

Wohnungsmarktdaten 2016

Datenstand: 31.12.2015

Kassel documenta Stadt



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	6
1.4 Beschäftigte	6
1.5 Wohngeldempfänger.....	7
1.5.1 Zahlfälle und durchschnittliches Wohngeld	7
1.5.2 Aufteilung nach Personengruppen.....	7
1.5.3 Aufteilung nach Größe der wohngeldempfangenden Haushalte	7
2. Allgemeiner Wohnungsmarkt	8
2.1 Wohnungsbestand	8
2.2 Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume	8
2.3 Höchstbetragsmieten in Kassel (Mietenstufe 3)	9
2.3.1 Höchstbeträge in EURO/qm-Wohnfläche	9
2.3.2 Absolute Mietobergrenze in EURO je Wohnung.....	9
2.4 Immobilienpreisentwicklung nach IVD (Durchschnittspreise).....	10
2.4.1 Baugrundstücke – Verkaufspreise in EURO/qm	10
2.4.1.1 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser (ca. 600 – 800 qm)	10
2.4.1.2 Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (GFZ 0,8).....	10
2.4.2 Eigenheime (bezugsfrei) – Gesamtobjektpreise in EURO.....	11
2.4.2.1 Freistehende Eigenheime (incl. Garage u. ortsüblichem großen Grundstück).....	11
2.4.2.2 Reihenhäuser (Mittelhaus ohne Garage)	11
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.....	12
2.5 Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche.....	13
2.6 Baufertigstellungen/Baugenehmigungen (Wohnungen).....	13
2.7 Baulandverkäufe	13
2.8 Baupreisindex	13
2.9 Verbraucherpreisindex.....	13

3. Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt.....	14
3.1 Wohnungsbestand	14
3.1.1 Mietwohnungen mit Belegungsbindungen (Wohnberechtigungsschein)	14
3.1.1.1 Anzahl der barrierefreien Mietwohnungen mit Belegungsbindungen	14
3.1.2 Wohnplätze für Studierende	14
3.2 Wohnungsgrößen im belegungsgebundenen Wohnungsbestand nach Anzahl der Zimmer	15
3.3 Durchschnittsmieten der mietpreisgebundenen Wohnungen.....	15
3.3.1 Anzahl der Wohnungen in den verschiedenen Mietpreisstufen	15
3.3.2 Prozentuale Verteilung des Wohnungsbestandes in den Mietpreisstufen	15
3.3.3 Durchschnittsmieten in €/qm-Wohnfläche nach Haushaltsgrößen	16
3.3.4 Durchschnittsmieten in €/qm-Wohnfläche nach Anzahl der Zimmer	16
3.3.5 Durchschnittsmieten in €/qm-Wohnfläche nach Wohnungsgrößen	16
3.3.6 Durchschnittsmieten in €/qm-Wohnfläche	16
3.4 Leerstand und Leerstandquote im belegungsgebundenen Wohnungsbestand	17
3.5 Entwicklung des mietpreisgebundenen Wohnungsbestandes	17
3.6 Nachfrage nach belegungsgebundenen Wohnungen	17
3.6.1 Wohnberechtigungen	17
3.6.1.1 Gesamtzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsbescheinigungen	17
3.6.1.2 Verteilung nach zustehenden Wohnungsgrößen (absolut).....	17
3.6.1.3 Verteilung nach zustehenden Wohnungsgrößen (prozentual).....	18
3.6.1.4 Verteilung nach gesetzlich definierten Zielgruppen (absolut).....	18
3.6.1.5 Verteilung nach gesetzlich definierten Zielgruppen (in Prozent der ausgestellten Wohnberechtigungen)	18
3.6.2 Einweisung von Obdachlosen.....	19
3.6.2.1 Gesamtzahl der obdachlosen Haushalte	19
3.6.2.2 Neueinweisung von Obdachlosen.....	19
3.6.2.3 Gefährdete Mietverhältnisse (fristlose Kündigungen/Räumungsklagen)	19
4. Daten zur Wohnungsbauförderung	19
4.1 Neubau von Mietwohnungen	19
4.2 Modernisierung von Mietwohnungen	20
4.3 Erwerb von Belegungsrechten an Mietwohnungen	20
4.4 Förderprogramm „Studentisches Wohnen“	20
4.5 Förderung des Wohnungseigentums	20
4.6 Programm zur Beseitigung baulicher Hindernisse für Behinderte	21
4.7 Abgeschlossenheitsbescheinigungen	21

1. Allgemeine Daten zur Stadt Kassel

1.1 Einwohner

	2012	2013	2014	2015
Einwohner insgesamt	195.422	196.758	197.092	200.507

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

1.1.1 Altersgruppen

	2012	2013	2014	2015
Unter 18 Jahren	29.829	29.799	29.870	30.364
18 bis 24 Jahre	19.692	19.612	19.376	20.152
25 bis 44 Jahre	54.872	55.583	55.562	57.175
45 bis 64 Jahre	52.425	52.952	53.249	53.612
Über 64 Jahre	38.604	38.812	39.035	39.204

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

1.2 Haushalte

	2012	2013	2014	2015
Haushalte gesamt	103.825	105.889	106.459	108.082
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,88	1,86	1,85	1,86
Anzahl 1-Personen-Haushalte	52.210	54.076	54.653	56.145
Anzahl 2-Personen-Haushalte	28.147	28.508	28.760	29.414
Anzahl 3-Personen-Haushalte	12.391	12.323	12.101	11.669
Anzahl 4 und mehr Personen-Haushalte	11.077	10.982	10.945	10.854

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

	2012	2013	2014	2015
Zuzüge nach Stadt Kassel gesamt	14.092	15.042	15.250	17.477
Fortzüge aus Stadt Kassel gesamt	12.395	13.299	14.558	13.515
Bilanz:	+ 1.697	+ 1.743	+ 692	+ 3.962

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

1.3.2 Wanderungen im Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

	2012	2013	2014	2015
Zuzüge nach Stadt Kassel	1.986	2.180	2.152	2.340
Fortzüge aus Stadt Kassel	2.350	2.532	2.755	2.884
Bilanz:	- 364	- 352	- 603	- 544

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

1.3.3 Wanderungsbewegungen im restlichen Gebiet der Bundesrepublik Deutschland

	2012	2013	2014	2015
Zuzüge nach Stadt Kassel	9.001	9.202	9.442	10.516
Fortzüge aus Stadt Kassel	8.750	9.385	10.235	8.046
Bilanz:	+ 251	- 183	- 793	+ 2.470

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

1.3.4 Wanderungsbewegungen in das Ausland oder aus dem Ausland

	2012	2013	2014	2015
Zuzüge nach Stadt Kassel	3.105	3.660	3.656	4.577
Fortzüge aus Stadt Kassel	1.295	1.382	1.568	1.389
Bilanz:	+ 1.810	+ 2.278	+ 2088	+ 3.188

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

1.3.5 Umzüge innerhalb der Stadt Kassel

	2012	2013	2014	2015
Umzüge innerhalb der Stadt Kassel	14.812	15.275	15.797	16.303

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

1.4 Beschäftigte

	2012	2013	2014	2015
Arbeitslosenquote am 30.06. des Jahres ^{*)}	9,9	10,1	9,8	9,3
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort am 30.06. des Jahres ^{*)}	63.144	64.490	66.469	69.266
Geringfügig entlohnte Beschäftigte zum 30.06. d. Jahres	18.375	18.134	18.431	17.974

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

^{*)} Hinweis: Die komplette Datenreihe wurde nachträglich von der Bundesagentur für Arbeit und Hessisches Statistisches Landesamt aktualisiert und die Publikationen umgestellt.

1.5 Wohngeldempfänger

1.5.1 Zahlfälle und durchschnittliches Wohngeld

	2012	2013	2014	2015
Anzahl der wohngeldempfangenden Haushalte	2.610	2.353	1.728	1.358
Durchschnittliches Wohngeld	125,37 €	125,18 €	124,99 €	122,24 €

Quelle: Stadt Kassel –Sozialamt- Wohngeldbehörde

1.5.2 Aufteilung nach Personengruppen

	2012	2013	2014	2015
Beschäftigte	34 %	31 %	32 %	32 %
Selbständige	3 %	2 %	2 %	2 %
Studierende	14 %	17 %	17 %	17 %
Rentner/Pensionäre	31 %	30 %	29 %	28 %
Sonstige	18 %	20 %	20 %	21 %

Quelle: Stadt Kassel –Sozialamt- Wohngeldbehörde

1.5.3 Aufteilung nach Größe der wohngeldempfangenden Haushalte

	2012	2013	2014	2015
1-2 Personen-Haushalte	67 %	67 %	66,4 %	65,2 %
3 Personen-Haushalte	11 %	10,5 %	10,9 %	10,3 %
4 Personen-Haushalte	13 %	12,9 %	13,4 %	14,3 %
5 und mehr Personen-Haushalte	9 %	9,6 %	9,3 %	10,2 %

Quelle: Stadt Kassel –Sozialamt- Wohngeldbehörde

2. Allgemeiner Wohnungsmarkt

2.1 Wohnungsbestand

	2012	2013	2014	2015
Wohnungen insgesamt (Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, selbstgenutzte 1- und 2-Familienhäuser)	105.909	104.190	104.513	104.906

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

	2012	2013	2014	2015
1 Raum	5.035	4.995	5.055	5.062
2 Räume	14.851	14.504	14.518	14.595
3 Räume	30.527	29.496	29.573	29.653
4 Räume	29.176	28.564	28.623	28.710
5 und mehr Räume	26.320	26.631	26.744	26.886
Summe:	105.909	104.190	104.513	104.906

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

	Bis einschließlich 1948 Einzel oder Mehrraumöfen	Bis einschließlich 1948 Sammelheizung	1949 bis 1978	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

	1987 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2004	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 Fehlbelegungsabgabengesetzes (Höchstbetragsverordnung) Mietenstufe 3.
Daten des Institut 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

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

	1987 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2004	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 Fehlbelegungsabgabengesetzes (Höchstbetragsverordnung) Mietenstufe 3.
Daten des Institut 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)

	2012	2013	2014	2015
normale Wohnlage	90	100	110	130
Gute Wohnlage	160	180	200	220
Sehr gute Wohnlage	250	300	320	350

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

2.4.1.2 Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (GFZ 0,8)

	2012	2013	2014	2015
Normale Wohnlage	140	160	160	170
Gute Wohnlage	240	290	300	320
Sehr gute Wohnlage	280	320	350	400

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)

	2012	2013	2014	2015
Mittlerer Wohnwert ca. 125 qm	180.000	185.000	200.000	200.000
Guter Wohnwert ca. 150 qm	270.000	280.000	300.000	330.000
Sehr guter Wohnwert ca. 200 qm	480.000	500.000	550.000	600.000

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

2.4.2.2 Reihenhäuser (Mittelhaus ohne Garage)

	2012	2013	2014	2015
Einfacher Wohnwert ca. 100 qm	75.000	75.000	90.000	90.000
Mittlerer Wohnwert ca. 110 qm	120.000	130.000	130.000	140.000
Guter Wohnwert ca. 120 qm	180.000	185.000	185.000	200.000

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

	2012	2013	2014	2015
Mittlerer Wohnwert	850	950	1.000	1.200
Guter Wohnwert	1.250	1.350	1.600	1.700
Sehr guter Wohnwert	1.750	1.800	2.100	2.300

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

	2012	2013	2014	2015
Mittlerer Wohnwert	1.700	1.700	1.900	2.100
Guter Wohnwert	2.000	2.000	2.200	2.400
Sehr guter Wohnwert	2.600	2.600	2.800	3.000

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

	2012	2013	2014	2015
durchschnittliche Wohnfläche in m ² je Einwohner	42,52	41,95	42,04	41,54

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 2016: Wohnfläche nach Hessischem Statistischem Landesamt (8.329.400 qm) geteilt durch die Einwohnerzahl nach Einwohnerregister der Stadt Kassel (200.507).

2.6 Baufertigstellungen/Baugenehmigungen (Wohnungen)

	2012	2013	2014	2015
Baugenehmigungen	240	400	411	433
Baufertigstellungen	278	339	319	421

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

2.7 Baulandverkäufe

	2012	2013	2014	2015
Veräußerungsfälle, baureifes Wohnbauland	136	60	87	75
Durchschnittlicher Grundstückspreis in €/qm	141 €	133 €	140 €	167 €
Durchschnittliche Grundstücksfläche in qm	879	657	700	745

Quelle: Gutachterausschuss für den Bereich der documenta-Stadt Kassel
-Immobilienmarktbericht 2013, 2014, 2015 und 2016-

2.8 Baupreisindex

	2012	2013	2014	2015
Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden (Basisjahr 2010 = 100)	105,4	107,5	109,4	111,1

Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2016, Fachserie 17, Reihe 4, 02/2016

2.9 Verbraucherpreisindex

(Basisjahr 2010 = 100)	2012	2013	2014	2015
Verbraucherpreisindex Hessen ¹⁾	103,9	105,3	106,1	106,3
Verbraucherpreisindex Bund ²⁾	104,1	105,7	106,6	106,9

Quelle: ¹⁾ Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2016

²⁾ Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2016

3. Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt

3.1 Wohnungsbestand

3.1.1 Mietwohnungen mit Belegungsbindungen (Wohnberechtigungsschein)

	2012	2013	2014	2015
<u>Mietpreis- und Belegungsbindungen</u>				
1. Förderweg nach dem Hess. Wohnungsbindungsgesetz (HWoBindG) und Neubau nach dem Hess. Wohnraumförderungsgesetz (HWoFG)	6.361	6.283	6.169	5.744
<u>Andere Belegungsbindungen</u>				
Modernisierungsprogramme, Studentenwohnungen, § 88d II. WoBauG, etc.	2.745	2.737	2.832 ¹⁾	2.757
Summe:	9.106	9.020	9.001	8.501
Anteil am gesamten Wohnungsbestand ²⁾	8,60 %	8,66 %	8,61 %	8,10 %

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

Hinweise: Der relativ hohe Verlust an gebundenen Wohnungen zu den Vorjahren ist durch 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.

¹⁾ Ab 2014 wurden auch die geförderten Wohnungen für Studentinnen und Studenten in die Statistik übernommen.

²⁾ 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

	2012	2013	2014	2015
Barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040 Teil 2	378	378	365	354

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

3.1.2 Wohnplätze für Studierende

	2012	2013	2014	2015
Vom Studentenwerk Kassel selbstverwaltete Wohnplätze in Kassel	876	860	950	950

Quelle: Studentenwerk Kassel

3.2 Wohnungsgrößen im belegungsgebundenen Wohnungsbestand nach Anzahl der Zimmer

	2012	2013	2014	2015
1 Zimmerwohnungen	527	527	522	498
2 Zimmerwohnungen	3.270	3.259	3.201	3.045
3 Zimmerwohnungen	3.801	3.766	3.693	3.544
4 Zimmerwohnungen	1.153	1.132	1.121	1.068
5 und mehr Zimmerwohnungen	79	84	81	81
Summe der Wohnungen:	8.830	8.768	8.618	8.236

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	2012	2013	2014	2015
Miete bis 3,50 €	619	659	614	561
Miete über 3,50 € bis 4,50 €	3.985	3.809	3.561	3.114
Miete über 4,50 € bis 5,00 €	1.319	1.337	1.305	1.184
Miete über 5,00 € bis 6,00 €	438	442	607	742
Miete über 6,00 €	0	36	82	143
Wohnungen insgesamt	6.361	6.283	6.169	5.744

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	2012	2013	2014	2015
Bis 3,50 €	9,7 %	10,5 %	10,0 %	9,8 %
über 3,50 € bis 4,50 €	62,7 %	60,6 %	57,7 %	54,2 %
über 4,50 € bis 5,00 €	20,7 %	21,3 %	21,2 %	20,6 %
über 5,00 € bis 6,00 €	6,9 %	7,0 %	9,8 %	12,9 %
Über 6,00 €	0 %	0,6 %	1,3 %	2,5 %

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

3.3.3 Durchschnittsmieten in €/qm-Wohnfläche nach Haushaltsgrößen

Haushaltsgrößen	2012	2013	2014	2015
1 Personen-Haushalte	4,26	4,29	4,38	4,47
2 bis 3 Personen-Haushalte	4,15	4,16	4,24	4,32
4 und mehr Personen-Haushalte	4,12	4,10	4,17	4,22

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

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

Anzahl der Zimmer	2012	2013	2014	2015
1 Zimmer, Küche, Bad	4,69	4,73	4,92	5,01
2 bis 3 Zimmer, Küche, Bad	4,15	4,16	4,24	4,32
4 und mehr Zimmer, Küche, Bad	4,15	4,16	4,22	4,27

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

3.3.5 Durchschnittsmieten in €/qm-Wohnfläche nach Wohnungsgrößen

Wohnungsgrößen	2012	2013	2014	2015
Bis 50 qm	4,36	4,39	4,49	4,58
Über 50 bis 60 qm	4,24	4,27	4,35	4,48
Über 60 bis 75 qm	4,14	4,16	4,22	4,27
Größer 75 qm	4,09	4,07	4,16	4,23

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

3.3.6 Durchschnittsmieten in €/qm-Wohnfläche

	2012	2013	2014	2015
Die Durchschnittsmiete (Mittelwert) sämtlicher Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen	4,20	4,20	4,27	4,35

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

3.4 Leerstand und Leerstandquote im belegungsgebundenen Wohnungsbestand

	2012	2013	2014	2015
Anzahl der leerstehenden oder freigemeldeten Wohnungen	35	62	55	62
Prozentanteil am Gesamtbestand belegungsgebundener Wohnungen	0,38	0,70	0,64	0,73

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

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

3.5 Entwicklung des mietpreisgebundenen Wohnungsbestandes

	1990	2002	2015
Gesamtbestand der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen (1. Förderungsweg)	23.000	9.534	5.744

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

3.6 Nachfrage nach belegungsgebundenen Wohnungen

3.6.1 Wohnberechtigungen

3.6.1.1 Gesamtzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsbescheinigungen

	2012	2013	2014	2015
Erteilte Wohnberechtigungen	1.828	1.998	1.966	2.053

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

3.6.1.2 Verteilung nach zustehenden Wohnungsgrößen (absolut)

	2012	2013	2014	2015
1 Person (bis 50 m ² oder 1 Zimmer)	798	896	867	1.013
2 Personen (bis 60 m ² oder 2 Zimmer)	242	284	272	315
3 Personen (bis 75 m ² oder 3 Zimmer)	506	507	522	478
4 Personen (bis 85 m ² oder 4 Zimmer)	209	215	210	177
5 Personen und mehr (über 95 m ² oder mehr als 5 Zimmer)	73	96	95	70

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

3.6.1.3 Verteilung nach zustehenden Wohnungsgrößen (prozentual)

	2012	2013	2014	2015
1 Person (bis 50 m ² oder 1 Zimmer)	43 %	45 %	44 %	49 %
2 Personen (bis 60 m ² oder 2 Zimmer)	14 %	14 %	14 %	15 %
3 Personen (bis 75 m ² oder 3 Zimmer)	28 %	25 %	26 %	23 %
4 Personen (bis 85 m ² oder 4 Zimmer)	11 %	11 %	11 %	9 %
5 Personen und mehr (über 95 m ² oder mehr als 5 Zimmer)	4 %	5 %	5 %	4 %

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

3.6.1.4 Verteilung nach gesetzlich definierten Zielgruppen (absolut)

	2012	2013	2014	2015
Alleinerziehende/r	94	106	126	178
Ältere Menschen	236	283	297	292
Junge Ehe	101	124	105	105
Kinderreiche Familien	59	84	77	66
Schwangere	104	103	95	107
Schwerbehinderte	196	250	256	271

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

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

	2012	2013	2014	2015
Alleinerziehende/r	5,1 %	5,3 %	6,4 %	8,7 %
Ältere Menschen	12,9 %	14,2 %	15,1 %	14,2 %
Junge Ehe	5,5 %	6,2 %	5,3 %	5,1 %
Kinderreiche Familien	3,2 %	4,2 %	3,9 %	3,2 %
Schwangere	5,7 %	5,2 %	4,8 %	5,2 %
Schwerbehinderte	10,7 %	12,5 %	13,0 %	13,2 %

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

3.6.2 Einweisung von Obdachlosen

3.6.2.1 Gesamtzahl der obdachlosen Haushalte

	2012	2013	2014	2015
Gesamtzahl obdachloser Haushalte	298	332	362	358
- davon Einpersonenhaushalte absolut	214	233	256	270
- davon Einpersonenhaushalte prozentual	71,8 %	70,2 %	70,7 %	75,4 %

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt -

3.6.2.2 Neueinweisung von Obdachlosen

	2012	2013	2014	2015
Neueinweisungen Obdachlose	122	129	151	156

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt -

3.6.2.3 Gefährdete Mietverhältnisse (fristlose Kündigungen/Räumungsklagen)

	2012	2013	2014	2015
Gefährdete Mietverhältnisse (fristlose Kündigungen/Räumungsklagen)	1.202	1.120	1.074	1.090

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt -

4. Daten zur Wohnungsbauförderung

4.1 Neubau von Mietwohnungen

	2012	2013	2014	2015
Anzahl der Wohneinheiten (WE)	0	27	7	94
Gesamtwohnfläche/m ²	0	1.064	384	5.634
Durchschnittliche Wohnfläche/WE	0	39,4	54,9	60
Fördersumme Land	0 €	896.750 €	344.500 €	5.331.500 €
Fördersumme Stadt	0 €	180.000 €	70.000 €	940.000 €
Investitionsvolumen	0 €	2.475.000 €	640.000 €	14.387.000 €

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

	2012	2013	2014	2015
Anzahl der WE	2	35	5	3
Fördersumme Land	0 €	508.000 €	0 €	0 €
Fördersumme Stadt	75.000 €	33.000 €	97.600 €	28.000 €
Investitionsvolumen	97.000 €	698.000 €	115.041 €	33.000 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

4.3 Erwerb von Belegungsrechten an Mietwohnungen

	2012	2013	2014	2015
Anzahl der WE	0	0	134	0
Fördersumme Land	0 €	0 €	1.195.200 €	0 €
Fördersumme Stadt	0 €	0 €	0 €	0 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

Hinweis: Das Förderprogramm wurde nur in 2013 aufgelegt.

4.4 Förderprogramm „Studentisches Wohnen“

	2012	2013	2014	2015
Anzahl der WE	0	15	0	47
Fördersumme Land	0 €	167.750 €	0 €	1.438.000 €
Fördersumme Stadt	0 €	0 €	0 €	0 €
Investitionsvolumen	0 €	640.000 €	0 €	3.431.000 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

Hinweis: Das Förderprogramm wurde in 2013 vollständig neu aufgelegt.

4.5 Förderung des Wohnungseigentums

	2012	2013	2014	2015
Anzahl der Anträge/WE	10	20	11	13
Durchschnittliche Wohnfläche in qm/WE	131	144	131	141
Fördersumme Land	724.000 €	1.624.000 €	1.035.000 €	1.220.000 €
Investitionsvolumen	1.961.270 €	4.851.000 €	2.764.000 €	4.152.000 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

4.6 Programm zur Beseitigung baulicher Hindernisse für Behinderte

	2012	2013	2014	2015
Anzahl der umgebauten Wohnungen	8	4	5	6
Fördersumme Land	31.700 €	19.260 €	15.000 €	22.750 €
Investitionsvolumen	86.138 €	79.000 €	74.000 €	70.000 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

4.7 Abgeschlossenheitsbescheinigungen

	2012	2013	2014	2015
Abgeschlossenheitsbescheinigungen	78	77	81	80
Anzahl der betroffenen Wohneinheiten	424	455	488	796

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 2016-

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: 31.12.2015