

Wohnungsmarktdaten 2015

Datenstand: 31.12.2014



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 Immobilienpreisentwicklung nach IVD (Durchschnittspreise).....	8
2.3.1 Baugrundstücke – Verkaufspreise in EURO/qm	8
2.3.1.1 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser (ca. 600 – 800 qm)	8
2.3.1.2 Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (GFZ 0,8).....	8
2.3.2 Eigenheime (bezugsfrei) – Gesamtobjektpreise in EURO.....	9
2.3.2.1 Freistehende Eigenheime (incl. Garage u. ortsüblichem großen Grundstück).....	9
2.3.2.2 Reihenhäuser (Mittelhaus ohne Garage)	9
2.3.3 Eigentumswohnungen – Verkaufspreise in EURO/qm Wohnfläche	9
2.3.3.1 Wohnungen aus dem Bestand.....	9
2.3.3.2 Neubau - Erstbezug.....	10
2.4 Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche	11
2.5 Baufertigstellungen/Baugenehmigungen (Wohnungen).....	11
2.6 Baulandverkäufe	11
2.7 Baupreisindex	11
2.8 Verbraucherpreisindex in Hessen	11
3. Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt.....	12
3.1 Wohnungsbestand	12
3.1.1 Mietwohnungen mit Belegungsbindungen (Wohnberechtigungsschein)	12
3.1.1.1 Anzahl der barrierefreien Mietwohnungen mit Belegungsbindungen	12
3.1.2 Wohnplätze für Studierende	12

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

1. Allgemeine Daten zur Stadt Kassel

1.1 Einwohner

	2011	2012	2013	2014
Einwohner insgesamt	194.109	195.422	196.758	197.092

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

1.1.1 Altersgruppen

	2011	2012	2013	2014
Unter 18 Jahren	29.779	29.829	29.799	29.870
18 bis 24 Jahre	19.844	19.692	19.612	19.376
25 bis 44 Jahre	54.067	54.872	55.583	55.562
45 bis 64 Jahre	51.901	52.425	52.952	53.249
Über 64 Jahre	38.518	38.604	38.812	39.035

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

1.2 Haushalte

	2011	2012	2013	2014
Haushalte gesamt	102.343	103.825	105.889	106.459
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,90	1,88	1,86	1,85
Anzahl 1-Personen-Haushalte	50.814	52.210	54.076	54.653
Anzahl 2-Personen-Haushalte	28.158	28.147	28.508	28.760
Anzahl 3-Personen-Haushalte	12.269	12.391	12.323	12.101
Anzahl 4 und mehr Personen-Haushalte	11.102	11.077	10.982	10.945

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

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

1.3 Wanderungsbewegungen

1.3.1 Gesamt

	2011	2012	2013	2014
Zuzüge nach Stadt Kassel gesamt	14.382	14.092	15.042	15.250
Fortzüge aus Stadt Kassel gesamt	12.983	12.395	13.299	14.558
Bilanz:	+ 1.399	+ 1.697	+ 1.743	+ 692

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

1.3.2 Wanderungen im Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

	2011	2012	2013	2014
Zuzüge nach Stadt Kassel	2.102	1.986	2.180	2.152
Fortzüge aus Stadt Kassel	2.451	2.350	2.532	2.755
Bilanz:	- 349	- 364	- 352	- 603

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

1.3.3 Wanderungsbewegungen im restlichen Gebiet der Bundesrepublik Deutschland

	2011	2012	2013	2014
Zuzüge nach Stadt Kassel	9.258	9.001	9.202	9.442
Fortzüge aus Stadt Kassel	9.335	8.750	9.385	10.235
Bilanz:	- 77	+ 251	- 183	- 793

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

1.3.4 Wanderungsbewegungen in das Ausland oder aus dem Ausland

	2011	2012	2013	2014
Zuzüge nach Stadt Kassel	3.022	3.105	3.660	3.656
Fortzüge aus Stadt Kassel	1.197	1.295	1.382	1.568
Bilanz:	+ 1.825	+ 1.810	+ 2.278	+ 2088

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

1.3.5 Umzüge innerhalb der Stadt Kassel

	2011	2012	2013	2014
Umzüge innerhalb der Stadt Kassel	15.156	14.812	15.275	15.797

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

1.4 Beschäftigte

	2011	2012	2013	2014
Arbeitslosenquote am 30.06. des Jahres	11,2	10,4	9,2	9,6
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort am 30.06. des Jahres	60.523	62.475	63.674	65.333
Geringfügig entlohnte Beschäftigte zum 30.06. d. Jahres	17.969	18.375	18.134	18.431

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

1.5 Wohngeldempfänger

1.5.1 Zahlfälle und durchschnittliches Wohngeld

	2011	2012	2013	2014
Anzahl der wohngeldempfangenden Haushalte	3.042	2.610	2.353	1.728
Durchschnittliches Wohngeld	124,27 €	125,37 €	125,18 €	124,99

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt – Wohngeldbehörde

1.5.2 Aufteilung nach Personengruppen

	2011	2012	2013	2014
Beschäftigte	37 %	34 %	31 %	32 %
Selbständige	3 %	3 %	2 %	2 %
Studierende	12 %	14 %	17 %	17 %
Rentner/Pensionäre	31 %	31 %	30 %	29 %
Sonstige	17 %	18 %	20 %	20 %

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt – Wohngeldbehörde

1.5.3 Aufteilung nach Größe der wohngeldempfangenden Haushalte

	2011	2012	2013	2014
1–2 Personen-Haushalte	67 %	67 %	67 %	66,4 %
3 Personen-Haushalte	11 %	11 %	10,5 %	10,9 %
4 Personen-Haushalte	13 %	13 %	12,9 %	13,4 %
5 und mehr Personen-Haushalte	9 %	9 %	9,6 %	9,3 %

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt – Wohngeldbehörde

2. Allgemeiner Wohnungsmarkt

2.1 Wohnungsbestand

	2011	2012	2013	2014
Wohnungen insgesamt (Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, selbstgenutzte 1- und 2-Familienhäuser)	103.694	105.909	104.190	104.513

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

	2011	2012	2013	2014
1 Raum	4.005	5.035	4.995	5.055
2 Räume	5.774	14.851	14.504	14.518
3 Räume	24.703	30.527	29.496	29.573
4 Räume	37.514	29.176	28.564	28.623
5 und mehr Räume	31.698	26.320	26.631	26.744
Summe:	103.694	105.909	104.190	104.513

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 Immobilienpreisentwicklung nach IVD (Durchschnittspreise)

2.3.1 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.

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

	2011	2012	2013	2014
normale Wohnlage	80	90	100	110
Gute Wohnlage	140	160	180	200
Sehr gute Wohnlage	240	250	300	320

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

2.3.1.2 Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (GFZ 0,8)

	2011	2012	2013	2014
Normale Wohnlage	120	140	160	160
Gute Wohnlage	230	240	290	300
Sehr gute Wohnlage	270	280	320	350

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

2.3.2 Eigenheime (bezugsfrei) – Gesamtobjektpreise in EURO

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

	2011	2012	2013	2014
Mittlerer Wohnwert ca. 125 qm	160.000	180.000	185.000	200.000
Guter Wohnwert ca. 150 qm	250.000	270.000	280.000	300.000
Sehr guter Wohnwert ca. 200 qm	420.000	480.000	500.000	550.000

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

2.3.2.2 Reihenhäuser (Mittelhaus ohne Garage)

	2011	2012	2013	2014
Einfacher Wohnwert ca. 100 qm	75.000	75.000	75.000	90.000
Mittlerer Wohnwert ca. 110 qm	120.000	120.000	130.000	130.000
Guter Wohnwert ca. 120 qm	160.000	180.000	185.000	185.000

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

2.3.3 Eigentumswohnungen – Verkaufspreise in EURO/qm Wohnfläche

2.3.3.1 Wohnungen aus dem Bestand

	2011	2012	2013	2014
Mittlerer Wohnwert	750	850	950	1.000
Guter Wohnwert	1.100	1.250	1.350	1.600
Sehr guter Wohnwert	1.500	1.750	1.800	2.100

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).

2.3.3.2 Neubau - Erstbezug

	2011	2012	2013	2014
Mittlerer Wohnwert	1.600	1.700	1.700	1.900
Guter Wohnwert	1.900	2.000	2.000	2.200
Sehr guter Wohnwert	2.400	2.600	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).

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.

2.4 Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche

	2011	2012	2013	2014
durchschnittliche Wohnfläche in m ² je Einwohner	40,00	42,52	41,95	42,04

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 2014: Wohnfläche nach Hessischem Statistischem Landesamt (8.286.500 qm) geteilt durch die Einwohnerzahl nach Einwohnerregister der Stadt Kassel (197.092).

2.5 Baufertigstellungen/Baugenehmigungen (Wohnungen)

	2011	2012	2013	2014
Baugenehmigungen	205	240	400	411
Baufertigstellungen	209	278	339	319

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

2.6 Baulandverkäufe

	2011	2012	2013	2014
Veräußerungsfälle, baureifes Wohnbauland	86	136	60	87
Durchschnittlicher Grundstückspreis in €/qm	131 €	141 €	133 €	140
Durchschnittliche Grundstücksfläche in qm	700	879	657	700

Quelle: Gutachterausschuss für den Bereich der documenta-Stadt Kassel - Immobilienmarktbericht 2012, 2013, 2014 und 2015-

2.7 Baupreisindex

	2010	2012	2013	2014
Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden (Basisjahr 2010 = 100)	100	105,4	107,5	109,4

Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2015, Fachserie 17, Reihe 4, 11/2014

2.8 Verbraucherpreisindex in Hessen

	2010	2012	2013	2014
Verbraucherpreisindex (Basisjahr 2010 = 100)	100	103,09	105,3	106,1

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2015

3. Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt

3.1 Wohnungsbestand

3.1.1 Mietwohnungen mit Belegungsbindungen (Wohnberechtigungsschein)

	2011	2012	2013	2014
<u>Mietpreis- und Belegungsbindungen</u>				
1. Förderweg nach dem Hess. Wohnungsbindungsgesetz (HWoBindG) und Neubau nach dem Hess. Wohnraumförderungsgesetz (HWoFG)	6.436	6.361	6.283	6.169
<u>Andere Belegungsbindungen</u>				
Modernisierungsprogramme, Studentenwohnungen, § 88d II. WoBauG, etc.	2.760	2.745	2.737	2.832
Summe:	9.196	9.106	9.020	9.001
Anteil am gesamten Wohnungsbestand	8,87 %	8,60 %	8,66 %	8,61 %

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

Hinweise: Im Gesamtwohnungsbestand des Hessischen Statistischen Landesamtes sind ab 2012 die Wohnungen und Wohnräume in Wohnheimen enthalten. Ab 2014 wurden auch die geförderten Wohnungen für Studentinnen und Studenten in die Statistik übernommen.

3.1.1.1 Anzahl der barrierefreien Mietwohnungen mit Belegungsbindungen

	2011	2012	2013	2014
Barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040 Teil 2	382	378	378	365

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

3.1.2 Wohnplätze für Studierende

	2011	2012	2013	2014
Vom Studentenwerk Kassel selbstverwaltete Wohnplätze in Kassel	855	876	860	950

Quelle: Studentenwerk Kassel

3.2 Wohnungsgrößen im belegungsgebundenen Wohnungsbestand nach Anzahl der Zimmer

	2011	2012	2013	2014
1 Zimmerwohnungen	527	527	527	522
2 Zimmerwohnungen	3.304	3.270	3.259	3.201
3 Zimmerwohnungen	3.848	3.801	3.766	3.693
4 Zimmerwohnungen	1.160	1.153	1.132	1.121
5 und mehr Zimmerwohnungen	79	79	84	81
Summe der Wohnungen:	8.918	8.830	8.768	8.618

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	2011	2012	2013	2014
Miete bis 3,50 €	624	619	659	614
Miete über 3,50 € bis 4,50 €	4.044	3.985	3.809	3.561
Miete über 4,50 € bis 5,00 €	1.346	1.319	1.337	1.305
Miete über 5,00 € bis 6,00 €	422	438	442	607
Miete über 6,00 €	0	0	36	82
Wohnungen insgesamt	6.436	6.361	6.283	6.169

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	2011	2012	2013	2014
Bis 3,50 €	9,7 %	9,7 %	10,5 %	10,0 %
über 3,50 € bis 4,50 €	62,8 %	62,7 %	60,6 %	57,7 %
über 4,50 € bis 5,00 €	20,9 %	20,7 %	21,3 %	21,2 %
über 5,00 € bis 6,00 €	6,6 %	6,9 %	7,0 %	9,8 %
Über 6,00 €	0 %	0 %	0,6 %	1,3 %

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

3.3.3 Durchschnittsmieten in €/qm-Wohnfläche nach Haushaltsgrößen

Haushaltsgrößen	2011	2012	2013	2014
1 Personen-Haushalte	4,25	4,26	4,29	4,38
2 bis 3 Personen-Haushalte	4,15	4,15	4,16	4,24
4 und mehr Personen-Haushalte	4,11	4,12	4,10	4,17

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

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

Anzahl der Zimmer	2011	2012	2013	2014
1 Zimmer, Küche, Bad	4,68	4,69	4,73	4,92
2 bis 3 Zimmer, Küche, Bad	4,15	4,15	4,16	4,24
4 und mehr Zimmer, Küche, Bad	4,15	4,15	4,16	4,22

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

3.3.5 Durchschnittsmieten in €/qm-Wohnfläche nach Wohnungsgrößen

Wohnungsgrößen	2011	2012	2013	2014
Bis 50 qm	4,35	4,36	4,39	4,49
Über 50 bis 60 qm	4,24	4,24	4,27	4,35
Über 60 bis 75 qm	4,14	4,14	4,16	4,22
Größer 75 qm	4,09	4,09	4,07	4,16

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

Die Durchschnittsmiete (Mittelwert) sämtlicher Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen betrug im Auswertungszeitraum 2014:

4,27 €/qm-Wohnfläche.

3.4 Leerstand und Leerstandquote im belegungsgebundenen Wohnungsbestand

	2011	2012	2013	2014
Anzahl der leerstehenden oder freigemeldeten Wohnungen	70	35	62	55
Prozentanteil am Gesamtbestand belegungsgebundener Wohnungen	0,75	0,38	0,70	0,64

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

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

3.5 Entwicklung des mietpreisgebundenen Wohnungsbestandes

	1990	2002	2014
Gesamtbestand der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen (1. Förderungsweg)	23.000	9.534	6.169

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

3.6 Nachfrage nach belegungsgebundenen Wohnungen

3.6.1 Wohnberechtigungen

3.6.1.1 Gesamtzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsbescheinigungen

	2011	2012	2013	2014
Erteilte Wohnberechtigungen	1.852	1.828	1.998	1.966

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

3.6.1.2 Verteilung nach zustehenden Wohnungsgrößen (absolut)

	2011	2012	2013	2014
1 Person (bis 50 m ² oder 1 Zimmer)	754	798	896	867
2 Personen (bis 60 m ² oder 2 Zimmer)	259	242	284	272
3 Personen (bis 75 m ² oder 3 Zimmer)	551	506	507	522
4 Personen (bis 85 m ² oder 4 Zimmer)	212	209	215	210
5 Personen und mehr (über 95 m ² oder mehr als 5 Zimmer)	76	73	96	95

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

3.6.1.3 Verteilung nach zustehenden Wohnungsgrößen (prozentual)

	2011	2012	2013	2014
1 Person (bis 50 m ² oder 1 Zimmer)	41 %	43 %	45 %	44 %
2 Personen (bis 60 m ² oder 2 Zimmer)	14 %	14 %	14 %	14 %
3 Personen (bis 75 m ² oder 3 Zimmer)	30 %	28 %	25 %	26 %
4 Personen (bis 85 m ² oder 4 Zimmer)	11 %	11 %	11 %	11 %
5 Personen und mehr (über 95 m ² oder mehr als 5 Zimmer)	4 %	4 %	5 %	5 %

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

3.6.1.4 Verteilung nach gesetzlich definierten Zielgruppen (absolut)

	2011	2012	2013	2014
Alleinerziehende/r	98	94	106	126
Ältere Menschen	239	236	283	297
Junge Ehe	121	101	124	105
Kinderreiche Familien	66	59	84	77
Schwangere	98	104	103	95
Schwerbehinderte	213	196	250	256

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

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

	2011	2012	2013	2014
Alleinerziehende/r	5,3 %	5,1 %	5,3 %	6,4 %
Ältere Menschen	12,9 %	12,9 %	14,2 %	15,1 %
Junge Ehe	6,5 %	5,5 %	6,2 %	5,3 %
Kinderreiche Familien	3,5 %	3,2 %	4,2 %	3,9 %
Schwangere	5,3 %	5,7 %	5,2 %	4,8 %
Schwerbehinderte	11,5 %	10,7 %	12,5 %	13,0 %

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

3.6.2 Einweisung von Obdachlosen

3.6.2.1 Gesamtzahl der obdachlosen Haushalte

	2011	2012	2013	2014
Gesamtzahl obdachloser Haushalte	298	298	332	362
- davon Einpersonenhaushalte absolut	231	214	233	256
- davon Einpersonenhaushalte prozentual	78 %	71,8 %	70,2 %	70,7

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt -

3.6.2.2 Neueinweisung von Obdachlosen

	2011	2012	2013	2014
Neueinweisungen Obdachlose	144	122	129	151

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt -

3.6.2.3 Gefährdete Mietverhältnisse (fristlose Kündigungen/Räumungsklagen)

	2011	2012	2013	2014
Gefährdete Mietverhältnisse (fristlose Kündigungen/Räumungsklagen)	1.131	1.202	1.120	1.074

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt -

4. Daten zur Wohnungsbauförderung

4.1 Neubau von Mietwohnungen

	2011	2012	2013	2014
Anzahl der Wohneinheiten (WE)	2	0	27	7
Gesamtwohnfläche/m ²	118	0	1.064	384
Durchschnittliche Wohnfläche/WE	59	0	39,4	54,9
Fördersumme Land	118.000 €	0 €	896.750 €	344.500 €
Fördersumme Stadt	20.000 €	0 €	180.000 €	70.000 €
Investitionsvolumen	237.000 €	0 €	2.475.000 €	640.000 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

Hinweis: In 2013 wurden die Mietpreis- und Belegungsbindungen teilweise von den Neubauwohnungen auf eine höhere Anzahl Bestandswohnungen übertragen, somit wurden insgesamt 39 Belegungsbindungen vertraglich festgeschrieben.

4.2 Modernisierung von Mietwohnungen

	2011	2012	2013	2014
Anzahl der WE	14	2	35	5
Fördersumme Land	0 €	0 €	508.000 €	0 €
Fördersumme Stadt	140.000 €	75 000 €	33.000 €	97.600 €
Investitionsvolumen	392.000 €	97.000 €	698.000 €	115.041 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

4.3 Erwerb von Belegungsrechten an Mietwohnungen

	2011	2012	2013	2014
Anzahl der WE	0	0	0	134
Fördersumme Land	0 €	0 €	0 €	1.195.200 €
Fördersumme Stadt	0 €	0 €	0 €	0 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

Hinweis: Das Förderprogramm wurde erstmals in 2013 aufgelegt.

4.4 Förderprogramm „Studentisches Wohnen“

	2011	2012	2013	2014
Anzahl der WE	137	0	15	0
Fördersumme Land	2.944.000 €	0 €	167.750 €	0 €
Fördersumme Stadt	0 €	0 €	0 €	0 €
Investitionsvolumen	6.000.000 €	0 €	640.000 €	0 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

Hinweis: Das Förderprogramm wurde in 2013 vollständig neu aufgelegt.

4.5 Förderung des Wohnungseigentums

	2011	2012	2013	2014
Anzahl der Anträge/WE	25	10	20	11
Durchschnittliche Wohnfläche in qm/WE	136,36	131	144	131
Fördersumme Land	2.175.000 €	724.000 €	1.624.000 €	1.035.000 €
Investitionsvolumen	5.782.000 €	1.961.270 €	4.851.000 €	2.764.000 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

4.6 Programm zur Beseitigung baulicher Hindernisse für Behinderte

	2011	2012	2013	2014
Anzahl der umgebauten Wohnungen	4	8	4	5
Fördersumme Land	21.000 €	31.700 €	19.260 €	15.000 €
Investitionsvolumen	59.000 €	86.138 €	79.000 €	74.000 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

4.7 Abgeschlossenheitsbescheinigungen

	2011	2012	2013	2014
Abgeschlossenheitsbescheinigungen	71	78	77	81
Anzahl der betroffenen Wohneinheiten	385	424	455	488

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

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 2014-

Stadt Kassel - Fachstelle Statistik- Datenpool-

Bundesagentur für Arbeit

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: 06.10.2015