

# Wohnungsmarktdaten 2018

Kassel documenta Stadt



## Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

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

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

Diese Statistiken mit Bezug zum Thema Wohnen sind „Wohnungsmarktdaten“ - eine ausgewählte statistische Befundsammlung in Sachen Wohnungsmarkt. Sie gestatten einen raschen Blick zum Beispiel auf die zunehmend knappen Bestände an kleinen Wohnungen, auf die geringe Anzahl der Wohnungsleerstände im geförderten Bereich, die durch Gesetzesnovellen stark gestiegene Anzahl von Wohngeldempfängern, die allgemeine Bevölkerungsentwicklung und die Entwicklung von Mieten und Immobilienpreisen.

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

Gute Resultate bei der Lektüre und Verwendung!

Manfred Merz  
Leiter Bauverwaltungsamt

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Daten zur Stadt Kassel .....</b>	<b>5</b>
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
<b>2. Allgemeiner Wohnungsmarkt .....</b>	<b>9</b>
2.1 Wohnungsbestand .....	9
2.2 Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume .....	9
2.3 Höchstbetragsmieten in Kassel (Mietenstufe 3) .....	10
2.3.1 Höchstbeträge in EURO/qm-Wohnfläche .....	10
2.3.2 Absolute Mietobergrenze in EURO je Wohnung.....	10
2.4 Immobilienpreisentwicklung nach IVD (Durchschnittspreise).....	11
2.4.1 Baugrundstücke – Verkaufspreise in EURO/qm .....	11
2.4.1.1 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser (ca. 600 – 800 qm) .....	11
2.4.1.2 Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (GFZ 0,8).....	11
2.4.2 Eigenheime (bezugsfrei) – Gesamtobjektpreise in EURO.....	12
2.4.2.1 Freistehende Eigenheime (incl. Garage u. ortsüblichem großen Grundstück).....	12
2.4.2.2 Reihenhäuser (Mittelhaus ohne Garage) .....	12
2.4.3 Eigentumswohnungen – Verkaufspreise in EURO/qm Wohnfläche .....	12
2.4.3.1 Wohnungen aus dem Bestand.....	12
2.4.3.2 Neubau – Erstbezug.....	13
2.5 Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche.....	14
2.6 Baufertigstellungen/Baugenehmigungen (Wohnungen).....	14
2.7 Baulandverkäufe .....	14
2.8 Baupreisindex .....	14
2.9 Verbraucherpreisindex.....	14

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

# 1. Allgemeine Daten zur Stadt Kassel

## 1.1 Einwohner

	2014	2015	2016	2017
Einwohner insgesamt	197.092	200.507	201.907	204.021

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

### 1.1.1 Altersgruppen

	2014	2015	2016	2017
Unter 18 Jahren	29.870	30.364	31.136	31.477
18 bis 24 Jahre	19.376	20.152	20.389	20.841
25 bis 44 Jahre	55.562	57.175	57.341	58.442
45 bis 64 Jahre	53.249	53.612	53.769	53.906
Über 64 Jahre	39.035	39.204	39.272	39.355
Altersdurchschnitt	42,9	42,7	42,6	42,5

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

## 1.2 Haushalte

	2014	2015	2016	2017
Haushalte gesamt	106.459	108.082	108.913	109.533
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,85	1,86	1,85	1,86
Anzahl 1-Personen-Haushalte	54.653	56.145	56.541	56.669
Anzahl 2-Personen-Haushalte	28.760	29.414	29.678	29.661
Anzahl 3-Personen-Haushalte	12.101	11.669	11.727	11.982
Anzahl 4 und mehr Personen-Haushalte	10.945	10.854	10.967	11.221

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

Hinweis: Bei der Auswertung der Daten ab 2014 wurde die Erhebungsschärfe nochmals deutlich verbessert.  
Ein direkter Vergleich mit den Vorjahren ist nicht möglich.

## 1.3 Wanderungsbewegungen

### 1.3.1 Gesamt

	2014	2015	2016	2017
Zuzüge nach Stadt Kassel gesamt	15.250	17.477	17.263	15.993
Fortzüge aus Stadt Kassel gesamt	14.558	13.515	16.072	14.375
<b>Bilanz:</b>	<b>+ 692</b>	<b>+ 3.962</b>	<b>+ 1.191</b>	<b>+ 1.558</b>

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

### 1.3.2 Wanderungen im Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

	2014	2015	2016	2017
Zuzüge nach Stadt Kassel	2.152	2.340	2.218	2.336
Fortzüge aus Stadt Kassel	2.755	2.884	2.981	2.775
<b>Bilanz:</b>	<b>- 603</b>	<b>- 544</b>	<b>- 763</b>	<b>- 439</b>

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

### 1.3.3 Wanderungsbewegungen im restlichen Gebiet der Bundesrepublik Deutschland

	2014	2015	2016	2017
Zuzüge nach Stadt Kassel	9.442	10.516	9.850	9.728
Fortzüge aus Stadt Kassel	10.235	8.046	9.555	10.226
<b>Bilanz:</b>	<b>- 793</b>	<b>+ 2.470</b>	<b>+ 295</b>	<b>- 498</b>

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

### 1.3.4 Wanderungsbewegungen in das Ausland oder aus dem Ausland

	2014	2015	2016	2017
Zuzüge nach Stadt Kassel	3.656	4.577	5.154	3.838
Fortzüge aus Stadt Kassel	1.568	1.389	1.446	1.144
<b>Bilanz:</b>	<b>+ 2088</b>	<b>+ 3.188</b>	<b>+ 3.708</b>	<b>+ 2.694</b>

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

### 1.3.5 Umzüge innerhalb der Stadt Kassel

	2014	2015	2016	2017
Umzüge innerhalb der Stadt Kassel	15.797	16.303	16.255	15.143

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

### 1.4 Beschäftigte

	2014	2015	2016	2017
Arbeitslosenquote am 30.06. des Jahres	9,8	9,3	9,1	7,9
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort am 31.12. eines Jahres	66.469	69.266	70.633	72.837
Geringfügig entlohnte Beschäftigte zum 30.06. d. Jahres	18.431	17.974	18.640	18.871

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

### 1.5 Studierende

	2014	2015	2016	2017
Universität Kassel/ Studierende insgesamt	23.491	24.168	24.839	25.339

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

## 1.6 Wohngeldempfänger

### 1.6.1 Zahlfälle und durchschnittliches Wohngeld

	2014	2015	2016	2017
Anzahl der wohngeldempfangenden Haushalte	1.728	1.358	1.499	2.732
Durchschnittliches Wohngeld	124,99 €	122,24 €	156,28 €	154,36 €

Quelle: Stadt Kassel –Sozialamt- Wohngeldbehörde

Hinweis: Die erhebliche Steigerung der Fallzahlen in 2017 resultiert aus der Wohngeldnovelle zum 01.01.2016. Erweiterung des Kreises der Antragsteller und Überleitungen aus der Grundsicherung.

### 1.6.2 Aufteilung nach Personengruppen

	2014	2015	2016	2017
Beschäftigte	32 %	32 %	31 %	32 %
Selbständige	2 %	2 %	1 %	1 %
Studierende	17 %	17 %	13 %	11 %
Rentner/Pensionäre	29 %	28 %	37 %	39 %
Sonstige	20 %	21 %	18 %	17 %

Quelle: Stadt Kassel –Sozialamt- Wohngeldbehörde

### 1.6.3 Aufteilung nach Größe der wohngeldempfangenden Haushalte

	2014	2015	2016	2017
1-2 Personen-Haushalte	66,4 %	65,2 %	65,2 %	66,4 %
3 Personen-Haushalte	10,9 %	10,3 %	10,6 %	11,3 %
4 Personen-Haushalte	13,4 %	14,3 %	14,3 %	12,3 %
5 und mehr Personen-Haushalte	9,3 %	10,2 %	9,9 %	10,0 %

Quelle: Stadt Kassel –Sozialamt- Wohngeldbehörde

## 2. Allgemeiner Wohnungsmarkt

### 2.1 Wohnungsbestand

	2014	2015	2016	2017
Wohnungen insgesamt (Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, selbstgenutzte 1- und 2-Familienhäuser)	104.513	104.906	105.350	105.622

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

	2014	2015	2016	2017
1 Raum	5.055	5.062	5.111	5.121
2 Räume	14.518	14.595	14.649	14.670
3 Räume	29.573	29.653	29.784	29.829
4 Räume	28.623	28.710	28.799	28.917
5 und mehr Räume	26.744	26.886	27.007	27.085
Summe:	104.513	104.906	105.350	105.622

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 m<sup>2</sup> und mehr Wohnfläche. Nicht als Zimmer gelten Nebenräume wie Abstellräume, Speisekammern, Flure, Badezimmer, Toiletten sowie Kleinwohnräume unter 6 m<sup>2</sup>.

## 2.3 Höchstbetragsmieten in Kassel (Mietenstufe 3)

### 2.3.1 Höchstbeträge in EURO/qm-Wohnfläche

	Fertigstellung bis einschließlich 1948 Einzel oder Mehrraumöfen	Fertigstellung bis einschließlich 1948 Sammelheizung	Fertigstellung 1949 bis 1978	Fertigstellung 1979 bis 1986
Bis 50 qm	5,44	6,31	6,16	6,17
50,01 bis 80 qm	4,66	5,41	5,28	5,29
Größer 80 qm	4,41	5,12	4,99	5,00

	Fertigstellung 1987 bis 1990	Fertigstellung 1991 bis 2000	Fertigstellung 2001 bis 2004	Fertigstellung 2005 oder später
Bis 50 qm	6,99	6,99	7,54	8,53
50,01 bis 80 qm	5,99	5,99	6,46	7,31
Größer 80 qm	5,66	5,67	6,11	6,91

Quelle: Verordnung zur Bestimmung der Höchstbeträge nach § 3 Abs. 1 und 2 des Fehlbelegungsabgabe-Gesetzes (Höchstbetragsverordnung) Mietenstufe 3.  
Daten des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Basis des Mikrozensus 2010 (Zusatzerhebung zur Wohnsituation) in Verbindung mit der Mietenstufentabelle der Anlage zu § 1 Abs. 3 der Wohngeldverordnung in der Fassung vom 19. Oktober 2011 (Bundesgesetzblatt (BGBl.) I S. 2711, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610))

### 2.3.2 Absolute Mietobergrenze in EURO je Wohnung

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

	Fertigstellung 1987 bis 1990	Fertigstellung 1991 bis 2000	Fertigstellung 2001 bis 2004	Fertigstellung 2005 oder später
Bis 50 qm	299	300	323	365
50,01 bis 80 qm	453	453	489	553
Größer 80 qm	-	-	-	-

Quelle: Verordnung zur Bestimmung der Höchstbeträge nach § 3 Abs. 1 und 2 des Fehlbelegungsabgabe-Gesetzes (Höchstbetragsverordnung) Mietenstufe 3.  
Daten des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Basis des Mikrozensus 2010 (Zusatzerhebung zur Wohnsituation) in Verbindung mit der Mietenstufentabelle der Anlage zu § 1 Abs. 3 der Wohngeldverordnung in der Fassung vom 19. Oktober 2011 (Bundesgesetzblatt (BGBl.) I S. 2711, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610))

## 2.4 Immobilienpreisentwicklung nach IVD (Durchschnittspreise)

### 2.4.1 Baugrundstücke – Verkaufspreise in EURO/qm

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

Es wird differenziert nach:

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

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

	2014	2015	2016	2017
Normale Wohnlage	110	130	140	160
Gute Wohnlage	200	220	240	260
Sehr gute Wohnlage	320	350	400	420

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

#### 2.4.1.2 Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (GFZ 0,8)

	2014	2015	2016	2017
Normale Wohnlage	160	170	200	220
Gute Wohnlage	300	320	350	370
Sehr gute Wohnlage	350	400	450	480

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)

	2014	2015	2016	2017
Mittlerer Wohnwert ca. 125 qm	200.000	200.000	230.000	250.000
Guter Wohnwert ca. 150 qm	300.000	330.000	350.000	380.000
Sehr guter Wohnwert ca. 200 qm	550.000	600.000	650.000	680.000

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

### 2.4.2.2 Reihenhäuser (Mittelhaus ohne Garage)

	2014	2015	2016	2017
Einfacher Wohnwert ca. 100 qm	90.000	90.000	100.000	110.000
Mittlerer Wohnwert ca. 110 qm	130.000	140.000	150.000	160.000
Guter Wohnwert ca. 120 qm	185.000	200.000	230.000	240.000

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

	2014	2015	2016	2017
Mittlerer Wohnwert	1.000	1.200	1.400	1.500
Guter Wohnwert	1.600	1.700	1.900	2.000
Sehr guter Wohnwert	2.100	2.300	2.500	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).

### 2.4.3.2 Neubau - Erstbezug

	2014	2015	2016	2017
Mittlerer Wohnwert	1.900	2.100	2.100	2.200
Guter Wohnwert	2.200	2.400	2.500	2.500
Sehr guter Wohnwert	2.800	3.000	3.200	3.300

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).

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

	2014	2015	2016	2017
durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup> je Einwohner	42,04	41,54	41,46	41,18

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 2017: Wohnfläche nach Hessischem Statistischem Landesamt (8.401.500 qm) geteilt durch die Einwohnerzahl nach Einwohnerregister der Stadt Kassel (204.021)

## 2.6 Baufertigstellungen/Baugenehmigungen (Wohnungen)

	2014	2015	2016	2017
Baugenehmigungen	411	433	503	362
Baufertigstellungen	319	421	439	314

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

## 2.7 Baulandverkäufe

	2014	2015	2016	2017
Veräußerungsfälle, baureifes Wohnbauland	87	75	96	52
Durchschnittlicher Grundstückspreis in €/qm	140 €	167 €	154 €	193 €
Durchschnittliche Grundstücksfläche in qm	700	745	707	482

Quelle: Gutachterausschuss für den Bereich der documenta-Stadt Kassel  
-Immobilienmarktbericht 2015, 2016, 2017 und 2018-

## 2.8 Baupreisindex

	2014	2015	2016	2017
Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden (Basisjahr 2010 = 100)	109,4	111,1	113,4	116,8

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2018

## 2.9 Verbraucherpreisindex

(Basisjahr 2010 = 100)	2014	2015	2016	2017
Verbraucherpreisindex Hessen <sup>1)</sup>	106,1	106,3	106,7	108,8
Verbraucherpreisindex Bund <sup>2)</sup>	106,6	106,9	107,4	109,3

Quelle: <sup>1)</sup> Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2018

<sup>2)</sup> Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2018

### 3. Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt

#### 3.1 Wohnungsbestand

##### 3.1.1 Mietwohnungen mit Belegungsbindungen (Wohnberechtigungsschein)

	2014	2015	2016	2017
<u>Mietpreis- und Belegungsbindungen</u>				
1. Förderweg nach dem Hess. Wohnungsbindungsgesetz (HWoBindG) und Neubau nach dem Hess. Wohnraumfördergesetz (HWoFG)	6.169	5.744	5.712	5.507
<u>Andere Belegungsbindungen</u>				
Modernisierungsprogramme, Studentenwohnungen, § 88d II. WoBauG, etc.	2.832	2.757	2.538	2.107
Summe:	9.001	8.501	8.250	7.614
Anteil am gesamten Wohnungsbestand	8,61 %	8,10 %	7,83 %	7,21 %
Davon Wohnungen, die der Fehlbelegungsabgabe unterliegen	-	-	6.291	6.168

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

	2014	2015	2016	2017
Barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040 Teil 2	365	354	354	352

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

##### 3.1.2 Wohnplätze für Studierende

	2014	2015	2016	2017
Vom Studentenwerk Kassel selbstverwaltete Wohnplätze in Kassel	950	950	950	950

Quelle: Studentenwerk Kassel

### 3.2 Wohnungsgrößen im belegungsgebundenen Wohnungsbestand nach Anzahl der Zimmer

	2014	2015	2016	2017
1 Zimmerwohnungen	522	498	425	397
2 Zimmerwohnungen	3.201	3.045	2.956	2.793
3 Zimmerwohnungen	3.693	3.544	3.340	3.249
4 Zimmerwohnungen	1.121	1.068	996	958
5 und mehr Zimmerwohnungen	81	81	71	68
Summe der Wohnungen:	8.618	8.236	7.788	7.465

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	2014	2015	2016	2017
Miete bis 3,50 €	614	561	534	503
Miete über 3,50 € bis 4,50 €	3.561	3.114	2.948	2.641
Miete über 4,50 € bis 5,00 €	1.305	1.184	1.155	1.210
Miete über 5,00 € bis 6,00 €	607	742	946	1.009
Miete über 6,00 €	82	143	129	144
Wohnungen insgesamt	6.169	5.744	5.712	5.507

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	2014	2015	2016	2017
Bis 3,50 €	10,0 %	9,8 %	9,3 %	9,1 %
über 3,50 € bis 4,50 €	57,7 %	54,2 %	51,6 %	48,0 %
über 4,50 € bis 5,00 €	21,2 %	20,6 %	20,2 %	22,0 %
über 5,00 € bis 6,00 €	9,8 %	12,9 %	16,6 %	18,3 %
Über 6,00 €	1,3 %	2,5 %	2,3 %	2,6 %

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

### 3.3.3 Durchschnittsmieten in €/qm-Wohnfläche nach Haushaltsgrößen

Haushaltsgrößen	2014	2015	2016	2017
1 Personen-Haushalte	4,38	4,47	4,54	4,57
2 bis 3 Personen-Haushalte	4,24	4,32	4,42	4,62
4 und mehr Personen-Haushalte	4,17	4,22	4,34	4,41

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

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

Anzahl der Zimmer	2014	2015	2016	2017
1 Zimmer, Küche, Bad	4,92	5,01	5,06	5,11
2 bis 3 Zimmer, Küche, Bad	4,24	4,32	4,42	4,56
4 und mehr Zimmer, Küche, Bad	4,22	4,27	4,35	4,39

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

### 3.3.5 Durchschnittsmieten in €/qm-Wohnfläche nach Wohnungsgrößen

Wohnungsgrößen	2014	2015	2016	2017
Bis 50 qm	4,49	4,58	4,66	4,72
Über 50 bis 60 qm	4,35	4,48	4,57	4,63
Über 60 bis 75 qm	4,22	4,27	4,36	4,65
Größer 75 qm	4,16	4,23	4,33	4,37

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

### 3.3.6 Durchschnittsmieten in €/qm-Wohnfläche

	2014	2015	2016	2017
Die Durchschnittsmiete (Mittelwert) der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen	4,27	4,35	4,45	4,57

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

### 3.4 Leerstand und Leerstandquote im belegungsgebundenen Wohnungsbestand

	2014	2015	2016	2017
Anzahl der leerstehenden oder freigemeldeten Wohnungen	55	62	59	85
Prozentanteil am Gesamtbestand belegungsgebundener Wohnungen	0,64 %	0,73 %	0,69 %	1,11 %

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

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

### 3.5 Entwicklung des mietpreisgebundenen Wohnungsbestandes

	1990	2004	2017
Gesamtbestand der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen (1. Förderungsweg)	23.000	8.504	5.507

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

### 3.6 Nachfrage nach belegungsgebundenen Wohnungen

#### 3.6.1 Wohnberechtigungen

##### 3.6.1.1 Gesamtzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsbescheinigungen

	2014	2015	2016	2017
Insgesamt ausgestellte Wohnberechtigungen	2.110	2.217	2.358	2.604

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

##### 3.6.1.2 Verteilung nach zustehenden Wohnungsgrößen (absolut)

	2014	2015	2016	2017
1 Person (bis 50 m <sup>2</sup> oder 1 Zimmer)	867	1.013	973	1.030
2 Personen (bis 60 m <sup>2</sup> oder 2 Zimmer)	272	315	465	615
3 Personen (bis 75 m <sup>2</sup> oder 3 Zimmer)	522	478	462	432
4 Personen (bis 85 m <sup>2</sup> oder 4 Zimmer)	210	177	200	230
5 Personen und mehr (über 95 m <sup>2</sup> oder mehr als 5 Zimmer)	95	70	99	150

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

### 3.6.1.3 Verteilung nach zustehenden Wohnungsgrößen (prozentual)

	2014	2015	2016	2017
1 Person (bis 50 m <sup>2</sup> oder 1 Zimmer)	44 %	49 %	44 %	42 %
2 Personen (bis 60 m <sup>2</sup> oder 2 Zimmer)	14 %	15 %	21 %	25 %
3 Personen (bis 75 m <sup>2</sup> oder 3 Zimmer)	26 %	23 %	21 %	18 %
4 Personen (bis 85 m <sup>2</sup> oder 4 Zimmer)	11 %	9 %	9 %	9 %
5 Personen und mehr (über 95 m <sup>2</sup> oder mehr als 5 Zimmer)	5 %	4 %	5 %	6 %

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

### 3.6.1.4 Verteilung nach gesetzlich definierten Zielgruppen (absolut)

	2014	2015	2016	2017
Alleinerziehende/r	126	178	216	218
Ältere Menschen	297	292	272	317
Junge Ehe	105	105	111	90
Kinderreiche Familien	77	66	103	150
Schwangere	95	107	122	119
Schwerbehinderte	256	271	272	249

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -. Ausgestellte Wohnberechtigungsbescheinigungen

### 3.6.1.5 Verteilung nach gesetzlich definierten Zielgruppen (in Prozent)

	2014	2015	2016	2017
Alleinerziehende/r	6,4 %	8,7 %	9,8 %	8,9 %
Ältere Menschen	15,1 %	14,2 %	12,4 %	12,9 %
Junge Ehe	5,3 %	5,1 %	5,0 %	3,7 %
Kinderreiche Familien	3,9 %	3,2 %	4,7 %	6,1 %
Schwangere	4,8 %	5,2 %	5,5 %	4,8 %
Schwerbehinderte	13,0 %	13,2 %	12,4 %	10,1 %

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -. Ausgestellte Wohnberechtigungsbescheinigungen

### 3.6.2 Einweisung von Obdachlosen

#### 3.6.2.1 Gesamtzahl der obdachlosen Haushalte

	2014	2015	2016	2017
Gesamtzahl obdachloser Haushalte	362	358	409	499
- davon Einpersonenhaushalte absolut	256	270	292	374
- davon Einpersonenhaushalte prozentual	70,7 %	75,4 %	71,3 %	75,0 %

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt -

#### 3.6.2.2 Neueinweisung von Obdachlosen

	2014	2015	2016	2017
Neueinweisungen Obdachlose	151	156	256	348

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt -

#### 3.6.2.3 Gefährdete Mietverhältnisse (fristlose Kündigungen/Räumungsklagen)

	2014	2015	2016	2017
Gefährdete Mietverhältnisse (fristlose Kündigungen/Räumungsklagen)	1.074	1.090	1.107	1.129

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt -

## 4. Daten zur Wohnungsbauförderung

### 4.1 Neubau von Mietwohnungen

	2014	2015	2016	2017
Anzahl der Wohneinheiten (WE)	7	94	0	0
Gesamtwohnfläche/m <sup>2</sup>	384	5.634	0	0
Durchschnittliche Wohnfläche/WE	54,9	60	0	0
Fördersumme Land	344.500 €	5.331.500 €	0	0
Fördersumme Stadt	70.000 €	940.000 €	0	0
Investitionsvolumen	640.000 €	14.387.000 €	0	0

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

### 4.2 Modernisierung von Mietwohnungen

	2014	2015	2016	2017
Anzahl der WE	5	3	12	0
Fördersumme Land	0 €	0 €	172.000 €	0 €
Fördersumme Stadt	97.600 €	28.000 €	0 €	0 €
Investitionsvolumen	115.041 €	33.000 €	546.000 €	0 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

### 4.3 Erwerb von Belegungsrechten an Mietwohnungen

	2014	2015	2016	2017
Anzahl der WE	134	0	0	53
Fördersumme Land	1.195.200 €	0 €	0	413.500 €
Fördersumme Stadt	0 €	0 €	0	128.000 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

#### 4.4 Förderprogramm „Studentisches Wohnen“

	2014	2015	2016	2017
Anzahl der WE	0	15	0	89
Fördersumme Land	0 €	469.000 €	0 €	10,8 Mio €
Fördersumme Stadt	0 €	0 €	0 €	0 €
Investitionsvolumen	0 €	900.000 €	0 €	19 Mio. €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

#### 4.5 Förderung des Wohnungseigentums

	2014	2015	2016	2017
Anzahl der Anträge/WE	11	13	6	6
Durchschnittliche Wohnfläche in qm/WE	131	141	124	182
Fördersumme Land	1.035.000 €	1.220.000 €	580.000 €	585.000 €
Investitionsvolumen	2.764.000 €	4.152.000 €	1.813.000 €	2.100.000 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

#### 4.6 Programm zur Beseitigung baulicher Hindernisse für Behinderte

	2014	2015	2016	2017
Anzahl der umgebauten Wohnungen	5	6	5	8
Fördersumme Land	15.000 €	22.340 €	24.800 €	35.221 €
Investitionsvolumen	74.000 €	60.000 €	80.161 €	108.000 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

#### 4.7 Abgeschlossenheitsbescheinigungen

	2014	2015	2016	2017
Abgeschlossenheitsbescheinigungen	81	80	66	71
Anzahl der betroffenen Wohneinheiten	488	796	417	403

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.)  
Ralf Malz

Titelfoto:

Ralf Malz

## **QUELENNACHWEISE:**

IVD-Immobilienpreisspiegel Nordhessen

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

Stadt Kassel - Bauverwaltungsamt -

Stadt Kassel - Sozialamt -

Gutachterausschuss für den Bereich der documenta-Stadt Kassel - Immobilienmarktbericht 2018-

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](mailto:bauverwaltungsamt@kassel.de)

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

Datenstand, wenn nicht anders vermerkt: 31.12.2017