

Wohnungsmarktdaten 2021

Kassel documenta Stadt



Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

zwei Jahre im Zeichen einer Pandemie haben das öffentliche Leben in unserem Land und in unserer Stadt Kassel deutlich verändert. Neue, vielleicht aber auch nur wiederentdeckte Bedürfnisse, wie Gesundheitsschutz und Freizügigkeit, sind in den Fokus vieler Menschen gerückt. Die wirtschaftliche wie auch die demografische Entwicklung haben zugleich Dämpfer erfahren.

Nicht nachgelassen dagegen hat das öffentliche Interesse an einem Aspekt unseres Zusammenlebens, der vielen, sehr vielen Menschen in unserer Stadt unter den Nägeln brennt:

Das Wohnen.

Trotz leicht gesunkener Einwohnerzahlen ist es für Viele noch immer schwer, eine bezahlbare, angemessene oder auch attraktive Wohnung oder ein entsprechendes Haus zu finden. Die Verbesserung der Wohnraumversorgung steht deshalb weiterhin hoch im Kurs.

Die Stadt Kassel beschäftigt sich seit Jahren mit einer fundierten Beobachtung und Analyse des Wohnungsmarkts und bereitet derzeit abschließend ein Wohnraumversorgungskonzept vor, in dem Handlungsbedarfe benannt und Maßnahmenvorschläge gemacht werden. Zentrale Grundlage für dieses Konzept sind die Befunde zum Wohnungsmarkt, die im 2017 erstellten Wohnungsmarktbericht der Stadt zusammengefasst wurden und 2019 in eine Wohnraumbedarfsanalyse mündeten.

Der Wohnungsmarktbericht liefert Antworten auf die Fragen „wer wohnt wo und wie in Kassel.“ Die von verschiedenen städtischen Ämtern erhobenen Daten, auf denen die analytischen Aussagen dieses Berichts beruhen, finden sich komprimiert in den jährlich vom Bauverwaltungsamt herausgegebenen „Wohnungsmarktdaten“ wieder. Sie gestatten einen raschen Blick auf die Entwicklung zum Beispiel des Bestands an geförderten Wohnungen, auf Leerstände und die Entwicklung von Mieten und Immobilienpreisen. Die aktuellen „Wohnungsmarktdaten 2021“ ermöglichen einen Blick auf die Bedingungen eines nach wie vor angespannten Kasseler Wohnungsmarkts. Sie sind Grundlage eigener Information, Bewertung und Handlung. Auf gute Ergebnisse!

Manfred Merz
Leiter Bauverwaltungsamt

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Daten zur Stadt Kassel	5
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
2. Allgemeiner Wohnungsmarkt	9
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 (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).....	12
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	13
2.4.3.1 Wohnungen aus dem Bestand.....	13
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

3. Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt.....	15
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 angemessenen Wohnungsgrößen (absolut)	18
3.6.1.3 Verteilung nach angemessenen 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
3.6.1.6 Verteilung nach Unterschreitung der Einkommensgrenze.....	20
3.6.1.7 Verteilung nach Unterschreitung der Einkommensgrenze (prozentual).....	20
3.6.2 Einweisung von Obdachlosen.....	21
3.6.2.1 Gesamtzahl der obdachlosen Haushalte	21
3.6.2.2 Neueinweisung von Obdachlosen.....	21
3.6.2.3 Gefährdete Mietverhältnisse (fristlose Kündigungen/Räumungsklagen).....	21
4. Daten zur Wohnungsbauförderung	22
4.1 Neubau von Mietwohnungen	22
4.2 Modernisierung von Mietwohnungen	22
4.3 Erwerb von Belegungsrechten an Mietwohnungen	22
4.4 Förderprogramm „Studentisches Wohnen“	23
4.5 Förderung des Wohnungseigentums	23
4.6 Programm zur Beseitigung baulicher Hindernisse für Behinderte	23
4.7 Abgeschlossenheitsbescheinigungen	23

1. Allgemeine Daten zur Stadt Kassel

1.1 Einwohner

	2017	2018	2019	2020
Einwohner insgesamt	204.021	205.076	205.481	204.059

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

1.1.1 Altersgruppen

	2017	2018	2019	2020
Unter 18 Jahren	31.477	31.946	32.185	32.461
18 bis 24 Jahre	20.841	20.680	20.611	19.406
25 bis 44 Jahre	58.442	59.199	59.318	59.146
45 bis 64 Jahre	53.906	53.704	53.487	52.955
Über 64 Jahre	39.355	39.547	39.880	40.091
Altersdurchschnitt	42,5	42,5	42,5	42,7

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

1.2 Haushalte

	2017	2018	2019	2020
Haushalte gesamt	109.533	110.007	110.563	109.623
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,86	1,86	1,86	1,86
Anzahl 1-Personen-Haushalte	56.669	57.002	57.665	57.293
Anzahl 2-Personen-Haushalte	29.661	29.633	29.773	29.352
Anzahl 3-Personen-Haushalte	11.982	11.789	11.451	11.316
Anzahl 4 und mehr Personen-Haushalte	11.221	11.583	11.674	11.662

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

1.3 Wanderungsbewegungen

1.3.1 Gesamt

	2017	2018	2019	2020
Zuzüge nach Stadt Kassel gesamt	15.993	16.399	15.959	13.554
Fortzüge aus Stadt Kassel gesamt	14.375	15.286	15.482	14.893
Bilanz:	+ 1.558	+ 1.113	+ 477	- 1.339

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

1.3.2 Wanderungen im Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

	2017	2018	2019	2020
Zuzüge nach Stadt Kassel	2.336	2.464	2.279	2.101
Fortzüge aus Stadt Kassel	2.775	2.927	3.016	2.906
Bilanz:	- 439	- 463	- 737	- 805

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

1.3.3 Wanderungsbewegungen im restlichen Gebiet der Bundesrepublik Deutschland

	2017	2018	2019	2020
Zuzüge nach Stadt Kassel	9.728	10.116	9.965	8.582
Fortzüge aus Stadt Kassel	10.226	10.246	8.692	8.478
Bilanz:	- 498	-130	+ 1.273	+ 104

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

1.3.4 Wanderungsbewegungen in das Ausland oder aus dem Ausland

	2017	2018	2019	2020
Zuzüge nach Stadt Kassel	3.838	3.762	3.659	2.828
Fortzüge aus Stadt Kassel	1.144	1.391	1.634	1.114
Bilanz:	+ 2.694	+ 2.371	+2.025	+ 1.714

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

1.3.5 Umzüge innerhalb der Stadt Kassel

	2017	2018	2019	2020
Umzüge innerhalb der Stadt Kassel	15.143	15.466	15.186	14.431

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

1.4 Beschäftigte

	2017	2018	2019	2020
Arbeitslosenquote am 30.06. des Jahres	7,9	7,2	7,3	8,8
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort am 30.06. eines Jahres	71.656	72.972	74.527	74.162
Geringfügig entlohnte Beschäftigte zum 30.06. d. Jahres	18.871	19.070	19.085	17.240

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

1.5 Studierende

	2017	2018	2019	2020
Universität Kassel/ Studierende insgesamt	25.339	25.149	24.936	24.257

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

1.6 Wohngeldempfänger

1.6.1 Zahlfälle und durchschnittliches Wohngeld

	2017	2018	2019	2020
Anzahl der wohngeldempfangenden Haushalte	1812	1513	2.130	3.626
Durchschnittliches Wohngeld	154,36 €	156,71 €	161,22 €	188,36 €

Quelle: Stadt Kassel –Sozialamt- Wohngeldbehörde

1.6.2 Aufteilung nach Personengruppen

	2017	2018	2019	2020
Beschäftigte	32 %	32 %	32 %	32 %
Selbständige	1 %	1 %	1 %	1 %
Studierende	11 %	12 %	9 %	6 %
Rentner/Pensionäre	39 %	38 %	39 %	43 %
Sonstige	17 %	17 %	18 %	18 %

Quelle: Stadt Kassel –Sozialamt- Wohngeldbehörde

1.6.3 Aufteilung nach Größe der wohngeldempfangenden Haushalte

	2017	2018	2019	2020
1-2 Personen-Haushalte	66,4 %	63,7 %	63,14 %	64,6 %
3 Personen-Haushalte	11,3 %	10,7 %	9,83 %	9,7 %
4 Personen-Haushalte	12,3 %	13,7 %	14,33 %	12,7 %
5 und mehr Personen-Haushalte	10,0 %	11,9 %	12,7 %	13 %

Quelle: Stadt Kassel –Sozialamt- Wohngeldbehörde

2. Allgemeiner Wohnungsmarkt

2.1 Wohnungsbestand

	2017	2018	2019	2020
Wohnungen insgesamt (Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, selbstgenutzte 1- und 2-Familienhäuser)	105.622	106.282	106.426	107.088

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

	2017	2018	2019	2020
1 Raum	5.121	5.268	5.280	5.314
2 Räume	14.670	14.814	14.860	14.964
3 Räume	29.829	29.889	29.938	30.182
4 Räume	28.917	29.067	29.094	29.243
5 und mehr Räume	27.085	27.244	27.254	27.385
Summe:	105.622	106.282	106.426	107.088

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

	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 (Durchschnittspreise)

Immobilien­daten werden laufend von der Geschäfts­stelle des Gutachterausschusses der Stadt Kassel er­fasst, ausgewertet und veröffentlicht. Datengrundlage bilden alle Immobilien­transaktionen, die im jewei­ligen Berichtszeitraum in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Sie werden aus den Kaufverträgen entnommen, die gem. gesetzlicher Vorgabe durch die beurkundenden Notare beim Gutachterausschuss eingereicht werden.

Gegenüber privaten Marktanalysen zeichnen sich die Berichte der Gutachterausschüsse dadurch aus, dass ihnen nahezu alle gezahlten Immobilien­kaufpreise des Auswertungsgebietes zur Verfügung stehen, d.h. der Datenbestand liegt flächendeckend vor.

2.4.1 Baugrundstücke – Verkaufspreise in EURO/qm

Der untersuchte Immobilien­markt wird bei bebauten und unbebauten Grundstücken sowie bei Wohnungs­eigentum in drei Teilbereiche unterteilt. Prägend ist hierbei das Lagemerkmal, das in einfache, mittlere und gute Wohnlage aufgeteilt wird. Bei Neubauten werden darüber hinaus die Spitzenlagen gesondert dar­gestellt.

Es wird differenziert nach:

- **Einfache Wohnlage [Bodenrichtwertzone (BRW) bis 2019: 80,-€/m² bis 130,-€/m² / (BRW) ab 2020: 90,-€/m² bis 145,-€/m²]:**
Lage, die durch die typischen Strukturen eines allgemeinen Wohngebietes gekenn­zeichnet ist, also zu den „einfachen“ Randlagen zählt.
- **Mittlere Wohnlage [Bodenrichtwertzone (BRW) bis 2019: 135,-€/m² bis 220,-€/m² / (BRW) ab 2020: 150,-€/m² bis 245,-€/m²]:**
Lage eines Wohnbaugrundstücks in einem allgemeinen Wohngebiet, mit durch­schnittlicher Lärmbelästigung.
- **Gute Wohnlage [Bodenrichtwertzone (BRW) bis 2019: 230,-€/m² bis 510,-€/m² / (BRW) ab 2020: 250,-€/m² bis 540,-€/m²]:**
Lage eines Wohnbaugrundstücks in einem reinen Wohngebiet, dessen Umge­bungsbauung die prägende Nutzung erkennen lässt.

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

	2017	2018	2019	2020
Einfache Wohnlage	130	145	205	185
Mittlere Wohnlage	190	220	210	220
Gute Wohnlage	310	230	260	280

Quelle: GAA – Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der documenta-Stadt Kassel
Sickingenstraße 7, 34117 Kassel.

2.4.1.2 Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (GFZ 0,8)

	2017	2018	2019	2020
Einfache Wohnlage	150	150	135	160
Mittlere Wohnlage	225	165	250	k. A.
Gute Wohnlage	385	390	215	k. A.

Quelle: GAA – Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der documenta-Stadt Kassel
Sickingenstraße 7, 34117 Kassel.

2.4.2 Eigenheime (bezugsfrei) – Gesamtobjektpreise in EURO

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

	2017	2018	2019	2020
Einfache Wohnlage	240.000	230.000	265.000	255.000
Mittlere Wohnlage	330.000	310.000	340.000	335.000
Gute Wohnlage	470.000	435.000	505.000	430.000

Quelle: GAA – Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der documenta-Stadt Kassel
Sickingenstraße 7, 34117 Kassel.

2.4.2.2 Reihenhäuser (Mittelhaus ohne Garage)

	2017	2018	2019	2020
Einfache Wohnlage	195.000	200.000	215.000	205.000
Mittlere Wohnlage	240.000	185.000	225.000	210.000
Gute Wohnlage	295.000	210.000	285.000	280.000

Quelle: GAA – Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der documenta-Stadt Kassel
Sickingenstraße 7, 34117 Kassel.

2.4.3 Eigentumswohnungen – Verkaufspreise in EURO/qm Wohnfläche

2.4.3.1 Wohnungen aus dem Bestand (Umwandlung und Wiederverkäufe)

	2017	2018	2019	2020
Einfache Wohnlage	1.130	1.340	1.410	1.530
Mittlere Wohnlage	1.620	1.620	1.795	1.900
Gute Wohnlage	1.930	1.935	2.250	2.320

Quelle: GAA –Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der documenta-Stadt Kassel
Sickingenstraße 7, 34117 Kassel.

2.4.3.2 Neubau - Erstbezug

	2017	2018	2019	2020
Einfache Wohnlage	2.500	2.600	2.600	2.900
Mittlere Wohnlage	2.900	2.750	2.900	3.215
Gute Wohnlage	3.200	3.050	3.200	3.765
Sehr gute Wohnlage	3.490	3.700	3.745	3.960

Quelle: GAA –Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der documenta-Stadt Kassel
Sickingenstraße 7, 34117 Kassel.

Die vorgenannten Daten sind vom Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Kassel zusammengestellt.

2.5 Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche

	2017	2018	2019	2020
durchschnittliche Wohnfläche in m ² je Einwohner	41,18	41,23	41,21	41,82

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 2020: Wohnfläche nach Hessischem Statistischem Landesamt (8.533.100 qm) geteilt durch die Einwohnerzahl nach Einwohnerregister der Stadt Kassel (204.059)

2.6 Baufertigstellungen/Baugenehmigungen (Wohnungen)

	2017	2018	2019	2020
Baugenehmigungen	362	373	420	495
Baufertigstellungen	314	683	164	680

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

2.7 Baulandverkäufe

	2017	2018	2019	2020
Veräußerungsfälle, baureifes Wohnbauland	52	61	89	79
Durchschnittlicher Grundstückspreis in €/qm	193 €	147 €	229 €	242 €
Durchschnittliche Grundstücksfläche in qm	482	637	632	881

Quelle: Gutachterausschuss für den Bereich der documenta-Stadt Kassel
-Immobilienmarktbericht 2018, 2019, 2020 und 2021-

2.8 Baupreisindex

	2017	2018	2019	2020
Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden (Basisjahr 2015 = 100)	105,3	109,9	114,6	116,4

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2020

2.9 Verbraucherpreisindex

(Basisjahr 2015 = 100)	2017	2018	2019	2020
Verbraucherpreisindex Hessen ¹⁾	101,7	103,2	104,5	104,9
Verbraucherpreisindex Bund ²⁾	102	103,8	105,3	105,8

Quelle: ¹⁾ Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2020

²⁾ Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2020

3. Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt

3.1 Wohnungsbestand

3.1.1 Mietwohnungen mit Belegungsbindungen (Wohnberechtigungsschein)

	2017	2018	2019	2020
<u>Mietpreis- und Belegungsbindungen</u>				
1. Förderweg nach dem Hess. Wohnungsbindungsgesetz (HWoBindG) und Neubau nach dem Hess. Wohnraumfördergesetz (HWoFG)	5.507	5.516	4.828	4.567
<u>Andere Belegungsbindungen</u>				
Modernisierungsprogramme, Studentenwohnungen, § 88d II. WoBauG, etc.	2.107	2.011	1.323	1.289
Summe:	7.614	7.527	6.151	5.856
Anteil am gesamten Wohnungsbestand	7,21 %	7,08 %	5,78 %	5,48 %
Davon Wohnungen, die der Fehlbelegungsabgabe unterliegen	6.168	6.154	5.433	5.116

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

	2017	2018	2019	2020
Barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040 Teil 2	352	382	364	391

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

3.1.2 Wohnplätze für Studierende

	2017	2018	2019	2020
Vom Studentenwerk Kassel selbstverwaltete Wohnplätze in Kassel	950	966	966	966

Quelle: Studentenwerk Kassel

3.2 Wohnungsgrößen im belegungsgebundenen Wohnungsbestand nach Anzahl der Zimmer

	2017	2018	2019	2020
1 Zimmerwohnungen	397	402	334	320
2 Zimmerwohnungen	2.793	2.790	2.243	2.166
3 Zimmerwohnungen	3.249	3.202	2.500	2.370
4 Zimmerwohnungen	958	927	725	710
5 und mehr Zimmerwohnungen	68	66	61	61
Summe der Wohnungen:	7.465	7.387	5.863	5.627

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	2017	2018	2019	2020
Miete bis 3,50 €	503	446	388	332
Miete über 3,50 € bis 4,50 €	2.641	2.412	1.912	1.585
Miete über 4,50 € bis 5,00 €	1.210	1.318	1.236	1.139
Miete über 5,00 € bis 6,00 €	1.009	1.142	1.013	1.182
Miete über 6,00 €	144	198	224	329
Wohnungen insgesamt	5.507	5.516	4.773	4.567

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	2017	2018	2019	2020
Bis 3,50 €	9,1 %	8,1 %	8,1 %	7,3 %
über 3,50 € bis 4,50 €	48,0 %	43,7 %	40,1 %	34,7 %
über 4,50 € bis 5,00 €	22,0 %	23,9 %	25,9 %	24,9 %
über 5,00 € bis 6,00 €	18,3 %	20,7 %	21,2 %	25,9 %
Über 6,00 €	2,6 %	3,6 %	4,7 %	7,2 %

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

3.3.3 Durchschnittsmieten in €/qm-Wohnfläche nach Haushaltsgrößen

Haushaltsgrößen	2017	2018	2019	2020
1 Personen-Haushalte	4,57	4,64	4,69	4,69
2 bis 3 Personen-Haushalte	4,62	4,60	4,54	4,54
4 und mehr Personen-Haushalte	4,41	4,47	4,55	4,65

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

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

Anzahl der Zimmer	2017	2018	2019	2020
1 Zimmer, Küche, Bad	5,11	5,06	5,18	5,24
2 bis 3 Zimmer, Küche, Bad	4,56	4,54	4,59	4,59
4 und mehr Zimmer, Küche, Bad	4,39	4,47	4,51	4,58

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

3.3.5 Durchschnittsmieten in €/qm-Wohnfläche nach Wohnungsgrößen

Wohnungsgrößen	2017	2018	2019	2020
Bis 50 qm	4,72	4,77	4,87	4,97
Über 50 bis 60 qm	4,63	4,71	4,71	4,78
Über 60 bis 75 qm	4,65	4,47	4,55	4,55
Größer 75 qm	4,37	4,44	4,48	4,57

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

3.3.6 Durchschnittsmieten in €/qm-Wohnfläche

	2017	2018	2019	2020
Die Durchschnittsmiete (Mittelwert) der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen	4,57	4,74	4,77	4,88

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

3.4 Leerstand und Leerstandquote im belegungsgebundenen Wohnungsbestand

	2017	2018	2019	2020
Anzahl der leerstehenden oder freigemeldeten Wohnungen	85	82	105	120
Prozentanteil am Gesamtbestand belegungsgebundener Wohnungen	1,11 %	1,09 %	1,71 %	2,05 %

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

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

3.5 Entwicklung des mietpreisgebundenen Wohnungsbestandes

	1990	2004	2020
Gesamtbestand der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen (1. Förderungsweg)	23.000	8.504	4.567

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

3.6 Nachfrage nach belegungsgebundenen Wohnungen

3.6.1 Wohnberechtigungen

3.6.1.1 Gesamtzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsbescheinigungen

	2017	2018	2019	2020
Insgesamt ausgestellte Wohnberechtigungen	2.604	2.494	2.098	1.691
Am Stichtag gültige Wohnberechtigungen	2.457	2.328	1.953	1.539

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

3.6.1.2 Verteilung nach angemessenen Wohnungsgrößen (absolut)

	2017	2018	2019	2020
1 Person (bis 50 m ² oder 1 Zimmer)	1.030	1.065	866	714
2 Personen (bis 60 m ² oder 2 Zimmer)	615	570	479	379
3 Personen (bis 75 m ² oder 3 Zimmer)	432	369	313	244
4 Personen (bis 85 m ² oder 4 Zimmer)	230	208	191	131
5 Personen und mehr (über 95 m ² oder mehr als 5 Zimmer)	150	116	104	71

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt – Am Stichtag gültige Wohnberechtigungsbescheinigungen

3.6.1.3 Verteilung nach angemessenen Wohnungsgrößen (prozentual)

	2017	2018	2019	2020
1 Person (bis 50 m ² oder 1 Zimmer)	42 %	46 %	44 %	46 %
2 Personen (bis 60 m ² oder 2 Zimmer)	25 %	24 %	25 %	25 %
3 Personen (bis 75 m ² oder 3 Zimmer)	18 %	16 %	16 %	16 %
4 Personen (bis 85 m ² oder 4 Zimmer)	9 %	9 %	10 %	8 %
5 Personen und mehr (über 95 m ² oder mehr als 5 Zimmer)	6 %	5 %	5 %	5 %

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt - Am Stichtag gültige Wohnberechtigungsbescheinigungen

3.6.1.4 Verteilung nach gesetzlich definierten Zielgruppen (absolut)

	2017	2018	2019	2020
Alleinerziehende/r	218	217	217	220
Ältere Menschen	317	316	271	219
Junge Ehe	90	71	100	90
Kinderreiche Familien	150	114	108	69
Schwangere	119	95	84	40
Schwerbehinderte	249	279	243	201

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt - . Am Stichtag gültige Wohnberechtigungsbescheinigungen

3.6.1.5 Verteilung nach gesetzlich definierten Zielgruppen (in Prozent)

	2017	2018	2019	2020
Alleinerziehende/r	8,9 %	9,3 %	11,1 %	14,3 %
Ältere Menschen	12,9 %	13,6 %	13,9 %	14,2 %
Junge Ehe	3,7 %	3,1 %	5,1 %	5,9 %
Kinderreiche Familien	6,1 %	4,9 %	5,5 %	4,5 %
Schwangere	4,8 %	4,1 %	4,3 %	2,6 %
Schwerbehinderte	10,1 %	12 %	12,4 %	13 %

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt - . Am Stichtag gültige Wohnberechtigungsbescheinigungen

3.6.1.6 Verteilung nach Unterschreitung der Einkommensgrenze

	2017	2018	2019	2020
bis 9 % unter der Einkommensgrenze	83	87	84	67
10 bis 24 % unter der Einkommensgrenze	214	191	187	137
25 bis 49 % unter der Einkommensgrenze	658	666	595	487
50 bis 99 % unter der Einkommensgrenze	1.419	1.275	941	759
100 % unter der Einkommensgrenze	59	88	121	72
Überschreitung der Einkommensgrenze (§ 88d)	24	21	25	17
Summe der Wohnberechtigungsbescheinigungen	2.457	2.328	1.953	1.539
davon Transferleistungsempfänger:	1.331	1.267	954	782

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

3.6.1.7 Verteilung nach Unterschreitung der Einkommensgrenze (prozentual)

	2017	2018	2019	2020
bis 9 % unter der Einkommensgrenze	3,38%	3,74%	4,30%	4,35 %
10 bis 24 % unter der Einkommensgrenze	8,71%	8,20%	9,58%	8,90 %
25 bis 49 % unter der Einkommensgrenze	26,78%	28,61%	30,47%	31,64 %
50 bis 99 % unter der Einkommensgrenze	57,75%	54,77%	48,18%	49,32 %
100 % unter der Einkommensgrenze	2,40%	3,78%	6,20%	4,68 %
Überschreitung der Einkommensgrenze (§ 88d)	0,98%	0,90%	1,28%	1,11 %
davon Transferleistungsempfänger:	54,17%	54,42%	48,85%	50,81 %

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

3.6.2 Einweisung von Obdachlosen

3.6.2.1 Gesamtzahl der obdachlosen Haushalte

	2017	2018	2019	2020
Gesamtzahl obdachloser Haushalte	499	525	560	545
- davon Einpersonenhaushalte absolut	374	393	404	398
- davon Einpersonenhaushalte prozentual	75,0 %	74,9 %	72,1 %	73 %

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt -

3.6.2.2 Neueinweisung von Obdachlosen

	2017	2018	2019	2020
Neueinweisungen Obdachlose	348	290	309	320

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt -

3.6.2.3 Gefährdete Mietverhältnisse (fristlose Kündigungen/Räumungsklagen)

	2017	2018	2019	2020
Gefährdete Mietverhältnisse (fristlose Kündigungen/Räumungsklagen)	1.129	1.717	1.401	1.017

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt -

4. Daten zur Wohnungsbauförderung

4.1 Neubau von Mietwohnungen

	2017	2018	2019	2020
Anzahl der Wohneinheiten (WE)	0	13	31	0
Gesamtwohnfläche/m ²	0	685	2107	0
Durchschnittliche Wohnfläche/WE	0	53	68	0
Fördersumme Land	0 €	1.527.360 €	2.970.390 €	0 €
Fördersumme Stadt	0 €	130.000 €	310.000 €	0 €
Investitionsvolumen	0 €	13.100.000 €	23.226.776 €	0 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

4.2 Modernisierung von Mietwohnungen

	2017	2018	2019	2020
Anzahl der WE	0	0	0	0
Fördersumme Land	0 €	0 €	0 €	0 €
Fördersumme Stadt	0 €	0 €	0 €	0 €
Investitionsvolumen	0 €	0 €	0 €	0 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

4.3 Erwerb von Belegungsrechten an Mietwohnungen

	2017	2018	2019	2020
Anzahl der WE	48	28	21	200
Fördersumme Land	482.700 €	316.972 €	267.840 €	4.680.000 €
Fördersumme Stadt	106.055 €	0 €	0 €	0 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

4.4 Förderprogramm „Studentisches Wohnen“

	2017	2018	2019	2020
Anzahl der WE	117	0	0	0
Fördersumme Land	11.8 Mio. €	0 €	0 €	0 €
Fördersumme Stadt	0 €	0 €	0 €	0 €
Investitionsvolumen	21,5 Mio. €	0 €	0 €	0 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

4.5 Förderung des Wohnungseigentums

	2017	2018	2019	2020
Anzahl der Anträge/WE	6	6	7	9
Durchschnittliche Wohnfläche in qm/WE	182	127	152	171
Fördersumme Land	585.000 €	525.000 €	775.000 €	1.310.000 €
Investitionsvolumen	2.100.000 €	2.046.428 €	2.750.670 €	3.830.718 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

4.6 Programm zur Beseitigung baulicher Hindernisse für Behinderte

	2017	2018	2019	2020
Anzahl der umgebauten Wohnungen	8	12	19	15
Fördersumme Land	35.221 €	51.750 €	78.231 €	62.182 €
Investitionsvolumen	108.000 €	174.920 €	225.342 €	179.959 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

4.7 Abgeschlossenheitsbescheinigungen

	2017	2018	2019	2020
Abgeschlossenheitsbescheinigungen	71	56	78	99
Anzahl der betroffenen Wohneinheiten	403	283	394	608

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.)
Michael Schwarm

Titelfoto:

Ralf Malz

QUELENNACHWEISE:

Stadt Kassel - Bauverwaltungsamt -

Stadt Kassel - Sozialamt -

Gutachterausschuss für den Bereich der documenta - Stadt Kassel - Immobilienmarktbericht 2021 -

Stadt Kassel - Fachstelle Statistik - Datenpool -

Bundesagentur für Arbeit (BA)

Hessisches Statistisches Landesamt (HSL)

Verwendete Abkürzungen:

HWoBindG - Hessisches Wohnungsbindungsgesetz

HWoFG - Hessisches Wohnraumförderungsgesetz

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, wenn nicht anders vermerkt: 31.12.2020