

Wohnungsmarktdaten 2019

Kassel documenta Stadt



Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

der Blick auf die Entwicklung des Wohnungsmarkts rückt die Frage „wer wohnt wo und wie in Kassel“ stets neu in den Fokus. Mit dem „Wohnungsmarktbericht 2017“ hat die Stadt Kassel zu wichtigen Aspekten dieser Fragestellungen Antworten gegeben. Diese bleiben gültig und wichtig und werden auf geeignete Weise auf dem neuesten Stand gehalten.

Eine wichtige Basis für die Aussagen und Bewertungen des Wohnungsmarktberichts stellen die vielfältigen statistischen Entwicklungen dar, die von der Stadt Kassel bei der Wahrnehmung verschiedener Aufgaben im Bereich des Wohnungsbaus, der Förderung von Sozialwohnungen, der Unterstützung von Wohnberechtigten und allgemein bei der Beobachtung von demographischen Entwicklungen in der Bevölkerung notiert werden.

Diese Statistiken mit Bezug zum Thema Wohnen sind „Wohnungsmarktdaten“ - eine ausgewählte statistische Befundsammlung in Sachen Wohnungsmarkt. 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 durch Gesetzesnovellen stark gestiegene Anzahl von Wohngeldempfängern, die allgemeine Bevölkerungsentwicklung und die Entwicklung von Mieten und Immobilienpreisen.

Das Bauverwaltungsamt der Stadt Kassel gibt diese „Wohnungsmarktdaten“ als Arbeitsunterlage und statistische Ergänzung zum Wohnungsmarktbericht in regelmäßigen Abständen heraus.

Gute Resultate bei der Lektüre und Verwendung!

Manfred Merz
Leiter Bauverwaltungsamt

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Daten zur Stadt Kassel	5
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
2. Allgemeiner Wohnungsmarkt	9
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 nach IVD (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).....	11
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	12
2.4.3.1 Wohnungen aus dem Bestand.....	12
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

3. Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt.....	15
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 am Stichtag gültigen Wohnberechtigungsbescheinigungen	18
3.6.1.2 Verteilung nach zustehenden Wohnungsgrößen (absolut).....	18
3.6.1.3 Verteilung nach zustehenden 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
3.6.2 Einweisung von Obdachlosen.....	20
3.6.2.1 Gesamtzahl der obdachlosen Haushalte	20
3.6.2.2 Neueinweisung von Obdachlosen.....	20
3.6.2.3 Gefährdete Mietverhältnisse (fristlose Kündigungen/Räumungsklagen)	20
4. Daten zur Wohnungsbauförderung	21
4.1 Neubau von Mietwohnungen	21
4.2 Modernisierung von Mietwohnungen	21
4.3 Erwerb von Belegungsrechten an Mietwohnungen	21
4.4 Förderprogramm „Studentisches Wohnen“	22
4.5 Förderung des Wohnungseigentums	22
4.6 Programm zur Beseitigung baulicher Hindernisse für Behinderte	22
4.7 Abgeschlossenheitsbescheinigungen	22

1. Allgemeine Daten zur Stadt Kassel

1.1 Einwohner

	2015	2016	2017	2018
Einwohner insgesamt	200.507	201.907	204.021	205.076

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

1.1.1 Altersgruppen

	2015	2016	2017	2018
Unter 18 Jahren	30.364	31.136	31.477	31.946
18 bis 24 Jahre	20.152	20.389	20.841	20.680
25 bis 44 Jahre	57.175	57.341	58.442	59.199
45 bis 64 Jahre	53.612	53.769	53.906	53.704
Über 64 Jahre	39.204	39.272	39.355	39.547
Altersdurchschnitt	42,7	42,6	42,5	42,5

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

1.2 Haushalte

	2015	2016	2017	2018
Haushalte gesamt	108.082	108.913	109.533	110.007
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,86	1,85	1,86	1,86
Anzahl 1-Personen-Haushalte	56.145	56.541	56.669	57.002
Anzahl 2-Personen-Haushalte	29.414	29.678	29.661	29.633
Anzahl 3-Personen-Haushalte	11.669	11.727	11.982	11.789
Anzahl 4 und mehr Personen-Haushalte	10.854	10.967	11.221	11.583

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

1.3 Wanderungsbewegungen

1.3.1 Gesamt

	2015	2016	2017	2018
Zuzüge nach Stadt Kassel gesamt	17.477	17.263	15.993	16.399
Fortzüge aus Stadt Kassel gesamt	13.515	16.072	14.375	15.286
Bilanz:	+ 3.962	+ 1.191	+ 1.558	+ 1.113

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

1.3.2 Wanderungen im Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

	2015	2016	2017	2018
Zuzüge nach Stadt Kassel	2.340	2.218	2.336	2.464
Fortzüge aus Stadt Kassel	2.884	2.981	2.775	2.927
Bilanz:10.116	- 544	- 763	- 439	- 463

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

1.3.3 Wanderungsbewegungen im restlichen Gebiet der Bundesrepublik Deutschland

	2015	2016	2017	2018
Zuzüge nach Stadt Kassel	10.516	9.850	9.728	10.116
Fortzüge aus Stadt Kassel	8.046	9.555	10.226	10.246
Bilanz:	+ 2.470	+ 295	- 498	-130

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

1.3.4 Wanderungsbewegungen in das Ausland oder aus dem Ausland

	2015	2016	2017	2018
Zuzüge nach Stadt Kassel	4.577	5.154	3.838	3.762
Fortzüge aus Stadt Kassel	1.389	1.446	1.144	1.391
Bilanz:	+ 3.188	+ 3.708	+ 2.694	+ 2.371

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

1.3.5 Umzüge innerhalb der Stadt Kassel

	2015	2016	2017	2018
Umzüge innerhalb der Stadt Kassel	16.303	16.255	15.143	15.466

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

1.4 Beschäftigte

	2015	2016	2017	2018
Arbeitslosenquote am 30.06. des Jahres	9,3	9,1	7,9	7,2
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort am 31.12. eines Jahres	69.266	70.633	72.837	74.240
Geringfügig entlohnte Beschäftigte zum 30.06. d. Jahres	17.974	18.640	18.871	19.070

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

1.5 Studierende

	2015	2016	2017	2018
Universität Kassel/ Studierende insgesamt	24.168	24.839	25.339	25.149

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

1.6 Wohngeldempfänger

1.6.1 Zahlfälle und durchschnittliches Wohngeld

	2015	2016	2017	2018
Anzahl der wohngeldempfangenden Haushalte	1.358	1.499	1812	1513
Durchschnittliches Wohngeld	122,24 €	156,28 €	154,36 €	156,71 €

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

	2015	2016	2017	2018
Beschäftigte	32 %	31 %	32 %	32 %
Selbständige	2 %	1 %	1 %	1 %
Studierende	17 %	13 %	11 %	12 %
Rentner/Pensionäre	28 %	37 %	39 %	38 %
Sonstige	21 %	18 %	17 %	17 %

Quelle: Stadt Kassel –Sozialamt- Wohngeldbehörde

1.6.3 Aufteilung nach Größe der wohngeldempfangenden Haushalte

	2015	2016	2017	2018
1-2 Personen-Haushalte	65,2 %	65,2 %	66,4 %	63,7 %
3 Personen-Haushalte	10,3 %	10,6 %	11,3 %	10,7 %
4 Personen-Haushalte	14,3 %	14,3 %	12,3 %	13,7 %
5 und mehr Personen-Haushalte	10,2 %	9,9 %	10,0 %	11,9 %

Quelle: Stadt Kassel –Sozialamt- Wohngeldbehörde

2. Allgemeiner Wohnungsmarkt

2.1 Wohnungsbestand

	2015	2016	2017	2018
Wohnungen insgesamt (Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, selbstgenutzte 1- und 2-Familienhäuser)	104.906	105.350	105.622	106.282

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

	2015	2016	2017	2018
1 Raum	5.062	5.111	5.121	5.268
2 Räume	14.595	14.649	14.670	14.814
3 Räume	29.653	29.784	29.829	29.889
4 Räume	28.710	28.799	28.917	29.067
5 und mehr Räume	26.886	27.007	27.085	27.244
Summe:	104.906	105.350	105.622	106.282

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 m² und mehr Wohnfläche. Nicht als Zimmer gelten Nebenräume wie Abstellräume, Speisekammern, Flure, Badezimmer, Toiletten sowie Kleinwohnräume unter 6 m².

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 nach IVD (Durchschnittspreise)

2.4.1 Baugrundstücke – Verkaufspreise in EURO/qm

Die Daten werden jährlich vom Immobilienverband Deutschland (IVD) im IVD-Immobilienpreisspiegel Nordhessen veröffentlicht.

Es wird differenziert nach:

- **Normaler Wohnlage:** Lage, die durch die typischen Strukturen eines allgemeinen Wohngebietes gekennzeichnet ist, also nicht zu den „einfachen“, wenig beliebten Randlagen zählt.
- **Guter Wohnlage:** Lage eines Wohnbaugrundstücks in einem reinen Wohngebiet, ohne Lärmbelästigung.
- **Sehr guter Wohnlage:** Lage eines Wohnbaugrundstücks in einem reinen Wohngebiet, dessen Umgebungsbebauung einen luxuriösen oder noblen Lebensstil der Bewohner dieser Gegend erkennen lässt. Die Qualitätskomponente bezieht sich auf architektonische Gestaltung, Ausstattung und Modernisierungszustand von Gebäuden oder Wohnungen.

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

	2015	2016	2017	2018
Normale Wohnlage	130	140	160	170
Gute Wohnlage	220	240	260	280
Sehr gute Wohnlage	350	400	420	450

Quelle: IVD –Immobilienverband Deutschland-,
IVD –Region Nordhessen, Wilhelmshöher Allee 253-255, 34131 Kassel.

2.4.1.2 Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (GFZ 0,8)

	2015	2016	2017	2018
Normale Wohnlage	170	200	220	230
Gute Wohnlage	320	350	370	390
Sehr gute Wohnlage	400	450	480	520

Quelle: IVD –Immobilienverband Deutschland-,
IVD –Region Nordhessen, Wilhelmshöher Allee 253-255, 34131 Kassel.

2.4.2 Eigenheime (bezugsfrei) – Gesamtobjektpreise in EURO

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

	2015	2016	2017	2018
Mittlerer Wohnwert ca. 125 qm	200.000	230.000	250.000	260.000
Guter Wohnwert ca. 150 qm	330.000	350.000	380.000	400.000
Sehr guter Wohnwert ca. 200 qm	600.000	650.000	680.000	700.000

Quelle: IVD –Immobilienverband Deutschland–,
IVD –Region Nordhessen, Wilhelmshöher Allee 253–255, 34131 Kassel.

2.4.2.2 Reihenhäuser (Mittelhaus ohne Garage)

	2015	2016	2017	2018
Einfacher Wohnwert ca. 100 qm	90.000	100.000	110.000	120.000
Mittlerer Wohnwert ca. 110 qm	140.000	150.000	160.000	170.000
Guter Wohnwert ca. 120 qm	200.000	230.000	240.000	250.000

Quelle: IVD –Immobilienverband Deutschland–,
IVD –Region Nordhessen, Wilhelmshöher Allee 253–255, 34131 Kassel.

2.4.3 Eigentumswohnungen – Verkaufspreise in EURO/qm Wohnfläche

2.4.3.1 Wohnungen aus dem Bestand

	2015	2016	2017	2018
Mittlerer Wohnwert	1.200	1.400	1.500	1.550
Guter Wohnwert	1.700	1.900	2.000	2.100
Sehr guter Wohnwert	2.300	2.500	2.600	2.800

Quelle: IVD –Immobilienverband Deutschland–,
IVD –Region Nordhessen, Wilhelmshöher Allee 253–255, 34131 Kassel.

Hinweis: Die Preise beziehen sich auf eine bezugsfreie 3-Zimmer-Wohnung mit 80 qm Wohnfläche

Mittlerer Wohnwert: Objekt, das in Bausubstanz und Ausstattung einem durchschnittlichen „Standard“ entspricht und sich in einem allgemeinen Wohngebiet befindet.

Guter Wohnwert: Gut ausgestattetes Objekt mit guter Bausubstanz, guter Ausstattung in ruhiger guter Wohnlage.

Sehr guter Wohnwert (1a Lagen): Hochwertiges Objekt, erstklassige Ausstattung und Bausubstanz in sehr guter Wohnlage (Villenlage).

2.4.3.2 Neubau - Erstbezug

	2015	2016	2017	2018
Mittlerer Wohnwert	2.100	2.100	2.200	2.300
Guter Wohnwert	2.400	2.500	2.500	2.700
Sehr guter Wohnwert	3.000	3.200	3.300	3.400

Quelle: IVD –Immobilienverband Deutschland–,

IVD –Region Nordhessen, Wilhelmshöher Allee 253–255, 34131 Kassel.

Hinweis: Die Preise beziehen sich auf eine bezugsfreie 3-Zimmer-Wohnung mit 80 qm Wohnfläche

Mittlerer Wohnwert: Objekt, das in Bausubstanz und Ausstattung einem durchschnittlichen „Standard“ entspricht und sich in einem allgemeinen Wohngebiet befindet.

Guter Wohnwert: Gut ausgestattetes Objekt mit guter Bausubstanz, guter Ausstattung in ruhiger guter Wohnlage.

Sehr guter Wohnwert (1a Lagen): Hochwertiges Objekt, erstklassige Ausstattung und Bausubstanz in sehr guter Wohnlage (Villenlage).

Die vorgenannten Daten sind dem IVD-Immobilienpreisspiegel Nordhessen entnommen.

Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass zusätzlich dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Kassel weitere umfangreiche Daten zum Kasseler Grundstücksmarkt entnommen werden können.

2.5 Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche

	2015	2016	2017	2018
durchschnittliche Wohnfläche in m ² je Einwohner	41,54	41,46	41,18	41,23

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 für 2018: Wohnfläche nach Hessischem Statistischem Landesamt (8.455.600 qm) geteilt durch die Einwohnerzahl nach Einwohnerregister der Stadt Kassel (205.076)

2.6 Baufertigstellungen/Baugenehmigungen (Wohnungen)

	2015	2016	2017	2018
Baugenehmigungen	433	503	362	373
Baufertigstellungen	421	439	314	683

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

2.7 Baulandverkäufe

	2015	2016	2017	2018
Veräußerungsfälle, baureifes Wohnbauland	75	96	52	61
Durchschnittlicher Grundstückspreis in €/qm	167 €	154 €	193 €	147 €
Durchschnittliche Grundstücksfläche in qm	745	707	482	637

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

2.8 Baupreisindex

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

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2019

2.9 Verbraucherpreisindex

(Basisjahr 2010 = 100)	2015	2016	2017	2018
Verbraucherpreisindex Hessen ¹⁾	106,3	106,7	108,8	110,6
Verbraucherpreisindex Bund ²⁾	106,9	107,4	109,3	111,4

Quelle: ¹⁾ Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2019

²⁾ Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2019

3. Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt

3.1 Wohnungsbestand

3.1.1 Mietwohnungen mit Belegungsbindungen (Wohnberechtigungsschein)

	2015	2016	2017	2018
<u>Mietpreis- und Belegungsbindungen</u>				
1. Förderweg nach dem Hess. Wohnungsbindungsgesetz (HWoBindG) und Neubau nach dem Hess. Wohnraumfördergesetz (HWoFG)	5.744	5.712	5.507	5.516
<u>Andere Belegungsbindungen</u>				
Modernisierungsprogramme, Studentenwohnungen, § 88d II.WoBauG, etc.	2.757	2.538	2.107	2.011
Summe:	8.501	8.250	7.614	7.527
Anteil am gesamten Wohnungsbestand	8,10 %	7,83 %	7,21 %	7,08 %
Davon Wohnungen, die der Fehlbelegungsabgabe unterliegen	-	6.291	6.168	6.154

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

	2015	2016	2017	2018
Barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040 Teil 2	354	354	352	382

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

3.1.2 Wohnplätze für Studierende

	2015	2016	2017	2018
Vom Studentenwerk Kassel selbstverwaltete Wohnplätze in Kassel	950	950	950	966

Quelle: Studentenwerk Kassel

3.2 Wohnungsgrößen im belegungsgebundenen Wohnungsbestand nach Anzahl der Zimmer

	2015	2016	2017	2018
1 Zimmerwohnungen	498	425	397	402
2 Zimmerwohnungen	3.045	2.956	2.793	2.790
3 Zimmerwohnungen	3.544	3.340	3.249	3.202
4 Zimmerwohnungen	1.068	996	958	927
5 und mehr Zimmerwohnungen	81	71	68	66
Summe der Wohnungen:	8.236	7.788	7.465	7.387

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	2015	2016	2017	2018
Miete bis 3,50 €	561	534	503	446
Miete über 3,50 € bis 4,50 €	3.114	2.948	2.641	2.412
Miete über 4,50 € bis 5,00 €	1.184	1.155	1.210	1.318
Miete über 5,00 € bis 6,00 €	742	946	1.009	1.142
Miete über 6,00 €	143	129	144	198
Wohnungen insgesamt	5.744	5.712	5.507	5.516

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	2015	2016	2017	2018
Bis 3,50 €	9,8 %	9,3 %	9,1 %	8,1 %
über 3,50 € bis 4,50 €	54,2 %	51,6 %	48,0 %	43,7 %
über 4,50 € bis 5,00 €	20,6 %	20,2 %	22,0 %	23,9 %
über 5,00 € bis 6,00 €	12,9 %	16,6 %	18,3 %	20,7 %
Über 6,00 €	2,5 %	2,3 %	2,6 %	3,6 %

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

3.3.3 Durchschnittsmieten in €/qm-Wohnfläche nach Haushaltsgrößen

Haushaltsgrößen	2015	2016	2017	2018
1 Personen-Haushalte	4,47	4,54	4,57	4,64
2 bis 3 Personen-Haushalte	4,32	4,42	4,62	4,60
4 und mehr Personen-Haushalte	4,22	4,34	4,41	4,47

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

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

Anzahl der Zimmer	2015	2016	2017	2018
1 Zimmer, Küche, Bad	5,01	5,06	5,11	5,06
2 bis 3 Zimmer, Küche, Bad	4,32	4,42	4,56	4,54
4 und mehr Zimmer, Küche, Bad	4,27	4,35	4,39	4,47

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

3.3.5 Durchschnittsmieten in €/qm-Wohnfläche nach Wohnungsgrößen

Wohnungsgrößen	2015	2016	2017	2018
Bis 50 qm	4,58	4,66	4,72	4,77
Über 50 bis 60 qm	4,48	4,57	4,63	4,71
Über 60 bis 75 qm	4,27	4,36	4,65	4,47
Größer 75 qm	4,23	4,33	4,37	4,44

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

3.3.6 Durchschnittsmieten in €/qm-Wohnfläche

	2015	2016	2017	2018
Die Durchschnittsmiete (Mittelwert) der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen	4,35	4,45	4,57	4,74

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

3.4 Leerstand und Leerstandquote im belegungsgebundenen Wohnungsbestand

	2015	2016	2017	2018
Anzahl der leerstehenden oder freigemeldeten Wohnungen	62	59	85	82
Prozentanteil am Gesamtbestand belegungsgebundener Wohnungen	0,73 %	0,69 %	1,11 %	1,09 %

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

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

3.5 Entwicklung des mietpreisgebundenen Wohnungsbestandes

	1990	2004	2018
Gesamtbestand der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen (1. Förderungsweg)	23.000	8.504	5.516

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

3.6 Nachfrage nach belegungsgebundenen Wohnungen

3.6.1 Wohnberechtigungen

3.6.1.1 Gesamtzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsbescheinigungen

	2015	2016	2017	2018
Insgesamt ausgestellte Wohnberechtigungen	2.217	2.358	2.604	2.494
Am Stichtag gültige Wohnberechtigungen	2.053	2.199	2.457	2.328

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

3.6.1.2 Verteilung nach zustehenden Wohnungsgrößen (absolut)

	2015	2016	2017	2018
1 Person (bis 50 m ² oder 1 Zimmer)	1.013	973	1.030	1.065
2 Personen (bis 60 m ² oder 2 Zimmer)	315	465	615	570
3 Personen (bis 75 m ² oder 3 Zimmer)	478	462	432	369
4 Personen (bis 85 m ² oder 4 Zimmer)	177	200	230	208
5 Personen und mehr (über 95 m ² oder mehr als 5 Zimmer)	70	99	150	116

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

3.6.1.3 Verteilung nach zustehenden Wohnungsgrößen (prozentual)

	2015	2016	2017	2018
1 Person (bis 50 m ² oder 1 Zimmer)	49 %	44 %	42 %	46 %
2 Personen (bis 60 m ² oder 2 Zimmer)	15 %	21 %	25 %	24 %
3 Personen (bis 75 m ² oder 3 Zimmer)	23 %	21 %	18 %	16 %
4 Personen (bis 85 m ² oder 4 Zimmer)	9 %	9 %	9 %	9 %
5 Personen und mehr (über 95 m ² oder mehr als 5 Zimmer)	4 %	5 %	6 %	5 %

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

3.6.1.4 Verteilung nach gesetzlich definierten Zielgruppen (absolut)

	2015	2016	2017	2018
Alleinerziehende/r	178	216	218	217
Ältere Menschen	292	272	317	316
Junge Ehe	105	111	90	71
Kinderreiche Familien	66	103	150	114
Schwangere	107	122	119	95
Schwerbehinderte	271	272	249	279

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt - . Ausgestellte Wohnberechtigungsbescheinigungen

3.6.1.5 Verteilung nach gesetzlich definierten Zielgruppen (in Prozent)

	2015	2016	2017	2018
Alleinerziehende/r	8,7 %	9,8 %	8,9 %	9,3 %
Ältere Menschen	14,2 %	12,4 %	12,9 %	13,6 %
Junge Ehe	5,1 %	5,0 %	3,7 %	3,1 %
Kinderreiche Familien	3,2 %	4,7 %	6,1 %	4,9 %
Schwangere	5,2 %	5,5 %	4,8 %	4,1 %
Schwerbehinderte	13,2 %	12,4 %	10,1 %	12 %

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt - . Ausgestellte Wohnberechtigungsbescheinigungen

3.6.1.6 Verteilung nach Unterschreitung der Einkommensgrenze

	2015	2016	2017	2018
bis 9 % unter der Einkommensgrenze			83	87
10 bis 24 % unter der Einkommensgrenze			214	191
25 bis 49 % unter der Einkommensgrenze			658	666
50 bis 99 % unter der Einkommensgrenze			1.419	1.275
100 % unter der Einkommensgrenze			59	88
Überschreitung der Einkommensgrenze (§ 88d)			24	21
davon Transferleistungsempfänger:			1.331	1.267

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt – Ausgestellte Wohnberechtigungsbescheinigungen

3.6.2 Einweisung von Obdachlosen

3.6.2.1 Gesamtzahl der obdachlosen Haushalte

	2015	2016	2017	2018
Gesamtzahl obdachloser Haushalte	358	409	499	525
- davon Einpersonenhaushalte absolut	270	292	374	393
- davon Einpersonenhaushalte prozentual	75,4 %	71,3 %	75,0 %	74,9 %

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt –

3.6.2.2 Neueinweisung von Obdachlosen

	2015	2016	2017	2018
Neueinweisungen Obdachlose	156	256	348	290

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt –

3.6.2.3 Gefährdete Mietverhältnisse (fristlose Kündigungen/Räumungsklagen)

	2015	2016	2017	2018
Gefährdete Mietverhältnisse (fristlose Kündigungen/Räumungsklagen)	1.090	1.107	1.129	1.717

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt –

4. Daten zur Wohnungsbauförderung

4.1 Neubau von Mietwohnungen

	2015	2016	2017	2018
Anzahl der Wohneinheiten (WE)	94	0	0	13
Gesamtwohnfläche/m ²	5.634	0	0	685
Durchschnittliche Wohnfläche/WE	60	0	0	53
Fördersumme Land	5.331.500 €	0 €	0 €	1.527.360 €
Fördersumme Stadt	940.000 €	0 €	0 €	130.000 €
Investitionsvolumen	14.387.000 €	0 €	0 €	13.100.000 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

4.2 Modernisierung von Mietwohnungen

	2015	2016	2017	2018
Anzahl der WE	3	12	0	0
Fördersumme Land	0 €	172.000 €	0 €	0 €
Fördersumme Stadt	28.000 €	0 €	0 €	0 €
Investitionsvolumen	33.000 €	546.000 €	0 €	0 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

4.3 Erwerb von Belegungsrechten an Mietwohnungen

	2015	2016	2017	2018
Anzahl der WE	0	0	48	38
Fördersumme Land	0 €	0	482.700 €	438.000 €
Fördersumme Stadt	0 €	0	106.055 €	0 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

4.4 Förderprogramm „Studentisches Wohnen“

	2015	2016	2017	2018
Anzahl der WE	15	0	119	0
Fördersumme Land	469.000 €	0 €	10,3 Mio. €	0 €
Fördersumme Stadt	0 €	0 €	0 €	0 €
Investitionsvolumen	900.000 €	0 €	21,5 Mio. €	0 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

4.5 Förderung des Wohnungseigentums

	2015	2016	2017	2018
Anzahl der Anträge/WE	13	6	6	6
Durchschnittliche Wohnfläche in qm/WE	141	124	182	127
Fördersumme Land	1.220.000 €	580.000 €	585.000 €	525.000 €
Investitionsvolumen	4.152.000 €	1.813.000 €	2.100.000 €	2.046.428 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

4.6 Programm zur Beseitigung baulicher Hindernisse für Behinderte

	2015	2016	2017	2018
Anzahl der umgebauten Wohnungen	6	5	8	12
Fördersumme Land	22.340 €	24.800 €	35.221 €	51.750 €
Investitionsvolumen	60.000 €	80.161 €	108.000 €	174.920 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

4.7 Abgeschlossenheitsbescheinigungen

	2015	2016	2017	2018
Abgeschlossenheitsbescheinigungen	80	66	71	56
Anzahl der betroffenen Wohneinheiten	796	417	403	283

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:

IVD-Immobilienpreisspiegel Nordhessen

(Siegfried Putz, Pressesprecher IVD Nordhessen, Putz Immobilien GmbH, Wilhelmshöher Allee 253-255, 34131 Kassel,
Telefon: (0561) 3 18 66-0, Internet: www.putz-immobilien.de)

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

IVD - Immobilienverband-Deutschland

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

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

Datenstand, wenn nicht anders vermerkt: 31.12.2018