

# Wohnungsmarktdaten 2020

Kassel documenta Stadt



## Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

die Stadt Kassel hat im vergangenen Jahrzehnt mit einer dynamischen Entwicklung der Wirtschaft von sich Reden gemacht. Und sie hat im selben Zeitraum rund 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner hinzugewonnen. Diese Faktoren haben wesentlich dazu beigetragen, dass der Wohnungsmarkt in der Stadt von Steigerungen der Wohnpreise für Miete und Eigentum sowie von einer Knappheit des Angebots, dem Mangel an Wohnraum, gekennzeichnet ist. Der Wohnungsmarkt ist angespannt, so die fachliche Bezeichnung.

Umso wichtiger ist es, dass sich die Stadt Kassel seit Jahren mit einer fundierten Beobachtung und Analyse des Wohnungsmarkts beschäftigt und aktuell ein Wohnraumversorgungskonzept erstellt, in dem aus der Situationsbewertung entsprechende Maßnahmenvorschläge entwickelt werden.

Die zentralen Befunde zum Wohnungsmarkt wurden bereits 2017 im Wohnungsmarktbericht zusammengestellt – mit wichtigen Aussagen zu den Fragen „wer wohnt wo und wie in Kassel.“ Die von verschiedenen städtischen Ämtern erhobenen Daten, auf denen die analytischen Aussagen dieses Berichts beruhen, finden sich komprimiert in den jährlich vom Bauverwaltungsamt herausgegebenen „Wohnungsmarktdaten“ wieder. Sie gestatten einen raschen Blick zum Beispiel auf die zunehmend knappen Bestände an kleinen Wohnungen, auf die geringe Anzahl der Wohnungsleerstände im geförderten Bereich, die allgemeine Bevölkerungsentwicklung und die Entwicklung von Mieten und Immobilienpreisen.

Die aktuellen „Wohnungsmarktdaten 2020“ gestatten einen Blick auf die Bedingungen eines angespannten Wohnungsmarkts als Grundlage eigener Information, Bewertungen und Handlungen. Auf gute Ergebnisse!

Manfred Merz  
Leiter Bauverwaltungsamt

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Daten zur Stadt Kassel</b> .....	<b>5</b>
1.1 Einwohner .....	5
1.1.1 Altersgruppen .....	5
1.2 Haushalte.....	5
1.3 Wanderungsbewegungen.....	6
1.3.1 Gesamt.....	6
1.3.2 Wanderungen im Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK).....	6
1.3.3 Wanderungsbewegungen im restlichen Gebiet der Bundesrepublik Deutschland.....	6
1.3.4 Wanderungsbewegungen in das Ausland oder aus dem Ausland .....	6
1.3.5 Umzüge innerhalb der Stadt Kassel .....	7
1.4 Beschäftigte .....	7
1.5 Studierende .....	7
1.6 Wohngeldempfänger.....	8
1.6.1 Zahlfälle und durchschnittliches Wohngeld .....	8
1.6.2 Aufteilung nach Personengruppen.....	8
1.6.3 Aufteilung nach Größe der wohngeldempfangenden Haushalte .....	8
<b>2. Allgemeiner Wohnungsmarkt</b> .....	<b>9</b>
2.1 Wohnungsbestand .....	9
2.2 Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume .....	9
2.3 Höchstbetragsmieten in Kassel (Mietenstufe 3) .....	10
2.3.1 Höchstbeträge in EURO/qm-Wohnfläche .....	10
2.3.2 Absolute Mietobergrenze in EURO je Wohnung.....	10
2.4 Immobilienpreisentwicklung (Durchschnittspreise).....	11
2.4.1 Baugrundstücke – Verkaufspreise in EURO/qm .....	11
2.4.1.1 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser (ca. 600 – 800 qm) .....	11
2.4.1.2 Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (GFZ 0,8).....	12
2.4.2 Eigenheime (bezugsfrei) – Gesamtobjektpreise in EURO.....	12
2.4.2.1 Freistehende Eigenheime (incl. Garage u. ortsüblichem großen Grundstück).....	12
2.4.2.2 Reihenhäuser (Mittelhaus ohne Garage) .....	12
2.4.3 Eigentumswohnungen – Verkaufspreise in EURO/qm Wohnfläche .....	13
2.4.3.1 Wohnungen aus dem Bestand.....	13
2.4.3.2 Neubau – Erstbezug.....	13
2.5 Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche.....	14
2.6 Baufertigstellungen/Baugenehmigungen (Wohnungen).....	14
2.7 Baulandverkäufe .....	14
2.8 Baupreisindex .....	14
2.9 Verbraucherpreisindex.....	14

<b>3. Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt.....</b>	<b>15</b>
3.1 Wohnungsbestand .....	15
3.1.1 Mietwohnungen mit Belegungsbindungen (Wohnberechtigungsschein) .....	15
3.1.1.1 Anzahl der barrierefreien Mietwohnungen mit Belegungsbindungen .....	15
3.1.2 Wohnplätze für Studierende .....	15
3.2 Wohnungsgrößen im belegungsgebundenen Wohnungsbestand nach Anzahl der Zimmer .....	16
3.3 Durchschnittsmieten der mietpreisgebundenen Wohnungen.....	16
3.3.1 Anzahl der Wohnungen in den verschiedenen Mietpreisstufen .....	16
3.3.2 Prozentuale Verteilung des Wohnungsbestandes in den Mietpreisstufen .....	16
3.3.3 Durchschnittsmieten in €/qm-Wohnfläche nach Haushaltsgrößen .....	17
3.3.4 Durchschnittsmieten in €/qm-Wohnfläche nach Anzahl der Zimmer .....	17
3.3.5 Durchschnittsmieten in €/qm-Wohnfläche nach Wohnungsgrößen .....	17
3.3.6 Durchschnittsmieten in €/qm-Wohnfläche .....	17
3.4 Leerstand und Leerstandquote im belegungsgebundenen Wohnungsbestand .....	18
3.5 Entwicklung des mietpreisgebundenen Wohnungsbestandes .....	18
3.6 Nachfrage nach belegungsgebundenen Wohnungen .....	18
3.6.1 Wohnberechtigungen .....	18
3.6.1.1 Gesamtzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsbescheinigungen .....	18
3.6.1.2 Verteilung nach angemessenen Wohnungsgrößen (absolut) .....	18
3.6.1.3 Verteilung nach angemessenen Wohnungsgrößen (prozentual).....	19
3.6.1.4 Verteilung nach gesetzlich definierten Zielgruppen (absolut).....	19
3.6.1.5 Verteilung nach gesetzlich definierten Zielgruppen (in Prozent) .....	19
3.6.1.6 Verteilung nach Unterschreitung der Einkommensgrenze .....	20
3.6.1.7 Verteilung nach Unterschreitung der Einkommensgrenze (prozentual).....	20
3.6.2 Einweisung von Obdachlosen.....	21
3.6.2.1 Gesamtzahl der obdachlosen Haushalte .....	21
3.6.2.2 Neueinweisung von Obdachlosen.....	21
3.6.2.3 Gefährdete Mietverhältnisse (fristlose Kündigungen/Räumungsklagen) .....	21
<b>4. Daten zur Wohnungsbauförderung .....</b>	<b>22</b>
4.1 Neubau von Mietwohnungen .....	22
4.2 Modernisierung von Mietwohnungen .....	22
4.3 Erwerb von Belegungsrechten an Mietwohnungen .....	22
4.4 Förderprogramm „Studentisches Wohnen“ .....	23
4.5 Förderung des Wohnungseigentums .....	23
4.6 Programm zur Beseitigung baulicher Hindernisse für Behinderte .....	23
4.7 Abgeschlossenheitsbescheinigungen .....	23

# 1. Allgemeine Daten zur Stadt Kassel

## 1.1 Einwohner

	2016	2017	2018	2019
Einwohner insgesamt	201.907	204.021	205.076	205.481

Quelle: Stadt Kassel – Fachstelle Statistik – (EWO – Einwohnerregister der Stadt Kassel)

### 1.1.1 Altersgruppen

	2016	2017	2018	2019
Unter 18 Jahren	31.136	31.477	31.946	32.185
18 bis 24 Jahre	20.389	20.841	20.680	20.611
25 bis 44 Jahre	57.341	58.442	59.199	59.318
45 bis 64 Jahre	53.769	53.906	53.704	53.487
Über 64 Jahre	39.272	39.355	39.547	39.880
Altersdurchschnitt	42,6	42,5	42,5	42,5

Quelle: Stadt Kassel – Fachstelle Statistik – (EWO – Einwohnerregister der Stadt Kassel)

## 1.2 Haushalte

	2016	2017	2018	2019
Haushalte gesamt	108.913	109.533	110.007	110.563
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,85	1,86	1,86	1,86
Anzahl 1-Personen-Haushalte	56.541	56.669	57.002	57.665
Anzahl 2-Personen-Haushalte	29.678	29.661	29.633	29.773
Anzahl 3-Personen-Haushalte	11.727	11.982	11.789	11.451
Anzahl 4 und mehr Personen-Haushalte	10.967	11.221	11.583	11.674

Quelle: Stadt Kassel – Fachstelle Statistik – (EWO/HHGen – Auswertung aus Einwohnerregister)

## 1.3 Wanderungsbewegungen

### 1.3.1 Gesamt

	2016	2017	2018	2019
Zuzüge nach Stadt Kassel gesamt	17.263	15.993	16.399	15.959
Fortzüge aus Stadt Kassel gesamt	16.072	14.375	15.286	15.482
<b>Bilanz:</b>	<b>+ 1.191</b>	<b>+ 1.558</b>	<b>+ 1.113</b>	<b>+ 477</b>

Quelle: Stadt Kassel – Fachstelle Statistik – (EWO – Einwohnerregister der Stadt Kassel)

### 1.3.2 Wanderungen im Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

	2016	2017	2018	2019
Zuzüge nach Stadt Kassel	2.218	2.336	2.464	2.279
Fortzüge aus Stadt Kassel	2.981	2.775	2.927	3.016
<b>Bilanz:10.116</b>	<b>- 763</b>	<b>- 439</b>	<b>- 463</b>	<b>- 737</b>

Quelle: Stadt Kassel – Fachstelle Statistik – (EWO – Einwohnerregister der Stadt Kassel)

### 1.3.3 Wanderungsbewegungen im restlichen Gebiet der Bundesrepublik Deutschland

	2016	2017	2018	2019
Zuzüge nach Stadt Kassel	9.850	9.728	10.116	9.965
Fortzüge aus Stadt Kassel	9.555	10.226	10.246	8.692
<b>Bilanz:</b>	<b>+ 295</b>	<b>- 498</b>	<b>-130</b>	<b>+ 1.273</b>

Quelle: Stadt Kassel – Fachstelle Statistik – (EWO – Einwohnerregister der Stadt Kassel)

### 1.3.4 Wanderungsbewegungen in das Ausland oder aus dem Ausland

	2016	2017	2018	2019
Zuzüge nach Stadt Kassel	5.154	3.838	3.762	3.659
Fortzüge aus Stadt Kassel	1.446	1.144	1.391	1.634
<b>Bilanz:</b>	<b>+ 3.708</b>	<b>+ 2.694</b>	<b>+ 2.371</b>	<b>+2.025</b>

Quelle: Stadt Kassel – Fachstelle Statistik – (EWO – Einwohnerregister der Stadt Kassel)

### 1.3.5 Umzüge innerhalb der Stadt Kassel

	2016	2017	2018	2019
Umzüge innerhalb der Stadt Kassel	16.255	15.143	15.466	15.186

Quelle: Stadt Kassel – Fachstelle Statistik – (EWO – Einwohnerregister der Stadt Kassel)

### 1.4 Beschäftigte

	2016	2017	2018	2019
Arbeitslosenquote am 30.06. des Jahres	9,1	7,9	7,2	7,3
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort am 30.06. eines Jahres	69.021	71.656	72.972	74.527
Geringfügig entlohnte Beschäftigte zum 30.06. d. Jahres	18.640	18.871	19.070	19.085

Quelle: Stadt Kassel – Fachstelle Statistik –  
(Bundesagentur für Arbeit und Hessisches Statistisches Landesamt)

### 1.5 Studierende

	2016	2017	2018	2019
Universität Kassel/ Studierende insgesamt	24.839	25.339	25.149	24.936

Quelle: Stadt Kassel – Fachstelle Statistik- (Hessisches Statistisches Landesamt)

## 1.6 Wohngeldempfänger

### 1.6.1 Zahlfälle und durchschnittliches Wohngeld

	2016	2017	2018	2019
Anzahl der wohngeldempfangenden Haushalte	1.499	1812	1513	2.130
Durchschnittliches Wohngeld	156,28 €	154,36 €	156,71 €	161,22

Quelle: Stadt Kassel –Sozialamt- Wohngeldbehörde

Hinweis: Die erhebliche Steigerung der Fallzahlen in 2017 resultiert aus der Wohngeldnovelle zum 01.01.2016. Erweiterung des Kreises der Antragsteller und Überleitungen aus der Grundsicherung.

### 1.6.2 Aufteilung nach Personengruppen

	2016	2017	2018	2019
Beschäftigte	31 %	32 %	32 %	32 %
Selbständige	1 %	1 %	1 %	1 %
Studierende	13 %	11 %	12 %	9 %
Rentner/Pensionäre	37 %	39 %	38 %	39 %
Sonstige	18 %	17 %	17 %	18 %

Quelle: Stadt Kassel –Sozialamt- Wohngeldbehörde

### 1.6.3 Aufteilung nach Größe der wohngeldempfangenden Haushalte

	2016	2017	2018	2019
1-2 Personen-Haushalte	65,2 %	66,4 %	63,7 %	63,14 %
3 Personen-Haushalte	10,6 %	11,3 %	10,7 %	9,83 %
4 Personen-Haushalte	14,3 %	12,3 %	13,7 %	14,33 %
5 und mehr Personen-Haushalte	9,9 %	10,0 %	11,9 %	12,7 %

Quelle: Stadt Kassel –Sozialamt- Wohngeldbehörde

## 2. Allgemeiner Wohnungsmarkt

### 2.1 Wohnungsbestand

	2016	2017	2018	2019
Wohnungen insgesamt (Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, selbstgenutzte 1- und 2-Familienhäuser)	105.350	105.622	106.282	106.426

Quelle: Stadt Kassel – Fachstelle Statistik – (Hessisches Statistisches Landesamt)  
Im Wohnungsbestand sind die Wohnungen und Wohnräume in Wohnheimen enthalten.

### 2.2 Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume

	2016	2017	2018	2019
1 Raum	5.111	5.121	5.268	5.280
2 Räume	14.649	14.670	14.814	14.860
3 Räume	29.784	29.829	29.889	29.938
4 Räume	28.799	28.917	29.067	29.094
5 und mehr Räume	27.007	27.085	27.244	27.254
Summe:	105.350	105.622	106.282	106.426

Quelle: Stadt Kassel – Fachstelle Statistik – (Hessisches Statistisches Landesamt)  
Im Wohnungsbestand sind die Wohnungen und Wohnräume in Wohnheimen enthalten.

Hinweis: Wohnräume sind Räume, die für Wohnzwecke bestimmt sind. Zu den Wohnräumen zählen sowohl Zimmer als auch Küchen. Als Zimmer zählen alle Wohn- und Schlafräume mit 6 m<sup>2</sup> und mehr Wohnfläche. Nicht als Zimmer gelten Nebenräume wie Abstellräume, Speisekammern, Flure, Badezimmer, Toiletten sowie Kleinwohnräume unter 6 m<sup>2</sup>.

## 2.3 Höchstbetragsmieten in Kassel (Mietenstufe 3)

### 2.3.1 Höchstbeträge in EURO/qm-Wohnfläche

	Fertigstellung bis einschließlich 1948 Einzel oder Mehrraumöfen	Fertigstellung bis einschließlich 1948 Sammelheizung	Fertigstellung 1949 bis 1978	Fertigstellung 1979 bis 1986
Bis 50 qm	5,44	6,31	6,16	6,17
50,01 bis 80 qm	4,66	5,41	5,28	5,29
Größer 80 qm	4,41	5,12	4,99	5,00

	Fertigstellung 1987 bis 1990	Fertigstellung 1991 bis 2000	Fertigstellung 2001 bis 2004	Fertigstellung 2005 oder später
Bis 50 qm	6,99	6,99	7,54	8,53
50,01 bis 80 qm	5,99	5,99	6,46	7,31
Größer 80 qm	5,66	5,67	6,11	6,91

Quelle: Verordnung zur Bestimmung der Höchstbeträge nach § 3 Abs. 1 und 2 des Fehlbelegungsabgabe-Gesetzes (Höchstbetragsverordnung) Mietenstufe 3.  
Daten des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Basis des Mikrozensus 2010 (Zusatzerhebung zur Wohnsituation) in Verbindung mit der Mietenstufentabelle der Anlage zu § 1 Abs. 3 der Wohngeldverordnung in der Fassung vom 19. Oktober 2011 (Bundesgesetzblatt (BGBl.) I S. 2711, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610))

### 2.3.2 Absolute Mietobergrenze in EURO je Wohnung

	Fertigstellung bis einschließlich 1948 Einzel oder Mehrraumöfen	Fertigstellung bis einschließlich 1948 Sammelheizung	Fertigstellung 1949 bis 1978	Fertigstellung 1979 bis 1986
Bis 50 qm	233	271	264	265
50,01 bis 80 qm	353	409	400	400
Größer 80 qm	-	-	-	-

	Fertigstellung 1987 bis 1990	Fertigstellung 1991 bis 2000	Fertigstellung 2001 bis 2004	Fertigstellung 2005 oder später
Bis 50 qm	299	300	323	365
50,01 bis 80 qm	453	453	489	553
Größer 80 qm	-	-	-	-

Quelle: Verordnung zur Bestimmung der Höchstbeträge nach § 3 Abs. 1 und 2 des Fehlbelegungsabgabe-Gesetzes (Höchstbetragsverordnung) Mietenstufe 3.  
Daten des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Basis des Mikrozensus 2010 (Zusatzerhebung zur Wohnsituation) in Verbindung mit der Mietenstufentabelle der Anlage zu § 1 Abs. 3 der Wohngeldverordnung in der Fassung vom 19. Oktober 2011 (Bundesgesetzblatt (BGBl.) I S. 2711, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610))

## 2.4 Immobilienpreisentwicklung (Durchschnittspreise)

Immobilien­daten werden laufend von der Geschäfts­stelle des Gutachterausschusses der Stadt Kassel er­fasst, ausgewertet und veröffentlicht. Datengrundlage bilden alle Immobilien­transaktionen, die im jewei­ligen Berichtszeitraum in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Sie werden aus den Kaufverträgen entnommen, die gem. gesetzlicher Vorgabe durch die beurkundenden Notare beim Gutachterausschuss eingereicht werden.

Gegenüber privaten Marktanalysen zeichnen sich die Berichte der Gutachterausschüsse dadurch aus, dass ihnen nahezu alle gezahlten Immobilien­kaufpreise des Auswertungsgebietes zur Verfügung stehen, d.h. der Datenbestand liegt flächendeckend vor.

### 2.4.1 Baugrundstücke – Verkaufspreise in EURO/qm

Der untersuchte Immobilien­markt wird bei bebauten und unbebauten Grundstücken sowie bei Wohnungs­eigentum in drei Teilbereiche unterteilt. Prägend ist hierbei das Lagemerkmal, das in einfache, mittlere und gute Wohnlage aufgeteilt wird. Bei Neubauten werden darüber hinaus die Spitzenlagen gesondert dar­gestellt.

Es wird differenziert nach:

- **Einfache Wohnlage [Bodenrichtwertzone (BRW) 80,-€/m<sup>2</sup> bis 130,-€/m<sup>2</sup>]:**  
Lage, die durch die typischen Strukturen eines allgemeinen Wohngebietes gekenn­zeichnet ist, also zu den „einfachen“ Randlagen zählt.
- **Mittlere Wohnlage [Bodenrichtwertzone (BRW) 135,-€/m<sup>2</sup> bis 220,-€/m<sup>2</sup>]:**  
Lage eines Wohnbaugrundstücks in einem allgemeinen Wohngebiet, mit durch­schnittlicher Lärmbelästigung.
- **Gute Wohnlage [Bodenrichtwertzone (BRW) 230,-€/m<sup>2</sup> bis 510,-€/m<sup>2</sup>]:**  
Lage eines Wohnbaugrundstücks in einem reinen Wohngebiet, dessen Umge­bungsbauung die prägende Nutzung erkennen lässt.

#### 2.4.1.1 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser (ca. 600 – 800 qm)

	2016	2017	2018	2019
Einfache Wohnlage	115	140	155	240
Mittlere Wohnlage	200	190	225	210
Gute Wohnlage	285	310	230	260

Quelle: GAA – Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der documenta-Stadt Kassel  
Sickingenstraße 7, 34117 Kassel.

### 2.4.1.2 Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (GFZ 0,8)

	2016	2017	2018	2019
Einfache Wohnlage	120	150	150	135
Mittlere Wohnlage	230	225	165	250
Gute Wohnlage	440	385	390	215

Quelle: GAA – Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der documenta-Stadt Kassel  
Sickingenstraße 7, 34117 Kassel.

## 2.4.2 Eigenheime (bezugsfrei) – Gesamtobjektpreise in EURO

### 2.4.2.1 Freistehende Eigenheime (incl. Garage u. ortsüblichem großen Grundstück)

	2016	2017	2018	2019
Einfache Wohnlage	235.000	240.000	230.000	265.000
Mittlere Wohnlage	300.000	330.000	310.000	340.000
Gute Wohnlage	380.000	470.000	435.000	505.000

Quelle: GAA – Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der documenta-Stadt Kassel  
Sickingenstraße 7, 34117 Kassel.

### 2.4.2.2 Reihenhäuser (Mittelhaus ohne Garage)

	2016	2017	2018	2019
Einfache Wohnlage	160.000	195.000	200.000	215.000
Mittlere Wohnlage	210.000	240.000	185.000	225.000
Gute Wohnlage	210.000	295.000	260.000	285.000

Quelle: GAA – Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der documenta-Stadt Kassel  
Sickingenstraße 7, 34117 Kassel.

## 2.4.3 Eigentumswohnungen – Verkaufspreise in EURO/qm Wohnfläche

### 2.4.3.1 Wohnungen aus dem Bestand

	2016	2017	2018	2019
Einfache Wohnlage	205.000	205.000	240.000	245.000
Mittlere Wohnlage	275.000	280.000	265.000	260.000
Gute Wohnlage	265.000	285.000	275.000	285.000

Quelle: GAA –Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der documenta-Stadt Kassel  
Sickingenstraße 7, 34117 Kassel.

### 2.4.3.2 Neubau - Erstbezug

	2016	2017	2018	2019
Einfache Wohnlage	2.500	2.500	2.600	2.600
Mittlere Wohnlage	2.700	2.900	2.750	2.900
Gute Wohnlage	2.850	3.200	3.050	3.200
Sehr gute Wohnlage	2.700	2.500	3.450	3.450

Quelle: GAA –Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der documenta-Stadt Kassel  
Sickingenstraße 7, 34117 Kassel.

Die vorgenannten Daten sind vom Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Kassel zusammengestellt.

## 2.5 Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche

	2016	2017	2018	2019
durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup> je Einwohner	41,46	41,18	41,23	41,21

Quelle: Stadt Kassel – Fachstelle Statistik – (Hessisches Statistisches Landesamt)  
in Verbindung mit Stadt Kassel – Fachstelle Statistik- EWO-Daten  
Im Wohnungsbestand des Hessischen Statistischen Landesamtes sind die Wohnungen und Wohnräume in Wohnheimen enthalten.

Hinweis 2019: Wohnfläche nach Hessischem Statistischem Landesamt (8.468.500 qm) geteilt durch die Einwohnerzahl nach Einwohnerregister der Stadt Kassel (205.481)

## 2.6 Baufertigstellungen/Baugenehmigungen (Wohnungen)

	2016	2017	2018	2019
Baugenehmigungen	503	362	373	420
Baufertigstellungen	439	314	683	164

Quelle: Stadt Kassel – Fachstelle Statistik- (Hessisches Statistisches Landesamt)

## 2.7 Baulandverkäufe

	2016	2017	2018	2019
Veräußerungsfälle, baureifes Wohnbauland	96	52	61	89
Durchschnittlicher Grundstückspreis in €/qm	154 €	193 €	147 €	229 €
Durchschnittliche Grundstücksfläche in qm	707	482	637	632

Quelle: Gutachterausschuss für den Bereich der documenta-Stadt Kassel  
-Immobilienmarktbericht 2016, 2017, 2018 und 2019-

## 2.8 Baupreisindex

	2016	2017	2018	2019
Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden (Basisjahr 2015 = 100)	102,1	105,3	109,9	114,6

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2020

## 2.9 Verbraucherpreisindex

(Basisjahr 2015 = 100)	2016	2017	2018	2019
Verbraucherpreisindex Hessen <sup>1)</sup>	100,3	101,7	103,2	104,5
Verbraucherpreisindex Bund <sup>2)</sup>	100,5	102	103,8	105,3

Quelle: <sup>1)</sup> Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2020

<sup>2)</sup> Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2020

### 3. Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt

#### 3.1 Wohnungsbestand

##### 3.1.1 Mietwohnungen mit Belegungsbindungen (Wohnberechtigungsschein)

	2016	2017	2018	2019
<u>Mietpreis- und Belegungsbindungen</u>				
1. Förderweg nach dem Hess. Wohnungsbindungsgesetz (HWoBindG) und Neubau nach dem Hess. Wohnraumfördergesetz (HWoFG)	5.712	5.507	5.516	4.828
<u>Andere Belegungsbindungen</u>				
Modernisierungsprogramme, Studentenwohnungen, § 88d II. WoBauG, etc.	2.538	2.107	2.011	1.323
Summe:	8.250	7.614	7.527	6.151
Anteil am gesamten Wohnungsbestand	7,83 %	7,21 %	7,08 %	5,78 %
Davon Wohnungen, die der Fehlbelegungsabgabe unterliegen	6.291	6.168	6.154	5.433

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

Stadt Kassel – Fachstelle Statistik – (Hessisches Statistisches Landesamt)

Hinweise: Der relativ hohe Verlust an gebundenen Wohnungen zu den Vorjahren ist auf das Erreichen des Bindungsendes der Wohnungen aus den Jahren hoher sozialer Wohnungsbautätigkeiten Ende der 60er und Anfang der 70er Jahre, sowie durch die gesetzliche Verkürzung der Nachwirkungsfrist bei vorzeitiger freiwilliger Rückzahlung der öffentlichen Darlehen zurückzuführen.  
Die Rückzahlungsbereitschaft wird zudem durch das seit Jahren anhaltende, niedrige Zinsniveau begünstigt.

##### 3.1.1.1 Anzahl der barrierefreien Mietwohnungen mit Belegungsbindungen

	2016	2017	2018	2019
Barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040 Teil 2	354	352	382	364

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

##### 3.1.2 Wohnplätze für Studierende

	2016	2017	2018	2019
Vom Studentenwerk Kassel selbstverwaltete Wohnplätze in Kassel	950	950	966	966

Quelle: Studentenwerk Kassel

### 3.2 Wohnungsgrößen im belegungsgebundenen Wohnungsbestand nach Anzahl der Zimmer

	2016	2017	2018	2019
1 Zimmerwohnungen	425	397	402	334
2 Zimmerwohnungen	2.956	2.793	2.790	2.243
3 Zimmerwohnungen	3.340	3.249	3.202	2.500
4 Zimmerwohnungen	996	958	927	725
5 und mehr Zimmerwohnungen	71	68	66	61
Summe der Wohnungen:	7.788	7.465	7.387	5.863

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

Hinweis: Gebundene Wohnungen, die nicht der städtischen Wohnraumüberwachung unterliegen (z.B. Vereinbarte Förderung nach § 88d II.WoBauG oder Wohnungen für Studentinnen und Studenten) sind nicht nach Zimmeranzahl erfasst und werden unregelmäßig aktualisiert. Vergleiche mit den Vorjahren sind somit nicht möglich.

### 3.3 Durchschnittsmieten der mietpreisgebundenen Wohnungen

#### 3.3.1 Anzahl der Wohnungen in den verschiedenen Mietpreisstufen

Miete in €/qm	2016	2017	2018	2019
Miete bis 3,50 €	534	503	446	388
Miete über 3,50 € bis 4,50 €	2.948	2.641	2.412	1.912
Miete über 4,50 € bis 5,00 €	1.155	1.210	1.318	1.236
Miete über 5,00 € bis 6,00 €	946	1.009	1.142	1.013
Miete über 6,00 €	129	144	198	224
Wohnungen insgesamt	5.712	5.507	5.516	4.773

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

Hinweis: Mietpreisgebundener Wohnungsbestand aus Ziffer 3.1.1 erste Zeile

#### 3.3.2 Prozentuale Verteilung des Wohnungsbestandes in den Mietpreisstufen

Preisklasse in €/qm	2016	2017	2018	2019
Bis 3,50 €	9,3 %	9,1 %	8,1 %	8,1 %
über 3,50 € bis 4,50 €	51,6 %	48,0 %	43,7 %	40,1 %
über 4,50 € bis 5,00 €	20,2 %	22,0 %	23,9 %	25,9 %
über 5,00 € bis 6,00 €	16,6 %	18,3 %	20,7 %	21,2 %
Über 6,00 €	2,3 %	2,6 %	3,6 %	4,7 %

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

### 3.3.3 Durchschnittsmieten in €/qm-Wohnfläche nach Haushaltsgrößen

Haushaltsgrößen	2016	2017	2018	2019
1 Personen-Haushalte	4,54	4,57	4,64	4,69
2 bis 3 Personen-Haushalte	4,42	4,62	4,60	4,54
4 und mehr Personen-Haushalte	4,34	4,41	4,47	4,55

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

### 3.3.4 Durchschnittsmieten in €/qm-Wohnfläche nach Anzahl der Zimmer

Anzahl der Zimmer	2016	2017	2018	2019
1 Zimmer, Küche, Bad	5,06	5,11	5,06	5,18
2 bis 3 Zimmer, Küche, Bad	4,42	4,56	4,54	4,59
4 und mehr Zimmer, Küche, Bad	4,35	4,39	4,47	4,51

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

### 3.3.5 Durchschnittsmieten in €/qm-Wohnfläche nach Wohnungsgrößen

Wohnungsgrößen	2016	2017	2018	2019
Bis 50 qm	4,66	4,72	4,77	4,87
Über 50 bis 60 qm	4,57	4,63	4,71	4,71
Über 60 bis 75 qm	4,36	4,65	4,47	4,55
Größer 75 qm	4,33	4,37	4,44	4,48

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

### 3.3.6 Durchschnittsmieten in €/qm-Wohnfläche

	2016	2017	2018	2019
Die Durchschnittsmiete (Mittelwert) der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen	4,45	4,57	4,74	4,77

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

### 3.4 Leerstand und Leerstandquote im belegungsgebundenen Wohnungsbestand

	2016	2017	2018	2019
Anzahl der leerstehenden oder freigemeldeten Wohnungen	59	85	82	105
Prozentanteil am Gesamtbestand belegungsgebundener Wohnungen	0,69 %	1,11 %	1,09 %	1,71

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

Hinweis: Ab 2017 gelten andere Grundlagen für die Ermittlung der Leerstände.

### 3.5 Entwicklung des mietpreisgebundenen Wohnungsbestandes

	1990	2004	2019
Gesamtbestand der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen (1. Förderungsweg)	23.000	8.504	4.828

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

### 3.6 Nachfrage nach belegungsgebundenen Wohnungen

#### 3.6.1 Wohnberechtigungen

##### 3.6.1.1 Gesamtzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsbescheinigungen

	2016	2017	2018	2019
Insgesamt ausgestellte Wohnberechtigungen	2.358	2.604	2.494	2.098
Am Stichtag gültige Wohnberechtigungen	2.199	2.457	2.328	1.953

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

##### 3.6.1.2 Verteilung nach angemessenen Wohnungsgrößen (absolut)

	2016	2017	2018	2019
1 Person (bis 50 m <sup>2</sup> oder 1 Zimmer)	973	1.030	1.065	866
2 Personen (bis 60 m <sup>2</sup> oder 2 Zimmer)	465	615	570	479
3 Personen (bis 75 m <sup>2</sup> oder 3 Zimmer)	462	432	369	313
4 Personen (bis 85 m <sup>2</sup> oder 4 Zimmer)	200	230	208	191
5 Personen und mehr (über 95 m <sup>2</sup> oder mehr als 5 Zimmer)	99	150	116	104

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt – Am Stichtag gültige Wohnberechtigungsbescheinigungen

### 3.6.1.3 Verteilung nach angemessenen Wohnungsgrößen (prozentual)

	2016	2017	2018	2019
1 Person (bis 50 m <sup>2</sup> oder 1 Zimmer)	44 %	42 %	46 %	44 %
2 Personen (bis 60 m <sup>2</sup> oder 2 Zimmer)	21 %	25 %	24 %	25 %
3 Personen (bis 75 m <sup>2</sup> oder 3 Zimmer)	21 %	18 %	16 %	16 %
4 Personen (bis 85 m <sup>2</sup> oder 4 Zimmer)	9 %	9 %	9 %	10 %
5 Personen und mehr (über 95 m <sup>2</sup> oder mehr als 5 Zimmer)	5 %	6 %	5 %	5 %

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt - Am Stichtag gültige Wohnberechtigungsbescheinigungen

### 3.6.1.4 Verteilung nach gesetzlich definierten Zielgruppen (absolut)

	2016	2017	2018	2019
Alleinerziehende/r	216	218	217	217
Ältere Menschen	272	317	316	271
Junge Ehe	111	90	71	100
Kinderreiche Familien	103	150	114	108
Schwangere	122	119	95	84
Schwerbehinderte	272	249	279	243

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt - . Am Stichtag gültige Wohnberechtigungsbescheinigungen

### 3.6.1.5 Verteilung nach gesetzlich definierten Zielgruppen (in Prozent)

	2016	2017	2018	2019
Alleinerziehende/r	9,8 %	8,9 %	9,3 %	11,1 %
Ältere Menschen	12,4 %	12,9 %	13,6 %	13,9 %
Junge Ehe	5,0 %	3,7 %	3,1 %	5,1 %
Kinderreiche Familien	4,7 %	6,1 %	4,9 %	5,5 %
Schwangere	5,5 %	4,8 %	4,1 %	4,3 %
Schwerbehinderte	12,4 %	10,1 %	12 %	12,4 %

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt - . Am Stichtag gültige Wohnberechtigungsbescheinigungen

### 3.6.1.6 Verteilung nach Unterschreitung der Einkommensgrenze

	2016	2017	2018	2019
bis 9 % unter der Einkommensgrenze		83	87	84
10 bis 24 % unter der Einkommensgrenze		214	191	187
25 bis 49 % unter der Einkommensgrenze		658	666	595
50 bis 99 % unter der Einkommensgrenze		1.419	1.275	941
100 % unter der Einkommensgrenze		59	88	121
Überschreitung der Einkommensgrenze (§ 88d)		24	21	25
Summe der Wohnberechtigungsbescheinigungen		2.457	2.328	1.953
davon Transferleistungsempfänger:		1.331	1.267	954

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

### 3.6.1.7 Verteilung nach Unterschreitung der Einkommensgrenze (prozentual)

	2016	2017	2018	2019
bis 9 % unter der Einkommensgrenze		3,38%	3,74%	4,30%
10 bis 24 % unter der Einkommensgrenze		8,71%	8,20%	9,58%
25 bis 49 % unter der Einkommensgrenze		26,78%	28,61%	30,47%
50 bis 99 % unter der Einkommensgrenze		57,75%	54,77%	48,18%
100 % unter der Einkommensgrenze		2,40%	3,78%	6,20%
Überschreitung der Einkommensgrenze (§ 88d)		0,98%	0,90%	1,28%
davon Transferleistungsempfänger:		54,17%	54,42%	48,85%

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

### 3.6.2 Einweisung von Obdachlosen

#### 3.6.2.1 Gesamtzahl der obdachlosen Haushalte

	2016	2017	2018	2019
Gesamtzahl obdachloser Haushalte	409	499	525	560
- davon Einpersonenhaushalte absolut	292	374	393	404
- davon Einpersonenhaushalte prozentual	71,3 %	75,0 %	74,9 %	72,1 %

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt -

#### 3.6.2.2 Neueinweisung von Obdachlosen

	2016	2017	2018	2019
Neueinweisungen Obdachlose	256	348	290	309

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt -

#### 3.6.2.3 Gefährdete Mietverhältnisse (fristlose Kündigungen/Räumungsklagen)

	2016	2017	2018	2019
Gefährdete Mietverhältnisse (fristlose Kündigungen/Räumungsklagen)	1.107	1.129	1.717	1.401

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt -

## 4. Daten zur Wohnungsbauförderung

### 4.1 Neubau von Mietwohnungen

	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Wohneinheiten (WE)	0	0	13	7
Gesamtwohnfläche/m <sup>2</sup>	0	0	685	330
Durchschnittliche Wohnfläche/WE	0	0	53	47
Fördersumme Land	0 €	0 €	1.527.360 €	770.546 €
Fördersumme Stadt	0 €	0 €	130.000 €	70.000 €
Investitionsvolumen	0 €	0 €	13.100.000 €	3.510.895 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

### 4.2 Modernisierung von Mietwohnungen

	2016	2017	2018	2019
Anzahl der WE	12	0	0	0
Fördersumme Land	172.000 €	0 €	0 €	0 €
Fördersumme Stadt	0 €	0 €	0 €	0 €
Investitionsvolumen	546.000 €	0 €	0 €	0 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

### 4.3 Erwerb von Belegungsrechten an Mietwohnungen

	2016	2017	2018	2019
Anzahl der WE	0	48	28	75
Fördersumme Land	0	482.700 €	316.972 €	877.500 €
Fördersumme Stadt	0	106.055 €	0 €	0 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

#### 4.4 Förderprogramm „Studentisches Wohnen“

	2016	2017	2018	2019
Anzahl der WE	0	117	0	0
Fördersumme Land	0 €	11,8 Mio. €	0 €	0 €
Fördersumme Stadt	0 €	0 €	0 €	0 €
Investitionsvolumen	0 €	21,5 Mio. €	0 €	0 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

#### 4.5 Förderung des Wohnungseigentums

	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Anträge/WE	6	6	6	5
Durchschnittliche Wohnfläche in qm/WE	124	182	127	137
Fördersumme Land	580.000 €	585.000 €	525.000 €	575.000 €
Investitionsvolumen	1.813.000 €	2.100.000 €	2.046.428 €	1.893.420 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

#### 4.6 Programm zur Beseitigung baulicher Hindernisse für Behinderte

	2016	2017	2018	2019
Anzahl der umgebauten Wohnungen	5	8	12	19
Fördersumme Land	24.800 €	35.221 €	51.750 €	77.948
Investitionsvolumen	80.161 €	108.000 €	174.920 €	220.695 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

#### 4.7 Abgeschlossenheitsbescheinigungen

	2016	2017	2018	2019
Abgeschlossenheitsbescheinigungen	66	71	56	78
Anzahl der betroffenen Wohneinheiten	417	403	283	394

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

Die Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen erfolgt auf der Grundlage der Regelungen im Wohnungseigentumsgesetz. Sie ist erforderlich, um die Aufteilung von Gebäuden in Sondereigentum (Wohnungseigentum und Teileigentum) vornehmen zu können. In der Abgeschlossenheitsbescheinigung wird die bauliche Abgeschlossenheit einer Wohnung gegenüber anderen Wohnungen, Nutzungseinheiten und fremden Räumen bestätigt.

## **IMPRESSUM:**

### **Herausgeber:**

Magistrat der Stadt Kassel  
- Bauverwaltungsamt -

### **Redaktion:**

Manfred Merz (verantw.)  
Michael Schwarm

Titelfoto:

Ralf Malz

## **QUELENNACHWEISE:**

Stadt Kassel - Bauverwaltungsamt -

Stadt Kassel - Sozialamt -

Gutachterausschuss für den Bereich der documenta - Stadt Kassel - Immobilienmarktbericht 2019 -

Stadt Kassel - Fachstelle Statistik - Datenpool -

Bundesagentur für Arbeit (BA)

Hessisches Statistisches Landesamt (HSL)

Verwendete Abkürzungen:

HWoBindG - Hessisches Wohnungsbindungsgesetz

HWoFG - Hessisches Wohnraumförderungsgesetz

WE - Wohneinheiten

II. WoBauG - Zweites Wohnungsbaugesetz

WoBindG - Wohnungsbindungsgesetz

WoFG - Wohnraumförderungsgesetz

ZRK - Zweckverband Raum Kassel

## **BEZUG:**

Bauverwaltungsamt der Stadt Kassel, 34112 Kassel

E-Mail: [bauverwaltungsamt@kassel.de](mailto:bauverwaltungsamt@kassel.de)

Veröffentlichungen und Zitate aus dem Bericht bitten wir stets mit einer Quellenangabe zu versehen.

Datenstand, wenn nicht anders vermerkt: 31.12.2019