

# Wohnungsmarktdaten 2014

Datenstand: 31.12.2013



# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Daten zur Stadt Kassel .....</b>	<b>4</b>
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
<b>2. Allgemeiner Wohnungsmarkt .....</b>	<b>7</b>
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

<b>3. Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt.....</b>	<b>13</b>
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
<b>4. Daten zur Wohnungsbauförderung .....</b>	<b>18</b>
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

	2010	2011	2012	2013
Einwohner insgesamt	193.112	194.109	195.422	196.758

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

### 1.1.1 Altersgruppen

	2010	2011	2012	2013
Unter 18 Jahren	29.714	29.779	29.829	29.799
18 bis 24 Jahre	19.679	19.844	19.692	19.612
25 bis 44 Jahre	54.175	54.067	54.872	55.583
45 bis 64 Jahre	51.010	51.901	52.425	52.952
Über 64 Jahre	38.534	38.518	38.604	38.812

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

## 1.2 Haushalte

	2010	2011	2012	2013
Haushalte gesamt	103.884	102.343	103.825	105.889
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,86	1,90	1,88	1,86
Anzahl 1-Personen-Haushalte	51.726	50.814	52.210	54.076
Anzahl 2-Personen-Haushalte	28.457	28.158	28.147	28.508
Anzahl 3-Personen-Haushalte	12.450	12.269	12.391	12.323
Anzahl 4 und mehr Personen-Haushalte	11.251	11.102	11.077	10.982

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

	2010	2011	2012	2013
Zuzüge nach Stadt Kassel gesamt	13.785	14.382	14.092	15.042
Fortzüge aus Stadt Kassel gesamt	12.586	12.983	12.395	13.299
<b>Bilanz:</b>	<b>+ 1.199</b>	<b>+ 1.399</b>	<b>+ 1.697</b>	<b>+ 1.743</b>

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

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

	2010	2011	2012	2013
Zuzüge nach Stadt Kassel	2.140	2.102	1.986	2.180
Fortzüge aus Stadt Kassel	2.275	2.451	2.350	2.532
<b>Bilanz:</b>	<b>- 135</b>	<b>- 349</b>	<b>- 364</b>	<b>- 352</b>

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

### 1.3.3 Wanderungsbewegungen im restlichen Gebiet der Bundesrepublik Deutschland

	2010	2011	2012	2013
Zuzüge nach Stadt Kassel	9.221	9.258	9.001	9.202
Fortzüge aus Stadt Kassel	8.992	9.335	8.750	9.385
<b>Bilanz:</b>	<b>+ 229</b>	<b>- 77</b>	<b>+ 251</b>	<b>- 183</b>

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

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

	2010	2011	2012	2013
Zuzüge nach Stadt Kassel	2.424	3.022	3.105	3.660
Fortzüge aus Stadt Kassel	1.319	1.197	1.295	1.382
<b>Bilanz:</b>	<b>+ 1.105</b>	<b>+ 1.825</b>	<b>+ 1.810</b>	<b>+ 2.278</b>

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

### 1.3.5 Umzüge innerhalb der Stadt Kassel

	2010	2011	2012	2013
Umzüge innerhalb der Stadt Kassel	15.557	15.156	14.812	15.275

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

## 1.4 Beschäftigte

	2010	2011	2012	2013
Arbeitslosenquote	10,5	10,2	9,9	9,7
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	59.813	61.553	63.144	64.490
Geringfügig entlohnte Beschäftigte	17.692	17.969	18.375	18.808

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

## 1.5 Wohngeldempfänger

### 1.5.1 Zahlfälle und durchschnittliches Wohngeld

	2010	2011	2012	2013
Anzahl der wohngeldempfangenden Haushalte	3.203	3.042	2.610	2.353
Durchschnittliches Wohngeld	125,71 €	124,27 €	125,37	125,18

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt – Wohngeldbehörde

### 1.5.2 Aufteilung nach Personengruppen

	2010	2011	2012	2013
Beschäftigte	37 %	37 %	34 %	31 %
Selbständige	3 %	3 %	3 %	2 %
Studierende	11 %	12 %	14 %	17 %
Rentner/Pensionäre	32 %	31 %	31 %	30 %
Sonstige	17 %	17 %	18 %	20 %

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt – Wohngeldbehörde

### 1.5.3 Aufteilung nach Größe der wohngeldempfangenden Haushalte

	2010	2011	2012	2013
1–2 Personen-Haushalte	65 %	67 %	67 %	67 %
3 Personen-Haushalte	10 %	11 %	11 %	10,5 %
4 Personen-Haushalte	15 %	13 %	13 %	12,9 %
5 und mehr Personen-Haushalte	10 %	9 %	9 %	9,6 %

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt – Wohngeldbehörde

## 2. Allgemeiner Wohnungsmarkt

### 2.1 Wohnungsbestand

	2010	2011	2012	2013
Wohnungen insgesamt (Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, selbstgenutzte 1- und 2-Familienhäuser)	103.499	103.694	105.909	104.190

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

	2010	2011	2012	2013
1 Raum	3.988	4.005	5.035	4.995
2 Räume	5.758	5.774	14.851	14.504
3 Räume	24.696	24.703	30.527	29.496
4 Räume	37.495	37.514	29.176	28.564
5 und mehr Räume	31.562	31.698	26.320	26.631
Summe:	103.499	103.694	105.909	104.190

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 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 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 2013. 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 Altbjekt, 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

	2010	2011	2012	2013
Einfacher Wohnwert	3,70	4,00	4,10	4,50
Mittlerer Wohnwert	4,40	4,50	5,00	5,30
Guter Wohnwert	5,20	5,40	5,60	5,80

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

### 2.3.2 Fertigstellung ab 1949

	2010	2011	2012	2013
Einfacher Wohnwert	4,00	4,30	4,70	4,80
Mittlerer Wohnwert	4,80	5,10	5,50	5,80
Guter Wohnwert	6,00	6,50	7,00	7,20

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



### 2.3.3 Neubau/ Erstbezug

	2010	2011	2012	2013
Mittlerer Wohnwert	6,00	6,50	6,50	6,50
Guter Wohnwert	7,00	7,50	8,00	8,00
Sehr guter Wohnwert	9,00	9,00	9,50	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)

	2010	2011	2012	2013
normale Wohnlage	80	80	90	100
Gute Wohnlage	130	140	160	180
Sehr gute Wohnlage	230	240	250	300

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

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

	2010	2011	2012	2013
Normale Wohnlage	120	120	140	160
Gute Wohnlage	225	230	240	290
Sehr gute Wohnlage	Keine Angaben	270	280	320

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)

	2010	2011	2012	2013
Mittlerer Wohnwert ca. 125 qm	155.000	160.000	180.000	185.000
Guter Wohnwert ca. 150 qm	210.000	250.000	270.000	280.000
Sehr guter Wohnwert ca. 200 qm	340.000	420.000	480.000	500.000

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

### 2.4.2.2 Reihenhäuser (Mittelhaus ohne Garage)

	2010	2011	2012	2013
Einfacher Wohnwert ca. 100 qm	70.000	75.000	75.000	75.000
Mittlerer Wohnwert ca. 110 qm	110.000	120.000	120.000	130.000
Guter Wohnwert ca. 120 qm	140.000	160.000	180.000	185.000

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

	2010	2011	2012	2013
Mittlerer Wohnwert	650	750	850	950
Guter Wohnwert	950	1.100	1.250	1.350
Sehr guter Wohnwert	1.300	1.500	1.750	1.800

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).

### 2.4.3.2 Neubau – Erstbezug

	2010	2011	2012	2013
Mittlerer Wohnwert	1.400	1.600	1.700	1.700
Guter Wohnwert	1.700	1.900	2.000	2.000
Sehr guter Wohnwert	2.300	2.400	2.600	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

	2010	2011	2012	2013
durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup> je Einwohner	40,79	40,00	42,52	41,95

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 2013: Wohnfläche nach Hessischem Statistischem Landesamt (8.254.900 qm) geteilt durch die Einwohnerzahl nach Einwohnerregister der Stadt Kassel (196.758).

## 2.6 Baufertigstellungen/Baugenehmigungen (Wohnungen)

	2010	2011	2012	2013
Baugenehmigungen	182	205	240	400
Baufertigstellungen	189	209	278	339

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

## 2.7 Baulandverkäufe

	2010	2011	2012	2013
Veräußerungsfälle, baureifes Wohnbauland	68	86	136	60
Durchschnittlicher Grundstückspreis in €/qm	136 €	131 €	141 €	133 €
Durchschnittliche Grundstücksfläche in qm	691	700	879	657

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

## 2.8 Baupreisindex

	2008	2010	2012	2013
Baupreisindex (Basisjahr 2010 = 100)	98,2	100	105,4	107,5

Quelle: Gutachterausschuss für den Bereich der documenta-Stadt Kassel  
-Immobilienmarktbericht -  
(Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4, 11/2013)

### 3. Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt

#### 3.1 Wohnungsbestand

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

	2010	2011	2012	2013
<u>Mietpreis- und Belegungsbindungen</u>				
1. Förderweg nach dem Hess. Wohnungsbindungsgesetz (HWoBindG) und Neubau nach dem Hess. Wohnraumförderungsgesetz (HWoFG)	6.614	6.436	6.361	6.283
<u>Andere Belegungsbindungen</u>				
Modernisierungsprogramme, § 88d II. WoBauG, etc.	2.713	2.760	2.745	2.737
Summe:	9.327	9.196	9.106	9.020
Anteil am gesamten Wohnungsbestand	9,0 %	8,87 %	8,60 %	8,66 %

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

	2010	2011	2012	2013
Barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040 Teil 2	380	382	378	378

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

##### 3.1.2 Wohnplätze für Studierende

	2010	2011	2012	2013
Vom Studentenwerk Kassel selbstverwaltete Wohnplätze	995	989	1.015	995

Quelle: Studentenwerk Kassel

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

	2010	2011	2012	2013
1 Zimmerwohnungen	554	527	527	527
2 Zimmerwohnungen	3.176	3.304	3.270	3.259
3 Zimmerwohnungen	3.599	3.848	3.801	3.766
4 Zimmerwohnungen	1.060	1.160	1.153	1.132
5 und mehr Zimmerwohnungen	78	79	79	84
Summe der Wohnungen:	8.467	8.918	8.830	8.768

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	2010	2011	2012	2013
Miete bis 3,50 €	677	624	619	659
Miete über 3,50 € bis 4,50 €	4.167	4.044	3.985	3.809
Miete über 4,50 € bis 5,00 €	1.347	1.346	1.319	1.337
Miete über 5,00 € bis 6,00 €	423	422	438	442
Miete über 6,00 €	0	0	0	36
Wohnungen insgesamt	6.614	6.436	6.361	6.283

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	2010	2011	2012	2013
Bis 3,50 €	10,2 %	9,7 %	9,7 %	10,5 %
über 3,50 € bis 4,50 €	63,0 %	62,8 %	62,7 %	60,6 %
über 4,50 € bis 5,00 €	20,4 %	20,9 %	20,7 %	21,3 %
über 5,00 € bis 6,00 €	6,4 %	6,6 %	6,9 %	7,0 %
Über 6,00 €	0 %	0 %	0 %	0,6 %

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

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

Haushaltsgrößen	2010	2011	2012	2013
1 Personen-Haushalte	4,23	4,25	4,26	4,29
2 bis 3 Personen-Haushalte	4,14	4,15	4,15	4,16
4 und mehr Personen-Haushalte	4,10	4,11	4,12	4,10

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

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

Anzahl der Zimmer	2010	2011	2012	2013
1 Zimmer, Küche, Bad	4,60	4,68	4,69	4,73
2 bis 3 Zimmer, Küche, Bad	4,14	4,15	4,15	4,16
4 und mehr Zimmer, Küche, Bad	4,14	4,15	4,15	4,16

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

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

Wohnungsgrößen	2010	2011	2012	2013
Bis 50 qm	4,32	4,35	4,36	4,39
Über 50 bis 60 qm	4,23	4,24	4,24	4,27
Über 60 bis 75 qm	4,12	4,14	4,14	4,16
Größer 75 qm	4,08	4,09	4,09	4,07

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

Die Durchschnittsmiete sämtlicher Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen betrug im Auswertungszeitraum 2013:

**4,20 €/qm-Wohnfläche.**

### 3.4 Leerstand und Leerstandquote im belegungsgebundenen Wohnungsbestand

	2010	2011	2012	2013
Anzahl der leerstehenden oder freigemeldeten Wohnungen	113	70	35	62
Prozentanteil am Gesamtbestand belegungsgebundener Wohnungen	1,2	0,75	0,38	0,70

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

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

### 3.5 Entwicklung des mietpreisgebundenen Wohnungsbestandes

	1990	2002	2013
Gesamtbestand der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen (1. Förderungsweg)	23.000	9.534	6.283

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

### 3.6 Nachfrage nach belegungsgebundenen Wohnungen

#### 3.6.1 Wohnberechtigungen

##### 3.6.1.1 Gesamtzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsbescheinigungen

	2010	2011	2012	2013
Erteilte Wohnberechtigungen	2.012	1.852	1.828	1.998

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

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

	2010	2011	2012	2013
1 Person (bis 50 m <sup>2</sup> oder 1 Zimmer)	813	754	798	896
2 Personen (bis 60 m <sup>2</sup> oder 2 Zimmer)	290	259	242	284
3 Personen (bis 75 m <sup>2</sup> oder 3 Zimmer)	604	551	506	507
4 Personen (bis 85 m <sup>2</sup> oder 4 Zimmer)	202	212	209	215
5 Personen und mehr (über 95 m <sup>2</sup> oder mehr als 5 Zimmer)	103	76	73	96

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –



### 3.6.1.3 Verteilung nach zustehenden Wohnungsgrößen (prozentual)

	2010	2011	2012	2013
1 Person (bis 50 m <sup>2</sup> oder 1 Zimmer)	41 %	41 %	43 %	45 %
2 Personen (bis 60 m <sup>2</sup> oder 2 Zimmer)	14 %	14 %	14 %	14 %
3 Personen (bis 75 m <sup>2</sup> oder 3 Zimmer)	30 %	30 %	28 %	25 %
4 Personen (bis 85 m <sup>2</sup> oder 4 Zimmer)	10 %	11 %	11 %	11 %
5 Personen und mehr (über 95 m <sup>2</sup> oder mehr als 5 Zimmer)	5 %	4 %	4 %	5 %

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

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

	2010	2011	2012	2013
Alleinerziehende/r	111	98	94	106
Ältere Menschen	242	239	236	283
Junge Ehe	141	121	101	124
Kinderreiche Familien	88	66	59	84
Schwangere	112	98	104	103
Schwerbehinderte	171	213	196	250

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

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

	2010	2011	2012	2013
Alleinerziehende/r	5,5 %	5,3 %	5,1 %	5,3 %
Ältere Menschen	12,0 %	12,9 %	12,9 %	14,2 %
Junge Ehe	7,0 %	6,5 %	5,5 %	6,2 %
Kinderreiche Familien	4,4 %	3,5 %	3,2 %	4,2 %
Schwangere	5,6 %	5,3 %	5,7 %	5,2 %
Schwerbehinderte	8,5 %	11,5 %	10,7 %	12,5 %

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

## 3.6.2 Einweisung von Obdachlosen

### 3.6.2.1 Gesamtzahl der obdachlosen Haushalte

	2010	2011	2012	2013
Gesamtzahl obdachloser Haushalte	275	298	298	332
- davon Einpersonenhaushalte absolut	199	231	214	233
- davon Einpersonenhaushalte prozentual	72,4 %	78 %	71,8 %	70,2 %

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt -

### 3.6.2.2 Neueinweisung von Obdachlosen

	2010	2011	2012	2013
Neueinweisungen Obdachlose	120	144	122	129

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt -

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

	2010	2011	2012	2013
Gefährdete Mietverhältnisse (fristlose Kündigungen/Räumungsklagen)	1.152	1.131	1.202	1.120

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt -

## 4. Daten zur Wohnungsbauförderung

### 4.1 Neubau von Mietwohnungen

	2010	2011	2012	2013
Anzahl der Wohneinheiten (WE)	0	2	0	27
Gesamtwohnfläche/m <sup>2</sup>	0	118	0	1.064
Durchschnittliche Wohnfläche/WE	0	59	0	39,4
Fördersumme Land	0 €	118.000 €	0 €	896.750 €
Fördersumme Stadt	0 €	20.000 €	0 €	180.000 €
Investitionsvolumen	0 €	237.000 €	0 €	2.475.000 €

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

	2010	2011	2012	2013
Anzahl der WE	60	14	2	35
Fördersumme Land	726.500 €	0 €	0 €	508.000 €
Fördersumme Stadt	632.000 €	140.000 €	75.000 €	33.000 €
Investitionsvolumen	2.854.840 €	392.000 €	97.000 €	698.000 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

## 4.3 Förderung des Wohnungseigentums

	2010	2011	2012	2013
Anzahl der Anträge/WE	15	25	10	20
Durchschnittliche Wohnfläche/WE	147,6	136,36	131	144
Fördersumme Land	1.380.000 €	2.175.000 €	724.000 €	1.624.000 €
Investitionsvolumen	3.441.289 €	5.782.000 €	1.961.270 €	4.851.000 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

## 4.4 Programm zur Beseitigung baulicher Hindernisse für Behinderte

	2010	2011	2012	2013
Anzahl der umgebauten Wohnungen	6	4	8	4
Fördersumme Land	53.446 €	21.000 €	31.700 €	19.260 €
Investitionsvolumen	160.500 €	59.000 €	86.138 €	79.000 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

## 4.5 Abgeschlossenheitsbescheinigungen

	2010	2011	2012	2013
Abgeschlossenheitsbescheinigungen	57	71	78	77
Anzahl der betroffenen Wohneinheiten	357	385	424	455

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

## **QUELLENACHWEISE:**

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 2014 -

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](mailto:bauverwaltungsamt@kassel.de)

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

Stand: 30.10.2014