

Wohnungsmarktdaten 2022

Kassel documenta Stadt



Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

„nichts ist so konstant wie die Veränderung.“ Diese Lebensweisheit steht nicht nur für die politische Entwicklung im vergangenen, durch den fürchterlichen Krieg in der Ukraine und seine Auswirkungen geprägten Jahr. Sie steht auch für die Veränderungen am Wohnungsmarkt, der nach Jahren des Wachstums bei Nachfrage und Produktion offenbar vor großen Veränderungen steht. Dramatisch gestiegene Preise und Finanzierungskosten sorgen inzwischen für die Überprüfung von Investitionsplänen und führen zugleich zu einer starken Nachfrage nach staatlicher Wohnraumförderung im Miet- und Eigentumswohnungsbau.

Im Juni 2022 hat die Stadtverordnetenversammlung Kassel ein Wohnraumversorgungskonzept beschlossen, das auf einer breit angelegten Bestandsaufnahme, Analyse und Bewertung der Lage fußt. Seither haben sich viele der im Konzept beschriebenen Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt bereits verändert – nicht jedoch die starke Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum.

Die vorliegenden „Wohnungsmarktdaten“ können nur den Beginn dieser Entwicklung kennzeichnen. Sie sind die statistische Aufbereitung verschiedener Faktoren des Wohnungsmarkts in Kassel zum Stichtag 31.12.2021. Sie gestatten einen raschen Blick auf die Entwicklung zum Beispiel des Bestands an geförderten Wohnungen, auf Leerstände und die Entwicklung von Mieten und Immobilienpreisen. Sie kennzeichnen eine nach wie vor große Anspannung des Kasseler Wohnungsmarkts. Diese ist die Konstante in der laufenden Veränderung.

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 (Durchschnittspreise).....	11
2.4.1 Baugrundstücke – Verkaufspreise in EURO/qm	11
2.4.1.1 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser (ca. 600 – 800 qm).....	12
2.4.1.2 Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (GFZ 0,8).....	12
2.4.2 Eigenheime (bezugsfrei) – Gesamtobjektpreise in EURO.....	13
2.4.2.1 Freistehende Eigenheime (incl. Garage u. ortsüblichem großen Grundstück).....	13
2.4.2.2 Reihenhäuser (Mittelhaus ohne Garage)	13
2.4.2.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälfte	13
2.4.3 Eigentumswohnungen – Verkaufspreise in EURO/qm Wohnfläche	14
2.4.3.1 Wohnungen aus dem Bestand (Umwandlung und Wiederverkäufe)	14
2.4.3.2 Neubau - Erstbezug	14
2.5 Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche.....	15
2.6 Baufertigstellungen/Baugenehmigungen (Wohnungen).....	15
2.7 Baulandverkäufe	15
2.8 Baupreisindex	15

2.9	Verbraucherpreisindex.....	15
3.	Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt.....	16
3.1	Wohnungsbestand	16
3.1.1	Mietwohnungen mit Belegungsbindungen (Wohnberechtigungsschein)	16
3.1.1.1	Anzahl der barrierefreien Mietwohnungen mit Belegungsbindungen	16
3.1.2	Wohnplätze für Studierende	16
3.2	Wohnungsgrößen im belegungsgebundenen Wohnungsbestand nach Anzahl der Zimmer.....	17
3.3	Durchschnittsmieten der mietpreisgebundenen Wohnungen.....	17
3.3.1	Anzahl der Wohnungen in den verschiedenen Mietpreisstufen	17
3.3.2	Prozentuale Verteilung des Wohnungsbestandes in den Mietpreisstufen	17
3.3.3	Durchschnittsmieten in €/qm-Wohnfläche nach Haushaltsgrößen.....	18
3.3.4	Durchschnittsmieten in €/qm-Wohnfläche nach Anzahl der Zimmer	18
3.3.5	Durchschnittsmieten in €/qm-Wohnfläche nach Wohnungsgrößen	18
3.3.6	Durchschnittsmieten in €/qm-Wohnfläche	18
3.4	Leerstand und Leerstandquote im belegungsgebundenen Wohnungsbestand	19
3.5	Entwicklung des mietpreisgebundenen Wohnungsbestandes	19
3.6	Nachfrage nach belegungsgebundenen Wohnungen	19
3.6.1	Wohnberechtigungen	19
3.6.1.1	Gesamtzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsbescheinigungen	19
3.6.1.2	Verteilung nach angemessenen Wohnungsgrößen (absolut).....	19
3.6.1.3	Verteilung nach angemessenen Wohnungsgrößen (prozentual).....	20
3.6.1.4	Verteilung nach gesetzlich definierten Zielgruppen (absolut).....	20
3.6.1.5	Verteilung nach gesetzlich definierten Zielgruppen (in Prozent)	20
3.6.1.6	Verteilung nach Unterschreitung der Einkommensgrenze.....	21
3.6.1.7	Verteilung nach Unterschreitung der Einkommensgrenze (prozentual).....	21
3.6.2	Einweisung von Obdachlosen.....	22
3.6.2.1	Gesamtzahl der obdachlosen Haushalte	22
3.6.2.2	Neueinweisung von Obdachlosen.....	22
3.6.2.3	Gefährdete Mietverhältnisse (fristlose Kündigungen/Räumungsklagen).....	22
4.	Daten zur Wohnungsbauförderung	23
4.1	Neubau von Mietwohnungen	23
4.2	Modernisierung von Mietwohnungen	23
4.3	Erwerb von Belegungsrechten an Mietwohnungen	23
4.4	Förderprogramm „Studentisches Wohnen“	24
4.5	Förderung des Wohnungseigentums	24
4.6	Programm zur Beseitigung baulicher Hindernisse für Behinderte	24
4.7	Abgeschlossenheitsbescheinigungen	24

1. Allgemeine Daten zur Stadt Kassel

1.1 Einwohner

	2018	2019	2020	2021
Einwohner insgesamt	205.076	205.481	204.059	203.479

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

1.1.1 Altersgruppen

	2018	2019	2020	2021
Unter 18 Jahren	31.946	32.185	32.461	32.825
18 bis 24 Jahre	20.680	20.611	19.406	18.946
25 bis 44 Jahre	59.199	59.318	59.146	59.109
45 bis 64 Jahre	53.704	53.487	52.955	52.408
Über 64 Jahre	39.547	39.880	40.091	40.191
Altersdurchschnitt	42,5	42,5	42,7	42,7

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

1.2 Haushalte

	2018	2019	2020	2021
Haushalte gesamt	110.007	110.563	109.623	109.514
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,86	1,86	1,86	1,86
Anzahl 1-Personen-Haushalte	57.002	57.665	57.293	57.749
Anzahl 2-Personen-Haushalte	29.633	29.773	29.352	28.950
Anzahl 3-Personen-Haushalte	11.789	11.451	11.316	11.268
Anzahl 4 und mehr Personen-Haushalte	11.583	11.674	11.662	11.547

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

1.3 Wanderungsbewegungen

1.3.1 Gesamt

	2018	2019	2020	2021
Zuzüge nach Stadt Kassel gesamt	16.399	15.959	13.554	15.226
Fortzüge aus Stadt Kassel gesamt	15.286	15.482	14.893	14.924
Bilanz:	+ 1.113	+ 477	- 1.339	+ 302

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

1.3.2 Wanderungen im Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

	2018	2019	2020	2021
Zuzüge nach Stadt Kassel	2.464	2.279	2.101	2.126
Fortzüge aus Stadt Kassel	2.927	3.016	2.906	2.742
Bilanz:	- 463	- 737	- 805	- 616

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

1.3.3 Wanderungsbewegungen im restlichen Gebiet der Bundesrepublik Deutschland

	2018	2019	2020	2021
Zuzüge nach Stadt Kassel	10.116	9.965	8.582	9.944
Fortzüge aus Stadt Kassel	10.246	8.692	8.478	8.873
Bilanz:	-130	+ 1.273	+ 104	+ 1.071

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

1.3.4 Wanderungsbewegungen in das Ausland oder aus dem Ausland

	2018	2019	2020	2021
Zuzüge nach Stadt Kassel	3.762	3.659	2.828	3.100
Fortzüge aus Stadt Kassel	1.391	1.634	1.114	1.264
Bilanz:	+ 2.371	+2.025	+ 1.714	+ 1.836

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

1.3.5 Umzüge innerhalb der Stadt Kassel

	2018	2019	2020	2021
Umzüge innerhalb der Stadt Kassel	15.466	15.186	14.431	14.786

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

1.4 Beschäftigte

	2018	2019	2020	2021
Arbeitslosenquote am 30.06. des Jahres	7,2	7,3	8,8	8,2
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort am 30.06. eines Jahres	72.972	74.527	74.162	76.453
Geringfügig entlohnte Beschäftigte zum 30.06. d. Jahres	19.070	19.085	17.240	17.250

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

1.5 Studierende

	2018	2019	2020	2021
Universität Kassel/ Studierende insgesamt	25.149	24.936	24.471	23.529

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

1.6 Wohngeldempfänger

1.6.1 Zahlfälle und durchschnittliches Wohngeld

	2018	2019	2020	2021
Anzahl der wohngeldempfangenden Haushalte	1513	2.130	3.626	3.295
Durchschnittliches Wohngeld	156,71 €	161,22 €	188,36 €	201,81 €

Quelle: Stadt Kassel –Sozialamt- Wohngeldbehörde

1.6.2 Aufteilung nach Personengruppen

	2018	2019	2020	2021
Beschäftigte	32 %	32 %	32 %	32 %
Selbständige	1 %	1 %	1 %	1 %
Studierende	12 %	9 %	6 %	5 %
Rentner/Pensionäre	38 %	39 %	43 %	44 %
Sonstige	17 %	18 %	18 %	18 %

Quelle: Stadt Kassel –Sozialamt- Wohngeldbehörde

1.6.3 Aufteilung nach Größe der wohngeldempfangenden Haushalte

	2018	2019	2020	2021
1-2 Personen-Haushalte	63,7 %	63,14 %	64,6 %	60,6 %
3 Personen-Haushalte	10,7 %	9,83 %	9,7 %	10,7 %
4 Personen-Haushalte	13,7 %	14,33 %	12,7 %	14,6 %
5 und mehr Personen-Haushalte	11,9 %	12,7 %	13 %	14,1 %

Quelle: Stadt Kassel –Sozialamt- Wohngeldbehörde

2. Allgemeiner Wohnungsmarkt

2.1 Wohnungsbestand

	2018	2019	2020	2021
Wohnungen insgesamt (Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, selbstgenutzte 1- und 2-Familienhäuser)	106.282	106.426	107.088	107.311

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

	2018	2019	2020	2021
1 Raum	5.268	5.280	5.314	5.327
2 Räume	14.814	14.860	14.964	15.023
3 Räume	29.889	29.938	30.182	30.263
4 Räume	29.067	29.094	29.243	29.279
5 und mehr Räume	27.244	27.254	27.385	27.419
Summe:	106.282	106.426	107.088	107.311

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 1990
Bis 50 qm	6,86	8,06	7,60	7,81
50,01 bis 80 qm	5,55	6,53	6,15	6,32
Größer 80 qm	5,34	6,27	5,91	6,07

	Fertigstellung 1991 bis 2000	Fertigstellung 2001 bis 2010	Fertigstellung 2011 oder später
Bis 50 qm	8,69	10,16	11,57
50,01 bis 80 qm	7,04	8,22	9,37
Größer 80 qm	6,76	7,90	9,00

Quelle: Verordnung zur Bestimmung der Höchstbeträge nach § 3 Abs. 1 und 2 des Fehlbelegungsabgabe-Gesetzes (Höchstbetragsverordnung) Mietenstufe 3.
Höchstbetragsverordnung vom 15. März 2016 (GVBl. S. 50), zuletzt geändert mit Verordnung vom 22. November 2021 (GVBl. S. 762) in Verbindung mit der Mietenstufentabelle der Anlage zu § 1 Abs. 3 der Wohngeldverordnung in der Fassung vom 19. Oktober 2001 (Bundesgesetzblatt (BGBl.) I S. 2722, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juni 2021 (BGBl. I S. 1369).

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 1990
Bis 50 qm	278	326	308	316
50,01 bis 80 qm	427	502	473	486
Größer 80 qm	-	-	-	-

	Fertigstellung 1991 bis 2000	Fertigstellung 2001 bis 2010	Fertigstellung 2011 oder später
Bis 50 qm	352	411	469
50,01 bis 80 qm	541	632	720
Größer 80 qm	-	-	-

Quelle: Verordnung zur Bestimmung der Höchstbeträge nach § 3 Abs. 1 und 2 des Fehlbelegungsabgabe-Gesetzes (Höchstbetragsverordnung) Mietenstufe 3.
Höchstbetragsverordnung vom 15. März 2016 (GVBl. S. 50), zuletzt geändert mit Verordnung vom 22. November 2021 (GVBl. S. 762) in Verbindung mit der Mietenstufentabelle der Anlage zu § 1 Abs. 3 der Wohngeldverordnung in der Fassung vom 19. Oktober 2001 (Bundesgesetzblatt (BGBl.) I S. 2722, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juni 2021 (BGBl. I S. 1369).

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 gemäß 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 als bebaute und unbebaute Grundstücke sowie als Wohnungseigen­tum in drei Teilbereiche unterteilt. Prägend ist hierbei das Lagemerkmal, das im Untersuchungszeitraum ab 2021 in Wohnbauflächen der Preiskategorie 1 bis 4 aufgeteilt wird. Auf die bisherigen Bezeichnungen in einfache, mittlere und gute bzw. sehr gute Wohnlagen wurde verzichtet, da z.B. in mittleren Bodenricht­wertzonen auch gute Wohnlagen vorzufinden sind oder Neubauten mit guten Ausstattung auch in mittleren Lagen vorzufinden sind.

Es wird nunmehr ab 2021 differenziert nach:

- **Preiskategorie 1: Bodenrichtwertzone 100,-€/m² bis 160,-€/m²**
(Früher „einfache Wohnlage“)
Lage, die durch die typischen Strukturen eines allgemeinen Wohngebietes gekenn­zeichnet ist, also zu den „einfachen“ Lagen zählt.
- **Preiskategorie 2: Bodenrichtwertzone 165,-€/m² bis 260,-€/m²**
(Früher „mittlere Wohnlage“)
Lage eines Wohnbaugrundstücks in einem allgemeinen Wohngebiet, mit durch­schnittlicher Lärmbelästigung und Infrastruktur.
- **Preiskategorie 3: Bodenrichtwertzone 270,-€/m² bis 390,-€/m²**
(Früher „gute Wohnlage“)
Lage eines Wohnbaugrundstücks in einem allgemeinen oder reinen Wohngebiet, dessen Umgebungsbebauung die prägende Nutzung erkennen lässt.
- **Preiskategorie 4: Bodenrichtwertzone 400,-€/m² bis 575,-€/m²**
(Früher „sehr gute Wohnlage“ bei Neubauten)
Lage eines Wohnbaugrundstücks in einem reinen Wohngebiet, dessen Umge­bungsbebauung die prägende Nutzung und Bebauung in einer hochpreisigen Zone abgebildet. Berücksichtigt Bestand und Neubau.

Vor 2021:

- **Einfache Wohnlage [Bodenrichtwertzone (BRW) bis 2019: 80,-€/m² bis 130,-€/m² / (BRW) ab 2020: 90,-€/m² bis 145,-€/m²]:**
Lage, die durch die typischen Strukturen eines allgemeinen Wohngebietes gekennzeichnet ist, also zu den „einfachen“ Randlagen zählt.
- **Mittlere Wohnlage [Bodenrichtwertzone (BRW) bis 2019: 135,-€/m² bis 220,-€/m² / (BRW) ab 2020: 150,-€/m² bis 245,-€/m²]:**
Lage eines Wohnbaugrundstücks in einem allgemeinen Wohngebiet, mit durchschnittlicher Lärmbelastigung.
- **Gute Wohnlage [Bodenrichtwertzone (BRW) bis 2019: 230,-€/m² bis 510,-€/m² / (BRW) ab 2020: 250,-€/m² bis 540,-€/m²]:**
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)

	2018	2019	2020	2021
Preisklasse 1 (ehem. einfache Wohnlage)	155	240	185	150
Preisklasse 2 (ehem. mittlere Wohnlage)	225	210	220	200
Preisklasse 3 (ehem. gute Wohnlage)	230	260	280	310
Preisklasse 4				470

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)

	2018	2019	2020	2021
Preisklasse 1 (ehem. einfache Wohnlage)	155	240	185	150
Preisklasse 2 (ehem. mittlere Wohnlage)	225	210	220	200
Preisklasse 3 (ehem. gute Wohnlage)	230	260	280	310
Preisklasse 4				470

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)

	2018	2019	2020	2021
Preisklasse 1 (ehem. einfache Wohnlage)	230.000	265.000	255.000	375.000
Preisklasse 2 (ehem. mittlere Wohnlage)	310.000	340.000	335.000	355.000
Preisklasse 3 (ehem. gute Wohnlage)	435.000	505.000	430.000	500.000
Preisklasse 4				665.000

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

2.4.2.2 Reihenhäuser (Mittelhaus ohne Garage)

	2018	2019	2020	2021
Preisklasse 1 (ehem. einfache Wohnlage)	200.000	215.000	205.000	175.000
Preisklasse 2 (ehem. mittlere Wohnlage)	185.000	225.000	210.000	265.000
Preisklasse 3 (ehem. gute Wohnlage)	260.000	285.000	280.000	305.000
Preisklasse 4				k.A.

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

2.4.2.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälfte

	2018	2019	2020	2021
Preisklasse 1 (ehem. einfache Wohnlage)	200.000	230.000	225.000	185.000
Preisklasse 2 (ehem. mittlere Wohnlage)	290.000	270.000	275.000	310.000
Preisklasse 3 (ehem. gute Wohnlage)	385.000	380.000	335.000	355.000
Preisklasse 4				570.000

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 (Umwandlung und Wiederverkäufe)

	2018	2019	2020	2021
Preisklasse 1 (ehem. einfache Wohnlage)	1.400	1.550	1.455	1.785
Preisklasse 2 (ehem. mittlere Wohnlage)	1.700	1.800	1.840	1.975
Preisklasse 3 (ehem. gute Wohnlage)	2.050	2.200	2.290	2.530
Preisklasse 4				2.540

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

2.4.3.2 Neubau - Erstbezug

	2018	2019	2020	2021
Preisklasse 1 (ehem. einfache Wohnlage)	2.600	2.600	k.A.	k.A.
Preisklasse 2 (ehem. mittlere Wohnlage)	2.750	2.900	3.240	3.515
Preisklasse 3 (ehem. gute Wohnlage)	3.050	3.200	3.660	3.945
Preisklasse 4 (ehem. sehr gute Wohnlage)	3.450	3.450	k.A.	k.A.

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

	2018	2019	2020	2021
durchschnittliche Wohnfläche in m ² je Einwohner	41,23	41,21	41,82	42,03

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 ab 2020: Wohnfläche nach Hessischem Statistischem Landesamt (2020: 8.533.100 qm; 2021: 8.552.500) geteilt durch die Einwohnerzahl nach Einwohnerregister der Stadt Kassel (2020: 204.059; 2021: 203.479)

2.6 Baufertigstellungen/Baugenehmigungen (Wohnungen)

	2018	2019	2020	2021
Baugenehmigungen	373	420	495	191
Baufertigstellungen	683	164	680	241

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

2.7 Baulandverkäufe

	2018	2019	2020	2021
Veräußerungsfälle, baureifes Wohnbauland	61	89	79	48
Durchschnittlicher Grundstückspreis in €/qm	147 €	229 €	242 €	227 €
Durchschnittliche Grundstücksfläche in qm	637	632	881	797

Quelle: Gutachterausschuss für den Bereich der documenta-Stadt Kassel
-Immobilienmarktbericht 2019, 2020, 2021 und 2022-

2.8 Baupreisindex

	2018	2019	2020	2021
Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden (Basisjahr 2015 = 100)	109,9	114,6	116,4	127,0

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2021

2.9 Verbraucherpreisindex

(Basisjahr 2015 = 100)	2018	2019	2020	2021
Verbraucherpreisindex Hessen ¹⁾	103,2	104,5	104,9	108,1
Verbraucherpreisindex Bund ²⁾	103,8	105,3	105,8	109,1

Quelle: ¹⁾ Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2021

²⁾ Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2021

3. Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt

3.1 Wohnungsbestand

3.1.1 Mietwohnungen mit Belegungsbindungen (Wohnberechtigungsschein)

	2018	2019	2020	2021
<u>Mietpreis- und Belegungsbindungen</u>				
1. Förderweg nach dem Hess. Wohnungsbindungsgesetz (HWoBindG) und Neubau nach dem Hess. Wohnraumfördergesetz (HWoFG)	5.516	4.828	4.567	4.544
<u>Andere Belegungsbindungen</u>				
Modernisierungsprogramme, Studentenwohnungen, § 88d II. WoBauG, etc.	2.011	1.323	1.289	1.244
Summe:	7.527	6.151	5.856	5.788
Anteil am gesamten Wohnungsbestand	7,08 %	5,78 %	5,47 %	5,39 %
Davon Wohnungen, die der Fehlbelegungsabgabe unterliegen	6.154	5.433	5.116	4.961

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

	2018	2019	2020	2021
Barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040 Teil 2	382	364	391	382

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

3.1.2 Wohnplätze für Studierende

	2018	2019	2020	2021
Vom Studierendenwerk Kassel selbstverwaltete Wohnplätze in Kassel	966	966	966	966

Quelle: Studentenwerk Kassel

3.2 Wohnungsgrößen im belegungsgebundenen Wohnungsbestand nach Anzahl der Zimmer

	2018	2019	2020	2021
1 Zimmerwohnungen	402	334	320	319
2 Zimmerwohnungen	2.790	2.243	2.166	2.145
3 Zimmerwohnungen	3.202	2.500	2.370	2.332
4 Zimmerwohnungen	927	725	710	700
5 und mehr Zimmerwohnungen	66	61	61	61
Summe der Wohnungen:	7.387	5.863	5.627	5.557

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	2018	2019	2020	2021
Miete bis 3,50 €	446	388	332	313
Miete über 3,50 € bis 4,50 €	2.412	1.912	1.585	1.432
Miete über 4,50 € bis 5,00 €	1.318	1.236	1.139	1.161
Miete über 5,00 € bis 6,00 €	1.142	1.013	1.182	1.269
Miete über 6,00 €	198	224	329	369
Wohnungen insgesamt	5.516	4.773	4.567	4.544

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	2018	2019	2020	2021
Bis 3,50 €	8,1 %	8,1 %	7,3 %	6,9 %
über 3,50 € bis 4,50 €	43,7 %	40,1 %	34,7 %	31,5 %
über 4,50 € bis 5,00 €	23,9 %	25,9 %	24,9 %	25,6 %
über 5,00 € bis 6,00 €	20,7 %	21,2 %	25,9 %	27,9 %
Über 6,00 €	3,6 %	4,7 %	7,2 %	8,1 %

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

3.3.3 Durchschnittsmieten in €/qm-Wohnfläche nach Haushaltsgrößen

Haushaltsgrößen	2018	2019	2020	2021
1 Personen-Haushalte	4,64	4,69	4,81	4,88
2 bis 3 Personen-Haushalte	4,60	4,54	4,66	4,71
4 und mehr Personen-Haushalte	4,47	4,55	4,65	4,72

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

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

Anzahl der Zimmer	2018	2019	2020	2021
1 Zimmer, Küche, Bad	5,06	5,18	5,24	5,30
2 bis 3 Zimmer, Küche, Bad	4,54	4,59	4,69	4,75
4 und mehr Zimmer, Küche, Bad	4,47	4,51	4,58	4,61

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

3.3.5 Durchschnittsmieten in €/qm-Wohnfläche nach Wohnungsgrößen

Wohnungsgrößen	2018	2019	2020	2021
Bis 50 qm	4,77	4,87	4,97	5,05
Über 50 bis 60 qm	4,71	4,71	4,78	4,84
Über 60 bis 75 qm	4,47	4,55	4,65	4,70
Größer 75 qm	4,44	4,48	4,57	4,63

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

3.3.6 Durchschnittsmieten in €/qm-Wohnfläche

	2018	2019	2020	2021
Die Durchschnittsmiete (Mittelwert) der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen	4,74	4,77	4,88	4,94

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

3.4 Leerstand und Leerstandquote im belegungsgebundenen Wohnungsbestand

	2018	2019	2020	2021
Anzahl der leerstehenden oder freigemeldeten Wohnungen	82	105	120	117
Prozentanteil am Gesamtbestand belegungsgebundener Wohnungen	1,09 %	1,71 %	2,05 %	2,02 %

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

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

3.5 Entwicklung des mietpreisgebundenen Wohnungsbestandes

	1990	2004	2021
Gesamtbestand der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen (1. Förderungsweg)	23.000	8.504	5.788

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

3.6 Nachfrage nach belegungsgebundenen Wohnungen

3.6.1 Wohnberechtigungen

3.6.1.1 Gesamtzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsbescheinigungen

	2018	2019	2020	2021
Insgesamt ausgestellte Wohnberechtigungen	2.494	2.098	1.691	1.833
Am Stichtag gültige Wohnberechtigungen	2.328	1.953	1.539	1.772

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

3.6.1.2 Verteilung nach angemessenen Wohnungsgrößen (absolut)

	2018	2019	2020	2021
1 Person (bis 50 m ² oder 1 Zimmer)	1.065	866	714	911
2 Personen (bis 60 m ² oder 2 Zimmer)	570	479	379	398
3 Personen (bis 75 m ² oder 3 Zimmer)	369	313	244	213
4 Personen (bis 85 m ² oder 4 Zimmer)	208	191	131	148
5 Personen und mehr (über 95 m ² oder mehr als 5 Zimmer)	116	104	71	102

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt – Am Stichtag gültige Wohnberechtigungsbescheinigungen

3.6.1.3 Verteilung nach angemessenen Wohnungsgrößen (prozentual)

	2018	2019	2020	2021
1 Person (bis 50 m ² oder 1 Zimmer)	46 %	44 %	46 %	51 %
2 Personen (bis 60 m ² oder 2 Zimmer)	24 %	25 %	25 %	23 %
3 Personen (bis 75 m ² oder 3 Zimmer)	16 %	16 %	16 %	12 %
4 Personen (bis 85 m ² oder 4 Zimmer)	9 %	10 %	8 %	8 %
5 Personen und mehr (über 95 m ² oder mehr als 5 Zimmer)	5 %	5 %	5 %	6 %

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt - Am Stichtag gültige Wohnberechtigungsbescheinigungen

3.6.1.4 Verteilung nach gesetzlich definierten Zielgruppen (absolut)

	2018	2019	2020	2021
Alleinerziehende/r	217	217	220	255
Ältere Menschen	316	271	219	263
Junge Ehe	71	100	90	106
Kinderreiche Familien	114	108	69	104
Schwangere	95	84	40	39
Schwerbehinderte	279	243	201	276

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

3.6.1.5 Verteilung nach gesetzlich definierten Zielgruppen (in Prozent)

	2018	2019	2020	2021
Alleinerziehende/r	9,3 %	11,1 %	14,3 %	14,4 %
Ältere Menschen	13,6 %	13,9 %	14,2 %	14,8 %
Junge Ehe	3,1 %	5,1 %	5,9 %	6 %
Kinderreiche Familien	4,9 %	5,5 %	4,5 %	5,9 %
Schwangere	4,1 %	4,3 %	2,6 %	2,2 %
Schwerbehinderte	12 %	12,4 %	13 %	15,6 %

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

3.6.1.6 Verteilung nach Unterschreitung der Einkommensgrenze

	2018	2019	2020	2021
bis 9 % unter der Einkommensgrenze	87	84	67	66
10 bis 24 % unter der Einkommensgrenze	191	187	137	150
25 bis 49 % unter der Einkommensgrenze	666	595	487	604
50 bis 99 % unter der Einkommensgrenze	1.275	941	759	784
100 % unter der Einkommensgrenze	88	121	72	141
Überschreitung der Einkommensgrenze (§ 88d)	21	25	17	27
Summe der Wohnberechtigungsbescheinigungen	2.328	1.953	1.539	1772
davon Transferleistungsempfänger:	1.267	954	782	826

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

3.6.1.7 Verteilung nach Unterschreitung der Einkommensgrenze (prozentual)

	2018	2019	2020	2021
bis 9 % unter der Einkommensgrenze	3,74%	4,30%	4,35 %	3,73 %
10 bis 24 % unter der Einkommensgrenze	8,20%	9,58%	8,90 %	8,47 %
25 bis 49 % unter der Einkommensgrenze	28,61%	30,47%	31,64 %	34,09 %
50 bis 99 % unter der Einkommensgrenze	54,77%	48,18%	49,32 %	44,23 %
100 % unter der Einkommensgrenze	3,78%	6,20%	4,68 %	7,96 %
Überschreitung der Einkommensgrenze (§ 88d)	0,90%	1,28%	1,11 %	1,52 %
davon Transferleistungsempfänger:	54,42%	48,85%	50,81 %	46,61 %

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

3.6.2 Einweisung von Obdachlosen

3.6.2.1 Gesamtzahl der obdachlosen Haushalte

	2018	2019	2020	2021
Gesamtzahl obdachloser Haushalte	525	560	545	562
- davon Einpersonenhaushalte absolut	393	404	398	410
- davon Einpersonenhaushalte prozentual	74,9 %	72,1 %	73 %	73 %

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt -

3.6.2.2 Neueinweisung von Obdachlosen

	2018	2019	2020	2021
Neueinweisungen Obdachlose	290	309	320	301

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt -

3.6.2.3 Gefährdete Mietverhältnisse (fristlose Kündigungen/Räumungsklagen)

	2018	2019	2020	2021
Gefährdete Mietverhältnisse (fristlose Kündigungen/Räumungsklagen)	1.717	1.401	1.017	797

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt -

4. Daten zur Wohnungsbauförderung

4.1 Neubau von Mietwohnungen

	2018	2019	2020	2021
Anzahl der Wohneinheiten (WE)	13	31	0	20
Gesamtwohnfläche/m ²	685	2107	0	1134
Durchschnittliche Wohnfläche/WE	53	68	0	57
Fördersumme Land	1.527.360 €	2.970.390 €	0 €	2.058.500 €
Fördersumme Stadt	130.000 €	310.000 €	0 €	200.000 €
Investitionsvolumen	13.100.000 €	23.226.776 €	0 €	4.020.000 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

4.2 Modernisierung von Mietwohnungen

	2018	2019	2020	2021
Anzahl der WE	0	0	0	0
Fördersumme Land	0 €	0 €	0 €	0 €
Fördersumme Stadt	0 €	0 €	0 €	0 €
Investitionsvolumen	0 €	0 €	0 €	0 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

4.3 Erwerb von Belegungsrechten an Mietwohnungen

	2018	2019	2020	2021
Anzahl der WE	28	21	0	125
Fördersumme Land	316.972 €	267.840 €	0 €	2.882.300 €
Fördersumme Stadt	0 €	0 €	0 €	0 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

4.4 Förderprogramm „Studentisches Wohnen“

	2018	2019	2020	2021
Anzahl der WE	0	0	0	40
Fördersumme Land	0 €	0 €	0 €	1.597.600 €
Fördersumme Stadt	0 €	0 €	0 €	0 €
Investitionsvolumen	0 €	0 €	0 €	3.000.000 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

4.5 Förderung des Wohnungseigentums

	2018	2019	2020	2021
Anzahl der Anträge/WE	6	7	9	2
Durchschnittliche Wohnfläche in qm/WE	127	152	171	162,5
Fördersumme Land	525.000 €	775.000 €	1.310.000 €	250.000 €
Investitionsvolumen	2.046.428 €	2.750.670 €	3.830.718 €	946.600 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

4.6 Programm zur Beseitigung baulicher Hindernisse für Behinderte

	2018	2019	2020	2021
Anzahl der umgebauten Wohnungen	12	19	15	32
Fördersumme Land	51.750 €	78.231 €	62.182 €	126.746 €
Investitionsvolumen	174.920 €	225.342 €	179.959 €	471.123 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

4.7 Abgeschlossenheitsbescheinigungen

	2018	2019	2020	2021
Abgeschlossenheitsbescheinigungen	56	78	99	103
Anzahl der betroffenen Wohneinheiten	283	394	608	691

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 2021 -

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

Veröffentlichungen und Zitate aus dem Bericht bitten wir stets mit einer Quellenangabe zu versehen.
Datenstand, wenn nicht anders vermerkt: 31.12.2021