

Bodenrichtwerte in Kassel 2020–2026: nominal +20,7 %, nach Abzug der Inflation -1,9 %

Pressemitteilung vom 01.10.2026

+20,7 %

2020–2026 NOMINAL

Median aus 93 Zonen

-1,9 %

2020–2026 NACH ABZUG DER INFLATION

nach Verbraucherpreisindex

-3,3 %

2022–2026 NACH ABZUG DER INFLATION

jüngerer Zeitraum

Zwischen dem 01.01.2020 und dem 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte der 93 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen in Kassel im Median um 20,7 Prozent. Das hat Grundradar aus den amtlichen Werten berechnet. Der Median ist die Mitte der nach Größe geordneten Veränderungen, bei gerader Anzahl der Durchschnitt der beiden mittleren Werte. Nominal bezeichnet die Veränderung ohne Berücksichtigung der Inflation. Real, also nach Abzug der Inflation von 23,0 Prozent, ergibt sich ein Rückgang um 1,9 Prozent.

Bei allen vergleichbaren Nachbarkreisen war der nominale Median der Zonenveränderungen höher als bei Kassel. Im Nachbarschaftsvergleich liegt Kassel nominal hinter Landkreis Kassel.

Nominal stiegen die Werte in 93 Bodenrichtwertzonen, in 0 Bodenrichtwertzonen sanken sie. In 0 Bodenrichtwertzonen blieben sie unverändert. 34 Zonen lagen über der Inflation, 59 Zonen blieben hinter der Inflation zurück.

Die reale Zahl ist keine Differenz der beiden Prozentwerte, sondern ihr Verhältnis: Die Werte werden nicht voneinander abgezogen, sondern durcheinander geteilt. Ein beispielhafter Bodenrichtwert von 100 Euro je Quadratmeter im Jahr 2020 entspräche bei dieser Veränderung im Jahr 2026 nominal 120,7 Euro je Quadratmeter. Gleichzeitig kostet alles, was 2020 100 Euro gekostet hat, im Jahr 2026 bereits 123,0 Euro. 120,7 geteilt durch 123,0 ergibt einen realen Rückgang um 1,9 Prozent.

Die Studie behandelt Kassel als eine Gemeinde. Aus der Verteilung der Bodenrichtwertzonen lässt sich keine Rangfolge der Stadtteile ableiten.

Im jüngeren Zeitraum 2022 bis 2026 betrug der Median der nominalen Wohnzonenveränderungen 12,8 Prozent. Dieser Zeitraum umfasst 99 Zonen. Nach Abzug der Inflation ergibt sich ein Rückgang um 3,3 Prozent, und 88 Zonen blieben hinter der Inflation zurück. Der reale Index erreichte seinen Höchststand 2022 bei 101,8 und liegt seither darunter.

Innerhalb der Stadt liegt die Obergrenze des schwächsten Zehntels der nominalen Wohnzonenveränderungen 2020 bis 2026 bei +13,7 Prozent, die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +26,9 Prozent.

Studie, Methodik, Daten und honorarfreie Grafiken: grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/hessen/kassel-stadt-2020-2026

Hinweis für Redaktionen: Grafiken sind honorarfrei (CC BY 4.0, Quellenangabe „grundradar.de“), die PNG-Dateien liegen in Druckauflösung vor.

Methodischer Hinweis · Stichtage und Quellen. Die Angaben beziehen sich auf die Stichtage 01.01.2020 und 01.01.2026. Datenstand der Auswertung ist der 01.10.2026. Quelle der Wohn-Bodenrichtwerte ist BORIS Hessen über Geoportal Hessen, der Verbraucherpreisindex stammt vom Statistischen Bundesamt (Destatis). Die nächste Aktualisierung folgt zum Stichtag 01.01.2028.

Welche Zonen gezählt werden. In die Auswertung kommen nur positive Wohn-Bodenrichtwerte, die anhand ihrer Fläche eindeutig zugeordnet wurden. Die beiden Zeiträume haben jeweils ihre eigenen Zonen und lassen sich nicht ineinander umrechnen.

Wie der Prozentwert entsteht. Der Prozentwert ist der Median der einzelnen Zonenveränderungen. Die reale Zahl ist keine Differenz der beiden Prozentwerte; die Inflation rechnen wir in jeder Zone einzeln heraus.

Was ein Bodenrichtwert ist. Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für eine ganze Bodenrichtwertzone, kurz Zone, den der Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung ableitet (§ 196 Abs. 1 BauGB). Er ist weder ein Kaufpreis noch der Verkehrswert eines einzelnen Grundstücks.

Die ausgewerteten Werte hat der für Kassel zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und beschlossen. Zuschnitt, Begründung und Beschlusslage einzelner Bodenrichtwertzonen kann allein seine Geschäftsstelle erläutern; Grundradar wertet die veröffentlichten Werte aus und spricht nicht für den Ausschuss. Die Antworten kennt deshalb nur der Ausschuss; die Zahlen, auf die sich die folgenden Fragen stützen, stehen in der Studie.

Fragen an Ihren Gutachterausschuss · 1. Warum blieb Kassel hinter der Inflation zurück?

2. Warum lag Kassel auf Rang 12 von 26 in Hessen?

3. Der Median der vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen stieg von 180,0 €/m² (01.01.2020) auf 220,0 €/m² (01.01.2026). Was hat diesen Anstieg getragen?

Über Grundradar: Grundradar (grundradar.de) führt amtliche Daten zu Grundstücken zusammen: Bodenrichtwerte, Grundsteuer-Hebesätze sowie Risikodaten zu Hochwasser, Starkregen und Altlasten. Die Angaben stammen aus offiziellen Quellen von Bund und Ländern und werden zu einer einzigen Auskunft pro Adresse gebündelt. Jeder Wert nennt Quelle und Stichtag.

Käufer, Eigentümer und Makler können damit kostenlos nachvollziehen, was die behördlichen Informationen über ein bestimmtes Grundstück aussagen.

Ausgewählte Auswertungen wie die vorliegende Studie veröffentlicht Grundradar mit offener Methodik und frei zugänglichen Rohdaten.

Grundradar ist gründergeführt und 2026 gestartet.

Pressekontakt: Lukas Brunner, presse@grundradar.de. Presseanfragen beantworten wir werktags innerhalb von 24 Stunden.

Quellenhinweise: BORIS Hessen · Kostenfrei; Nutzung ohne Einschränkung oder Bedingung nach § 17 Abs. 4 BauGB-AV Hessen · © Statistisches Bundesamt (Destatis), Verbraucherpreisindex · © BKG (2025) dl-de/by-2-0. Eigenständige Grundradar-Grafiken: CC BY 4.0.