

Kassel documenta Stadt

Wohnungsmarktdaten 2013



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Daten zur Stadt Kassel	4
1.1 Einwohner	4
1.1.1 Altersgruppen	4
1.2 Haushalte.....	4
1.3 Wanderungsbewegungen.....	5
1.3.1 Gesamt.....	5
1.3.2 Wanderungen im Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK).....	5
1.3.3 Wanderungsbewegungen im restlichen Gebiet der Bundesrepublik Deutschland.....	5
1.3.4 Wanderungsbewegungen in das Ausland oder aus dem Ausland	5
1.3.5 Umzüge innerhalb der Stadt Kassel	5
1.4 Beschäftigte	6
1.5 Wohngeldempfänger.....	6
1.5.1 Zahlfälle und durchschnittliches Wohngeld	6
1.5.2 Aufteilung nach Personengruppen.....	6
1.5.3 Aufteilung nach Größe der wohngeldempfangenden Haushalte	6
2. Allgemeiner Wohnungsmarkt	7
2.1 Wohnungsbestand	7
2.2 Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume	7
2.3 Durchschnittsmieten in €/qm-Wohnfläche für den bindungsfreien Wohnungsmarkt	8
2.3.1 Fertigstellung bis 1948.....	8
2.3.2 Fertigstellung ab 1949	8
2.3.3 Neubau/ Erstbezug	9
2.4 Immobilienpreisentwicklung nach IVD (Durchschnittspreise).....	9
2.4.1 Baugrundstücke – Verkaufspreise in EURO/qm	9
2.4.1.1 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser (ca. 600 – 800 qm).....	9
2.4.1.2 Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (GFZ 0,8).....	10
2.4.2 Eigenheime (bezugsfrei) – Gesamtobjektpreise in EURO.....	10
2.4.2.1 Freistehende Eigenheime (incl. Garage u. ortsüblichem großen Grundstück).....	10
2.4.2.2 Reihenhäuser (Mittelhaus ohne Garage)	10
2.4.3 Eigentumswohnungen – Verkaufspreise in EURO/qm Wohnfläche	11
2.4.3.1 Wohnungen aus dem Bestand.....	11
2.4.3.2 Neubau – Erstbezug.....	11
2.5 Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche.....	12
2.6 Baufertigstellungen/Baugenehmigungen (Wohnungen).....	12
2.7 Baulandverkäufe	12
2.8 Baupreisindex	12

3. Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt.....	13
3.1 Wohnungsbestand.....	13
3.1.1 Mietwohnungen mit Belegungsbindungen (Wohnberechtigungsschein)	13
3.1.1.1 Anzahl der barrierefreien Mietwohnungen mit Belegungsbindungen	13
3.1.2 Wohnplätze für Studierende	13
3.2 Wohnungsgrößen im belegungsgebundenen Wohnungsbestand nach Anzahl der Zimmer	14
3.3 Durchschnittsmieten der mietpreisgebundenen Wohnungen.....	14
3.3.1 Anzahl der Wohnungen in den verschiedenen Mietpreisstufen	14
3.3.2 Prozentuale Verteilung des Wohnungsbestandes in den Mietpreisstufen	14
3.3.3 Durchschnittsmieten in €/qm-Wohnfläche nach Haushaltsgrößen	15
3.3.4 Durchschnittsmieten in €/qm-Wohnfläche nach Anzahl der Zimmer	15
3.3.5 Durchschnittsmieten in €/qm-Wohnfläche nach Wohnungsgrößen	15
3.4 Leerstand und Leerstandquote im belegungsgebundenen Wohnungsbestand	16
3.5 Entwicklung des mietpreisgebundenen Wohnungsbestandes	16
3.6 Nachfrage nach belegungsgebundenen Wohnungen	16
3.6.1 Wohnberechtigungen	16
3.6.1.1 Gesamtzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsbescheinigungen	16
3.6.1.2 Verteilung nach zustehenden Wohnungsgrößen (absolut).....	16
3.6.1.3 Verteilung nach zustehenden Wohnungsgrößen (prozentual).....	17
3.6.1.4 Verteilung nach gesetzlich definierten Zielgruppen (absolut).....	17
3.6.1.5 Verteilung nach gesetzlich definierten Zielgruppen (in Prozent der ausgestellten Wohnberechtigungen)	17
3.6.2 Einweisung von Obdachlosen.....	18
3.6.2.1 Gesamtzahl der obdachlosen Haushalte	18
3.6.2.2 Neueinweisung von Obdachlosen.....	18
3.6.2.3 Gefährdete Mietverhältnisse (fristlose Kündigungen/Räumungsklagen)	18
4. Daten zur Wohnungsbauförderung	18
4.1 Neubau von Mietwohnungen	18
4.2 Modernisierung von Mietwohnungen	19
4.3 Förderung des Wohnungseigentums	19
4.4 Programm zur Beseitigung baulicher Hindernisse für Behinderte	19
4.5 Abgeschlossenheitsbescheinigungen	19

1. Allgemeine Daten zur Stadt Kassel

1.1 Einwohner

	2009	2010	2011	2012
Einwohner insgesamt	192.241	193.112	194.109	195.422

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

1.1.1 Altersgruppen

	2009	2010	2011	2012
Unter 18 Jahren	29.948	29.714	29.779	29.829
18 bis 24 Jahre	19.229	19.679	19.844	19.692
25 bis 44 Jahre	54.416	54.175	54.067	54.872
45 bis 64 Jahre	49.806	51.010	51.901	52.425
Über 64 Jahre	38.842	38.534	38.518	38.604

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

1.2 Haushalte

	2009	2010	2011	2012
Haushalte gesamt	102.867	103.884	102.343	103.825
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,87	1,86	1,9	1,88
Anzahl 1-Personen-Haushalte	50.467	51.726	50.814	52.210
Anzahl 2-Personen-Haushalte	28.324	28.457	28.158	28.147
Anzahl 3-Personen-Haushalte	12.604	12.450	12.269	12.391
Anzahl 4 und mehr Personen-Haushalte	11.469	11.251	11.102	11.077

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

Hinweis: Bei der Auswertung der Daten aus 2012 wurde die Erhebungsschärfe nochmals deutlich verbessert. Ein direkter Vergleich mit den Vorjahren ist nicht möglich.

1.3 Wanderungsbewegungen

1.3.1 Gesamt

	2009	2010	2011	2012
Zuzüge nach Stadt Kassel gesamt	12.630	13.785	14.382	14.092
Fortzüge aus Stadt Kassel gesamt	11.883	12.586	12.983	12.395
Bilanz:	+ 747	+ 1.199	+ 1.399	+ 1.697

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

1.3.2 Wanderungen im Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

	2009	2010	2011	2012
Zuzüge nach Stadt Kassel	1.966	2.140	2.102	1.986
Fortzüge aus Stadt Kassel	2.164	2.275	2.451	2.350
Bilanz:	- 198	- 135	- 349	- 364

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

1.3.3 Wanderungsbewegungen im restlichen Gebiet der Bundesrepublik Deutschland

	2009	2010	2011	2012
Zuzüge nach Stadt Kassel	8.766	9.221	9.258	9.001
Fortzüge aus Stadt Kassel	8.522	8.992	9.335	8.750
Bilanz:	+ 244	+ 229	- 77	+ 251

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

1.3.4 Wanderungsbewegungen in das Ausland oder aus dem Ausland

	2009	2010	2011	2012
Zuzüge nach Stadt Kassel	1.898	2.424	3.022	3.105
Fortzüge aus Stadt Kassel	1.197	1.319	1.197	1.295
Bilanz:	+ 701	+ 1.105	+ 1.825	+ 1.810

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

1.3.5 Umzüge innerhalb der Stadt Kassel

	2009	2010	2011	2012
Umzüge innerhalb der Stadt Kassel	16.574	15.557	15.156	14.812

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

1.4 Beschäftigte

	2009	2010	2011	2012
Arbeitslosenquote	12,4	10,5	10,2	9,9
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	57.311	59.813	61.553	63.144
Geringfügig entlohnte Beschäftigte	17.536	17.692	17.969	18.375

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

1.5 Wohngeldempfänger

1.5.1 Zahlfälle und durchschnittliches Wohngeld

	2009	2010	2011	2012
Anzahl der wohngeldempfangenden Haushalte	2.576	3.203	3.042	2.610
Durchschnittliches Wohngeld	117,11 €	125,71 €	124,27 €	125,37

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt – Wohngeldbehörde

1.5.2 Aufteilung nach Personengruppen

	2009	2010	2011	2012
Beschäftigte	38 %	37 %	37 %	34 %
Selbständige	3 %	3 %	3 %	3 %
Studierende	11 %	11 %	12 %	14 %
Rentner/Pensionäre	33 %	32 %	31 %	31 %
Sonstige	15 %	17 %	17 %	18 %

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt – Wohngeldbehörde

1.5.3 Aufteilung nach Größe der wohngeldempfangenden Haushalte

	2009	2010	2011	2012
1–2 Personen-Haushalte	57 %	65 %	67 %	67 %
3 Personen-Haushalte	12 %	10 %	11 %	11 %
4 Personen-Haushalte	14 %	15 %	13 %	13 %
5 und mehr Personen-Haushalte	17 %	10 %	9 %	9 %

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt – Wohngeldbehörde

2. Allgemeiner Wohnungsmarkt

2.1 Wohnungsbestand

	2009	2010	2011	2012
Wohnungen insgesamt (Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, selbstgenutzte 1- und 2-Familienhäuser)	103.390	103.499	103.694	105.909

Quelle: 2009 bis 2011: Stadt Kassel - Fachstelle Statistik - (Hessisches Statistisches Landesamt)
Ab 2012: Stadt Kassel - Fachstelle Statistik - (Hessisches Statistisches Landesamt)
Im Wohnungsbestand sind die Wohnungen und Wohnräume in
Wohnheimen enthalten.

2.2 Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume

	2009	2010	2011	2012
1 Raum	3.966	3.988	4.005	5.035
2 Räume	5.763	5.758	5.774	14.851
3 Räume	24.669	24.696	24.703	30.527
4 Räume	37.495	37.495	37.514	29.176
5 und mehr Räume	31.497	31.562	31.698	26.320
Summe:	103.390	103.499	103.694	105.909

Quelle: 2009 bis 2011: Stadt Kassel - Fachstelle Statistik - (Hessisches Statistisches Landesamt)
Ab 2012: 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 Durchschnittsmieten in €/qm-Wohnfläche für den bindungsfreien Wohnungsmarkt

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

Grundlage für die Preisangaben bilden die aktuellen Marktpreise im letzten Quartal des Jahres 2012. Bei Mieten werden jeweils nur die bei Neuvermietung erzielten Mietpreise, bezogen auf 3 Zimmer mit ca. 70 qm Wohnfläche, erfasst. Mieten aus dem Bestand sind nicht berücksichtigt. Es handelt sich dabei jeweils um die aktuell am Ort erzielten Netto- Kaltmieten.

Es wird differenziert nach:

- **Einfachem Wohnwert:** Nicht modernisiertes, jedoch instandgehaltenes Altobjekt, Lage in gemischt genutztem Gebiet (Mischgebiet) mit alter Bausubstanz und einfacher Ausstattung z.B. Typ „Siedlungshaus“.
- **Mittlerem Wohnwert:** Objekt, das in Bausubstanz und Ausstattung einem durchschnittlichen „Standard“ entspricht und sich in einem allgemeinen Wohngebiet befindet.
- **Gutem Wohnwert:** Gut ausgestattetes Objekt mit guter Bausubstanz, guter Ausstattung in ruhiger guter Wohnlage.
- **Sehr gutem Wohnwert (1a Lagen):** Hochwertiges Objekt, erstklassige Ausstattung und Bausubstanz in sehr guter Wohnlage (Villenlage).

2.3.1 Fertigstellung bis 1948

	2009	2010	2011	2012
Einfacher Wohnwert	3,60	3,70	4,00	4,10
Mittlerer Wohnwert	4,30	4,40	4,50	5,00
Guter Wohnwert	4,90	5,20	5,40	5,60

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

2.3.2 Fertigstellung ab 1949

	2009	2010	2011	2012
Einfacher Wohnwert	3,90	4,00	4,30	4,70
Mittlerer Wohnwert	4,40	4,80	5,10	5,50
Guter Wohnwert	5,40	6,00	6,50	7,00

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

2.3.3 Neubau/ Erstbezug

	2009	2010	2011	2012
Mittlerer Wohnwert	5,70	6,00	6,50	6,50
Guter Wohnwert	6,50	7,00	7,50	8,00
Sehr guter Wohnwert	8,00	9,00	9,00	9,50

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

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)

	2009	2010	2011	2012
normale Wohnlage	80	80	80	90
Gute Wohnlage	120	130	140	160
Sehr gute Wohnlage	220	230	240	250

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

2.4.1.2 Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (GFZ 0,8)

	2009	2010	2011	2012
Normale Wohnlage	120	120	120	140
Gute Wohnlage	215	225	230	240
Sehr gute Wohnlage	Keine Angaben	Keine Angaben	270	280

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)

	2009	2010	2011	2012
Mittlerer Wohnwert ca. 125 qm	150.000	155.000	160.000	180.000
Guter Wohnwert ca. 150 qm	200.000	210.000	250.000	270.000
Sehr guter Wohnwert ca. 200 qm	330.000	340.000	420.000	480.000

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

2.4.2.2 Reihenhäuser (Mittelhaus ohne Garage)

	2009	2010	2011	2012
Einfacher Wohnwert ca. 100 qm	75.000	70.000	75.000	75.000
Mittlerer Wohnwert ca. 110 qm	110.000	110.000	120.000	120.000
Guter Wohnwert ca. 120 qm	135.000	140.000	160.000	180.000

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

	2009	2010	2011	2012
Mittlerer Wohnwert	550	650	750	850
Guter Wohnwert	900	950	1.100	1.250
Sehr guter Wohnwert	1.200	1.300	1.500	1.750

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

	2009	2010	2011	2012
Mittlerer Wohnwert	1.300	1.400	1.600	1.700
Guter Wohnwert	1.650	1.700	1.900	2.000
Sehr guter Wohnwert	2.150	2.300	2.400	2.600

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

	2009	2010	2011	2012
durchschnittliche Wohnfläche in m ² je Einwohner	40,91	40,79	40,00	42,52

Quelle: 2009-2011: Stadt Kassel - Fachstelle Statistik - (Hessisches Statistisches Landesamt) in Verbindung mit Stadt Kassel - Fachstelle Statistik- EWO-Daten

Ab 2012: Im Wohnungsbestand des Hessischen Statistischen Landesamtes sind die Wohnungen und Wohnräume in Wohnheimen enthalten.

Hinweis für 2012: Wohnfläche nach Hessischem Statistischem Landesamt (8.309.100 qm) geteilt durch die Einwohnerzahl nach Einwohnerregister der Stadt Kassel (195.422).

2.6 Baufertigstellungen/Baugenehmigungen (Wohnungen)

	2009	2010	2011	2012
Baugenehmigungen	243	182	205	240
Baufertigstellungen	225	189	209	278

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

2.7 Baulandverkäufe

	2009	2010	2011	2012
Veräußerungsfälle, baureifes Wohnbauland	67	68	86	136
Durchschnittlicher Grundstückspreis in €/qm	140 €	136 €	131 €	141 €
Durchschnittliche Grundstücksfläche in qm	776	691	700	879

Quelle: Gutachterausschuss für den Bereich der documenta-Stadt Kassel
-Immobilienmarktbericht 2012 und 2013-

2.8 Baupreisindex

	2008	2010	2011	2012
Baupreisindex (Basisjahr 2000 = 100)	109,5	111,5	119,5	122,7

Quelle: Gutachterausschuss für den Bereich der documenta-Stadt Kassel
-Immobilienmarktbericht -

3. Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt

3.1 Wohnungsbestand

3.1.1 Mietwohnungen mit Belegungsbindungen (Wohnberechtigungsschein)

	2009	2010	2011	2012
<u>Mietpreis- und Belegungsbindungen</u>				
1. Förderweg nach dem Hess. Wohnungsbindungsgesetz (HWOBindG) und Neubau nach dem Hess. Wohnraumförderungsgesetz (HWOFG)	6.740	6.614	6.436	6.361
<u>Andere Belegungsbindungen</u>				
Modernisierungsprogramme, § 88d II. WoBauG, etc.	2.716	2.713	2.760	2.745
Summe:	9.456	9.327	9.196	9.106
Anteil am gesamten Wohnungsbestand	9,15 %	9,0 %	8,87 %	8,60 %

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

Hinweis: Im Gesamtwohnungsbestand des Hessischen Statistischen Landesamtes sind ab 2012 die Wohnungen und Wohnräume in Wohnheimen enthalten.

3.1.1.1 Anzahl der barrierefreien Mietwohnungen mit Belegungsbindungen

	2009	2010	2011	2012
Barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040 Teil 2	380	380	382	378

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

3.1.2 Wohnplätze für Studierende

	2009	2010	2011	2012
Vom Studentenwerk Kassel selbstverwaltete Wohnplätze	990	995	989	1.015

Quelle: Studentenwerk Kassel

3.2 Wohnungsgrößen im belegungsgebundenen Wohnungsbestand nach Anzahl der Zimmer

	2009	2010	2011	2012
1 Zimmerwohnungen	510	554	527	527
2 Zimmerwohnungen	3.230	3.176	3.304	3.270
3 Zimmerwohnungen	3.660	3.599	3.848	3.801
4 Zimmerwohnungen	1.118	1.060	1.160	1.153
5 und mehr Zimmerwohnungen	78	78	79	79
Summe der Wohnungen:	8.596	8.467	8.918	8.830

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

Hinweis: Gebundene Wohnungen, die nicht der städtischen Wohnraumüberwachung unterliegen (z.B. Vereinbarte Förderung nach § 88d II. WoBauG) 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	2009	2010	2011	2012
Miete bis 3,50 €	687	677	624	619
Miete über 3,50 € bis 4,50 €	4.208	4.167	4.044	3.985
Miete über 4,50 € bis 5,00 €	1.419	1.347	1.346	1.319
Miete über 5,00 € bis 6,00 €	426	423	422	438
Wohnungen insgesamt	6.740	6.614	6.436	6.361

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	2009	2010	2011	2012
Bis 3,50 €	10,2 %	10,2 %	9,7 %	9,7 %
über 3,50 € bis 4,50 €	62,4 %	63,0 %	62,8 %	62,7 %
über 4,50 € bis 5,00 €	21,1 %	20,4 %	20,9 %	20,7 %
über 5,00 € bis 6,00 €	6,3 %	6,4 %	6,6 %	6,9 %

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

3.3.3 Durchschnittsmieten in €/qm-Wohnfläche nach Haushaltsgrößen

Haushaltsgrößen	2009	2010	2011	2012
1 Personen-Haushalte	4,24	4,23	4,25	4,26
2 bis 3 Personen-Haushalte	4,14	4,14	4,15	4,15
4 und mehr Personen-Haushalte	4,11	4,10	4,11	4,12

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

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

Anzahl der Zimmer	2009	2010	2011	2012
1 Zimmer, Küche, Bad	4,59	4,60	4,68	4,69
2 bis 3 Zimmer, Küche, Bad	4,14	4,14	4,15	4,15
4 und mehr Zimmer, Küche, Bad	4,15	4,14	4,15	4,15

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

3.3.5 Durchschnittsmieten in €/qm-Wohnfläche nach Wohnungsgrößen

Wohnungsgrößen	2009	2010	2011	2012
Bis 50 qm	4,32	4,32	4,35	4,36
Über 50 bis 60 qm	4,24	4,23	4,24	4,24
Über 60 bis 75 qm	4,13	4,12	4,14	4,14
Größer 75 qm	4,09	4,08	4,09	4,09

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

Die Durchschnittsmiete sämtlicher Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen betrug im Auswertungszeitraum 2012:

4,20 €/qm-Wohnfläche.

3.4 Leerstand und Leerstandquote im belegungsgebundenen Wohnungsbestand

	2009	2010	2011	2012
Anzahl der leerstehenden oder freigemeldeten Wohnungen	180	113	70	35
Prozentanteil am Gesamtbestand belegungsgebundener Wohnungen	2,5	1,2	0,75	0,38

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

Hinweis: Die tatsächlichen Zahlen wurden um die modernisierungsbedingten Leerstände bereinigt.

3.5 Entwicklung des mietpreisgebundenen Wohnungsbestandes

	1990	2002	2012
Gesamtbestand der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen (1. Förderungsweg)	23.000	9.534	6.361

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

3.6 Nachfrage nach belegungsgebundenen Wohnungen

3.6.1 Wohnberechtigungen

3.6.1.1 Gesamtzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsbescheinigungen

	2009	2010	2011	2012
Erteilte Wohnberechtigungen	2.109	2.012	1.852	1.828

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

3.6.1.2 Verteilung nach zustehenden Wohnungsgrößen (absolut)

	2009	2010	2011	2012
1 Person (bis 50 m ² oder 1 Zimmer)	808	813	754	798
2 Personen (bis 60 m ² oder 2 Zimmer)	296	290	259	242
3 Personen (bis 75 m ² oder 3 Zimmer)	653	604	551	506
4 Personen (bis 85 m ² oder 4 Zimmer)	237	202	212	209
5 Personen und mehr (über 95 m ² oder mehr als 5 Zimmer)	115	103	76	73

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

3.6.1.3 Verteilung nach zustehenden Wohnungsgrößen (prozentual)

	2009	2010	2011	2012
1 Person (bis 50 m ² oder 1 Zimmer)	38 %	41 %	41 %	43 %
2 Personen (bis 60 m ² oder 2 Zimmer)	14 %	14 %	14 %	14 %
3 Personen (bis 75 m ² oder 3 Zimmer)	31 %	30 %	30 %	28 %
4 Personen (bis 85 m ² oder 4 Zimmer)	11 %	10 %	11 %	11 %
5 Personen und mehr (über 95 m ² oder mehr als 5 Zimmer)	6 %	5 %	4 %	4 %

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

3.6.1.4 Verteilung nach gesetzlich definierten Zielgruppen (absolut)

	2009	2010	2011	2012
Alleinerziehende/r	112	111	98	94
Ältere Menschen	244	242	239	236
Junge Ehe	176	141	121	101
Kinderreiche Familien	105	88	66	59
Schwangere	121	112	98	104
Schwerbehinderte	201	171	213	196

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

3.6.1.5 Verteilung nach gesetzlich definierten Zielgruppen (in Prozent der ausgestellten Wohnberechtigungen)

	2009	2010	2011	2012
Alleinerziehende/r	5,3 %	5,5 %	5,3 %	5,1 %
Ältere Menschen	11,6 %	12,0 %	12,9 %	12,9 %
Junge Ehe	8,3 %	7,0 %	6,5 %	5,5 %
Kinderreiche Familien	5,0 %	4,4 %	3,5 %	3,2 %
Schwangere	5,7 %	5,6 %	5,3 %	5,7 %
Schwerbehinderte	9,5 %	8,5 %	11,5 %	10,7 %

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

3.6.2 Einweisung von Obdachlosen

3.6.2.1 Gesamtzahl der obdachlosen Haushalte

	2009	2010	2011	2012
Gesamtzahl obdachloser Haushalte	254	275	298	298
- davon Einpersonenhaushalte absolut	185	199	231	214
- davon Einpersonenhaushalte prozentual	72,8 %	72,4 %	78 %	71,8 %

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt -

3.6.2.2 Neueinweisung von Obdachlosen

	2009	2010	2011	2012
Neueinweisungen Obdachlose	113	120	144	122

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt -

3.6.2.3 Gefährdete Mietverhältnisse (fristlose Kündigungen/Räumungsklagen)

	2009	2010	2011	2012
Gefährdete Mietverhältnisse (fristlose Kündigungen/Räumungsklagen)	1.213	1.152	1.131	1.202

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt -

4. Daten zur Wohnungsbauförderung

4.1 Neubau von Mietwohnungen

	2009	2010	2011	2012
Anzahl der Wohneinheiten (WE)	0	0	2	0
Gesamtwohnfläche/m ²	0	0	118	0
Durchschnittliche Wohnfläche/WE	0	0	59	0
Fördersumme Land	0 €	0 €	118.000 €	0 €
Fördersumme Stadt	0 €	0 €	20.000 €	0 €
Investitionsvolumen	0 €	0 €	237.000 €	0 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

4.2 Modernisierung von Mietwohnungen

	2009	2010	2011	2012
Anzahl der WE	64	60	14	2
Fördersumme Land	749.400 €	726.500 €	0 €	0 €
Fördersumme Stadt	200.000 €	632.000 €	140.000 €	75 000 €
Investitionsvolumen	2.490.179 €	2.854.840 €	392.000 €	97.000 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

4.3 Förderung des Wohnungseigentums

	2009	2010	2011	2012
Anzahl der Anträge/WE	21	15	25	10
Durchschnittliche Wohnfläche/WE	135	147,6	136,36	131
Fördersumme Land	1.635.000 €	1.380.000 €	2.175.000 €	724.000 €
Investitionsvolumen	4.062.700 €	3.441.289 €	5.782.000 €	1.961.270 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

4.4 Programm zur Beseitigung baulicher Hindernisse für Behinderte

	2009	2010	2011	2012
Anzahl der umgebauten Wohnungen	3	6	4	8
Fördersumme Land	18.250 €	53.446 €	21.000 €	31.700 €
Investitionsvolumen	37.500 €	160.500 €	59.000 €	86.138 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

4.5 Abgeschlossenheitsbescheinigungen

	2009	2010	2011	2012
Abgeschlossenheitsbescheinigungen	67	57	71	78
Anzahl der betroffenen Wohneinheiten	315	357	385	424

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:

Anita Bodenbach (verantw.)
Ralf Malz
Karl Meister

Quellennachweise:

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 2013-

Stadt Kassel - Fachstelle Statistik- Datenpool-

(Bundesagentur für Arbeit und Hessisches Statistisches Landesamt)

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.

Stand: 26.03.2014