

## Wohnungsmarktdaten 2012



# 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

	2008	2009	2010	2011
Einwohner insgesamt	191.959	192.241	193.112	194.109

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

### 1.1.1 Altersgruppen

	2008	2009	2010	2011
Unter 18 Jahren	30.162	29.948	29.714	29.779
18 bis 24 Jahre	18.842	19.229	19.679	19.844
25 bis 44 Jahre	55.052	54.416	54.175	54.067
45 bis 64 Jahre	49.110	49.806	51.010	51.901
Über 64 Jahre	38.793	38.842	38.534	38.518

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

## 1.2 Haushalte

	2008	2009	2010	2011
Haushalte gesamt	102.384	102.867	103.884	102.343
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,87	1,87	1,86	1,9
Anzahl 1-Personen-Haushalte	50.656	50.467	51.726	50.814
Anzahl 2-Personen-Haushalte	27.762	28.324	28.457	28.158
Anzahl 3-Personen-Haushalte	12.506	12.604	12.450	12.269
Anzahl 4 und mehr Personen-Haushalte	11.460	11.469	11.251	11.102

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

Hinweis: Bei der Auswertung der Daten aus 2011 wurde die Erhebungsschärfe nochmals deutlich verbessert. Ein direkter Vergleich mit den Vorjahren ist nicht möglich.

## 1.3 Wanderungsbewegungen

### 1.3.1 Gesamt

	2008	2009	2010	2011
Zuzüge nach Stadt Kassel gesamt	11.872	12.630	13.785	14.382
Fortzüge aus Stadt Kassel gesamt	11.618	11.883	12.586	12.983
<b>Bilanz:</b>	<b>+ 254</b>	<b>+ 747</b>	<b>+ 1.199</b>	<b>+ 1.399</b>

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

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

	2008	2009	2010	2011
Zuzüge nach Stadt Kassel	1.876	1.966	2.140	2.102
Fortzüge aus Stadt Kassel	2.085	2.164	2.275	2.451
<b>Bilanz:</b>	<b>- 209</b>	<b>- 198</b>	<b>- 135</b>	<b>- 349</b>

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

### 1.3.3 Wanderungsbewegungen im restlichen Gebiet der Bundesrepublik Deutschland

	2008	2009	2010	2011
Zuzüge nach Stadt Kassel	8.383	8.766	9.221	9.258
Fortzüge aus Stadt Kassel	8.710	8.522	8.992	9.335
<b>Bilanz:</b>	<b>- 327</b>	<b>+ 244</b>	<b>+ 229</b>	<b>- 77</b>

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

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

	2008	2009	2010	2011
Zuzüge nach Stadt Kassel	1.613	1.898	2.424	3.022
Fortzüge aus Stadt Kassel	823	1.197	1.319	1.197
<b>Bilanz:</b>	<b>+ 790</b>	<b>+ 701</b>	<b>+ 1.105</b>	<b>+ 1.825</b>

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

### 1.3.5 Umzüge innerhalb der Stadt Kassel

	2008	2009	2010	2011
Umzüge innerhalb der Stadt Kassel	15.150	16.574	15.557	15.156

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

## 1.4 Beschäftigte

	2008	2009	2010	2011
Arbeitslosenquote	12,4	12,4	10,5	10,2
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	56.359	57.311	59.813	61.553
Geringfügig entlohnte Beschäftigte	16.817	17.536	17.692	17.969

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

## 1.5 Wohngeldempfänger

### 1.5.1 Zahlfälle und durchschnittliches Wohngeld

	2008	2009	2010	2011
Anzahl der wohngeldempfangenden Haushalte	1.927	2.576	3.203	3.042
Durchschnittliches Wohngeld	98,80 €	117,11 €	125,71 €	124,27 €

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt – Wohngeldbehörde

### 1.5.2 Aufteilung nach Personengruppen

	2008	2009	2010	2011
Beschäftigte	37 %	38 %	37 %	37 %
Selbständige	4 %	3 %	3 %	3 %
Studierende	9 %	11 %	11 %	12 %
Rentner/Pensionäre	40 %	33 %	32 %	31 %
Sonstige	10 %	15 %	17 %	17 %

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt – Wohngeldbehörde

### 1.5.3 Aufteilung nach Größe der wohngeldempfangenden Haushalte

	2008	2009	2010	2011
1-2 Personen-Haushalte	61 %	57 %	65 %	67 %
3 Personen-Haushalte	13 %	12 %	10 %	11 %
4 Personen-Haushalte	17 %	14 %	15 %	13 %
5 und mehr Personen-Haushalte	9 %	17 %	10 %	9 %

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt – Wohngeldbehörde

## 2. Allgemeiner Wohnungsmarkt

### 2.1 Wohnungsbestand

	2008	2009	2010	2011
Wohnungen insgesamt (Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, selbstgenutzte 1- und 2-Familienhäuser)	103.175	103.390	103.499	103.694

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

### 2.2 Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume

	2008	2009	2010	2011
1 Raum	3.957	3.966	3.988	4.005
2 Räume	5.740	5.763	5.758	5.774
3 Räume	24.638	24.669	24.696	24.703
4 Räume	37.453	37.495	37.495	37.514
5 und mehr Räume	31.387	31.497	31.562	31.698
Summe:	103.175	103.390	103.499	103.694

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

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 2011. 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 Altobjekt, 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

	2008	2009	2010	2011
Einfacher Wohnwert	3,50	3,60	3,70	4,00
Mittlerer Wohnwert	4,20	4,30	4,40	4,50
Guter Wohnwert	4,80	4,90	5,20	5,40

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

### 2.3.2 Fertigstellung ab 1949

	2008	2009	2010	2011
Einfacher Wohnwert	3,80	3,90	4,00	4,30
Mittlerer Wohnwert	4,40	4,40	4,80	5,10
Guter Wohnwert	5,20	5,40	6,00	6,50

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



### 2.3.3 Neubau/ Erstbezug

	2008	2009	2010	2011
Mittlerer Wohnwert	5,50	5,70	6,00	6,50
Guter Wohnwert	6,50	6,50	7,00	7,50
Sehr guter Wohnwert	Keine Angaben	8,00	9,00	9,00

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)

	2008	2009	2010	2011
normale Wohnlage	80	80	80	80
Gute Wohnlage	120	120	130	140
Sehr gute Wohnlage	220	220	230	240

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

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

	2008	2009	2010	2011
Normale Wohnlage	120	120	120	120
Gute Wohnlage	210	215	225	230
Sehr gute Wohnlage	Keine Angaben	Keine Angaben	Keine Angaben	270

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)

	2008	2009	2010	2011
Mittlerer Wohnwert ca. 125 qm	140.000	150.000	155.000	160.000
Guter Wohnwert ca. 150 qm	195.000	200.000	210.000	250.000
Sehr guter Wohnwert ca. 200 qm	310.000	330.000	340.000	420.000

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

### 2.4.2.2 Reihenhäuser (Mittelhaus ohne Garage)

	2008	2009	2010	2011
Einfacher Wohnwert ca. 100 qm	75.000	75.000	70.000	75.000
Mittlerer Wohnwert ca. 110 qm	110.000	110.000	110.000	120.000
Guter Wohnwert ca. 120 qm	130.000	135.000	140.000	160.000

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

	2008	2009	2010	2011
Mittlerer Wohnwert	500	550	650	750
Guter Wohnwert	900	900	950	1.100
Sehr guter Wohnwert	1.150	1.200	1.300	1.500

Quelle: IVD –Immobilienverband Deutschland–,

IVD –Region Nordhessen, Wilhelmshöher Allee 253–255, 34131 Kassel.

Hinweis: **Einfacher Wohnwert:** Nicht modernisiertes, jedoch instandgehaltenes Altobjekt, Lage in gemischt genutztem Gebiet (Mischgebiet) mit alter Bausubstanz und einfacher Ausstattung z.B. Typ „Siedlungshaus“.

**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

	2008	2009	2010	2011
Mittlerer Wohnwert	1.300	1.300	1.400	1.600
Guter Wohnwert	1.600	1.650	1.700	1.900
Sehr guter Wohnwert	2.100	2.150	2.300	2.400

Quelle: IVD –Immobilienverband Deutschland–,

IVD –Region Nordhessen, Wilhelmshöher Allee 253–255, 34131 Kassel.

Hinweis: **Einfacher Wohnwert:** Nicht modernisiertes, jedoch instandgehaltenes Altobjekt, Lage in gemischt genutztem Gebiet (Mischgebiet) mit alter Bausubstanz und einfacher Ausstattung z.B. Typ „Siedlungshaus“.

**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

	2008	2009	2010	2011
durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup> je Einwohner	39,64	40,91	40,79	40,00

Quelle: Stadt Kassel – Fachstelle Statistik – (Hessisches Statistisches Landesamt) in Verbindung mit Stadt Kassel – Fachstelle Statistik- EWO-Daten

## 2.6 Baufertigstellungen/Baugenehmigungen (Wohnungen)

	2008	2009	2010	2011
Baugenehmigungen	192	243	182	205
Baufertigstellungen	268	225	189	209

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

## 2.7 Baulandverkäufe

	Mittelwert 2002 -2008	2009	2010	2011
Veräußerungsfälle, baureifes Wohnbauland	97	67	68	86
Durchschnittlicher Grundstückspreis	133 €	140 €	136 €	131 €
Durchschnittliche Grundstücksfläche in qm	662	776	691	700

Quelle: Gutachterausschuss für den Bereich der documenta-Stadt Kassel  
-Immobilienmarktbericht 2012-

## 2.8 Baupreisindex

	2006	2008	2010	2011
Baupreisindex (Basisjahr 2000 = 100)	104,4	109,5	111,5	119,5

Quelle: Gutachterausschuss für den Bereich der documenta-Stadt Kassel  
-Immobilienmarktbericht 2012-

### 3. Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt

#### 3.1 Wohnungsbestand

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

	2008	2009	2010	2011
<u>Mietpreis- und Belegungsbindungen</u>				
1. Förderweg nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) und Neubau nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)	7.124	6.740	6.614	6.436
<u>Andere Belegungsbindungen</u>				
Modernisierungsprogramme, § 88d II. WoBauG, etc.	2.790	2.716	2.713	2.760
Summe:	9.914	9.456	9.327	9.196
Anteil am gesamten Wohnungsbestand	9,6 %	9,15 %	9,0 %	8,87 %

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

##### 3.1.1.1 Anzahl der barrierefreien Mietwohnungen mit Belegungsbindungen

	2008	2009	2010	2011
Barrierefreie Wohnungen nach DIN 18025 Teil 1 und Teil 2	380	380	380	382

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

##### 3.1.2 Wohnplätze für Studierende

	2008	2009	2010	2011
Vom Studentenwerk Kassel selbstverwaltete Wohnplätze	989	990	995	989

Quelle: Studentenwerk Kassel

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

	2008	2009	2010	2011
1 Zimmerwohnungen	514	510	554	527
2 Zimmerwohnungen	3.329	3.230	3.176	3.304
3 Zimmerwohnungen	3.883	3.660	3.599	3.848
4 Zimmerwohnungen	1.209	1.118	1.060	1.160
5 und mehr Zimmerwohnungen	119	78	78	79
Summe der Wohnungen:	9.054	8.596	8.467	8.918

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

Hinweis: Der Datenbestand im Bauverwaltungsamt wird ständig aktualisiert und ab 2011 durch Wohnungen, die nicht der städtischen Belegungsüberwachung unterliegen, ergänzt. 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	2008	2009	2010	2011
Miete bis 3,50 €	1.065	687	677	624
Miete über 3,50 € bis 4,50 €	4.473	4.208	4.167	4.044
Miete über 4,50 € bis 5,00 €	1.335	1.419	1.347	1.346
Miete über 5,00 € bis 6,00 €	251	426	423	422
Wohnungen insgesamt	7.124	6.740	6.614	6.436

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

#### 3.3.2 Prozentuale Verteilung des Wohnungsbestandes in den Mietpreisstufen

Preisklasse in €/qm	2008	2009	2010	2011
Bis 3,50 €	14,9 %	10,2 %	10,2 %	9,7 %
über 3,50 € bis 4,50 €	62,9 %	62,4 %	63,0 %	62,8 %
über 4,50 € bis 5,00 €	18,7 %	21,1 %	20,4 %	20,9 %
über 5,00 € bis 6,00 €	3,5 %	6,3 %	6,4 %	6,6 %

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

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

Haushaltsgrößen	2008	2009	2010	2011
1 Personen-Haushalte	4,23	4,24	4,23	4,25
2 bis 3 Personen-Haushalte	4,13	4,14	4,14	4,15
4 und mehr Personen-Haushalte	4,09	4,11	4,10	4,11

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

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

Anzahl der Zimmer	2008	2009	2010	2011
1 Zimmer, Küche, Bad	4,58	4,59	4,60	4,68
2 bis 3 Zimmer, Küche, Bad	4,13	4,14	4,14	4,15
4 und mehr Zimmer, Küche, Bad	4,13	4,15	4,14	4,15

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

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

Wohnungsgrößen	2008	2009	2010	2011
Bis 50 qm	4,32	4,32	4,32	4,35
Über 50 bis 60 qm	4,22	4,24	4,23	4,24
Über 60 bis 75 qm	4,12	4,13	4,12	4,14
Größer 75 qm	4,08	4,09	4,08	4,09

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

Die Durchschnittsmiete sämtlicher Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen betrug im Auswertungszeitraum 2011 4,19 €/qm-Wohnfläche.

### 3.4 Leerstand und Leerstandquote im belegungsgebundenen Wohnungsbestand

	2008	2009	2010	2011
Anzahl der leerstehenden oder freigemeldeten Wohnungen	207	180	113	70
Prozentanteil am Gesamtbestand belegungsgebundener Wohnungen	2,8	2,5	1,2	0,75

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

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

### 3.5 Entwicklung des mietpreisgebundenen Wohnungsbestandes

	1990	2002	2011
Gesamtbestand der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen (1. Förderungsweg)	23.000	9.534	6.436

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

### 3.6 Nachfrage nach belegungsgebundenen Wohnungen

#### 3.6.1 Wohnberechtigungen

##### 3.6.1.1 Gesamtzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsbescheinigungen

	2008	2009	2010	2011
Erteilte Wohnberechtigungen	2.223	2.109	2.012	1.852

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –

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

	2008	2009	2010	2011
1 Person (bis 50 m <sup>2</sup> oder 1 Zimmer)	911	808	813	754
2 Personen (bis 60 m <sup>2</sup> oder 2 Zimmer)	282	296	290	259
3 Personen (bis 75 m <sup>2</sup> oder 3 Zimmer)	649	653	604	551
4 Personen (bis 85 m <sup>2</sup> oder 4 Zimmer)	282	237	202	212
5 Personen und mehr (über 95 m <sup>2</sup> oder mehr als 5 Zimmer)	99	115	103	76

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt –



### 3.6.1.3 Verteilung nach zustehenden Wohnungsgrößen (prozentual)

	2008	2009	2010	2011
1 Person (bis 50 m <sup>2</sup> oder 1 Zimmer)	41 %	38 %	41 %	41 %
2 Personen (bis 60 m <sup>2</sup> oder 2 Zimmer)	13 %	14 %	14 %	14 %
3 Personen (bis 75 m <sup>2</sup> oder 3 Zimmer)	29 %	31 %	30 %	30 %
4 Personen (bis 85 m <sup>2</sup> oder 4 Zimmer)	13 %	11 %	10 %	11 %
5 Personen und mehr (über 95 m <sup>2</sup> oder mehr als 5 Zimmer)	4 %	6 %	5 %	4 %

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

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

	2008	2009	2010	2011
Alleinerziehende/r	131	112	111	98
Ältere Menschen	289	244	242	239
Junge Ehe	175	176	141	121
Kinderreiche Familien	78	105	88	66
Schwangere	100	121	112	98
Schwerbehinderte	242	201	171	213

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

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

	2008	2009	2010	2011
Alleinerziehende/r	5,9 %	5,3 %	5,5 %	5,3 %
Ältere Menschen	13,0 %	11,6 %	12,0 %	12,9 %
Junge Ehe	7,9 %	8,3 %	7,0 %	6,53 %
Kinderreiche Familien	3,5 %	5,0 %	4,4 %	3,56 %
Schwangere	4,5 %	5,7 %	5,6 %	5,3 %
Schwerbehinderte	10,9 %	9,5 %	8,5 %	11,5 %

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

## 3.6.2 Einweisung von Obdachlosen

### 3.6.2.1 Gesamtzahl der obdachlosen Haushalte

	2008	2009	2010	2011
Gesamtzahl obdachloser Haushalte	258	254	275	298
- davon Einpersonenhaushalte absolut	183	185	199	231
- davon Einpersonenhaushalte prozentual	70,9 %	72,8 %	72,4 %	78 %

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt -

### 3.6.2.2 Neueinweisung von Obdachlosen

	2008	2009	2010	2011
Neueinweisungen Obdachlose	104	113	120	144

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt -

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

	2008	2009	2010	2011
Gefährdete Mietverhältnisse (fristlose Kündigungen/Räumungsklagen)	1.305	1.213	1.152	1.131

Quelle: Stadt Kassel – Sozialamt -

## 4. Daten zur Wohnungsbauförderung

### 4.1 Neubau von Mietwohnungen

	2008	2009	2010	2011
Anzahl der Wohneinheiten (WE)	33	0	0	2
Gesamtwohnfläche/m <sup>2</sup>	2.137	0	0	118
Durchschnittliche Wohnfläche/WE	65	0	0	59
Fördersumme Land	1.602.500 €	0 €	0 €	118.000 €
Fördersumme Stadt	995.000 €	0 €	0 €	20.000 €
Investitionsvolumen	3.840.000 €	0 €	0 €	237.000 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

## 4.2 Modernisierung von Mietwohnungen

	2008	2009	2010	2011
Anzahl der WE	40	64	60	14
Fördersumme Land	408.000 €	749.400 €	726.500 €	0 €
Fördersumme Stadt	390.000 €	200.000 €	632.000 €	140.000 €
Investitionsvolumen	1.714.251 €	2.490.179 €	2.854.840 €	392.000 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

## 4.3 Förderung des Wohnungseigentums

	2008	2009	2010	2011
Anzahl der Anträge/WE	23	21	15	25
Durchschnittliche Wohnfläche/WE	120	135	147,6	136,36
Fördersumme Land	1.825.000 €	1.635.000 €	1.380.000 €	2.175.000 €
Investitionsvolumen	4.441.005 €	4.062.700 €	3.441.289 €	5.782.000 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

## 4.4 Programm zur Beseitigung baulicher Hindernisse für Behinderte

	2008	2009	2010	2011
Anzahl der Anträge	3	3	6	4
Fördersumme Land	19.500 €	18.250 €	53.446 €	21.000 €
Investitionsvolumen	45.500 €	37.500 €	160.500 €	59.000 €

Quelle: Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt -

## 4.5 Abgeschlossenheitsbescheinigungen

	2008	2009	2010	2011
Abgeschlossenheitsbescheinigungen	67	67	57	71
Anzahl der betroffenen Wohneinheiten	332	315	357	385

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  
Stadt Kassel - Bauverwaltungsamt -  
Stadt Kassel - Sozialamt -  
Gutachterausschuss für den Bereich der documenta - Stadt Kassel - Immobilienmarktbericht 2012 -  
Stadt Kassel - Fachstelle Statistik- Datenpool-  
(Bundesagentur für Arbeit und Hessisches Statistisches Landesamt)

#### Verwendete Abkürzungen:

IVD	- Immobilienverband-Deutschland
WE	- Wohneinheiten
WoBindG	- Wohnungsbindungsgesetz
WoFG	- Wohnraumförderungsgesetz
II. WoBauG	- Zweites Wohnungsbaugesetz
ZRK	- Zweckverband Raum Kassel

### **BEZUG:**

Bauverwaltungsamt der Stadt Kassel, 34112 Kassel  
E-Mail: [bauverwaltungsamt@stadt-kassel.de](mailto:bauverwaltungsamt@stadt-kassel.de)

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