

Wohnungsmarktbericht für Kassel 2017

Kassel documenta Stadt



Wohnungsmarktbericht
für Kassel 2017

Impressum

Herausgeber:

Magistrat der Stadt Kassel
-Dezernat Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen-

Redaktion:

Christof Nolda
Anita Bodenbach
Ralf Malz
Sabine Schaub

Dr. Christoph Haller
Tobias Schäfer

Karten:

Björn Schippers
Paula Nippgen

Fotos:

Ralf Malz

Gestaltung:

Büro für Kommunikationsdesign
Johannes Kühn

Bezug:

Bauverwaltungsamt der Stadt Kassel, 34112 Kassel
E-Mail: bauverwaltungsamt@kassel.de

Stand:

Oktober 2017

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

Verwendete Abkürzungen:

II. WoBauG – Zweites Wohnungsbaugesetz
HWoBindG – Hessisches Wohnungsbindungsgesetz
HWoFG – Hessisches Wohnraumförderungsgesetz
GWG – Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH
GWH – GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen
WE – Wohneinheiten
Wohnstadt - Wohnstadt Stadtentwicklungs- und
Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH

Inhalt

7 Vorwort

Kapitel 1

8 Wie wohnt Kassel? Baustruktur, Wohnungsbestand, Neubau und Potenzialflächen

Nebeneinander unterschiedlicher Baustrukturen in Kassel 8 | Wohnfläche je Wohnung und Wohnfläche je Einwohner 10 | Baustrukturen der 1950er und 1960er Jahre 12 | Bauanträge in Kassel und die räumliche Verteilung 14 | Potenziale für Wohnungsneubau in unterschiedlichen Stadträumen 16 | Relevanz aktueller Bautätigkeit 18 | Rechnerischer Wohnungsbedarf in Kassel bis 2040 19 | Zusammenfassung Kapitel 1 20 |

22 Kapitel 2

Wer wohnt in Kassel? Grunddaten der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Einwohnerdichte in Kassel 22 | Einwohneranteile und Flächenverbrauch in unterschiedlichen Baustrukturen 24 | Einfamilienhausgebiete in Kassel: Anteil der Gebäude, die ausschließlich von über 70-jährigen bewohnt werden 25 | Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2040 26 | Altersverteilung der Bevölkerung 27 | Auswirkungen der Einkommens-, Wohnflächen- und Haushaltsentwicklung auf den Wohnungsmarkt 28 | Wohnungsgrößen 2011 Stadt Kassel und Landkreis Kassel 30 | Zuzüge nach Kassel und Wegzüge aus Kassel in den Jahren 2012 bis 2016 nach Altersgruppen 31 | Fluktuation der Einwohner in den Stadtteilen 32 | Anteil von Haushalten mit Migrationshintergrund in unterschiedlichen Stadtteilen 34 | Binnenwegzüge innerhalb exemplarisch ausgewählter statistischer Bezirke 36 | Zusammenfassung Kapitel 2 38 |

Kapitel 3

- 40 **Was kostet das Wohnen in Kassel? Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen** Mietwohnungen und selbst genutzte Eigentumswohnungen in Kassel 40 | Schaffung von Eigentumswohnungen – Abgeschlossenheitsbescheinigungen 2011–2016 41 | Veränderung der Angebotsmieten in Kassel 42 | Öffentlich geförderter Wohnungsbau in Kassel 45 | Hintergrund Soziale Wohnraumförderung 48 | Bestände großer Wohnungsunternehmen in Kassel in unterschiedlichen Stadträumen 49 | Zusammenfassung Kapitel 3 50 |

52 **Glossar** wichtiger Begriffe zum Kasseler Wohnungsmarkt

54 **Daten und Fakten** zum Kasseler Wohnungsmarkt

56 **Quellen**



Christof Nolda
Stadtbaurat

Dass wir in Kassel für Menschen egal welchen Alters, welcher Herkunft und mit welchen finanziellen Möglichkeiten über guten und bezahlbaren Wohnraum verfügen, ist eine der wichtigen Aufgaben in unserer Stadt.

In Kassel leben über 200 000 Menschen in über 100 000 Wohnungen. Die meisten von ihnen wohnen schon seit Jahren in derselben Wohnung oder im selben Haus. Es ist in letzter Zeit deutlich Bewegung auf dem Kasseler Wohnungsmarkt festzustellen. Aus unterschiedlichen Gründen kommen mehr Menschen nach Kassel, die Zusammensetzung unserer Gesellschaft ändert sich, wir werden durchschnittlich älter und in der Art wie wir wohnen einsamer. Deutlich mehr Menschen leben heute allein in einer Wohnung. Wie wir auf Dauer zufrieden in unserer Stadt wohnen können, hängt davon ab, wie die baulichen Gegebenheiten, die Häuser, die bereits stehen und diejenigen, die noch dazu kommen, in ihrem Preisniveau diesen sich verändernden Ansprüchen entsprechen. Deshalb ist es wichtig, über den Bestand unserer Wohnungen in Kassel gut Bescheid zu wissen.

Der Wohnungsmarktbericht 2017 stellt die uns derzeit vorliegenden Zahlen und Fakten zusammen. Er zeigt auf, an welchen Orten in der Stadt wir welche Bedingungen

vorfinden und welche Entwicklungstendenzen abzulesen sind. Der Wohnungsmarktbericht hat nicht den Anspruch der Vollständigkeit, alle Fragen zur Wohnraumentwicklung in Kassel zu beantworten, sondern stellt den derzeitigen Erkenntnisstand in den statistischen und geografischen Daten der Stadtverwaltung zusammen. An einigen Stellen bedienen wir uns auch externer Daten. Eine Aussage zum Wohnungsbedarf in der Stadt Kassel kann aus diesen Daten allein nicht abgeleitet werden. Im vorliegenden Bericht haben wir uns auf die Wohnungsbedarfsanalyse des Landes gestützt (Wohnraumbedarf in Hessen nach ausgewählten Zielgruppen und Wohnformen, Stand 10.11.2016). Die größeren Wohnbaugesellschaften haben uns freundlicherweise ebenfalls Daten zur Verfügung gestellt, so dass die hier zusammengestellten Fakten einen guten Einblick in die aktuelle Situation auf dem Kasseler Wohnungsmarkt bieten. Wesentliche Aussagen des Berichts beruhen auf Auswertungen von Veränderungen eines oft nur kleinen Teils des Gesamtwohnungsbestandes. Bei den Darstellungen wird auf diesen Sachverhalt hingewiesen und die Interpretation erfolgt mit der gebotenen Vorsicht. Besonderer Wert wurde bei der Gestaltung darauf gelegt, das Wohnen in der Stadt auch räumlich darzustellen. Die Karten im Bericht zeigen die Standorte, an denen wir

wohnen und bilden ab, in welchen baulichen Gegebenheiten gewohnt wird. Auch für die einzelnen Stadtteile ergibt sich so eine Übersicht über Siedlungsstrukturen und deren Wirkung auf die Wohnungsversorgung. In der aktuellen Diskussion um die Wohnungsversorgung gibt es bundesweit und auch regional viele Informationen aus unterschiedlichsten Quellen. Da Informationen auf dem Wohnungsmarkt immer auch preisbildend sind, gilt es für die Stadtverwaltung in hohem Maße, hier das Augenmerk auf die sachliche Aussage zu lenken.

Der Wohnungsmarktbericht 2017 ist ein Beitrag der Stadtverwaltung, auf gesicherter Zahlengrundlage, Konzepte zur Wohnungsversorgung der Zukunft in unserer Stadt zu entwickeln. Ein in der Folge zu erstellendes Wohnraumversorgungskonzept wird insbesondere die Frage des zukünftigen Wohnungsbedarfs in Kassel untersuchen und beantworten.

Ich freue mich auf die Diskussion, auf Hinweise, Fragestellungen und Anregungen.

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Christof Nolda'. The signature is fluid and cursive.

Christof Nolda

Kapitel 1 **Wie wohnt Kassel? Baustruktur, Wohnungsbestand, Neubau und Potenzialflächen**

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Kassel ist abhängig von den vorhandenen städtebaulichen Strukturen, von den vorhandenen Wohnungsbeständen und von der Neubautätigkeit. Das folgende Kapitel gibt einen Überblick über die vorhandene Gebäudestruktur sowie über unterschiedliche Parameter der Bautätigkeit in den vergangenen Jahren. Daraus lassen sich substantielle Veränderungen und Potenziale für den Neubau von Wohnungen in verschiedenen Stadträumen ableiten.

Nebeneinander unterschiedlicher Baustrukturen in Kassel

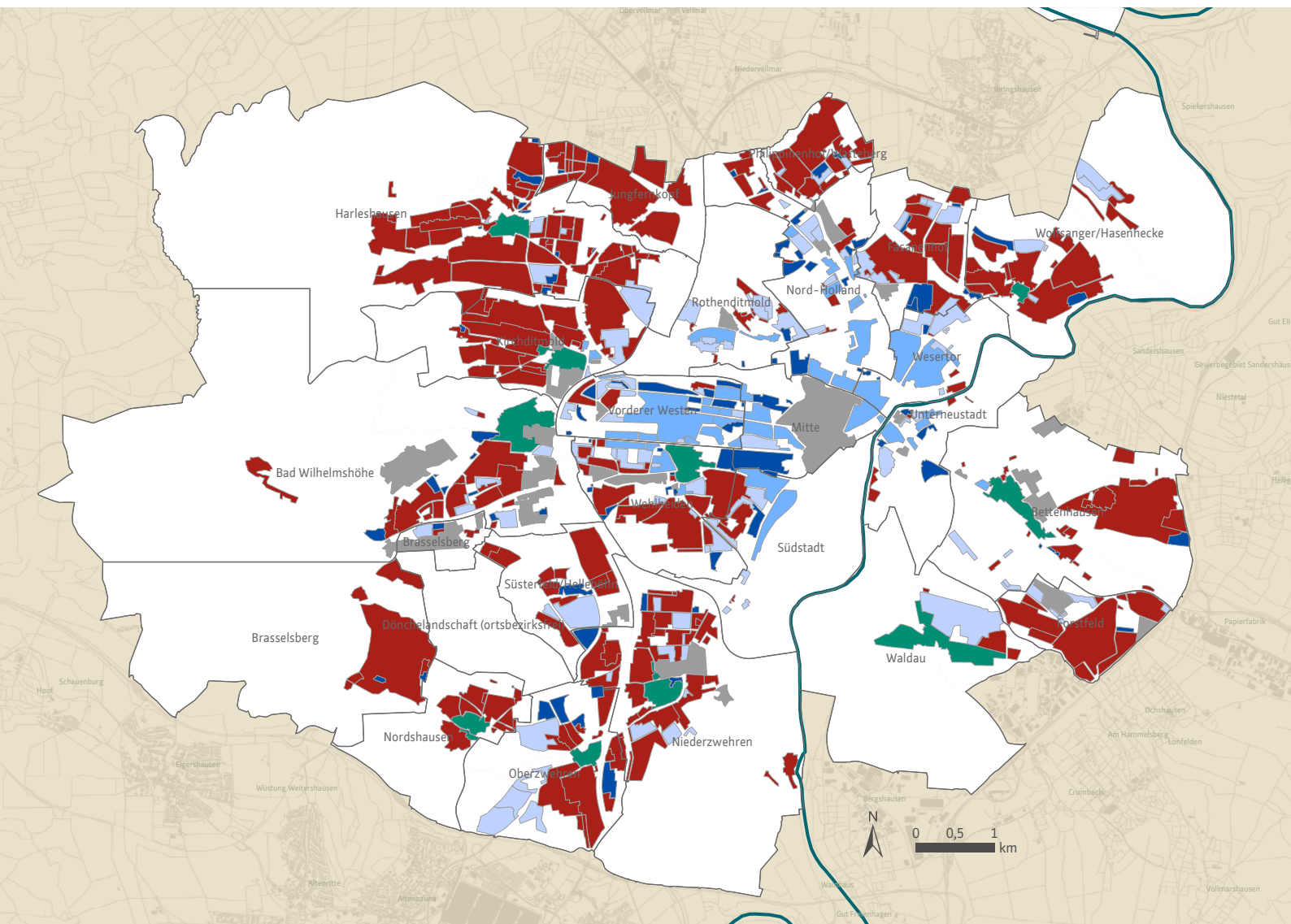
Kassel ist durch eine große Vielfalt von Baustrukturen gekennzeichnet. Abbildung 1.1 zeigt das unmittelbare Nebeneinander unterschiedlicher Stadträume als charakteristisches Element für die historische Entwicklung der Stadt. Rund um die alten Dorfkerne (in der Karte grün dargestellt) befinden sich Wohnquartiere aus der Gründerzeit und vor allem aus der Nachkriegszeit (Blockrand- und Zeilenbebauung sowie andere Mehrfamilienhäuser, in der Karte mit unterschiedlichen Blautönen dargestellt). Diese Baustrukturen sind prägend für die innerstädtischen und innenstadtnahen Stadtteile. Demge-

genüber dominieren an den Rändern der Stadt Einfamilienhäuser (in der Karte rot dargestellt), die aufgrund ihres Flächenverbrauchs auf den ersten Blick dominant wirken. Tatsächlich lebt jedoch nur etwa ein Drittel der Kasseler Bevölkerung in diesen Einfamilienhausgebieten (siehe dazu auch Abbildung 2.2). Die Abbildung 1.1 zeigt auch anschaulich, dass ein Großteil des Kasseler Stadtgebietes nicht für das Wohnen genutzt wird. Neben den wichtigen Grünräumen und Freiflächen handelt es sich hier, v. a. östlich der Fulda, um gewerbliche Nutzungen.

Baustrukturtypen

- Einfamilienhaus (1.617 ha)
- Mehrfamilienhaus (171 ha)
- Blockrandbebauung (233 ha)
- Zeilenbebauung (360 ha)
- Durchmischte Bauformen (255 ha)
- Alte Dorfkerne (161 ha)

Abb 1.1 Nebeneinander unterschiedlicher Baustrukturen in Kassel



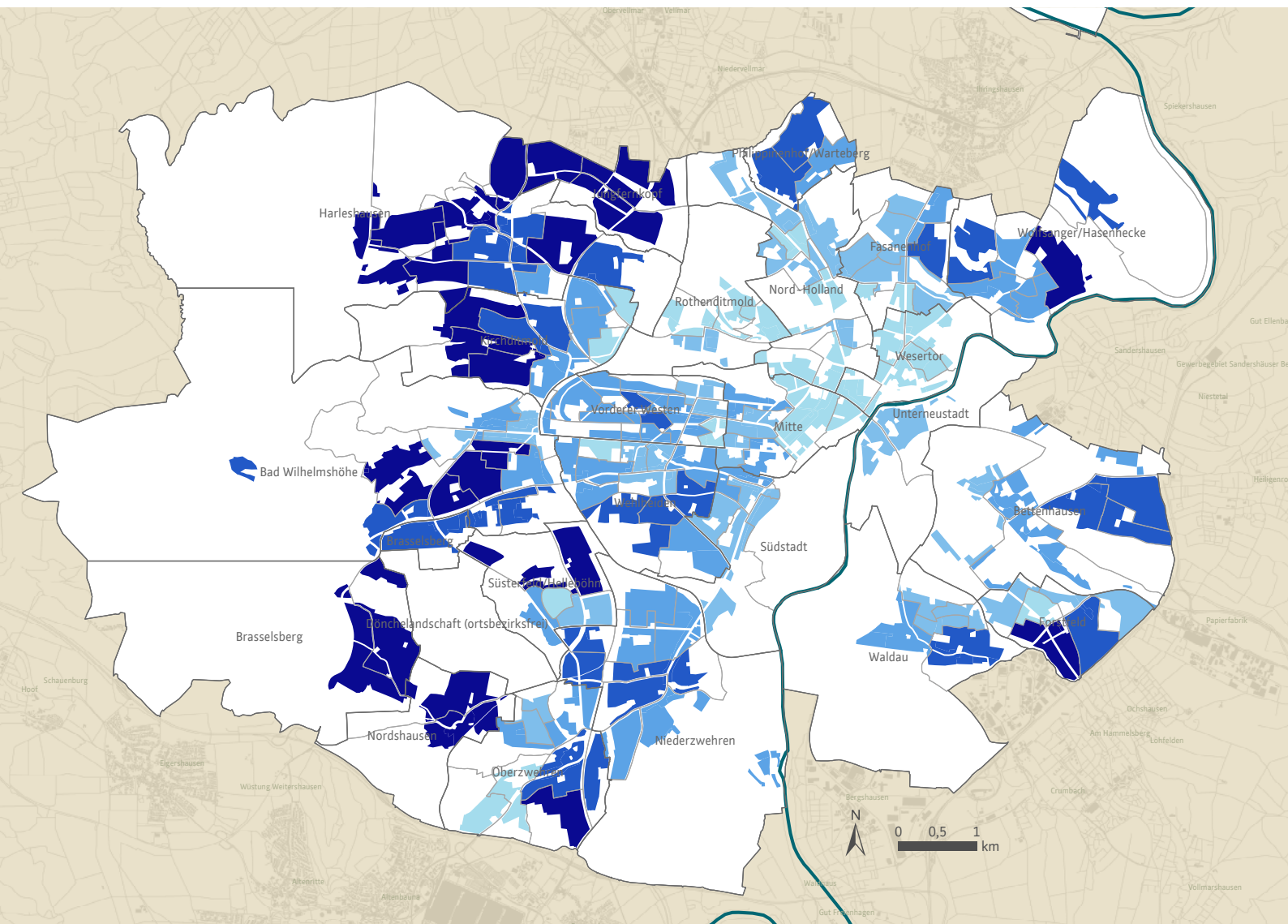
Wohnfläche je Wohnung und Wohnfläche je Einwohner

Wohnfläche je Wohnung

Durchschnitt in m²

- 95 und mehr
- 85 bis unter 95
- 75 bis unter 85
- 65 bis unter 75
- unter 65
- Stadtteile
- Wahlbezirke

Abb 1.2 Wohnfläche je Wohnung



Analog zu den Baustrukturen sind auch die Wohnungsgrößen im Stadtgebiet sehr unterschiedlich. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt in Kassel ca. 77,2 m² pro Wohnung. In den Mehrfamilienhäusern im innerstädtischen Bereich sind die Wohnungen im Durchschnitt deutlich kleiner als in den Einfamilienhausgebieten am Stadtrand (vgl. Abbildung 1.2).

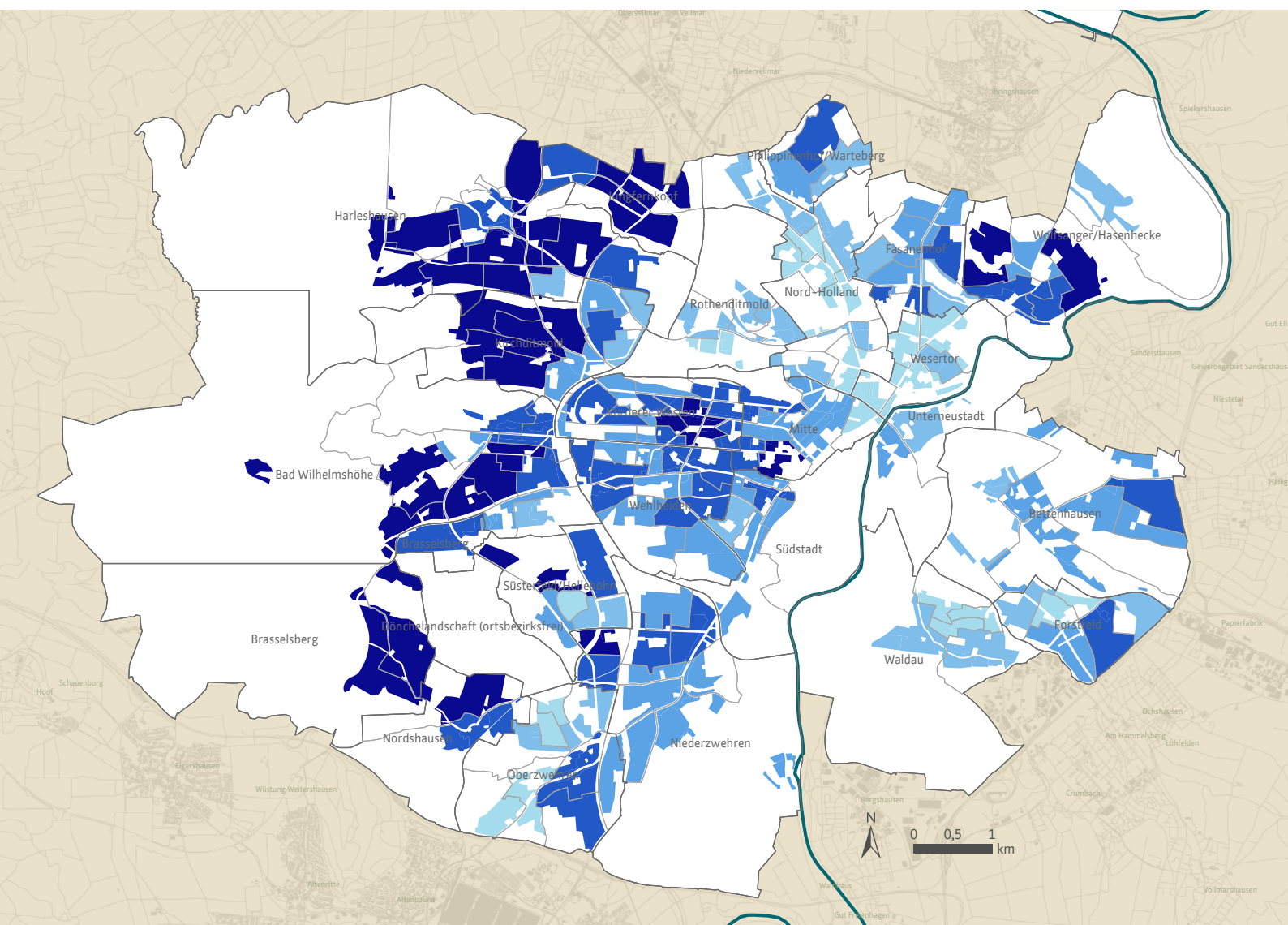
Dementsprechend unterscheidet sich auch die durchschnittliche Wohnfläche, die pro Einwohner zur Verfügung steht (vgl. Abbildung 1.3).

Sie liegt in Kassel insgesamt bei 42,8 m² pro Person. Vor allem in der Nordstadt (z.B. Nord-Holland, Wesertor, Rothenditmold) gibt es überdurchschnittlich viele kleine Wohnungen (Wohnfläche unter 65 m², durchschnittliche Wohnfläche pro Person unter 35 m²). Demgegenüber liegen die Wohnflächen in Nordhausen, Brasselsberg, Harleshausen und Kirchditmold sehr häufig bei über 95 m² pro Wohnung, das sind dann oft über 50 m² pro Person.

Wohnfläche je Einwohner
Durchschnitt in m²

- 50 und mehr
- 45 bis unter 50
- 40 bis unter 45
- 35 bis unter 40
- unter 35
- Stadtteile
- Wahlbezirke

Abb 1.3 Wohnfläche je Einwohner



Baustrukturen der 1950er und 1960er Jahre

Nach starken Kriegszerstörungen ist ein Großteil der Stadt in den 1950er und 1960er Jahren neu aufgebaut worden (Abbildung 1.4). Über ein Drittel der Kasseler Bevölkerung lebt in Gebäuden, die in diesem Zeitraum entstanden sind. Anders, als man vielleicht auf den ersten Blick vermuten könnte, zeigt sich jedoch dadurch kein eintöniges, gleichförmiges Bild im Stadtraum. Vielmehr spiegelt sich auch in den Bauformen der Nachkriegszeit die Vielfalt der Stadtgestalt wider, die für die gesamte Stadt Kassel charakteristisch ist. Dies kommt u.a. daher, dass die baulichen Strukturen der Nachkriegszeit nicht

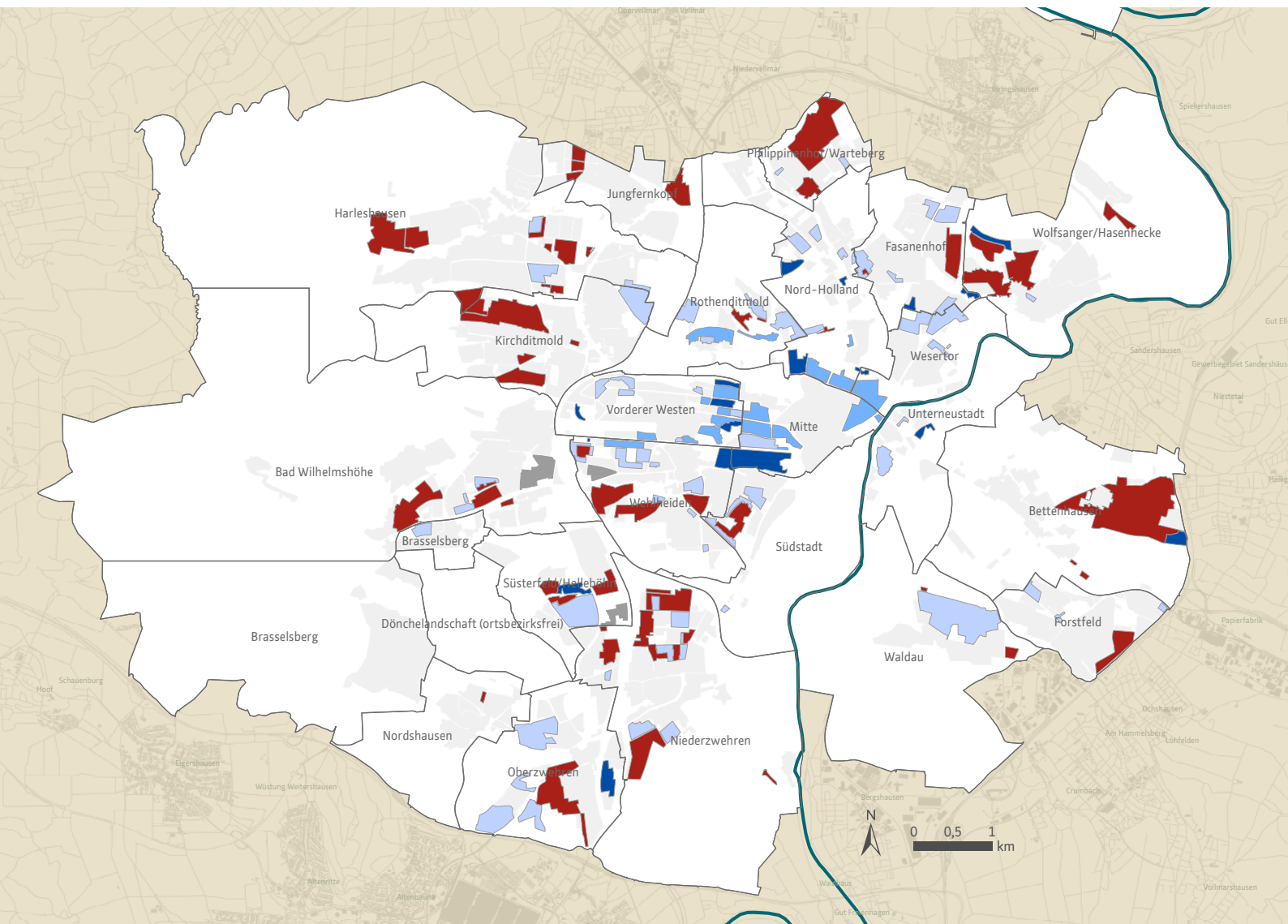
nur für die innerstädtische Bebauung prägend sind, sondern auch für einen recht großen Teil der Einfamilienhausgebiete. Viele Gebäude der 1950er und 1960er Jahre wurden in jüngerer Vergangenheit bereits saniert, wobei auch die Anforderungen an aktuelle energetische Standards berücksichtigt worden sind. Von weiteren Sanierungen, gerade auch unter energetischen Aspekten, wird es abhängen, in welchem Umfang und in welcher Qualität diese Baustrukturen auch zukünftig eine wichtige Säule der Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung darstellen können.

Baustrukturtypen

(nur Gebiete der 1950er und 1960er Jahre)

- Einfamilienhaus (403 ha)
- Mehrfamilienhaus (62 ha)
- Blockrandbebauung (77 ha)
- Zeilenbebauung (260 ha)
- Durchmischte Bauformen (20 ha)
- Andere Wohnbebauung

Abb 1.4 Baustrukturen der 1950er und 1960er Jahre



Bauanträge in Kassel und die räumliche Verteilung

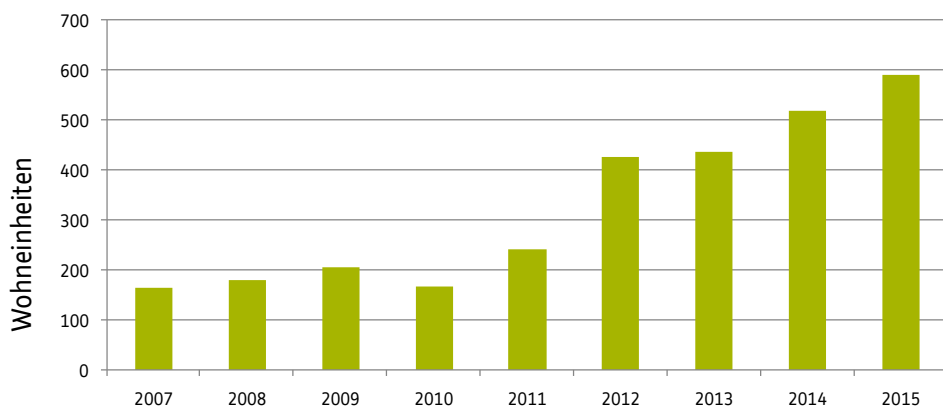


Abb. 1.5 Bauanträge für Wohneinheiten in Kassel von 2007 bis 2015

Ähnlich wie in anderen deutschen Städten war auch in Kassel die Neubautätigkeit etwa seit Mitte der 1990er Jahre sehr gering. Jährlich wurden im Schnitt nur zwischen 100 und 200 Wohnungen neu gebaut. Seit 2012 steigt die Bautätigkeit merklich an (Abbildung 1.5). Zwischen 2011 und 2015 wurden Bauanträge für insgesamt über 2.000 Wohnungen gestellt, davon alleine im Jahr 2015 für knapp 600 Wohnungen. Die wirtschaftliche Dynamik Kassels und die Zunahme der Einwohnerzahlen spiegeln sich somit auch in der Wohnungsbautätigkeit wider.

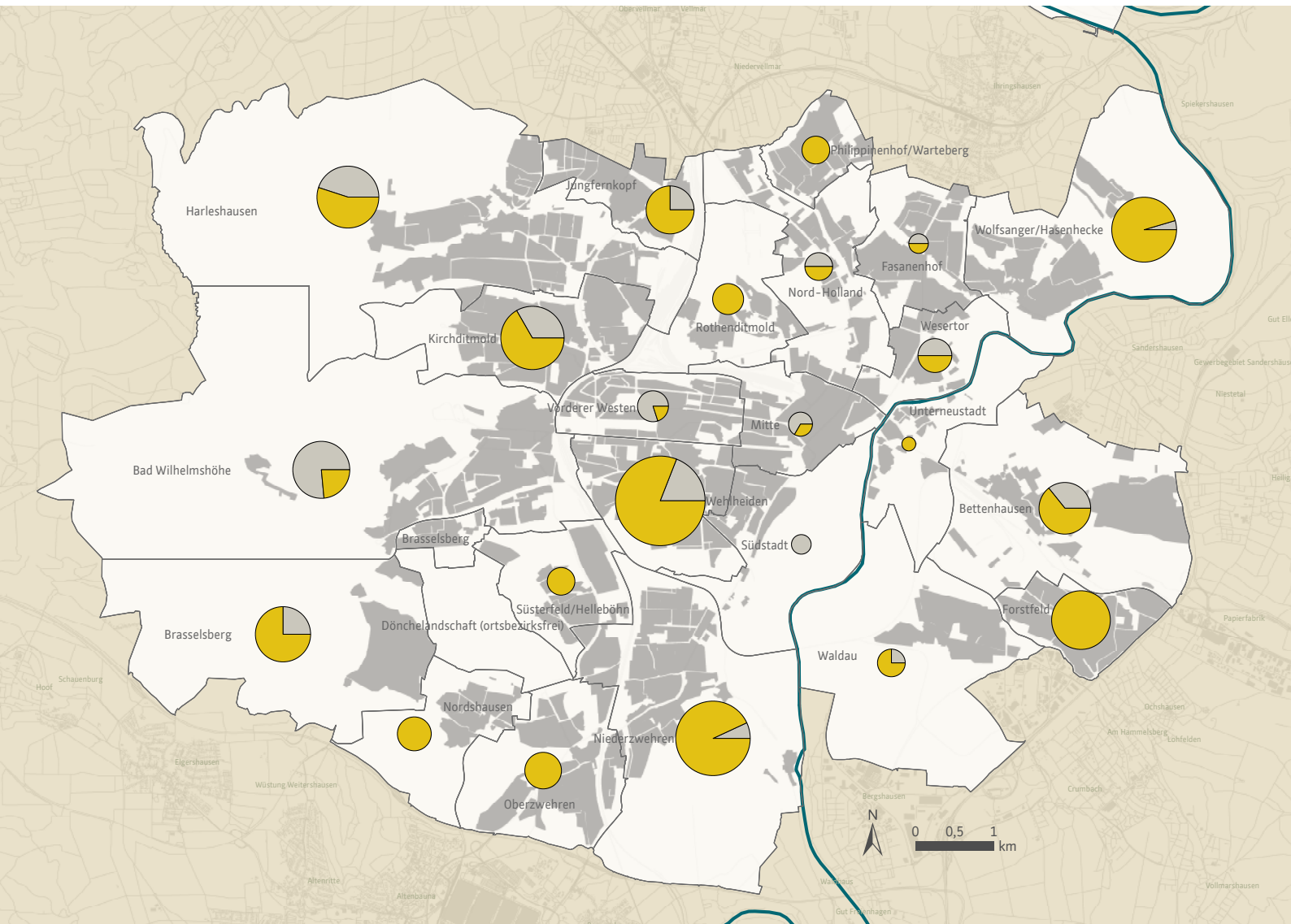
Abbildung 1.6 zeigt, dass sich die Bauanträge räumlich über das gesamte Stadtgebiet verteilen. Je größer die Kreisdiagramme dargestellt sind, desto höher ist die Anzahl der Bauanträge pro Stadtteil. Ein Schwerpunkt liegt hier im innerstädtischen Bereich, denn der Großteil der Bauanträge bezieht sich auf bereits bestehende Baustrukturen. Hier wird Innenentwicklung betrieben, indem bspw. Baulücken geschlossen oder Dachgeschosse ausgebaut werden. Die farbigen Segmente in den Kreisen zeigen das Verhältnis von kleineren Wohngebäuden (bis zu drei Wohnungen) zu größeren Wohnbauprojekten (ab vier Wohnungen). Im innenstadtnahen Bereich werden vermehrt größere Projekte umgesetzt, während in den äußeren Stadtteilen eher Einfamilienhäuser gebaut werden. Eine Ausnahme stellt bspw. der Stadtteil Bad Wilhelmshöhe dar, in dem auch Mehrfamilienhäuser neu entstehen.

- Anzahl der Anträge mit 1 – 3 Wohneinheiten
- Anzahl der Anträge mit 4 oder mehr Wohneinheiten

Anzahl der Anträge insgesamt

- 1
- 5
- 10

Abb. 1.6 Räumliche Verteilung der Bauanträge 2013-2014 im Stadtgebiet und nach Anzahl der Wohnungen




Potenziale für Wohnungsneubau in unterschiedlichen Stadträumen

Aufgrund dieser zu erwartenden Wohnungsbedarfe ist neben der Innenentwicklung auch die Ausweisung neuer Bauflächen sowie die Umnutzung ehemals gewerblich genutzter Flächen für Wohnungsbau nötig. Kassel verfügt jedoch nur über wenige freie Flächen für den Wohnungsneubau. Abbildung 1.7 zeigt die Wohnungsbaupotenziale für sieben unterschiedliche Stadträume. Neben den Wohnungen in den bereits laufenden Bebauungsplanverfahren (insgesamt ca. 1.200 bis 1.500 Wohnungen, in der Karte blau dargestellt) gibt es weitere Neubaupotenziale, die in einem verwaltungsinternen Wohnbaulandentwicklungsprogramm unterschiedlichen Prioritäten

zugeordnet wurden. Mit hoher Priorität könnten kurz- bis mittelfristig weitere ca. 1.000 Wohneinheiten nutzbar gemacht werden (in der Karte grün dargestellt). In weiteren Stufen (Neubaupotenzial zweiter und dritter Priorität) könnten dann langfristig weitere ca. 2.100 Wohnungen (in der Karte gelb und rot dargestellt) errichtet werden (z.B. auf Konversionsflächen). Es zeigt sich, dass vor allem im östlichen Stadtgebiet Baulandpotenziale vorhanden sind, was u.a. mit den hier bestehenden Fördergebieten der Städtebauförderung korrespondiert, die auch eine kurzfristige Umsetzung realistisch machen.

Entwicklungsplan Wohnbauland Kassel Wohnbauflächen mit Mindestanzahl an Wohneinheiten

 Anzahl Wohnungen





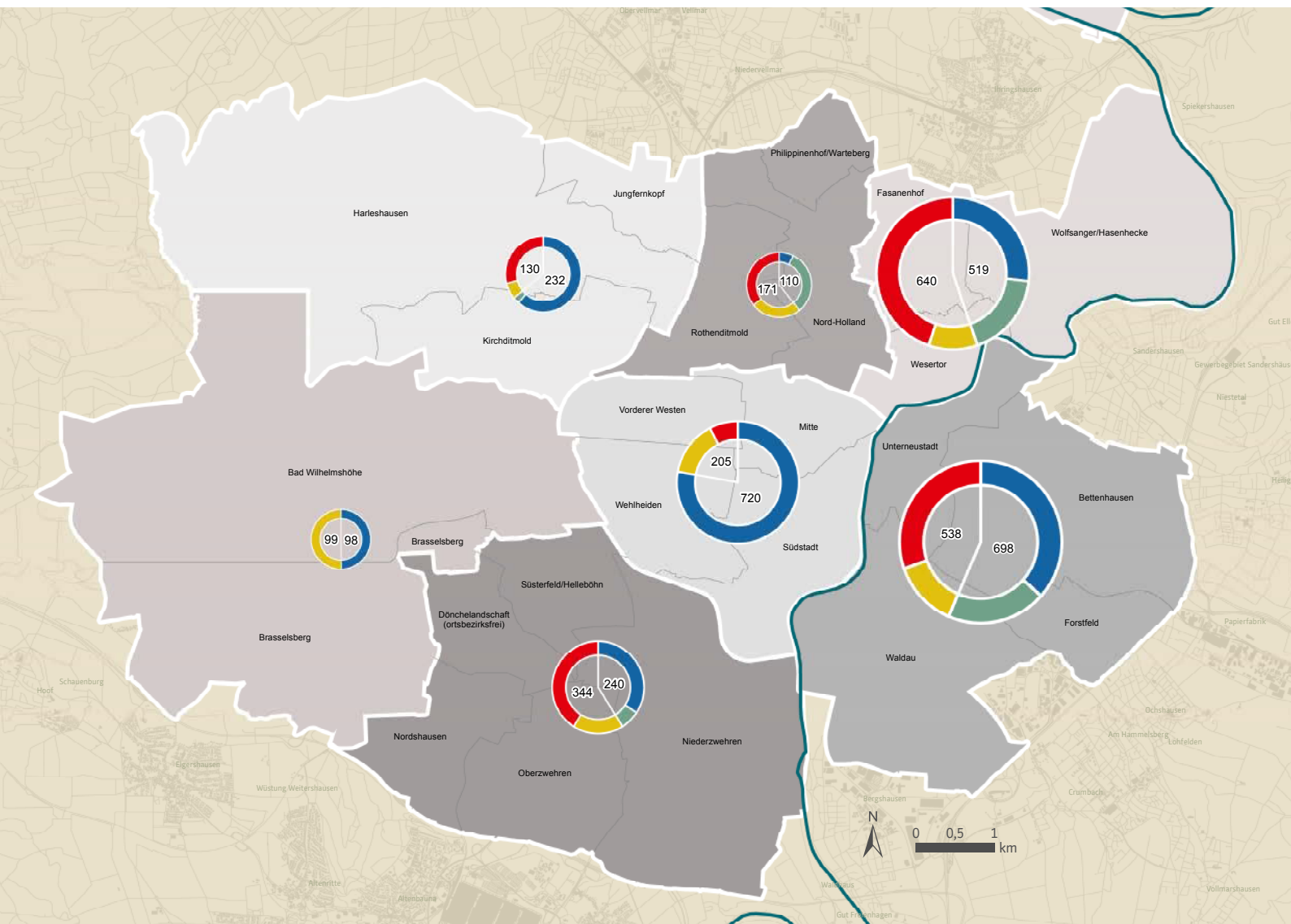
-  Anteil an Wohnungen in laufenden Bebauungsplanverfahren
-  Anteil an Wohnungen 1. Priorität (Bewertung: »empfehlenswert«)
-  Anteil an Wohnungen 2. Priorität (Bewertung: »optional«)
-  Anteil an Wohnungen 3. Priorität (Bewertung: »nachrangig«)

Abb. 1.7 Potenziale für Wohnungsneubau
in unterschiedlichen Stadträumen (Stand 2016)

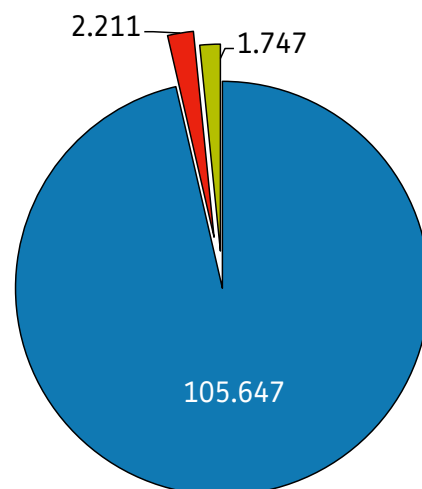


Relevanz aktueller Bautätigkeit



Abb. 1.8 Beispiel Wohnungsneubau

Die neu gebauten Wohnungen werden meist auf bestehenden Brachflächen oder in Baulücken errichtet. Teilweise handelt es sich auch um Aufstockung bestehender Gebäude. Nur bei 12,6 % der Bauanträge wurde zuvor ein älteres und in der Regel kleineres Gebäude abgerissen. Dieser erhaltende Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz stellt einen wichtigen Beitrag zur Baukultur und zur nachhaltigen Stadtentwicklung dar. Insgesamt ist jedoch durch die Neubautätigkeit ein „Nettogewinn“ an Wohngebäuden in der Stadt zu konstatieren.



- Wohnungsanzahl 2011
- Wohnungen in Bauanträgen 2011 – 2015
- Potenzial in laufenden Bebauungsplanverfahren der Stadt Kassel

Abb. 1.9 Einfluss der Neubautätigkeit auf den Wohnungsmarkt der Stadt Kassel

In Abbildung 1.9 wird der vorhandene Wohnungsbestand in Kassel neben den Wohnungen in Bauanträgen der letzten Jahre sowie neben dem zusätzlichen Neubaupotenzial in laufenden Bebauungsplanverfahren dargestellt. Es zeigt sich deutlich, dass trotz der steigenden Neubautätigkeit der Einfluss von Neubau auf die Veränderung des gesamten Wohnungsbestandes zahlenmäßig vergleichsweise gering ausfällt. Somit ist klar: Wohnungsmarktentwicklung wird auch vor dem Hintergrund steigender Neubauzahlen in den kommenden Jahren weit überwiegend Bestandsentwicklung sein.

Rechnerischer Wohnungsbedarf in Kassel bis 2040

	Kassel 2011		Kassel 2040
EFH Eigentum	16.000	EFH Eigentum	19.000
EFH Miete	6.000	EFH Miete	4.000
MFH Eigentum	11.000	MFH Eigentum	23.000
MFH Miete	72.000	MFH Miete	74.000
Summe	105.000	Summe	120.000

Abb. 1.10 Publikation der Allianz für Wohnen in Hessen
 „Der Wohnraumbedarf in Hessen nach ausgewählten Zielgruppen und Wohnformen“
 Tabelle 4: Bedarfe nach Wohnformen 2011–2040); (Wohnbedarfsberechnung Hessen 2016, HessenAgentur, Bevölkerungsvorausschätzung 2015, Hessisches Statistisches Landesamt, Mikrozensus 1998–2010, Statistisches Bundesamt, Zensus 2011)

Das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hat im Rahmen der „Allianz für Wohnen in Hessen“ für die hessischen Städte den künftigen Wohnraumbedarf bis zum Jahr 2040 prognostiziert. Für die Stadt Kassel geht diese Prognose auf Basis des vorhandenen Wohnungsbestandes im Jahr 2011 (105.000 Wohnungen) davon aus, dass sich der Wohnraumbedarf bis zum Jahr 2040 auf 120.000 Wohnungen erhöhen wird. Dementsprechend müssten

bis zu diesem Zeitpunkt in Kassel ca. 15.000 Wohnungen zusätzlich neu geschaffen werden. Um diesen Bedarf zu decken, wäre eine jährliche Neubauquote von ca. 500 Wohnungen nötig. Es wird in dieser Prognose vor allem ein erhöhter Bedarf an Eigentumswohnungen (sowohl in Einfamilien- als auch in Mehrfamilienhäusern) erwartet, während der zusätzliche Bedarf an Mietwohnungen vergleichsweise gering eingeschätzt wird.

Zusammenfassung

Kapitel 1

- Kassel ist durch eine große Vielfalt und ein enges Nebeneinander unterschiedlichster Baustrukturen gekennzeichnet. Die Einfamilienhausgebiete an den Rändern der Stadt wirken durch ihren hohen Flächenverbrauch dominant, stellen jedoch nicht den Schwerpunkt der Wohnraumversorgung dar (etwa zwei Drittel der Bevölkerung leben nicht im Einfamilienhaus). In den Einfamilienhausgebieten liegen die Wohnflächen allerdings deutlich über dem städtischen Durchschnitt von 77,2 m², während in den Mehrfamilienhäusern im innerstädtischen Bereich überwiegend kleinere Wohnungen zu finden sind. Dort liegen die Wohnflächen häufig unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 42,8 m² pro Person.
- Über ein Drittel der Kasseler Bevölkerung lebt in Gebäuden, die in den 1950er und 1960er Jahren entstanden sind. Diese Baustrukturen der Nachkriegszeit finden sich im gesamten Stadtgebiet und in unterschiedlichsten Ausprägungen. Sie können auch zukünftig eine wichtige Säule der Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung darstellen, wenn sie energetisch ertüchtigt werden.
- Die Neubautätigkeit steigt seit 2010 deutlich an. Ein Schwerpunkt liegt in den bereits bestehenden Baustrukturen im innerstädtischen Bereich (Baulückenschließungen, Dachgeschossausbau etc.), was einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung der Stadt leistet.
- Im innenstadtnahen Bereich werden vermehrt größere Projekte umgesetzt, während in den äußeren Stadtteilen eher Einfamilienhäuser gebaut werden.
- Die neu gebauten Wohnungen werden in der überwiegenden Mehrzahl auf Brachflächen oder in Baulücken errichtet.
- Der Einfluss der gestiegenen Neubautätigkeit auf den gesamten Wohnungsmarkt ist vergleichsweise gering. Wohnungsmarktentwicklung wird somit auch künftig hauptsächlich Bestandsentwicklung sein.
- Gleichwohl ist auch die Ausweisung neuer Bauflächen nötig. Für Kassel wird auf Basis des vorhandenen Wohnungsbestandes (ca. 105.000 Wohnungen) davon ausgegangen, dass sich der Wohnraumbedarf bis zum Jahr 2040 auf ca. 120.000 Wohnungen erhöhen wird. Dementsprechend müssten bis zu diesem Zeitpunkt ca. 15.000 Wohnungen zusätzlich neu geschaffen werden (jährliche Neubauquote von ca. 500 Wohnungen).
- Kurz- bis mittelfristig können in Kassel Neubaupotenziale im Umfang von ca. 2.500 Wohnungen nutzbar gemacht werden – v.a. in den östlichen Stadtteilen. Langfristig stehen stadtweit Flächen für weitere ca. 2.100 Wohnungen zur Verfügung.



Herkules
Bad Wilhelmsstade
West
Innenstadt
Am Wilhelmsstade Platz
1833

Kapitel 2 Wer wohnt in Kassel?

Grunddaten der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Kassel ist abhängig davon, wie viele Menschen in Kassel leben. Aber nicht nur die rein quantitative Zahl der Einwohner und Haushalte ist relevant, sondern auch die Haushaltsstrukturen und ihre Bedürfnisse. Das folgende Kapitel gibt einen Überblick über die verschiedenen Parameter der bisherigen und künftigen Einwohner- und Haushaltsentwicklung sowie über das Umzugsverhalten der Bevölkerung in den unterschiedlichen Stadträumen. Daraus lässt sich der künftige Wohnraumbedarf auch teilräumlich und differenziert nach Marktsegmenten ableiten.

Einwohnerdichte in Kassel

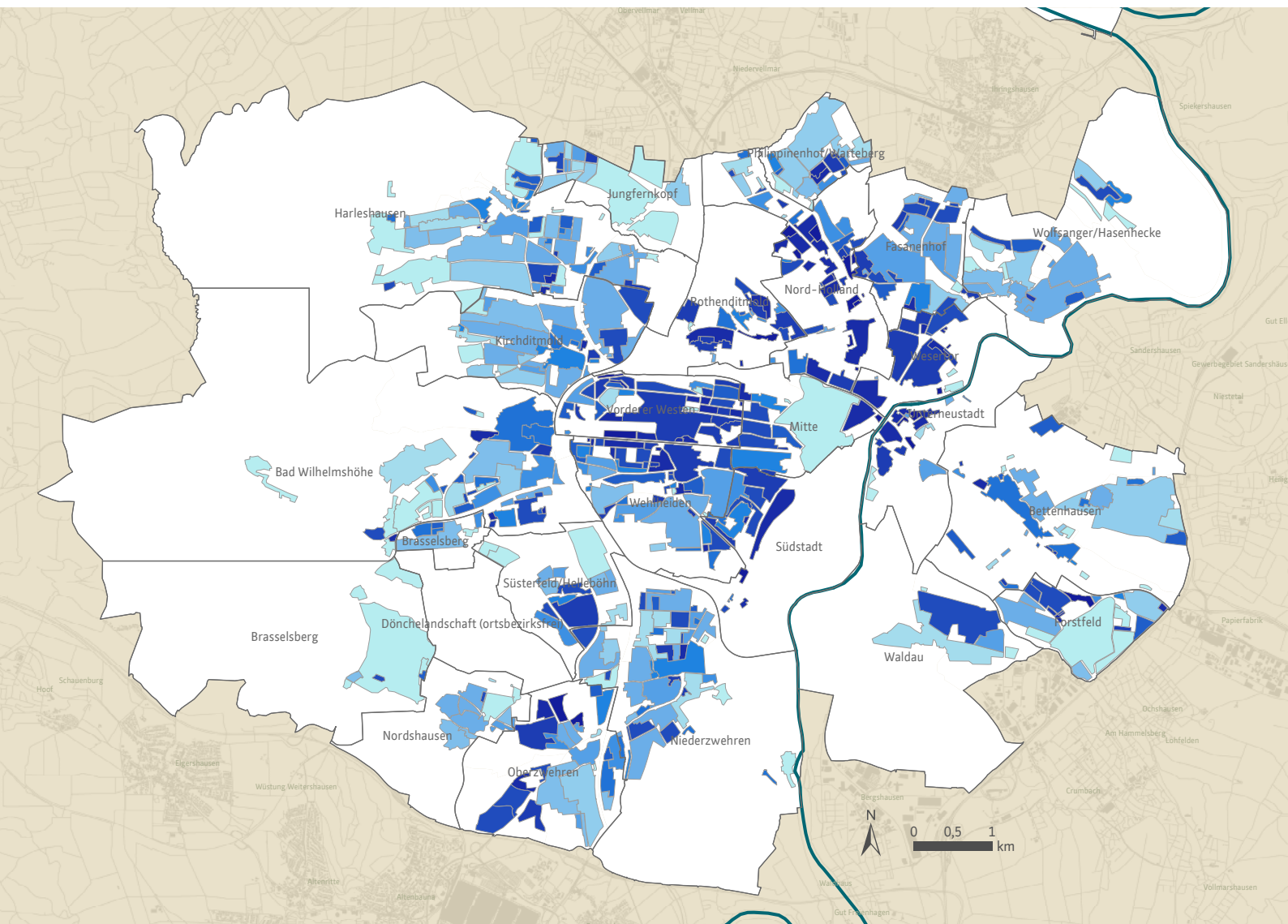
Das Stadtgebiet von Kassel ist unterschiedlich dicht besiedelt. In weiten Teilen der innerstädtischen Stadtteile, v.a. in Teilen von Nord-Holland, Wehlheiden und im Vorderen Westen, leben überdurchschnittlich viele Menschen auf vergleichsweise wenig Fläche. Dies ist auf die verdichtete Bebauung mit vielen Mehrfamilienhäusern (zum Teil aus der Gründerzeit) zurückzuführen.

Demgegenüber haben die Menschen, die am Stadtrand wohnen, meist mehr Siedlungsfläche zur Verfügung. Dort dominieren Ein- und Zweifamilienhäuser. Abbildung 2.1 zeigt das Verhältnis zwischen Bewohnern und Grundstücksfläche.

**Siedlungsfläche (in Quadratmetern) pro Person
(ohne Straßenflächen)**

- unter 20
- 20 - 40
- 40 - 60
- 60 - 80
- 80 - 100
- 100 - 120
- 120 - 140
- 140 - 160
- 160 - 180
- 180 - 200
- 200 - 240
- 240 - 260
- 260 - 280
- 280 - 300
- über 300

Abb. 2.1 Einwohnerdichte in Kassel



Einwohneranteile und Flächenverbrauch in unterschiedlichen Baustrukturen

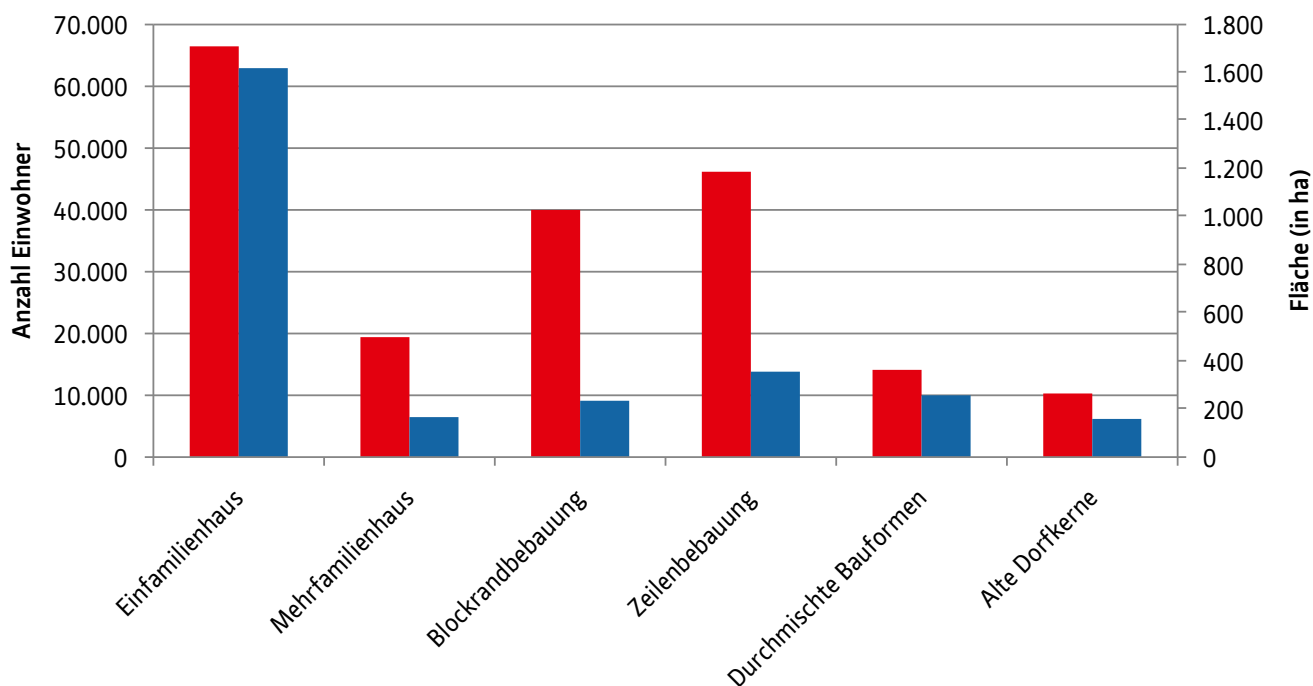


Abb. 2.2 Einwohneranteile und Flächenverbrauch in unterschiedlichen Baustrukturen

■ Einwohner (31.12.2016)
■ Fläche (in ha)

Aus Abbildung 2.2 wird deutlich, dass mehrgeschossige Gebäude deutlich weniger Fläche verbrauchen als Einfamilienhäuser. Über die Hälfte der Kasseler Bevölkerung lebt in mehrgeschossigen Gebäuden (Blockrand- und Zeilenbebauung sowie sonstige Mehrfamilienhäuser). Diese Baustrukturen nehmen jedoch lediglich etwa ein Viertel der bebauten Fläche Kassels in Anspruch. Demgegenüber lebt etwas mehr als ein Drittel der Einwohner in Gebieten, die durch Einfamilienhausbau geprägt sind – diese nehmen allerdings etwa zwei Drittel der bebauten Fläche in Anspruch (vgl. dazu auch die Abbildung 1.1 in Kapitel 1, dort ist die stadt-räumliche Verteilung der Einwohner auf unterschiedliche Baustrukturen dargestellt).

Einfamilienhausgebiete in Kassel: Anteil der Gebäude, die ausschließlich von über 70-jährigen bewohnt werden

Betrachtet man die Einfamilienhausgebiete näher, so zeigt sich, dass dort überdurchschnittlich viele Gebäude ausschließlich von älteren Menschen (über 70 Jahre) bewohnt werden (vgl. Abbildung 2.3). Im gesamtstädtischen Durchschnitt der Einfamilienhausgebiete trifft dies auf ca. 13,5 % der Gebäude zu. In einzelnen Quartieren, insbesondere im Nordwesten der Stadt, sind jedoch deutlich über ein Drittel der Einfamilienhäuser ausschließlich von älteren Menschen

bewohnt. In diesen Gebieten wird es durch den bevorstehenden Generationenwechsel kurz- bis mittelfristig zu einer Veränderung der Bevölkerungsstruktur kommen. Demgegenüber findet sich bei anderen Bevölkerungsgruppen keine besondere Präferenz für bestimmte Wohnformen oder Baustrukturen, die vom Durchschnitt der Gesamtbevölkerung abweicht.

Anteil Gebäude ausschließlich von über 70-jährigen bewohnt (Einfamilienhausgebiete hervorgehoben)

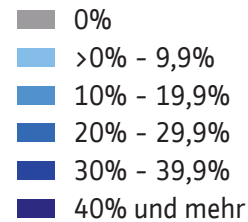
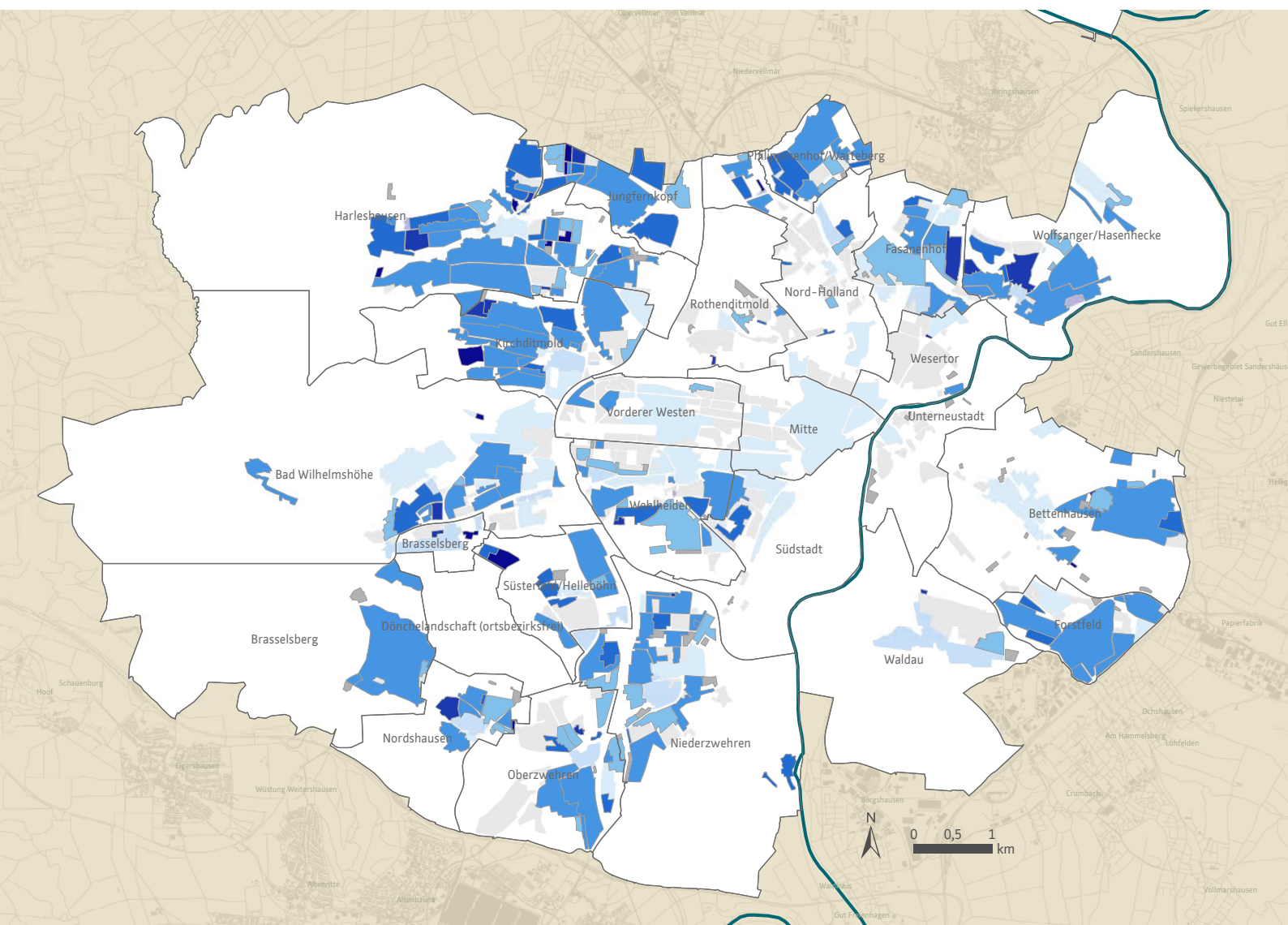


Abb. 2.3 Einfamilienhausgebiete in Kassel: Anteil der Gebäude, die ausschließlich von über 70-jährigen bewohnt werden



Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2040

Um die künftige Bevölkerungsentwicklung besser einschätzen zu können, wurde im Jahr 2014 mit Hilfe unterschiedlicher Berechnungsmodelle eine Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2040 erstellt (vgl. Abbildung 2.4). Die grüne Linie in der Grafik zeigt die tatsächliche Entwicklung und bestätigt im Wesentlichen den prognostizierten Trend. Für die Folgejahre wurden in mehreren Varianten unterschiedliche Annahmen für Geburten- und Sterbefälle sowie für Zu- und Wegzüge zugrunde gelegt. In allen Varianten zeigt sich,

dass der aktuell zu beobachtende Anstieg der Wohnbevölkerung voraussichtlich nicht dauerhaft anhalten wird. Mittel- bis langfristig wird die Einwohnerzahl der Stadt Kassel voraussichtlich wieder leicht abnehmen. Diese Entwicklung wird unter Umständen langfristig zu einem weniger angespannten Wohnungsmarkt beitragen. Einen wichtigen, aber schwer abschätzbaren Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung hat die Anzahl der Menschen, die aus anderen Orten oder Ländern nach Kassel kommen.

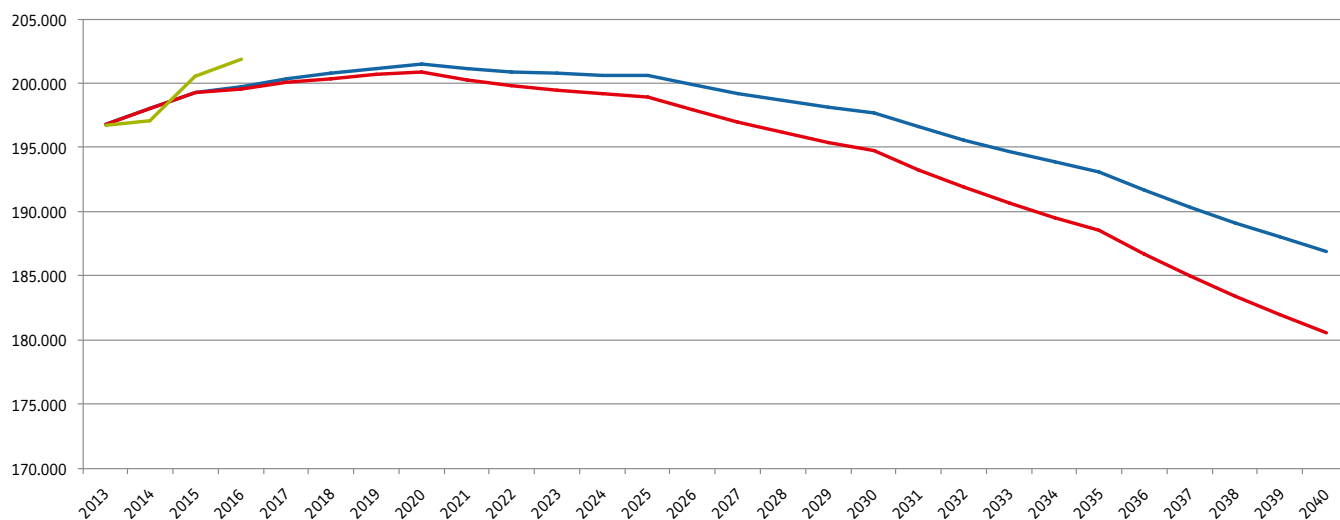


Abb. 2.4 Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2040

- Prognose (obere Variante)
- Prognose (untere Variante)
- Tatsächliche Einwohnerentwicklung

Altersverteilung der Bevölkerung

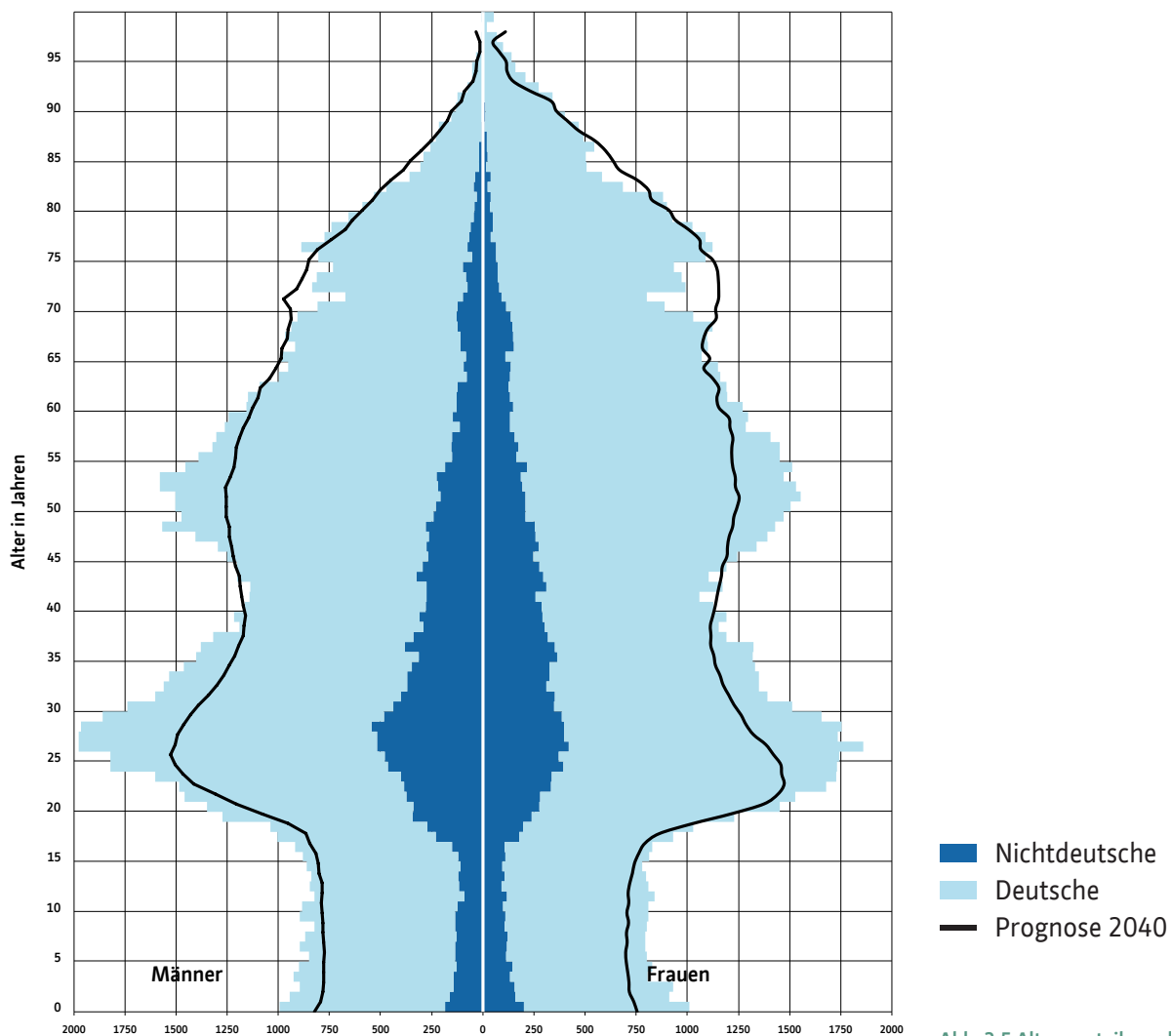


Abb. 2.5 Altersverteilung der Bevölkerung im Jahr 2016 und im Jahr 2040

Die Prognose bis zum Jahr 2040 zeigt, dass sich die Altersstruktur der Kasseler Bevölkerung in den kommenden Jahren erheblich verändern wird (vgl. Abbildung 2.5). Hier spiegelt sich der deutschlandweite demografische Trend wider: Die Anzahl an Kindern und Jugendlichen wird stark zurückgehen, während die Anzahl älterer Menschen ab etwa 65 Jahren stark ansteigen wird. Am stärksten werden sich jedoch die Veränderungen in der Altersgruppe der 20- bis 60-jährigen auswirken, die deutlich an Anteilen verlieren wird. Daraus ergibt sich, dass die

Zahl der Erwerbstätigen perspektivisch abnehmen wird – eine Umkehr des Trends der vergangenen Jahre. Spätestens mittelfristig wird sich die Alterung der Gesellschaft auf dem Wohnungsmarkt auch dadurch auswirken, dass die Nachfrage nach kleineren Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte ansteigen wird. Die künftige Bevölkerungsentwicklung der Stadt Kassel ist zu einem großen Teil auch abhängig von der Entwicklung der Bevölkerung mit Migrationshintergrund (vgl. dazu auch Abbildung 2.14).

Auswirkungen der Einkommens-, Wohnflächen- und Haushaltsentwicklung auf den Wohnungsmarkt

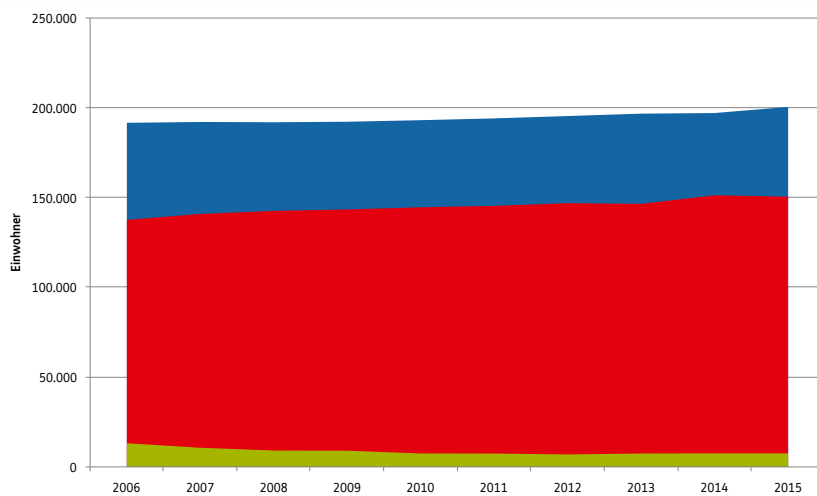


Abb. 2.6 Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen und SGB-II-Empfänger zwischen 2006 und 2015

■ Einwohner insgesamt
■ Erwerbstätigen insgesamt
■ Arbeitslose mit Leistungsbezug nach SGB-II

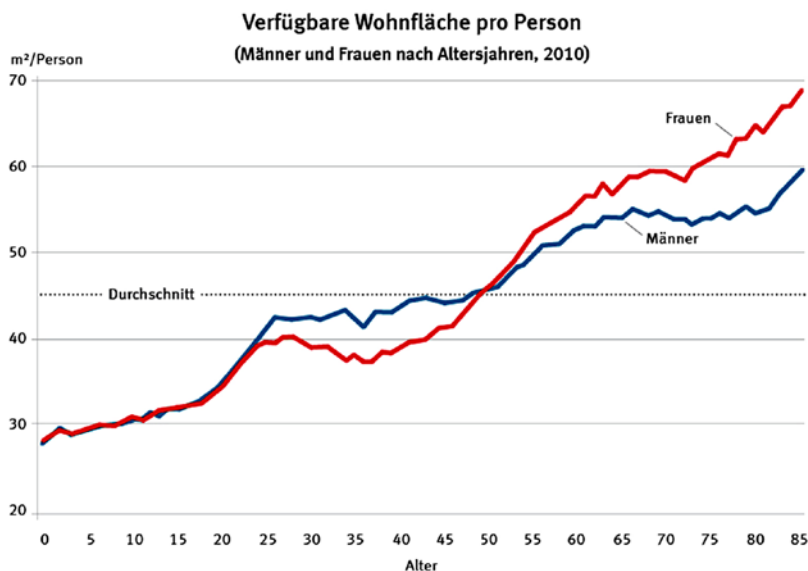


Abb. 2.7 Wohnflächenverbrauch in Deutschland nach Alter
 Datenquelle: Mikrozensus, Berechnungen
 © Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung, Wiesbaden 2017

Neben der rein quantitativen Veränderung der Bevölkerungszahl und der Altersstruktur haben noch weitere Faktoren Einfluss auf den Wohnungsmarkt in Kassel. Abbildung 2.6 zeigt, dass die Zahl der Erwerbstätigen in den vergangenen Jahren kontinuierlich zugenommen hat, während die Anzahl an Personen, die auf eine Grundsicherung nach SGB-II angewiesen sind, im gleichen Zeitraum deutlich abgenommen hat. Diese Entwicklung kann tendenziell dazu führen, dass der Anteil des Einkommens zunimmt, der in einem Haushalt für das Wohnen zur Verfügung steht. Auch eine tendenzielle Vergrößerung der Wohnfläche pro Person ist aus dieser Entwicklung ableitbar. Man wohnt gerne etwas komfortabler, wenn man es sich leisten kann. Dementsprechend hat sich der Wohnflächenverbrauch pro Person in der Stadt Kassel in den vergangenen Jahren leicht erhöht.

In Kassel bewohnt eine Person im Mittel eine Fläche von ca. 42 m². Dieser Wert liegt leicht unter dem Bundesdurchschnitt. Abbildung 2.7 zeigt zudem, dass es deutschlandweit erhebliche Abweichungen von dem o.g. Durchschnittswert gibt. Insbesondere ältere Personen nehmen im Vergleich zur restlichen Bevölkerung mehr Wohnfläche in Anspruch. Oftmals lebt eine ältere Person nach Auszug der Kinder und Tod des Partners alleine in einer großen Wohnung, weil ein Umzug aus verschiedenen Gründen gescheut wird. Demgegenüber leben Familien mit Kindern sowie junge Erwachsene deutlich beengter – hier hat eine Person häufig unter 30 m² Wohnfläche zur Verfügung, während allein-

stehenden älteren Menschen sehr häufig eine Wohnfläche von über 50 m² zur Verfügung steht.

Ein weiterer Trend ist die tendenzielle Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgrößen. Die Anzahl der Haushalte, die nur von einer Person bewohnt werden, ist seit 2011 kontinuierlich gestiegen (vgl. Abbildung 2.8), und diese Single-Haushalte stellen mittlerweile den größten Teil aller Haushalte (vgl. Abbildung 2.9). Selbst bei einer gleichbleibenden oder abnehmenden Einwohnerzahl kann dadurch die Nachfrage nach Wohnungen steigen. Besonders gefragt sind dabei kleinere Wohnungen mit einem oder zwei Räumen.

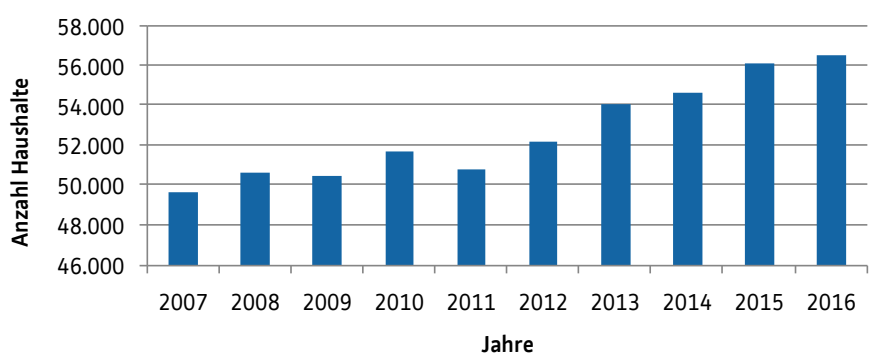


Abb. 2.8 Entwicklung der Single-Haushalte zwischen 2007 und 2016

■ 1-Personen-Haushalte

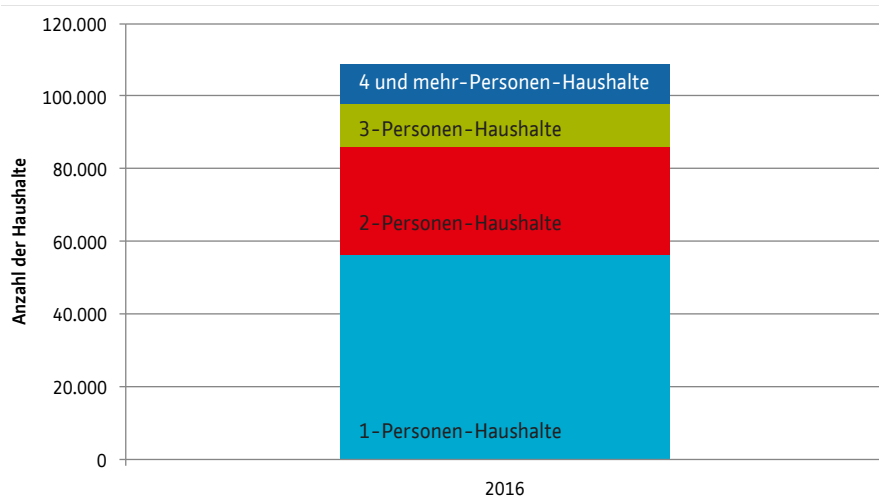


Abb. 2.9 Haushaltsgrößen in Kassel 2016

Wohnungsgrößen 2011 Stadt Kassel und Landkreis Kassel

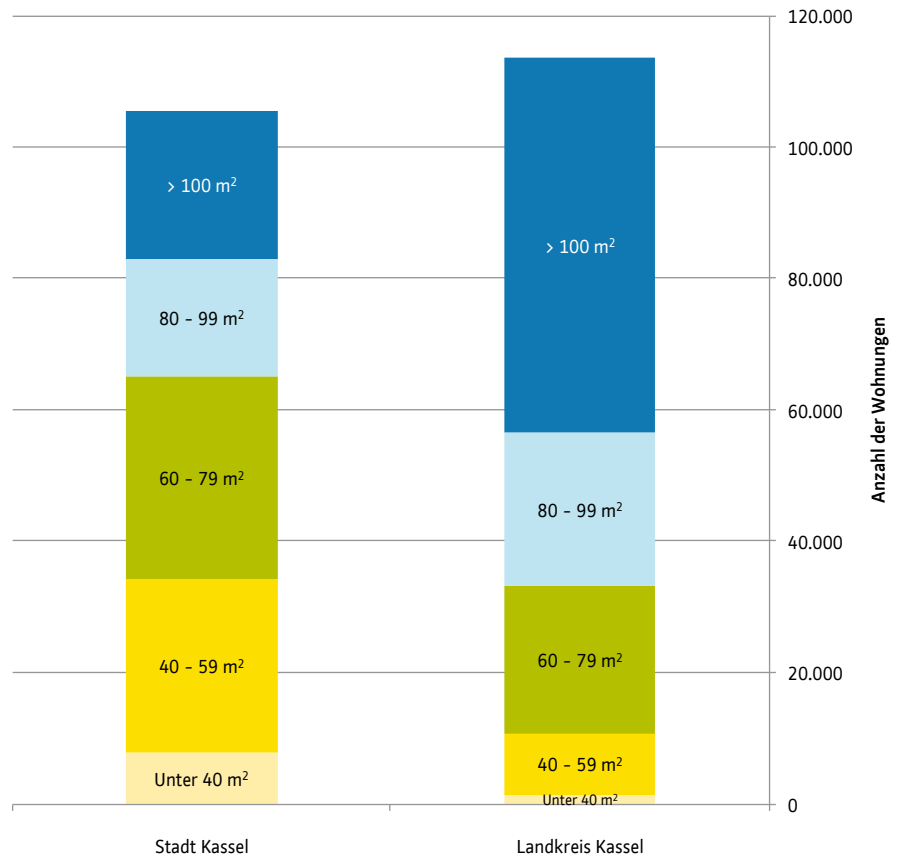


Abb. 2.10 Wohnungsgrößen 2011 (Stadt Kassel und Landkreis Kassel)

Um von einem „ausgeglichenen Wohnungsmarkt“ sprechen zu können, reicht es nicht aus, dass die Anzahl der verfügbaren Wohnungen identisch ist mit der Zahl der vorhandenen Haushalte. Abbildung 2.10 zeigt im Vergleich zu Abbildung 2.9, dass hier in manchen Marktsegmenten die Wohnungsbelegung nicht zur Haushaltsgröße passt. Offenbar leben zahlreiche 1-Personen-Haushalte in Wohnungen mit vergleichsweise großer Wohnfläche. Möglicherweise wären viele dieser Haushalte bereit, ihre große Wohnung gegen eine kleinere Bleibe zu wechseln, finden aber am Markt nicht das entsprechende Angebot. Aber nicht nur sehr kleine Wohnungen sind in der Stadt

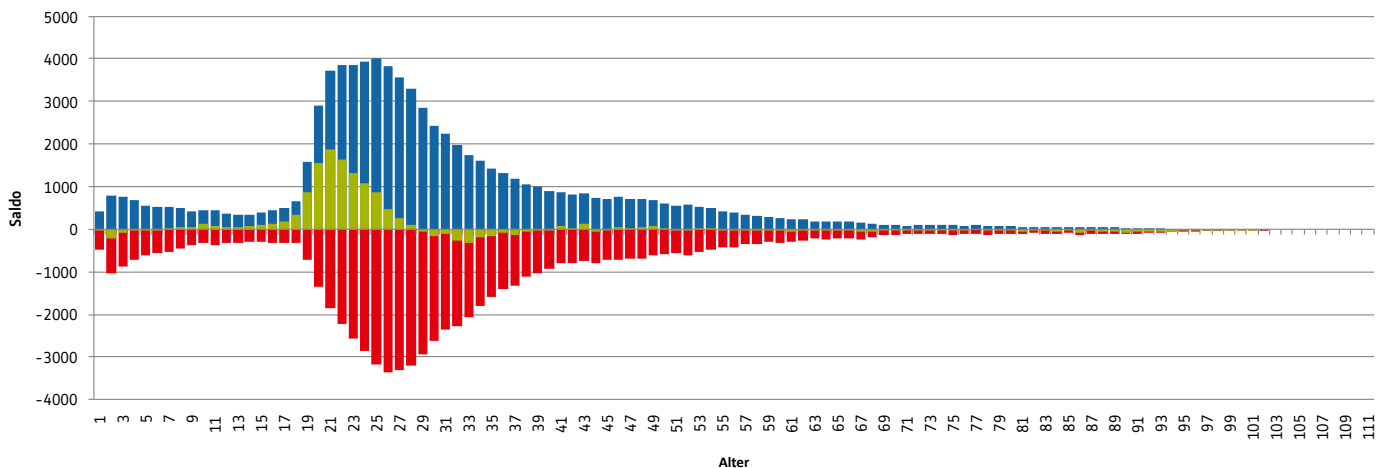
Kassel eher selten, sondern auch überdurchschnittlich große Wohnungen. Wer eine solche große Wohnung sucht, weicht tendenziell in die umliegenden Landkreisgemeinden aus, wo das entsprechende Angebot deutlich größer ist (vgl. Abbildung 2.10).

Zuzüge nach Kassel und Wegzüge aus Kassel in den Jahren 2012 bis 2016 nach Altersgruppen

Die Einwohnerzuwächse der vergangenen Jahre sind im Wesentlichen auf einen starken Zuzug nach Kassel zurückzuführen. Die blauen Balken in Abbildung 2.11 zeigen, dass die stärksten Wanderungsgewinne bei den jungen Erwachsenen im Alter zwischen 20 und 30 Jahren zu verzeichnen sind. Dies spiegeln auch die stark angestiegenen Studierendenzahlen der jüngsten Zeit wider. Geringe Wanderungsverluste gibt es demgegenüber bei jüngeren Kindern im Alter bis zu vier Jahren sowie in der Altersgruppe der 30- bis 40-jährigen. Ein vermehrter Zuzug älterer Menschen (z.B. aus den Umlandgemeinden) ist bislang nicht messbar.

Abb. 2.11 Zuzüge nach Kassel und Wegzüge aus Kassel in den Jahren 2012 bis 2016 nach Altersgruppen

■ Zuzüge
■ Wegzüge
■ Saldo



Fluktuation der Einwohner in den Stadtteilen

Wanderungssaldo in Personen

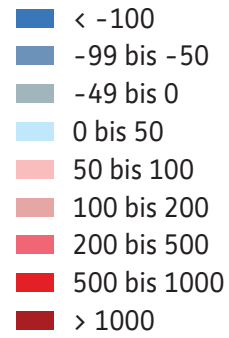
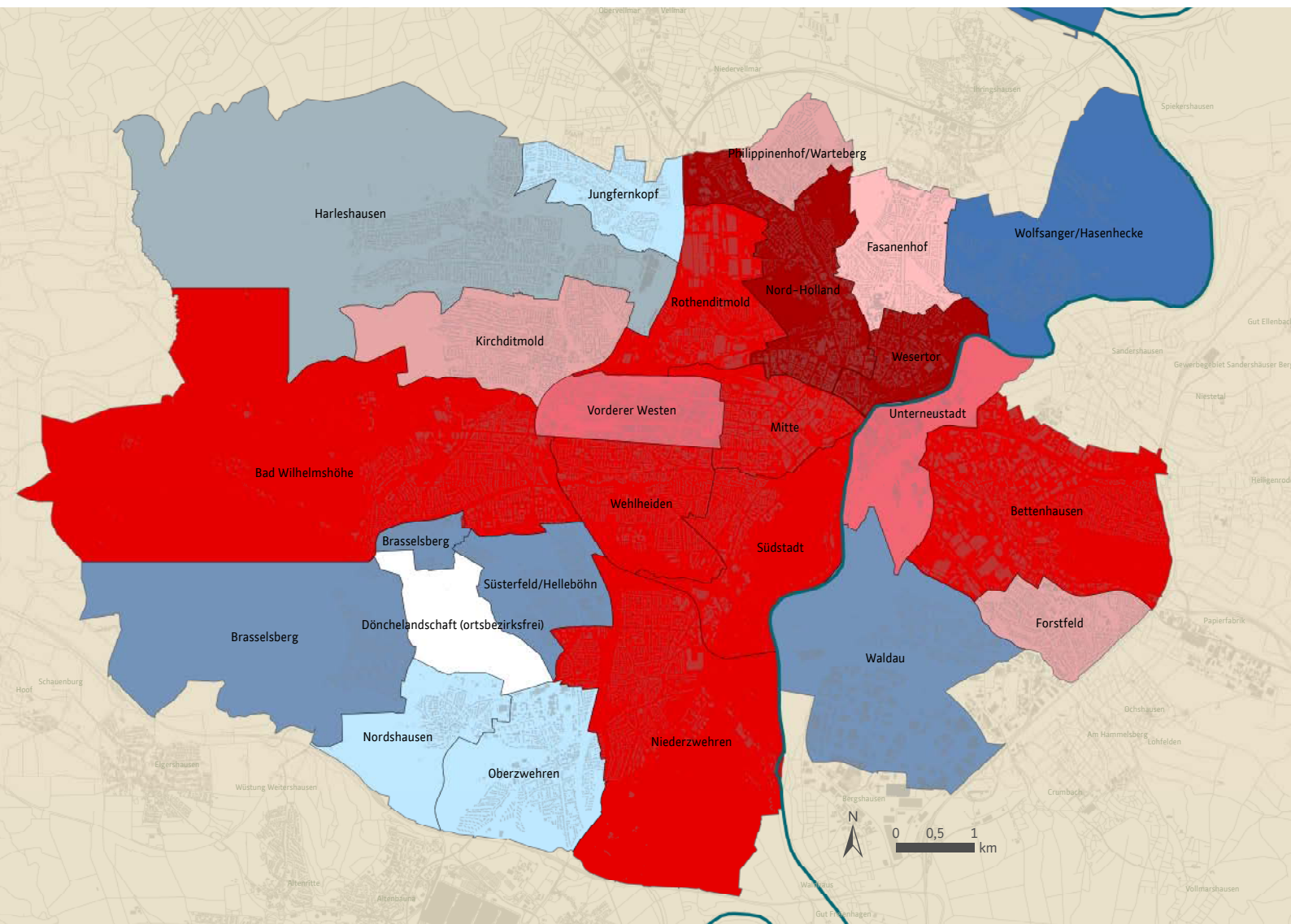


Abb. 2.12 Wanderungssaldo in Personen (2012-2016)



Nicht zuletzt die starken Zuzüge haben zu erheblicher Fluktuation der Einwohner geführt. Diese Fluktuation ist jedoch in den einzelnen Stadtteilen ganz unterschiedlich stark ausgeprägt. In Abbildung 2.12 ist zu erkennen, dass vor allem die eher am Stadtrand gelegenen Stadtteile nicht von den stadtweiten Zuzügen profitieren konnten (blau eingefärbt). Die stärksten Wanderungsgewinne verbuchten die Stadtteile Nord-Holland und Wesertor am höchsten.

und Wesertor (dunkelrot). Die grünen Balken in Abbildung 2.13 zeigen die Einwohnerzahl im Jahr 2012, während die roten und blauen Balken jeweils die Zuzüge und Wegzüge in dem jeweiligen Stadtteil für den Zeitraum von 2012 bis 2016 darstellen. Daraus lässt sich die Fluktuation in den einzelnen Stadtteilen ablesen: Sie ist im Umfeld der Universität Kassel in Nord-Holland und Wesertor am höchsten.

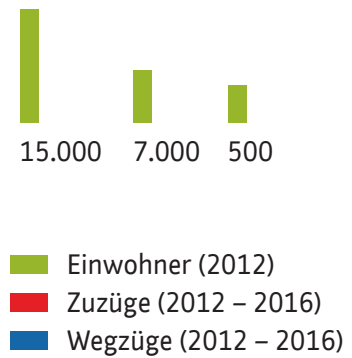
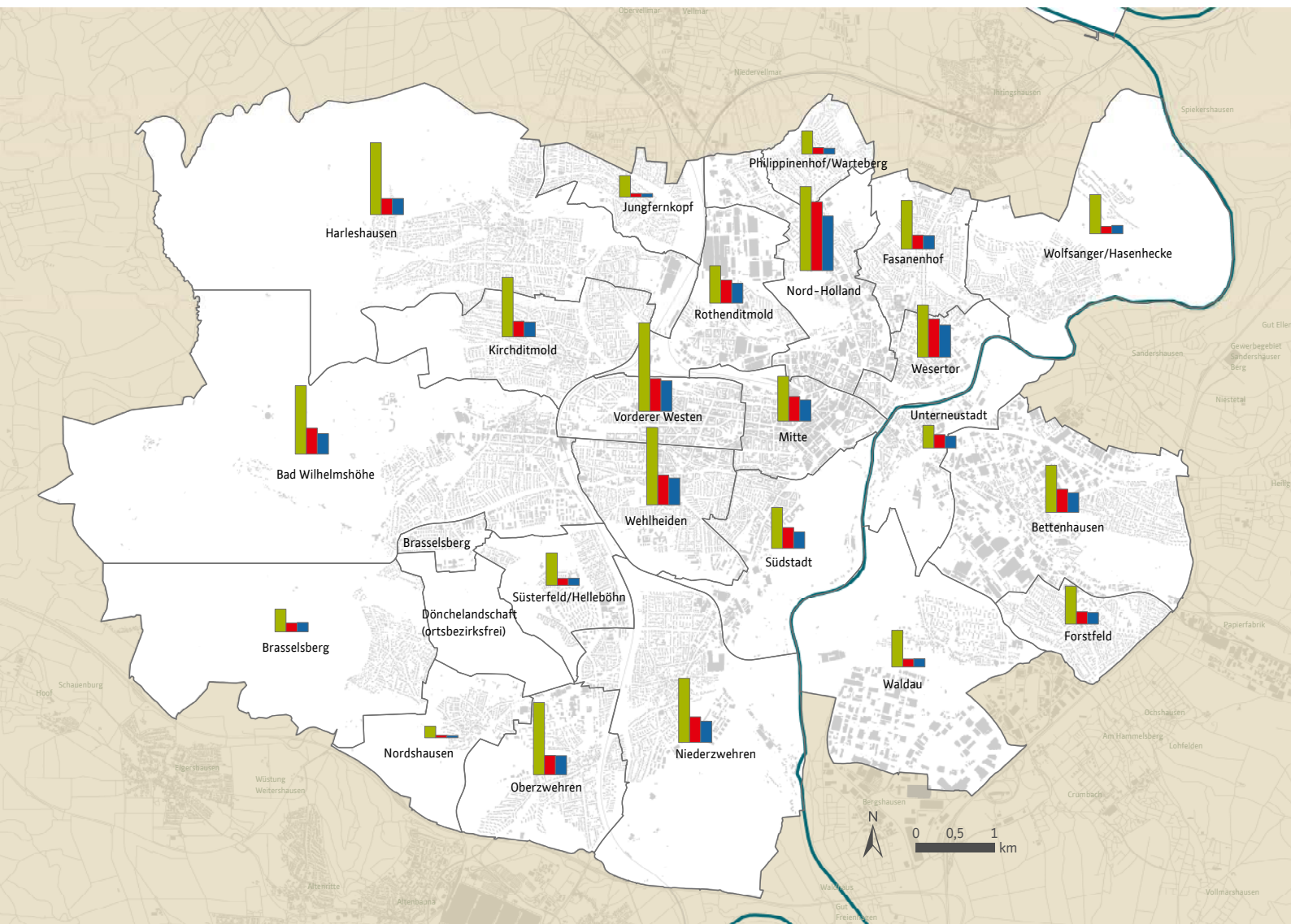


Abb. 2.13 Zuzüge/Wegzüge im Vergleich zur Gesamtbevölkerung im Zeitraum 2012 – 2016



Anteil von Haushalten mit Migrationshintergrund in unterschiedlichen Stadtteilen

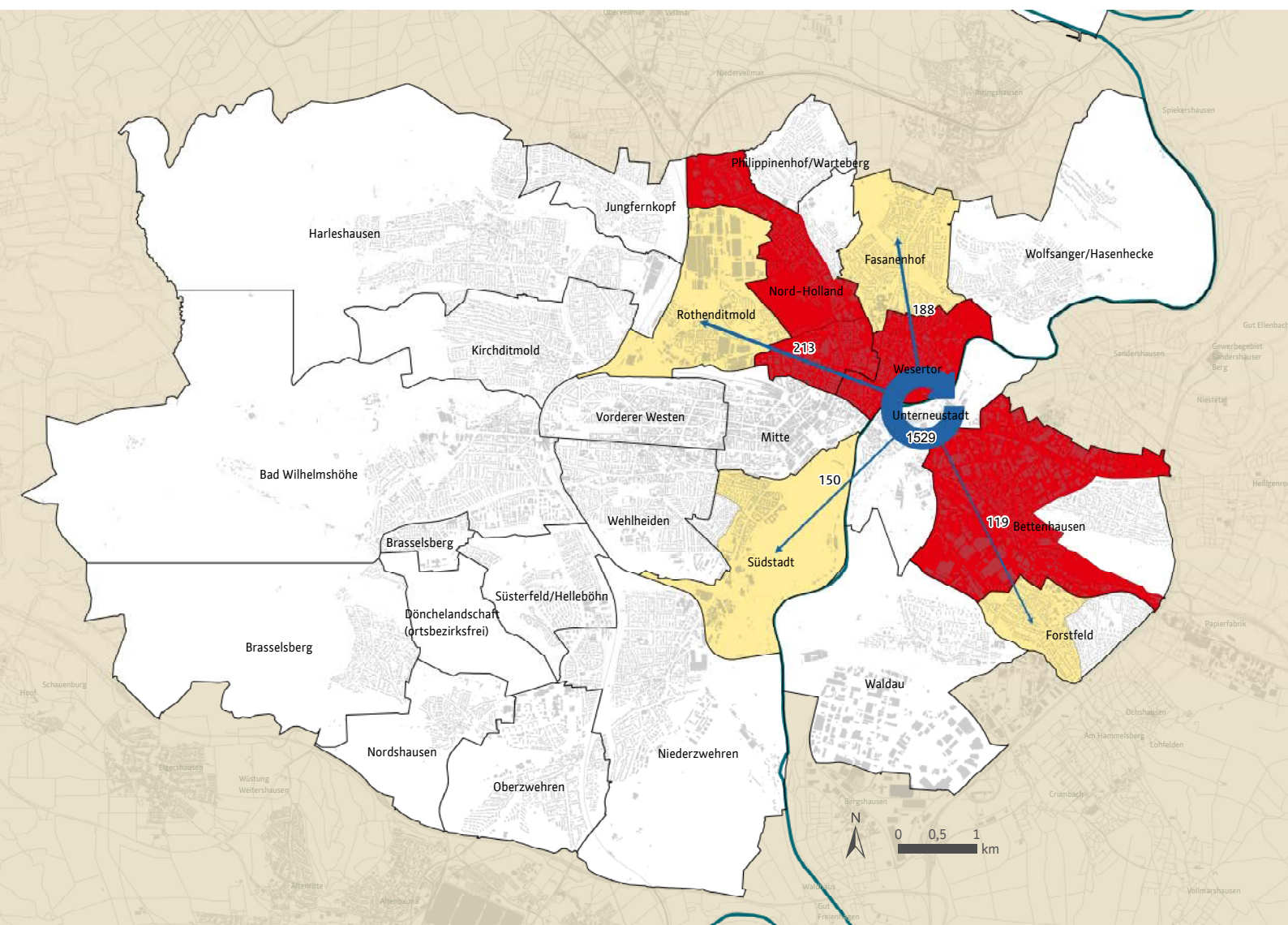
Strukturelle Benachteiligungen auf dem Wohnungsmarkt führen dazu, dass Menschen aus den größten Zuwanderungsgruppen zu einem hohen Prozentsatz in Quartieren leben, die häufig durch Wohnungen mit geringerer Qualität und durch ein wenig attraktives Wohnumfeld geprägt sind. Somit spiegelt sich die spezifische Einkommenssituation der Haushalte mit Migrationshintergrund auch räumlich wider (vgl. Abbildung 2.14).

Binnenwegzüge innerhalb exemplarisch ausgewählter statistischer Bezirke

Binnenwanderungen innerhalb exemplarisch ausgewählter statistischer Bezirke in 2016

- ➔ Binnenwegzüge (pro Person)
- Stadtbezirke mit den meisten Binnenwegzügen
- Wegzugziele aus den Stadtgebieten mit den meisten Binnenwegzügen

Abb 2.15 Binnenwanderung innerhalb exemplarisch ausgewählter statistischer Bezirke



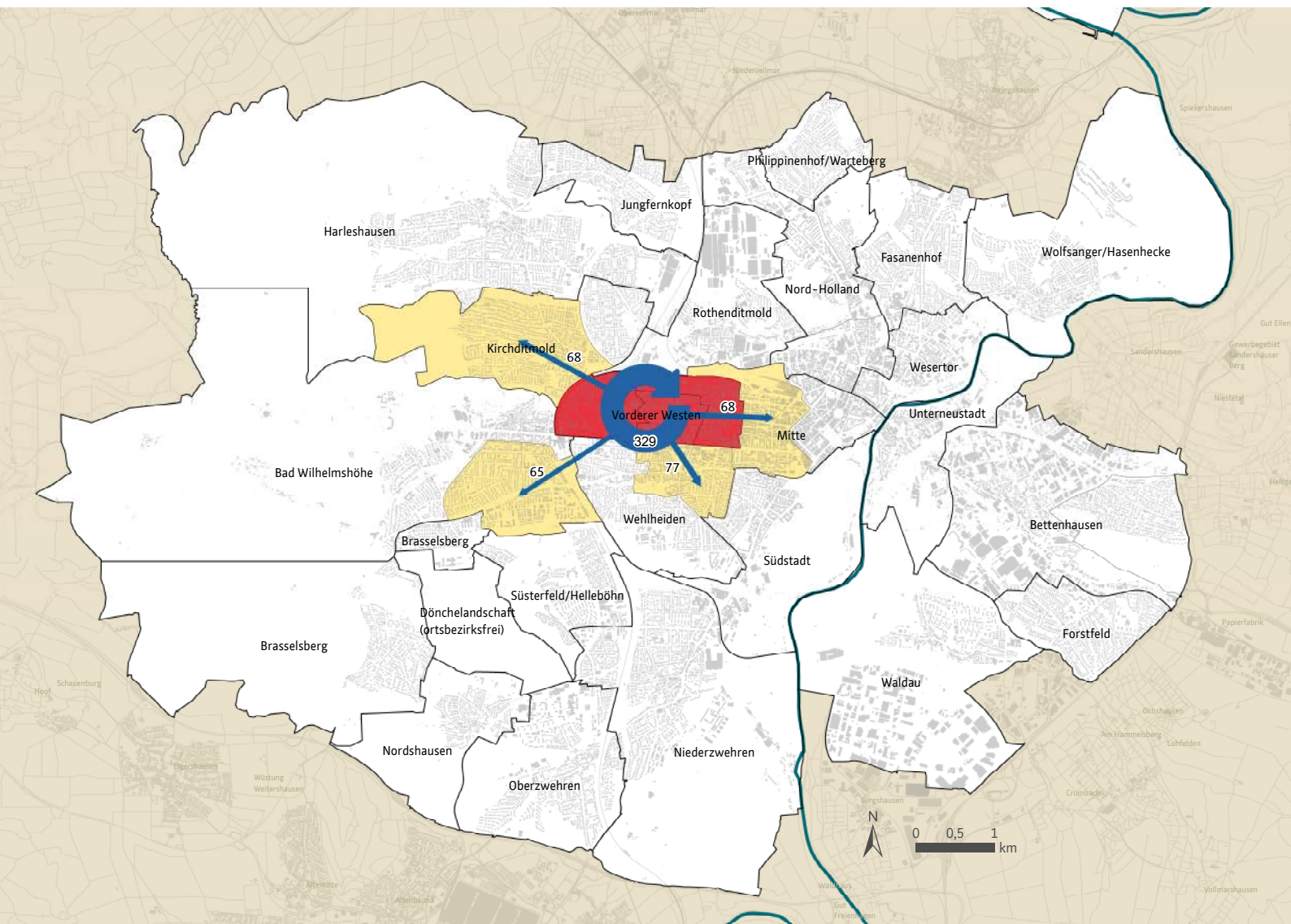
Die Entscheidung, welcher Stadtteil im Falle eines Umzugs als Wohnstandort gewählt wird, hängt sehr stark vom bisherigen Wohnquartier der Umziehenden ab. Für zwei stark von Binnenwanderung gekennzeichnete Stadtbereiche, nämlich für den Nordosten (Nord-Holland, Wesertor, Bettenhausen, Abbildung 2.15) und den Vorderen Westen (Abbildung 2.16) lässt sich beispielhaft aufzeigen, dass die überwiegende Mehrzahl der Umzüge innerhalb der jeweiligen Stadtteile erfolgt. Weitere bevorzug-

te Umzugsziele sind die unmittelbar benachbarten Stadtteile. Umzugsbewegungen zwischen den weiter voneinander entfernt gelegenen Stadtquartieren finden hingegen seltener statt. Die Fluktuation innerhalb des Stadtgebiets ist zwar sehr groß, erfolgt aber weitestgehend selektiv. Sprich: Wer einmal in einem Quartier heimisch geworden ist, wird in der Regel auch in diesem Quartier (oder zumindest nicht weit davon entfernt) eine neue Wohnung suchen.

Binnenwanderungen am Beispiel Stadtteil Vorderer Westen in 2016

- ➔ Binnenwegzüge (pro Person)
- Stadtteil Vorderer Westen
- TOP 4 der Wegzugziele aus dem Stadtteil Vorderer Westen

Abb. 2.16 Binnenwanderung am Beispiel Stadtteil Vorderer Westen



Zusammenfassung

Kapitel 2

- Das Stadtgebiet Kassels ist unterschiedlich dicht besiedelt. In weiten Teilen der innerstädtischen Stadtteile leben überdurchschnittlich viele Menschen auf vergleichsweise wenig Fläche, meist in mehrgeschossigen Gebäuden. Nur etwas mehr als ein Drittel der Einwohner lebt in Einfamilienhausgebieten. Dort steht meist mehr Grundstücksfläche pro Person zur Verfügung.
- In einzelnen Quartieren sind deutlich über ein Drittel der Einfamilienhäuser ausschließlich von älteren Menschen bewohnt. Dort wird es durch den bevorstehenden Generationenwechsel kurz- bis mittelfristig zu einer Veränderung der Bevölkerungsstruktur kommen.
- Der aktuell zu beobachtende Anstieg der Wohnbevölkerung wird voraussichtlich nicht dauerhaft anhalten. Mittel- bis langfristig wird die Einwohnerzahl voraussichtlich wieder leicht abnehmen. Diese Entwicklung wird unter Umständen langfristig zu einem weniger angespannten Wohnungsmarkt beitragen.
- Die Altersstruktur der Kasseler Bevölkerung wird sich in den kommenden Jahren erheblich verändern: Die Anzahl an Kindern und Jugendlichen wird stark zurückgehen, während die Anzahl älterer Menschen ab etwa 65 Jahren stark ansteigen wird. Spätestens mittelfristig wird sich die Alterung der Gesellschaft auf dem Wohnungsmarkt auch dadurch auswirken, dass die Nachfrage nach kleineren Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte ansteigen wird.
- Gleichzeitig erhöht sich der Wohnflächenverbrauch pro Person: Eine Person bewohnt im Mittel eine Fläche von ca. 42 m². Allerdings nehmen insbesondere ältere Personen im Vergleich zur restlichen Bevölkerung mehr Wohnfläche in Anspruch. Demgegenüber leben Familien mit Kindern sowie junge Erwachsene deutlich beengter.
- Ein weiterer Trend ist die tendenzielle Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgrößen. Die Anzahl der Haushalte, die nur von einer Person bewohnt werden, ist seit 2007 kontinuierlich gestiegen, und diese Single-Haushalte stellen mittlerweile den größten Teil aller Haushalte. Selbst bei einer gleichbleibenden oder abnehmenden Einwohnerzahl kann dadurch die Nachfrage nach Wohnungen steigen.
- Die Einwohnerzuwächse der vergangenen Jahre sind im Wesentlichen auf einen starken Zuzug nach Kassel zurückzuführen. Insbesondere junge Erwachsene ziehen nach Kassel. Wanderungsverluste gibt es demgegenüber bei Kindern sowie v.a. in der Altersgruppe der 30- bis 40-jährigen. Ein vermehrter Zuzug älterer Menschen (z.B. aus den Umlandgemeinden) ist bislang nicht messbar.
- Nicht zuletzt die starken Zuzüge haben zu erheblicher Fluktuation der Einwohner geführt. Diese Fluktuation ist jedoch in den einzelnen Stadtteilen unterschiedlich stark ausgeprägt. Am höchsten ist sie im Umfeld der Universität (Nord-Holland und Wesertor).
- Die Entscheidung, welcher Stadtteil für einen Umzug gewählt wird, hängt sehr stark vom bisherigen Wohnquartier der Umziehenden ab. Die überwiegende Mehrzahl der Umzüge erfolgt innerhalb des jeweiligen Stadtteils oder in die unmittelbar benachbarten Stadtteile. Umzugsbewegungen zwischen den weiter voneinander entfernt gelegenen Stadtquartieren finden hingegen seltener statt. Das bedeutet: Die Fluktuation innerhalb des Stadtgebiets ist zwar sehr groß, erfolgt aber weitestgehend selektiv.



GARTEN
PROJEKT
AUF DEM HUTTEN

Kapitel 3 Was kostet das Wohnen in Kassel? Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Entwicklung des Kasseler Wohnungsmarktes ist abhängig von wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Das folgende Kapitel gibt Auskunft über die Anteile von Miet- und Eigentumswohnungen, die Dynamik der Angebotsmieten sowie über die Entwicklung des öffentlich geförderten, mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums. Aus diesen Rahmenbedingungen lassen sich Herausforderungen der künftigen Wohnungsmarktentwicklung ableiten.

Mietwohnungen und selbst genutzte Eigentumswohnungen in Kassel

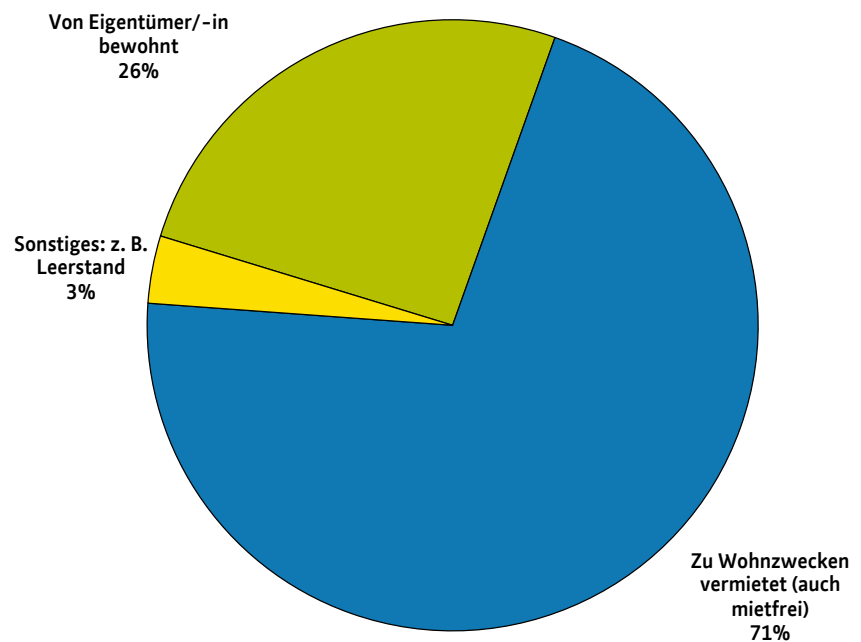


Abb. 3.1 Mietwohnungen und selbst genutzte Eigentumswohnungen in Kassel

Kassel ist eine Mieterstadt. Nur etwa ein Viertel aller Wohnungen wird vom Eigentümer selbst bewohnt (vgl. Abbildung 3.1). Bei den Mietwohnungen haben die großen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften einen hohen Anteil im Mehrfamilienhausbestand (siehe

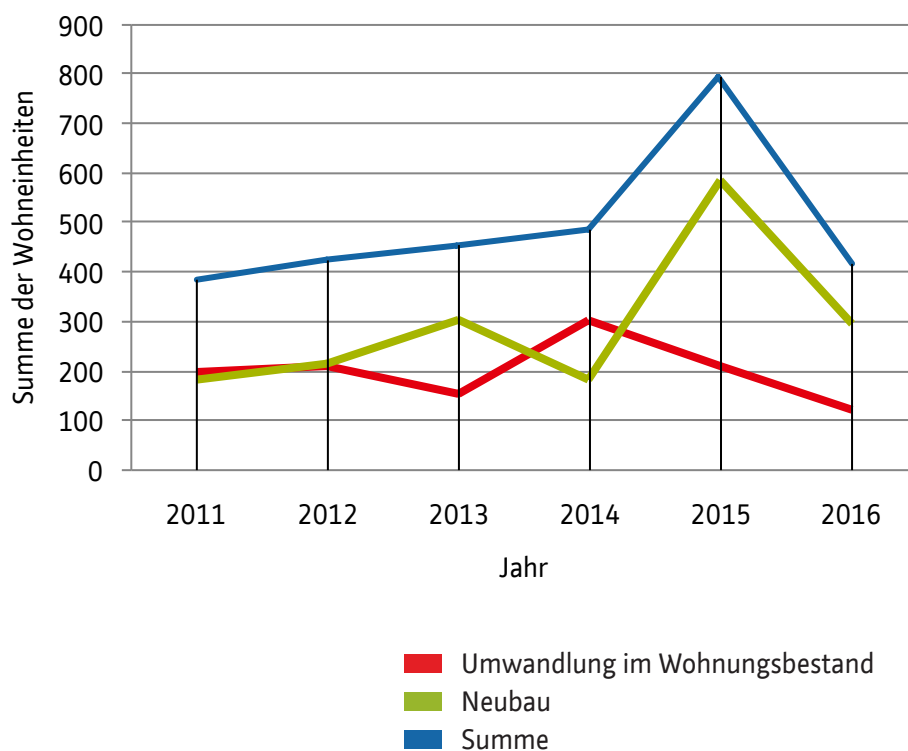
auch Abbildung 3.10). Aber auch von privaten Einzeleigentümern werden viele Wohnungen zur Vermietung angeboten. Bei den selbst genutzten Wohnungen handelt es sich mehrheitlich um Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Schaffung von Eigentumswohnungen – Abgeschlossenheitsbescheinigungen 2011-2016

Um einzelne Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu veräußern, muss der Eigentümer eine sog. Abgeschlossenheitsbescheinigung vorlegen. Erst damit wird die Trennung von Eigentum innerhalb eines Gebäudes möglich. Die Anzahl der neu ausgestellten Abgeschlossenheitsbescheinigungen unterliegt über die Jahre hinweg deutlichen Schwankungen. Dies hängt mit größeren Bauvorhaben mit vielen kleinen Wohnungen zusammen, die bei-

spielsweise im Jahr 2015 eine große Rolle spielten. Die Abbildung 3.2 zeigt weiterhin, dass in Kassel bei der Schaffung von Wohneigentum die Umwandlung von Bestandswohnungen (also vormaligen Mietwohnungen) in Eigentumswohnungen eine tendenziell geringe Rolle spielt.

Abb. 3.2 Schaffung von Eigentumswohnungen –
Abgeschlossenheitsbescheinigungen 2011-2016



Veränderung der Angebotsmieten in Kassel

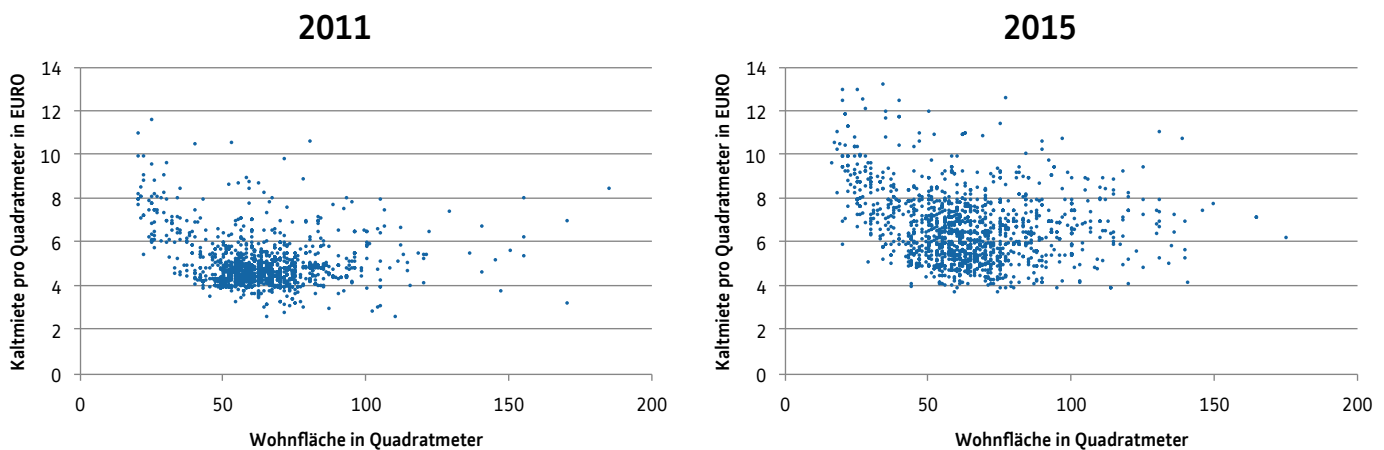


Abb. 3.3
Veränderung der Angebotsmieten in Kassel
zwischen 2011 und 2015

Gerade in einer Mieterstadt wie Kassel ist die Höhe des Mietzinses eine wichtige Kenngröße des Wohnungsmarktes. Hier wird zwischen Bestandsmieten und Angebotsmieten unterschieden. Während die Anpassung der Bestandsmieten engen gesetzlichen Vorschriften unterliegt und somit in vergleichsweise kleinen Schritten erfolgt, können die Angebotsmieten, also die Mietpreise bei Neuvermietung, vom Eigentümer vergleichsweise frei gestaltet werden. Die Angebotsmieten sind somit ein guter Indikator für Veränderungen im Mietpreisgefüge, auch wenn sie keine direkten Schlussfolgerungen auf allgemeine Durchschnittsmieten oder zu ortsüblichen Vergleichsmieten ermöglichen.

Die Angebotsmieten in Kassel haben sich seit 2011, von einem vergleichsweise niedrigen Niveau ausgehend, deutlich erhöht. Jeder Punkt in Abbildung 3.3 steht für ein frei verfügbares Mietangebot in Kassel im jeweiligen Jahr (aus Print- und Online-Medien zusammengestellt

durch das Jobcenter Kassel). Bewegten sich die Angebotsmieten im Jahr 2011 noch mehrheitlich zwischen vier und sechs Euro pro m^2 , hat sich der Durchschnittswert im Jahr 2015 deutlich erhöht und liegt jetzt zwischen sechs und acht Euro pro m^2 . Angebotsmieten von unter vier Euro pro m^2 gibt es praktisch nicht mehr. Aufgrund dieses Anstiegs bei den Angebotsmieten unterscheiden sich nunmehr die günstigeren Bestandsmietverträge deutlich von den neuen Mietverträgen. Dies kann tendenziell zu einem rückläufigen Umzugsverhalten und damit zu einer geringeren Fluktuation der Einwohner im Stadtgebiet führen.

Steigerung der Angebotsmieten 2011 - 2015 in Prozent

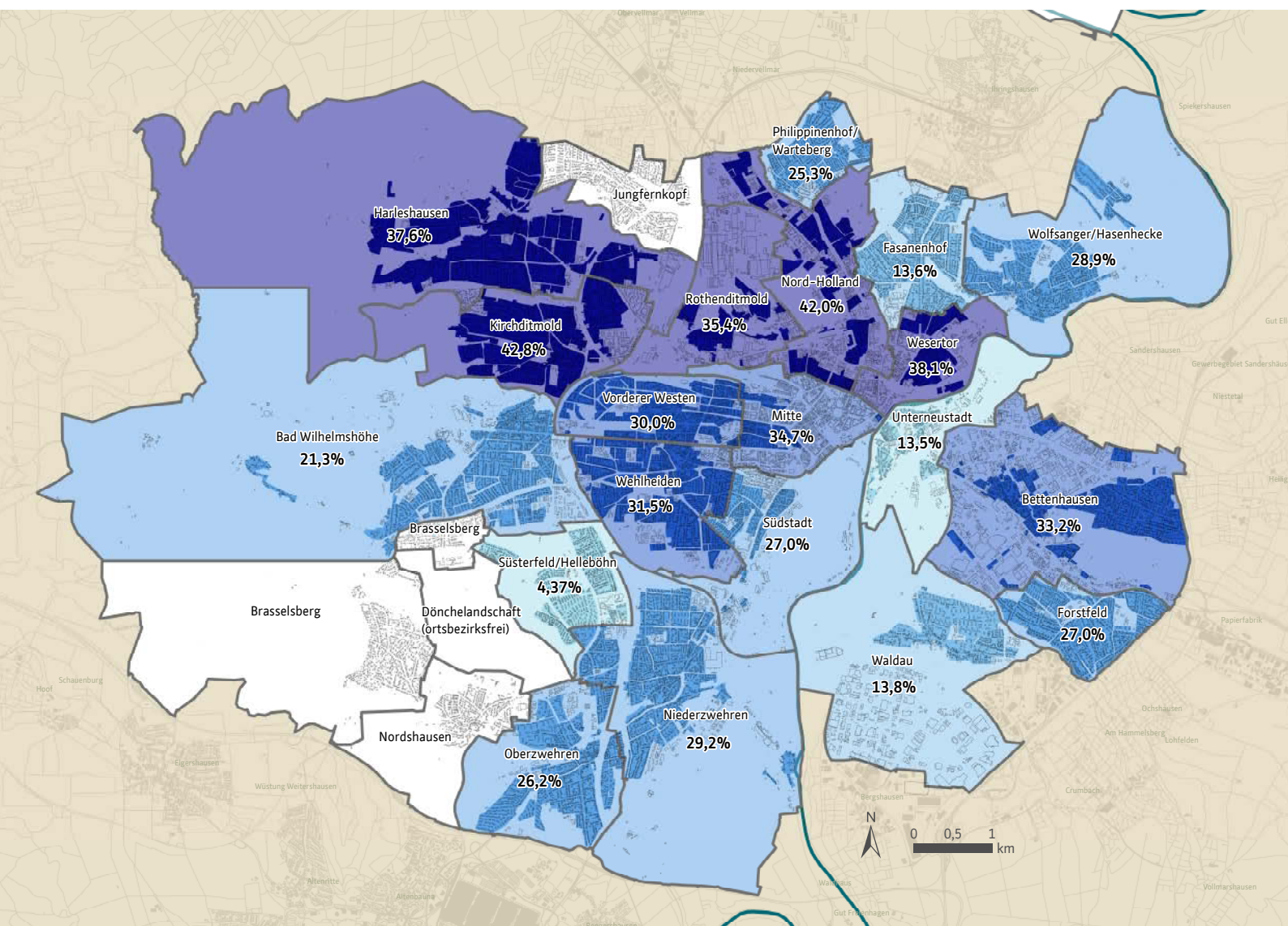
- 4,3 - 13,6
- 13,6 - 21,3
- 21,3 - 30,0
- 30,0 - 35,4
- 35,4 - 55,4
- keine auswertbaren Daten vorhanden

Die Abbildung zeigt Durchschnittswerte für die Stadtteile. Besiedelte Gebiete sind in dem jeweiligen Stadtteil dunkler dargestellt.

Bei der kleinräumigen Betrachtung unterschiedlicher Stadtteile wird deutlich, dass vor allem in der Nähe der Universität sowie im Nordwesten der Stadt ein starker Anstieg der Angebotsmieten zu beobachten ist. In Abbildung 3.4 ist ersichtlich, dass beispielsweise in der Nordstadt, in Kirchditmold und in Harleshausen die Angebotsmieten zwischen 2011 und 2015 um weit mehr als ein Drittel gestiegen sind. In der Nordstadt so-

wie im Wesertor sind wegen der dort dominierenden kleinen Wohnungen auch die absoluten Mietpreise pro m² am höchsten. Demgegenüber fällt die Erhöhung der Angebotsmieten im Fasanenhof, Süsterfeld-Helleböhn oder in der Unterneustadt mit unter 15 % deutlich geringer aus.

Abb. 3.4 Veränderung der Angebotsmieten zwischen 2011 und 2015 in unterschiedlichen Stadträumen



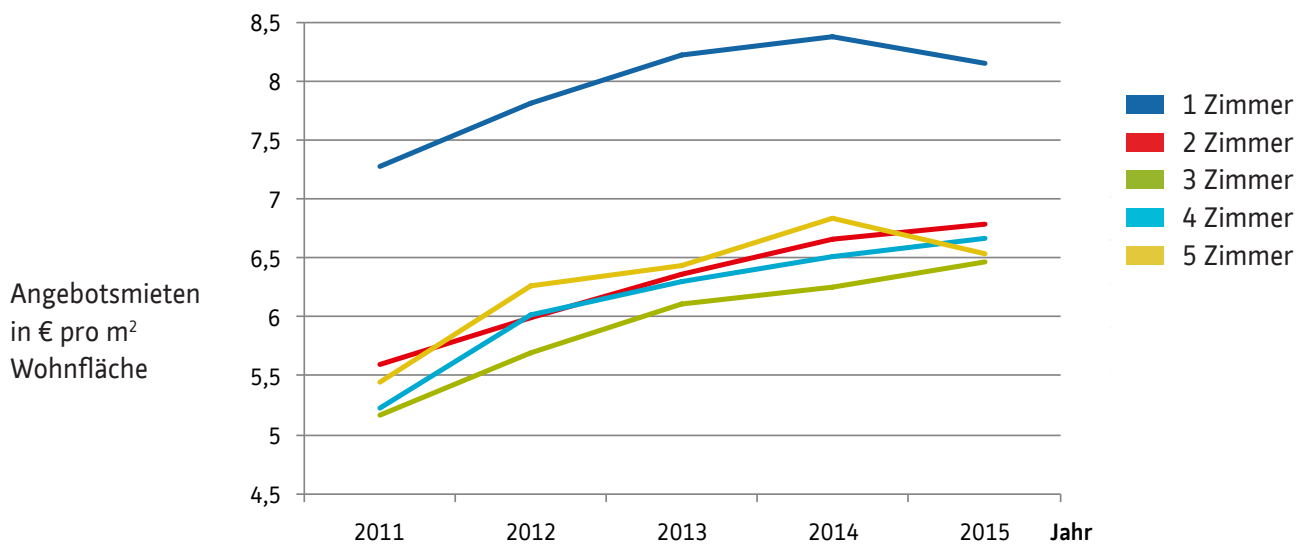


Abbildung 3.5
Veränderung der Angebotsmieten zwischen
2011 und 2015 nach Wohnungsgröße

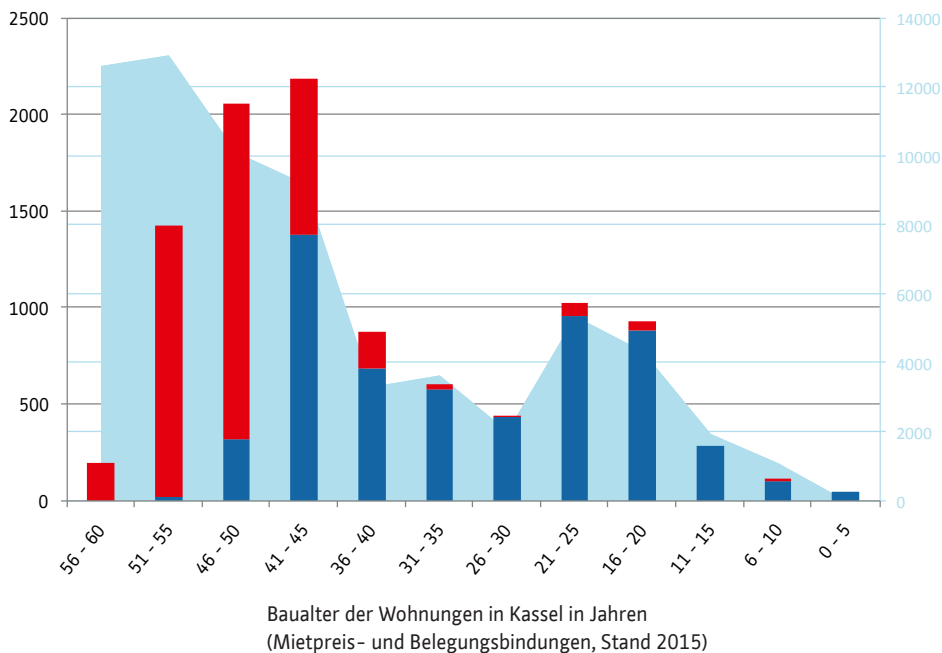
Abbildung 3.5 zeigt, dass die tendenzielle Steigerung der Angebotsmieten unabhängig von der Wohnungsgröße ist. Es wird aber auch deutlich, dass die Angebotsmieten für kleine 1-Raum-Wohnungen deutlich höher sind als für größere Wohnungen. Vor allem im Umfeld der Universität müssen häufig etwa acht Euro

pro m² für eine 1-Zimmer-Wohnung bezahlt werden. Die Dynamik der Mietpreissteigerung hat sich zwar bei kleinen und bei sehr großen Wohnungen spürbar gebremst, Wohnungen mit Größen zwischen zwei und vier Zimmern werden jedoch weiterhin von Jahr zu Jahr teurer.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau in Kassel

Bei steigenden Mietpreisen sind öffentlich geförderte Wohnungen mit geringen Mieten eine wichtige Grundlage für die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum. Das Land Hessen vergibt zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse zum Wohnungsbau (Wohnungsbauförderung). Diese werden in Kassel mit einem festen Betrag aus kommunalen Mitteln ergänzt. Im Gegenzug wird der Bauherr vertraglich zu einer Mietpreis- und Belegungsbindung verpflichtet. Die Höhe des Mietpreises orientiert sich an der örtlichen Vergleichsmiete. Bei der Vergabe der Wohnungen werden ausschließlich Haushalte mit Wohnberechtigungsschein berücksichtigt. Sie dürfen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Wie überall in Deutschland hat auch in Kassel die Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen in den vergangenen Jahren stark abgenommen (vgl. Abbildung 3.6). Waren es im Jahr 2001 noch über 10.000 Wohnungen, so ist die Zahl im Jahr 2016 auf unter 6.000 gesunken.

Die Mehrzahl der derzeit in Kassel noch vorhandenen öffentlich geförderten Wohnungen wurde in den 1960er und 1970er Jahren errichtet (vgl. Abbildung 3.7). Diese unterliegen jedoch meist inzwischen nicht mehr der Mietpreis- und Belegungs-



■ In der Bindung
■ Nicht mehr in der Bindung
■ Alle Wohnungen nach Zensus 2011
 (hellblaue Maßeinteilung als Vergleich der Kurvenverläufe)

Abb. 3.7 Baualter öffentlich geförderter Wohnungen in Kassel

bindung. Die Bindung besteht für öffentlich geförderte Wohnungen bis zu dem Zeitpunkt, zu dem die Darlehen vollständig zurückgezahlt sind. Bei den heute geförderten Wohnungen ist der Zeitraum der Bindung i.d.R. wesentlich kürzer und beträgt bei der Förderung von Mietwoh-

nungsbau in Hessen meist 20 Jahre. Deshalb wird in den kommenden Jahren ein Großteil der vorhandenen öffentlich geförderten Wohnungen aus der Bindung entlassen. Die Gesamtzahl verringert sich dadurch erheblich.

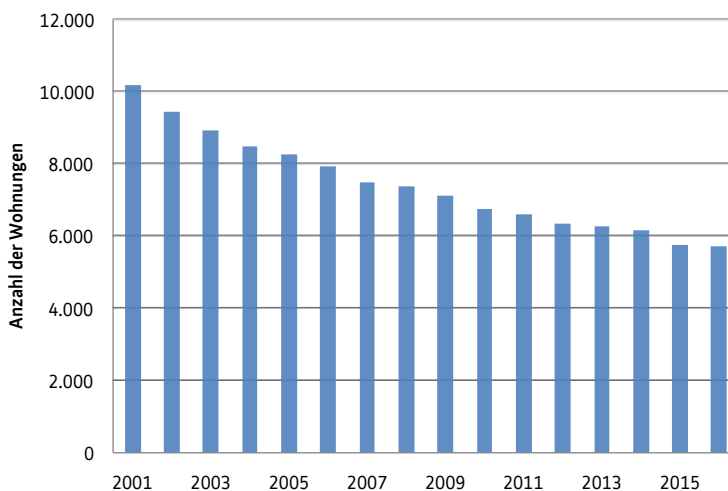


Abb. 3.6 Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen in Kassel (2001 bis 2016)

■ Anzahl der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen

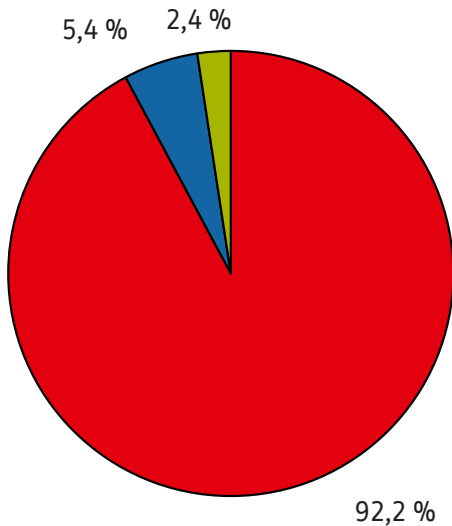


Abb. 3.8 Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand in Kassel
Datenstand 31.12.2016

- Wohnungen ohne Bindungen
- Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen
- Wohnungen mit Belegungsbindungen

Abbildung 3.8 zeigt, dass bereits heute der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand vergleichsweise gering ist. In den Jahren 2009 bis 2014 sind 995 Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung entlassen worden, während im gleichen Zeitraum nur 41 neue öffentlich geförderte Wohnungen errichtet wurden. Der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen wird deshalb in den kommenden Jahren zunächst weiter sinken, obwohl sich die Anzahl neuer öffentlich geförderter Wohnungen jüngst wieder deutlich erhöht. Im Jahr 2015 befanden sich 205 neue öffentlich geförderte Wohnungen im Bau.

Die öffentlich geförderten Wohnungen verteilen sich auffällig gleichmäßig über das gesamte Stadtgebiet von Kassel. Viele dieser Wohnungen befinden sich in mehrgeschossigen Gebäuden aus den 1960er und 1970er Jahren, also bspw. in Waldau, Helleböhn, Brückenhof oder am Mattenberg.

Hintergrund Soziale Wohnraumförderung

Die Unterstützung von Haushalten, die sich aus eigener Kraft nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, wird als Teil der staatlichen Daseinsvorsorge verstanden. Neben der Gewährung von Wohngeld zur Stärkung der Mietzahlungsfähigkeit gilt die soziale Wohnraumförderung als ein Schwerpunkt staatlichen Handelns zur Gewährleistung der allgemeinen Wohnraumversorgung. Im Zuge der Föderalismusreform 2006 wurde diese Aufgabe vom Bund auf die Länder übertragen. Die Länder nehmen die soziale Wohnraumförderung gemeinsam mit den Kommunen wahr (§4 (1) der Hessischen Gemeindeordnung). Ziele der sozialen Wohnraumförderung sind, die Unterstützung der Wohneigentumsbildung, Bereitstellung von Mietwohnraum für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind, die Anpassung bestehenden Wohnraums an die Erfordernisse des demografischen Wandels, energetische und barrierefreie Nachrüstung von Wohnungen sowie Erhalt und Stärkung der städtebaulichen Funktion von Wohnquartieren (§ 1 Hessisches Wohnraumfördergesetz).

Zur Förderung des Wohnungsbaus in Hessen stehen mehrere unterschiedliche Förderprogramme zur Verfügung.

Im Einzelnen wurden Richtlinien für folgende Wohnungsbaumaßnahmen erlassen:

- die Bildung von Wohneigentum durch Neubau oder Erwerb von Gebrauchtimmobilien
- der Neubau von Mietwohnungen – für normale oder für mittlere Einkommen
- die Modernisierung von Mietwohnungen
- die Beseitigung baulicher Hindernisse in Wohnungen
- der Bau von Studentenwohnungen
- Erwerb von Belegungsrechten

Bedingt durch den erhöhten Zustrom von Migrantenhaushalten aus Krisengebieten wurden in den vergangenen Jahren im Rahmen des Kommunalinvestitionsprogrammes weitere zusätzliche Wohnungsbaumaßnahmen u.a. mit geringeren technischen Anforderungen und zur Sicherung des Wohnungsbestandes in die Förderung aufgenommen.

Geförderte Wohnungen dürfen nur von Menschen bezogen werden, die aufgrund ihres geringen Einkommens dazu berechtigt sind. Verbessern sich im Laufe der Zeit die Einkommensverhältnisse, sind Mieter nicht zum Auszug verpflichtet, müssen allerdings eine Fehlbelegungsabgabe zahlen.

Die Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe werden wiederum von der Gemeinde dazu verwendet, neue Mietpreis- und Belegungsbindungen an Neubau- oder Bestandswohnungen für den betroffenen Personenkreis mit begrenzten Einkünften zu generieren.

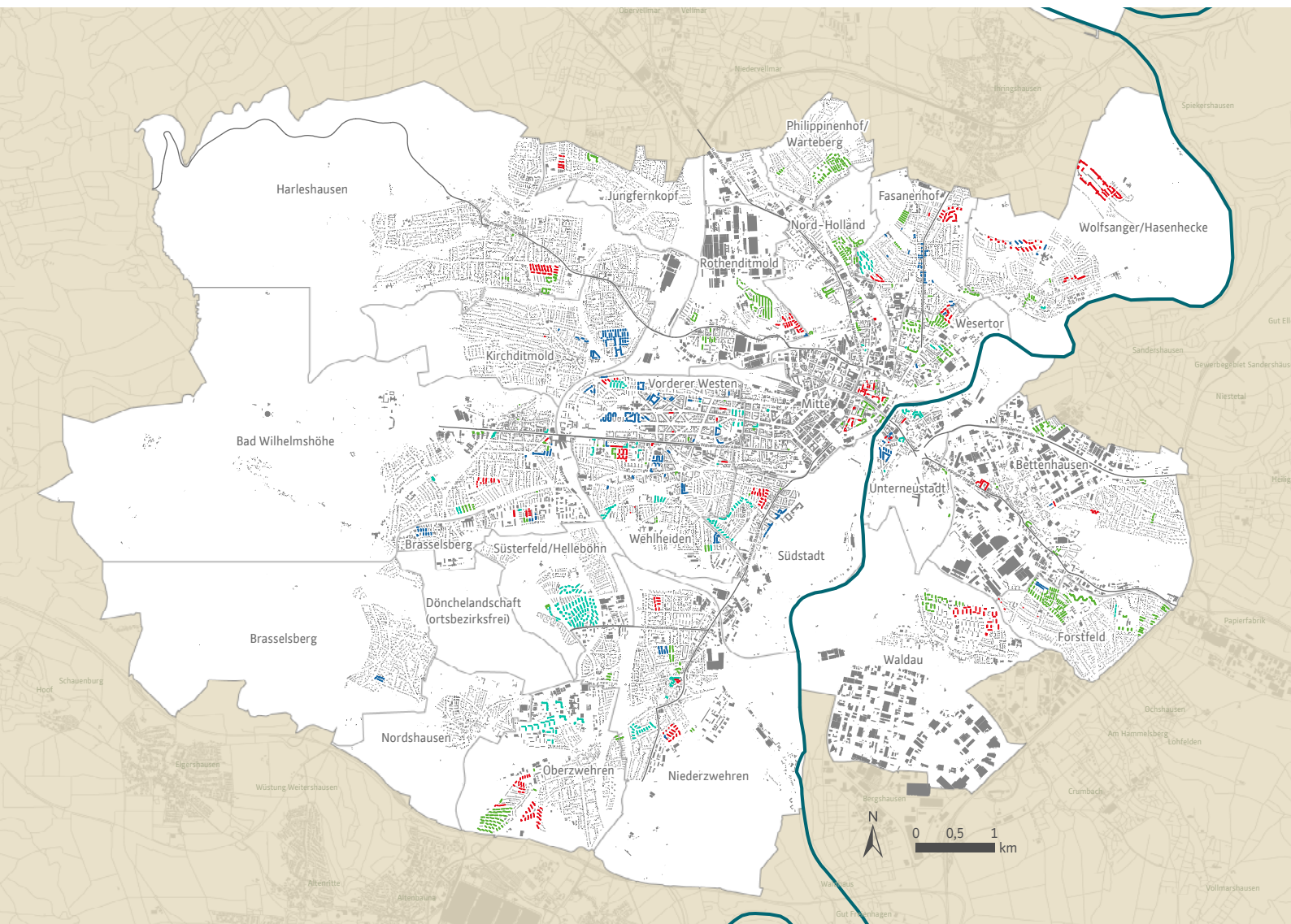
Bestände großer Wohnungsunternehmen in Kassel in unterschiedlichen Stadträumen

Für bezahlbares Wohnen spielen vor allem die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen eine wichtige Rolle. Die GWG als städtisches Unternehmen oder die GWH und die Wohnstadt mit Anteilen im Besitz des Landes Hessen nehmen einen sozialen Auftrag wahr. Auch große Wohnungsgenossenschaften wie die Vereinigten Wohnstätten 1889 eG verfolgen das Ziel, ihre Mitglieder mit günstigem Wohnraum zu versorgen. Die großen Wohnungseigentümer

sind damit unverzichtbare Akteure auf dem Kasseler Wohnungsmarkt. Abbildung 3.10 zeigt, dass sich das Angebot dieser großen Wohnungseigentümer gleichmäßig über das gesamte Kasseler Stadtgebiet verteilt. Die vier ausgewählten Eigentümer besitzen insgesamt ca. 23.000 Wohnungen, das entspricht einem Anteil von ca. 22 Prozent am gesamten Wohnungsbestand der Stadt.

- Wohnungsunternehmen**
- GWG der Stadt Kassel mbH
 - GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen
 - Nassauische Heimstätte - Wohnstadt
 - Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

Abb. 3.10 Bestände großer Wohnungsunternehmen in Kassel in unterschiedlichen Stadträumen



Zusammenfassung

Kapitel 3

- Kassel ist eine Mieterstadt. Nur etwa ein Viertel aller Wohnungen wird vom Eigentümer selbst bewohnt, drei Viertel aller Wohnungen sind Mietwohnungen.
- Der Anteil von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern ist gering, aber in jüngster Zeit gestiegen.
- Die Angebotsmietpreise (bei Neuvermietung) haben sich seit 2011, von einem vergleichsweise niedrigen Niveau ausgehend, deutlich erhöht. Bewegten sich die Angebotsmieten im Jahr 2011 noch mehrheitlich zwischen vier und sechs Euro pro m², liegt der Durchschnittswert im Jahr 2015 zwischen sechs und acht Euro pro m². Angebotsmieten von unter vier Euro pro m² gibt es praktisch nicht mehr.
- Besonders stark steigen die Angebotsmieten im Umfeld der Universität. In der Nordstadt sowie am Wesertor sind wegen der dort dominierenden kleinen Wohnungen auch die absoluten Mietpreise pro m² am höchsten.
- Wie überall in Deutschland hat auch in Kassel die Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen in den vergangenen Jahren stark abgenommen.
- Dementsprechend wurde die Mehrzahl der derzeit in Kassel noch vorhandenen öffentlich geförderten Wohnungen in den 1960er und 1970er Jahren errichtet. Diese unterliegen jedoch meist inzwischen nicht mehr der Mietpreis- und Belegungsbindung.
- Der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen wird in den kommenden Jahren zunächst weiter sinken, obwohl sich die Anzahl neuer öffentlich geförderter Wohnungen jüngst wieder deutlich erhöht.
- Das Angebot der großen ehemals gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungseigentümer liegt gleichmäßig über das gesamte Kasseler Stadtgebiet verteilt und trägt maßgeblich zur Versorgungssicherheit mit bezahlbarem Wohnraum bei. Die vier größten Eigentümer besitzen insgesamt ca. 23.000 Wohnungen, das entspricht einem Anteil von ca. 22 Prozent am gesamten Wohnungsbestand der Stadt.



Glossar wichtiger Begriffe zum Kasseler Wohnungsmarkt

Abgeschlossenheitsbescheinigung	Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist eine Bescheinigung darüber, dass „Wohnungen oder Räume in sich abgeschlossen“ sind. Dies ermöglicht die Bildung von Sondereigentum und ist Voraussetzung für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.
Angebotsmiete	Mit dem Begriff der Angebotsmiete werden die durchschnittlichen Mietangebotspreise (€/m ²) bei Neuvermietung bezeichnet. Die Angebotsmiete liegt i.d.R. deutlich über der Durchschnittsmiete im vorhandenen Wohnungsbestand.
Bauantrag	Bauvorhaben müssen in der Regel der zuständigen Gemeinde mitgeteilt werden. Dafür wird bei der jeweiligen Gemeinde ein Bauantrag gestellt.
Belegungsbindung	Bei der öffentlichen Förderung von Wohnungsbau nach dem Hessischen Wohnraumfördergesetz (HWOFG) muss eine Bindung zur Belegung der Wohnung von Personen mit Einkommen unter einer gewissen Grenze eingegangen werden.
Blockrandbebauung	Mit dem Begriff der Blockrandbebauung wird eine städtebauliche Gruppierung von Gebäuden in geschlossener Bauweise um eine Freifläche herum bezeichnet. Blockrandbebauung war typisch für die sog. „Gründerzeit“.
Doppelhaus	Von einem Doppelhaus spricht man, wenn zwei einzelne Gebäude über eine Grundstücksgrenze hinweg verbunden sind.
Freistehendes Einfamilienhaus	Freistehendes Gebäude, das nicht mehr als drei Wohnungen beinhaltet (max. 2 Einliegerwohnungen). Deshalb wird häufig auch von Ein- und Zweifamilienhäusern gesprochen.
Gebäudetypologie	Um die Baustruktur einer Stadt oder Gemeinde zu beschreiben, werden unterschiedliche Gebäudetypologien unterschieden.
Mehrfamilienhaus	Freistehendes Wohngebäude mit mehr als drei Wohnungen.
Mietpreisbindung	Bei der öffentlichen Förderung von Wohnungsbau nach dem Hessischen Wohnraumfördergesetz (HWOFG) muss der Eigentümer vertraglich eine maximale Miete zusichern. Diese muss mindestens 15% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.
Öffentlich geförderte Wohnungen	Bei der öffentlichen Förderung von Wohnungsbau nach dem Hessischen Wohnraumfördergesetz (HWOFG) muss der Eigentümer eine Belegungsbindung und eine Mietpreisbindung vertraglich zusichern. Im allgemeinen Sprachgebrauch wird auch häufig von „Sozialwohnungen“ gesprochen. Diese dürfen nur von Haushalten bewohnt werden, die über einen Wohnberechtigungsschein verfügen.

Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird aus den üblichen Entgelten (geregelt in § 558 Abs. 2 BGB) gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde in den letzten vier Jahren für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung vereinbart oder geändert worden sind. Nicht berücksichtigt werden öffentlich geförderte Wohnungen. Da es in Kassel keinen Mietspiegel gibt, kann die ortsübliche Vergleichsmiete nur durch mindestens drei vergleichbare Objekte und/oder ein Sachverständigengutachten vom Vermieter dem Mieter gegenüber nachgewiesen werden (§ 558a Abs. 2 BGB). Die ortsübliche Vergleichsmiete ist Maßstab für die Rechtmäßigkeit einer Mieterhöhung bei nicht preisgebundenem Wohnraum.

Reihenhaus

Ein- oder Zweifamilienhaus, das ohne Freifläche direkt mit mehreren Nachbargebäuden verbunden ist.

Stadtraum

Als Stadträume werden zusammenhängend bebaute Flächen bezeichnet, die als eine räumliche Einheit in der Stadt wahrgenommen werden. Meist zeichnet sich ein Stadtraum bspw. durch eine einheitliche architektonische Gestaltung aus oder ist durch trennende Barrieren (Bahnlinien, größere Straßen, Brachflächen) von benachbarten Stadträumen abgegrenzt. Die hier zugrunde gelegten Grenzen müssen nicht zwingend den formalen Grenzen von Stadtteilen oder statistischen Bezirken entsprechen.

Wohnberechtigungsschein

Vom Bauverwaltungsamt ausgestellte Bescheinigung, die zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung berechtigt. Für den Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins dürfen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten werden.

Wohnflächeninanspruchnahme

Durchschnittliche Wohnfläche je Person in m².

Wohnungsangebot

Gesamtheit aller auf dem Wohnungsmarkt verfügbaren Wohnungen.

Wohnungsnachfrage

Anzahl der Haushalte, die eine Wohnung nachfragen.

Zeilenbebauung

Langgezogene, mehrgeschossige Wohnhäuser. Diese Gebäudetypologie wurde vor allem in den 1950er und 1960er Jahren errichtet.

Daten und Fakten zum Kasseler Wohnungsmarkt

	2013	2014	2015	2016	Quelle:
Einwohner insgesamt	196.758	197.092	200.507	201.907	2)
Haushalte gesamt	105.889	106.459	108.082	108.913	2)
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,86	1,85	1,86	1,85	2)
Zuzüge nach Stadt Kassel gesamt	15.042	15.250	17.477	17.263	2)
Fortzüge aus Stadt Kassel gesamt	13.299	14.558	13.515	16.072	2)
Umzüge innerhalb der Stadt Kassel	15.275	15.797	16.303	16.255	2)
Arbeitslosenquote am 30.06. des Jahres	9,2	9,6	9,3	9,1	4), 5)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort am 31.12. des Jahres	64.490	66.469	69.266	70.633	4), 5)
Geringfügig entlohnte Beschäftigte zum 30.06. d. Jahres	18.134	18.431	17.974	18.640	4), 5)
Anzahl der wohngeldempfangenden Haushalte	2.353	1.728	1.358	1.499	3)
Durchschnittliches Wohngeld	125,18 €	124,99 €	122,24 €	156,28 €	3)
Wohnungen insgesamt (Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, selbstgenutzte 1- und 2-Familienhäuser)	104.190	104.513	104.906	105.350	5)
durchschnittliche Wohnfläche in m ² je Einwohner	41,95	42,04	41,54	41,46	2), 5)
Baugenehmigungen (Wohnungen)	400	411	433	503	5)
Baufertigstellungen (Wohnungen)	339	319	421	439	5)
Veräußerungsfälle, baureifes Wohnbauland	60	87	75	96	6)
Baulandverkäufe - Durchschnittlicher Grundstückspreis in €/m ²	133 €	140 €	167 €	154	6)
Baulandverkäufe - Durchschnittliche Grundstücksfläche in m ²	657	700	745	707	6)
Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden (Basisjahr 2010 = 100)	107,5	109,4	111,1	113,4	7)
Verbraucherpreisindex Hessen (Basisjahr 2010 = 100)	105,3	106,1	106,3	106,7	5)
Verbraucherpreisindex Bund (Basisjahr 2010 = 100)	105,7	106,6	106,9	107,4	7)

	2013	2014	2015	2016 Quelle
Wohnungsbestand - Mietpreis- und Belegungsbindungen 1. Förderweg nach dem Hess. Wohnungsbindungsgesetz (HWoBindG) und Neubau nach dem Hess. Wohnraumförderungsgesetz (HWoFG)	6.283	6.169	5.744	5.712 ¹⁾
Wohnungsbestand - andere Belegungsbindungen: Modernisierungsprogramme, Studentenwohnungen, § 88d II.WoBauG, etc.	2.737	2.832	2.757	2.538 ¹⁾
Die Durchschnittsmiete (Mittelwert) sämtlicher Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen	4,20 €	4,27 €	4,35 €	4,45 € ¹⁾
Anzahl der leerstehenden oder frei gemeldeten Wohnungen (Die tatsächlichen Zahlen wurden um die modernisierungsbedingten Leerstände bereinigt)	62	55	62	59 ¹⁾
Leerstand. Prozentanteil am Gesamtbestand belegungsgebundener Wohnungen	0,70	0,64	0,73	0,69 ¹⁾
Neubau Mietwohnungen öffentlich gefördert, Anzahl der WE	27	7	94	0 ¹⁾
Modernisierung von Mietwohnungen	35	5	3	12 ¹⁾
Neuschaffung von Studentenwohnungen	15	0	47	32 ¹⁾
Erwerb von Belegungsrechten an Mietwohnungen, Anzahl der WE	0	134	0	0 ¹⁾
Erteilte Wohnberechtigungen	1.998	1.966	2.053	2.199 ¹⁾
Gesamtzahl obdachloser Haushalte	332	362	358	409 ³⁾
Gefährdete Mietverhältnisse (fristlose Kündigungen/Räumungsklagen)	1.120	1.074	1.090	1.107 ³⁾
Abgeschlossenheitsbescheinigungen Anzahl der Anträge	77	81	80	66 ¹⁾
Abgeschlossenheitsbescheinigungen Anzahl der Wohnungen	455	488	796	417 ¹⁾

1) Stadt Kassel - Bauverwaltungsamt-

2) Stadt Kassel - Personal- und Organisationsamt - Fachstelle Statistik-

3) Stadt Kassel - Sozialamt-

4) Bundesagentur für Arbeit

5) Hessisches Statistisches Landesamt

6) Gutachterausschuss für den Bereich der documenta-Stadt Kassel

7) Statistisches Bundesamt

Quellen

Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BIB)

http://www.bib-demografie.de/SharedDocs/Bilder/DE/Grafik_des_Monats/2013_07_wohnflaeche_pro_kopf.html

Gutachterausschuss für den Bereich der documenta-Stadt Kassel

Immobilienmarktberichte für den Bereich der documenta-Stadt Kassel (2012-2017)

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg.):

Der Wohnraumbedarf in Hessen nach ausgewählten Zielgruppen und Wohnformen (2017)

Hessisches Statistisches Landesamt

IWU- Institut Wohnen und Umwelt (Hrsg.):

Der Wohnraumbedarf in Hessen nach ausgewählten Zielgruppen und Wohnformen vom 10.11.2016

Jobcenter Kassel

Sammlung von Angebotsmieten aus Print- und Onlinemedien; Dopplungen wurden entfernt

Stadt Kassel -Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz- Anträge zur Baugenehmigung, Wohnbauentwicklung

Stadt Kassel –Bauverwaltungsamt-

Daten zu den öffentlich geförderten Wohnungen, zu Anträgen auf Wohnberechtigungsbescheinigungen und zu Anträgen auf Abgeschlossenheit

Stadt Kassel -Sozialamt-

Stadt Kassel -Personal- und Organisationamt-Statistikstelle-

Daten aus dem Einwohnermeldewesen (EWO), aus der Bevölkerungsprognose SIKURS, das Haushaltegenerierungsverfahren HHGen und Zuwanderungs- und Migrationshintergrund MigraPro

Statistisches Bundesamt

Zensus 2011

Volkszählung der Europäischen Union 2011; Gebäude- und Wohnungszählung

