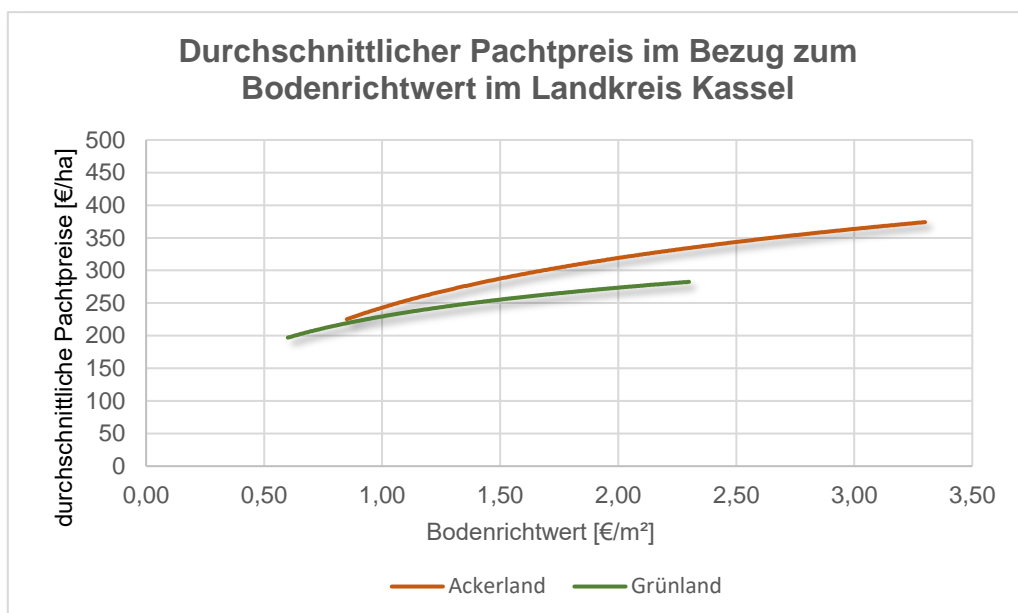


Abb. 83 Durchschnittlicher Pachtpreis im Bezug zum Bodenrichtwert im LK KS

LANDKREIS WALDECK-FRANKENBERG

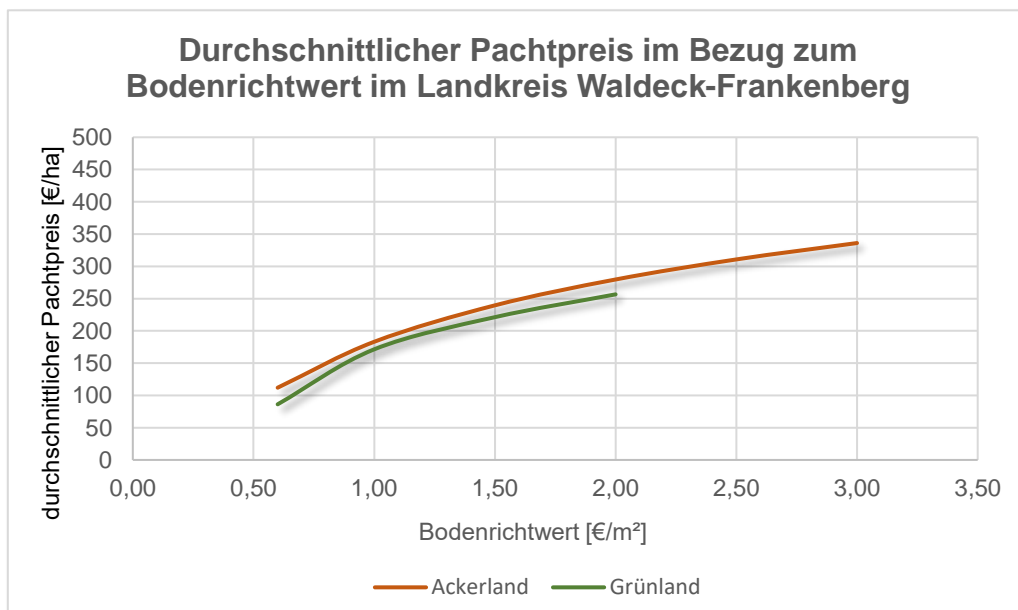


Abb. 84 Durchschnittlicher Pachtpreis im Bezug zum Bodenrichtwert im LK WA-FKB

5.7 FORSTWIRTSCHAFTSFLÄCHEN

5.7.1 FORSTWIRTSCHAFTSFLÄCHEN MIT AUFWUCHS

Der forstwirtschaftliche Grundstücksverkehr ist über die Jahre betrachtet eher als gering einzustufen. Im Jahr 2023 wurden im Landkreis Kassel lediglich 9 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 7,7 ha und einem Geldumsatz von 0,03 Mio. € registriert. Der durchschnittliche Preis betrug im Jahr 2023 0,40 €/m², bemerkenswerterweise mit Aufwuchs!

Im Landkreis Waldeck-Frankenberg wurden 64 Kaufverträge im Jahr 2023 erfasst. Der Flächenumsatz lag bei 86,9 ha, der Geldumsatz bei

0,5 Mio. €. Der durchschnittliche Preis mit Aufwuchs betrug im Jahr 2023 0,70 €/m².

Die Tab. 24 und 25 zeigen Zeitreihen der Kaufverträge der Landkreise inklusive Aufwuchs. Aufgrund der Streubreite und der geringen Kaufverträge sind die aufgeführten Durchschnittswerte mit Vorbehalt zu betrachten. Besonders der Anteil, der auf den Aufwuchs entrichtet wird, ist dabei abhängig von Holzart, Alter, Pflegezustand, Bestockungsgrad, Befall mit Schädlingen usw.

LANDKREIS KASSEL

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl	16	11	10	20	11	14	12	12	9
Geldumsatz [Mio. €]	0,1	4,3	0,04	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,03
Flächenumsatz [ha]	18,5	265,4	9,0	16,6	7,1	16,3	71,8	23,5	7,7
Ø-Preis €/m ² mit Aufwuchs	0,5	1,5	0,5	0,5	0,8	0,4	0,6	0,8	0,4
Preisspanne von - bis €/m ²	0,21 - 1,50	0,21 - 1,54	0,22 - 2,31	0,21 - 1,37	0,30 - 1,20	0,20 - 0,85	0,09 - 1,28	0,11 - 1,00	0,30 - 0,63

Tab. 24 Forstwirtschaftsflächen mit Aufwuchs im Landkreis Kassel

LANDKREIS WALDECK-FRANKENBERG

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl	38	59	37	41	63	52	56	64	64
Geldumsatz [Mio. €]	0,4	0,7	0,5	0,6	0,8	0,7	0,3	1,6	0,5
Flächenumsatz [ha]	32,8	63,7	44,4	48,5	69,9	73,9	44,9	146,0	86,9
Ø-Preis €/m ² mit Aufwuchs	1,0	0,8	0,9	1,0	1,0	0,8	0,6	0,9	0,7
Preisspanne von - bis €/m ²	0,37 - 3,97	0,19 - 3,75	0,20 - 2,12	0,23 - 5,17	0,15 - 2,92	0,12 - 2,85	0,24 - 2,07	0,18 - 3,50	0,23 - 5,00

Tab. 25 Forstwirtschaftsflächen mit Aufwuchs im Landkreis Waldeck-Frankenberg

5.7.2 FORSTWIRTSCHAFTSFLÄCHEN OHNE AUFWUCHS

Bei den meisten Kaufverträgen können der Bodenwert und der Wert des Aufwuchses nicht voneinander getrennt werden.

Üblicherweise leitet Hessen-Forst unter Berücksichtigung der Daten der Kaufpreissammlung der hessischen Gutachterausschüsse Werteeinflüsse ab. Der Gutachterausschuss prüft diese Auswertung und lässt das Ergebnis in den Beschluss einfließen.

Der Gutachterausschuss hat in der Sitzung vom 20.11.2023 zur Festsetzung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 für den Landkreis Kassel und den Landkreis Waldeck-Frankenberg einen Bodenrichtwert (ohne Aufwuchs) von 0,50 €/m² beschlossen.



6

**BEBAUTE
GRUNDSTÜCKE**

6 BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

6.1 GESAMTUMSATZ DER KAUFVERTRÄGE

Der bebaute Grundstücksmarkt stellt einen wesentlichen Teilmarkt dar. Die folgenden Analysen

und Darstellungen beziehen sich ausschließlich auf reine Kaufverträge.

LANDKREIS KASSEL

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl	1.157	1.106	1.198	1.246	1.208	1.284	1.255	1.122	942
Geldumsatz [Mio. €]	195,6	222,5	251,8	284,6	319,6	309,5	374,7	335,6	263,0
Flächenumsatz [ha]	115,6	153,0	138,2	126,1	171,1	138,5	155,6	127,9	99,4

Tab. 26 Gesamtumsatz der Kaufverträge im Landkreis Kassel

LANDKREIS WALDECK-FRANKENBERG

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl	852	910	848	927	893	971	903	779	656
Geldumsatz [Mio. €]	136,9	153,6	167,3	183,7	181,5	190,8	199,2	190,1	143,3
Flächenumsatz [ha]	102,4	141,5	168,6	289,8	268,1	137,5	155,1	106,4	118,9

Tab. 27 Gesamtumsatz der Kaufverträge im Landkreis Waldeck-Frankenberg

6.1.1 ANZAHL DER KAUFVERTRÄGE IN DEN KOMMUNEN IN 2023

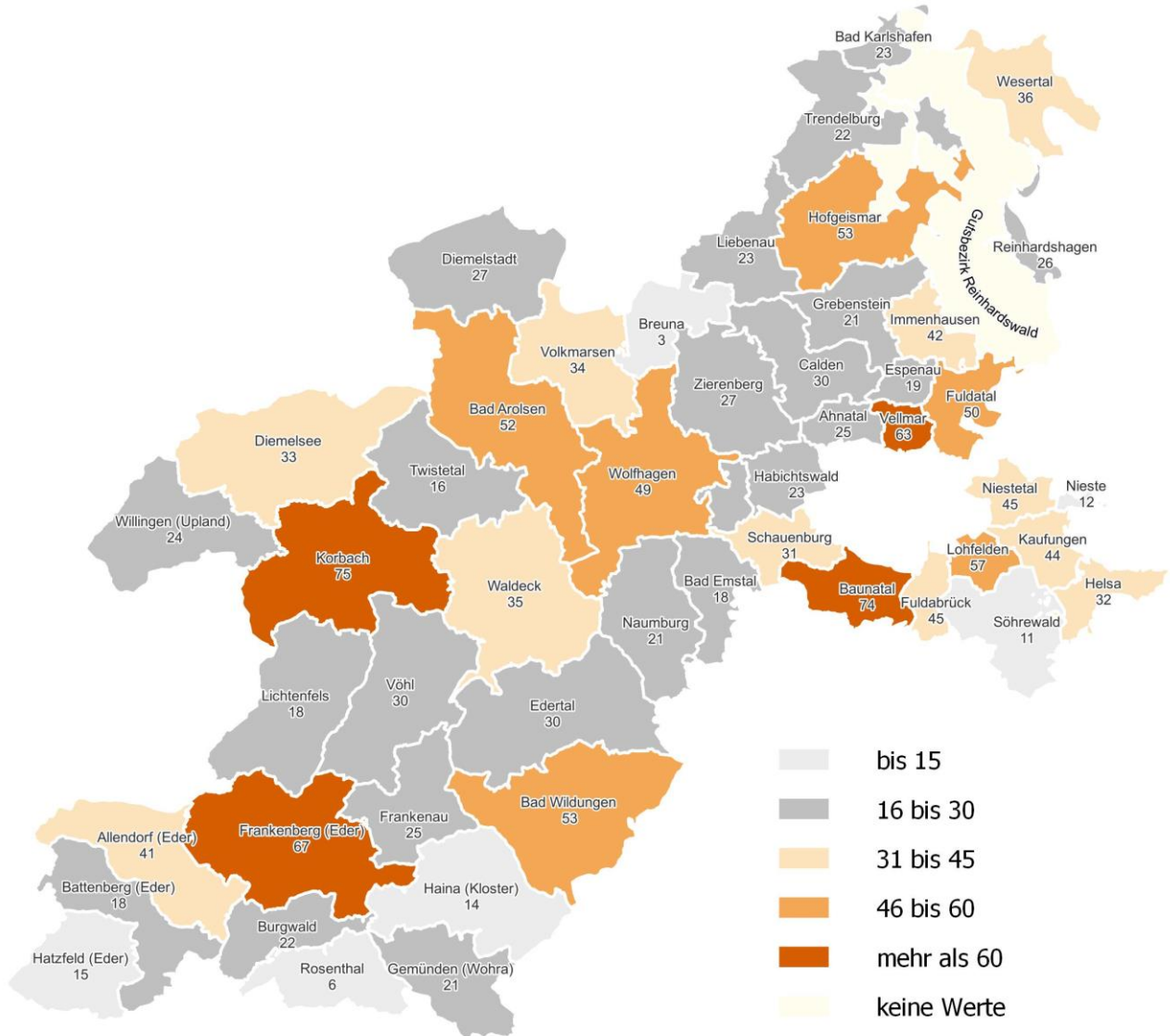


Abb. 85 Anzahl der Kaufverträge

6.1.2 GELDUMSATZ DER KAUFVERTRÄGE IN DEN KOMMUNEN IN 2023

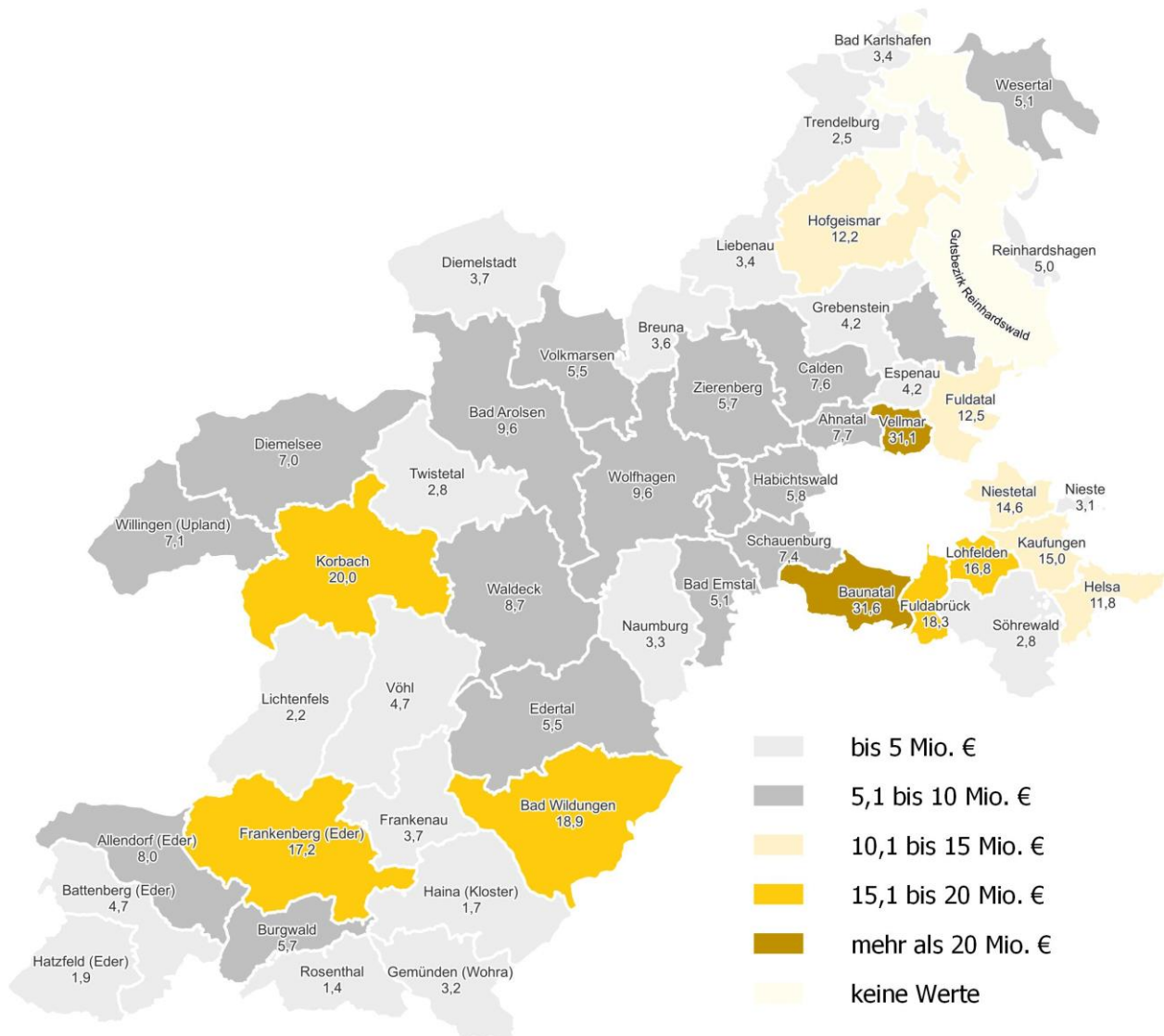


Abb. 86 Geldumsatz der Kaufverträge

6.1.3 FLÄCHENUMSATZ DER KAUFVERTRÄGE IN DEN KOMMUNEN IN 2023

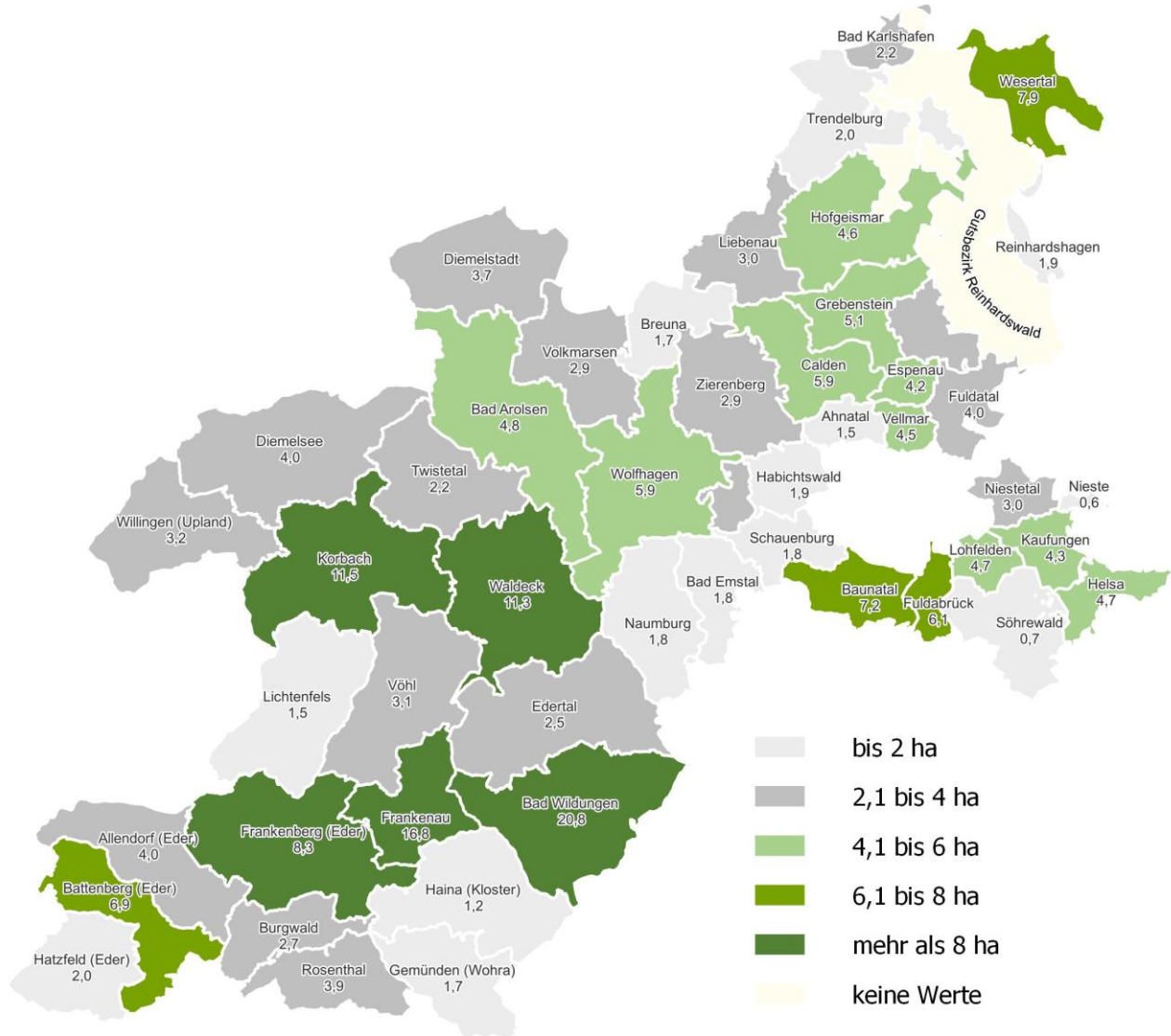


Abb. 87 Flächenumsatz der Kaufverträge

6.2 GESAMTUMSATZ NACH GEBÄUDE TypEN²⁰

Die folgenden Darstellungen geben einen Überblick über den Gesamtumsatz der Kaufverträge des bebauten Marktes. Hierbei handelt es sich um

ungefilterte Daten, um den tatsächlichen Umsatz darzustellen. Für eine sinnvolle Auswertung wurden die Gebäudetypen in elf Kategorien unterteilt.

Gebäudetyp	Landkreis	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
Eigenheim (Ein- und Zweifamilienhäuser)	Kassel	742	188,7	54,2
	Waldeck-Frankenberg	397	78,3	35,9
Mehrfamilienhäuser	Kassel	37	14,0	3,6
	Waldeck-Frankenberg	41	11,3	5,6
Handel	Kassel	23	5,9	2,7
	Waldeck-Frankenberg	22	7,0	6,4
Beherbergung und Gastronomie	Kassel	4	0,7	0,4
	Waldeck-Frankenberg	43	8,6	4,2
Bürogebäude	Kassel	3	5,7	2,6
	Waldeck-Frankenberg	3	0,9	3,5
Industrie und Produktion	Kassel	12	10,8	8,5
	Waldeck-Frankenberg	14	16,6	5,4
Agrar- / Forst- und Fischereimmobilien	Kassel	34	7,3	18,6
	Waldeck-Frankenberg	57	8,5	33,8
Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtung, Sport	Kassel	2	-	-
	Waldeck-Frankenberg	0	-	-
Gebäude für technische Infrastruktureinrichtungen	Kassel	1	-	-
	Waldeck-Frankenberg	1	-	-
Gesundheit und Soziales	Kassel	0	-	-
	Waldeck-Frankenberg	0	-	-
Übrige Immobilien	Kassel	84	28,7	7,9
	Waldeck-Frankenberg	78	12,1	15,4
Summe	Kassel	942	263,0	99,4
	Waldeck-Frankenberg	656	143,3	118,9
Gesamtsumme		1.598	406,3	218,3

Tab. 28 Gesamtumsatz nach Gebäudetypen in den Landkreisen

²⁰ Aus datenschutzrechtlichen Gründen wurde auf eine Darstellung des Geld- und Flächenumsatzes bei weniger als drei Kaufverträgen verzichtet.

6.2.1 ANZAHL DER KAUFVERTRÄGE

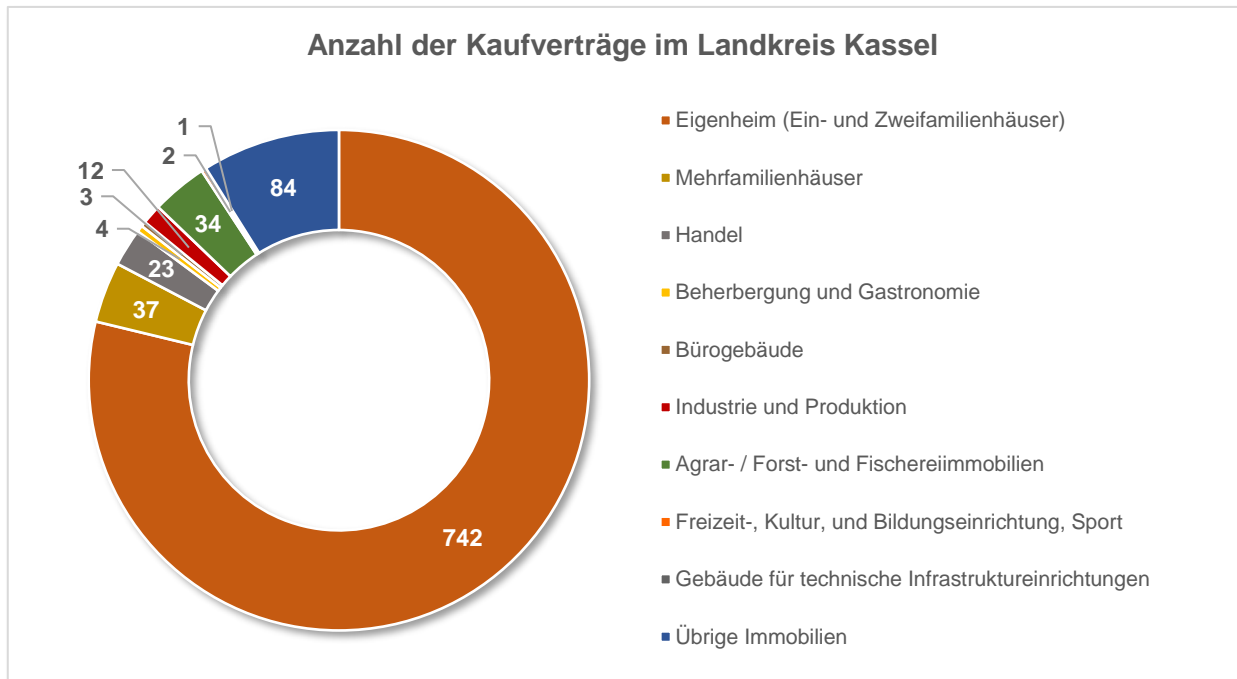


Abb. 88 Anzahl der Kaufverträge im Landkreis Kassel

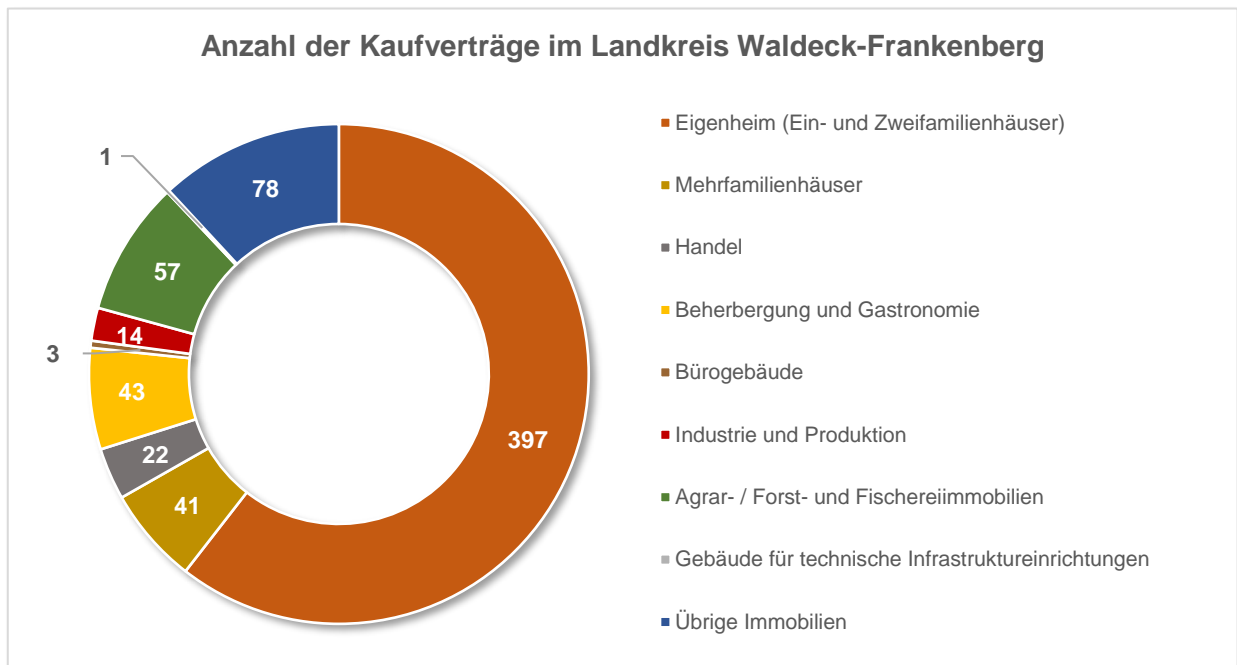


Abb. 89 Anzahl der Kaufverträge im Landkreis Waldeck-Frankenberg

6.2.2 GELDUMSATZ DER KAUFVERTRÄGE²¹

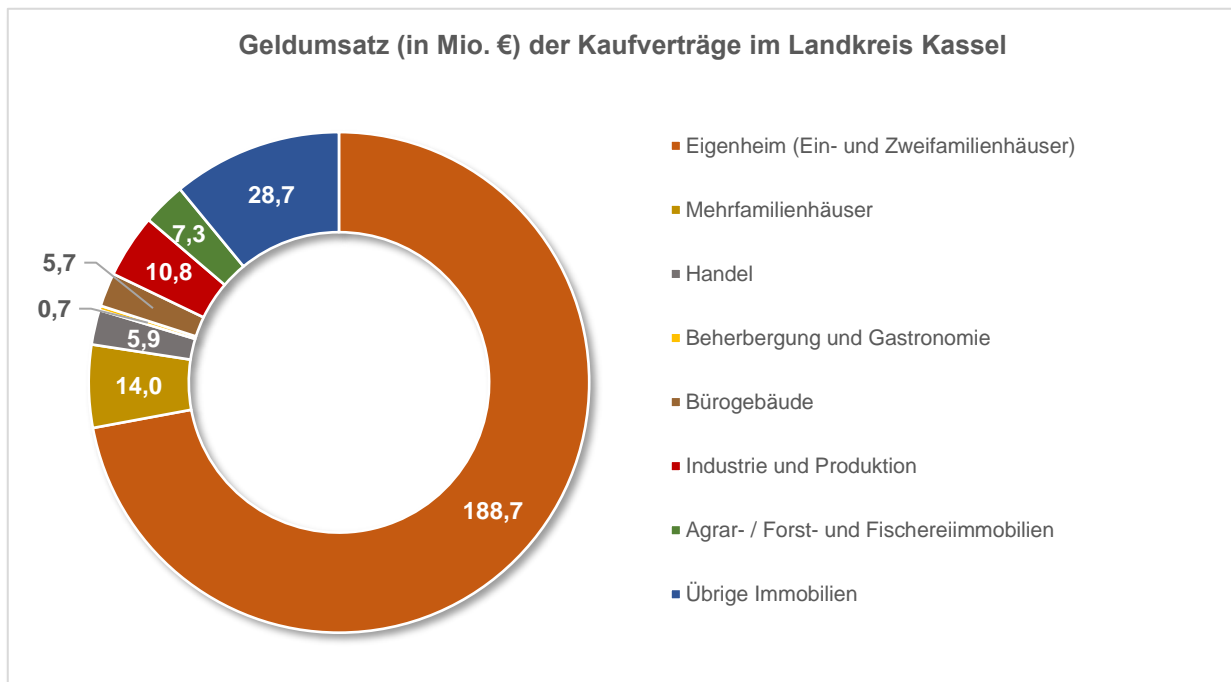


Abb. 90 Geldumsatz der Kaufverträge im Landkreis Kassel

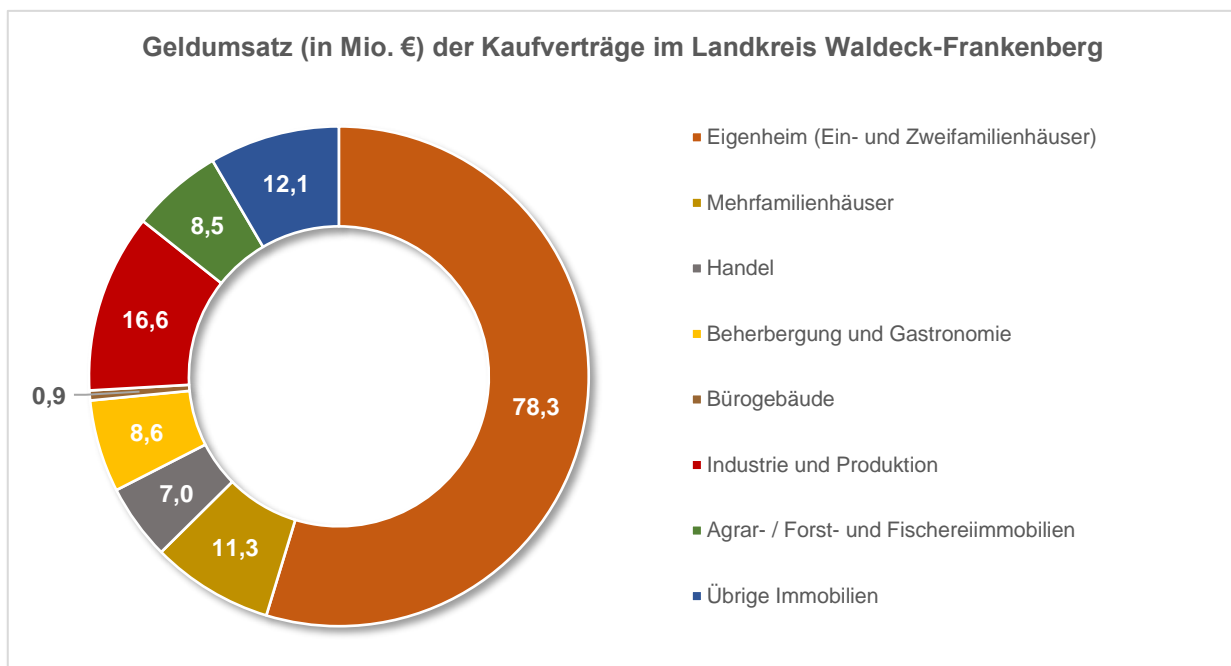


Abb. 91 Geldumsatz der Kaufverträge im Landkreis Waldeck-Frankenberg

²¹ Aus datenschutzrechtlichen Gründen wurde beim Geldumsatz auf die Darstellung der Gebäudetypen verzichtet, bei denen weniger als drei Kauffälle vorlagen.

6.2.3 FLÄCHENUMSATZ DER KAUFVERTRÄGE²²

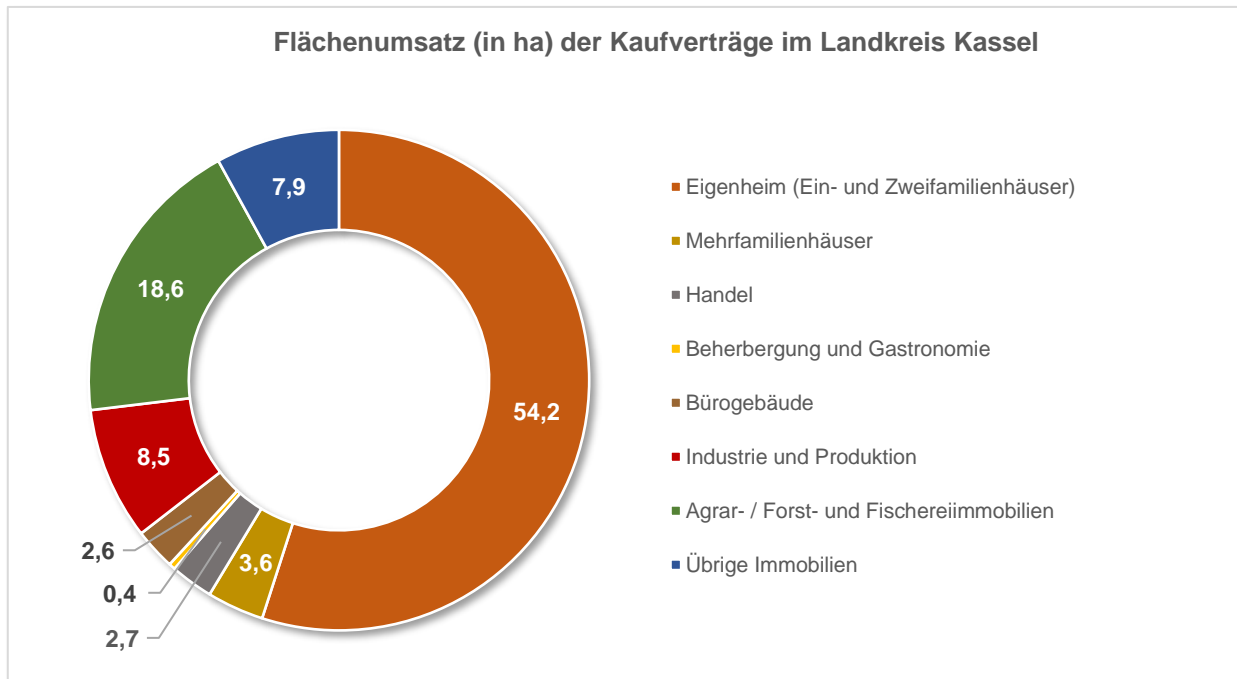


Abb. 92 Flächenumsatz der Kaufverträge im Landkreis Kassel

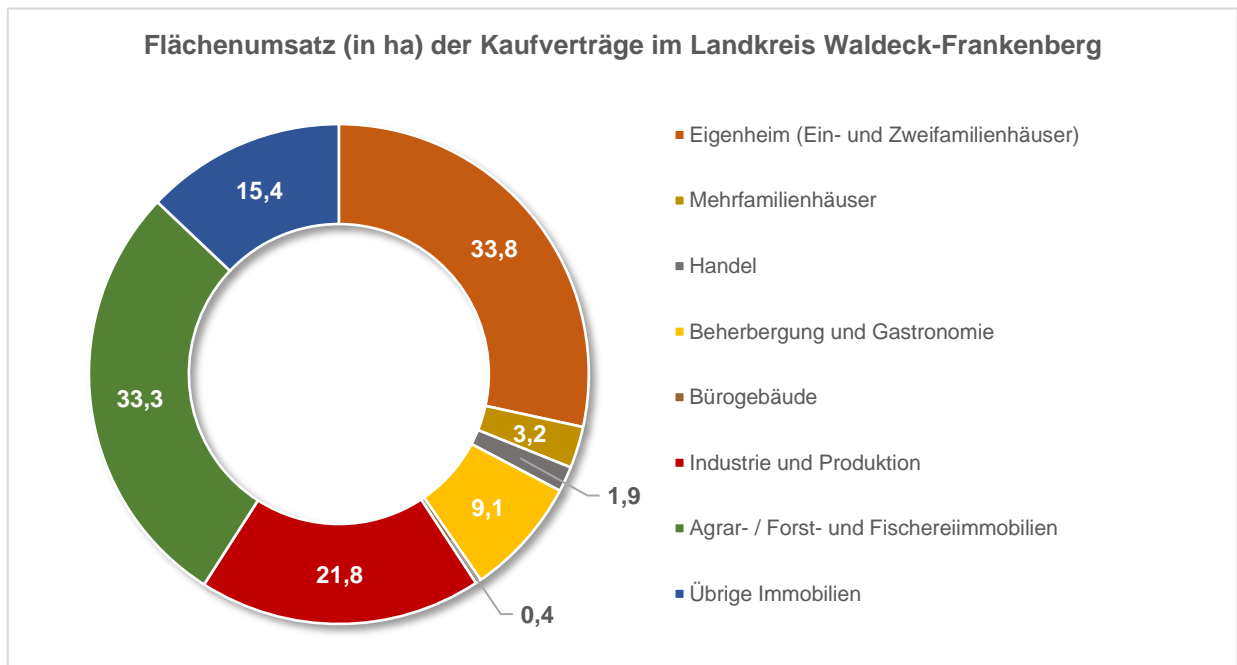


Abb. 93 Flächenumsatz der Kaufverträge im Landkreis Waldeck-Frankenberg

²² Aus datenschutzrechtlichen Gründen wurde beim Flächenumsatz auf die Darstellung der Gebäudetypen verzichtet, bei denen weniger als drei Kauffälle vorlagen.

6.3 WOHNIMMOBILIEN

Die nachfolgenden Darstellungen geben einen Überblick über die Entwicklung der Gesamtumsätze. Bei diesen Werten handelt es sich zunächst um ungefilterte Daten der Kaufverträge zur Anzahl, des Geld- und Flächenumsatzes.

Bei der Ermittlung der Durchschnittspreise sowie der Verteilung der Kaufpreise wurden die Daten zusätzlich einer fachlichen und statistischen Ausreißerbereinigung unterzogen.

Für die Auswertung der Kaufverträge werden drei Gebäudetypen unterschieden:

- freistehende **Ein- und Zweifamilienhäuser** (EFH/ZFH)
- **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** (RH/DHH, enthalten End- und Reihenmitelhäuser sowie Doppelhaushälften)
- **Mehrfamilienhäuser** (MFH, bestehen aus mindestens drei Wohneinheiten)

6.3.1 ANZAHL DER KAUFVERTRÄGE

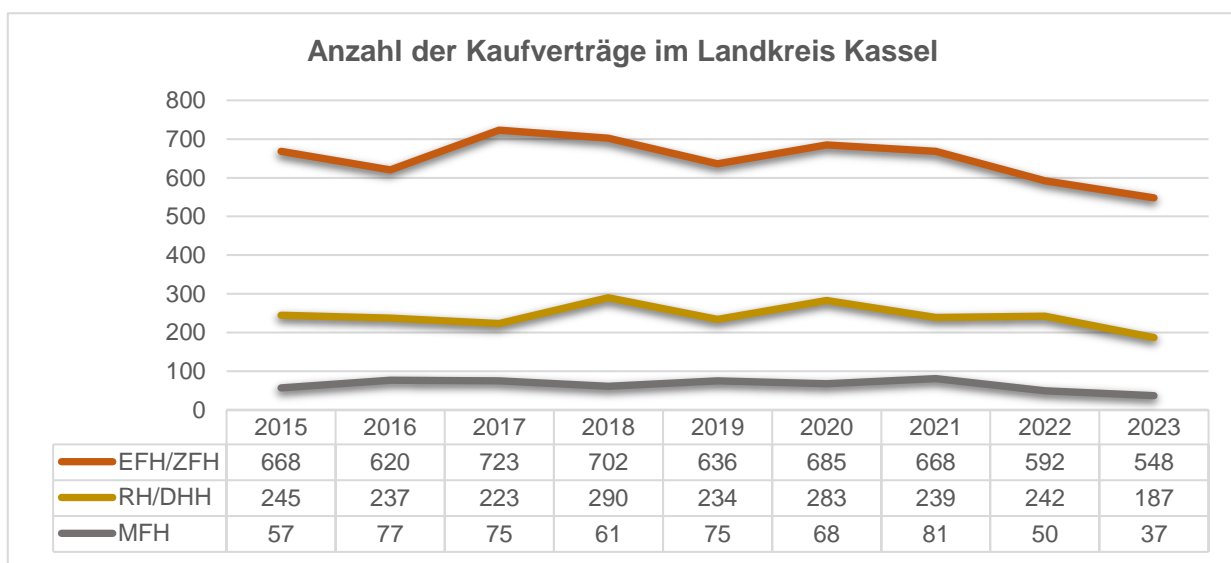


Abb. 94 Anzahl der Kaufverträge im Landkreis Kassel

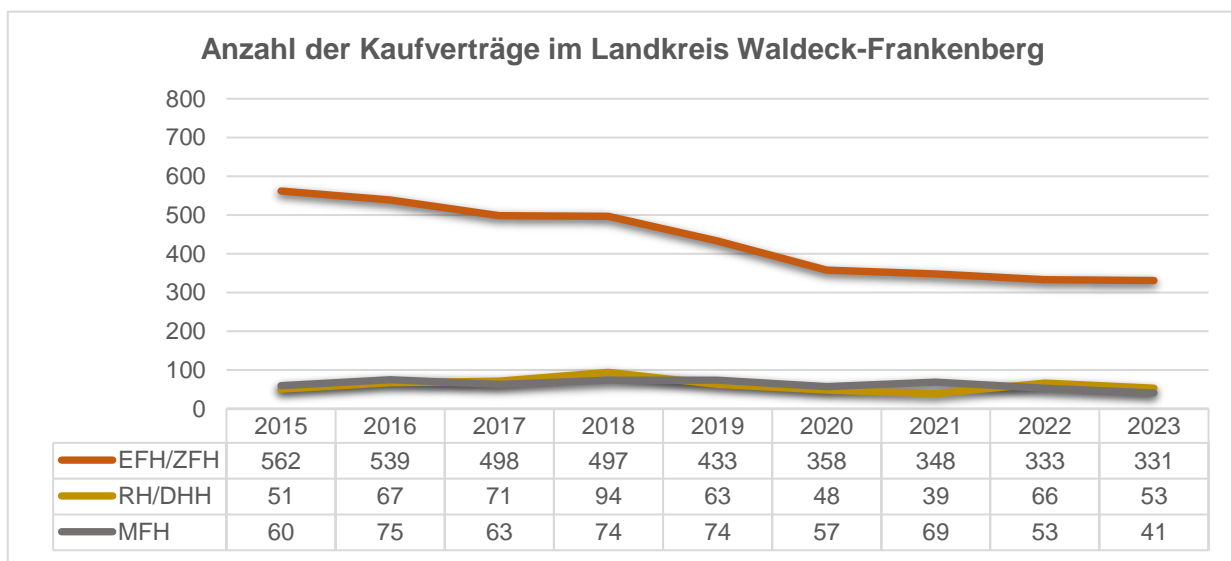


Abb. 95 Anzahl der Kaufverträge im Landkreis Waldeck-Frankenberg

6.3.2 GELDUMSATZ DER KAUFVERTRÄGE

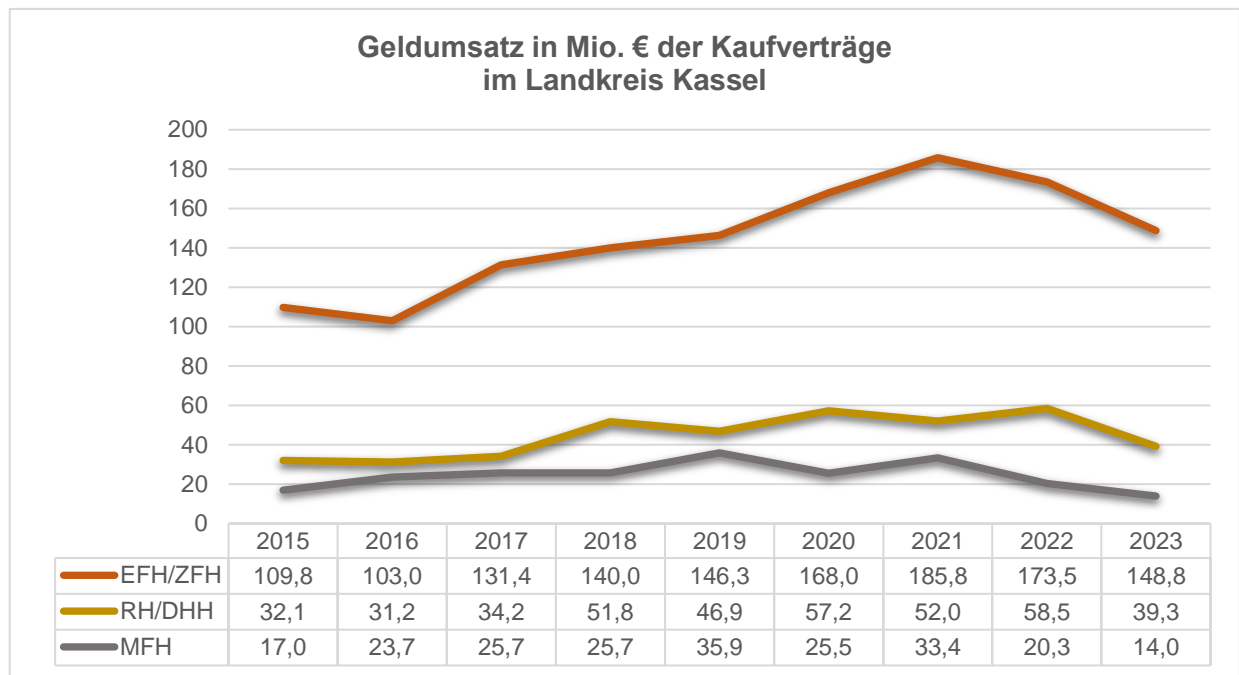


Abb. 96 Geldumsatz der Kaufverträge im Landkreis Kassel

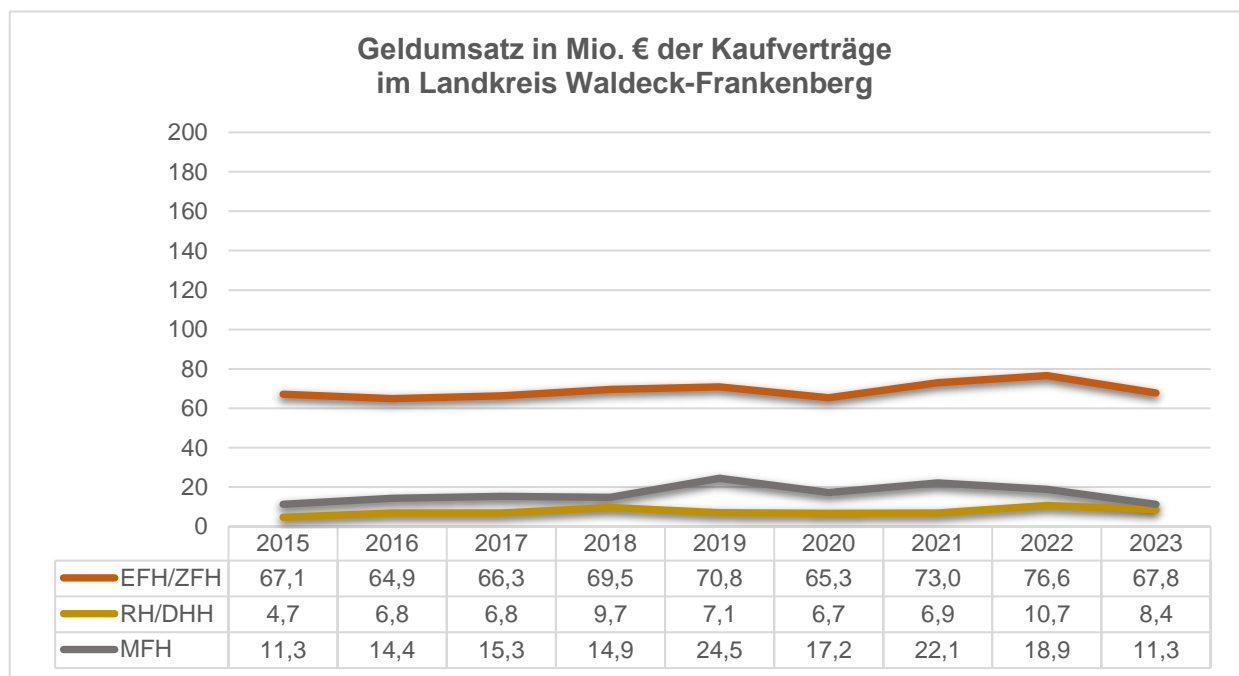


Abb. 97 Geldumsatz der Kaufverträge im Landkreis Waldeck-Frankenberg

6.3.3 FLÄCHENUMSATZ DER KAUFVERTRÄGE

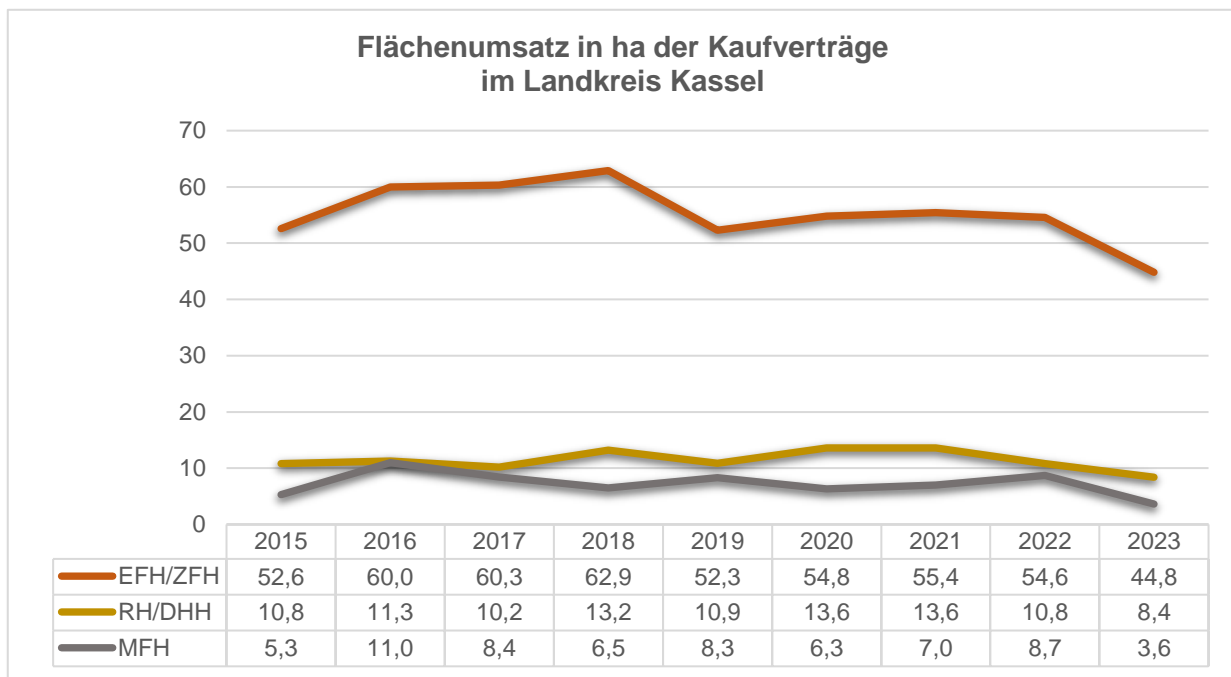


Abb. 98 Flächenumsatz der Kaufverträge im Landkreis Kassel

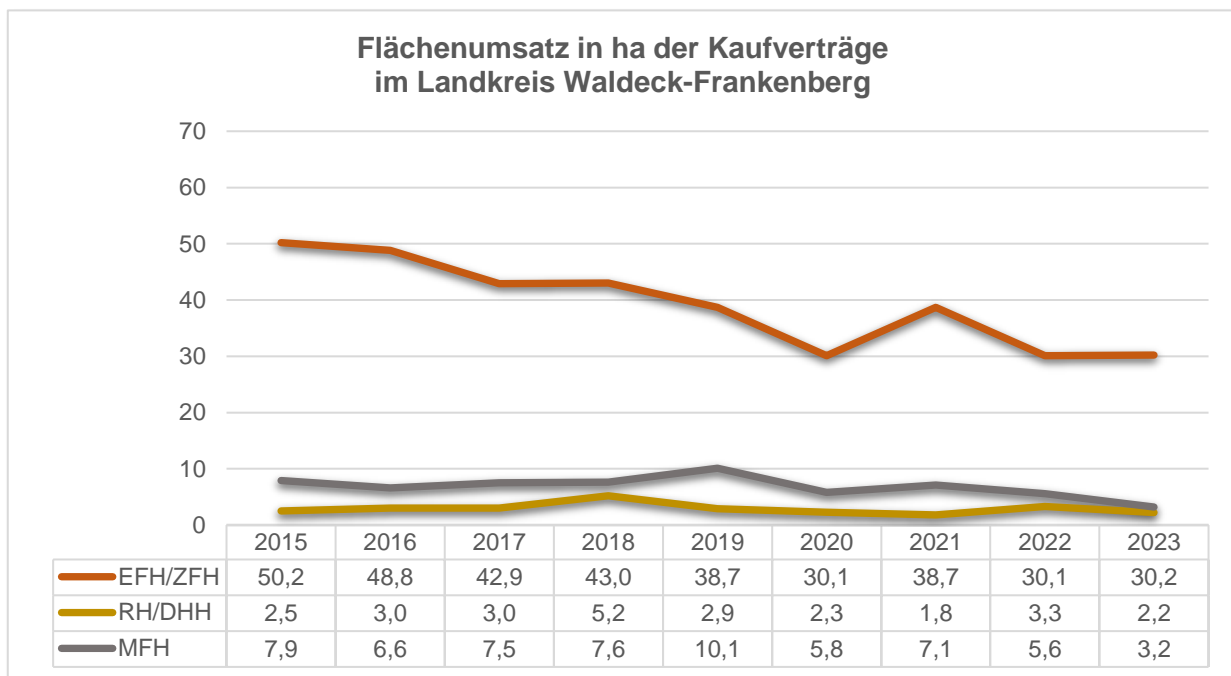


Abb. 99 Flächenumsatz der Kaufverträge im Landkreis Waldeck-Frankenberg

6.3.4 WOHNIMMOBILIENUMSATZ IN EURO JE EINWOHNER

Die Abb. 100 zeigt den Wohnimmobilienumsatz je Einwohner in den beiden Landkreisen Kassel und Waldeck-Frankenberg auf. Im Jahr 2023 wurden je Einwohner rund 990 Euro in den Kauf von Wohnimmobilien investiert (bei einem Gesamtumsatz von etwa 406,3 Mio. €). Der höchste Umsatz

belief sich auf 2.055 Euro je Einwohner in der Gemeinde Helsa, der niedrigste Umsatz wurde in der Gemeinde Haina (Kloster) mit 505 Euro je Einwohner verzeichnet.

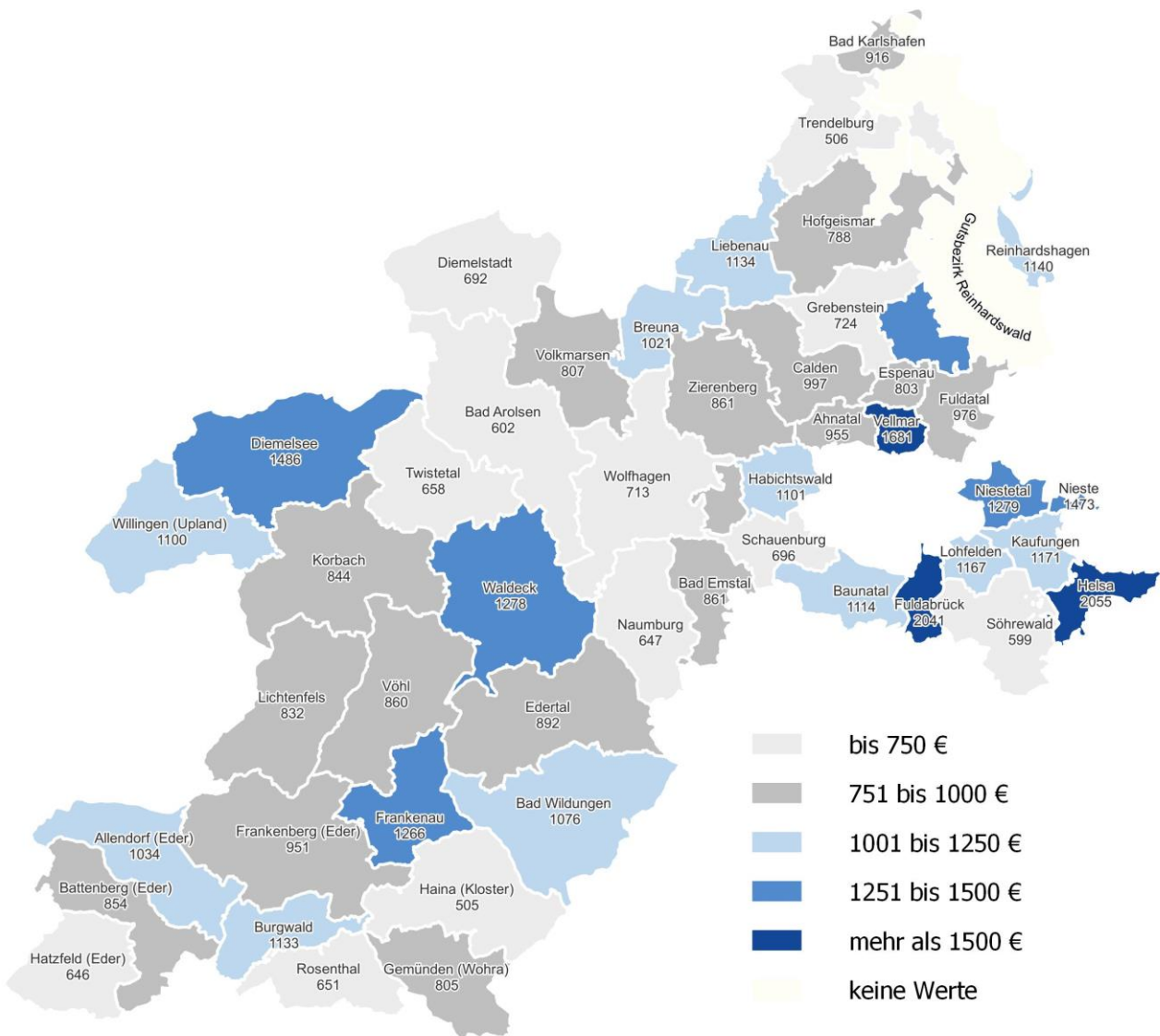


Abb. 100 Wohnimmobilienumsatz in € je Einwohner

6.3.5 DURCHSCHNITTSKAUFPREISE VON WOHNIMMOBILIEN

LANDKREIS KASSEL

Vertragsjahr	Ein- und Zweifamilienhäuser	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Mehrfamilienhäuser
2015	166.630	139.320	205.617
2016	170.542	144.295	259.622
2017	185.585	159.531	266.450
2018	202.651	186.543	279.062
2019	231.478	202.564	441.287
2020	248.591	204.533	372.024
2021	279.473	231.986	362.331
2022	291.082	253.612	353.912
2023	272.258	211.516	386.745
Minimum	15.000	18.500	70.000
Maximum	1.324.000	435.000	1.025.000
Anzahl	515	167	31
Veränderung zum Vorjahr	-6,5%	-16,6%	9,3%

Tab. 29 Durchschnittskaufpreise von Wohnimmobilien im Landkreis Kassel

LANDKREIS WALDECK-FRANKENBERG

Vertragsjahr	Ein- und Zweifamilienhäuser	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Mehrfamilienhäuser
2015	117.430	95.443	160.643
2016	121.852	106.577	192.260
2017	133.450	105.229	244.989
2018	142.774	109.744	190.439
2019	161.390	116.973	221.169
2020	178.270	140.318	366.373
2021	204.157	176.801	320.310
2022	227.467	165.963	381.386
2023	202.690	163.179	280.591
Minimum	25.000	29.000	55.000
Maximum	545.000	367.000	678.000
Anzahl	308	47	38
Veränderung zum Vorjahr	-10,9%	-1,7%	-26,4%

Tab. 30 Durchschnittskaufpreise von Wohnimmobilien im Landkreis Waldeck-Frankenberg

6.3.6 GESAMTUMSATZ NACH BODENRICHTWERTEN

Die nachfolgenden Tab. 31 und 32 geben einen Überblick über den Gesamtumsatz nach verschiedenen Bodenrichtwertbereichen. Dabei handelt es

sich um ungefilterte Daten der Kaufverträge zur Anzahl, des Geld- und Flächenumsatzes.

LANDKREIS KASSEL

Bodenrichtwert	Ein- und Zweifamilienhäuser			Reihenhäuser		
	Anzahl	Geldumsatz (in Mio. €)	Flächenumsatz (in ha)	Anzahl	Geldumsatz (in Mio. €)	Flächenumsatz (in ha)
bis 35 €/m ²	68	9,5	7,2	12	0,9	0,7
35 - 49 €/m ²	52	9,6	4,2	14	0,9	0,7
50 - 99 €/m ²	147	35,3	11,5	42	7,2	1,8
100 - 149 €/m ²	142	44,2	11,5	45	11,1	1,5
ab 150 €/m ²	139	50,1	10,5	74	19,3	3,7

Tab. 31 Gesamtumsatz nach Bodenrichtwerten im Landkreis Kassel

LANDKREIS WALDECK-FRANKENBERG

Bodenrichtwert	Ein- und Zweifamilienhäuser			Reihenhäuser		
	Anzahl	Geldumsatz (in Mio. €)	Flächenumsatz (in ha)	Anzahl	Geldumsatz (in Mio. €)	Flächenumsatz (in ha)
bis 35 €/m ²	88	13,5	8,4	6	0,4	0,2
35 - 49 €/m ²	79	14,3	7,6	10	1,5	0,5
50 - 99 €/m ²	117	26,2	10,3	28	4,8	1,0
ab 100 €/m ²	47	13,8	3,9	9	1,7	0,4

Tab. 32 Gesamtumsatz nach Bodenrichtwerten im Landkreis Waldeck-Frankenberg

6.3.7 GESAMTUMSATZ NACH KAUFPREISEN

LANDKREIS KASSEL

Kaufpreis	Ein- und Zweifamilienhäuser			Reihenhäuser		
	Anzahl	Geldumsatz (in Mio. €)	Flächenumsatz (in ha)	Anzahl	Geldumsatz (in Mio. €)	Flächenumsatz (in ha)
bis 49.999 €	24	0,6	1,3	17	0,6	0,7
50.000 - 99.999 €	41	3,2	2,6	18	1,4	0,8
100.000 - 149.999 €	30	3,7	2,5	13	1,7	0,8
151.000 - 199.999 €	69	11,9	5,4	38	6,6	1,7
200.000 - 249.999 €	73	16,4	6,2	30	6,6	1,3
250.000 - 299.999 €	88	23,8	7,6	33	8,9	1,4
300.000 - 349.999 €	81	25,9	6,6	19	6,1	0,9
350.000 - 399.999 €	56	20,7	5,3	13	4,9	0,6
400.000 - 449.999 €	37	15,4	2,9	4	1,7	0,2
ab 450.000 €	49	27,4	2,8	2	-	-

Tab. 33 Gesamtumsatz nach Kaufpreisen im Landkreis Kassel

LANDKREIS WALDECK-FRANKENBERG

Kaufpreis	Ein- und Zweifamilienhäuser			Reihenhäuser		
	Anzahl	Geldumsatz (in Mio. €)	Flächenumsatz (in ha)	Anzahl	Geldumsatz (in Mio. €)	Flächenumsatz (in ha)
bis 49.999 €	13	0,5	0,7	5	0,2	0,2
50.000 - 99.999 €	36	2,6	2,0	12	0,9	0,4
100.000 - 149.999 €	58	7,2	4,9	9	1,1	0,3
151.000 - 199.999 €	72	12,3	6,8	9	1,5	0,4
200.000 - 249.999 €	49	11,0	4,4	6	1,3	0,3
250.000 - 299.999 €	35	9,4	3,3	9	2,4	0,4
300.000 - 349.999 €	34	10,9	2,9	1	-	-
350.000 - 399.999 €	18	6,7	2,2	2	-	-
400.000 - 449.999 €	7	2,9	0,6	0	-	-
ab 450.000 €	9	4,4	2,4	0	-	-

Tab. 34 Gesamtumsatz nach Kaufpreisen im Landkreis Waldeck-Frankenberg²³

²³ Aus Datenschutzgründen wurde auf die Darstellung des Geld- und Flächenumsatzes bei weniger als drei Kauffällen verzichtet. Bei den Angaben handelt es sich ebenfalls um ungefilterte Daten der Kaufverträge.

6.3.8 KAUFPREISE IN ABHÄNGIGKEIT VOM BAUJAHR

Für Wohnimmobilien werden in der folgenden Darstellung Durchschnittswerte in Abhängigkeit vom Baujahr angegeben. Für diese Auswertung wurden ausschließlich auswertbare Kaufverträge verwendet. Hierbei handelt es sich um Durchschnittswerte, bezogen auf den jeweiligen Land-

kreis. Bei Objekten bis 1918 wird sich auf das Ursprungsbaujahr bezogen. Mögliche Sanierungen sind ggf. nicht bekannt. Aufgrund der geringen Anzahl an Daten wurde auf eine detaillierte Auswertung der einzelnen Kommunen verzichtet.

6.3.8.1 EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

LANDKREIS KASSEL

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis (€)	Ø Grundstücksfläche (m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Preis/m ² Wohnfläche (€/m ²)
bis 1918	19	148.832	660	174	853
1919 - 1949	14	202.307	755	150	1.353
1950 - 1977	88	257.402	815	163	1.576
1978 - 1990	56	346.437	845	172	2.018
1991 - 2020	36	417.959	744	157	2.665

Tab. 35 Kaufpreise (EFH/ZFH) in Abhängigkeit vom Baujahr im Landkreis Kassel

LANDKREIS WALDECK-FRANKENBERG

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis (€)	Ø Grundstücksfläche (m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Preis/m ² Wohnfläche (€/m ²)
bis 1918	10	106.600	553	140	763
1919 - 1949	9	170.911	937	157	1.087
1950 - 1977	70	171.099	819	155	1.104
1978 - 1990	45	228.185	851	150	1.522
1991 - 2020	32	307.061	788	140	2.188

Tab. 36 Kaufpreise (EFH/ZFH) in Abhängigkeit vom Baujahr im Landkreis Waldeck-Frankenberg

6.3.8.2 REIHENHÄUSER UND DOPPELHAUSHÄLFTEN

LANDKREIS KASSEL

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkauf- preis (€)	Ø Grundstücks- fläche (m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Preis/m ² Wohnfläche (€/m ²)
bis 1918	7	145.714	580	137	1.060
1919 - 1949	11	188.388	581	114	1.655
1950 - 1977	22	205.523	493	124	1.657
1978 - 1990	15	258.960	378	119	2.177
1991 - 2020	14	314.821	362	126	2.499

Tab. 37 Kaufpreise (RH/DHH) in Abhängigkeit vom Baujahr im Landkreis Kassel

LANDKREIS WALDECK-FRANKENBERG

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkauf- preis (€)	Ø Grundstücks- fläche (m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Preis/m ² Wohnfläche (€/m ²)
bis 1918	2	-	-	-	-
1919 - 1949	0	-	-	-	-
1950 - 1977	12	165.517	459	136	1.219
1978 - 1990	6	261.100	420	124	2.100
1991 - 2020	3	281.500	538	115	2.448

Tab. 38 Kaufpreise (RH/DHH) in Abhängigkeit vom Baujahr im Landkreis Waldeck-Frankenberg²⁴

²⁴ Aus Datenschutzgründen wurde auf die Darstellung der verschiedenen Durchschnittswerte bei weniger als drei Kauffällen verzichtet.

6.3.8.3 MEHRFAMILIENHÄUSER

LANDKREIS KASSEL

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis (€)	Ø Grundstücksfläche (m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Preis/m ² Wohnfläche (€/m ²)
bis 1918	1	-	-	-	-
1919 - 1949	1	-	-	-	-
1950 - 1977	5	497.100	1.128	271	1.834
1978 - 1990	2	-	-	-	-
1991 - 2020	1	-	-	-	-

Tab. 39 Kaufpreise (MFH) in Abhängigkeit vom Baujahr im Landkreis Kassel²⁵

LANDKREIS WALDECK-FRANKENBERG

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis (€)	Ø Grundstücksfläche (m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Preis/m ² Wohnfläche (€/m ²)
bis 1918	0	-	-	-	-
1919 - 1949	0	-	-	-	-
1950 - 1977	9	275.444	821	314	877
1978 - 1990	3	409.080	646	281	1.456
1991 - 2020	1	-	-	-	-

Tab. 40 Kaufpreise (MFH) in Abhängigkeit vom Baujahr im Landkreis Waldeck-Frankenberg²⁵

²⁵ Aus Datenschutzgründen wurde auf die Darstellung der verschiedenen Durchschnittswerte bei weniger als drei Kauffällen verzichtet.

6.3.9 VERTEILUNG DER KAUFPREISE DER GEBÄUDETYPEN NACH KAUFPREISSPANNEN

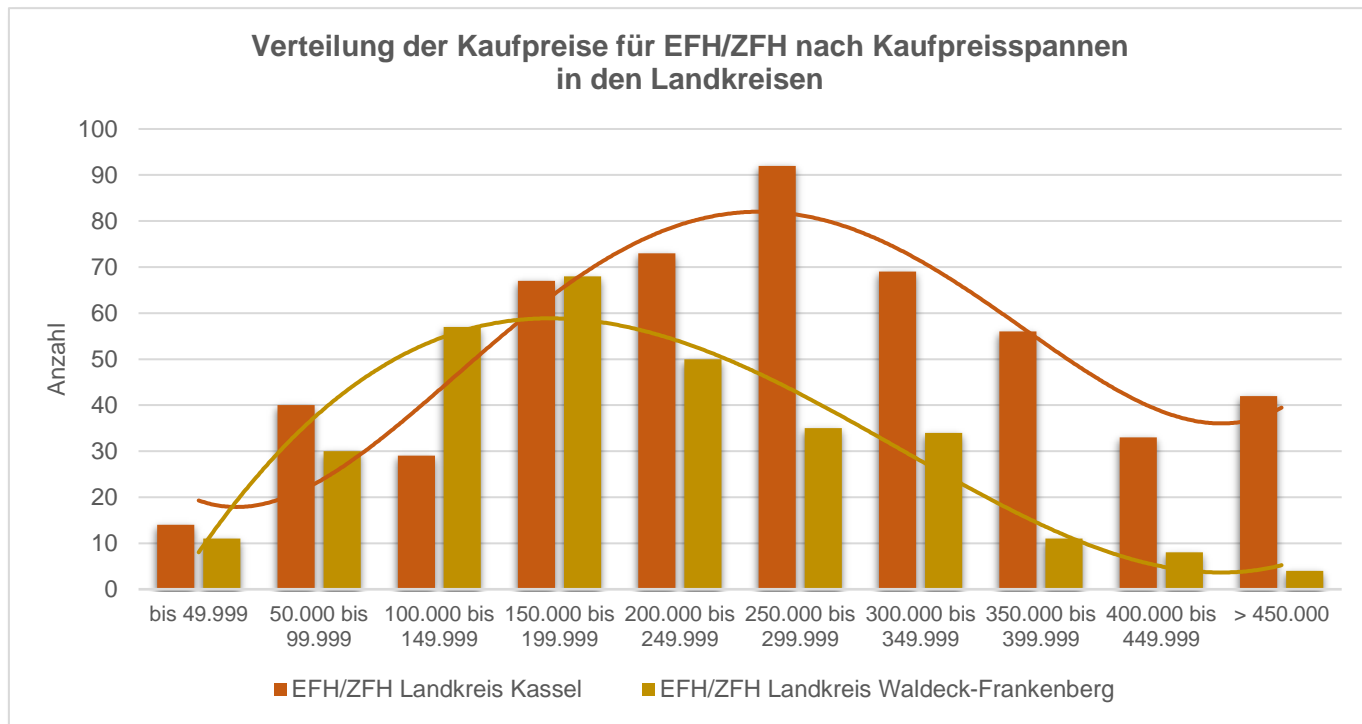


Abb. 101 Verteilung der Kaufpreise für EFH/ZFH nach Kaufpreisspannen in den Landkreisen

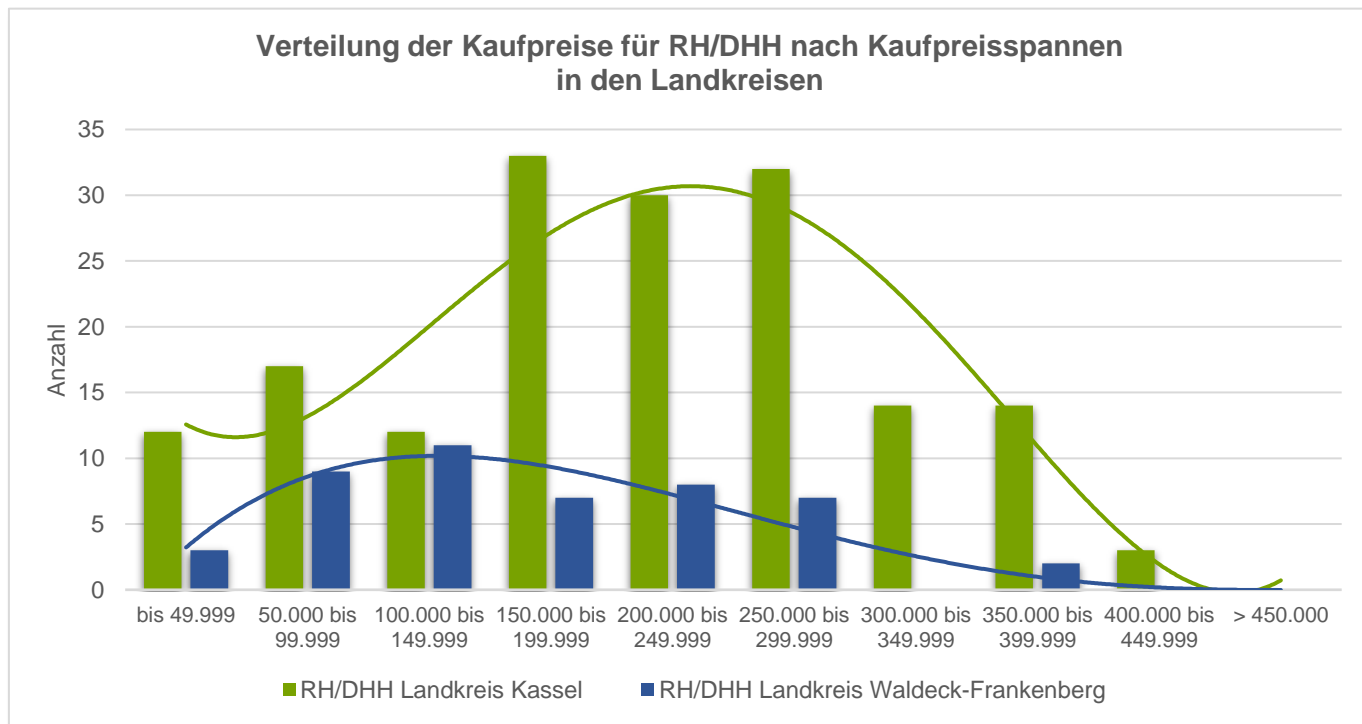


Abb. 102 Verteilung der Kaufpreise für RH/DHH nach Kaufpreisspannen in den Landkreisen

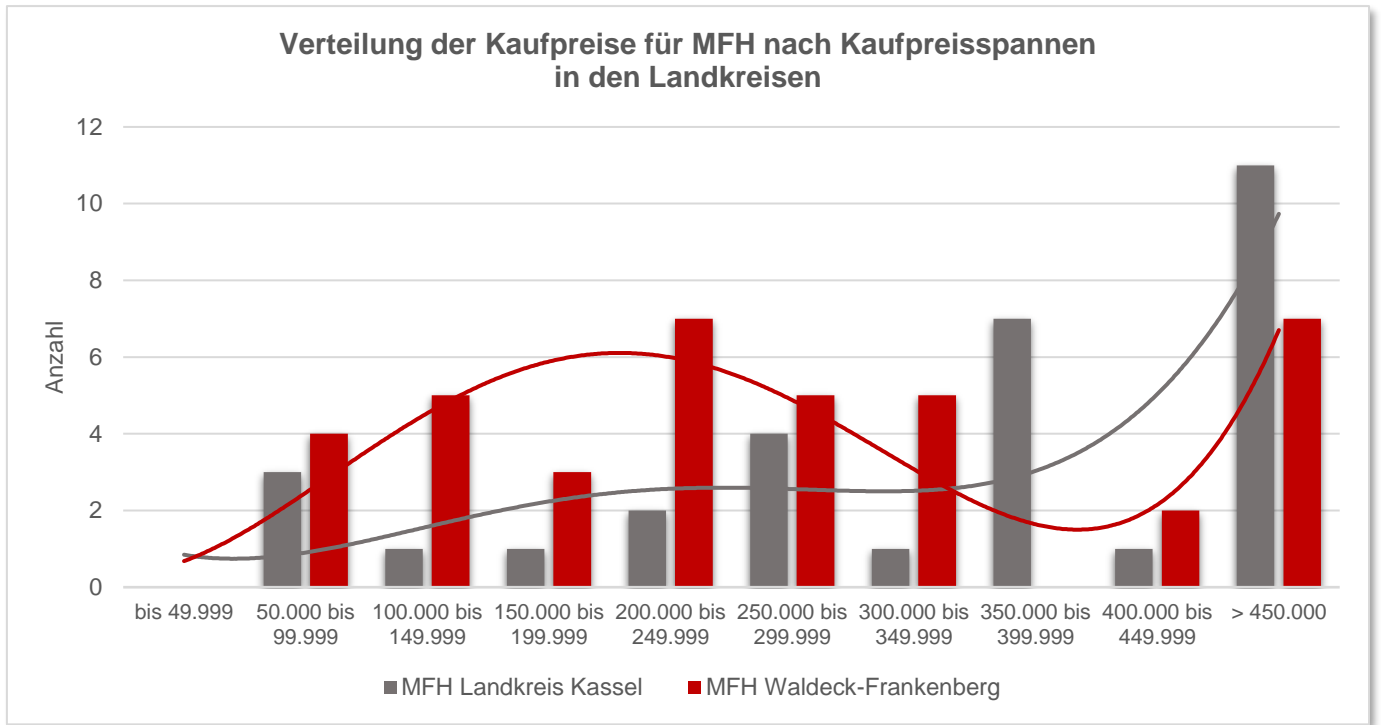


Abb. 103 Verteilung der Kaufpreise für MFH nach Kaufpreisspannen in den Landkreisen

6.3.10 DURCHSCHNITTSKAUFPREISE FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

Der durchschnittliche Kaufpreis von Wohnimmobilien ist je Kommune in den beiden Landkreisen Kassel und Waldeck-Frankenberg unterschiedlich, sicherlich abhängig von der Anzahl der Verkäufe und dem durchschnittlichen Baujahr einer veräußerten Immobilie.

Die nachfolgende Grafik zeigt daher den Durchschnittskaufpreis (gerundet) von freistehenden

Ein- und Zweifamilienhäusern einer Kommune sowie zum Vergleich auch die Anzahl und das durchschnittliche Baujahr auf.

Die Darstellung der Durchschnittskaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie für Mehrfamilienhäuser ist aufgrund der geringen Anzahl von Verkaufsfällen nicht für jede Kommune möglich und wird daher nicht dargestellt.

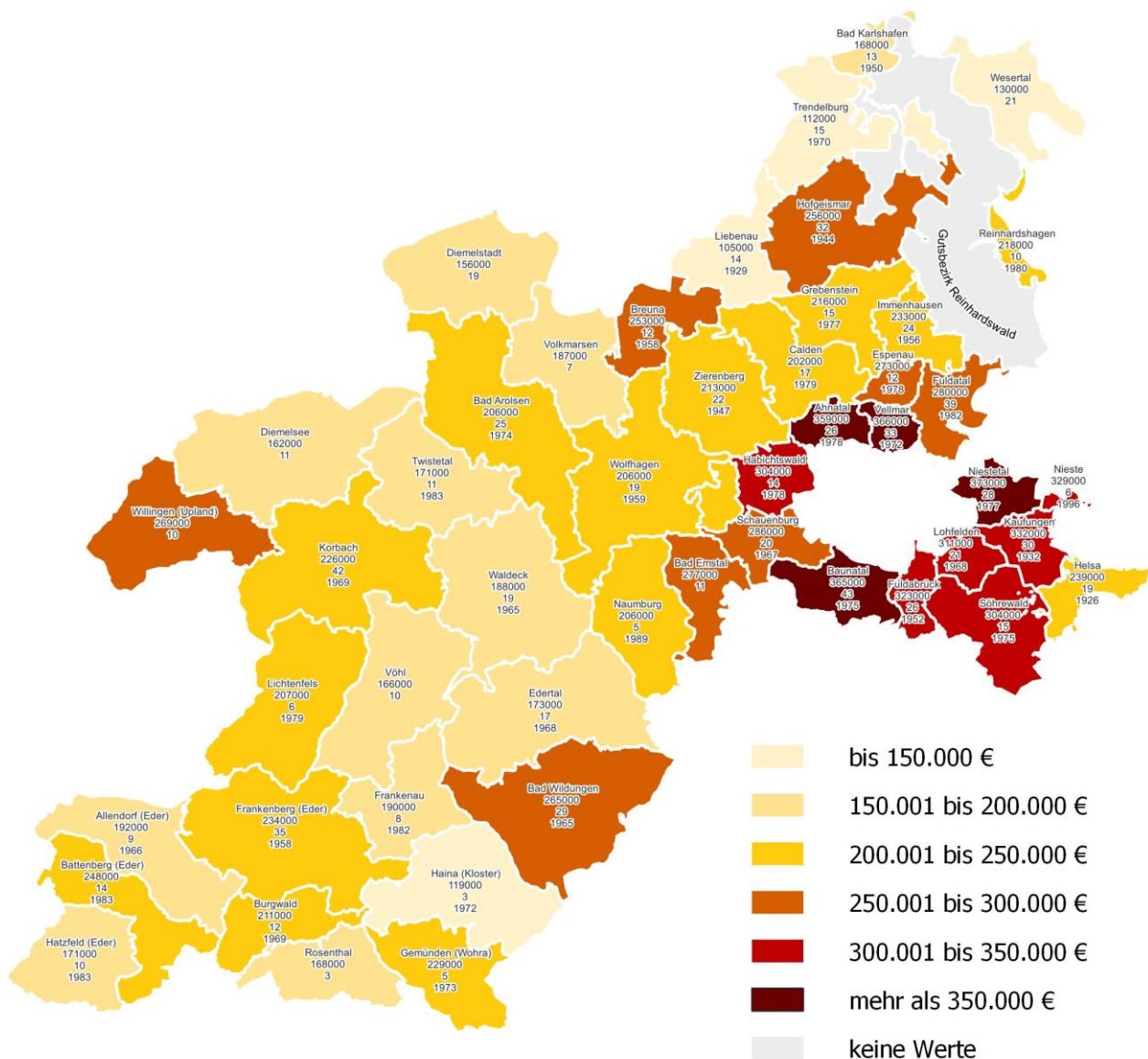


Abb. 104 Durchschnittskaufpreise für EFH/ZFH mit Anzahl und durchschnittlichem Baujahr²⁶

²⁶ Das durchschnittliche Baujahr konnte nicht in allen Fällen ermittelt werden, da die Datengrundlage (mind. 50 % Angabe des Baujahres) nicht groß genug war.

6.3.11 ALLGEMEINE RELATIVE PREISENTWICKLUNG FÜR EIGENHEIME

Die relative Preisentwicklung der einzelnen Gebäudetypen lässt sich gut über Indexreihen veranschaulichen. Dabei wird der sich für das jeweilige Jahr ergebende durchschnittliche Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften auf das Jahr 2015 (Index 100) bezogen. Die Preisentwicklung für Mehr-

familienhäuser unterliegt großen Schwankungen. Dies liegt vor allem an der geringen Anzahl von Verkaufsfällen und wird daher nicht dargestellt.

Hinweis: Der Index bezieht sich natürlich nicht auf dasselbe (mit der Zeit alternde) Haus, sondern nur auf jeweils vergleichbar alte Häuser.

6.3.11.1 EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

LANDKREIS KASSEL

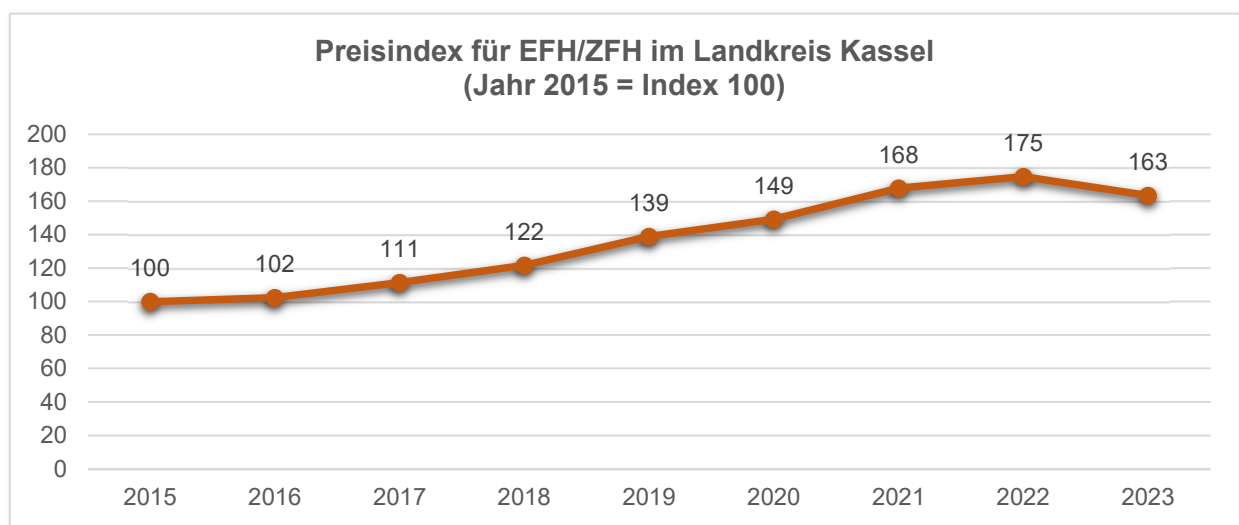


Abb. 105 Preisindex für EFH/ZFH im Landkreis Kassel

LANDKREIS WALDECK-FRANKENBERG

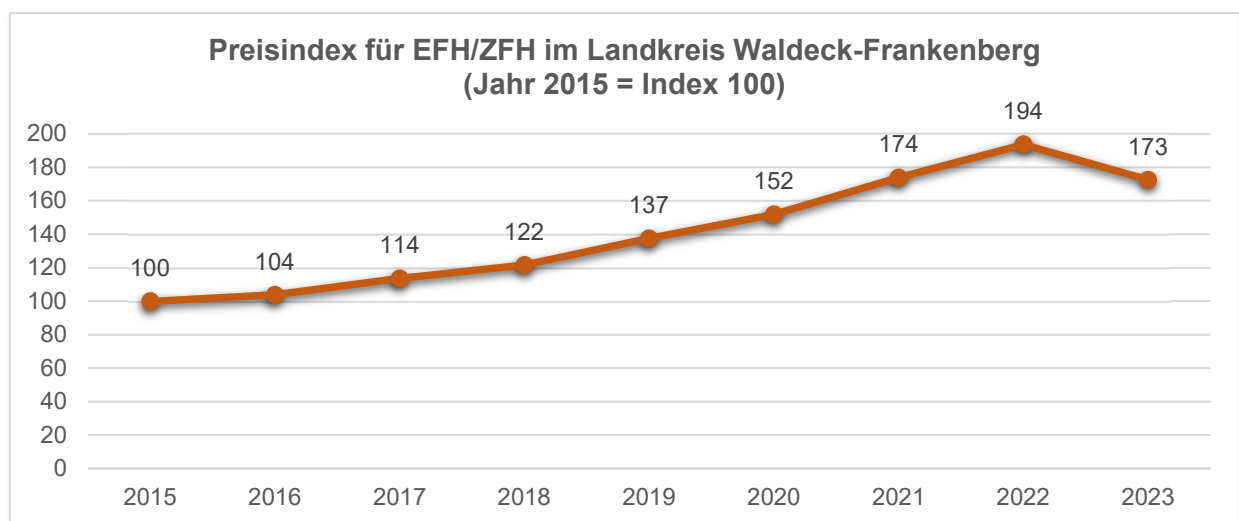


Abb. 106 Preisindex für EFH/ZFH im Landkreis Waldeck-Frankenberg

6.3.11.2 REIHENHÄUSER UND DOPPELHAUSHÄLFTEN

LANDKREIS KASSEL

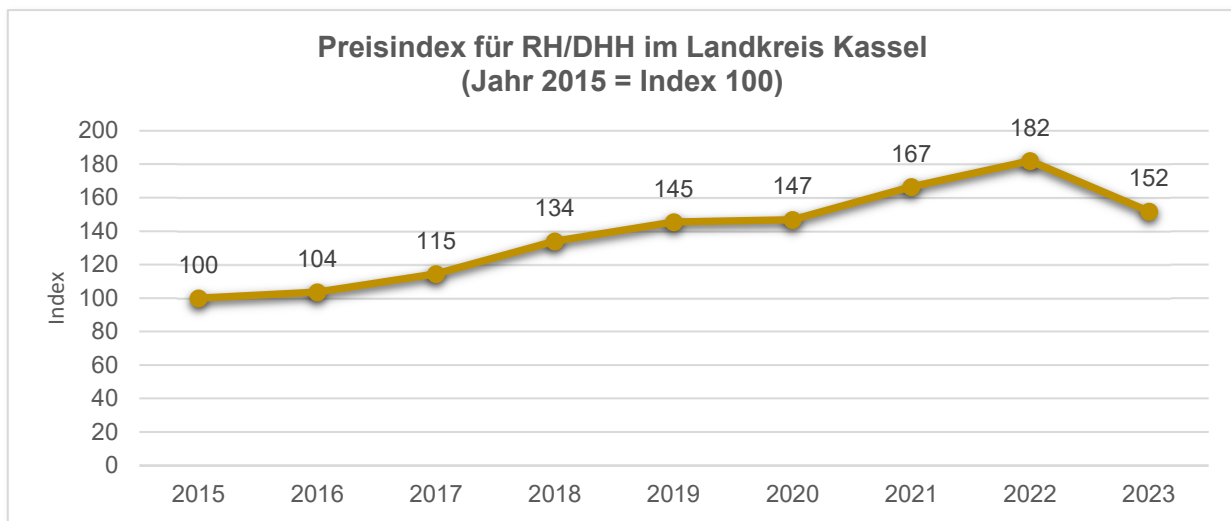


Abb. 107 Preisindex für RH/DHH im Landkreis Kassel

LANDKREIS WALDECK-FRANKENBERG

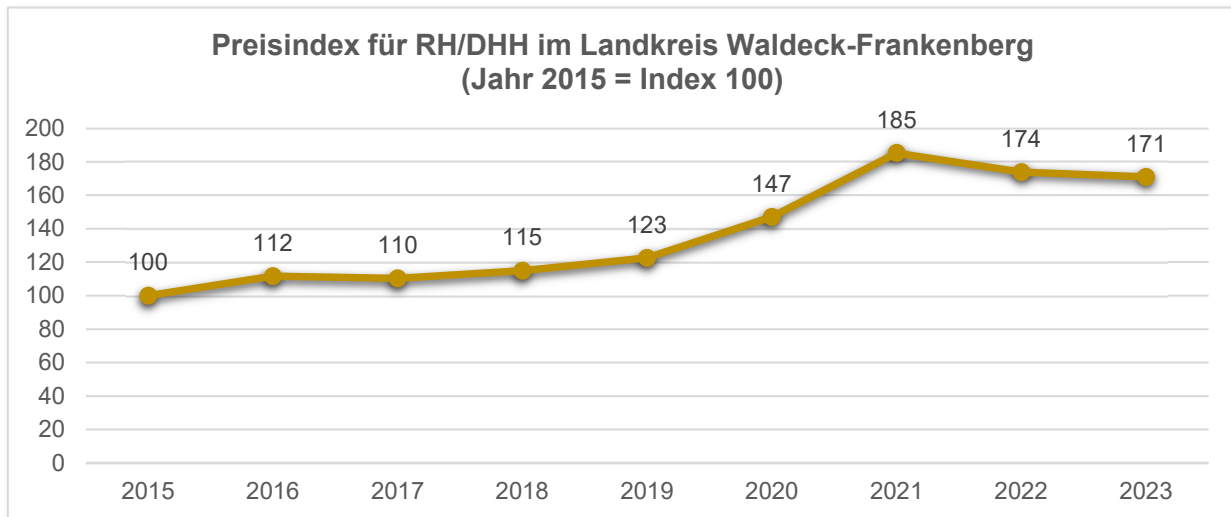


Abb. 108 Preisindex für RH/DHH im Landkreis Waldeck-Frankenberg

7

**WOHNUNGS- UND
TEILEIGENTUM**

7 WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM

7.1 GESAMTUMSATZ DER KAUFVERTRÄGE

Der Markt des Wohnungs- und Teileigentums stellt den kleinsten Teil des Immobilienmarktes dar. Die folgenden Analysen und Darstellungen

beziehen sich ausschließlich auf auswertbare Kaufverträge von Neubauten, Umwandlungen und Wiederverkäufen.

LANDKREIS KASSEL

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl	378	588	393	528	430	461	457	462	406
Geldumsatz [Mio. €]	48,3	77,6	58,9	80,8	70,6	82,7	93,5	82,8	71,2

Tab. 41 Gesamtumsatz der Kaufverträge im Landkreis Kassel

LANDKREIS WALDECK-FRANKENBERG

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl	284	329	353	272	301	326	302	281	263
Geldumsatz [Mio. €]	21,7	25,1	28,4	22,5	26,5	38,7	36,4	38,6	38,0

Tab. 42 Gesamtumsatz der Kaufverträge im Landkreis Waldeck-Frankenberg

7.1.1 ANZAHL DER KAUFVERTRÄGE IN DEN KOMMUNEN IN 2023

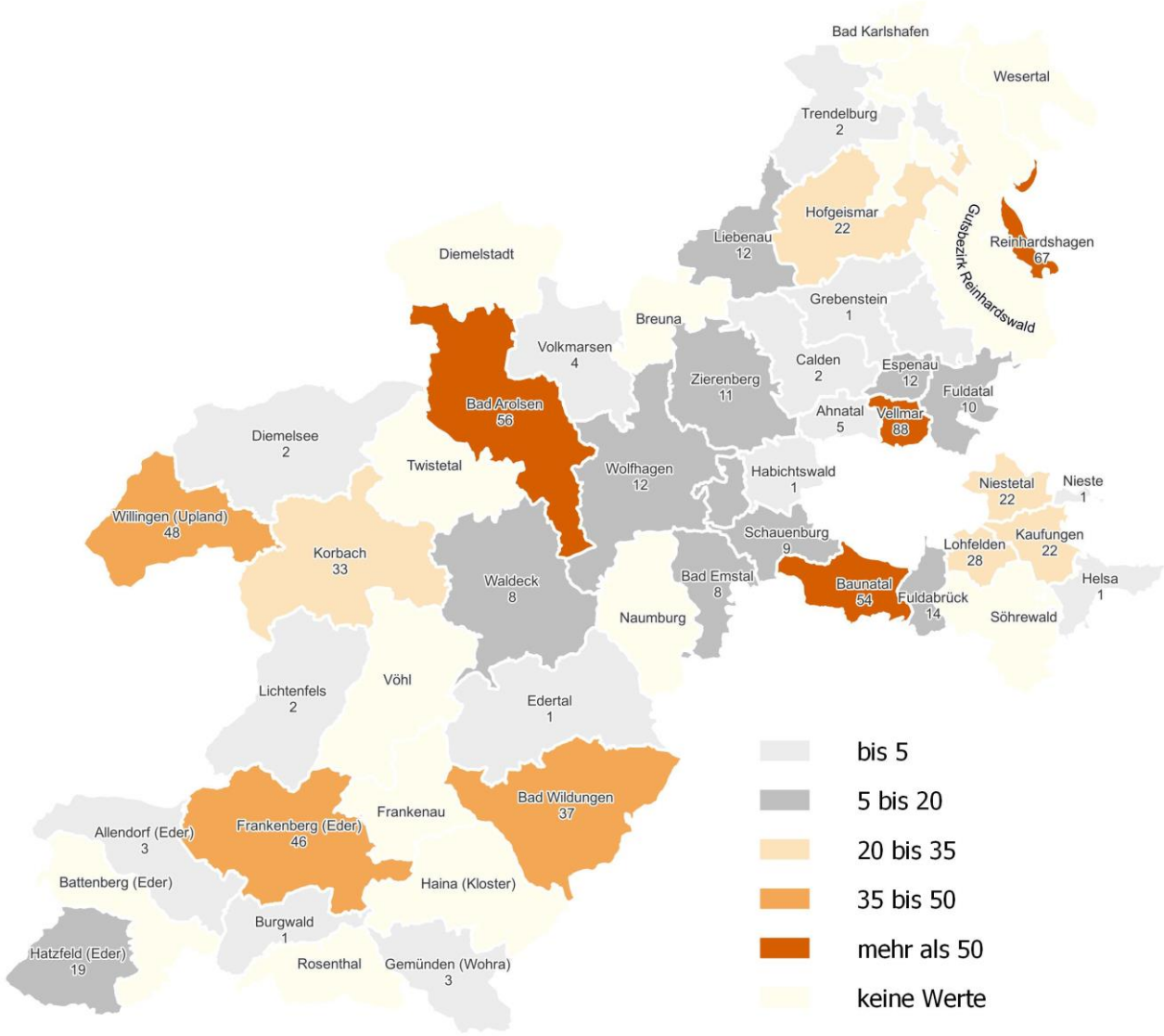


Abb. 109 Anzahl der Kaufverträge

7.1.2 GELDUMSATZ DER KAUFVERTRÄGE IN DEN KOMMUNEN IN 2023

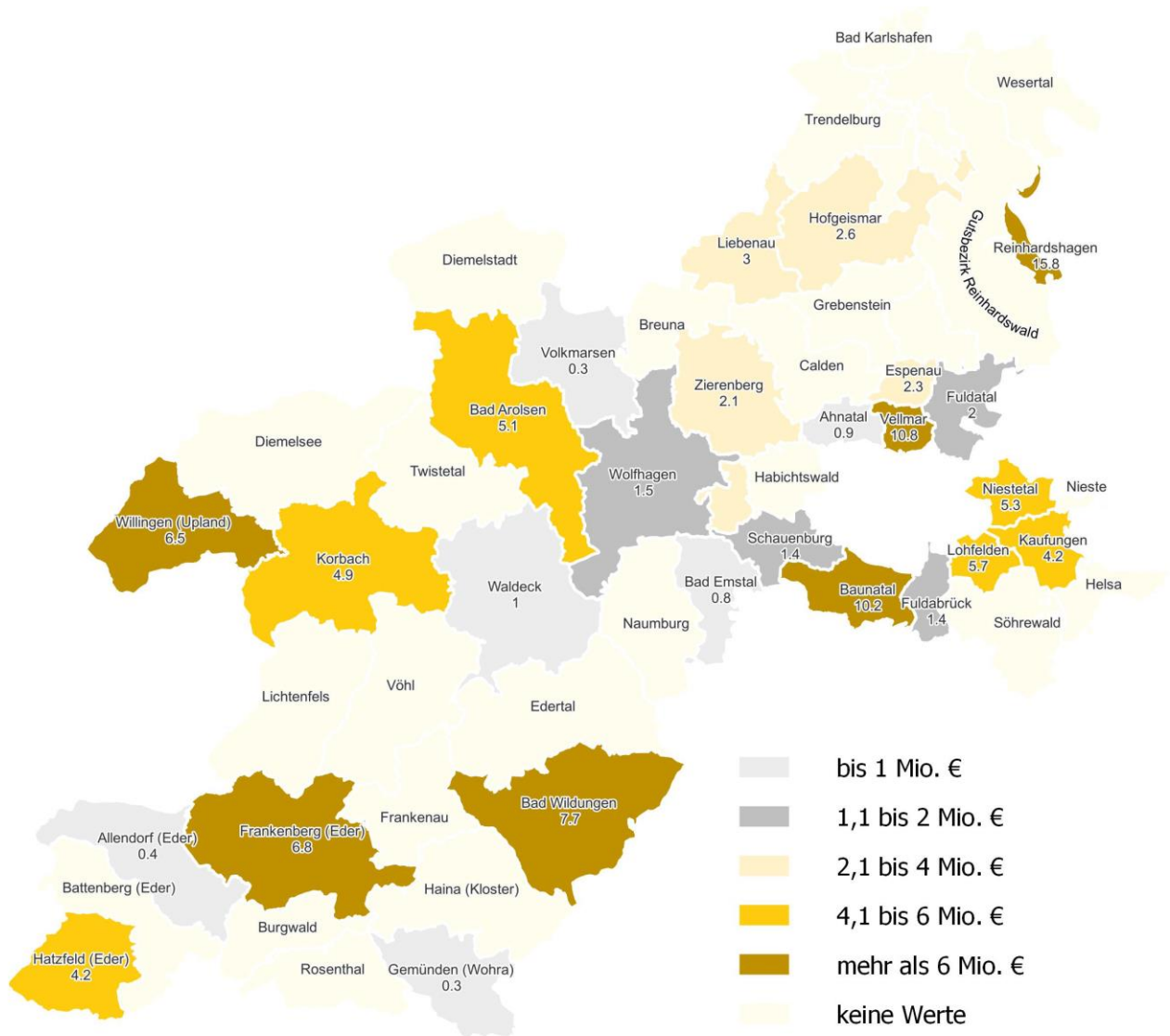


Abb. 110 Geldumsatz der Kaufverträge²⁷

²⁷ Aus Datenschutzgründen wurde auf die Darstellung des Geldumsatzes bei weniger als drei Kauffällen verzichtet.

7.2 GESAMTUMSATZ DER KAUFVERTRÄGE NACH TEILMÄRKTEN

Der Markt für Eigentumswohnungen gliedert sich in die folgenden drei Kategorien:

NEUBAU

Als Neubau wird für die Auswertung das Berichtsjahr abzüglich zwei Jahren angenommen.

WIEDERVERKÄUFE

Wiederverkäufe umfassen den Verkauf von be-

reits genutzten Eigentumswohnungen, sogenannten Gebrauchtimmobilien.

UMWANDLUNGEN

Solche Wohnungen standen zuvor im Einzeleigentum und wurden nach einer Teilungserklärung in Wohnungseigentum umgewandelt.

7.2.1 ANZAHL DER KAUFVERTRÄGE

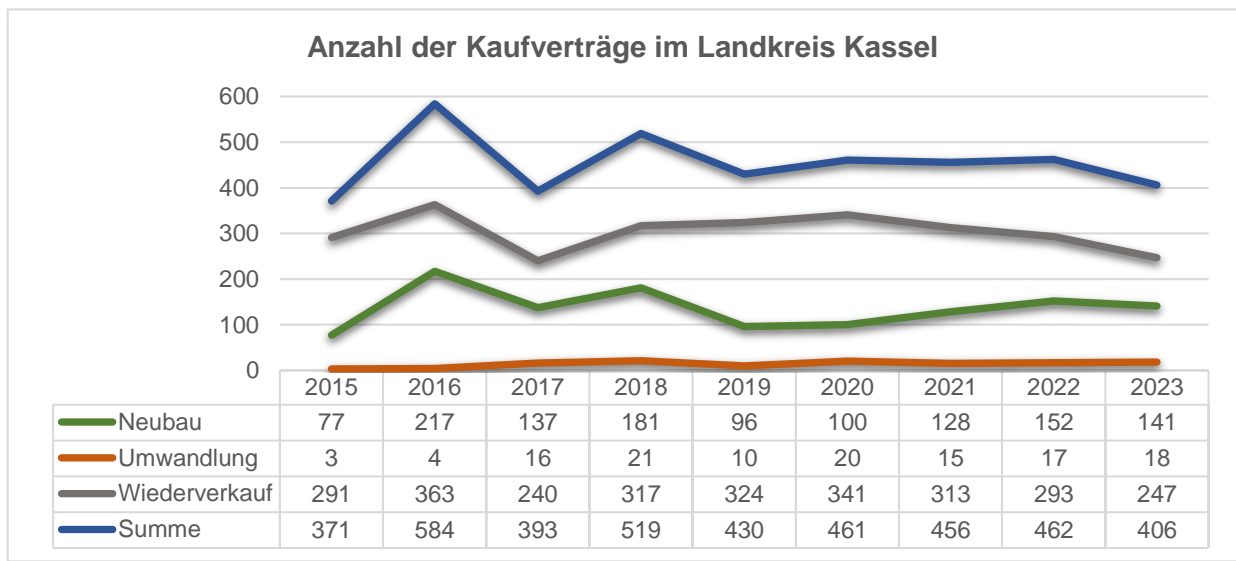


Abb. 111 Anzahl der Kaufverträge im Landkreis Kassel

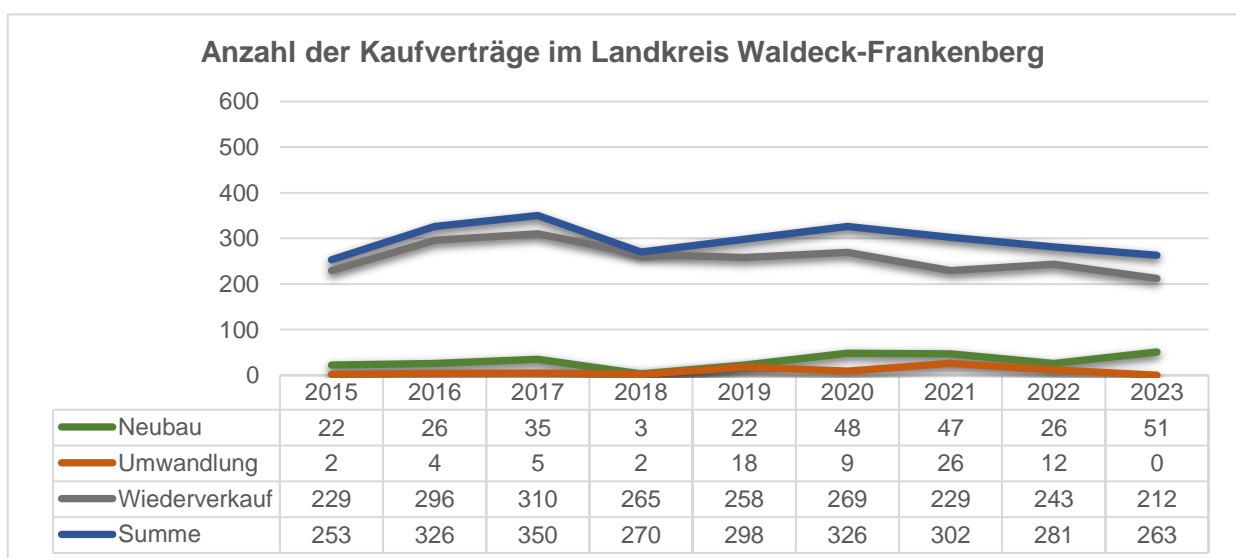


Abb. 112 Anzahl der Kaufverträge im Landkreis Waldeck-Frankenberg

7.2.2 GELDUMSATZ DER KAUFVERTRÄGE

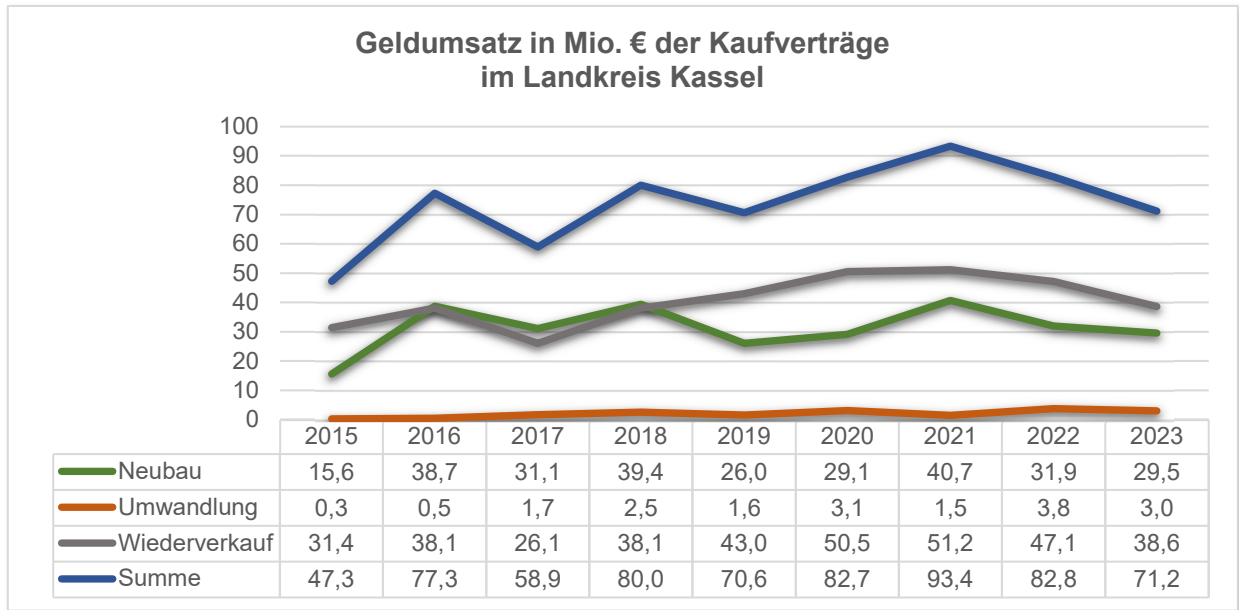


Abb. 113 Geldumsatz der Kaufverträge im Landkreis Kassel

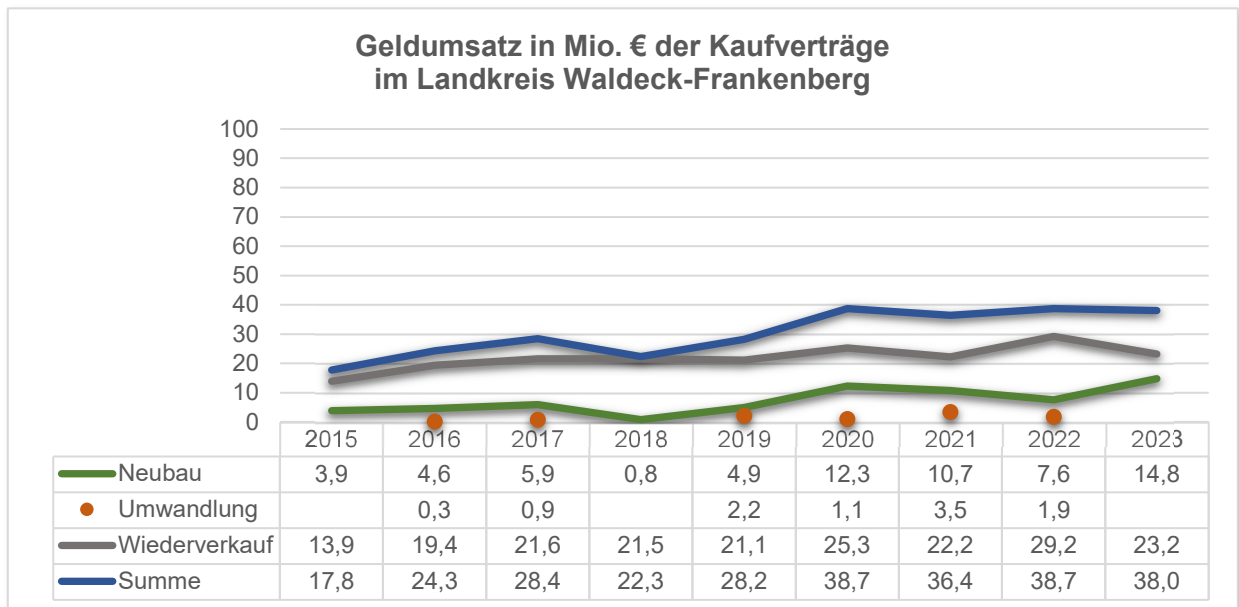


Abb. 114 Geldumsatz der Kaufverträge im Landkreis Waldeck-Frankenberg²⁸

²⁸ Aus datenschutzrechtlichen Gründen wurde auf die Darstellung des Geldumsatzes bei weniger als drei Kauffällen verzichtet.

7.2.3 QUADRATMETERPREIS DER WOHNFLÄCHE (€/m²)

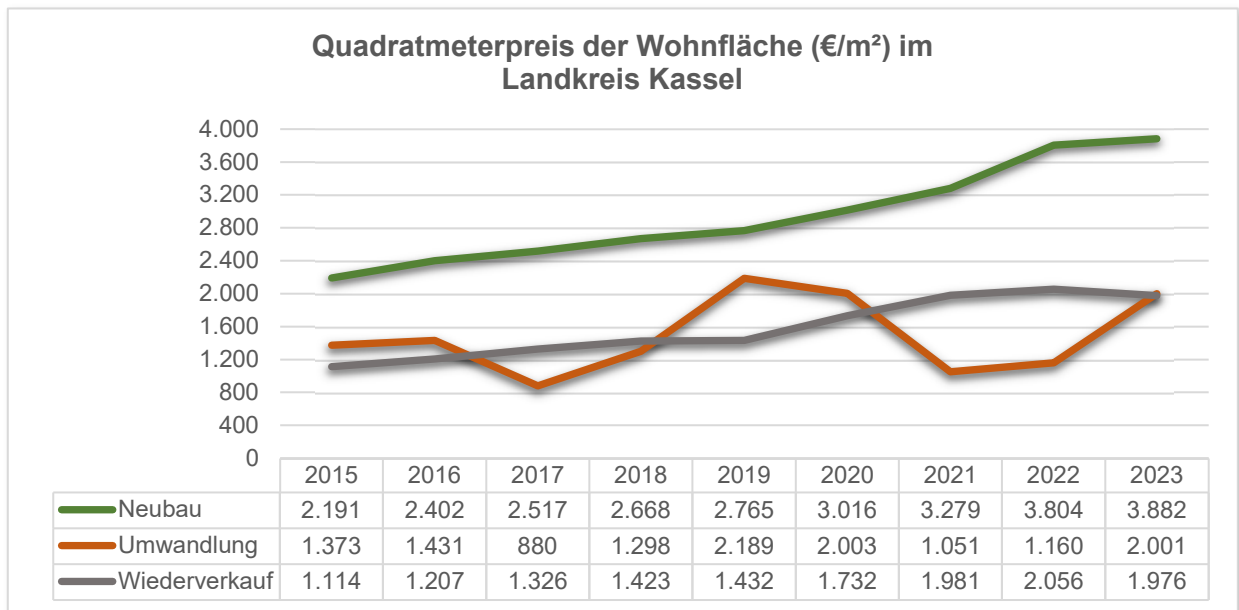


Abb. 115 Quadratmeterpreis der Wohnfläche im Landkreis Kassel²⁹

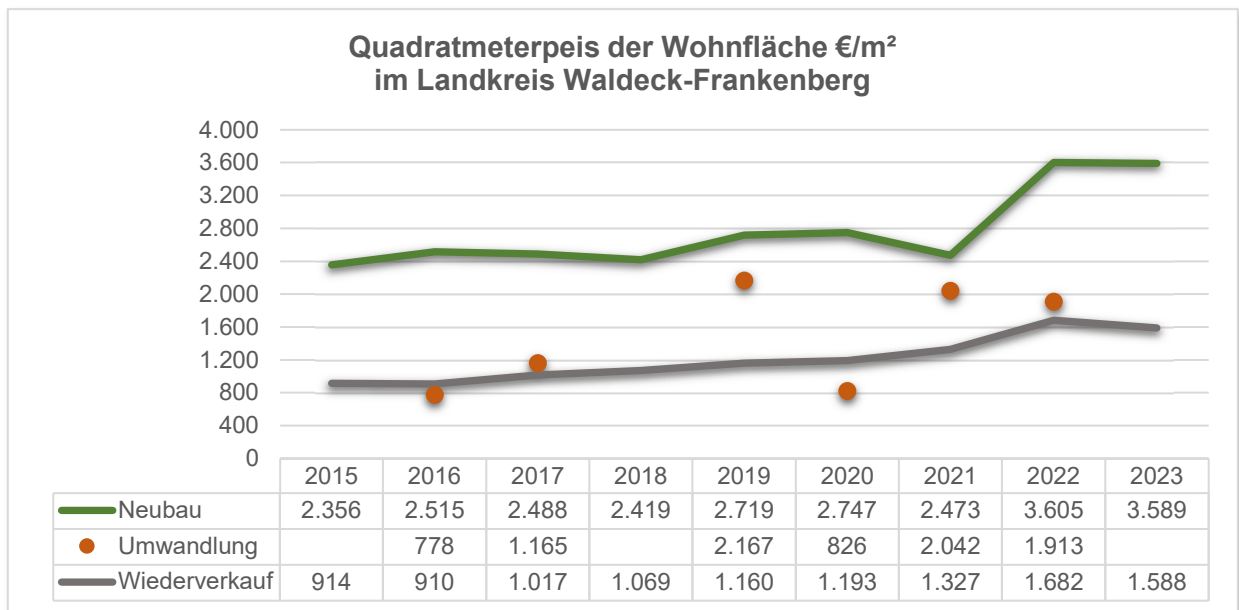


Abb. 116 Quadratmeterpreis der Wohnfläche im Landkreis Waldeck-Frankenberg³⁰

²⁹ Der Quadratmeterpreis für Neubauten im Jahr 2022 im LK KS ist dadurch begründet, dass rund ein Drittel der stattgefundenen Verkäufe in einer Gemarkung für durchschnittlich circa 5.400 €/m² getätigt wurden. In 2023 wurden hauptsächlich Neubauten im Bereich von Senioreneinrichtungen veräußert, deren durchschnittlicher Wert bei rund 4.700 €/m² lag.

³⁰ Aus datenschutzrechtlichen Gründen wurde auf die Darstellung des Quadratmeterpreises der Wohnfläche bei weniger als drei Kauffällen verzichtet. Der Quadratmeterpreis für Neubauten im Jahr 2022 ist dadurch begründet, dass im Bereich der reinen Wohnnutzung insgesamt nur 11 auswertbare Fälle registriert wurden und kein Vertrag unter 2.300 €/m² getätigt wurde. Im Jahr 2023 wurde ebenfalls kein Vertrag unter 2.200 €/m² erfasst. Zudem fanden ähnlich wie im LK KS Verkäufe im Bereich von Senioreneinrichtungen statt, deren Wert im LK WA-FKB bei rund 5.400 €/m² lag.

7.2.4 ANZAHL NACH REGISTRIERTER WOHNFLÄCHE BEIM NEUBAU³¹

LANDKREIS KASSEL

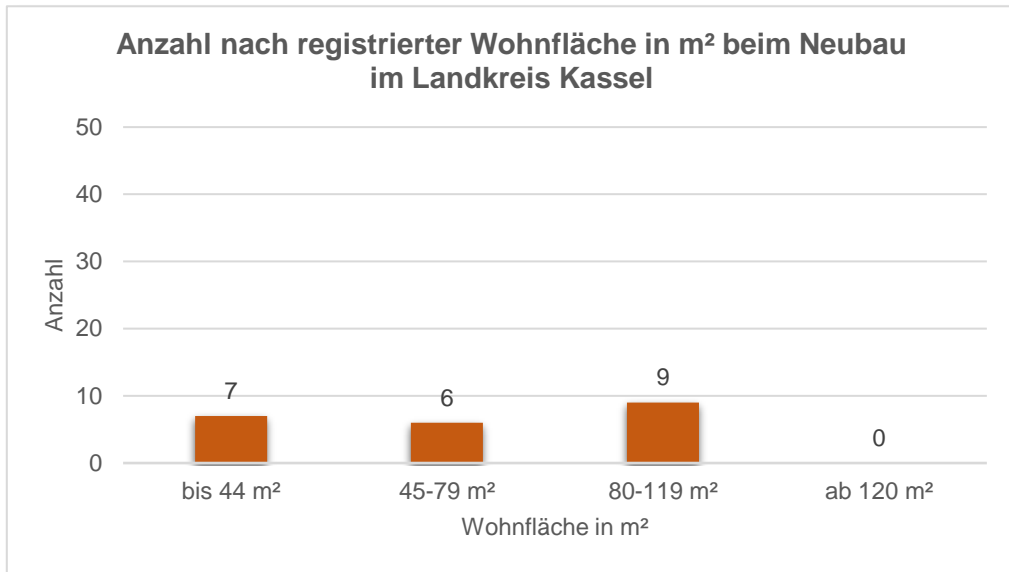


Abb. 117 Anzahl nach registrierter Wohnfläche beim Neubau im LK KS

LANDKREIS WALDECK-FRANKENBERG

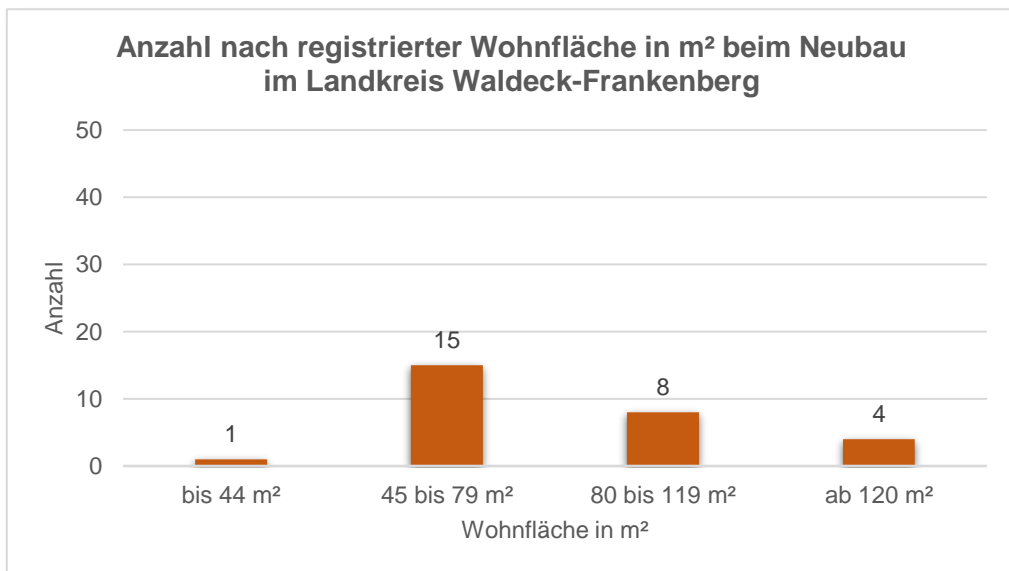


Abb. 118 Anzahl nach registrierter Wohnfläche beim Neubau im LK WA-FKB

³¹ In die Auswertung sind nur Wohnflächen aus Mehrfamilienhäusern eingeflossen. Nicht berücksichtigt wurden u.a. Wohnflächen von Senioreneinrichtungen oder Studentenwohnheimen.

7.2.5 ANZAHL NACH REGISTRIERTER WOHNFLÄCHE BEIM WIEDERVERKAUF

LANDKREIS KASSEL

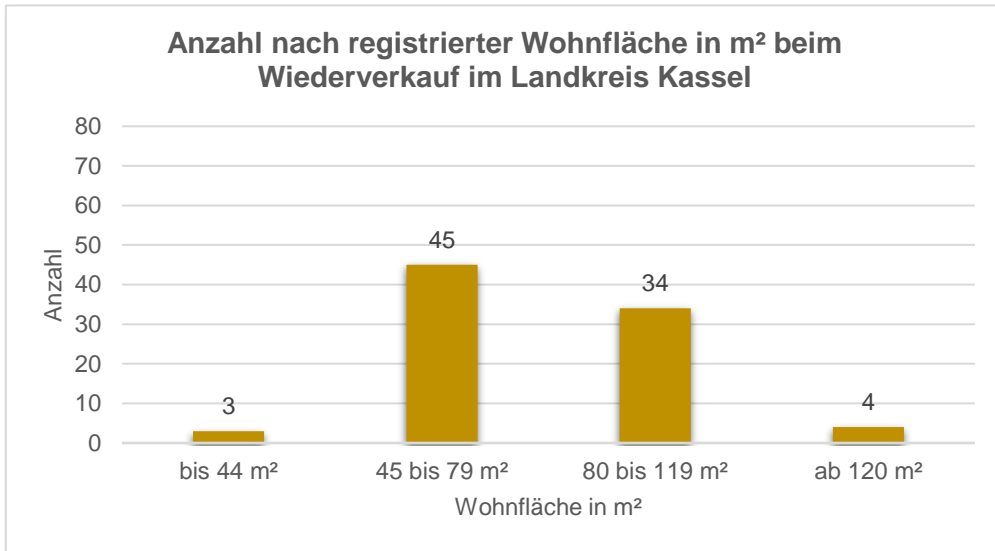


Abb. 119 Anzahl nach registrierter Wohnfläche beim Wiederverkauf im LK KS

LANDKREIS WALDECK-FRANKENBERG

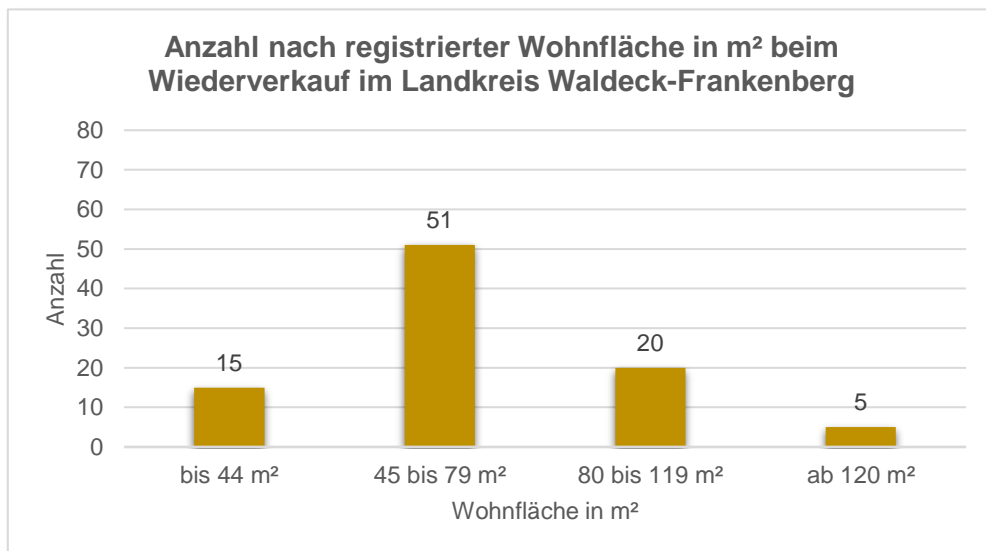


Abb. 120 Anzahl nach registrierter Wohnfläche beim Wiederverkauf im LK WA-FKB

7.3 DURCHSCHNITTSPREISE (€/m²) BEI WIEDERVERKÄUFEN IN DEN KOMMUNEN³²

LANDKREIS KASSEL

Gemeinde/Stadt	Anzahl	Geldumsatz [in Mio. €]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² Wohnfläche [€/m ²]	Ø Baujahr
Baunatal	16	3,3	205.266	80	2.566	1997
Bad Emstal	6	0,6	100.000	69	1.449	1992
Fuldabrück	5	0,7	132.100	88	1.501	1990
Fuldata	3	0,6	184.500	74	2.493	1997
Hofgeismar	12	1,4	119.208	93	1.282	1987
Kaufungen	5	1,0	192.400	71	2.710	1996
Lohfelden	8	1,4	169.500	78	2.173	1997
Niestetal	3	0,9	292.500	112	2.612	2007
Schauenburg	5	0,7	140.710	63	2.233	1994
Vellmar	15	2,1	142.400	75	1.899	1988
Wolfhagen	3	0,3	87.000	65	1.338	1993

Tab. 43 Durchschnittspreise bei Wiederverkäufen im Landkreis Kassel

LANDKREIS WALDECK-FRANKENBERG

Gemeinde/Stadt	Anzahl	Geldumsatz [in Mio. €]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² Wohnfläche [€/m ²]	Ø Baujahr
Bad Arolsen	22	1,8	82.709	68	1.216	1951
Bad Wildungen	10	1,5	153.950	76	2.026	1984
Frankenberg (Eder)	7	1,0	140.357	77	1.823	1991
Korbach	20	2,4	120.038	72	1.667	1980
Waldeck	4	0,4	94.900	71	1.337	1979
Willingen (Upland)	24	2,9	120.849	62	1.949	1985

Tab. 44 Durchschnittspreise bei Wiederverkäufen im Landkreis Waldeck-Frankenberg

³² Bei der Auswertung wurden alle Objekte der jeweiligen Kommune berücksichtigt, bei denen eine Wohnfläche und ggf. das Baujahr in der Kaufpreissammlung erfasst war. Aus Datenschutzgründen wurde auf eine Darstellung von Kommunen verzichtet, bei denen weniger als drei Kauffälle vorlagen.

7.4 ALLGEMEINE RELATIVE PREISENTWICKLUNG FÜR WOHNUNGSEIGENTUM

Die relative Preisentwicklung von Wohnungs- und Teileigentum lässt sich über Indexreihen veranschaulichen. Dabei wird der sich für das jeweilige Jahr ergebende mittlere Quadratmeterpreis für Neubauten und Wiederverkäufe auf das Jahr

2015 (Index 100) bezogen. Die Preisentwicklung für Umwandlungen unterliegt großen Schwankungen. Dies liegt vor allem an der geringen Anzahl von Verkaufsfällen und wird daher nicht dargestellt.

7.4.1 NEUBAU

LANDKREIS KASSEL

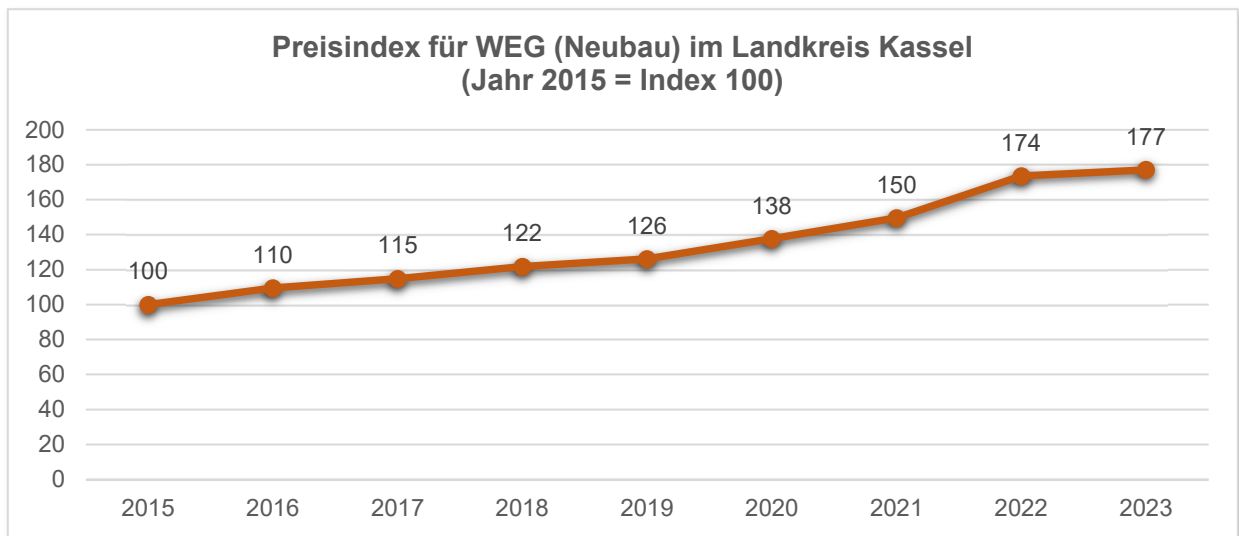


Abb. 121 Preisindex für WEG (Neubau) im Landkreis Kassel

LANDKREIS WALDECK-FRANKENBERG

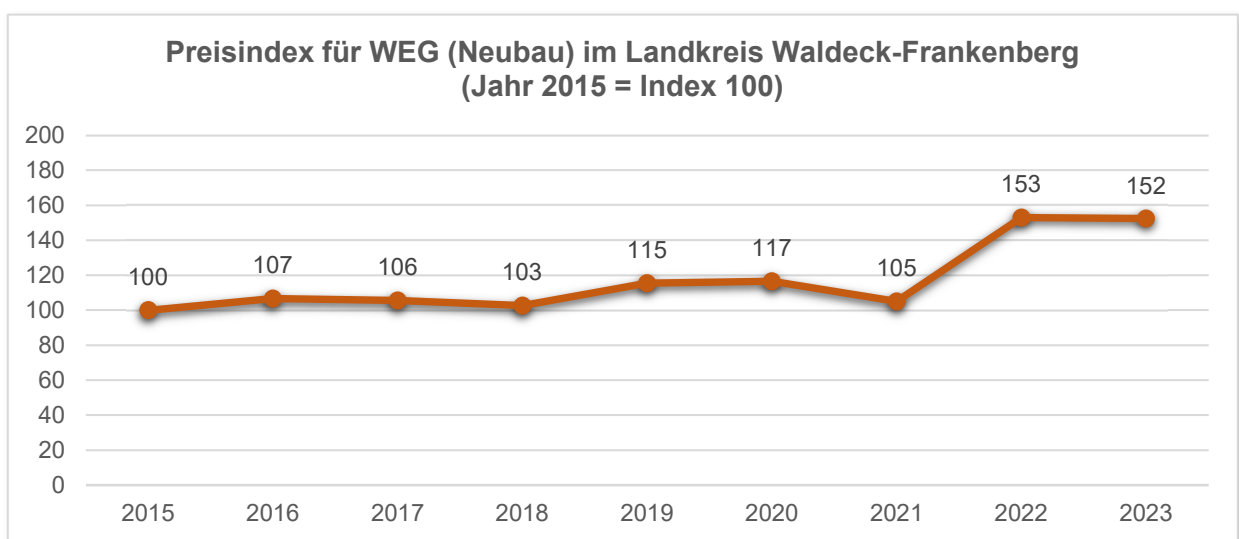


Abb. 122 Preisindex für WEG (Neubau) im Landkreis Waldeck-Frankenberg

7.4.2 WIEDERVERKAUF

LANDKREIS KASSEL

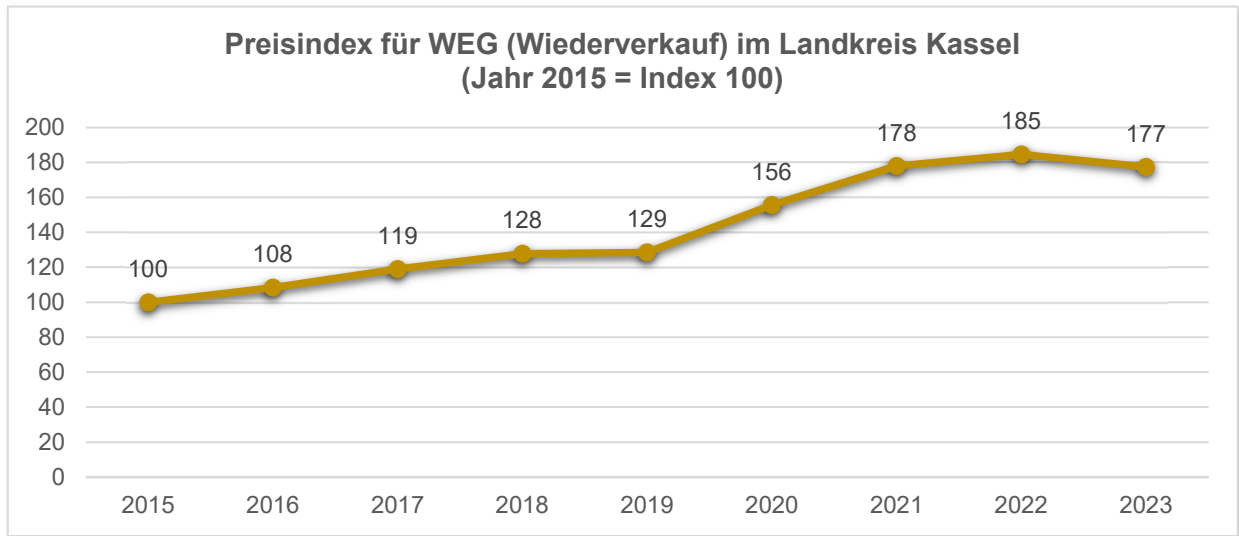


Abb. 123 Preisindex für WEG (Wiederverkauf) im Landkreis Kassel

LANDKREIS WALDECK-FRANKENBERG

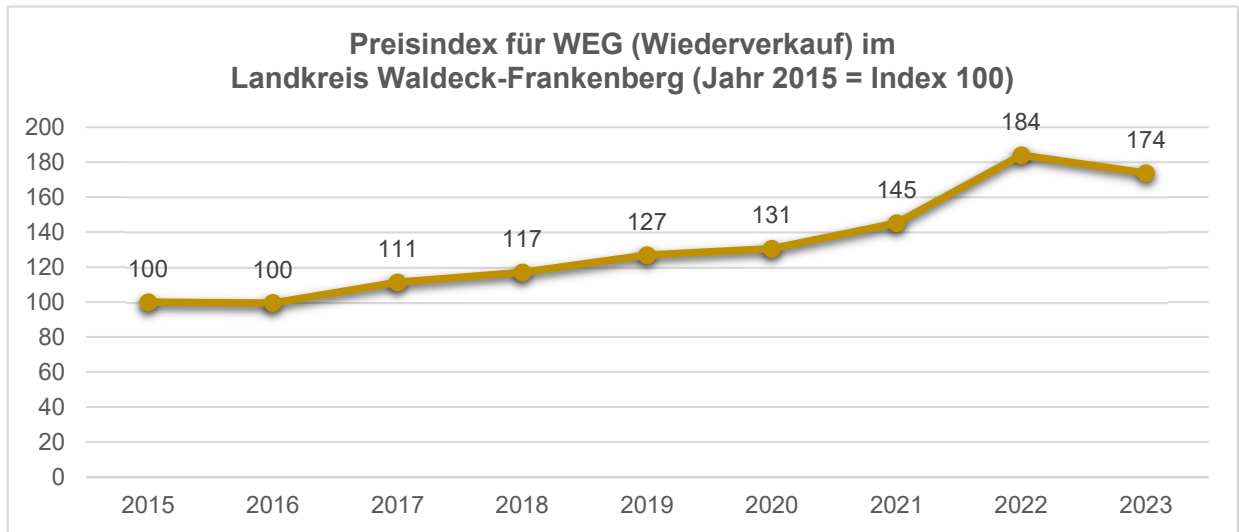


Abb. 124 Preisindex für WEG (Wiederverkauf) im Landkreis Waldeck-Frankenberg



BODENRICHTWERTE

8 BODENRICHTWERTE

8.1 BODENRICHTWERTINFORMATIONSSYSTEM (BORIS) HESSEN

Die ZGGH hat einen Online-Datenzugriff über boris.hessen.de auf die Bodenrichtwerte aller hessischen Gutachterausschüsse realisiert.

Zielgruppe: Onlineangebot für private und gewerbliche Kunden.

Kosten: Die Benutzung von BORIS Hessen ist für jeden Anwendenden kostenfrei.

Schriftliche amtliche Einzelauskünfte zu Bodenrichtwerten können entweder kostenfrei online über gds.hessen.de bezogen oder bei den zuständigen Gutachterausschüssen gegen eine Gebühr nach Zeitaufwand erworben werden.

Suche: Durch Eingabe einer Adresse (Straße, Hausnummer, Gemeinde/Stadt) oder den Katastermerkmalen (Gemarkung, Flur, Flurstücksnummer) oder durch Heranzoomen der Karte können Bodenrichtwerte abgerufen werden.

Über den Button "Datenabfrage" (roter Kreis in Abb. 125) können weitere Informationen zur Bodenrichtwertzone und anschließendem Anklicken der Zone im Kartenfenster abgerufen werden. Je nach Grundstücksqualität werden Auskünfte zur Größe des Richtwertgrundstücks bei Bauland-

flächen oder die Acker- bzw. Grünlandzahl bei landwirtschaftlichen Flächen angezeigt.

Die Ansicht der Bodenrichtwertzonen und der Bodenrichtwerte erfolgt in Kombination mit der Liegenschaftskarte. Ab einem Maßstab 1:5.000 werden neben den Zonen auch die Bodenrichtwerte angezeigt. Die Bodenrichtwertzonen sind je nach Nutzungsart (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen, landwirtschaftliche Flächen) farblich untergliedert.

Weitere Informationen der Gutachterausschüsse finden Sie auf folgenden Internetseiten:

gutachterausschuss.hessen.de
geoportal.hessen.de

Bodenrichtwerte für mehrere Bundesländer können unter dem Bodenrichtwertinformationssystem Deutschland ([BORIS-D](https://boris-d.de)) abgerufen werden. Ziel ist es hier, die Bodenrichtwerte länderübergreifend einheitlich, webbasiert und leicht zugänglich bereitzustellen. Die Anwendung wird zusätzlich zu den amtlichen Auskunftsportalen betrieben.

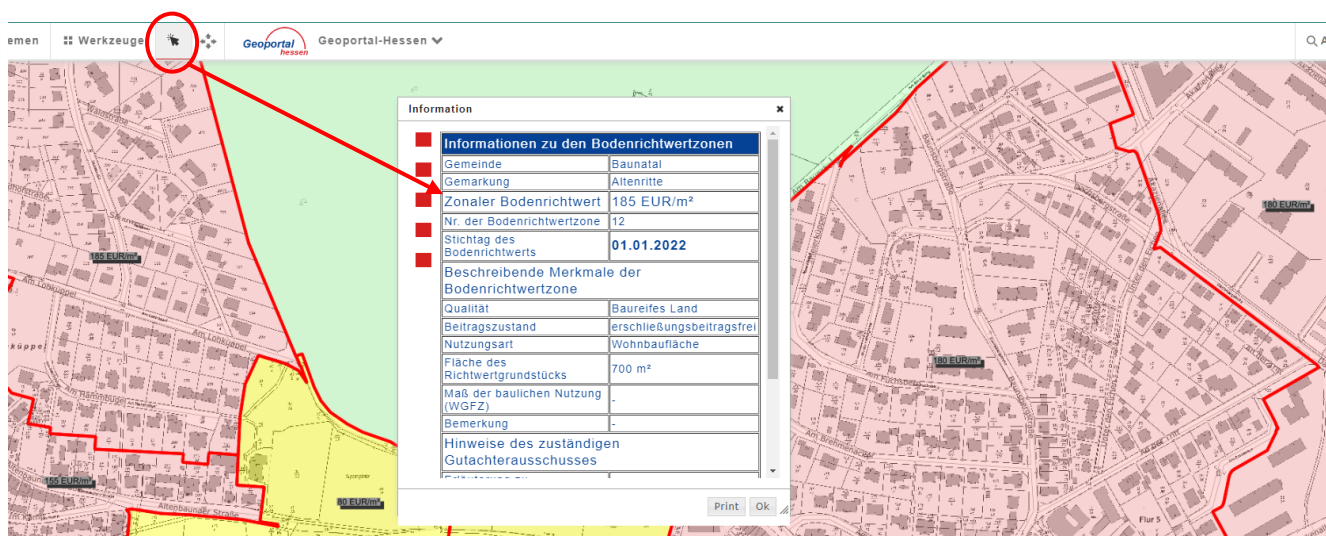


Abb. 125 Beispiel Bodenrichtwertdarstellung mit Informationstext in BORIS Hessen

8.2 BODENRICHTWERTE DER LANDKREISE

Nach § 196 BauGB sind auf Grundlage der Kaufpreissammlung flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes zu ermitteln (Bodenrichtwerte). Diese Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen.

Konkretisiert wird diese gesetzliche Vorgabe in § 17 der Hessischen Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV). Danach ermittelt der Gutachterausschuss zum Ende jedes ungeraden Kalenderjahres die Bodenrichtwerte. Die Bodenrichtwerte, die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und die Bodenrichtwertzonen werden von der ZGGH in Form einer digitalen Bodenrichtwertkarte über öffentlich zugängliche Netze veröffentlicht. Die Online-Einsichtnahme in die Bodenrichtwertkarte ist kostenlos.

Für die Definition des Bodenrichtwertes gilt Folgendes:

„Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Hierfür sind in erforderlichem Umfang Wertzonen zu bilden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).“

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (vgl. § 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

In der Regel werden Bodenrichtwerte für verschiedene Nutzungsarten bestimmt. Hierzu zählen z.B.:

- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
- gewerbliche Bauflächen
- landwirtschaftliche Flächen

Gemäß § 193 Absatz 5 Satz 1 BauGB hat der Gutachterausschuss für den Teilbereich des **Landkreises Kassel** auf der Grundlage der Kaufpreise der Jahre 2022/2023 die Bodenrichtwerte in den Sitzungen am 17.11.2023 für Flächen der Landwirtschaft und Gartenland sowie am 20.11.2023 für Flächen der Forstwirtschaft, am 12.12.2023 sowie am 16.01.2024 für Bauland zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt.

Gemäß gleicher Gesetzesgrundlage hat der Gutachterausschuss für den Teilbereich des **Landkreises Waldeck-Frankenberg** anhand der Kaufpreise der Jahre 2022/2023 die Bodenrichtwerte in den Sitzungen am 20.11.2023 für Flächen der Land- oder Forstwirtschaft und am 13.12.2023 sowie am 24.01.2024 für Bauland zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt.

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte stellt keinen Verwaltungsakt dar; ein Widerspruch gegen seine Festsetzung ist folglich nicht möglich. Sie sind ein zonaler Durchschnittswert, grundsätzlich unverbindlich und gelten nur bei Vorliegen der entsprechenden wertrelevanten Merkmale.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom typischen Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - sind zulässig, bewirken aber in der Regel entsprechende Abweichungen des konkreten Bodenwertes vom zonalen Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich atlasfrei ausgewiesen.

Ansprüche gegenüber 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.

8.3 ABLEITUNG DER BODENRICHTWERTE

Zielgröße mit Bezugseinheit	
Bodenrichtwert	€/m ²
Rundung	Gemäß Leitfaden IV (Bodenrichtwerte) <ul style="list-style-type: none"> • bis 1 € auf 0,05 € • bis 5 € auf 0,10 € • bis 10 € auf 0,50 € • bis 25 € auf 1 € • bis 50 € auf 2 € • bis 250 € auf 5 €
Einflussgrößen der Zielgröße	
Nutzung	landwirtschaftliche Flächen (Acker, Grünland), Forstwirtschaftliche Flächen (unbestockt), Garten, Bauerwartungsland, Rohbauland, Bauland (ebf für Wohnen, Mischnutzung, Sonderbauflächen, Gewerbe und tlw. Gemeinbedarf), Sonstige Flächen
Lage	ausgedrückt in BRW-Zonen, siehe BORIS Hessen
Rahmendaten	
Stichtag	01.01.2024
Sachlicher Anwendungsbereich	unbebaute Flächen
räumlicher Anwendungsbereich	entsprechende Bodenrichtwertzonen in den Landkreisen Kassel und Waldeck-Frankenberg
Untersuchungszeitraum	Erfasste Kaufverträge vom 01.10.2021 bis 30.09.2023 (land- und forstwirtschaftliche Flächen) und 16.10.2021 bis 15.10.2023 (Baulandflächen)
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
Beschreibung der Ermittlungsmethodik	
Grundsätze Ermittlungsmethodik	vorrangig Vergleichswertmethode
gewähltes statistische Verfahren	Mittelwert <ul style="list-style-type: none"> • in der Regel arithmetischer Mittelwert • soweit sachverständig unplausibel entsprechend angepasst Bei fehlenden oder zu wenig auswertbaren Kaufpreisen eine Gesamtbeurteilung aufgrund: <ul style="list-style-type: none"> • Extrapolation anhand vorangegangener Perioden • Einwägung in die Umgebung • abgeleitet aus ähnlich strukturierten Zonen (gemäß bewertungsbezogenem Vergleichsindex (BVI), Kap. 3.7)

Extremwertbereinigung, sonstige Selektionsparameter	
Extremwertbereinigung	Nicht nach starren Regeln, sondern nach individueller Bewertung der Einzelfälle durch das Gutachtergremium (z.B. Übergröße, unklare Erschließungssituation, nach Aktenlage oder Kenntnis des Gremiums unerklärliche Extremwerte, ...)
Grundstücksgröße	bei bebauten Flächen bezieht sich der BRW auf eine mittlere, angegebene Grundstücksgröße bei landwirtschaftlichen Flächen: > 1.000 m ²
Außenanlagen	Auswertung ohne
Nebengebäude, Garagen, Stellplätze	Auswertung ohne
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG	Auswertung fiktiv boG-freier Objekte
sonstige Selektionsparameter	In der Kaufpreissammlung wurde erfasst: <ul style="list-style-type: none"> • Nutzung gemäß Vertrag, Bauleitplanung, ggf. Luftbild Eliminiert wurden • außergewöhnliche Verkäufe, z.B. erkennbare Verwandtschaftskäufe • Mischnutzung bzw. Verträge, bei denen der Kaufpreis nicht eindeutig einer Fläche zugeordnet werden kann • Grundstückstausch, Zwangsversteigerung, Übergabe, Auktion, Auseinandersetzung, Erbbaurecht • Offensichtliche Spekulationsobjekte bei landwirtschaftlichen Flächen <ul style="list-style-type: none"> • Steuerliche Gründe, „Reinvestitionszwang“ • Außerlandwirtschaftlicher Bereich • Bauerwartung <ul style="list-style-type: none"> ○ auch von stark flächenverbrauchenden Planungen z.B. Verkehrswegen wie Bundesautobahnen, ICE-Strecke, ... • Ausgleichsflächen • Liebhaberobjekte, z.B. Hobbypferdehaltung, ... • Hofnahe Anschlussflächen • Ortsrandlage
Beschreibung der Stichprobe	
Anzahl Kauffälle	insgesamt 1.752 auswertbare Kauffälle

Tab. 45 Ableitung der Bodenrichtwerte

8.4 SPITZENWERTE DER BODENRICHTWERTE IN DEN KOMMUNEN

In den nachfolgenden Abb. 126 und 127 wird verkürzt das Endergebnis der Bodenrichtwertfestsetzung des Gutachterausschusses zum Bewertungsstichtag 01.01.2024 dargestellt. Um einen Eindruck vom Niveau und der Veränderung gegenüber 2022 zu geben, ist jeweils je Kommune der höchste vorkommende Bodenrichtwert dargestellt für:

- a) die Nutzungsart Wohnen
- b) den Kernbereich der Kommune

Die Größenordnung der Veränderungen ist durch eine entsprechende Farbcodierung illustriert

(s. Legende der beiden Abb.). Zur Klarstellung sei darauf verwiesen, dass die Veränderung in ihrer Größe nicht mit einer Preissteigerung identisch sein muss, da sie beispielsweise auch Modellfehler sowie Rundungen auf 5 €/m² enthält.

Darüber hinaus ist es möglich, dass der angegebene höchste Bodenrichtwert nicht nur in der dortigen aufgeführten Gemarkung, sondern in weiteren Gemarkungen vorkommt. Diese sind hier ausdrücklich nicht weiter gelistet. Gestaffelt sind die Kommunen vom höchsten zum niedrigsten Spitzenwert je Kommune.

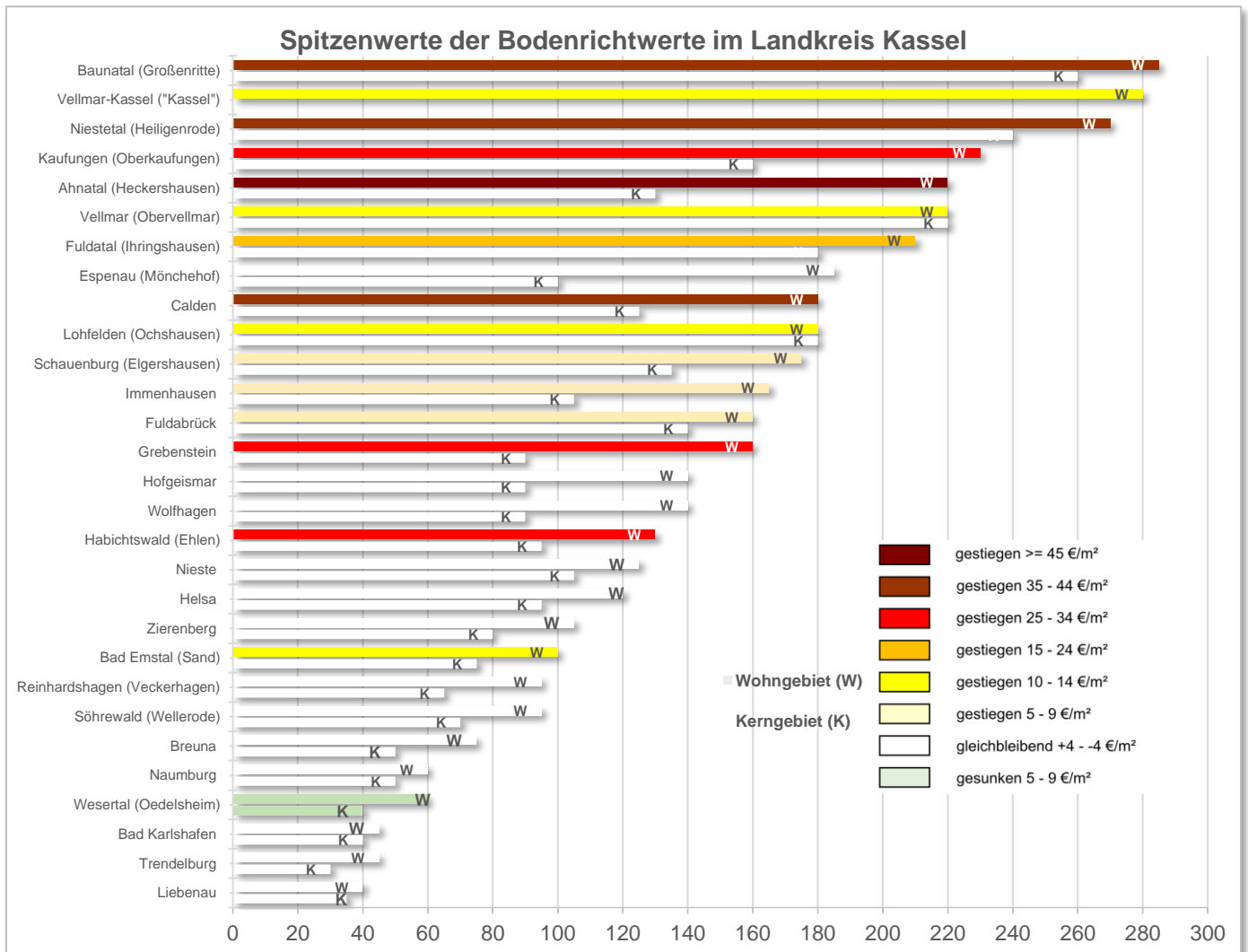


Abb. 126 Spitzenwerte der Bodenrichtwerte im Landkreis Kassel

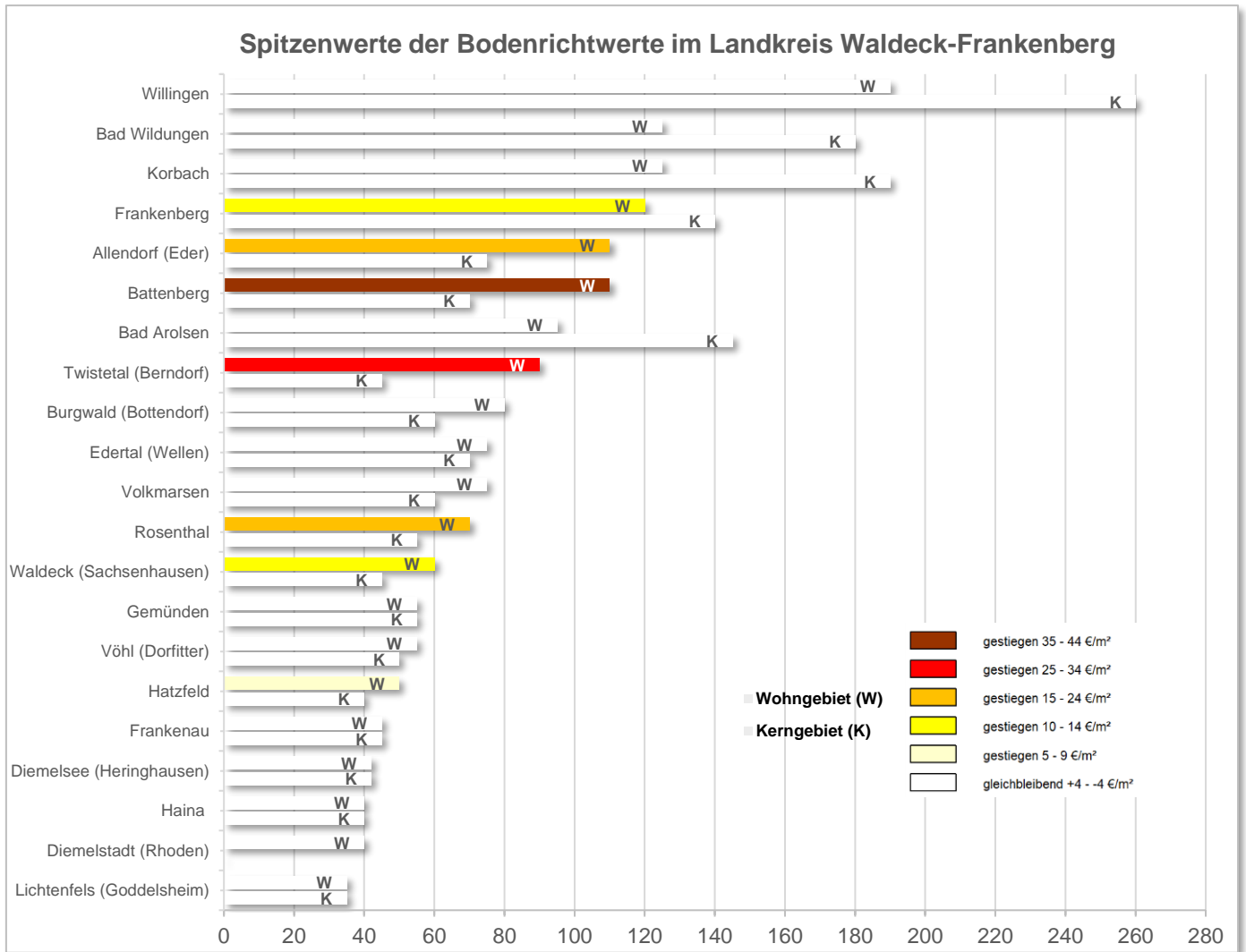


Abb. 127 Spitzenwerte der Bodenrichtwerte im Landkreis Waldeck-Frankenberg

8.5.2 GEMITTELTES BODENRICHTWERTNIVEAU FÜR GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

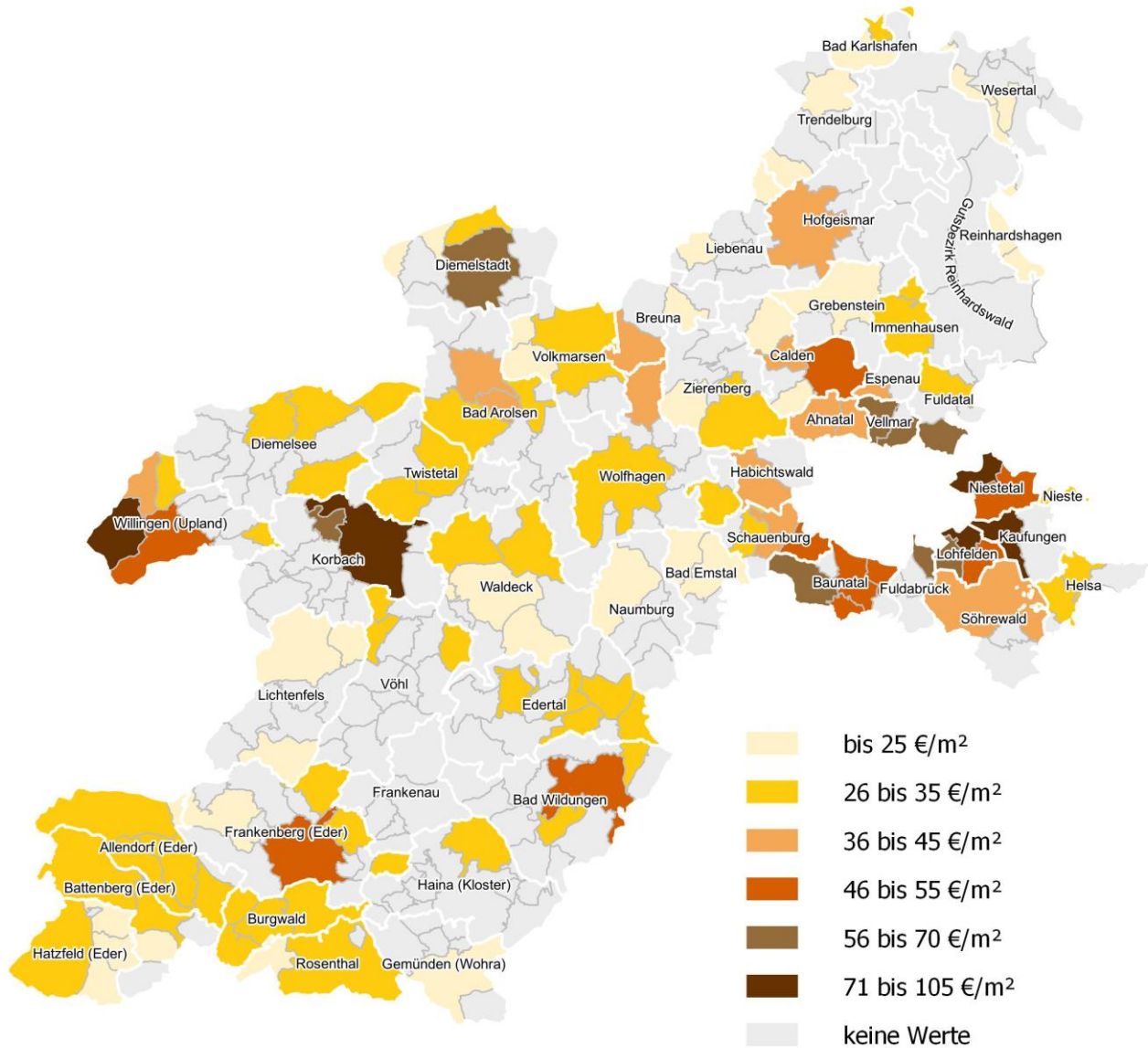


Abb. 129 Gemittelttes Bodenrichtwertniveau für gewerbliche Bauflächen

8.5.4 BODENRICHTWERTNIVEAU FÜR GRÜNLAND

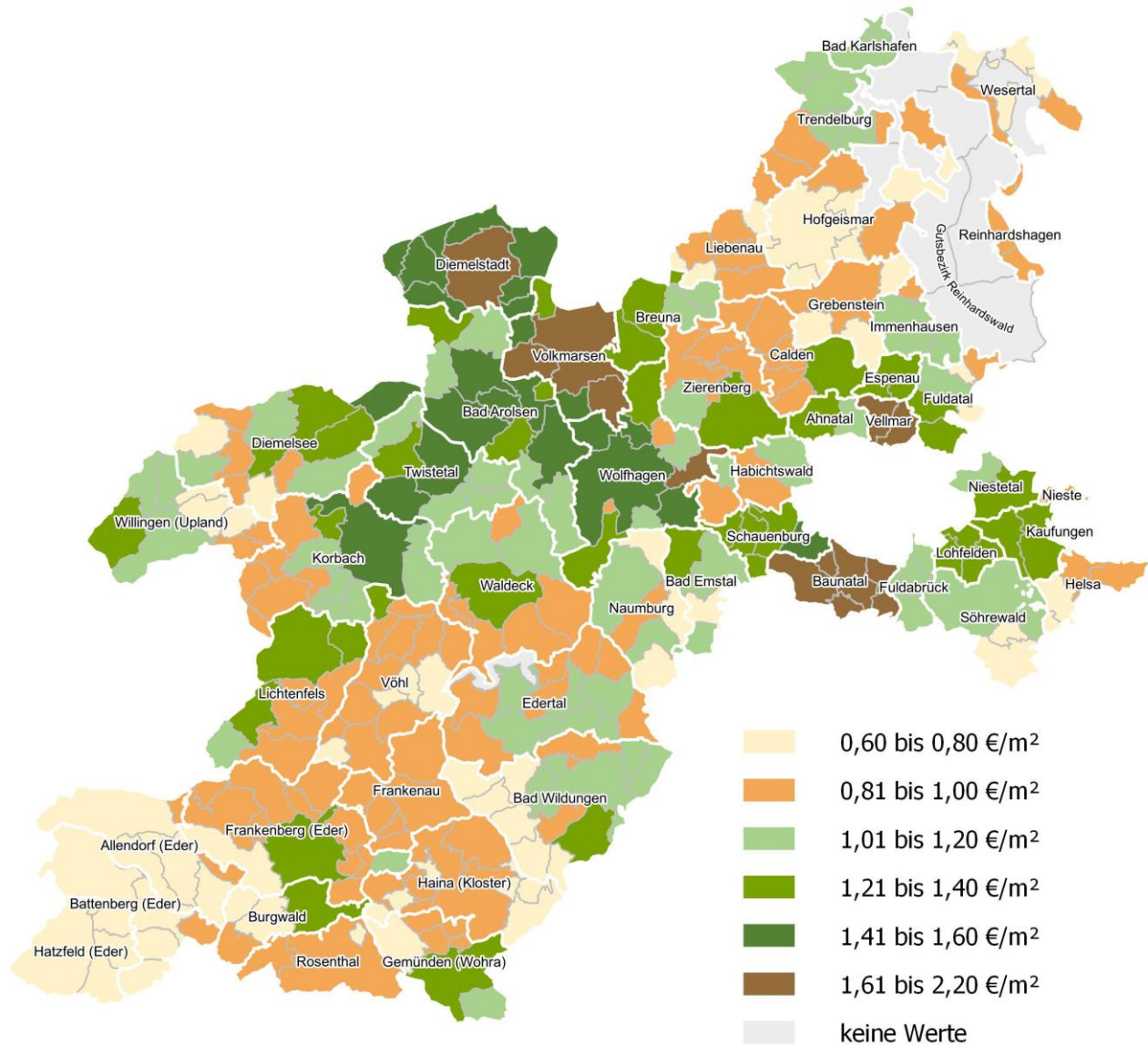


Abb. 131 Bodenrichtwertniveau für Grünland

8.5.5 GEMITTELTES BODENRICHTWERTNIVEAU FÜR GARTENLAND

LANDKREIS KASSEL

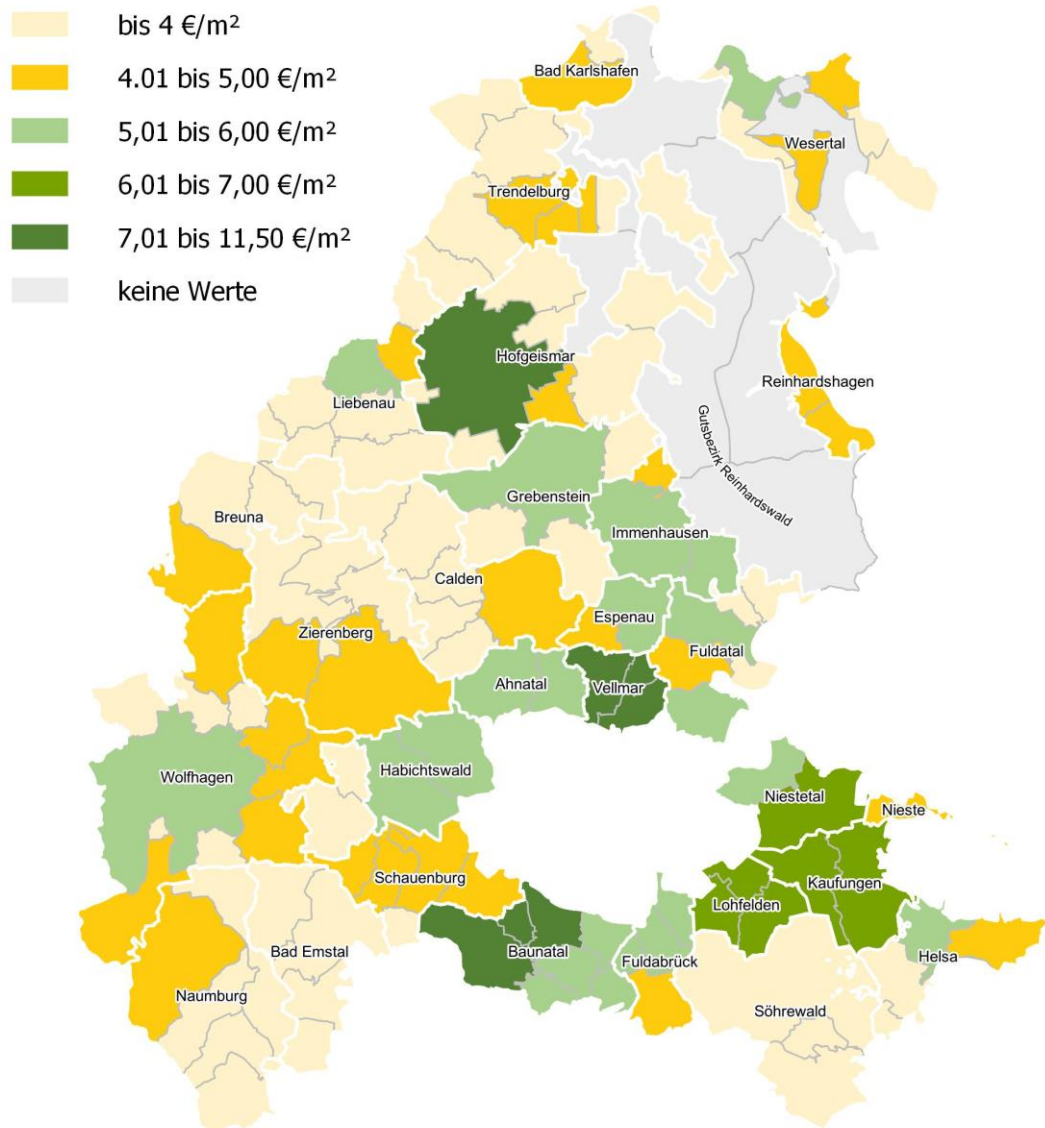


Abb. 132 Gemittelttes Bodenrichtwertniveau für Gartenland im Landkreis Kassel

LANDKREIS WALDECK-FRANKENBERG

Bodenrichtwerte für Gartenland im Landkreis Waldeck-Frankenberg		
Gemeinde	Gemarkung	BRW [€/m ²]
Bad Wildungen	Alt Wildungen	6
	Bad Wildungen	6-10
Battenberg (Eder)	Battenberg	7
Frankenberg (Eder)	Frankenberg	12
Korbach	Korbach	10
Bad Arolsen	Mengeringhausen	6-8
Lichtenfels	Sachsenberg	3,50
Volkmarsen	Volkmarsen	6

Tab. 46 Bodenrichtwerte für Gartenland im Landkreis Waldeck-Frankenberg

8.6 GENERALISIERTE BODENWERTE

Die ZGGH ermittelt auf Grundlage der Bodenrichtwerte landesweit einheitlich generalisierte Bodenwerte, die das Bodenwertniveau je Kommune darstellen. Sie werden in der Regel im Zweijahresturnus zum 1.1. eines jeden geraden Jahres fortgeschrieben und sind mit den Bodenrichtwerten qualitativ nicht vergleichbar, sodass der Unterschied zu den Bodenrichtwerten dabei klar erkennbar sein sollte. Aus diesem Grund erfolgt die Angabe je Kommune ohne Untergliederung nach Ortsteilen. In Gemarkungen mit wenigen Richtwertzonen kann der generalisierte Bodenwert auch dem Bodenrichtwert entsprechen.

Ziel der generalisierten Bodenwerte ist es, dem Nutzenden einen groben Überblick über die Bodenpreise im hessenweiten Vergleich zu ermög-

lichen. Zudem können sie für statistische Zwecke genutzt werden.

Sie werden nach Bodenqualitäten als erschließungsbeitragsfreie Quadratmeterpreise unterteilt nach „Wohnbauflächen“, „Gemischte Bauflächen“ sowie „Gewerblichen Bauflächen“. Daneben gibt es generalisierte Bodenwerte für „Flächen der Landwirtschaft“.

Die generalisierten Bodenwerte der hessischen Landkreise und kreisfreien Städte können im Internet eingesehen werden unter:

[Bodenwerte bezogen auf den Bereich der Gemeinde \(hessen.de\)](https://www.hessen.de/bodenwerte)

8.7 BODENWERTENTWICKLUNG

Nach § 2 ImmoWertV 2021³⁴ Absatz 4 bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets. Dies gilt auch für den **Zustand** des Grundstücks.

ZUSTAND DES GRUNDSTÜCKS

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale; § 2 ImmoWertV 2021 Absatz 5). Hierzu zählt insbesondere der **Entwicklungszustand**. Die Bodenwertentwicklung lässt sich in der Regel (schematisch) wie folgt gliedern:

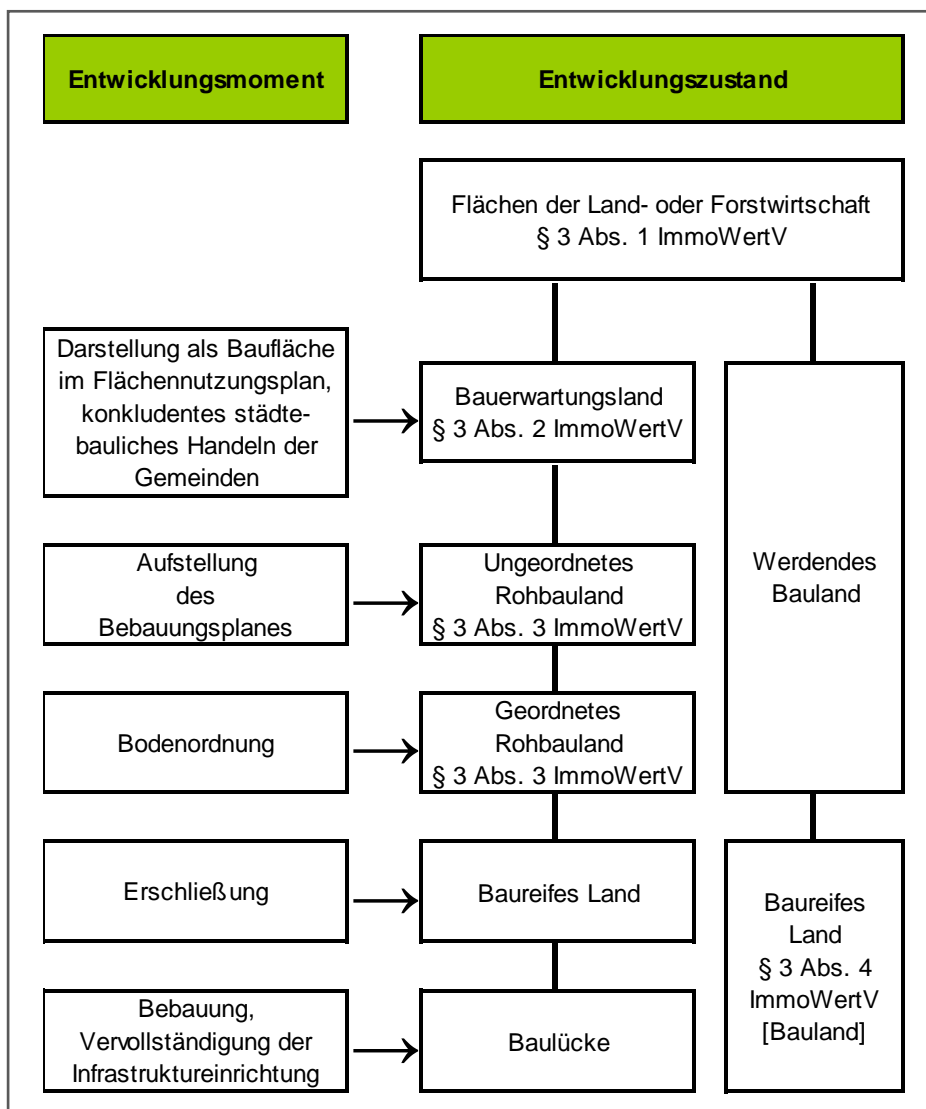


Abb. 133 Entwicklungszustand eines Grundstücks

³⁴ Die ImmoWertV 2010 wurde durch die ImmoWertV 2021 abgelöst. Beide heißen ImmoWertV. Zum besseren

Verständnis wird jedoch die *ImmoWertV 2021* übergangsweise so bezeichnet und kursiv dargestellt und.

ENTWICKLUNGSZUSTAND VON GRUND UND BODEN

Der Entwicklungszustand eines Grundstücks lässt sich nach § 3 *ImmoWertV 2021* aus der öffentlich-rechtlichen Planungssituation ableiten. Folgende Entwicklungsstufen werden unterschieden:

- *Flächen der Land- oder Forstwirtschaft*
- *Bauerwartungsland*
- *Rohbauland*
- *Baureifes Land*
- *bzw. außerhalb des dargestellten Entwicklungsschemas „sonstige Flächen“*

Die einzelnen Stufen sind wie folgt definiert:

FLÄCHEN DER LAND- ODER FORSTWIRTSCHAFT

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (§ 3 Absatz 1 *ImmoWertV 2021*).

BAUERWARTUNGSLAND

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 5) eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen (§ 3 Absatz 2 *ImmoWertV 2021*).

Anmerkung: Dazu zählt neben der Darstellung im Flächennutzungsplan z.B. auch ein entsprechend schlüssiges Handeln der Kommune.

ROHBAULAND

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 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 (§ 3 Absatz 3 *ImmoWertV*

2021).

Anmerkung: Typische Merkmale sind die Festsetzungen in einem entsprechenden Bebauungsplan oder die Lage in der im Zusammenhang bebauten Ortslage („nicht beplanter Innenbereich“). In der Wertermittlung wird noch zwischen ungeordnetem (Brutto-) Rohbauland (beplant, aber z.B. Verkehrswege noch nicht ausgewiesen) und geordnetem (Netto-)Rohbauland (Erschließungs-/Ausgleichsflächen bereits zugeordnet) unterschieden.

BAUREIFES LAND

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (§ 3 Absatz 4 *ImmoWertV 2021*).

Anmerkung: Insbesondere muss die Erschließung tatsächlich gesichert sein. Die Definition umfasst nicht nur „Neubaugebiete“, sondern auch sogenannte „Baulücken“. Für den Wert ist die Frage wichtig, ob die Erschließungskosten noch ausstehen (erschließungsbeitragspflichtig) oder schon entrichtet sind (erschließungsbeitragsfrei).

SONSTIGE FLÄCHEN

Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen, z.B. Garten- oder Unland.

ANMERKUNGEN ZUM ENTWICKLUNGSZUSTAND

Die dargestellte Entwicklung ist lediglich als häufig auftretendes Beispiel zu sehen. Die tatsächliche Entwicklung kann aber durchaus davon abweichen: Stufen können z.B. übersprungen werden oder die Entwicklung stagniert bzw. geht sogar zurück.

Weiterhin sind unter den sonstigen Flächen insbesondere Areale eingestuft, die sich nicht in dieses Entwicklungsschema einordnen lassen.

8.8 BODENRICHTWERTE IM AUßENBEREICH

8.8.1 VORSCHLÄGE ZUR ABLEITUNG VON BODENRICHTWERTEN FÜR BEBAUTE FLÄCHEN IM AUßENBEREICH - ERGEBNIS EINER DIPLOMARBEIT

Im Rahmen seiner Diplomarbeit „Vorschläge zur Ableitung von Bodenrichtwerten für bebaute Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB“ hat Timo Burim (Amt für Bodenmanagement Korbach) im August 2022 untersucht, ob anhand der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung für die beiden Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg, Grundlagen für die Ableitung von Bodenrichtwerten im bebauten Außenbereich unter Berücksichtigung des Baurechts abgeleitet werden können.

Bisher fand durch den Gutachterausschuss keine Festlegung solcher Bodenrichtwerte statt. In der Regel stehen im unbeplanten Außenbereich nur wenige bis keine Kaufverträge von bebauten Flächen zur Verfügung. Außerdem ist der Bodenrichtwert so festzulegen, als wenn das Grundstück unbebaut wäre. Die Auswertung bietet jedoch einen zusätzlichen Anhalt für die Ermittlung von Bodenwerten entsprechender Objekte.

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden Daten von 2017 bis 2022 zur Verfügung gestellt, insgesamt ein Datensatz von rund 11.600 Fällen. Diese wurden von Herrn Burim räumlich verschnitten und einer Ausreißerbeseitigung unterzogen, sodass rund 120 relevante Kauffälle im Außenbereich in einem ausgewogenen Verhältnis in beiden Landkreisen übrigblieben.

Anhand dieser Fälle wurden mit zwei sich gegenseitig kontrollierenden Methoden Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen abgeleitet.

METHODE 1

Diese Methode beruht auf einem 2011 von Drees/Hülsing/Linder in NÖV (Nachrichten aus dem öffentlichen Vermessungsdienst Nordrhein-Westfalen) veröffentlichten Verfahren. Hier werden aus den Kauffällen zunächst Funktionalflächen bestimmt.

Für Wohnbauflächen beträgt die ermittelte Funktionalfläche rund 1.050 m² und für gemischte Bauflächen circa 2.370 m². In einem zweiten Schritt wurde das Richtwertgrundstück definiert. Zur Ableitung der (unbebaut zu ermittelnden) Bodenrichtwerte werden die geschätzten Gebäudewerte und sonstigen Bodenwerte vom Kaufpreis abgezogen. Der Kaufpreis (KP) setzt sich folgendermaßen zusammen:

- Gebäudewert vom Wohnhaus (GW_{Wohnhaus}),
- ggf. vom Gebäudewert eines Nebengebäudes ($GW_{\text{Nebengebäude}}$)
- Bodenwert der Funktionalfläche (BW_{Wohnen}) und
- dem unbekanntem Marktanpassungsfaktor (MAF) davon sowie
- ggf. dem Bodenwert sonstige Flächen ($BW_{\text{sonst.}}$)

Dies ergibt folgende Formel:

$$KP = (GW_{\text{Wohnhaus}} + GW_{\text{Nebengebäude}} + BW_{\text{Wohnen}}) * MAF + BW_{\text{sonst.}}$$

Ein Marktanpassungsfaktor wird zunächst nicht berücksichtigt, da bisher kein geeigneter vorliegt. Wertansätze für die sonstigen Bodenwerte der ggf. mitverkauften Flächen (landwirtschaftliche Flächen, Gartenland und Forst) sind von den Gutachterausschüssen veröffentlicht und können angehalten werden. Die sonstigen Bodenwerte werden ggf. vom Kaufpreis abgerechnet. Es verbleibt ein reduzierter Kaufpreis. Daraus folgt die Formel für den gesuchten Bodenwert (BW_{Wohnen}):

$$BW_{\text{Wohnen}} = KP_{\text{Pred.}} - GW_{\text{Wohnhaus}} - GW_{\text{Nebengebäude}}$$

Im Ergebnis konnte sowohl für Wohnbauflächen als auch für gemischte Bauflächen ein Prozentsatz zum nächstgelegenen Bodenrichtwert für Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen im Innenbereich als fundierte Grundlage für die Ableitung von Bodenrichtwerten nachgewiesen werden. Allerdings liegen im Bereich der gemischten

Bauflächen inhomogene Daten vor, die eine verlässliche Aussage erschweren.

METHODE 2

Bei Methode 2 handelt es sich um das Lagewertverfahren mittels Zielbaummethode. Bei dieser Methode wird die Lagewertigkeit als wesentliche wertbeeinflussende Größe in Obergruppen aufgliedert, gewichtet und bewertet. Der ermittelte Qualitätsunterschied wird als Bodendifferenz dargestellt. Die Herausforderung besteht darin, die wertbeeinflussenden Größen sachgerecht zu ermitteln und ihren Einfluss zu bewerten. Durch eine definierte Lagewertskala kann die Ableitung von Bodenrichtwerten im Rahmen eines Lagewertvergleichs erfolgen.

Herr Burim legte dabei folgende Lagemerkmale fest:

- Obergruppe Infrastruktur mit den Untergruppen Erreichbarkeit und Verkehrsanbindung
- Obergruppe Erschließung mit den Untergruppen Straßenzustand und Ver- und Entsorgung und
- Obergruppe Umgebung mit den Untergruppen Immission und Lebensqualität

Die Lagewertskala umfasst in diesem Fall einen Wertebereich von -5 bis +5. Die 0 stellt die Lagegleichwertigkeit dar. Insgesamt ergeben die Gewichte der Ober- und Untergruppen 100 Prozent. Zur Ableitung des Bodenrichtwerts für das jeweilige Grundstück im Außenbereich bedarf es eines

Bezugsbodenrichtwerts. Dies ist der nächstgelegene Bodenrichtwert des Innenbereichs. Zur Objektivierung und Kalibrierung werden zwei weitere Vergleichsbodenrichtwerte hinzugezogen. Die beiden Vergleichsbodenrichtwerte und das Bewertungsgrundstück werden nach den Zielbaumkriterien bewertet. Hieraus ergibt sich eine Lagepunktzahl. Aus der Mittelbildung der jeweiligen Lagepunktzahl der Vergleichsbodenrichtwerte wird durch Multiplikation mit der Lagepunktzahl des Bewertungsgrundstücks die Bodenrichtwertdifferenz ermittelt. Die Bodenrichtwertdifferenz wird vom Bezugsrichtwert subtrahiert. Als Ergebnis liegt der Bodenrichtwert für das Bewertungsgrundstück im Außenbereich vor.

GESAMTERGEBNIS

Nachfolgend werden die Ergebnisse aus den beiden angewandten Methoden in Tab. 46 dargestellt.

Beide Methoden beruhen notwendigerweise auf Annahmen, eignen sich aber grundsätzlich zur Ableitung von Bodenwerten im bebauten Außenbereich. Die Ergebnisse sind ein fundierter Anhalt, jedoch vor einer Anwendung kritisch und im Einzelfall zu würdigen.

Eine eigene Untersuchung bzw. umfangreiche Analyse der Diplomarbeit wurde weder vom Gutachterausschuss noch von der Geschäftsstelle durchgeführt (siehe aber auch Abschnitt 8.8.2.)

Auswertung von Kauffällen im Außenbereich		Lagewertverfahren mittels Zielbaummethode	
Wohnbauflächen (W)	Gemischte Bauflächen (M)	Wohnbauflächen (W)	Gemischte Bauflächen (M)
71 % → 70 %	62 % → 60 %	76 % → 80 %	77 % → 80 %

Tab. 47 Ergebnisübersicht

8.8.2 UNTERSUCHUNG VON BODENRICHTWERTEN FÜR BEBAUTE FLÄCHEN IM AUßENBE- REICH IN DEN NACHBARBUNDESLÄNDERN NIEDERSACHSEN UND NORDRHEIN-WESTFA- LEN

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat in einer Erhebung untersucht, wie sich der von den benachbarten Gutachterausschüssen in Nie- dersachsen und Nordrhein-Westfalen festgelegte Bodenrichtwert für bebaute Flächen im Außenbe- reich im prozentualen Verhältnis zum Bodenricht- wert des nächstgelegenen innerörtlichen Boden- richtwertes verhält. Dabei wurde von der Ge- schäftsstelle zusätzlich zwischen Wohnbauflä- chen und gemischten Bauflächen unterschieden. Wenn mehrere Bodenrichtwerte innerorts vorla- gen, wurde der höchste Wert herangezogen.

Ziel dieser Untersuchung soll künftig eine eigene Ableitung eines Bodenrichtwertes für bebaute Flä- chen im Außenbereich (Außenbereichszonen) sein bzw. die Festlegung einer Wertrelation zu den ermittelten innerörtlichen Wertzonen.

Die Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im Au- ßenbereich bewegen sich in den beiden Nachbar- bundesländern zwischen sieben und 28 €/m². Der arithmetische Mittelwert beläuft sich auf 16 €/m², ebenso wie der Median. In Niedersachsen wird der Außenbereich als gemischte Baufläche und in

Nordrhein-Westfalen als Wohnbaufläche, jeweils beitragsfrei ausgewiesen.

Das übliche Richtwertgrundstück im Außenbe- reich liegt gemäß der Auswertung bei rund 1.000 m², in einigen Fällen wurde kein Richtwert- grundstück ausgewiesen.

Die nächstgelegenen innerörtlichen Bodenricht- werte bewegen sich zwischen 25 und 140 €/m² bei Wohnbauflächen sowie 19 und 250 €/m² bei ge- mischten Bauflächen. Teilweise wurden bei den Nachbargutachterausschüssen auch keine Bo- denrichtwerte in Innenbereichslagen festgelegt.

Das Ergebnis der Untersuchung kann der Tab. 47 entnommen werden. Es ist lediglich ein erster An- halt bezogen auf den Immobilienmarkt in den be- nachbarten Gutachterausschüssen in Nieder- sachsen bzw. Nordrhein-Westfalen und unter- scheidet sich im Ergebnis von der Untersuchung in Abschnitt 8.8.1. Eine umfangreiche weiterge- hende Analyse wurde bisher weder durch den Gutachterausschuss noch von der Geschäfts- stelle vorgenommen.

Auswertung prozentualer Anteil von bebauten Flächen im Außenbe- reich zu den nächstgelegenen innerörtlichen Bodenrichtwerten	
Wohnbauflächen (W)	Gemischte Bauflächen (M)
35 %	50 %

Tab. 48 Ergebnisübersicht

9

WERTRELEVANTE DATEN

9 WERTRELEVANTE DATEN

9.1 WERTRELEVANTE DATEN

Die *ImmoWertV 2021* trat am 1. Januar 2022 in Kraft und ersetzte die *ImmoWertV (2010)* sowie bis dahin geltende Wertermittlungsrichtlinien. Die Auswertung der wertrelevanten Daten erfolgte jedoch übergangsweise noch anhand der alten Rechtsgrundlagen (§ 53 Satz 2 der *ImmoWertV 2021*). Demnach kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden. Aus diesem Grund können die hier dargestellten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten von den grundsätzlichen Vorgaben der *ImmoWertV 2021* teilweise abweichen. Daher sind nachfolgend die zum damaligen Zeitpunkt gültigen Vorschriften, jedoch mit dem Hinweis auf die aktuelle Rechtsgrundlage (*kursiv*) angegeben.

Die verwaltungsinternen Anwendungshinweise zur *ImmoWertA-Hessen* mit ergänzenden und beispielhaften Hinweisen zur *ImmoWertV 2021* wurde vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum dem Gutachterausschuss am 21.02.2024 zur Kenntnis gegeben (I2-1050-259#6).

Gemäß § 9 der *ImmoWertV* (§ 12 *ImmoWertV 2021*) sind sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten, insbesondere aus der Kaufpreissammlung, auf der Grundlage einer ausreichenden Zahl geeigneter Kaufpreise unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zu ermitteln.

Dazu gehören Umrechnungskoeffizienten (§ 12 *ImmoWertV*, § 19 *ImmoWertV 2021*) für Grundstücke, um die Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger

Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten zu erfassen.

Weiterhin sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anhand von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen (§14 *ImmoWertV*, § 21 Absatz 1 *ImmoWertV 2021*) Berücksichtigung finden.

Bei Sachwertfaktoren handelt es sich insbesondere um Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet werden (zuvor auch Marktanpassungsfaktoren genannt, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 des BauGB).

Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des BauGB) sind Modellfaktoren des Ertragswertverfahrens bzw. anschaulich die Zinssätze, 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 unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 *ImmoWertV*, §§ 27 bis 34 *ImmoWertV 2021*) zu bestimmen.

In den folgenden Kapiteln werden auf dieser Grundlage Aussagen zu Umrechnungskoeffizienten, Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen getroffen.

Anmerkung: Bei der Nutzung der nachfolgenden wertrelevanten Daten ist daher ausdrücklich zu beachten, dass eine kritische und sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten und Ergebnisse inklusive der statistischen Gütekennzahlen erforderlich ist.

9.2 HESSENWEITE ERMITTLUNG VON UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN FÜR GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Nach der ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Es stehen allerdings nicht immer genügend geeignete Kaufpreise als Vergleich zur Verfügung. Anstelle von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung kann auch der Bodenrichtwert für die entsprechende Gemarkung herangezogen werden.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und wird von den Mitgliedern des Gutachterausschusses aufgrund der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt.

Bei der Bodenwertermittlung sind Abweichungen zum Bodenrichtwertgrundstück in angemessener

Art und Weise zu berücksichtigen.

Der Bodenwert eines Grundstücks kann neben dem Maß der baulichen Nutzung (d.h. GRZ oder GFZ) auch durch die Grundstücksfläche, -breite oder -tiefe beeinflusst werden.

Von der ZGGH wurde hierzu eine landesweite Auswertung durchgeführt, die die Flächenabhängigkeit im individuellen Wohnungsbau näher untersucht. In diese Auswertung sind auch Kaufpreise der Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg eingeflossen. Eine lokale Auswertung existiert bisher nicht. Es wird beschlossen, die hessenweite Auswertung regelmäßig auch für die Nachbewertung zur eigenen Ermittlung von wertrelevanten Daten (z.B. Sachwertfaktor) zu nutzen.

DATENGRUNDLAGE

Kaufverträge	2008 und 2009
Stichprobenumfang	2.785 Grundstücksflächen
Stichtag	01.01.2010 Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass die aufgeführten Umrechnungskoeffizienten mangels aktueller Untersuchungen hilfsweise weiterhin angenommen werden können.
Nutzungsart Eigenheime	EFH/ZFH, RH, DHH
Bodenrichtwert	< 400 €/m ²
Bodenwert/Bodenrichtwert	Faktor 0,5 - 3,0
Grundstücksfläche	100 m ² - 2.000 m ²

Tab. 49 Datengrundlage zu den Umrechnungskoeffizienten

UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN

Fläche [m ²]	Umrechnungskoeffizient
150	1,35
200	1,27
250	1,22
300	1,17
350	1,14
400	1,10
450	1,08
500	1,05
550	1,03
600	1,02
650	1,00
700	0,98
750	0,97
800	0,96
850	0,94
900	0,93
950	0,92
1.000	0,91
1.050	0,90
1.100	0,90
1.150	0,89
1.200	0,88
1.250	0,87
1.300	0,87
1.350	0,86
1.400	0,85
1.450	0,85
1.500	0,84

Tab. 50 Umrechnungskoeffizienten

9.3 REGIONALFAKTOR

Der Gutachterausschuss hat mit Beschluss vom 20.01.2022 den Regionalfaktor entsprechend den

Ausführungen des § 36 (3) ImmoWertV mit **1,0** festgesetzt.

9.4 REGIONALE ERMITTLUNG VON SACHWERTFAKTOREN

Nach § 193 Absatz 5 Nummer 2 BauGB sind von den Gutachterausschüssen Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser, zu ermitteln. Diese werden gemäß § 14 Absatz 2 ImmoWertV (§ 21 Absatz 3 ImmoWertV 2021) aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet.

Das Sachwertverfahren ist eine herstellungskostenorientierte Methode zur Ermittlung des Wertes einer Immobilie. Danach ergibt sich der Sachwert eines Grundstücks aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen (Gebäude) und den sonstigen Anlagen (Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen).

Der Wert der Gebäude ist aus dem Herstellungswert (Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten je Raum- oder Flächeneinheit zuzüglich ggf. besonderer (Betriebs-) Einrichtungen) nach Abzug der Alterswertminderung und unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) wie beispielsweise Baumängel zu ermitteln.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen in der Regel im Ver-

gleichwertverfahren nach § 16 Absatz 1 ImmoWertV (§ 40 Absatz 1 ImmoWertV 2021) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der sich dann ergebene Wert der Immobilie ist in der Regel nicht unmittelbar mit dem Verkehrswert (Marktwert) der Immobilie identisch. Daher muss das vorläufige Rechenergebnis mit Hilfe des Sachwertfaktors an den Markt angepasst werden.

Der durchschnittliche Sachwertfaktor wird aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen im Verhältnis zu den modellhaften Herstellungskosten abgeleitet. Er ist abhängig von der Höhe des Bodenrichtwertniveaus (Lage), des Modells (insbesondere Gebäudeart) sowie des errechneten vorläufigen Sachwertniveaus, und berücksichtigt so die aktuelle allgemeine Marktlage auf dem Immobilienmarkt (Chancen/ Risiken).

Der so ermittelte Sachwertfaktor macht letztlich aus Herstellungskosten im Rahmen eines Modells einen marktgerechten Verkehrswert.

Im Folgenden wurden für die Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg Sachwertfaktoren für verschiedene Gebäudetypen abgeleitet und sind den folgenden Seiten zu entnehmen.

9.4.1 SACHWERTFAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

Der Auswertung liegt folgendes Modell zugrunde:

Sachwertmodell	
Zielgröße mit Bezugseinheit	
Sachwertfaktor	./ dimensionsloser Faktor, anzuwenden auf den vorläufigen Sachwert [€]
Darstellungsform	tabellarisch und grafisch, in einer sachverständig angemessenen gerundeten und harmonisierten Form
Einflussgrößen der Zielgröße	
Bodenrichtwert	[€/m ²]
vorläufiger Sachwert	[€]
Rahmendaten	
Stichtag	31.12. zum jeweiligen Berichtsjahr
Sachlicher Anwendungsbereich	Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften
räumlicher Anwendungsbereich	Landkreise Kassel oder Waldeck-Frankenberg
Untersuchungszeitraum	Berichtsjahr, Berichtsvorjahr (2022/2023)
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
Beschreibung der Ermittlungsmethodik	
Grundsätze Ermittlungsmethodik	siehe Abschnitt 9.4
gewähltes statistische Verfahren	lineare Regression
Extremwertbereinigung	Kaufpreise jenseits der 3σ-Umgebung werden als Ausreißer eliminiert
sonstige Selektionsparameter	Erkennbare Verwandtschaftskäufe werden eliminiert
Verwendete Parameter	
Regionalfaktor	1, gem. Abschnitt 9.3
Grundstücksgröße	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße bzw. Übergröße /separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt
Bodenwert	lage- und objektangepasster Bodenrichtwert (BRW) zum Stichtag 01.01.2022
Bruttogrundfläche BGF	wurde überschlägig aus den Außenmaßen der Gebäude auf Basis der amtlichen Geobasisdaten ermittelt
Gebäudestandard	Eingruppierung aufgrund Fragebogen gem. Leitfaden I

(Gebäude-)Normalherstellungskosten NHK	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL (Anlage 4 ImmoWertV 2021))
Baupreisindex	zum Beurkundungstermin (quartalsweise) aktueller Baupreisindex, Basisjahr 2010
Baunebenkosten	in den NHK enthalten
Baujahr	ursprüngliches Baujahr, ggfs. fiktives Baujahr in Anlehnung an das Modernisierungsraster gem. Anlage 2 der ImmoWertV
Gesamtnutzungsdauer GND	gem. Leitfaden I: 70 Jahre
Restnutzungsdauer RND	GND minus Alter, ggfs. nach sachverständigem Ermessen angepasst in Anlehnung an das Modernisierungsraster gem. Anlage 2 der ImmoWertV
Alterswertminderung	gem. § 38 ImmoWertV linear
Außenanlagen	wertmäßig als pauschaler Prozentsatz vom Zeitwert der baulichen Anlagen
Nebengebäude, Garagen, Stellplätze	wurden pauschal als Zeitwert, z.B. anhand der Wertansätze Abschnitt 10.4 berücksichtigt
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG	Auswertung fiktiv boG-freier Objekte
Beschreibung der Stichprobe	
Anzahl Kauffälle	insgesamt 296, siehe Tabellen Abschnitt 9.4.1.1 bis 9.4.1.3 aufgeschlüsselt nach Landkreisen und BRW-Bereichen
dazugehöriges Bodenwert-Niveau	beim Sachwert eine Einflussgröße! Ø BRW [€/m ²] je Bodenrichtwertbereich: siehe Tabellen Abschnitt 9.4.1.1 bis 9.4.1.3
Einflussgrößen	Ø BRW [€/m ²] und Ø vorläufiger SW [€] je Bodenrichtwertbereich: siehe Tabellen Abschnitt 9.4.1.1 bis 9.4.1.3
weitere statistische Kenndaten/ Durchschnittswerte	insbesondere R ² : siehe Tabellen Abschnitt 9.4.1.1 bis 9.4.1.3

Tab. 51 Sachwertmodell der Auswertungen EFH/ZFH, RH/DHH

9.4.1.1 SACHWERTFAKTOREN FÜR FREISTEHENDE EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER IM LANDKREIS KASSEL

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Kassel					
vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich				
	bis 49 €/m ²	50 €/m ² bis 99 €/m ²	100 €/m ² bis 149 €/m ²	150 €/m ² bis 199 €/m ²	200 €/m ² bis 249 €/m ²
75.000					
100.000					
125.000	1,24				
150.000	1,16				
175.000	1,09	1,40			
200.000	1,03	1,31			
225.000	0,99	1,24	1,36		
250.000	0,95	1,17	1,29		
275.000	0,91	1,12	1,24		
300.000	0,88	1,07	1,18	1,17	
325.000	0,86	1,03	1,14	1,13	
350.000	0,83	0,99	1,10	1,10	1,13
375.000	0,81	0,96	1,06	1,07	1,10
400.000		0,93	1,03	1,04	1,07
425.000		0,90	1,00	1,01	1,04
450.000			0,97	0,99	1,02
475.000			0,95	0,96	1,00
500.000				0,94	0,98
525.000					0,96
550.000					0,94
Merkmale der Datengrundlage					
Anzahl Kauffälle	15	29	43	23	11
Bestimmtheitsmaß R ²	0,20	0,37	0,33	0,34	0,53
Ø vorl. Sachwert [€]	252.000	279.000	312.000	319.000	376.000
Ø Grundstücksgröße [m ²]	851	778	763	685	678
Ø BRW [€/m ²]	38	72	116	166	208
Ø RND [Jahre]	32	32	32	30	35
Ø Standardstufe	2,6	2,6	2,6	2,5	2,7
Ø BGF [m ²]	351	353	354	342	358
Ø Wohnfläche [m ²]	164	160	165	163	156
Ø Wert Außenanlage [€]	8.500	8.600	8.600	8.000	8.200
Ø Wert Nebengebäude [€]	6.200	10.200	7.800	8.200	7.000
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,14	0,19	0,25	0,32	0,34
Ø Gebädefaktor [€/m ²] (bereinigter KP/WoFI)	1.506	2.019	2.298	2.286	2.758

Tab. 52 Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH im Landkreis Kassel

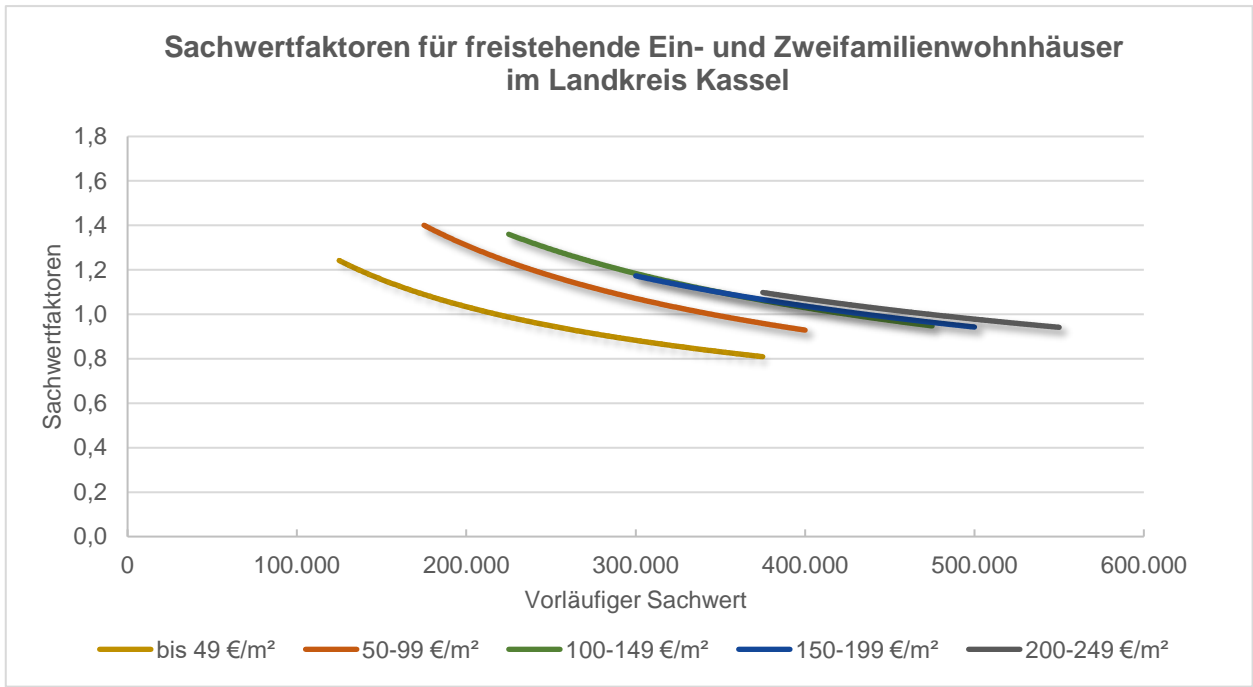


Abb. 134 Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH im Landkreis Kassel

9.4.1.2 SACHWERTFAKTOREN FÜR REIHENHÄUSER UND DOPPELHAUSHÄLFTEN IM LANDKREIS KASSEL

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Kassel					
vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich				
	bis 49 €/m²	50 €/m² bis 99 €/m²	100 €/m² bis 149 €/m²	150 €/m² bis 199 €/m²	200 €/m² bis 249 €/m²
75.000					
100.000					
125.000		1,63			
150.000		1,44	1,45		
175.000		1,29	1,36		
200.000		1,18	1,29	1,48	
225.000		1,09	1,23	1,40	
250.000		1,01	1,18	1,34	1,37
275.000		0,94	1,14	1,28	1,30
300.000			1,10	1,23	1,23
325.000			1,07	1,18	1,17
350.000				1,14	1,12
375.000					1,08
400.000					1,03
Merkmale der Datengrundlage					
Anzahl Kauffälle		9	17	19	9
Bestimmtheitsmaß R ²		0,81	0,18	0,46	0,70
Ø vorl. Sachwert [€]		203.000	209.000	256.000	265.000
Ø Grundstücksgröße [m ²]		303	335	381	360
Ø BRW [€/m ²]		73	122	172	212
Ø RND [Jahre]		38	35	39	38
Ø Standardstufe		2,6	2,6	2,7	2,8
Ø BGF [m ²]		227	240	241	251
Ø Wohnfläche [m ²]		116	122	129	129
Ø Wert Außenanlage [€]		7.000	6.500	7.300	7.300
Ø Wert Nebengebäude [€]		5.200	2.100	5.000	4.400
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis		0,10	0,16	0,20	0,22
Ø Gebädefaktor [€/m ²] (bereinigter KP/WoFl)		2.030	2.236	2.643	2.724

Tab. 53 Sachwertfaktoren für RH/DHH im Landkreis Kassel

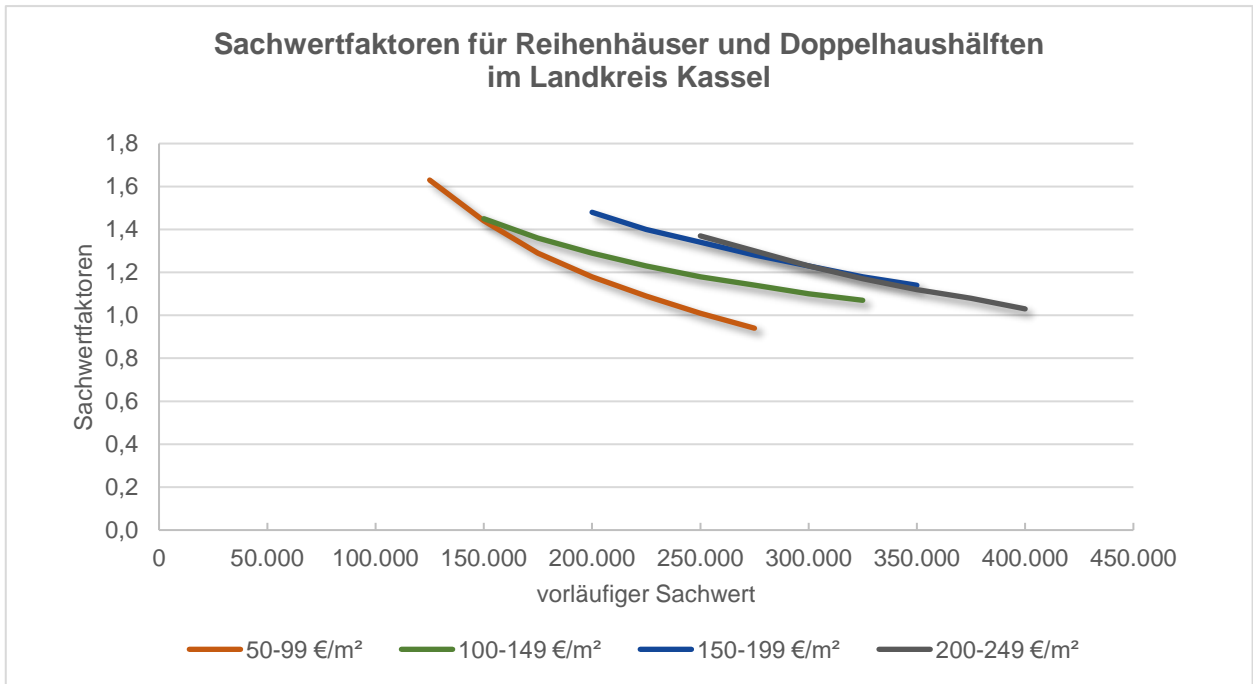
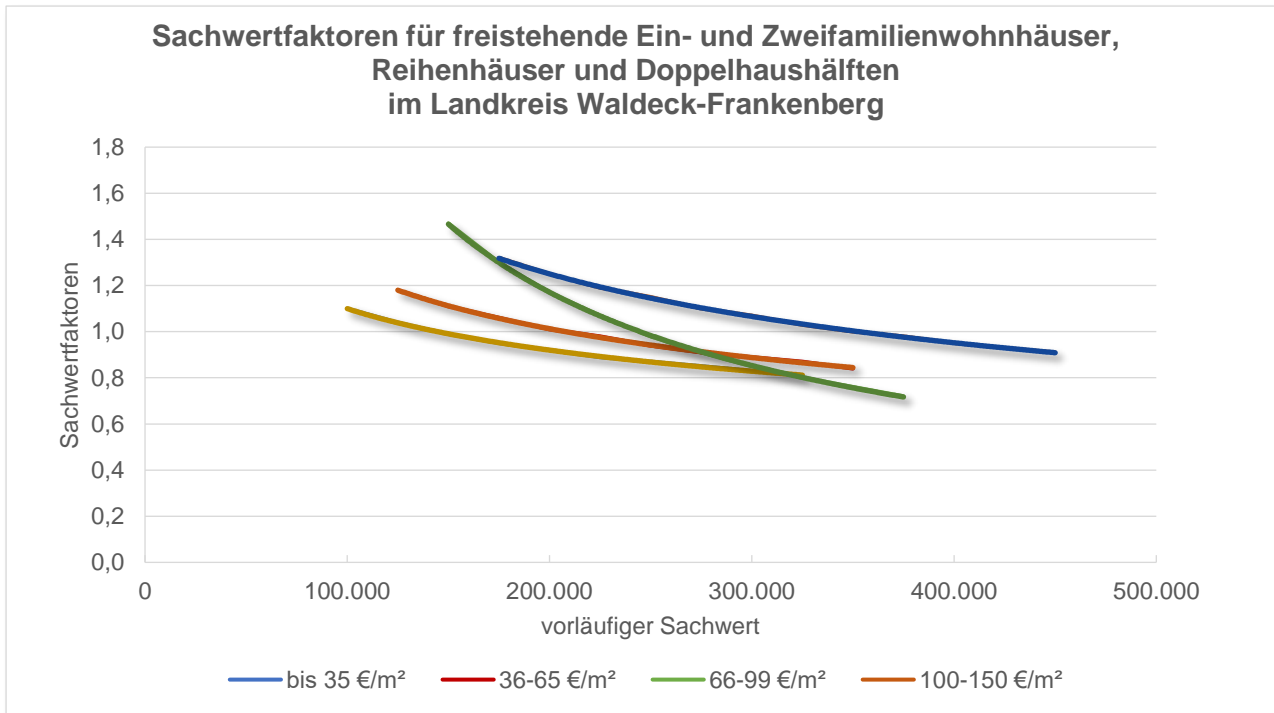


Abb. 135 Sachwertfaktoren für RH/DHH im Landkreis Kassel

9.4.1.3 SACHWERTFAKTOREN FÜR FREISTEHENDE EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER, REIHENHÄUSER UND DOPPELHAUSHÄLFTE IM LANDKREIS WALDECK-FRANKENBERG

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Waldeck-Frankenberg				
vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich			
	bis 35 €/m²	36 €/m² bis 65 €/m²	66 €/m² bis 99 €/m²	100 €/m² bis 150 €/m²
75.000				
100.000	1,10			
125.000	1,04	1,18		
150.000	0,99	1,11	1,47	
175.000	0,95	1,06	1,30	1,32
200.000	0,92	1,01	1,17	1,25
225.000	0,89	0,98	1,07	1,19
250.000	0,87	0,94	0,98	1,15
275.000	0,85	0,91	0,91	1,10
300.000	0,83	0,89	0,85	1,07
325.000	0,81	0,87	0,80	1,03
350.000		0,84	0,76	1,00
375.000			0,72	0,98
400.000			0,68	0,95
425.000				0,93
450.000				0,91
Merkmale der Datengrundlage				
Anzahl Kauffälle	25	54	23	19
Bestimmtheitsmaß R ²	0,23	0,20	0,65	0,45
Ø vorl. Sachwert [€]	214.000	229.000	231.000	268.000
Ø Grundstücksgröße [m ²]	867	826	706	761
Ø BRW [€/m ²]	32	50	82	104
Ø RND [Jahre]	31	32	30	31
Ø Standardstufe	2,4	2,4	2,5	2,6
Ø BGF [m ²]	318	303	306	315
Ø Wohnfläche [m ²]	148	145	142	138
Ø Wert Außenanlage [€]	7.200	7.300	6.600	7.100
Ø Wert Nebengebäude [€]	6.900	7.800	6.600	7.700
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,15	0,19	0,24	0,27
Ø Gebädefaktor [€/m ²] (bereinigter KP/WoFl)	1.383	1.575	1.809	2.212

Tab. 54 Sachwertfaktoren für EFH/ZFH, RH/DHH im Landkreis Waldeck-Frankenberg



136 Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH, RH/DHH im Landkreis Waldeck-Frankenberg

Abb.

9.4.2 SACHWERTFAKTOREN FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER

Der Auswertung liegt folgendes Modell zugrunde:

Sachwertmodell	
Zielgröße mit Bezugseinheit	
Sachwertfaktor	./ dimensionsloser Faktor, anzuwenden auf den vorläufigen Sachwert [€]
Darstellungsform	tabellarisch und grafisch, in einer sachverständig angemessen gerundeten und harmonisierten Form
Einflussgrößen der Zielgröße	
Bodenrichtwert	[€/m ²]
vorläufiger Sachwert	[€]
Rahmendaten	
Stichtag	31.12. zum jeweiligen Berichtsjahr
Sachlicher Anwendungsbereich	Mehrfamilienwohnhäuser
räumlicher Anwendungsbereich	Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg
Untersuchungszeitraum	Berichtsjahr, Berichtsvorjahr (2022/2023)
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
Beschreibung der Ermittlungsmethodik	
Grundsätze Ermittlungsmethodik	siehe Abschnitt 9.4
gewähltes statistische Verfahren	Lineare Regression
Extremwertbereinigung	Kaufpreise jenseits der 3 σ -Umgebung werden als Ausreißer eliminiert
sonstige Selektionsparameter	Erkennbare Verwandtschaftskäufe werden eliminiert
Verwendete Parameter	
Regionalfaktor	1, gem. Abschnitt 9.3
Grundstücksgröße	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße bzw. Übergröße /separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt
Bodenwert	lage- und objektangepasster Bodenrichtwert (BRW) zum Stichtag 01.01.2022
Bruttogrundfläche BGF	wurde überschlägig aus den Außenmaßen der Gebäude auf Basis der amtlichen Geobasisdaten ermittelt
Gebäudestandard	Eingruppierung aufgrund Fragebogen gem. Leitfaden I
(Gebäude-)Normalherstellungskosten NHK	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL (Anlage 4 ImmoWertV 2021))

Baupreisindex	zum Beurkundungstermin (quartalsweise) aktueller Baupreisindex, Basisjahr 2010
Baunebenkosten	in den NHK enthalten
Baujahr	ursprüngliches Baujahr, ggfs. fiktives Baujahr in Anlehnung an das Modernisierungsraster gem. Anlage 2 der ImmoWertV
Gesamtnutzungsdauer GND	gem. Leitfaden I: 70 Jahre
Restnutzungsdauer RND	GND minus Alter, ggfs. nach sachverständigem Ermessen angepasst in Anlehnung an das Modernisierungsraster gem. Anlage 2 der ImmoWertV
Alterswertminderung	gem. § 38 ImmoWertV linear
Außenanlagen	wertmäßig als pauschaler Prozentsatz vom Zeitwert der baulichen Anlagen
Nebengebäude, Garagen, Stellplätze	wurden pauschal als Zeitwert, z.B. anhand der Wertansätze Abschnitt 10.4 berücksichtigt
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG	Auswertung fiktiv boG-freier Objekte
Beschreibung der Stichprobe	
Anzahl Kauffälle	insgesamt 13, siehe Tabelle Abschnitt 9.4.2.1
dazugehöriges Bodenwert-Niveau	beim Sachwert eine Einflussgröße! Ø BRW [€/m ²] je Bodenrichtwertbereich: siehe Tabelle Abschnitt 9.4.2.1
Einflussgrößen	Ø BRW [€/m ²] und Ø vorläufiger SW [€] je Bodenrichtwertbereich: siehe Tabelle Abschnitt 9.4.2.1
weitere statistische Kenndaten/ Durchschnittswerte	insbesondere R ² : siehe Tabelle Abschnitt 9.4.2.1

Tab. 55 Sachwertmodell der Auswertung Mehrfamilienhäuser

9.4.2.1 SACHWERTFAKTOREN FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER IN DEN LANDKREISEN KASSEL UND WALDECK-FRANKENBERG

Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser im Landkreis Kassel und Waldeck-Frankenberg	
vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich bis 99 €/m ²
250.000	1,15
275.000	1,10
300.000	1,05
325.000	1,01
350.000	0,98
400.000	0,91
450.000	0,86
500.000	0,82
Merkmale der Datengrundlage	
Anzahl Kauffälle	13
Bestimmtheitsmaß R ²	0,36
Ø vorl. Sachwert [€]	359.000
Ø Grundstücksgröße [m ²]	933
Ø BRW [€/m ²]	67
Ø RND [Jahre]	30
Ø Standardstufe	2,5
Ø BGF [m ²]	459
Ø Wohnfläche [m ²]	269
Ø Wert Außenanlage [€]	11.400
Ø Wert Nebengebäude [€]	11.900
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,18
Ø Gebädefaktor [€/m ²] (bereinigter KP/WoFI)	1.348

Tab. 56 Sachwertfaktoren für MFH in den Landkreisen Kassel und Waldeck-Frankenberg

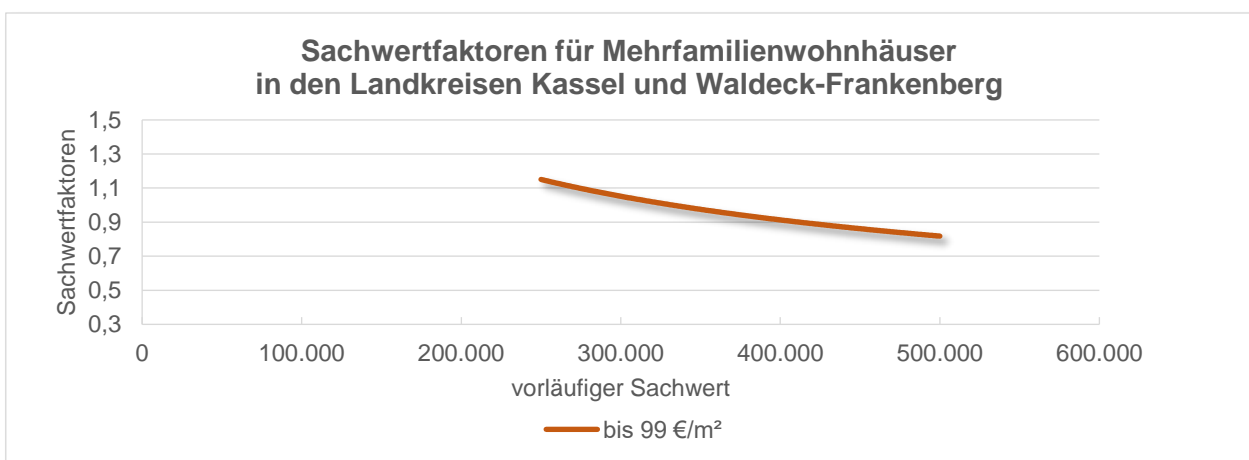


Abb. 137 Sachwertfaktoren für MFH in den Landkreisen Kassel und Waldeck-Frankenberg

9.4.3 SACHWERTFAKTOREN FÜR FERIEHÄUSER

Der Auswertung liegt folgendes Modell zugrunde:

Sachwertmodell	
Zielgröße mit Bezugseinheit	
Sachwertfaktor	./ dimensionsloser Faktor, anzuwenden auf den vorläufigen Sachwert [€]
Darstellungsform	tabellarisch und grafisch, in einer sachverständig angemessenen gerundeten und harmonisierten Form
Einflussgrößen der Zielgröße	
Bodenrichtwert	[€/m ²]
vorläufiger Sachwert	[€]
Rahmendaten	
Stichtag	31.12. zum jeweiligen Berichtsjahr
Sachlicher Anwendungsbereich	Ferienhäuser
räumlicher Anwendungsbereich	Landkreis Waldeck-Frankenberg
Untersuchungszeitraum	Berichtsjahr, drei Berichtsvorjahre (2020/2021/2022)
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
Beschreibung der Ermittlungsmethodik	
Grundsätze Ermittlungsmethodik	siehe Abschnitt 9.4
gewähltes statistische Verfahren	Lineare Regression
Extremwertbereinigung	Kaufpreise jenseits der 3 σ -Umgebung werden als Ausreißer eliminiert
sonstige Selektionsparameter	Erkennbare Verwandtschaftskäufe werden eliminiert
Verwendete Parameter	
Regionalfaktor	1, gem. Abschnitt 9.3
Grundstücksgröße	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße bzw. Übergröße /separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt
Bodenwert	lage- und objektangepasster Bodenrichtwert (BRW) zum Stichtag 01.01.2020 und 01.01.2022
Bruttogrundfläche BGF	wurde überschlägig aus den Außenmaßen der Gebäude auf Basis der amtlichen Geobasisdaten ermittelt
Gebäudestandard	Eingruppierung aufgrund Fragebogen gem. Leitfaden I
(Gebäude-)Normalherstellungskosten NHK	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL (Anlage 4 ImmoWertV 2021))

Baupreisindex	zum Beurkundungstermin (quartalsweise) aktueller Baupreisindex, Basisjahr 2010
Baunebenkosten	in den NHK enthalten
Baujahr	ursprüngliches Baujahr, ggfs. fiktives Baujahr in Anlehnung an das Modernisierungsraster gem. Anlage 2 der ImmoWertV
Gesamtnutzungsdauer GND	60 Jahre (in Anlehnung an Standardstufe 1 bei Wohnhäusern)
Restnutzungsdauer RND	GND minus Alter, ggfs. nach sachverständigem Ermessen angepasst in Anlehnung an das Modernisierungsraster gem. Anlage 2 der ImmoWertV
Alterswertminderung	gem. § 38 ImmoWertV linear
Außenanlagen	wertmäßig als pauschaler Prozentsatz vom Zeitwert der baulichen Anlagen
Nebengebäude, Garagen, Stellplätze	wurden pauschal als Zeitwert, z.B. anhand der Wertansätze Abschnitt 10.4 berücksichtigt
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG	Auswertung fiktiv boG-freier Objekte
Beschreibung der Stichprobe	
Anzahl Kauffälle	insgesamt 15, siehe Tabelle Abschnitt 9.4.3.1
dazugehöriges Bodenwert-Niveau	beim Sachwert eine Einflussgröße! Ø BRW [€/m ²] je Bodenrichtwertbereich: siehe Tabelle Abschnitt 9.4.3.1
Einflussgrößen	Ø BRW [€/m ²] und Ø vorläufiger SW [€] je Bodenrichtwertbereich: siehe Tabelle Abschnitt 9.4.3.1
weitere statistische Kenndaten/ Durchschnittswerte	insbesondere R ² : siehe Tabelle Abschnitt 9.4.3.1

Tab. 57 Sachwertmodell für Ferienhäuser

9.4.3.1 SACHWERTFAKTOREN FÜR FERIEHÄUSER IM LANDKREIS WALDECK-FRANKENBERG

Sachwertfaktoren für Ferienhäuser im Landkreis Waldeck-Frankenberg	
vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich bis 50 €/m ²
55.000	1,01
60.000	1,00
65.000	0,99
70.000	0,98
75.000	0,97
100.000	0,92
125.000	0,87
150.000	0,82
Merkmale der Datengrundlage	
Anzahl Kauffälle	15
Bestimmtheitsmaß R ²	0,22
Ø vorl. Sachwert [€]	128.000
Ø Grundstücksgröße [m ²]	898
Ø BRW [€/m ²]	37
Ø RND [Jahre]	27
Ø Standardstufe	2,1
Ø BGF [m ²]	193
Ø Wohnfläche [m ²]	91
Ø Wert Außenanlage [€]	2.600
Ø Wert Nebengebäude [€]	1.500
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,29
Ø Gebädefaktor [€/m ²] (bereinigter KP/WoFl)	1.281

Tab. 58 Sachwertfaktoren für Ferienhäuser im Landkreis Waldeck-Frankenberg

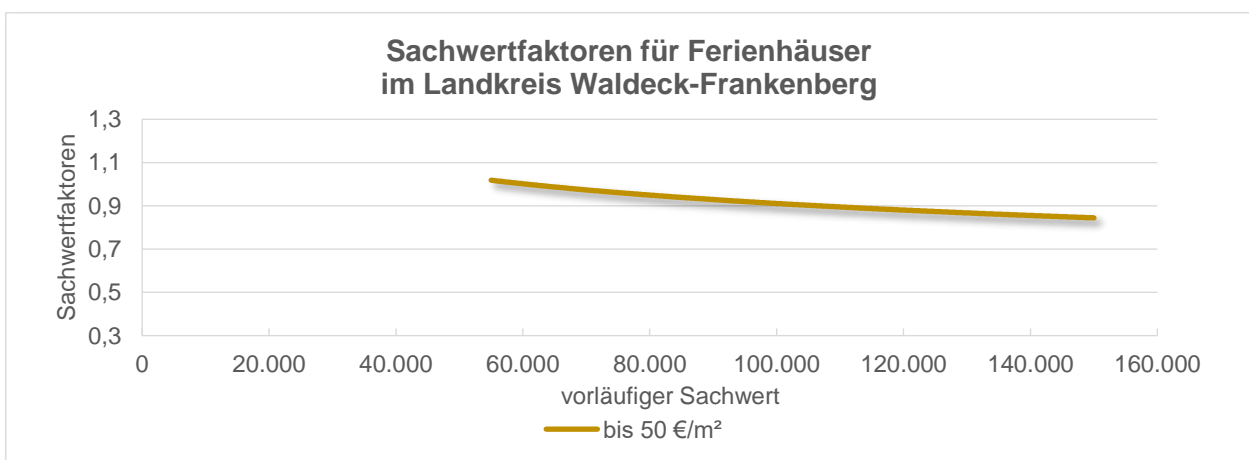


Abb. 138 Sachwertfaktoren für Ferienhäuser im Landkreis Waldeck-Frankenberg

9.4.4 SACHWERTFAKTOREN FÜR INNERÖRTLICHE HOFSTELLEN

Der Auswertung liegt folgendes Modell zugrunde:

Sachwertmodell	
Zielgröße mit Bezugseinheit	
Sachwertfaktor	./ dimensionsloser Faktor, anzuwenden auf den vorläufigen Sachwert [€]
Darstellungsform	tabellarisch und grafisch, in einer sachverständig angemessenen gerundeten und harmonisierten Form
Einflussgrößen der Zielgröße	
Bodenrichtwert	[€/m ²]
vorläufiger Sachwert	[€]
Rahmendaten	
Stichtag	31.12. zum jeweiligen Berichtsjahr
Sachlicher Anwendungsbereich	Innerörtliche Hofstellen
räumlicher Anwendungsbereich	Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg
Untersuchungszeitraum	Berichtsjahr, drei Berichtsvorjahre (2020/2021/2022/2023)
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
Beschreibung der Ermittlungsmethodik	
Grundsätze Ermittlungsmethodik	siehe Abschnitt 9.4
gewähltes statistische Verfahren	Lineare Regression
Extremwertbereinigung	Kaufpreise jenseits der 3σ-Umgebung werden als Ausreißer eliminiert
sonstige Selektionsparameter	Erkennbare Verwandtschaftskäufe werden eliminiert
Verwendete Parameter	
Regionalfaktor	1, gem. Abschnitt 9.3
Grundstücksgröße	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße bzw. Übergröße / separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt
Bodenwert	lage- und objektangepasster Bodenrichtwert (BRW) zum Stichtag 01.01.2020 und 01.01.2022
Bruttogrundfläche BGF	wurde überschlägig aus den Außenmaßen der Gebäude auf Basis der amtlichen Geobasisdaten ermittelt Wirtschaftsgebäude: Ansatz eines Geschosses
Gebäudestandard	Eingruppierung aufgrund Fragebogen gem. Leitfaden I

(Gebäude-)Normalherstellungskosten NHK	Wohngebäude: NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL (Anlage 4 ImmoWertV 2021)) Nebengebäude NHK 2010 für landwirtschaftliche Mehrzweckhallen Standardstufe 3
Baupreisindex	zum Beurkundungstermin (quartalsweise) aktueller Baupreisindex, Basisjahr 2010
Baunebenkosten	in den NHK enthalten
Baujahr	ursprüngliches Baujahr, ggfs. fiktives Baujahr in Anlehnung an das Modernisierungsraster gem. Anlage 2 der ImmoWertV
Gesamtnutzungsdauer GND	Wohngebäude: 70 Jahre gemäß Leitfaden I
Restnutzungsdauer RND	GND minus Alter, ggfs. nach sachverständigem Ermessen angepasst in Anlehnung an das Modernisierungsraster gem. Anlage 2 der ImmoWertV Wirtschaftsgebäude nach sachverständigem Ermessen 8 - 12 Jahre
Alterswertminderung	gem. § 38 ImmoWertV linear
Außenanlagen	wertmäßig als pauschaler Prozentsatz vom Zeitwert der baulichen Anlagen
Nebengebäude, Garagen, Stellplätze	wurden pauschal als Zeitwert, z.B. anhand der Wertansätze Abschnitt 10.4 berücksichtigt
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG	Auswertung fiktiv boG-freier Objekte
Beschreibung der Stichprobe	
Anzahl Kauffälle	insgesamt 21, siehe Tabelle Abschnitt 9.4.4.1
dazugehöriges Bodenwert-Niveau	beim Sachwert eine Einflussgröße! Ø BRW [€/m ²] je Bodenrichtwertbereich: siehe Tabelle Abschnitt 9.4.4.1
Einflussgrößen	Ø BRW [€/m ²] und Ø vorläufiger SW [€] je Bodenrichtwertbereich: siehe Tabelle Abschnitt 9.4.4.1
weitere statistische Kenndaten/ Durchschnittswerte	insbesondere R ² : siehe Tabelle Abschnitt 9.4.4.1

Tab. 59 Sachwertmodell für innerörtliche Hofstellen

9.4.4.1 SACHWERTFAKTOREN FÜR INNERÖRTLICHE HOFSTELLEN IN DEN LANDKREISEN KASSEL UND WALDECK-FRANKENBERG

Sachwertfaktoren für innerörtliche Hofstellen in den Landkreisen Kassel und Waldeck-Frankenberg	
vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich bis 65 €/m ²
75.000	0,76
100.000	0,72
150.000	0,66
200.000	0,62
250.000	0,59
Merkmale der Datengrundlage	
Anzahl Kauffälle	21
Bestimmtheitsmaß R ² *	0,07
Ø vorl. Sachwert [€]	140.000
Ø Grundstücksgröße [m ²]	1.007
Ø BRW [€/m ²]	32
Ø RND [Jahre] Wohngebäude	18
Ø RND [Jahre] Nebengebäude	1,6
Ø Standardstufe	384
Ø BGF [m ²]	166
Ø Wohnfläche [m ²]	2.200
Ø Wert Außenanlage [€]	15.700
Ø Wert Nebengebäude [€]	0,38
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	582
Ø Gebädefaktor [€/m ²] (bereinigter KP/WoFI)	21

Tab. 60 Sachwertfaktoren für innerörtliche Hofstellen in den Landkreisen KS und WA-FKB

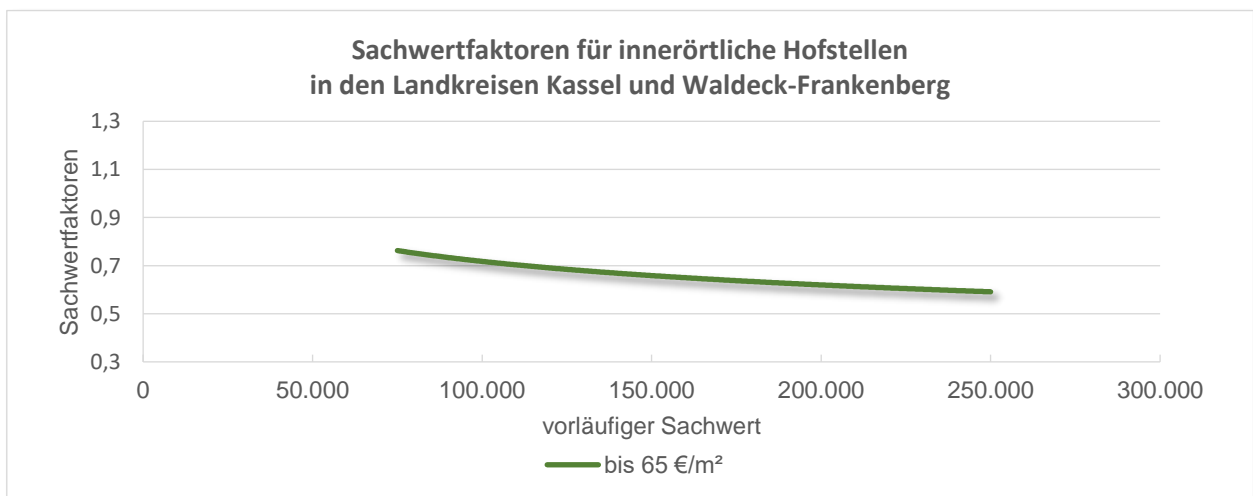


Abb. 139 Sachwertfaktoren für innerörtliche Hofstellen in den Landkreisen KS und WA-FKB

*Anmerkung: Die Auswertung hat ein sehr geringes Bestimmtheitsmaß R^2 ergeben:
Die abgeleiteten Sachwertfaktoren wie auch der Kurvenverlauf zeigen, dass der vorläufige Sach-

wert kaum einen Einfluss auf den Sachwertfaktor hat. Die Anwendung dieser Sachwertfaktoren sollte daher kritisch und sachverständig erfolgen.

9.4.5 HESSENWEITE ERMITTLUNG VON SACHWERTFAKTOREN FÜR RESTHOFSTELLEN IM AUßENBEREICH

In Zusammenarbeit mit der Technischen Hochschule Mittelhessen und der Unterstützung der bei den Ämtern für Bodenmanagement angegliederten Gutachterausschüssen wurden Sachwertfaktoren für Hofstellen im Außenbereich ermittelt. Dazu hat die ZGGH mit den Vorsitzenden der hessischen Gutachterausschüsse nachfolgendes Sachwertmodell für landwirtschaftliche Resthofstellen beschlossen. Das Bodenrichtwertniveau des Mischgebietes in der nächstgelegenen Ortslage beträgt dabei maximal 200 €/m². Für die

Nachbewertungen wurden die bebauten Flächen (Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude und direkt zugehörige Landwirtschaftsflächen) bis zu maximal 2 ha berücksichtigt. Da in diese Auswertung Kauffälle der zum Zuständigkeitsbereich gehörenden Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg eingeflossen sind, werden die Ergebnisse der ZGGH übernommen.

Der Auswertung liegt folgendes Modell zugrunde:

Sachwertmodell³⁵	
Untersuchungszeitraum	2010 - 2017
Normalherstellungskosten	Wohnhaus: NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL) Wirtschaftsgebäude: 270 €/m ² -BGF (Ø Stall/Scheune)
Gebäudestandard	Wohnhaus: Standardstufe gem. Leitfaden I*
Baunebenkosten	in NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktor (regional/ortsspezifisch)	kein Korrekturfaktor
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) Wirtschaftsgebäude: Ansatz eines Geschosses
Baupreisindex	aktueller Index zum Beurkundungsdatum (quartalsweise)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr und fiktives Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	Wohngebäude: gem. Leitfaden I (70 Jahre) Wirtschaftsgebäude: 30 bis 40 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Wohngebäude: Gesamtnutzungsdauer - fiktives Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen Wohnhaus ≥ 20 Jahre Wirtschaftsgebäude i.d.R. 10 Jahre
Alterswertminderung	linear
Nebengebäude	wertmäßig berücksichtigen

³⁵ *ZGGH: "Leitfaden I zur einheitlichen Erfassung der Kaufverträge" unter www.gutachterausschuss.hessen.de > Produkte > Kaufpreissammlung > Downloads, **Bodenwertmodell s. nächste Seite

Außenanlagen	Der Wert der Außenanlagen ist für das Verfahren unerheblich, da sie i.d.R. prozentual erfolgen und somit in der nachfolgenden Regressionsgleichung berücksichtigt werden.
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Auswertung fiktiv boG-freier Objekte
Bodenwert**	Bodenrichtwertniveau nächstgelegenes Mischgebiet < 100 €/m ² Wohnhaus: 90% BRW Mischgebiet Wirtschaftsgebäude: 20% BRW Mischgebiet restl. Hofflächen: 300% BRW Landwirtschaft
Grundstücksfläche**	max. 2 ha gesamte Hoffläche, Wohnhaus: 600 m ² Grundstücksfläche Wirtschaftsgebäude: aus Liegenschaftskataster („tatsächl. Nutzung“) oder grafisch ermittelt

Tab. 61 Sachwertmodell für Resthofstellen im Außenbereich

**** BODENWERTMODELL**

Im Regelfall existieren für bebaute Flächen im Außenbereich keine verwertbaren Bodenrichtwerte. In dem festgelegten Modell werden grundsätzlich vier verschiedene Bodenqualitäten unterschieden:

1. Wohnbaufläche

(Fläche, die mit einem Wohnhaus bebaut ist und zugeordnet werden kann)

Im Modellansatz wird hierfür eine Fläche von 600 m² angesetzt. Der Bodenwert orientiert sich an der Ortslage und dem dort festgelegten (ggf. mittleren) Bodenrichtwert für Mischgebietsflächen (sofern diese fehlen: Wohnbauflächen) zu 90 % (Faktor 0,9).

2. Wirtschaftsgebäude

(Fläche entsprechend der tatsächlichen Nutzung im Liegenschaftskataster, ggf. grafisch ermittelt)

Der Bodenwert orientiert sich an der Ortslage und dem dort festgelegten (ggf. mittleren) Bodenrichtwert für Mischgebietsflächen (sofern diese fehlen: Wohnbauflächen) zu 20 % (Faktor 0,2).

3. Weitere Landwirtschaftsflächen der Hofstelle

(Fläche der angrenzenden Landwirtschaftsfläche bis zur Kappung von 2 ha)

Der Bodenwert orientiert sich im Außenbereich an dem 3-fachen des dort festgelegten Bodenrichtwertes für Landwirtschaftsflächen (Faktor 3,0).

4. Weitere Landwirtschaftsflächen des Hofgrundstückes („Hofanschlussflächen“)

(Fläche der angrenzenden Landwirtschaftsfläche über 2 ha)

Der Bodenwert orientiert sich im Außenbereich an dem 1,3-fachen des dort festgelegten Bodenrichtwertes für Landwirtschaftsflächen (Faktor 1,3).

9.4.5.1 STATISTISCHE AUSWERTUNG DER ERGEBNISSE MITTELS MULTIPLER REGRESSIONS-ANALYSE

Aufgrund der Streuung der Daten wurden 63 Fälle, die in Gebieten, deren nächstes Mischgebiet einen Bodenrichtwert bis zu 100 €/m² aufwies, mittels statistischer Verfahren (Regressionsanalyse) ausgewertet. Aus diesen Fällen wurde eine Formel für den Wert einer landwirtschaftlichen

Resthofstelle im Außenbereich (bis 2 ha Hofanschlussfläche) abgeleitet.

Zur Wertermittlung einer landwirtschaftlichen Resthofstelle sind folgende Berechnungen gemäß Sachwertmodell durchzuführen:

- Ermittlung des Bodenwertes (BW)

- Ermittlung des Gebäudesachwertes des Wohnhauses (SWW)
- Ermittlung des Gebäudesachwertes der Wirtschafts- bzw. Nebengebäude (SWN)
- **Wert der Resthofstelle = 0,9137 x BW + 0,9237 x SWW + 0,5192 x SWN**
- Weitere Hofanschlussflächen über 2 ha werden ggf. gesondert berechnet und noch hinzugefügt
- Weitere Stückländereien können mit dem

einfachen Bodenrichtwert für Landwirtschaftsflächen zusätzlich angesetzt werden.

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

Merkmale der Datengrundlage	
	BRW ≤ 100 €/m ²
Anzahl Kauffälle	63
Bestimmtheitsmaß R ²	0,93
Ø bereinigter Kaufpreis (bezogen auf bis zu 2 ha angrenzendes Gebiet) [€]	253.900
Ø Grundstücksgröße des gesamten Objekts [m ²]	49.360
Ø BRW der nächsten mittleren Ortslage [€/m ²]	42
Ø Bodenwert der Hofstelle (bis zu 2 ha angrenzendes Gebiet) [€]	78.900
Ø BGF des Wohngebäudes [m ²]	452
Ø RND des Wohngebäudes [Jahre]	24,4
Ø Standardstufe des Wohngebäudes	2,1
Ø Wert Wohngebäude [€]	127.600
Ø Wert Nebengebäude [€]	68.200

Tab. 62 Merkmale der Datengrundlage für Resthofstellen im Außenbereich

9.4.5.2 BERECHNUNGSBEISPIEL: HOFSTELLE IM AUßENBEREICH

BERECHNUNG DES BODENWERTS:

Nächstgelegener BRW Mischgebiet: 40,00 €/m²
 BRW Landwirtschaft, hier Grünland: 1,50 €/m²

Bodenanteil Wohnhaus (laut Modell mit 600 m² angenommen): 600 m²
 Bodenanteil Nebengebäude (tatsächliche Fläche): 3.500 m²
 Hofnahe Anschlussfläche: 2.000 m²
Gesamt: 6.100 m²

Berechnung des Bodenwerts:

$$600 \text{ m}^2 \times 40 \text{ €/m}^2 \times 0,9 + 3.500 \text{ m}^2 \times 40 \text{ €/m}^2 \times 0,2 = \mathbf{49.600 \text{ €}}$$

$$49.600 \text{ €} / 4.100 \text{ m}^2 = \mathbf{12,10 \text{ €/m}^2}$$

Flächen im zu bewertenden Fall (ohne hofnahe Anschlussfläche):

Bodenanteil Wohnhaus (tatsächlich 900 m ²):	900 m ²
Bodenanteil Nebengebäude (tatsächliche Fläche):	3.500 m ²
Hofnahe Anschlussfläche:	2.000 m ²
Gesamt:	6.400 m²

Bodenwert der zu bewertenden Hofstelle:

Gebäudefläche:	900 m ² x 12,10 €/m ²	=	10.890 €
Fläche Nebengebäude:	3.500 m ² x 12,10 €/m ²	=	42.350 €
Hofnahe Anschlussfläche:	2.000 m ² x 1,50 €/m ² x 3	=	9.000 €
Gesamtbodenwert = BW =			62.240 €

BERECHNUNG DER GEBÄUDE:

	BGF [m ²]	NHK [€/m ²]	BPI	GND [Jahre]	RND [Jahre]	Alterswertgeminderter Sachwert [€]
Wohnhaus (SWW)	300	635	1,439	70	30	117.484
Nebengebäude (SWN)	1.200	245	1,460	40	10	107.310

BERECHNUNG DES SACHWERTS:

$$0,9137 \times 62.240 \text{ €} + 0,9237 \times 117.484 \text{ €} + 0,5192 \times 107.310 \text{ €} = \mathbf{221.104 \text{ €}}$$

9.5 REGIONALE ERMITTLUNG VON LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZEN UND ROHERTRAGSFAKTOREN

Nach §14 ImmoWertV (§ 21 ImmoWertV 2021) sind Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage geeigneter und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke zu ermitteln.

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren und beschreibt den Zinssatz, mit dem Liegenschaften innerhalb des Modells im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartige

Grundstücke samt Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Absatz 3 ImmoWertV, § 21 Absatz 2 ImmoWertV 2021). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Modell des Ertragswertverfahrens stellt somit sicher, dass aus den regelmäßigen Reinerträgen über die Restnutzungsdauer ein marktkonformes Ergebnis wird, das dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der „Marktanpassungsfaktor“ des Ertragswertverfahrens.

Die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen erfolgt, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude, nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens. Die angesetzten Parameter sind der nachfolgenden Modellbeschreibung zu entnehmen.

Rohertagsfaktoren gemäß §193 BauGB in Verbindung mit § 13 ImmoWertV (§ 20 ImmoWertV

2021) stellen eine vereinfachte Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten dar, die je nach Wertermittlungsaufgabe geeignet sein kann. Der Rohertagsfaktor ist der Quotient aus bereinigtem Kaufpreis und dem Jahresrohertrag (Rohertagsfaktor = Kaufpreis / Jahresrohertrag). Der Jahresrohertrag ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten.

9.5.1 MODELLBESCHREIBUNG

Der Auswertung liegt folgendes Modell zugrunde:

Ertragswertmodell	
Zielgröße mit Bezugseinheit	
Liegenschaftszins	./ dimensionsloser Prozentsatz, anzuwenden auf den jährlichen Reinertrag [€]
Rohertagsfaktor	./ dimensionsloser Faktor, anzuwenden auf den jährlichen Rohertag [€]
Darstellungsform	tabellarisch, in einer sachverständig angemessen gerundeten und harmonisierten Form
Einflussgrößen der Zielgröße	
Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaus-hälften, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser unter 300 m ² WF, bzw. 300-699 m ² WF und Eigentumswohnungen in Seniorenwohnanlagen
Rahmendaten	
Stichtag	31.12. zum jeweiligen Berichtsjahr
Sachlicher Anwendungsbereich	siehe Abschnitt 9.5.1.1 (Gebäudenutzungsart) und 9.5.1.2 RND > ca. 25 % der GND
räumlicher Anwendungsbereich	siehe Abschnitt 9.5.1.1 Landkreise Kassel und/oder Waldeck-Frankenberg
Untersuchungszeitraum	Berichtsjahr, Berichtsvorjahr (2022/2023) Ausnahmen: Mehrfamilienwohnhäuser im Landkreis Waldeck-Frankenberg: 2021/2022/2023 Eigentumswohnungen in Seniorenwohnanlagen: 2020/2021/2022/2023
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, Mietwertkalkulator (siehe auch Abschnitt 11.1.3 ff sowie 11.2) für die Nettokaltmiete

Beschreibung der Ermittlungsmethodik	
Grundsätze Ermittlungsmethodik	siehe Abschnitt 9.5
gewähltes statistische Verfahren	Durchschnittswert
Extremwertbereinigung	Kaufpreise jenseits der 3σ -Umgebung werden als Ausreißer eliminiert
sonstige Selektionsparameter	Erkennbare Verwandtschaftskäufe werden eliminiert
Verwendete Parameter	
Grundstücksgröße	entsprechend § 17 ImmoWertV (§ 27 ImmoWertV 2021) bzw. Übergröße /separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt
Bodenwert	lage- und objektangepasster Bodenrichtwert (BRW) zum Stichtag 01.01.2020 bzw. 01.01.2022
Rohertrag	auf Marktüblichkeit überprüfter Ist-Ertrag
Bewirtschaftungskosten	ImmoWertV
Reinertrag	Rohertrag minus Bewirtschaftungskosten
Wohn-/Nutzfläche	Abfrage, Exposee
Gesamtnutzungsdauer GND	gem. Leitfaden I: 70 Jahre
Restnutzungsdauer RND	GND minus Alter, ggfs. nach sachverständigem Ermessen angepasst in Anlehnung an das Modernisierungsraster gem. Anlage 2 der ImmoWertV
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz - Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG	Auswertung fiktiv boG-freier Objekte
Beschreibung der Stichprobe	
Anzahl Kauffälle	insgesamt 595, siehe Tabelle Abschnitt 9.5.1.1 aufgeschlüsselt nach Gebäudenutzungsart und Abschnitt 9.5.1.2
dazugehöriges Bodenwert-Niveau	\emptyset BRW [€/m ²] siehe Tabellen Abschnitt 9.5.1.1 und 9.5.1.2
durchschnittliche Nettokaltmiete	\emptyset Nettokaltmiete[€/m]: siehe Tabellen Abschnitt 9.5.1.1 und 9.5.1.2
weitere statistische Kenndaten/ Durchschnittswerte	insbesondere σ : siehe Tabellen Abschnitt 9.5.1.1 und 9.5.1.2

Tab. 63 Beschreibung des Ertragswertmodells

9.5.1.1 LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE UND ROHERTRAGSFAKTOREN FÜR FREISTEHENDE EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER, REIHENHÄUSER UND DOPPELHAUSHÄLFTEN, EIGENTUMSWOHNUNGEN UND MEHRFAMILIENHÄUSER MIT EINER WOHNFLÄCHE < 300 M² UND ZWISCHEN 300 UND 699 M²

LANDKREIS KASSEL

Landkreis Kassel									
Jahrgang	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittliche Nettokaltmiete [€/m ²]	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m ²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]	durchschnittliche Bewirtschaftungskosten [%]
Ein- und Zweifamilienhäuser									
2022/2023	0,6	1,0	28,4	6,4	143	6,26	118	33	23
						5,10 - 8,00	27 - 270		
Reihenhäuser und Doppelhaushälften									
2022/2023	0,4	1,1	30,3	5,9	76	6,71	146	37	22
						5,33 - 7,72	55 - 240		
Eigentumswohnungen									
2022/2023	1,3	1,4	26,0	6,4	192	6,86	152	40	24
						4,62 - 10,19	40 - 250		
Mehrfamilienhäuser < 300 m²									
2022/2023	1,8	0,8	20,9	3,5	8	6,30	116	32	25
						5,33 - 7,37	35 - 170		
Mehrfamilienhäuser 300-699 m²									
2022/2023	1,9	1,2	20,7	4,2	7	5,62	141	33	27
						4,30 - 6,24	45 - 210		

Tab. 64 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren im Landkreis Kassel

LANDKREIS WALDECK-FRANKENBERG

Landkreis Waldeck-Frankenberg									
Jahrgang	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertagsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittliche Nettokaltmiete [€/m²]	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]	durchschnittliche Bewirtschaftungskosten [%]
Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften									
2022/2023	0,2	1,2	26,1	6,5	98	5,10	59	31	30
						3,80 - 7,87	25 - 110		
Eigentumswohnungen									
2022/2023	0,5	1,2	25,0	7,2	42	5,78	90	32	30
						4,25 - 7,43	40 - 135		
Mehrfamilienhäuser < 300 m²									
2021/2022/2023	1,3	1,1	23,3	6,1	11	5,13	64	36	29
						3,80 - 6,96	35 - 100		
Mehrfamilienhäuser 300-699 m²									
2021/2022/2023	2,6	0,7	15,6	2,8	8	5,72	86	26	26
						4,76 - 6,22	32 - 150		

Tab. 65 Liegenschaftszinssätze und Rohertagsfaktoren im Landkreis Waldeck-Frankenberg

9.5.1.2 LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE UND ROHERTRAGSFAKTOREN FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IN SENIORENWOHNANLAGEN

Landkreis Kassel und Waldeck-Frankenberg									
Jahrgang	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertagsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittliche Nettokaltmiete [€/m²]	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]	durchschnittliche Bewirtschaftungskosten [%]
Betreutes Wohnen (Wohnungseigentum)									
2020/2021/2022/2023	3,9	2,1	22,0	9,3	10	8,02	111	48	22
						5,38 - 9,83	65 - 155		

Tab. 66 Liegenschaftszinssätze und Rohertagsfaktoren für WTE in Seniorenwohnanlagen

10

VERGLEICHSAKTOREN

10 VERGLEICHSAKTOREN

10.1 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die *ImmoWertV 2021* trat am 1. Januar 2022 in Kraft und ersetzte die *ImmoWertV (2010)* sowie bis dahin geltende Wertermittlungsrichtlinien. Die Auswertung der Vergleichsfaktoren erfolgte jedoch anhand der alten Rechtsgrundlagen (s.a. grauer Kasten „Wertrelevante Daten“). Daher sind nachfolgend die zum damaligen Zeitpunkt gültigen Vorschriften, jedoch mit dem Hinweis auf die aktuelle Rechtsgrundlage (*kursiv*) angegeben.

Für die Ermittlung der Vergleichsfaktoren greifen neben der *ImmoWertV* noch weitere verschiedene gesetzliche Grundlagen. Regelungen finden sich im BauGB, dem Bewertungsgesetz (BewG) und dem Ausführungserlass zum BewG.

§ 193 ABSATZ 5 BAUGB:

Aufgaben des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören insbesondere [...] unter Nummer 4 **Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke**, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäundefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).

§ 9 ABSATZ 1 IMMOWERTV (§ 12 ABSATZ 1 UND 2 IMMOWERTV 2021):

Grundlagen der Ermittlung

Bodenrichtwerte (§ 10, § 13) und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind insbesondere aus der Kaufpreissammlung (§ 193 Absatz 5 Satz 1 des BauGB) auf der Grundlage einer ausreichenden Zahl geeigneter Kaufpreise unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zu ermitteln. Zu den sonstigen erforderlichen Daten gehören insbesondere Indexreihen (§ 11, § 18), Umrechnungskoeffizienten (§ 12, § 19),

Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§ 13, § 20) sowie Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze (§ 14, § 21).

§ 13 IMMOWERTV (§ 20 IMMOWERTV 2021):

Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

(§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 des BauGB) sollen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie sind auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonst geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebäundefaktor), zu beziehen.

§ 183 BEWG:

Bewertung im Vergleichswertverfahren

(1) Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Grundlage sind vorrangig die von den Gutachterausschüssen im Sinne der §§ 192 ff. des BauGB mitgeteilten Vergleichspreise.

(2) Anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können von den Gutachterausschüssen für geeignete Bezugseinheiten, insbesondere Flächeneinheiten des Gebäudes, ermittelte und mitgeteilte Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Bei Verwendung von Vergleichsfaktoren, die sich nur auf das Gebäude beziehen, ist der Bodenwert nach § 179 BewG gesondert zu berücksichtigen.

(3) Besonderheiten, insbesondere die den Wert beeinflussenden Belastungen privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art, werden im Vergleichswertverfahren nach den Absätzen 1 und 2 nicht berücksichtigt.

AUSFÜHRUNGSEKASS ZUM BEWG ZU § 183 BEWG:

Vergleichswertverfahren

(1) Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird der Grundbesitzwert des zu bewertenden bebauten Grundstücks entweder aus Vergleichspreisen (Absatz 2) für vergleichbare Grundstücke oder aus **Vergleichsfaktoren** (Absatz 3) abgeleitet. Der Vergleichswert bebauter Grundstücke umfasst den Boden- und Gebäudewert.

(2) Im Vergleichspreisverfahren nach § 183 Absatz 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 (> Absatz 4) 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.

(3) Anstelle von Vergleichspreisen können auch **Vergleichsfaktoren** herangezogen werden, die vom örtlichen Gutachterausschuss für

Grundstückswerte für geeignete Bezugseinheiten, z. B. die Wohnfläche (Gebäudedefaktor) oder den erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor), ermittelt und mitgeteilt werden (§ 183 Absatz 2 BewG). Beziehen sich die Vergleichsfaktoren nur auf den Gebäudewert, ist der Bodenwert zusätzlich nach Maßgabe des § 179 BewG zu ermitteln.

(4) 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 Absatz 1 und 2 BewG nicht berücksichtigt (§ 183 Absatz 3 BewG).

KAPITEL 6 VW-RL (§ 20 IMWERTV 2021): Vergleichsfaktoren

(1.) Vergleichsfaktoren (§ 13 ImmoWertV, s.o.) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebäudedefaktor) sein.

(2.) Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls

Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen abgeleitet. Zur Ableitung von Vergleichsfaktoren sind geeignete statistische Verfahren heranzuziehen.

(3.) Vergleichsfaktoren sind für die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts geeignet, wenn sie

für einen mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren regional und sachlich abgegrenzten Teilmarkt abgeleitet wurden und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Normobjekts dargestellt sind.

10.2 VERGLEICHSAKTOREN DES LANDES HESSEN

Die hessischen Gutachterausschüsse erfassen die Verträge, die ihnen gemäß § 195 BauGB von den beurkundenden Stellen zugesendet werden, einheitlich nach den von der ZGGH vorgegebenen und von den Vorsitzenden der Gutachterausschüsse beschlossenen Festsetzungen.

Bei der Festlegung der Vergleichsfaktoren werden folgende **Objektarten** unterschieden:

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

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

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

Alle Vergleichsfaktoren beziehen sich auf Objekte, für die eine durchschnittliche Ausstattung unterstellt wird und beinhalten den jeweiligen Bodenwert. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist im Vergleichsfaktor auch der Wert einer Garage, eines Carports oder eines Stellplatzes enthalten. Die Werte für Eigentumswohnungen beziehen sich nur auf die Wohnung ohne Stellplatz. Wertangaben zu eventuell vorhandenen Kfz-Stellplätzen können der Tab. 76 auf Seite 204 entnommen werden.

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

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

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

Unter Berücksichtigung dieser festgelegten Spannen für die wichtigsten Einflussgrößen ergaben sich für Eigenheime circa 5.740 (EFH/ZFH) und circa 3.080 (RH/DHH) Verkaufsfälle und für Eigentumswohnungen circa 5.680 Verkaufsfälle, die in die Ermittlung der Vergleichsfaktoren eingeflossen sind.

Die dargestellten Vergleichsfaktoren (VF) wurden zum **Stichtag 01.01.2024** ermittelt. Sie führen für **Standardobjekte** zum Verkehrswert mit einer Genauigkeit von ± 20 %. Die Vergleichsfaktoren erhalten je nach Grundstücksgröße und Baujahr einen Zu- oder Abschlag (**Korrekturwert KW**), bevor sie mit der Wohnfläche multipliziert werden. Diese Korrekturwerte sind unabhängig vom Bodenrichtwert.

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

Die hier veröffentlichten Vergleichsfaktoren entsprechen den Anforderungen der Erbschaftsteuer-Richtlinie R 3 183 (zu § 183 BewG). Der Gutachterausschuss hat am 22.02.2024 die von der ZGGH vorlegten Vergleichsfaktoren 2024

anhand eigener Auswertungen auf Plausibilität überprüft und für den zuständigen Geschäftsbereich beschlossen.

Zur Auswertung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten hat die ZGGH in Abstimmung mit den örtlichen Gutachterausschüssen **sechs regionale Teilmärkte (Marktbereiche)** festgelegt (s. Abb. 140). Die Verkaufsfälle wurden in diesen regionalen Marktbereichen zusammengeführt und statistisch (Regressionsanalyse) ausgewertet.

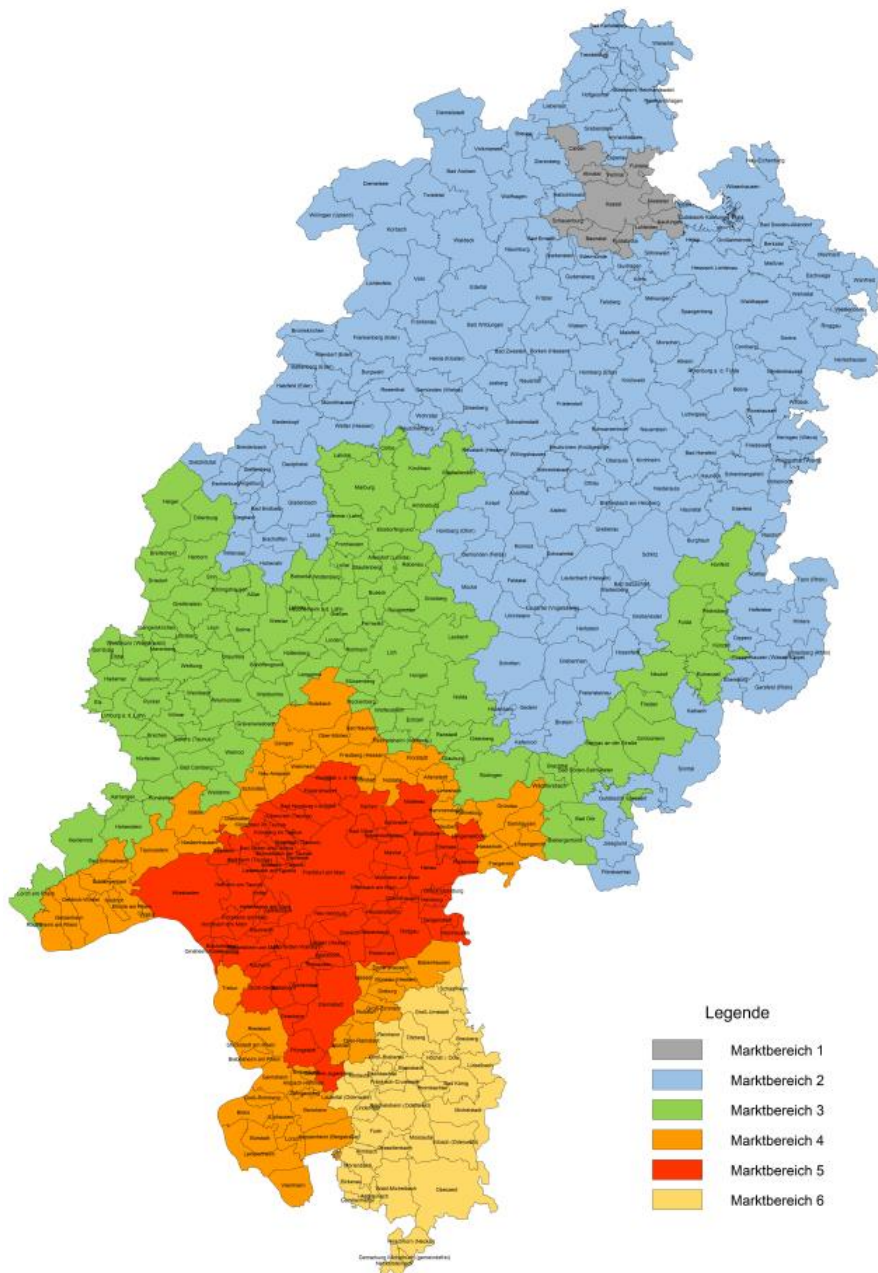


Abb. 140 Marktbereiche in Hessen

Innerhalb der jeweiligen Objektart werden gegebenenfalls mehrere Tabellen für verschiedene Marktbereiche angegeben. Die konkrete Zuordnung einer Kommune zu einem regionalen Marktbereich ist der landesweiten Übersicht zu entnehmen.

Die Vorgehensweise bei der Bestimmung eines objektbezogenen Vergleichsfaktors bleibt erhalten und wird in den Landkreisen gezielt um einzelne Marktbereiche ergänzt. Die Feststellung eines Vergleichsfaktors erfolgt demnach wie bisher nach Region, dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses und der entsprechenden Objektart.

10.3 VERGLEICHSAKTOREN DER MARKTBEREICHE 1 UND 2³⁶

Die nachfolgenden Tabellen sind das regionale Ergebnis der ZGGH für den Zuständigkeitsbereich des Amtes für Bodenmanagement Korbach. Dies beinhaltet den Landkreis Kassel und den Landkreis Waldeck-Frankenberg, welche sich entsprechend in Marktbereich 1 und 2 aufgliedern (s. Abb. 141, Seite 197).

Der Landkreis Kassel liegt dabei in beiden Marktbereichen. Der Landkreis Waldeck-Frankenberg befindet sich ausschließlich in Marktbereich 2.

Die Auswertung der Vergleichsfaktoren zum Stichtag 2024 beziehen sich auf die jeweils zugehörigen Bodenrichtwerte.



Abb. 141 Marktbereiche in den Landkreisen Kassel und Waldeck-Frankenberg

³⁶ Bei Nutzung der Tabellen wird darauf hingewiesen, dass auf eine Interpolation bei Bewertungen im Rahmen des ErbStRG verzichtet wird. Vielmehr soll von dem für den Steuerpflichtigen günstigeren Wert ausgegangen werden.

Modell Vergleichsfaktoren	
Zielgröße mit Bezugseinheit	
Vergleichswertfaktor	[€/m ²]
Darstellungsform	tabellarisch, in einer sachverständig angemessen gerundeten und harmonisierten Form
Einflussgrößen der Zielgröße mit Bezugseinheit	
Wohnfläche	[m ²]
Bodenrichtwert (Lageindikator)	[€/m ²]
Grundstücksgröße	[m ²], nicht bei Eigentumswohnungen
Baujahr	[Jahreszahl]
Rahmendaten	
Stichtag	01.01.2024
Sachlicher Anwendungsbereich (Gebäudeart)	Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Eigentumswohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern
räumlicher Anwendungsbereich	Marktbereich 1 bzw. 2 (siehe Kap. 10.2 bzw. Abb. 141)
Untersuchungszeitraum	die drei Vorjahre des Berichtsjahres (2021/2022/2023), Erfassung im letzten Jahr bis einschließlich September
Datengrundlage	Notarielle Kaufverträge aus der automatisierten Kaufpreissammlung der zuständigen Gutachterausschüsse für Immobilienwerte
Beschreibung der Ermittlungsmethodik	
gewähltes statistische Verfahren	Regression
Verwendete Parameter	
Wohnfläche	<ul style="list-style-type: none"> EFH/ZFH/RH/DHH: zwischen 80 und 250 m², ETW: zwischen 40 und 160 m² nach Bauakte oder Eigentümerangabe
Bodenrichtwert (Lageindikator)	[€/m ²]
Grundstücksgröße	<ul style="list-style-type: none"> EFH/ZFH: zwischen 250 und 1.500 m², RH/DHH: zwischen 100 und 700 m² ETW: keine
Baujahr	ab 1950
Bodenwert	enthalten
Berücksichtigung Stellplatz (je Gebäudeart)	Eigenheime (Häuser): <ul style="list-style-type: none"> Wert einer Garage, eines Carports <u>oder</u> eines Stellplatzes enthalten Wertangaben siehe Kap. 10.4 bzw. Tab. 77 Eigentumswohnungen: <ul style="list-style-type: none"> nicht enthalten

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG	Auswertung fiktiv boG-freier Objekte
Standardstufe	es wird eine durchschnittliche Standardstufe gem. NHK 2010 unterstellt
Beschreibung der Stichprobe	
Anzahl Kauffälle	Markbereich 1: <ul style="list-style-type: none"> • EFH/ZFH: 249 • RH/DHH: 241 • ETW (Wiederverkauf): 348 Markbereich 2: <ul style="list-style-type: none"> • EFH/ZFH: 1.469 • RH/DHH: 135 • ETW (Wiederverkauf): 310
angestrebte Genauigkeit	+/- 20 %
weitere statistische Kenndaten/ Durchschnittswerte	Bestimmtheitsmaß R^2 Markbereich 1: <ul style="list-style-type: none"> • EFH/ZFH: 0,60 • RH/DHH: 0,59 • ETW (Wiederverkauf): 0,46 Markbereich 2: <ul style="list-style-type: none"> • EFH/ZFH: 0,65 • RH/DHH: 0,67 ETW (Wiederverkauf): 0,24

Tab. 67 Vergleichswertmodell

10.3.1 VF EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSER, MARKTBEREICH 1, LANDKREIS KASSEL

Wohnfläche m ²	Vergleichsfaktoren in €/m ² Wohnfläche (EFH/ZFH) bezogen auf 700 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1980			
	Bodenrichtwertbereich			
	50 €/m ² bis 99 €/m ² (75 €/m ²)	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)
100	2.785	3.091	3.398	3.857
110	2.597	2.875	3.154	3.572
120	2.440	2.695	2.950	3.333
130	2.307	2.543	2.778	3.132
140	2.193	2.412	2.631	2.959
150	2.094	2.299	2.503	2.809
160	2.008	2.200	2.391	2.678
170	1.932	2.112	2.292	2.563
180	1.864	2.035	2.205	2.460
190	1.804	1.965	2.126	2.368
200	1.749	1.902	2.056	2.285
210	1.700	1.846	1.992	2.211
220	1.655	1.794	1.934	2.143
230	1.614	1.747	1.881	2.080
240	1.577	1.704	1.832	2.023
250	1.542	1.665	1.787	1.971

Tab. 68 VF (EFH/ZFH), Marktbereich 1, Landkreis Kassel

10.3.1.1 KW EFH/ZFH, MARKTBEREICH 1, LANDKREIS KASSEL

Grundstücksgröße m ²	Korrekturwert in €/m ²							
	Baujahr							
	1950 bis 1954 (1952)	1955 bis 1964 (1960)	1965 bis 1974 (1970)	1975 bis 1984 (1980)	1985 bis 1994 (1990)	1995 bis 2004 (2000)	2005 bis 2014 (2010)	ab 2015 (2019)
300	-534	-460	-368	-275	-182	-90	3	86
400	-466	-392	-299	-206	-114	-21	72	155
500	-397	-323	-230	-138	-45	48	140	224
600	-328	-254	-161	-69	24	116	209	292
700	-259	-185	-93	0	93	185	278	361
800	-191	-116	-24	69	161	254	347	430
900	-122	-48	45	138	230	323	415	499
1.000	-53	21	114	206	299	392	484	567
1.100	16	90	182	275	368	460	553	636
1.200	85	159	251	344	436	529	622	705
1.300	153	227	320	413	505	598	690	774
1.400	222	296	389	481	574	667	759	843
1.500	291	365	457	550	643	735	828	911

Tab. 69 KW (EFH/ZFH), Marktbereich 1, Landkreis Kassel

10.3.2 VF EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSER, MARKTBEREICH 2, LANDKREISE KASSEL UND WALDECK-FRANKENBERG

Wohnfläche m ²	Vergleichsfaktoren in €/m ² Wohnfläche (EFH/ZFH) bezogen auf 700 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1980		
	Bodenrichtwertbereich		
	bis 49 €/m ² (25 €/m ²)	50 €/m ² bis 99 €/m ² (75 €/m ²)	100 €/m ² bis 150 €/m ² (125 €/m ²)
100	1.826	2.479	3.132
110	1.709	2.303	2.897
120	1.612	2.156	2.700
130	1.529	2.032	2.534
140	1.459	1.925	2.392
150	1.398	1.833	2.268
160	1.344	1.752	2.160
170	1.297	1.681	2.065
180	1.255	1.617	1.980
190	1.217	1.561	1.904
200	1.183	1.510	1.836
210	1.153	1.464	1.774
220	1.125	1.422	1.718
230	1.099	1.383	1.667
240	1.076	1.348	1.620
250	1.055	1.316	1.577

Tab. 70 VF (EFH/ZFH), Marktbereich 2, Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg

10.3.2.1 KW EFH/ZFH, MARKTBEREICH 2, LANDKREISE KASSEL UND WALDECK-FRANKENBERG

Grundstücksgröße m ²	Korrekturwert in €/m ²							
	Baujahr							
	1950 bis 1954 (1952)	1955 bis 1964 (1960)	1965 bis 1974 (1970)	1975 bis 1984 (1980)	1985 bis 1994 (1990)	1995 bis 2004 (2000)	2005 bis 2014 (2010)	ab 2015 (2019)
300	-446	-364	-263	-162	-60	41	143	234
400	-405	-324	-223	-121	-20	82	183	275
500	-365	-284	-182	-81	21	122	224	315
600	-324	-243	-142	-40	61	163	264	355
700	-284	-203	-101	0	101	203	304	396
800	-244	-163	-61	40	142	243	345	436
900	-203	-122	-21	81	182	284	385	476
1.000	-163	-82	20	121	223	324	426	517
1.100	-123	-41	60	162	263	364	466	557
1.200	-82	-1	100	202	303	405	506	598
1.300	-42	39	141	242	344	445	547	638
1.400	-1	80	181	283	384	486	587	678
1.500	39	120	222	323	425	526	627	719

Tab. 71 KW (EFH/ZFH), Marktbereich 2, Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg

10.3.3 VF REIHENHÄUSER/DOPPELHAUSHÄLFTEN, MARKTBEREICH 1, LANDKREIS KASSEL

Wohnfläche m ²	Vergleichsfaktoren in €/m ² Wohnfläche (RH/DHH) bezogen auf 300 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1990			
	Bodenrichtwertbereich			
	50 €/m ² bis 99 €/m ² (75 €/m ²)	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)
80	3.168	3.406	3.644	4.002
90	2.933	3.144	3.356	3.674
100	2.745	2.935	3.126	3.412
110	2.591	2.764	2.937	3.197
120	2.462	2.621	2.780	3.019
130	2.354	2.501	2.647	2.867
140	2.261	2.397	2.533	2.738
150	2.180	2.308	2.435	2.625
160	2.110	2.229	2.348	2.527
170	2.048	2.160	2.272	2.440
180	1.992	2.098	2.204	2.363
190	1.943	2.043	2.144	2.294
200	1.898	1.994	2.089	2.232

Tab. 72 VF (RH/DHH), Marktbereich 1, Landkreis Kassel

10.3.3.1 KW RH/DHH, MARKTBEREICH 1, LANDKREIS KASSEL

Grundstücksgröße m ²	Korrekturwert in €/m ²							
	Baujahr							
	1950 bis 1954 (1952)	1955 bis 1964 (1960)	1965 bis 1974 (1970)	1975 bis 1984 (1980)	1985 bis 1994 (1990)	1995 bis 2004 (2000)	2005 bis 2014 (2010)	ab 2015 (2019)
100	-674	-563	-425	-287	-149	-11	127	251
150	-636	-526	-388	-250	-112	26	164	288
200	-599	-489	-351	-213	-75	63	201	326
250	-562	-451	-313	-175	-37	101	239	363
300	-524	-414	-276	-138	0	138	276	400
350	-487	-377	-239	-101	37	175	313	438
400	-450	-339	-201	-63	75	213	351	475
450	-413	-302	-164	-26	112	250	388	512
500	-375	-265	-127	11	149	287	425	549
550	-338	-228	-90	48	186	324	462	587
600	-301	-190	-52	86	224	362	500	624
650	-263	-153	-15	123	261	399	537	661
700	-226	-116	22	160	298	436	574	699

Tab. 73 KW (RH/DHH), Marktbereich 1, Landkreis Kassel

10.3.4 VF REIHENHÄUSER/DOPPELHAUSHÄLFTEN, MARKTBEREICH 2, LANDKREISE KASSEL UND WALDECK-FRANKENBERG

Wohnfläche m ²	Vergleichsfaktoren in €/m ² Wohnfläche (RH/DHH) bezogen auf 300 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1990			
	Bodenrichtwertbereich			
	bis 49 €/m ² (25 €/m ²)	50 €/m ² bis 99 €/m ² (75 €/m ²)	100 €/m ² bis 150 €/m ² (125 €/m ²)	
80	2.127	2.797	3.467	
90	1.974	2.570	3.166	
100	1.852	2.389	2.925	
110	1.753	2.240	2.727	
120	1.670	2.116	2.563	
130	1.599	2.012	2.424	
140	1.539	1.922	2.305	
150	1.487	1.844	2.202	
160	1.441	1.776	2.111	
170	1.401	1.716	2.031	
180	1.365	1.663	1.961	
190	1.333	1.615	1.897	
200	1.304	1.572	1.840	

Tab. 74 VF (RH/DHH), Marktbereich 2, Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg

10.3.4.1 KW RH/DHH, MARKTBEREICH 2, LANDKREISE KASSEL UND WALDECK-FRANKENBERG

Grundstücksgröße m ²	Korrekturwert in €/m ²							
	Baujahr							
	1950 bis 1954 (1952)	1955 bis 1964 (1960)	1965 bis 1974 (1970)	1975 bis 1984 (1980)	1985 bis 1994 (1990)	1995 bis 2004 (2000)	2005 bis 2014 (2010)	ab 2015 (2019)
100	-489	-409	-308	-208	-108	-7	93	183
150	-462	-382	-281	-181	-81	19	120	210
200	-435	-355	-254	-154	-54	46	147	237
250	-408	-328	-228	-127	-27	73	174	264
300	-381	-301	-201	-100	0	100	201	291
350	-354	-274	-174	-73	27	127	228	318
400	-327	-247	-147	-46	54	154	254	345
450	-300	-220	-120	-19	81	181	281	372
500	-273	-193	-93	7	108	208	308	399
550	-246	-166	-66	34	135	235	335	426
600	-219	-139	-39	61	162	262	362	452
650	-193	-112	-12	88	189	289	389	479
700	-166	-85	15	115	216	316	416	506

Tab. 75 KW (RH/DHH), Marktbereich 2, Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg

10.3.5 VF EIGENTUMSWOHNUNGEN, MARKTBEREICH 1, LANDKREIS KASSEL³⁷

Baujahr	Vergleichsfaktoren in €/m ² Wohnfläche (ETW)			
	Bodenrichtwertbereich			
	50 €/m ² bis 99 €/m ² (75 €/m ²)	100 €/m ² bis 199 €/m ² (150 €/m ²)	200 €/m ² bis 299 €/m ² (250 €/m ²)	
1970-1979 (1975)	1.785	2.028	2.351	
1980-1989 (1985)	1.972	2.214	2.537	
1990-1999 (1995)	2.159	2.401	2.724	
2000-2009 (2005)	2.346	2.588	2.911	
2010-2017 (2014)	2.514	2.756	3.079	
ab 2019 ³⁸ (Erstbezug)	-	-	-	-

Tab. 76 VF (ETW), Marktbereich 1, Landkreis Kassel

10.3.6 VF EIGENTUMSWOHNUNGEN, MARKTBEREICH 2, LANDKREISE KASSEL UND WALDECK-FRANKENBERG

Baujahr	Vergleichsfaktoren in €/m ² Wohnfläche (ETW)			
	Bodenrichtwertbereich			
	bis 49 €/m ² (25 €/m ²)	50 €/m ² bis 99 €/m ² (75 €/m ²)	100 €/m ² bis 150 €/m ² (125 €/m ²)	
1970-1979 (1975)	1.120	1.400	1.680	
1980-1989 (1985)	1.275	1.555	1.835	
1990-1999 (1995)	1.430	1.710	1.990	
2000-2009 (2005)	1.585	1.865	2.145	
2010-2017 (2014)	1.725	2.005	2.285	
ab 2019 ³⁸ (Erstbezug)	-	-	-	-

Tab. 77 VF (ETW), Marktbereich 2, Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg

³⁷ Es konnte keine statistisch gesicherte nachweisbare Abhängigkeit des Vergleichsfaktors zur Wohnfläche festgestellt werden. Die o.g. Vergleichsfaktoren können deshalb ohne Anpassungen an die Wohnfläche bei der Ermittlung des Wertes aller Eigentumswohnungen verwendet werden.

³⁸ Für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für den Bereich der Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg konnten keine statistisch gesicherten Vergleichsfaktoren für den Marktbereich 1 und den Marktbereich 2 ermittelt werden.

10.4 WERTANGABEN ZU KFZ-ABSTELLMÖGLICHKEITEN

LK	Tiefgarage		Einzelgarage		Stellplatz	
	Wiederverkauf	Erstverkauf	Wiederverkauf	Erstverkauf	Wiederverkauf	Erstverkauf
Kassel	14.000 €	18.000 €	11.000 €	16.000 €	4.500 €	8.000 €
Waldeck-Frankenberg	11.000 €	15.000 €	7.500 €	11.000 €	4.000 €	6.000 €

Tab. 78 Wertangaben zu KFZ-Abstellmöglichkeiten in den Landkreisen

10.5 BERECHNUNGSBEISPIEL

BEISPIEL: EINFAMILIENHAUS, FREISTEHEND, MARKTBEREICH 1

Objektart	Einfamilienhaus, freistehend
Ort	Kaufungen
Wohnfläche	140 m ²
Baujahr	1980
Bodenrichtwert	160 €/m ²
Grundstücksgröße	800 m ²

Berechnungsschritte:

In Tab.10.3.1 VF (EFH/ZFH):

Richtwertspanne: 150 - 199 €/m²

Wohnfläche: 140 m²

Vergleichsfaktor (VF) aus Tabelle = 2.631 €/m²

In Tab.10.3.1.1 KW (EFH/ZFH):

Baujahr: 1980

Grundstücksgröße: 800 m²

Korrekturwert (KW) aus Tabelle = 69 €/m²

Berechnung:

(VF ± KW) x Wohnfläche = berechneter Immobilienwert

(2.631 €/m² + 69 €/m²) x 140 m² = 378.000 €³⁹

³⁹ **Hinweis:** Der berechnete Immobilienwert erfüllt nicht die Anforderungen an eine Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB. Objektspezifische Besonderheiten sind nicht berücksichtigt. Für eine genaue Wertermittlung ist ein Verkehrswertgutachten mit eingehender Ortsbesichtigung erforderlich.

11

MIETEN

11 MIETEN

11.1 WOHNRAUMMIETEN

11.1.1 GRUNDLAGEN

Für die Kommunen der Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg existieren keine Mietspiegel. Allein für die Stadt Kassel ist am 18.03.2024 erstmalig ein Mietspiegel erstellt worden. Die Nachfrage nach Informationen über die Höhe der ortsüblichen Wohnraummietspiegel ist allerdings hoch und steigt ständig. Mieter wie auch Vermieter sind an einem ortsüblichen Mietansatz sehr interessiert.

Nach § 9 der BauGB-AV ist es Aufgabe der Geschäftsstellen des Gutachterausschusses für ihren Zuständigkeitsbereich Mietwertübersichten zu erstellen. Diese entsprechen allerdings nicht einem förmlichen qualifizierten Mietspiegel gemäß §§ 558c ff. BGB. Diese Aufgabe ist dem Gutachterausschuss in der Art nicht zugeordnet.

Bei der Erstellung der Mietwertübersicht ist die Geschäftsstelle auf freiwillige Datenangaben angewiesen. Die Datengrundlage bilden Wohnungsmieten aus der bei der Geschäftsstelle geführten

11.1.2 AUSWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Bei den ausgewerteten Mieten handelt es sich um Bestands- und Neumieten der letzten sechs Jahre. Das bedeutet, dass aktuelle Neuabschlüsse höher sein können.

Der Gutachterausschuss erhält u.a. Mieten von der Landkreisverwaltung Waldeck-Frankenberg. Dabei handelt es sich um Mieten aus dem Bereich verschiedener Sozialgesetzbücher. Diese Mieten bilden nicht den üblichen Markt ab. Das wird durch eine entsprechend geringere Gewichtung der Marktanteile berücksichtigt.

Die vorhandenen Mietangaben werden anhand von statistischen und fachlichen Prüfungen wie auch Ausreißerbeseitigungen auf Plausibilität untersucht und entsprechend den Marktanteilen gewichtet. Anschließend werden die Mietwerte

Kaufpreissammlung, Mieten von Gemeinden, der Landkreisverwaltung, Maklern, der Wohnungsbaugenossenschaft, Zeitung und Internet. Die Mietangaben beschränken sich ausschließlich auf Mieten in Zwei- oder Mehrfamilienwohnhäusern. Dabei werden folgende Einflussgrößen auf die Höhe des Mietwertes unterschieden:

- Lage in der Region - Makrolage - (durch den Bodenrichtwert der entsprechenden Bodenrichtwertzone)
- Lage innerhalb einer Bodenrichtwertzone - Mikrolage - (ggf. durch Auf- oder Abschläge am Bodenrichtwert)
- Größe der Wohnung
- Ausstattung des Objekts und
- Baujahr des Objekts (ggf. aufgrund von durchgreifenden Erneuerungsmaßnahmen modifiziert)

durch das statistische Auswerteverfahren „Multiple Regression“ ermittelt.

In die Auswertung geht jeweils nur die Netto-Kaltmiete ein (reine Grundmiete ohne jegliche Nebenkosten). Beim Baujahr geht man von dem Jahr aus, in dem das Objekt errichtet wurde. Sollten seitdem umfangreiche Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden sein, wurde das Baujahr entsprechend angepasst.

Für die Auswertung wird das Objekt zunächst der zutreffenden Bodenrichtwertzone innerhalb der Gemarkung zugeordnet (Makrolage). Innerhalb der einzelnen Bodenrichtwertzone wird noch zwischen einfacher, mittlerer und guter Lage unterschieden und mit entsprechenden modellhaften Zu- oder Abschlägen am Bodenrichtwert berücksichtigt (Mikrolage) und in den Lageindex

überführt. Dabei wurde eine gute Lage mit einem Zuschlag von 10 % am Bodenrichtwert berücksichtigt und analog eine mäßige Lage mit einem Abschlag von 10 %. Eine gute bzw. mäßige Wohnlage wird folgendermaßen modellhaft und rechnergestützt von der mittleren Lage abgegrenzt:

GUTE WOHNLAG:

- Ortsrandbebauung

MÄßIGE WOHNLAG:

- an einer Durchgangsstraße mit starkem Verkehrsaufkommen gelegen
- Nähe zu Gewerbe/Industrie

Für die Anwendung der tabellarischen Mietwertübersicht kann die Mikrolage entsprechend dem o.g. Zu- oder Abschlag am Bodenrichtwert berücksichtigt und die abgebildeten Mieten können interpoliert werden.

11.1.3 ERGEBNISSE IN FORM DES DIGITALEN MIETWERTKALKULATORS (MIKA) ODER ALS TABELLARISCHE MIETWERTÜBERSICHT

Beides sind unterschiedliche Darstellungsformen derselben Auswertung; einmal als separates digitales Produkt und einmal analog im Rahmen dieses Immobilienmarktberichtes.

MIETWERTKALKULATOR (MIKA)

Automatisierte Mietauskünfte können kostenlos im Internet unter

gds.hessen.de/Produkte

abgerufen werden. Zudem wird ein Excel-basiertes Programm zur Verfügung gestellt.

Das Programm ermittelt anhand der in den Kap. 11.1.1 „Grundlagen“ und 11.1.2 „Auswertungsgrundsätze“ aufgeführten Einflussgrößen eine Wohnraummiete. Dabei gibt der Nutzende Landkreis, Gemarkung, (ggf. modifiziertes) Baujahr, Ausstattung und Wohnfläche ein. Anhand der Gemarkung wird automatisch ein flächengewichtetes *mittleres* Bodenwertniveau errechnet und vorgeschlagen. Bei konkreten Abweichungen kann der

Die Berechnung der Mieten mit MIKA ermöglicht neben diesem automatisch ermittelten schematischen Bodenwert die Eingabe eines Bodenwertes für das entsprechende Mietobjekt. An dieser Stelle kann ein individueller Zu- bzw. Abschlag angebracht werden.

Das Ergebnis zeigt insgesamt, dass die Wohnungsgröße den größten Einfluss auf den Mietwert hat, gefolgt von der Ausstattung, der Lage, und dem Baujahr.

ANERKENNUNG DER AUSWERTUNG VON GERICHTEN:

Hessisches Finanzgericht (4 K 1082/14) vom 13.10.2014

Amtsgericht Fulda (32 C 199/16) vom 28.09.2017 und (32 C 124/16) vom 14.12.2017

Nutzende manuell einen anderen, entsprechend angepassten Bodenrichtwert eingeben.

Anmerkung: Die Aufteilung einer Gemarkung in die einzelnen Bodenrichtwertzonen kann eingesehen werden im Bodenrichtwertinformationssystem „BORIS-Hessen“ im Internet unter:

boris.hessen.de

Darüber hinaus wird es durch MIKA ermöglicht, die Ausstattungsmerkmale der Wohnung detaillierter auszuwählen und in der Berechnung zu berücksichtigen.

Mit MIKA können die Mietwerte getrennt für den Landkreis Kassel und den Landkreis Waldeck-Frankenberg berechnet werden. Darüber hinaus können die Mieten der Stadt Kassel ermittelt werden. Da die Stadt Kassel nicht in den Zuständigkeitsbereich des Amtes für Bodenmanagement gehört, können an dieser Stelle keine weiteren Aussagen bezüglich der Mieten der Stadt Kassel gemacht werden.

TABELLARISCHE MIETWERTÜBERSICHT

Die in den Tabellen angegebenen Werte verstehen sich als mittlere Nettokaltmiete ohne Nebenkosten für Wohnungen mit (weitgehend) gleichen Merkmalen. Sie werden in Abhängigkeit des Bodenwertes und des Baujahres angegeben. Zwischenwerte sind zu interpolieren. Der angegebene Wert bezieht sich auf eine 75 m² große Durchschnittswohnung. Für abweichende Wohnungsgrößen sind entsprechende Umrechnungsfaktoren ermittelt und im Anschluss angegeben.

Hinweis: Der Mietwert bei Einfamilienhäusern ist in der Regel höher als bei einer Wohnung in einem

Mehrfamilienhaus mit vergleichbarer Größe, Ausstattung und Lage, weil zusätzlich das Grundstück exklusiv (mit Garten, Stellplatz, etc.) zur Verfügung steht. Hier wird im Schnitt von etwa plus 10 Prozent gegenüber einer Wohnungsmiete in einer Wohnanlage ausgegangen. Diese Angabe konnte anhand einer Stichprobe einer Gemarkung im Landkreis Waldeck-Frankenberg, die jedoch nicht allgemeingültig ist und einer kritischen Würdigung der Sachlage bedarf, bestätigt werden.

11.1.4 MIETWERTÜBERSICHT

In der folgenden Mietwertübersicht werden zuständigshalber nur die Mieten für die Land-

kreise Kassel und Waldeck-Frankenberg dargestellt.

11.1.4.1 VERTEILUNG DER MIETEN

Die unten stehenden Tabellen geben eine Übersicht über die Verteilung der Mieten bezüglich der Datenquellen, der Miethöhe und des Baujahres

getrennt für beide Landkreise wieder. Der Auswertung liegt folgendes Modell zugrunde:

Modell Mieten	
Zielgröße mit Bezugseinheit	
durchschnittliche Wohnraum-miete	[€/m ² Wohnfläche gem. WoFIV]
Einflussgrößen	
Lage	repräsentiert durch den Bodenwert [€/m ²] mit Stichtag zum jeweiligen Vertragsabschluss, der im Mittel mit dem Bodenrichtwert (Makrolage) angenommen oder individuell durch Zu- oder Abschläge (Mikrolage) angepasst werden kann
Baujahr	ursprüngliches Baujahr, ggfs. fiktives Baujahr in Anlehnung an das Modernisierungsraster gem. Anlage 2 der ImmoWertV von 1965 bis 2015 [Jahreszahl]
Ausstattung	Standardstufe von 1,5 bis 3,5 [./], Eingruppierung gem. Abfrage
Wohnfläche	von 25 bis 140/160 [m ²], gem. Abfrage
Rahmendaten	
Stichtag	31.12.2022
Sachlicher Anwendungsbereich	typische Mietwohnungen in Mietobjekten (keine Einfamilienhäuser!)

räumlicher Anwendungsbereich	Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg
Untersuchungszeitraum	bis zu sechs Jahre vor dem Stichtag
Datengrundlage	Bestands- und Neumieten, (in geringem Umfang auch Angebotsmieten) als Nettokaltmiete aufgrund von Fragebögen nach Verkäufen, Auskünfte von Gemeinden und Landkreisverwaltungen, Maklern und Wohnungsbaugenossenschaften bzw. Angebote in örtlichen Printmedien und im Internet, siehe auch Tabelle Datenherkunft 11.1.4.1
Beschreibung der Ermittlungsmethodik	
Grundsätze Ermittlungsmethodik	siehe Abschnitt 11.1.1 und 11.1.2 Gewichtung der Mieten aufgrund der Marktanteile der Stichprobe
gewähltes statistische Verfahren	multiple Regression
Extremwertbereinigung	Verschiedene statistische Methoden zur Prüfung der Regressionsergebnisse
sonstige Selektionsparameter	erkennbare Verwandtschaftsverträge werden eliminiert
Verwendete Parameter	
Nebengebäude, Garagen, Stellplätze	Objekte fiktiv ohne entsprechende Anlagen
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG	Auswertung fiktiv boG-freier Objekte
Beschreibung der Stichprobe	
Anzahl Mietfälle	insgesamt 3.317, siehe Tabelle 11.1.4 aufgeschlüsselt nach Datenherkunft, Preiskategorien, Alter des Objekts
weitere statistische Kenndaten/ Durchschnittswerte	siehe Tabelle Merkmale der Datengrundlage 11.1.4.2

Tab. 79 Modell Mieten

LANDKREIS KASSEL

DATENHERKUNFT

Datenherkunft	Anzahl	Ø Miete [€]	Ø Fläche [m ²]	Ø €/m ²
Internet	267	518	76	6,8
Kaufpreissammlung	516	485	79	6,2
Makler	17	404	74	5,6
Zeitung	1	420	93	4,5

Tab. 80 Datenherkunft im Landkreis Kassel

PREISKATEGORIEN

Mietspanne [€/m ²]	Anzahl der Mieten
< 3,50	8
< 4,00	14
< 4,50	44
< 5,00	65
< 5,50	102
< 6,00	89
< 6,50	137
< 7,00	91
< 7,50	81
< 8,00	62

Mietspanne [€/m ²]	Anzahl der Mieten
< 8,50	31
< 9,00	27
< 9,50	16
< 10,00	12
< 10,50	8
< 11,00	3
< 11,50	7
< 12,00	1
> 12,00	3
Gesamt	801

Tab. 81 Preiskategorien im Landkreis Kassel

ALTER DES OBJEKTS

Baujahr bzw. fiktives Baujahr	≤ 1980	1981 bis 2000	2001 bis 2021
Anzahl	462	269	70
Mittelwert [€/m ²]	6,0	6,6	8,3

Tab. 82 Alter des Objekts im Landkreis Kassel

LANDKREIS WALDECK-FRANKENBERG

DATENHERKUNFT

Datenherkunft	Anzahl	Ø Miete [€]	Ø Fläche [m ²]	Ø €/m ²
Gemeinden	4	278	54	5,4
Internet	167	389	75	5,3
Kaufpreissammlung	220	423	80	5,5
Landkreisverwaltung	1.674	307	67	4,8
Makler	88	374	72	5,3
Wohnungsbaugenossenschaft	304	325	69	4,7
Zeitung	59	364	77	4,8

Tab. 83 Datenherkunft im Landkreis Waldeck-Frankenberg

PREISKATEGORIEN

Mietspanne [€/m ²]	Anzahl der Mieten
< 3,00	25
< 3,50	86
< 4,00	249
< 4,50	589
< 5,00	581
< 5,50	451
< 6,00	235
< 6,50	140
< 7,00	73
< 7,50	33
< 8,00	21
< 8,50	11
< 9,00	4
< 9,50	1
< 10,00	6
< 10,50	6
< 11,00	5
Gesamt	2.516

Tab. 84 Preiskategorien im Landkreis Waldeck-Frankenberg

ALTER DES OBJEKTS

Baujahr bzw. fiktives Baujahr	≤ 1980	1981 bis 2000	2001 bis 2021
Anzahl	1.668	726	122
Mittelwert [€/m ²]	4,8	4,9	5,7

Tab. 85 Alter des Objekts im Landkreis Waldeck-Frankenberg

11.1.4.2 MIETWERTE

Die nachfolgenden Mieten sind in Abhängigkeit des Bodenrichtwerts und des Baujahres für eine mittlere Ausstattung abgeleitet.

Grundsätzlich besteht ein Zusammenhang zwischen Ausstattungsstufe und Baujahr. Wird ein Gebäude modernisiert, indem beispielsweise der Wärmeschutz verbessert, die Haustechnik erneuert oder die Raumaufteilung verändert wird, und findet damit eine Anpassung an aktuelle Nutzeranforderungen statt, verlängert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Das in diesem Rahmen anzusetzende Baujahr kann somit durch Modernisierungen oder besonders gute Instandhaltung fiktiv jünger ausfallen als das Ursprungsbaujahr. In diesem Fall spricht man von einem fiktiven Baujahr. Hierbei ist zu beachten, dass Teilmodernisierungen und Anbauten das Schicksal des

Gesamtgebäudes teilen (insbesondere bzgl. der Alterswertminderung insgesamt) und daher nicht im vollen Umfang eine entsprechende Verjüngung des Gesamtgebäudes bewirken können.

Berechnungen und Auswertungen der vergangenen Jahre haben ergeben, dass sich bei einer einfachen Ausstattung im Landkreis Kassel ein Abschlag von circa 15 % und im Landkreis Waldeck-Frankenberg von circa 2 % am Mietwert ergibt. Diese Annahme kann für Baujahre von 1965 bis 1975 angenommen werden.

Für eine gehobene Ausstattung, die üblicherweise bei einem Baujahr ab 2000 angenommen werden kann, ist aufgrund der Auswertungen aus vergangenen Jahren ein Zuschlag für den Landkreis Kassel von circa 15 % und für den Landkreis Waldeck-Frankenberg von circa 2 % gerechtfertigt.

LANDKREIS KASSEL

MIETWERTE

Baujahr	Durchschnittsmieten für eine mittlere Ausstattung in €/m ² Wohnfläche bezogen auf 75 m ² Wohnfläche				
	Bodenrichtwert				
	35 €/m ²	50 €/m ²	100 €/m ²	150 €/m ²	200 €/m ²
1965	5,29	5,61	6,29	6,73	7,06
1970	5,36	5,68	6,36	6,80	7,12
1975	5,43	5,75	6,43	6,86	7,19
1980	5,49	5,81	6,50	6,93	7,26
1985	5,56	5,88	6,56	7,00	7,33
1990	5,63	5,95	6,63	7,07	7,40
1995	5,70	6,02	6,70	7,14	7,46
2000	5,77	6,09	6,77	7,20	7,53
2005	5,83	6,15	6,84	7,27	7,60
2010	5,90	6,22	6,90	7,34	7,67
2015	5,97	6,29	6,97	7,41	7,74

Tab. 86 Mietwerte im Landkreis Kassel

UMRECHNUNGSFAKTOREN FÜR ABWEICHENDE STANDARDSTUFE

Standardstufe	Umrechnungsfaktor
1,5 (einfach)	0,85
2,5 (mittel)	1,00
3,5 (gehoben)	1,15

Tab. 87 Umrechnungsfaktoren für abweichende Standardstufe im Landkreis Kassel

UMRECHNUNGSFAKTOREN FÜR ABWEICHENDE WOHNFLÄCHEN

Wohnfläche [m ²]	Umrechnungsfaktor	Wohnfläche [m ²]	Umrechnungsfaktor
25	1,29	95	0,95
30	1,24	100	0,94
35	1,19	105	0,92
40	1,16	110	0,91
45	1,13	115	0,91
50	1,10	120	0,90
55	1,07	125	0,89
60	1,05	130	0,88
65	1,03	135	0,87
70	1,02	140	0,87
75	1,00	145	0,86
80	0,98	150	0,85
85	0,97	155	0,84
90	0,96	160	0,84

Tab. 88 Umrechnungsfaktoren für abweichende Wohnflächen im Landkreis Kassel

MERKMALE DER DATENGRUNDLAGE

Anzahl der Datensätze	389
Bestimmtheitsmaß R ²	0,36
Multipler Korrelationskoeffizient	0,60
Min-Max BRW	20 - 250 €/m ²
Min-Max Baujahre	1960 - 2021

Tab. 89 Merkmale der Datengrundlage im Landkreis Kassel

LANDKREIS WALDECK-FRANKENBERG

MIETWERTE

Baujahr	Durchschnittsmieten für eine mittlere Ausstattung in €/m ² Wohnfläche bezogen auf 75 m ² Wohnfläche			
	Bodenrichtwert			
	35 €/m ²	50 €/m ²	100 €/m ²	150 €/m ²
1965	4,95	5,06	5,40	5,75
1970	4,97	5,07	5,42	5,77
1975	4,99	5,09	5,44	5,78
1980	5,00	5,11	5,45	5,80
1985	5,02	5,12	5,47	5,82
1990	5,04	5,14	5,49	5,83
1995	5,05	5,16	5,50	5,85
2000	5,07	5,17	5,52	5,86
2005	5,09	5,19	5,54	5,88
2010	5,10	5,21	5,55	5,90
2015	5,12	5,22	5,57	5,91

Tab. 90 Mietwerte im Landkreis Waldeck-Frankenberg

UMRECHNUNGSFAKTOREN FÜR ABWEICHENDE STANDARDSTUFE

Standardstufe	Umrechnungsfaktor
1,5 (einfach)	0,98
2,5 (mittel)	1,00
3,5 (gehoben)	1,02

Tab. 91 Umrechnungsfaktoren für abweichende Standardstufe im Landkreis Waldeck-Frankenberg

UMRECHNUNGSFAKTOREN FÜR ABWEICHENDE WOHNFLÄCHEN

Wohnfläche [m ²]	Umrechnungsfaktor	Wohnfläche [m ²]	Umrechnungsfaktor
25	1,28	85	0,97
30	1,24	90	0,95
35	1,19	95	0,94
40	1,16	100	0,93
45	1,13	105	0,91
50	1,10	110	0,90
55	1,08	115	0,89
60	1,06	120	0,88
65	1,04	125	0,87
70	1,02	130	0,86
75	1,00	135	0,85
80	0,98	140	0,84

Tab. 92 Umrechnungsfaktoren für abweichende Wohnflächen im Landkreis Waldeck-Frankenberg

MERKMALE DER DATENGRUNLAGE

Anzahl der Datensätze	2.105
Bestimmtheitsmaß R²	0,32
Multipler Korrelationskoeffizient	0,57
Min-Max BRW	23 - 207 €/m ²
Min-Max Baujahre	1960 - 2018

Tab. 93 Merkmale der Datengrundlage im Landkreis Waldeck-Frankenberg

11.1.4.3 ANZAHL DER ERFASSTEN MIETEN

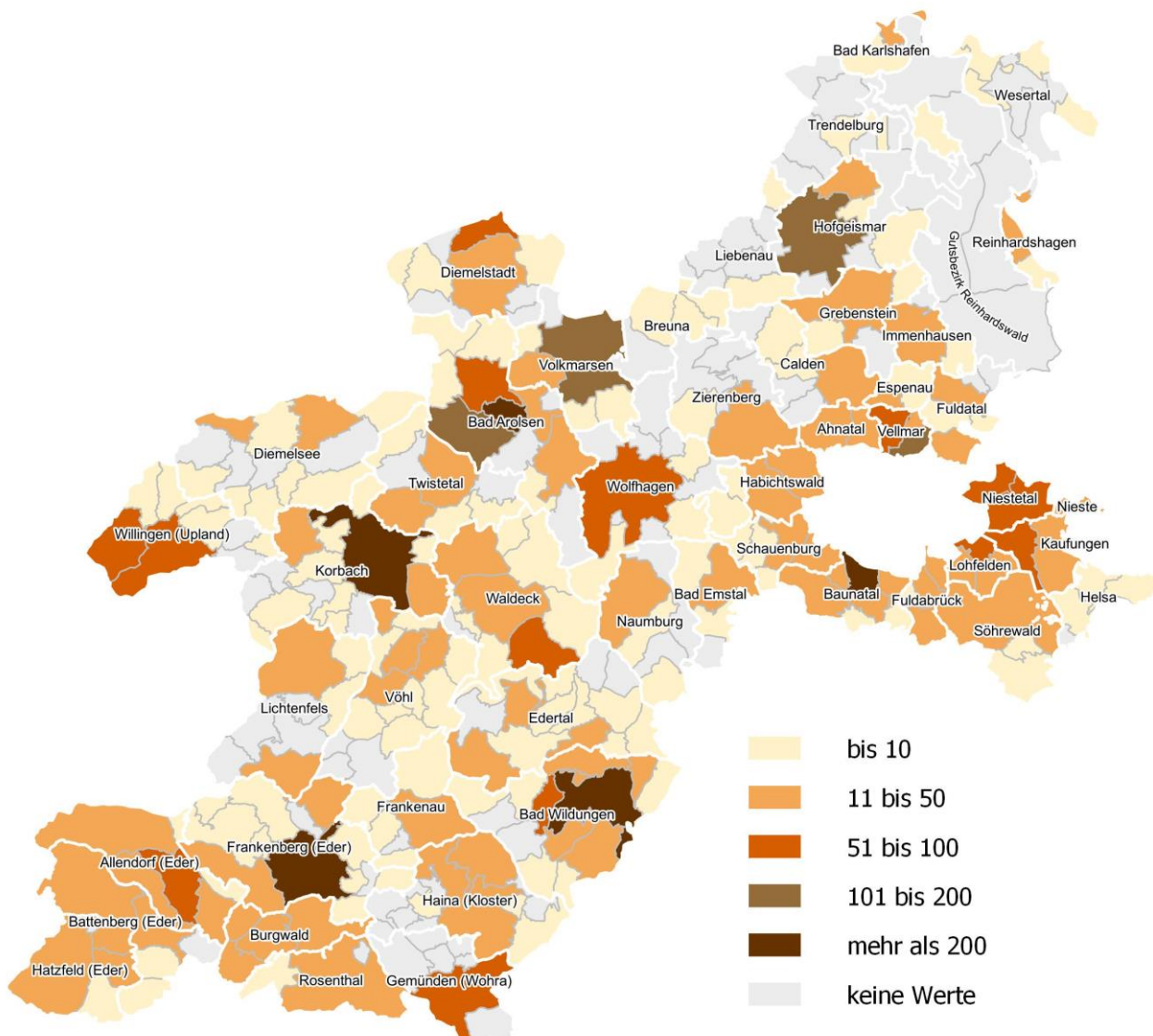


Abb. 142 Anzahl der erfassten Mieten in den Landkreisen

11.1.4.4 MIETNIVEAU

Grundlage zur besseren Vergleichbarkeit des Mietniveaus der beiden Landkreise Kassel und

Waldeck-Frankenberg sind normierte Mieten mit einer Wohnfläche von 75 m² (s. Abb. 143).

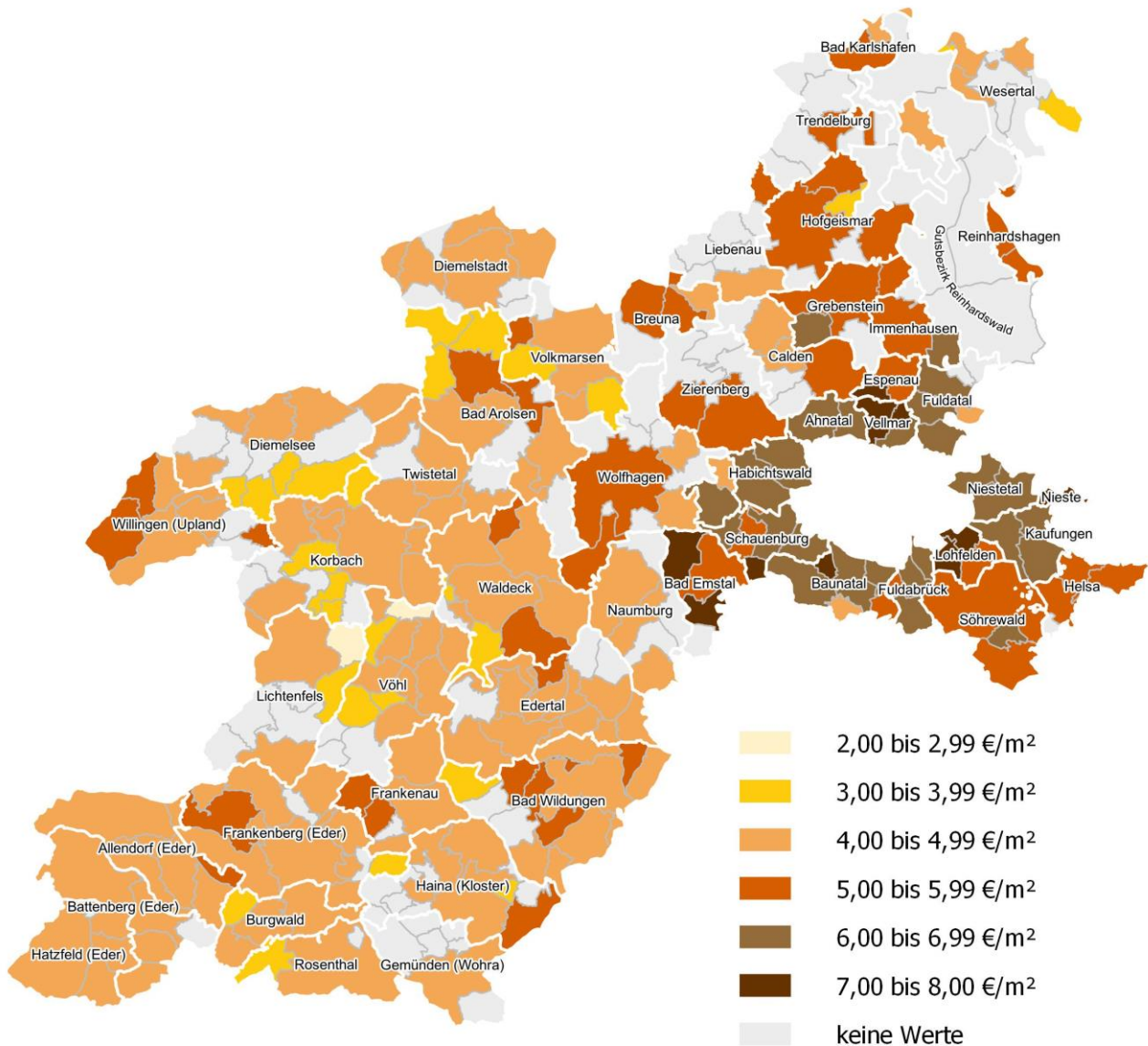


Abb. 143 Mietniveau in den Landkreisen

11.2 GEWERBEMIETEN

11.2.1 BÜRO- UND PRAXISMIETEN

Zusätzlich zu den Wohnraummietten wurden für den Immobilienmarktbericht 2021 erstmals auch gewerbliche Mietten für Büro- und Praxisräume ausgewertet. Sie basieren hauptsächlich auf qualifizierten Abfragen der Geschäftsstelle in den Jahren 2019 und 2020. Dabei wurden Fragebögen an Arztpraxen, Versicherungsbüros, Ingenieur- und Architekturbüros sowie Anwaltskanzleien verschickt. Zusätzlich wurden in geringem Umfang noch Büro- und Praxismietten berücksichtigt, die in den Jahren 2017 bis 2022 anlässlich eines konkreten Verkaufsfalls mit abgefragt wurden.

Die angegebenen Mietangaben wurden anhand von statistischen und fachlichen Prüfungen auf Plausibilität untersucht. Offensichtliche Ausreißer wurden eliminiert. Anschließend wurden die Mietwerte durch das statistische Auswerteverfahren „Multiple Regression“ ermittelt.

In die Auswertung geht jeweils nur die Netto-Kaltmiete ein (reine Grundmiete ohne jegliche Nebenkosten). Beim Baujahr geht man von dem Jahr aus, in dem das Objekt errichtet wurde. Das Baujahr wurde ggf. aufgrund angegebener Moder-

nisierungs- und Sanierungsmaßnahmen oder unter Berücksichtigung des angegebenen Ausstattungsstandards angepasst.

Für die Auswertung wird das Objekt der zutreffenden Bodenrichtwertzone innerhalb der Gemarkung zugeordnet.

Folgende Einflussgrößen auf die Höhe des Mietwertes werden dabei unterschieden:

- Lage in der Region (durch den Bodenrichtwert der entsprechenden Richtwertzone)
- Baujahr des Objektes (ggf. modifiziert)

Die erfassten Mietten wurden für die Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg gemeinsam ausgewertet.

DATENHERKUNFT

Datenherkunft	Anzahl
Kaufpreissammlung	40
Fragebogen	30

Tab. 94 Datenherkunft der Büro- und Praxismietten

PREISKATEGORIEN

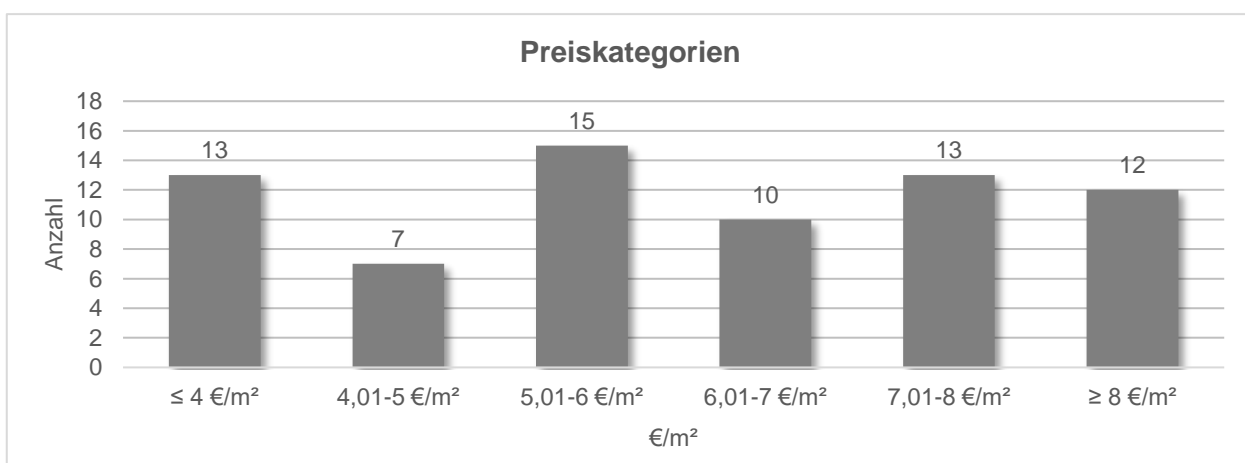


Abb. 144 Preiskategorien der Büro- und Praxismietten

ERGEBNIS DER AUSWERTUNG

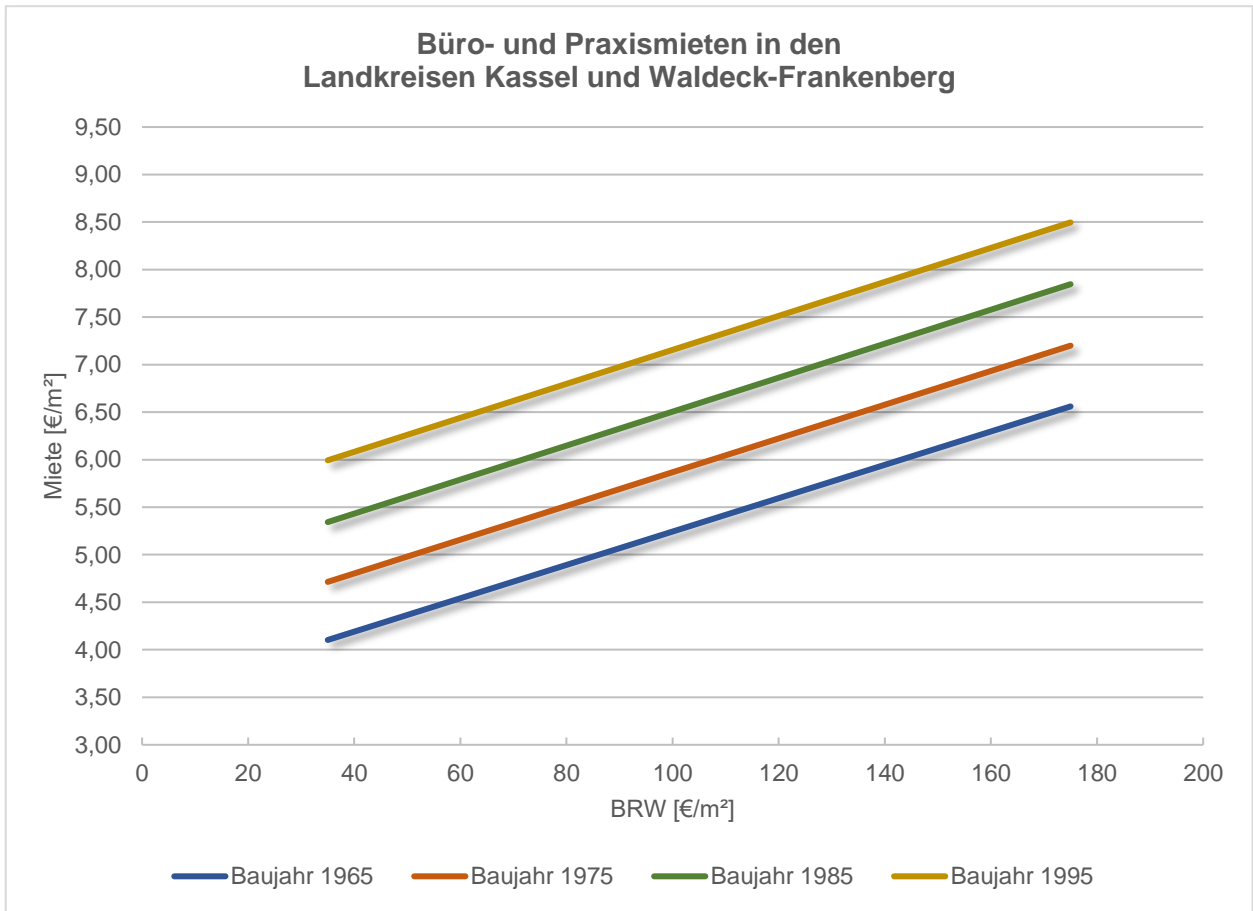


Abb. 145 Ergebnis der Auswertung der Büro- und Praxismieten

MERKMALE DER DATENGRUNDLAGE

Anzahl der Datensätze	70
Bestimmtheitsmaß R²	0,20
Multipler Korrelationskoeffizient	0,47
Min-Max BRW	30 bis 210 €/m ²
Min-Max Baujahre	1960 bis 2005

Tab. 95 Merkmale der Datengrundlage der Büro- und Praxismieten

VERGLEICH ZWISCHEN ECHTEM UND GESCHÄTZTEM WERT

Die untenstehende Abb. 146 zeigt einen Vergleich der realen Werte mit den ermittelten Schätzwerten gemäß dem oben aufgestellten Modell. Bei den realen Werten handelt es sich um die tatsächlich gezahlten Mieten (Kaltmiete), die in die Auswertung eingeflossen sind. Die Schätzwerte wurden zu jedem Datensatz anhand der hierzu vorhandenen Parameter Baujahr (ggf. modifiziert) und Bodenrichtwert (als Lageparameter) über die jeweilige Regressionsgleichung berechnet.

Die Abb. 146 zeigt somit anschaulich und auf einen Blick die Streuung der Abweichungen zwischen tatsächlichen Werten und dem Modell auf. Die graue Linie stellt den Idealfall dar: der Schätzwert stimmt mit dem tatsächlichen Wert überein. Anders ausgedrückt: Je näher die Punkte an der Geraden liegen, umso besser beschreibt das abgeleitete Modell die tatsächlichen Mietwerte.

Farblich unterschieden wurde hierbei nach den vier Bodenrichtwertbereichen (siehe Legende).

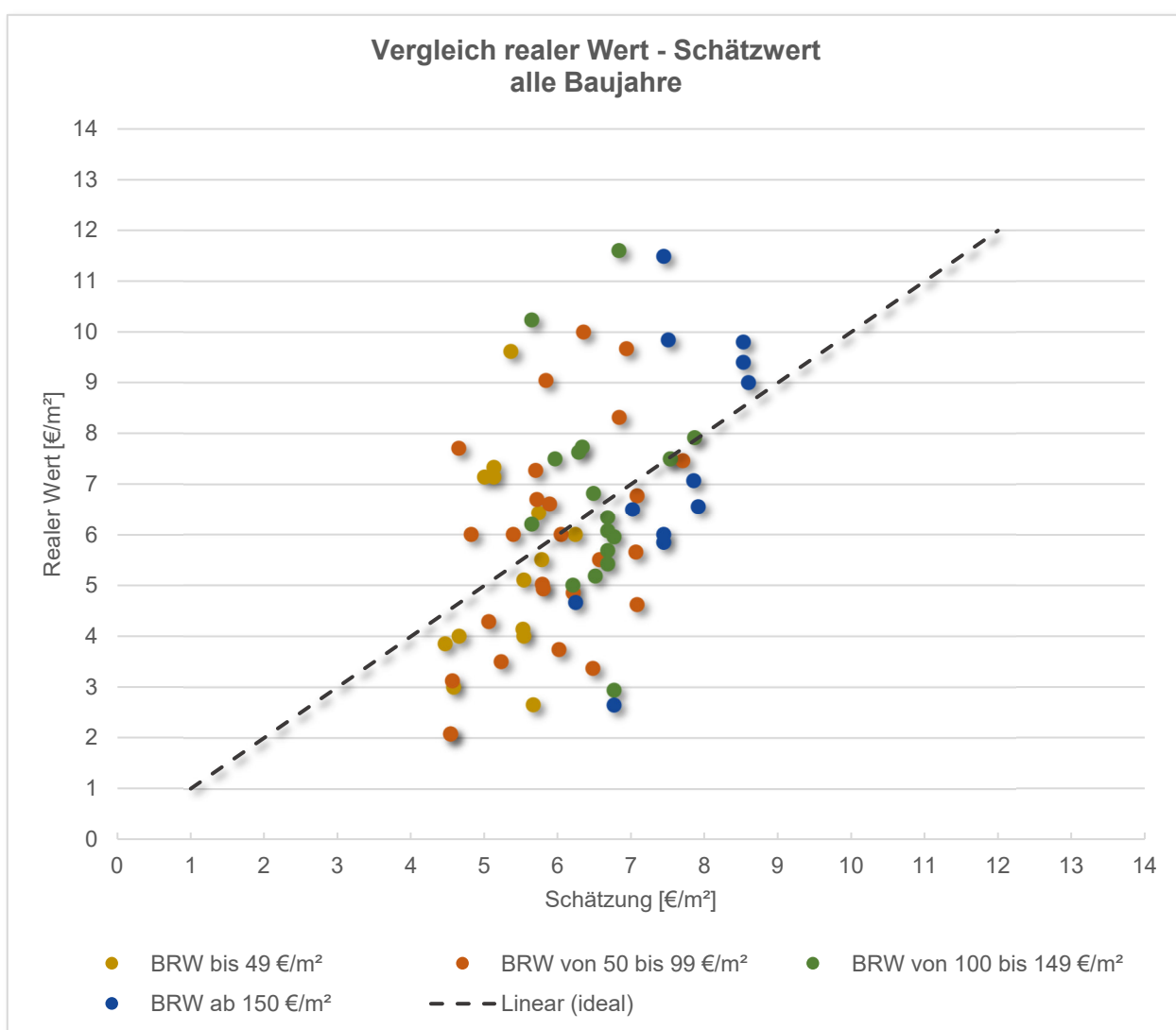


Abb. 146 Vergleich realer Wert - Schätzwert über alle Baujahre

12

SONSTIGE ANGABEN

12 SONSTIGE ANGABEN

12.1 PRODUKTE UND LEISTUNGEN

BODENRICHTWERTE	
Bodenrichtwertauskunft	
unter BORIS Hessen	kostenfrei
Schriftliche Bodenrichtwertauskunft	
je Auskunft unter Geodaten online	kostenfrei
je Richtwert durch die Geschäftsstelle	nach Zeitaufwand
AUSKUNFT AUS DER KAUFPREISSAMMLUNG	
Auszug aus der Kaufpreissammlung	
Grundgebühr (bis zu 10 Vergleichsfälle)	120 €
je weiteren mitgeteilten Vergleichsfall	5 €
IMMOBILIENMARKTBERICHT	
digitale Ausgabe der letzten zehn Jahre unter Geodaten online	kostenfrei
VERGLEICHSAKTOREN	
digitale Ausgabe Land Hessen der letzten zehn Jahre unter Geodaten online	kostenfrei
MIETWERTKALKULATOR (MIKA)	
Mika online	
je Auskunft unter Geodaten online	kostenfrei
je Auskunft durch die Geschäftsstelle	nach Zeitaufwand
Mietwertkalkulator auf Basis von Microsoft®Excel ¹ (offline Version) unter Geodaten online	kostenfrei
¹ Microsoft®Excel ist nicht Bestandteil der Software	
IMMOBILIEN-PREIS-KALKULATOR (IPK) HESSEN	
IPK online	
je Auskunft unter Geodaten online	kostenfrei
je Auskunft durch die Geschäftsstelle	nach Zeitaufwand

12.2 GEBÜHR FÜR EIN VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Von den Gutachterausschüssen werden verschiedene Arten der Verkehrswertermittlung angeboten. Die Gebühren sind in der Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (VwKostO-MWEVW), Anlage 3, festgelegt.

Die Gebühren für die Erstattung von Wertgutachten bemessen sich nach dem Gebührenwert des Wertermittlungsobjekts. Der Gebührenwert ist die Summe der im Gutachten ermittelten Verkehrs- und sonstigen Werte des Wertermittlungsobjekts.

Wird der Wert des Wertermittlungsobjekts durch Rechte Dritter, Instandhaltungsrückstände, Abrisskosten, Mängel, Schäden oder öffentlich-rechtliche Verfügungsbeschränkungen gemindert (belastetes Wertermittlungsobjekt), ermittelt sich der Gebührenwert als Summe aus dem Wert des

unbelasteten Wertermittlungsobjekts und den absoluten Beträgen der Wertminderungen. Wertminderungen, die mit geringfügigem Aufwand ermittelt werden können, bleiben unberücksichtigt.

Kosten für Anfragen bei Kommunen oder den zuständigen Behörden richten sich nach der Satzung oder Gebührenordnung (je nach Umfang, i.d.R. im Rahmen von 20 bis 50 €). Eventuelle Zusatzleistungen (z.B. Aufmaß) sind nach Zeit abzurechnen.

Die Gebühr für ein Verkehrswertgutachten ergibt sich nach der folgenden Tab. 93.

Die Gebühr für sonstige Gutachten (Gutachten über Rechte an Grundstücken, grundstücksgleiche Rechte, Miet- und Pachtwerte, ...) wird nach dem Zeitaufwand abgerechnet (mind. 1.000 €).

Zeile	Summe der ermittelten Werte (Gebührenwert)	Gebühr für Gutachten über Verkehrswerte eines unbebauten Grundstücks (§ 193 Abs. 1 BauGB) oder über Bodenwerte eines bebauten Grundstücks (193 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) (Nr. 7211 Kostenverzeichnis)	Gebühr für Gutachten über Verkehrswerte eines bebauten Grundstücks, von Wohnungs- und Teileigentum sowie von bebauten oder unbebauten Teilflächen bebauter Grundstücke (§ 193 Abs. 1 BauGB) (Nr. 7212 Kostenverzeichnis)
	bis unter EUR	EUR	EUR
1	2	3	4
1	50 000	900	1 250
2	100 000	1 000	1 500
3	200 000	1 100	1 800
4	300 000	1 200	2 100
5	400 000	1 300	2 350
6	500 000	1 400	2 600
7	750 000	1 600	2 800
8	1 000 000	1 800	3 000
9	je weitere 250 000 bis unter 25 000 000	80	160
10	ab 25 000 000 je weitere 1 000 000	55	110

Tab. 96 Gebührenordnung zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens, Stand 01.09.2023

12.3 HESSISCHE GUTACHTERAUSSCHÜSSE UND BENACHBARTE GUTACHTERAUS- SCHÜSSE ANGRENZENDER BUNDESLÄNDER

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) Schaperstraße 16 65195 Wiesbaden	Telefon / E-Mail
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise	Tel.: 0611 535-5575 E-Mail: info.zggh@hvbg.hessen.de
Kassel und Waldeck-Frankenberg Amt für Bodenmanagement Korbach Medebacher Landstraße 27 34497 Korbach	Tel.: 0611 535-4300 E-Mail: GS-GAA-AfB-KB@hvbg.hessen.de
Schwalm-Eder, Werra-Meißner und Hersfeld-Rotenburg Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze) Hans-Scholl-Straße 6 34576 Homberg (Efze)	Tel.: 0611 535-2127 E-Mail: GS-GAA-AfB-HR@hvbg.hessen.de
Marburg-Biedenkopf, Lahn-Dill und Gießen Amt für Bodenmanagement Marburg Robert-Koch-Straße 17 35037 Marburg	Tel.: 0611 535-3330 E-Mail: GS-GAA-AfB-MR@hvbg.hessen.de
Fulda und Vogelsberg Amt für Bodenmanagement Fulda Washingtonallee 1 36041 Fulda	Tel.: 0611 535-1202 E-Mail: GS-GAA-AfB-FD@hvbg.hessen.de
Wetterau und Main-Kinzig Amt für Bodenmanagement Büdingen Bahnhofstraße 33 63654 Büdingen	Tel.: 0611 535-7444 E-Mail: GS-GAA-AfB-BD@hvbg.hessen.de
Bergstraße, Odenwald, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau und Offenbach Amt für Bodenmanagement Heppenheim Odenwaldstraße 6 64646 Heppenheim	Tel.: 0611 535-8904 E-Mail: GS-GAA-AfB-HP@hvbg.hessen.de
Limburg-Weilburg, Hochtaunus, Rheingau-Taunus und Main-Taunus Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn Berner Straße 11 65552 Limburg a. d. Lahn	Tel.: 0611 535-6843 E-Mail: GS-GAA-AfB-LM@hvbg.hessen.de

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Städte	Telefon / E-Mail
Kassel Sickingenstraße 7 34117 Kassel	Tel.: 0561 787-7002 E-Mail: gutachterausschuss@kassel.de
Marburg Barfüßerstraße 11 35037 Marburg	Tel.: 06421 201-1639 oder -1644 E-Mail: gutachterausschuss@marburg-stadt.de
Fulda Schlossstraße 1 36037 Fulda	Tel.: 0661 102-1665 oder -1666 E-Mail: gutachterausschuss@fulda.de
Gießen Berliner Platz 1 35390 Gießen	Tel.: 0641 306-2210 oder -1211 E-Mail: gutachterausschuss@giessen.de
Frankfurt am Main Bauteil A, 6. Stock Kurt-Schumacher-Straße 10 60311 Frankfurt am Main	Tel.: 069 212-36781 E-Mail: gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de
Bad Homburg Bahnhofstraße 16-18 61343 Bad Homburg v. d. Höhe	Tel.: 06172 100-6170 E-Mail: gutachterausschuss@bad-homburg.de
Oberursel Rathausplatz 1 61440 Oberursel (Taunus)	Tel.: 06171 502-417 oder -445 E-Mail: gutachterausschuss@oberursel.de
Offenbach am Main Berliner Straße 60 63065 Offenbach am Main	Tel.: 069 8065-2638 E-Mail: gutachterausschuss@offenbach.de
Darmstadt Stadthaus West Mina-Rees-Straße 10 64295 Darmstadt	Tel.: 06151 13-2619 E-Mail: info@gaa-darmstadt.de
Wiesbaden Gustav-Stresemann-Ring 15 65189 Wiesbaden	Tel.: 0611 31-6352 E-Mail: gutachterausschuss@wiesbaden.de

13

NACHWEISE UND VERZEICHNISSE

13 NACHWEISE UND VERZEICHNISSE

13.1 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1 Gutachterausschüsse in Hessen	16
Abb. 2 Prozentuale Verteilung der Gutachten in 2023	20
Abb. 3 Zuständigkeitsbereich	24
Abb. 4 Strukturräume und zentrale Orte	25
Abb. 5 Entfernung bis zur nächsten Autobahnanschlussstelle in Minuten	27
Abb. 6 Flächennutzung.....	30
Abb. 7 Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Kassel	35
Abb. 8 Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Waldeck-Frankenberg	35
Abb. 9 Entwicklung der Einwohnerzahlen im Landkreis Kassel (Differenz 2012 - 2022).....	36
Abb. 10 Entwicklung der Einwohnerzahlen im Landkreis Waldeck-Frankenberg (Differenz 2012 - 2022).....	37
Abb. 11 Bevölkerungsveränderung von 2012 - 2022	38
Abb. 12 Bevölkerungsdichte	39
Abb. 13 Verhältnis Bevölkerungsdichte zur Baufläche pro km ² im Landkreis Kassel	40
Abb. 14 Verhältnis Bevölkerungsdichte zur Baufläche pro km ² im Landkreis Waldeck-Frankenberg	41
Abb. 15 Entwicklung Baugenehmigungen	42
Abb. 16 Entwicklung Baufertigstellungen.....	42
Abb. 17 Baugenehmigungen im Landkreis Kassel.....	43
Abb. 18 Baugenehmigungen im Landkreis Waldeck-Frankenberg	43
Abb. 19 Baugenehmigungen nach Bodenrichtwertniveau im Landkreis Kassel	44
Abb. 20 Baugenehmigungen nach Bodenrichtwertniveau im Landkreis Waldeck-Frankenberg	44
Abb. 21 Baufertigstellungen im Landkreis Kassel.....	45
Abb. 22 Baufertigstellungen im Landkreis Waldeck-Frankenberg.....	45
Abb. 23 Baufertigstellungen nach Bodenrichtwertniveau im Landkreis Kassel	46
Abb. 24 Baufertigstellungen nach Bodenrichtwertniveau im Landkreis Waldeck-Frankenberg	46
Abb. 25 Räumliche Verteilung des BVI in den Landkreisen	49
Abb. 26 Vertragsarten 2023 in den Landkreisen.....	52
Abb. 27 Zwangsversteigerungen	52
Abb. 28 Entwicklung der Eigentumsübergänge und Geldumsatz.....	53
Abb. 29 Anzahl der Eigentumsübergänge im Landkreis Kassel.....	54
Abb. 30 Anzahl der Eigentumsübergänge im Landkreis Waldeck-Frankenberg.....	54
Abb. 31 Geldumsatz der Eigentumsübergänge im Landkreis Kassel.....	55
Abb. 32 Geldumsatz der Eigentumsübergänge im Landkreis Waldeck-Frankenberg.....	55
Abb. 33 Flächenumsatz der Eigentumsübergänge im Landkreis Kassel.....	56
Abb. 34 Flächenumsatz der Eigentumsübergänge im Landkreis Waldeck-Frankenberg	56
Abb. 35 Eigentumsübergänge nach Herkunft der Erwerbenden aus Deutschland	57
Abb. 36 Anzahl der Kaufverträge.....	58
Abb. 37 Gesamtumsatz der Kaufverträge.....	59
Abb. 38 Flächenumsatz der Kaufverträge	60
Abb. 39 Verteilung der Kaufverträge in den Kommunen im Landkreis Kassel	61
Abb. 40 Verteilung der Kaufverträge in den Kommunen im Landkreis Waldeck-Frankenberg	62
Abb. 41 Anzahl der Kaufverträge der Teilmärkte in den Landkreisen	63
Abb. 42 Geldumsatz der Kaufverträge der Teilmärkte in den Landkreisen	64
Abb. 43 Flächenumsatz der Kaufverträge der Teilmärkte in den Landkreisen	64
Abb. 44 Anzahl der Kaufverträge.....	69
Abb. 45 Geldumsatz der Kaufverträge.....	70

Abb. 46 Flächenumsatz der Kaufverträge	71
Abb. 47 Anzahl der Kaufverträge in den Landkreisen	73
Abb. 48 Geldumsatz der Kaufverträge in den Landkreisen	73
Abb. 49 Flächenumsatz der Kaufverträge in den Landkreisen	74
Abb. 50 Anzahl der Kaufverträge nach Bodenrichtwerten im Landkreis Kassel	76
Abb. 51 Anzahl der Kaufverträge nach Bodenrichtwerten im Landkreis Waldeck-Frankenberg	76
Abb. 52 Geldumsatz der Kaufverträge nach Bodenrichtwerten im Landkreis Kassel	77
Abb. 53 Geldumsatz der Kaufverträge nach Bodenrichtwerten im Landkreis Waldeck-Frankenberg	77
Abb. 54 Flächenumsatz der Kaufverträge nach Bodenrichtwerten im Landkreis Kassel	78
Abb. 55 Flächenumsatz der Kaufverträge nach Bodenrichtwerten im Landkreis Waldeck-Frankenberg	78
Abb. 56 Durchschnittskaufpreise der Kaufverträge nach Bodenrichtwerten im LK KS	79
Abb. 57 Durchschnittskaufpreise der Kaufverträge nach Bodenrichtwerten im LK WA-FKB	79
Abb. 58 Preisindex für Wohnbauflächen - BRW-Bereich bis 35 €/m ² - im LK KS	80
Abb. 59 Preisindex für Wohnbauflächen - BRW-Bereich 36 bis 49 €/m ² - im LK KS	80
Abb. 60 Preisindex für Wohnbauflächen - BRW-Bereich 50 bis 99 €/m ² - im LK KS	81
Abb. 61 Preisindex für Wohnbauflächen - BRW-Bereich 100 bis 149 €/m ² - im LK KS	81
Abb. 62 Preisindex für Wohnbauflächen - BRW-Bereich ab 150 - im LK KS	81
Abb. 63 Preisindex für Wohnbauflächen - BRW-Bereich bis 35 €/m ² - im LK WA-FKB	82
Abb. 64 Preisindex für Wohnbauflächen - BRW-Bereich 36 bis 49 €/m ² - im LK WA-FKB	82
Abb. 65 Preisindex für Wohnbauflächen - BRW-Bereich 50 bis 99 €/m ² - im LK WA-FKB	82
Abb. 66 Preisindex für Wohnbauflächen - BRW-Bereich ab 100 €/m ² - im LK WA-FKB	83
Abb. 67 Preisindex für Gewerbeflächen im LK KS	85
Abb. 68 Preisindex für Gewerbeflächen im LK WA-FKB	86
Abb. 69 Durchschnittliche Ertragsmesszahlen in den Landkreisen	92
Abb. 70 Durchschnittliche Ackerlandpreise im Landkreis Kassel	93
Abb. 71 Durchschnittliche Ackerlandpreise im Landkreis Waldeck-Frankenberg	94
Abb. 72 Anzahl der Ackerlandverkäufe nach Preisspannen im Landkreis Kassel	95
Abb. 73 Anzahl der Ackerlandverkäufe nach Preisspannen im Landkreis Waldeck-Frankenberg	95
Abb. 74 Abhängigkeit des Bodenpreises zur Ackerzahl im Landkreis Kassel	96
Abb. 75 Abhängigkeit des Bodenpreises zur Ackerzahl im Landkreis Waldeck-Frankenberg	97
Abb. 76 Durchschnittliche Grünlandpreise im Landkreis Kassel	98
Abb. 77 Durchschnittliche Grünlandpreise im Landkreis Waldeck-Frankenberg	99
Abb. 78 Anzahl der Grünlandverkäufe nach Preisspannen im Landkreis Kassel	100
Abb. 79 Anzahl der Grünlandverkäufe nach Preisspannen im Landkreis Waldeck-Frankenberg	100
Abb. 80 Abhängigkeit des Bodenpreises zur Grünlandzahl im Landkreis Waldeck-Frankenberg	101
Abb. 81 Pachtpreisspannen für Ackerland	103
Abb. 82 Pachtpreisspannen für Grünland	104
Abb. 83 Durchschnittlicher Pachtpreis im Bezug zum Bodenrichtwert im LK KS	105
Abb. 84 Durchschnittlicher Pachtpreis im Bezug zum Bodenrichtwert im LK WA-FKB	105
Abb. 85 Anzahl der Kaufverträge	110
Abb. 86 Geldumsatz der Kaufverträge	111
Abb. 87 Flächenumsatz der Kaufverträge	112
Abb. 88 Anzahl der Kaufverträge im Landkreis Kassel	114
Abb. 89 Anzahl der Kaufverträge im Landkreis Waldeck-Frankenberg	114
Abb. 90 Geldumsatz der Kaufverträge im Landkreis Kassel	115
Abb. 91 Geldumsatz der Kaufverträge im Landkreis Waldeck-Frankenberg	115
Abb. 92 Flächenumsatz der Kaufverträge im Landkreis Kassel	116
Abb. 93 Flächenumsatz der Kaufverträge im Landkreis Waldeck-Frankenberg	116
Abb. 94 Anzahl der Kaufverträge im Landkreis Kassel	117

Abb. 95 Anzahl der Kaufverträge im Landkreis Waldeck-Frankenberg	117
Abb. 96 Geldumsatz der Kaufverträge im Landkreis Kassel	118
Abb. 97 Geldumsatz der Kaufverträge im Landkreis Waldeck-Frankenberg	118
Abb. 98 Flächenumsatz der Kaufverträge im Landkreis Kassel	119
Abb. 99 Flächenumsatz der Kaufverträge im Landkreis Waldeck-Frankenberg	119
Abb. 100 Wohnimmobilienumsatz in € je Einwohner	120
Abb. 101 Verteilung der Kaufpreise für EFH/ZFH nach Kaufpreisspannen in den Landkreisen	127
Abb. 102 Verteilung der Kaufpreise für RH/DHH nach Kaufpreisspannen in den Landkreisen	127
Abb. 103 Verteilung der Kaufpreise für MFH nach Kaufpreisspannen in den Landkreisen	128
Abb. 104 Durchschnittskaufpreise für EFH/ZFH mit Anzahl und durchschnittlichem Baujahr	129
Abb. 105 Preisindex für EFH/ZFH im Landkreis Kassel	130
Abb. 106 Preisindex für EFH/ZFH im Landkreis Waldeck-Frankenberg	130
Abb. 107 Preisindex für RH/DHH im Landkreis Kassel	131
Abb. 108 Preisindex für RH/DHH im Landkreis Waldeck-Frankenberg	131
Abb. 109 Anzahl der Kaufverträge	134
Abb. 110 Geldumsatz der Kaufverträge	135
Abb. 111 Anzahl der Kaufverträge im Landkreis Kassel	136
Abb. 112 Anzahl der Kaufverträge im Landkreis Waldeck-Frankenberg	136
Abb. 113 Geldumsatz der Kaufverträge im Landkreis Kassel	137
Abb. 114 Geldumsatz der Kaufverträge im Landkreis Waldeck-Frankenberg	137
Abb. 115 Quadratmeterpreis der Wohnfläche im Landkreis Kassel	138
Abb. 116 Quadratmeterpreis der Wohnfläche im Landkreis Waldeck-Frankenberg	138
Abb. 117 Anzahl nach registrierter Wohnfläche beim Neubau im LK KS	139
Abb. 118 Anzahl nach registrierter Wohnfläche beim Neubau im LK WA-FKB	139
Abb. 119 Anzahl nach registrierter Wohnfläche beim Wiederverkauf im LK KS	140
Abb. 120 Anzahl nach registrierter Wohnfläche beim Wiederverkauf im LK WA-FKB	140
Abb. 121 Preisindex für WEG (Neubau) im Landkreis Kassel	142
Abb. 122 Preisindex für WEG (Neubau) im Landkreis Waldeck-Frankenberg	142
Abb. 123 Preisindex für WEG (Wiederverkauf) im Landkreis Kassel	143
Abb. 124 Preisindex für WEG (Wiederverkauf) im Landkreis Waldeck-Frankenberg	143
Abb. 125 Beispiel Bodenrichtwertdarstellung mit Informationstext in BORIS Hessen	145
Abb. 126 Spitzenwerte der Bodenrichtwerte im Landkreis Kassel	149
Abb. 127 Spitzenwerte der Bodenrichtwerte im Landkreis Waldeck-Frankenberg	150
Abb. 128 Gemittelttes Bodenrichtwertniveau für Wohn- und gemischte Bauflächen	151
Abb. 129 Gemittelttes Bodenrichtwertniveau für gewerbliche Bauflächen	152
Abb. 130 Bodenrichtwertniveau für Ackerland	153
Abb. 131 Bodenrichtwertniveau für Grünland	154
Abb. 132 Gemittelttes Bodenrichtwertniveau für Gartenland im Landkreis Kassel	155
Abb. 133 Entwicklungszustand eines Grundstücks	157
Abb. 134 Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH im Landkreis Kassel	170
Abb. 135 Sachwertfaktoren für RH/DHH im Landkreis Kassel	172
Abb. 136 Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH, RH/DHH im Landkreis Waldeck-Frankenberg	174
Abb. 137 Sachwertfaktoren für MFH in den Landkreisen Kassel und Waldeck-Frankenberg	177
Abb. 138 Sachwertfaktoren für Ferienhäuser im Landkreis Waldeck-Frankenberg	180
Abb. 139 Sachwertfaktoren für innerörtliche Hofstellen in den Landkreisen KS und WA-FKB	183
Abb. 140 Marktbereiche in Hessen	196
Abb. 141 Marktbereiche in den Landkreisen Kassel und Waldeck-Frankenberg	197
Abb. 142 Anzahl der erfassten Mieten in den Landkreisen	218

Abb. 143 Mietniveau in den Landkreisen.....	219
Abb. 144 Preiskategorien der Büro- und Praxismieten	220
Abb. 145 Ergebnis der Auswertung der Büro- und Praxismieten	221
Abb. 146 Vergleich realer Wert - Schätzwert über alle Baujahre	222

13.2 TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1 Treffsicherheit von Gutachten.....	21
Tab. 2 Kurzportrait.....	29
Tab. 3 Immobilienmarktstruktur im Landkreis Kassel.....	32
Tab. 4 Immobilienmarktstruktur im Landkreis Waldeck-Frankenberg.....	34
Tab. 5 BVI-Kategorien.....	48
Tab. 6 Gesamtumsatz der Teilmärkte in den Landkreisen.....	63
Tab. 7 Anzahl und Umsätze der Kaufverträge nach Bodenrichtwerten im LK KS.....	65
Tab. 8 Anzahl und Umsätze der Kaufverträge nach Bodenrichtwerten im LK WA-FKB.....	66
Tab. 9 Anzahl und Umsätze im Landkreis Kassel.....	68
Tab. 10 Anzahl und Umsätze im Landkreis Waldeck-Frankenberg.....	68
Tab. 11 Anzahl und Umsätze der Kaufverträge in den Landkreisen.....	72
Tab. 12 Wohnbauflächen im Landkreis Kassel.....	75
Tab. 13 Wohnbauflächen im Landkreis Waldeck-Frankenberg.....	75
Tab. 14 Gewerbeflächen im Landkreis Kassel.....	84
Tab. 15 Gewerbeflächen im Landkreis Waldeck-Frankenberg.....	85
Tab. 16 Gartenland im Landkreis Kassel.....	87
Tab. 17 Gartenland im Landkreis Waldeck-Frankenberg.....	88
Tab. 18 Landwirtschaftsflächen im Landkreis Kassel.....	90
Tab. 19 Landwirtschaftsflächen im Landkreis Waldeck-Frankenberg.....	90
Tab. 20 Durchschnittliche Bodenpreise für Ackerland nach der Ackerzahl im LK KS.....	97
Tab. 21 Durchschnittliche Bodenpreise für Ackerland nach der Ackerzahl im LK WA-FKB.....	97
Tab. 22 Durchschnittliche Bodenpreise für Grünland nach der Grünlandzahl im LK KS.....	102
Tab. 23 Durchschnittliche Bodenpreise für Grünland nach der Grünlandzahl im LK WA-FKB.....	102
Tab. 24 Forstwirtschaftsflächen mit Aufwuchs im Landkreis Kassel.....	106
Tab. 25 Forstwirtschaftsflächen mit Aufwuchs im Landkreis Waldeck-Frankenberg.....	107
Tab. 26 Gesamtumsatz der Kaufverträge im Landkreis Kassel.....	109
Tab. 27 Gesamtumsatz der Kaufverträge im Landkreis Waldeck-Frankenberg.....	109
Tab. 28 Gesamtumsatz nach Gebäudetypen in den Landkreisen.....	113
Tab. 29 Durchschnittskaufpreise von Wohnimmobilien im Landkreis Kassel.....	121
Tab. 30 Durchschnittskaufpreise von Wohnimmobilien im Landkreis Waldeck-Frankenberg.....	121
Tab. 31 Gesamtumsatz nach Bodenrichtwerten im Landkreis Kassel.....	122
Tab. 32 Gesamtumsatz nach Bodenrichtwerten im Landkreis Waldeck-Frankenberg.....	122
Tab. 33 Gesamtumsatz nach Kaufpreisen im Landkreis Kassel.....	123
Tab. 34 Gesamtumsatz nach Kaufpreisen im Landkreis Waldeck-Frankenberg.....	123
Tab. 35 Kaufpreise (EFH/ZFH) in Abhängigkeit vom Baujahr im Landkreis Kassel.....	124
Tab. 36 Kaufpreise (EFH/ZFH) in Abhängigkeit vom Baujahr im Landkreis Waldeck-Frankenberg.....	124
Tab. 37 Kaufpreise (RH/DHH) in Abhängigkeit vom Baujahr im Landkreis Kassel.....	125
Tab. 38 Kaufpreise (RH/DHH) in Abhängigkeit vom Baujahr im Landkreis Waldeck-Frankenberg.....	125
Tab. 39 Kaufpreise (MFH) in Abhängigkeit vom Baujahr im Landkreis Kassel ²⁵	126
Tab. 40 Kaufpreise (MFH) in Abhängigkeit vom Baujahr im Landkreis Waldeck-Frankenberg.....	126
Tab. 41 Gesamtumsatz der Kaufverträge im Landkreis Kassel.....	133
Tab. 42 Gesamtumsatz der Kaufverträge im Landkreis Waldeck-Frankenberg.....	133
Tab. 43 Durchschnittspreise bei Wiederverkäufen im Landkreis Kassel.....	141
Tab. 44 Durchschnittspreise bei Wiederverkäufen im Landkreis Waldeck-Frankenberg.....	141
Tab. 45 Ableitung der Bodenrichtwerte.....	148
Tab. 46 Bodenrichtwerte für Gartenland im Landkreis Waldeck-Frankenberg.....	156
Tab. 47 Ergebnisübersicht.....	160
Tab. 48 Ergebnisübersicht.....	161

Tab. 49 Datengrundlage zu den Umrechnungskoeffizienten	164
Tab. 50 Umrechnungskoeffizienten	165
Tab. 51 Sachwertmodell der Auswertungen EFH/ZFH, RH/DHH.....	168
Tab. 52 Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH im Landkreis Kassel.....	169
Tab. 53 Sachwertfaktoren für RH/DHH im Landkreis Kassel	171
Tab. 54 Sachwertfaktoren für EFH/ZFH, RH/DHH im Landkreis Waldeck-Frankenberg	173
Tab. 55 Sachwertmodell der Auswertung Mehrfamilienhäuser	176
Tab. 56 Sachwertfaktoren für MFH in den Landkreisen Kassel und Waldeck-Frankenberg.....	177
Tab. 57 Sachwertmodell für Ferienhäuser	179
Tab. 58 Sachwertfaktoren für Ferienhäuser im Landkreis Waldeck-Frankenberg	180
Tab. 59 Sachwertmodell für innerörtliche Hofstellen	182
Tab. 60 Sachwertfaktoren für innerörtliche Hofstellen in den Landkreisen KS und WA-FKB	183
Tab. 61 Sachwertmodell für Resthofstellen im Außenbereich.....	185
Tab. 62 Merkmale der Datengrundlage für Resthofstellen im Außenbereich	186
Tab. 63 Beschreibung des Ertragswertmodells	189
Tab. 64 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren im Landkreis Kassel.....	190
Tab. 65 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren im Landkreis Waldeck-Frankenberg.....	191
Tab. 66 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für WTE in Seniorenwohnanlagen.....	191
Tab. 67 Vergleichswertmodell	199
Tab. 68 VF (EFH/ZFH), Marktbereich 1, Landkreis Kassel	200
Tab. 69 KW (EFH/ZFH), Marktbereich 1, Landkreis Kassel.....	200
Tab. 70 VF (EFH/ZFH), Marktbereich 2, Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg.....	201
Tab. 71 KW (EFH/ZFH), Marktbereich 2, Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg	201
Tab. 72 VF (RH/DHH), Marktbereich 1, Landkreis Kassel	202
Tab. 73 KW (RH/DHH), Marktbereich 1, Landkreis Kassel	202
Tab. 74 VF (RH/DHH), Marktbereich 2, Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg.....	203
Tab. 75 KW (RH/DHH), Marktbereich 2, Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg.....	203
Tab. 76 VF (ETW), Marktbereich 1, Landkreis Kassel	204
Tab. 77 VF (ETW), Marktbereich 2, Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg.....	204
Tab. 78 Wertangaben zu KFZ-Abstellmöglichkeiten in den Landkreisen	205
Tab. 79 Modell Mieten.....	210
Tab. 80 Datenherkunft im Landkreis Kassel	211
Tab. 81 Preiskategorien im Landkreis Kassel.....	211
Tab. 82 Alter des Objekts im Landkreis Kassel	211
Tab. 83 Datenherkunft im Landkreis Waldeck-Frankenberg	212
Tab. 84 Preiskategorien im Landkreis Waldeck-Frankenberg.....	212
Tab. 85 Alter des Objekts im Landkreis Waldeck-Frankenberg	213
Tab. 86 Mietwerte im Landkreis Kassel	214
Tab. 87 Umrechnungsfaktoren für abweichende Standardstufe im Landkreis Kassel.....	214
Tab. 88 Umrechnungsfaktoren für abweichende Wohnflächen im Landkreis Kassel	215
Tab. 89 Merkmale der Datengrundlage im Landkreis Kassel.....	215
Tab. 90 Mietwerte im Landkreis Waldeck-Frankenberg	216
Tab. 91 Umrechnungsfaktoren für abweichende Standardstufe im Landkreis Waldeck-Frankenberg.....	216
Tab. 92 Umrechnungsfaktoren für abweichende Wohnflächen im Landkreis Waldeck-Frankenberg	217
Tab. 93 Merkmale der Datengrundlage im Landkreis Waldeck-Frankenberg.....	217
Tab. 94 Datenherkunft der Büro- und Praxismieten.....	220
Tab. 95 Merkmale der Datengrundlage der Büro- und Praxismieten	221
Tab. 96 Gebührenordnung zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens, Stand 01.09.2023	225