

**Regionaler Konjunkturbericht 2011**  
**Mittelhessischer Wohnungsmarkt**





## Vorwort

Konjunkturprognosen beziehen sich in der Regel auf kurze Zeiträume. Die konjunkturellen Entwicklungen schlagen sich dabei mittel- und unmittelbar auf den Wohnungsmärkten nieder. Allerdings müssen vor allem auf der Seite der Anbieter auch langfristige Entwicklungen mit in das eigene Entscheidungskalkül einbezogen werden. Wohnungen sind schließlich, im Gegensatz etwa zu vielen Konsumgütern, äußerst langlebige Wirtschaftsgüter. Deshalb spielen strukturelle Entwicklungen eine mindestens ebenso wichtige Rolle. Diese wirken in der Regel mittel- bis langfristig und entscheiden dabei mehr oder weniger unabhängig von konjunkturellen Entwicklungen über die Zukunftsfähigkeit der Angebote auf diesen Märkten.

Zwei Entwicklungen sind dabei von besonderer Relevanz. So spielt gerade für das Wohnen die demografische Entwicklung eine zentrale Rolle. Die gesellschaftlichen Strukturen ändern sich bereits seit geraumer Zeit grundlegend, in Zukunft ist sogar noch von einer weiteren Dynamisierung dieser Prozesse auszugehen. Hier ergibt sich deshalb auf der Angebotsseite der Märkte ein erheblicher Anpassungsbedarf. Die Auswirkungen sind allerdings regional äußerst unterschiedlich. Als zweite grundlegende Entwicklung ist deshalb eine zunehmende regionale Differenziertheit der Wohnungsmärkte festzustellen.

Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. (VdW südwest), der rund 200 Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von 400.000 Wohnungen in Hessen und Rheinland-Pfalz vertritt, hat vor diesem Hintergrund das Institut Wohnen und Umwelt aus Darmstadt beauftragt, aktuelle Regionalanalysen vorzulegen. Die Studien für Hessen beziehen sich dabei auf Nord-, Mittel- und Südhessen.

Die Analysen bieten sowohl institutionellen als auch privaten Investoren eine Orientierungshilfe für ihre Investitionen. Zudem erleichtern die Studien die Abschätzung der potenziellen Auswirkungen von Veränderungen bei den Rahmenbedingungen. Diese Veränderungen erfolgen insbesondere durch politische Rahmensetzungen in Form von Gesetzen und auch durch die Förderpolitik. Für das Wohnen sind dabei nicht nur die Wohnungspolitik, sondern auch andere Politikfelder, wie beispielsweise Sozialpolitik oder Energiepolitik, wichtige Politikfelder. Das Wohnen steht damit bei den Auswirkungen an der Schnittstelle von zahlreichen aktuellen politischen Handlungsfeldern.

Frankfurt, Mai 2011

Dr. Rudolf Ridinger  
Vorstand des VdW südwest



## *Inhaltsverzeichnis*

<b>Zusammenfassung</b>	<b>6</b>
<b>Entwicklung der Wohnungsnachfrage</b>	<b>7</b>
<b>Sonderthema: Demografischer Wandel</b>	<b>10</b>
<b>Bautätigkeit und Wohnungsangebot</b>	<b>12</b>
<b>Sonderthema: Modernisierungstätigkeit</b>	<b>14</b>
<b>Marktentwicklung, Mieten und Nebenkosten</b>	<b>16</b>
<b>Kennzahlen</b>	<b>19</b>
<b>Impressum</b>	<b>20</b>

## Zusammenfassung

Im Jahr 2009 kam es im deutschen Wohnungs- und Wirtschaftsbau erstmals seit 2006 wieder zu einem realen Rückgang der Bauinvestitionen, die in den Jahren vor der weltweiten Finanzkrise 2008 vor allem durch die starke Ausweitung der Investitionen im Wirtschaftsbau getragen wurden. Während der Wirtschaftsbau und der Wohnungsneubau im Zuge der Krise einen starken Einbruch erfahren mussten, konnte durch staatliche Investitionen im öffentlichen Bau und durch verstärkte Aktivitäten in der Bestandsmodernisierung eine weitgehende Stabilisierung des deutschen Bausektors während der Krise erreicht werden. 2009 wurden fast 80% der Investitionen im deutschen Wohnungsbau im Bestand getätigt.

Durch den außergewöhnlich starken Einbruch im Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser wurden im Jahr 2009 stark rückläufige Fertigstellungsraten im Wohnungsneubau verzeichnet. In Hessen sank die Zahl fertiggestellter Wohnungen 2009 um 18% im Vergleich zum Vorjahr auf einen historisch niedrigen Wert. Im Regierungsbezirk Gießen, in dem ca. 15% der landesweiten Fertigstellungen registriert wurden, fiel der Rückgang mit etwa 15% etwas geringer aus. Aufgrund des relativ geringen Anteils Mittelhessens an der landesweiten Bauaktivität ist die zyklische Volatilität im Baugewerbe hier geringer ausgeprägt als im Landesschnitt. Begünstigt durch die niedrigen Fremdkapitalkosten für Immobilienkredite ist im Jahr 2010 zum ersten Mal seit 2007 wieder ein leichtes Wachstum bei den Hypothekarkrediten in Hessen zu beobachten. Auch im Geschoßwohnungsneubau kam es deutschlandweit 2009 wieder zu positiven realen Wachstumsraten bei den Investitionen, zu Lasten der Bestandsaktivitäten, allerdings auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Im Verlauf der Jahre 2000 bis 2009 hat sich das reale Neubauvolumen im deutschen Geschoßwohnungsbau in etwa halbiert.

Während der Bevölkerungsstand in Hessen im Jahr 2009 etwa auf dem Niveau des Vorjahres blieb, sank die Bevölkerungszahl in Mittelhessen um ca. 0,4% im Vergleich zum Vorjahr. Langfristige Prognosen gehen von einer Fortführung dieses Trends aus, so dass sich für das Jahr 2050 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 17% im Vergleich zum Jahr 2009 in Mittelhessen errechnet.

Wirtschaftlich starke Stadtregionen wie Gießen und Marburg sind hingegen nur in geringem Maße von sinkenden Bevölkerungszahlen betroffen. Aber auch in stagnierenden Gebieten wird ein stabiler Trend wachsender Haushaltszahlen von ca. 0,3% pro Jahr bis ca. 2020 für eine Stabilisierung der Wohnungsnachfrage sorgen. In Gießen und Marburg ist daher auch in Zukunft mit angespannten Wohnungsmärkten und niedrigen Leerstandsquoten zu rechnen. In peripheren Regionen wird sich der Trend abnehmender Bevölkerungszahlen dagegen verstärkt fortsetzen. Die Alterung der Gesellschaft sorgt zusätzlich für gravierende Änderung in der Altersstruktur der Haushalte. So ist in Mittelhessen mit einer Zunahme des Anteils der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung von über 33% in den nächsten 30 Jahren zu rechnen.

Preisanstiege bei den Wohnungsmieten in Hessen wurden 2009 vor allem durch steigende Energiekosten verursacht. Das Wachstum der Kaltmieten lag dagegen unter der allgemeinen Teuerungsrate. Die Preise für Neuvermietungen setzten ihren Wachstumstrend der letzten vier Jahre fort. So kam es in Hessen zu Steigerungen von bis zu 25% bei Angebotsmieten für Neubauten und ca. 5% für Bestandswohnungen. Auch im Bezirk Mittelhessen wurden seit 2007 jährliche Preissteigerungen von ca. 7% bei Mietangeboten für Neubauwohnungen beobachtet. Bei Bestandswohnungen ist jedoch eine geringere Wachstumsdynamik als auf Landesebene zu erkennen. So liegen die Preise für Neuvermietungen bei Bestandswohnungen in Mittelhessen 2010 etwa auf dem Niveau von 2003. Insgesamt lag das Niveau der Angebotsmieten im Bezirk in den letzten zehn Jahren etwa 25% unter dem hessischen Landesmittel.

Auch bei den Transaktionen im Marktsegment der Eigentumswohnungen spielt der Bezirk Mittelhessen nur eine marginale Rolle. 2009 wurde 6,2% des landesweiten Umsatzvolumens hier getätigt. Der durchschnittliche Kaufpreis im Regierungsbezirk Gießen lag dabei mit ca. 100.000 € etwa ein Drittel unter dem Landesmittel.

## Entwicklung der Wohnungsnachfrage

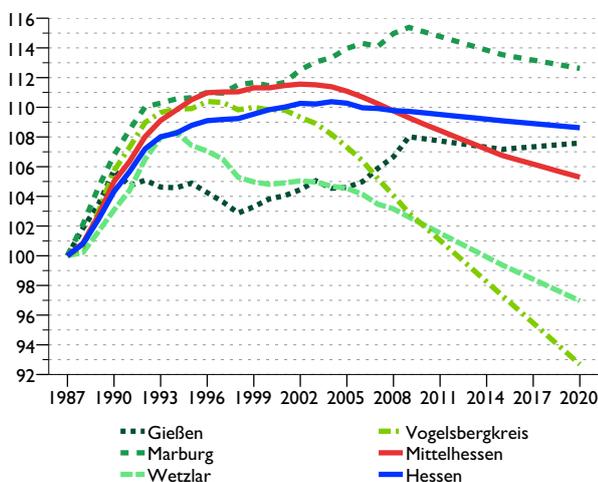
In Mittelhessen werden seit der Jahrtausendwende rückläufige Bevölkerungszahlen beobachtet. In städtischen Teilregionen hat sich die Bevölkerungsentwicklung jedoch gegen den Trend relativ stabilisiert. In einigen Stadtregionen wie Marburg sind daher anhaltend angespannte Wohnungsmärkte mit geringen Leerstandsquoten zu erwarten. Steigende Realeinkommen und ein weiteres Wachstum der Haushaltszahlen sorgen hier für eine weitere Vergrößerung der Pro-Kopf-Flächeninanspruchnahme.

Im ländlichen Raum werden weiterhin abnehmende Bevölkerungs- und Beschäftigungszahlen beobachtet, mit der Folge höherer Leerstandsquoten und größerem Flächenkonsum durch Remanenzeffekte.

### Bevölkerungsentwicklung

In Hessen wurden seit Mitte der 1990er-Jahre bis Mitte der 2000er-Jahre nur noch leicht steigende, danach abnehmende Bevölkerungszahlen beobachtet, wobei der Bezirk Mittelhessen zunächst etwas höhere Gewinne verzeichnete, seit ca. 2005 dagegen stärkere Bevölkerungsverluste als im Landesmittel.

In Mittelhessen ist die Bevölkerungszahl 2009 um 0,42% gesunken. Gegen den Trend wurden in den größeren Städten Gießen und Marburg bis zum Ende des letzten Jahrzehnts noch Bevölkerungszuwächse beobachtet, während in Wetzlar und ländlichen Kreisen die Bevölkerungsentwicklung bereits längere Zeit rückläufig ist. 2009 verzeichnete nur noch der Landkreis Gießen ein positives Wachstum von 0,18%. Der stärkste Bevölkerungsrückgang wurde im Vogelsbergkreis mit -1,14% registriert.

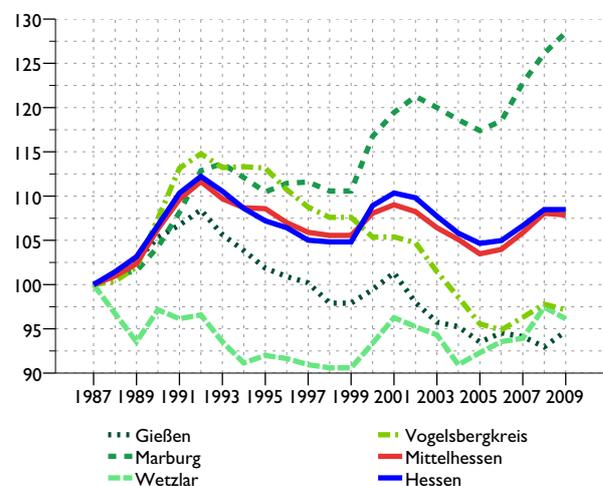


Index der Bevölkerungsentwicklung (1987=100) mit Prognose bis 2020  
Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis der amtlichen Statistik und der Bevölkerungsvoranschätzung 2010 der HessenAgentur

In der weiteren Entwicklung wird sich auch in Mittelhessen starke Disparitäten zwischen den städtisch geprägten Kreisen Gießen und Marburg und dem peripheren Raum fortsetzen. In den Stadtkreisen werden weiter steigende Haushaltszahlen die Auswirkungen der stagnierenden Bevölkerungsentwicklung auf die Wohnungsnachfrage für die nächsten zwei Dekaden kompensieren können.

### Beschäftigungsentwicklung

Der Bezirk Mittelhessen zeigt zyklusbereinigt ein relativ stabiles Niveau in der Zahl der abhängig Beschäftigten. Auf Kreisebene kam es dagegen während der letzten zwei Jahrzehnte zu stark divergierenden Verläufen. So stieg die Beschäftigtenzahl in Marburg zwischen 1987 und 2009 um fast 30%, während in Gießen und Wetzlar ähnlich wie in ländlichen Kreisen ein anhaltender Trend zu abnehmenden



Index der Beschäftigungsentwicklung (1987=100)  
Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungszahlen der amtlichen Statistik

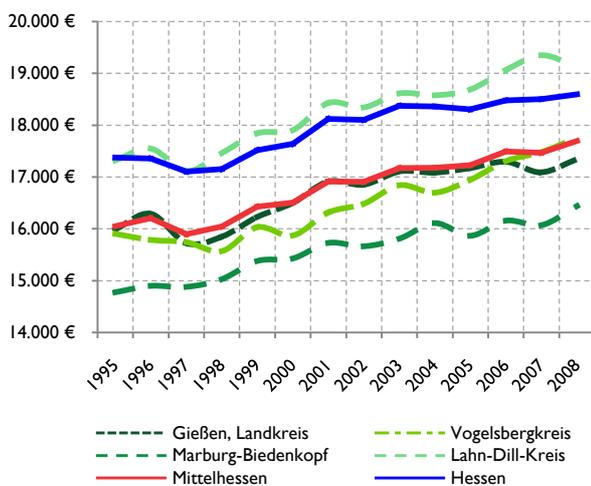
Beschäftigtenzahlen zu erkennen ist. Kurzfristig ist die Beschäftigungsentwicklung überwiegend von konjunkturellen Zyklen geprägt. Hier zeichnet sich Ende 2009 ein Abschwächen des konjunkturellen Aufschwungs ab. So verzeichneten Gießen und Marburg im Jahr 2009 noch Zuwächse in der Zahl sozialversicherungspflichtiger Beschäftigungsverhältnisse, Wetzlar dagegen bereits negative. Aufgrund der kleinräumigen lokalen Arbeitsmarktregion mit ihrer Pendlerverflechtung zwischen dem ländliche Raum und verstäderten Kreisen können aus den beobachteten Trends in der Entwicklung der Beschäftigungssituation keine unmittelbaren Rückschlüsse auf die regionale Wohnungsnachfrage gezogen werden.

### Einkommensentwicklung

Wohnflächenkonsum und die Entwicklung des Mietniveaus werden maßgeblich von der realen, d.h. inflationsbereinigten, Einkommensentwicklung mit bestimmt.

Das mittlere verfügbare Pro-Kopf-Realeinkommen (zu Preisen von 2005) lag 2008 im Regierungsbezirk Gießen bei ca. 17.700 €, etwa 4,5% unter dem hessischen Landesmittel. Zwischen 1998 und 2008 ist das verfügbare Realeinkommen im Land Hessen um ca. 8% und im Bezirk Mittelhessen um ca. 9,8% gestiegen. Innerhalb des Bezirks verlief die Dynamik der Einkommensentwicklung ähnlich, im Einkommensniveau gibt es jedoch erhebliche Unterschiede auf Kreisebene. So lag das mittlere Realeinkommen im Lahn-Dill-Kreis im Mittel der Jahre 1995 bis 2008 ca. 8% über dem Bezirksmittel, das Einkommen im Kreis Marburg-Biedenkopf ca. 8% darunter. Der Landkreis Gießen und der Vogelsbergkreis lag hingegen in etwa auf dem Niveau des Regierungsbezirks.

Trotz der relativ stabilen Einkommensentwicklung ist zu erwarten, daß durch Bevölkerungsrückgänge in bestimmten Landkreisen Angebotsüberhänge am Wohnungsmarkt entstehen werden, die sich negativ auf das Mietniveau und die Wertentwicklung von Wohnimmobilien auswirken werden.



Entwicklung des verfügbaren Pro-Kopf-Einkommens (zu Preisen von 2005) in Mittelhessen  
Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis der amtlichen Statistik

### Wohnflächenkonsum

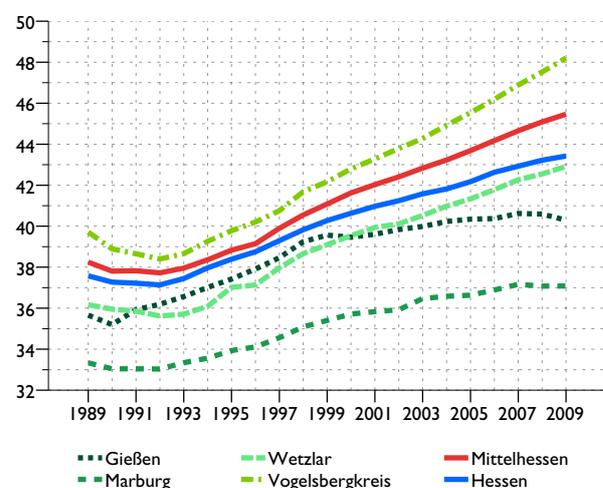
Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche in Mittelhessen ist seit Mitte der 1990er-Jahre um etwa 1,12% pro Jahr gewachsen und lag im Jahr 2009 bei ca. 44,6 m<sup>2</sup>. Innerhalb des Bezirks liegt der Wohnflächenkonsum in Marburg deutlich unter dem Bezirksmittel, in Gießen und Wetzlar geringfügig darunter. Der Wohnflächenkonsum in ländlichen Kreisen wie dem Vogelsbergkreis ist dagegen stärker gewachsen als im Bezirks- und Landesmittel.

Im langfristigen Trend deutet sich auf Landesebene eine allmähliche Verlangsamung der Pro-Kopf-Flächenzunahme an, auf Bezirksebene dagegen scheint der Wachstumstrend hingegen anzuhalten. Grund hierfür ist vor allem der große Anteil ländlich strukturierter Regionen, deren Wohnflächenverbrauch durch Remanenzeffekte wächst, d.h. durch die Verringerung der Bevölkerungszahl bei gleichbleibendem Wohnflächenangebot. Dazu kommt der größere Marktanteil flächenintensiver Wohnformen in ländlichen Regionen.

### Haushaltsgröße und Wohnungsversorgung

Nach statistischen Berechnungen stieg die Anzahl der Haushalte in Mittelhessen zwischen 1987 und 2006 um ca. 24% auf ca. 0,49 Millionen. Dieses Wachstum wurde jedoch allein im Bereich der Haushalte mit ein (41% Wachstum) bis zwei (46% Wachstum) Mitgliedern erzielt, während die Zahl größerer Haushalte abnahm. Im Jahr 2006 bestanden im Regierungsbezirk Gießen ca. 69% Haushalte aus ein bis zwei Personen, ca. 26% aus drei bis vier und nur ca. 5% aller Haushalte aus mehr als vier Haushaltsmitgliedern.

Da die Wohngrößennachfrage der Haushalte nur zum Teil durch die Anzahl der Haushaltsmitglieder bestimmt wird, lässt sich aus der Veränderung der Haushaltsgrößen allein keine größendifferenzierte Aussage zur Wohnungsnachfrage treffen. Insbesondere kleine Haushalte mit höherem Haushaltseinkommen belegen oft Wohnungen mit vier und mehr



Entwicklung des mittleren Pro-Kopf-Wohnflächenkonsums in Mittelhessen  
Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis der amtlichen Statistik

Räumen, d.h. drei und mehr Zimmern (separate Küchen werden als Raum gezählt).

Berechnungen für Mittelhessen für das Jahr 2006 ergaben, dass ca. 90% aller Haushalte mit ein bis zwei Personen als Hauptmieter oder Eigentümer Wohnungen mit mindestens drei Räumen bewohnen. Dagegen standen im gleichen Jahr 21% der Haushalte mit drei bis vier Personen nur Wohnungen mit ein bis vier Räumen zur Verfügung. Bei den Haushalten mit fünf und mehr Mitgliedern bewohnten 22% Wohnungen mit fünf oder weniger Räumen einschließlich Küche.

Dazu kommt, dass nicht in jeder Region allen Haushalten eine eigene Wohnung als Hauptmieter oder Eigentümer zur Verfügung steht. Auf Landesebene und im Regierungsbezirk Gießen lag die mittlere Versorgungsquote im Jahr 2006 unter 100%. Am niedrigsten lag die Versorgungsquote in Marburg mit ca. 75%. Ursächlich hierfür dürfte neben dem starken Wachstum der Beschäftigung und Einwohnerzahl der hohe Anteil von ca. 20% Studierenden an der Gesamtzahl der Einwohnerschaft sein. In ländlichen Räumen wird dagegen, unter Vernachlässigung von Leerständen, eine rechnerische Vollversorgungsquote erreicht.

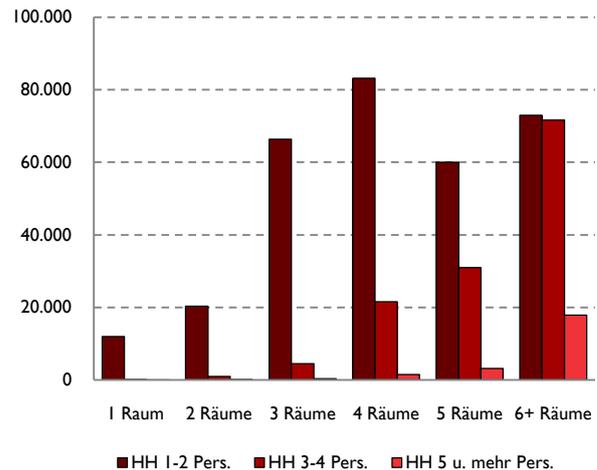
In Mittelhessen stellt die Versorgungsquote 2006 eine geringfügige Verschlechterung im Vergleich zum Erhebungsjahr 1987 dar. Eine Verschlechterung der Versorgungsquote ist auch für die Stadt Marburg zu beobachten. In Gießen hat sich die Versorgungsquote dagegen geringfügig verbessert.

**Leerstände**

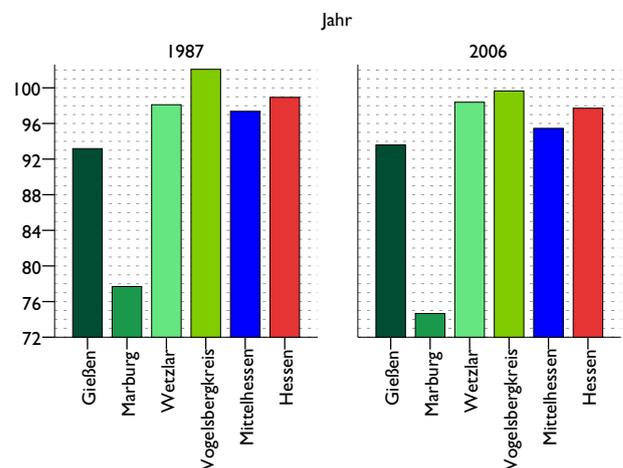
Da für einen funktionierenden Wohnungsmarkt gewisse Leerstandsreserven notwendig sind, wird im allgemeinen eine Quote von ca. 103 Wohnungen auf 100 Haushalte als Vollversorgung betrachtet. Dies bedeutet, daß einer Versorgungsquote der Haushalte von 100% ein marktaktiver Leerstand von 3% gegenübersteht.

Im Vergleich zum Jahr 2001 sind die Leerstandsquoten in Mittelhessen 2009 von 2,5% auf 3,0% gestiegen. Mit Ausnahme des Kreises Marburg-Biedenkopf, wo der Leerstand um ein Drittel abnahm, verzeichneten die Kreise im Regierungsbezirk Gießen Anstiege bei den Leerstandsquoten von 2,8% auf 3,4% im Vogelsbergkreis und 1,3% auf 3,7% im Lahn-Dill-Kreis. Insgesamt verweisen die Leerstandsquoten auf eine Entspannung am Wohnungsmarkt im Vergleich zum Jahr 2001. In ländlichen Kreisen muss jedoch davon ausgegangen werden, dass die Leerstände strukturell bedingt weiter steigen. Im Kreis Marburg-Biedenkopf hingegen deutet sich eine weitere Anspannung des Wohnungsmarktes an.

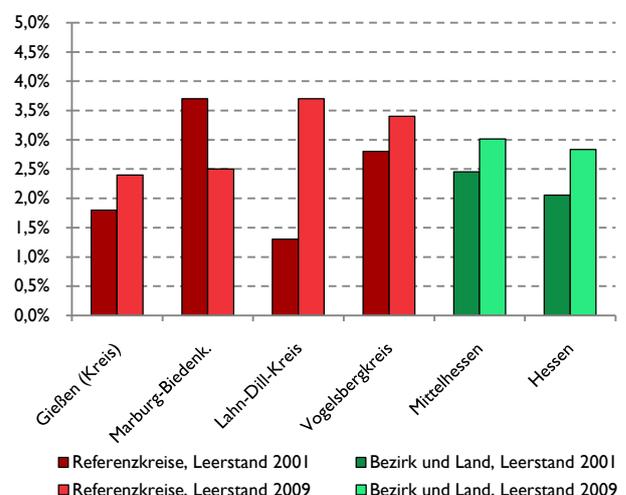
Da die veröffentlichten Leerstandsangaben nur Teilsegmente des Wohnungsmarktes erfassen, sind bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand abweichende Leerstandsquoten nicht auszuschließen.



Wohnkonsum der Haushalte nach Wohnungsgröße und Zahl der Haushaltsmitglieder, Mittelhessen 2006. Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis der Volkszählung 1987 und des Mikrozensus 2006



Wohnraumversorgungsquoten der Haushalte 1987 und 2006. Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis der Volkszählung 1987 und des Mikrozensus 2006



Entwicklung der regionalen Leerstandsquoten in Mittelhessen. Quelle: empirica-Leerstandsindex 2010

## Demografischer Wandel

Für Hessen zeigen neue Bevölkerungsvorausschätzungen einen Rückgang der Bevölkerungszahlen von ca. 8,7% bis 2050. Für Mittelhessen wird ein noch stärkerer Rückgang von ca. 17% erwartet. Die Zahl der Haushalte wird bis 2020 noch um ca. 0,3% pro Jahr wachsen, wodurch die Wohnungsnachfrage in verstärkten Regionen trotz abnehmender Bevölkerungszahl relativ stabil gehalten werden kann. In ländlichen Regionen wird sich der Trend abnehmender Bevölkerungszahlen verstärkt fortsetzen.

Durch die Alterung der Bevölkerung werden gegenüber dem Jahr 2009 bis zu 87% höhere Anteile der Bevölkerungsgruppe der über 65-Jährigen erwartet.

### Bevölkerungsprognose für Mittelhessen

Die Bevölkerungsvorausschätzung 2010 der HessenAgentur berechnet für Hessen im Jahr 2020 einen Bevölkerungsstand von ca. 6,00 Millionen, für das Jahr 2050 ergibt die Projektion einen Wert von 5,53 Millionen, was einem Rückgang von ca. 8,7% entspricht. Für Mittelhessen wird dagegen ein stärkerer Rückgang von ca. 3,6% auf ca. 1,00 Millionen im Jahr 2020 erwartet, danach bis 2050 ein weiteres Absinken auf 0,86 Millionen Einwohner oder ca. 17% unter den Bevölkerungsstand von 2009.

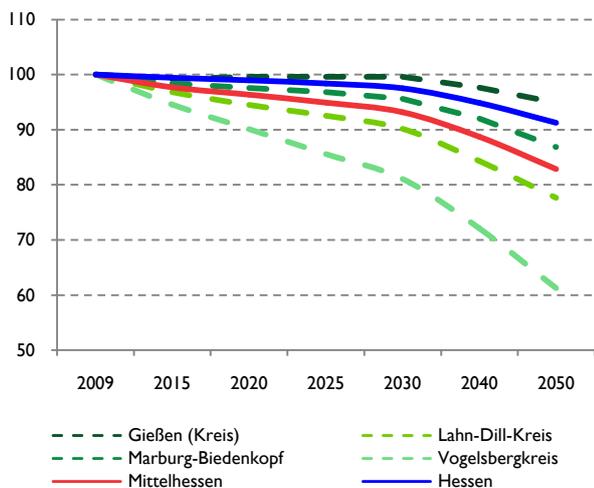
Der landesweite demografische Trend rückläufiger Bevölkerungszahlen ist daher in Mittelhessen stärker ausgeprägt als im Landesschnitt. Allerdings verteilen sich die Bevölkerungsverluste innerhalb des Bezirks ungleich. Während für die Kreise Gießen (-5,1% bis 2050) und Marburg-Biedenkopf (-13,1% bis 2050) geringere Verluste als im Bezirks-

mittel prognostiziert werden, wird vor allem für ländliche Kreise ein stark negatives Bevölkerungssaldo prognostiziert (Vogelsbergkreis -38,7% bis 2050).

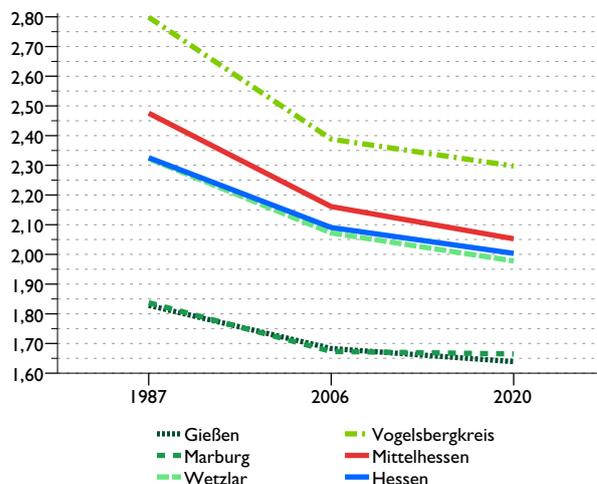
Ursache für den Rückgang ist eine sich weitende Lücke zwischen Geburten und Sterbefällen, bei gleichzeitig zu geringen positiven, in Teilregionen zusätzlich negativen Wanderungssaldi.

### Wandel der Haushaltsstrukturen

Aufgrund der langfristig sinkenden Bevölkerungszahl wird die zukünftige Wohnungsnachfrage nicht mehr in erster Linie durch das Anwachsen der Bevölkerung beeinflusst, sondern vor allem durch die Zahl der Haushalte und die Entwicklung der Einkommen. Da die langfristigen demografischen Trends der Alterung der Bevölkerung und der Individualisierung der Lebensstile einhergehen mit einer Verkleinerung der durch-



Bevölkerungsvorausschätzung Mittelhessen bis 2050  
Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis der Bevölkerungsvorausschätzung 2010 der HessenAgentur

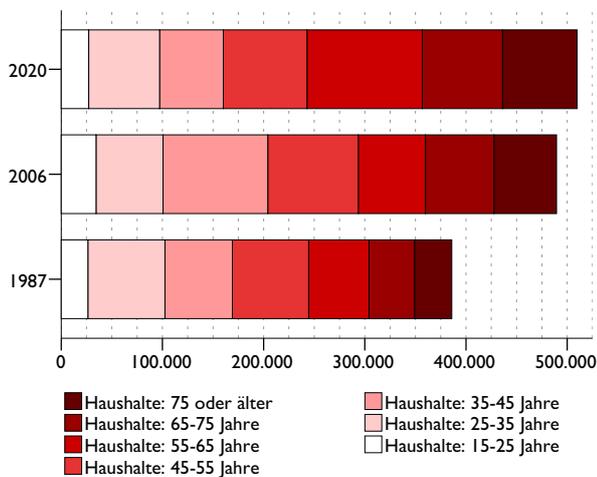


Mittlere Haushaltsgröße in Personen. Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis der Volkszählung 1987, des Mikrozensus 2006 und der Bevölkerungsvorausschätzung 2006 der HessenAgentur

schnittlichen Haushaltsgröße, ist selbst in demografisch stagnierenden Regionen weiter mit einem Anwachsen der Wohnungsnachfrage zu rechnen. So wird sich die mittlere Haushaltsgröße in Mittelhessen von 2,16 Personen im Jahr 2006 auf 2,05 im Jahr 2020 verringern. In den Städten mit einem strukturell höheren Anteil an Einpersonenhaushalten werden noch niedrigere Werte erwartet, während in ländlichen Gebieten die mittlere Haushaltsgröße etwas darüber liegen wird. Der Trend zur Verkleinerung ist im ländlichen Raum aber ähnlich stark ausgeprägt.

Mittelfristig wird für Mittelhessen ein Abflachen des Wachstums der Haushaltszahlen erwartet. So betrug die jährliche Wachstumsrate der Haushaltszahlen im Bezirk zwischen 1987 und 2006 ca. 1,2%. Für die Periode von 2006 bis 2020 wird nur noch mit einem jährlichen Wachstum der Haushaltszahlen von ca. 0,3% gerechnet. Daraus ergibt sich eine Prognose von ca. 0,51 Millionen Haushalten im Jahr 2020.

Eine Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße bedeutet nicht in jedem Fall einen geringeren Wohnflächenkonsum. Insbesondere ältere Haushalte, aber auch Familien, deren Kinder ausziehen, verbleiben meist in der bisherigen Wohnung. Dieser Remanenzeffekt führt dazu, dass die Pro-Kopf-Inanspruchnahme von Wohnfläche bei kleinen Haushalten mit älteren Haushaltsmitgliedern besonders hoch ist. In Zukunft ist allerdings zu erwarten, dass ein zunehmender Anteil der älteren Bevölkerung in Folge von Pflegebedürftigkeit und Bezug von Transferleistungen zu einer Aufgabe der bisherigen Wohnung gezwungen sein wird, was die Intensität des Remanenzeffektes langfristig abschwächen dürfte. Kleinere Haushalte mit höherem Anteil von Mitgliedern im erwerbstätigen Alter bedeuten auch eine stärkere Arbeitsmarktpartizipation (Doppelverdiener). Dies ermöglicht dieser Nachfragegruppe aufgrund eines höheren verfügbaren Haushaltseinkommens auch einen größeren Wohnflächenkonsum.



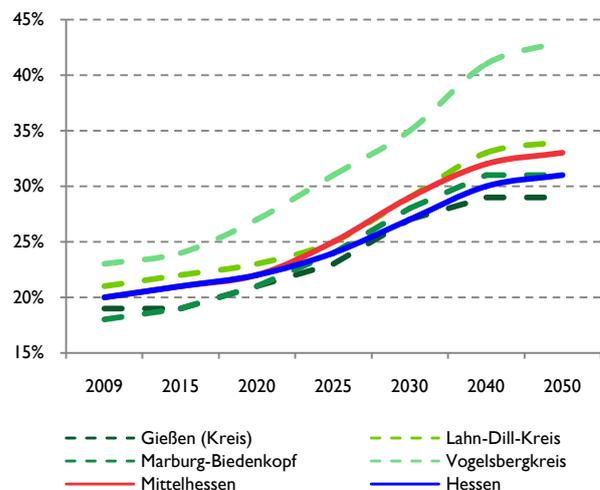
Altersstruktur der Haushalte in Mittelhessen nach Bezugspersonen, 1987 bis 2020. Quelle: Berechnungen (IWU) auf Grundlage der Bevölkerungsprognose 2002 der Regionalplanung

### Alterung der Bevölkerung

Bedingt durch die zunehmende Lebenserwartung bei niedrigen Geburtenraten verschiebt sich die Altersstruktur der Bevölkerung. So erhöht sich der prognostizierte Anteil der Altersgruppe ab 65 Jahren an der Gesamtbevölkerung in Hessen von 20% im Jahr 2009 auf 31%, in Mittelhessen auf 33% im Jahr 2050.

In den Städten des Bezirks fällt der Anstieg geringer aus als in ländlichen Räumen, da die Folgen der gesellschaftlichen Alterung hier bereits weiter fortgeschritten sind. Verstärkt wird der Alterungsprozess im ländlichen Raum dadurch, dass der Kompensationseffekt durch Zuwanderung meist jüngerer Personen schwächer ausfällt als in Städten. So wächst der prognostizierte Anteil der über 65-Jährigen im Jahr 2050 im Vogelsbergkreis von 23% auf 43%, ein Wachstum von 87%. Im Kreis Gießen dagegen steigt der Anteil nur von 19% auf 29%.

Die Alterung der Bevölkerung hat auch Auswirkungen auf die Altersstruktur der Haushalte. Für das Wachstum der Haushaltszahlen in Mittelhessen zwischen 1987 und 2006 waren vor allem die Altersgruppen ab 35 verantwortlich. Die prognostizierte Zunahme der Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2020 wird dagegen beinahe ausschließlich von der Altersgruppe der über 55-Jährigen getragen. Unter den jüngeren Haushalten (das Alter eines Haushaltes wird dabei anhand des Alters der Haushaltsbezugsperson gemessen) nimmt der Anteil der 35- bis 45-Jährigen am deutlichsten ab.



Veränderung der Anteile der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung in Mittelhessen. Quelle: Berechnungen (IWU) auf der Grundlage der Bevölkerungsvorausschätzung 2010 der HessenAgentur

## Bautätigkeit und Wohnungsangebot

Im Jahr 2009 kam es trotz weiter rückläufiger Investitionsvolumina im deutschen Wohnungs- und Wirtschaftsbau zu einer gewissen Stabilisierung. Im Geschosswohnungsbau wurde 2009 erstmals seit drei Jahren wieder ein positives Wachstum bei den Neubauinvestitionen beobachtet. Der Index der Auftragseingänge im Baugewerbe zeigt für 2011 jedoch bereits wieder ein Ende des konjunkturellen Aufschwungs an.

Bedingt durch einen außerordentlichen Rückgang bei der Fertigstellung von Ein- und Zweifamilienhäusern kam es auch in Mittelhessen 2009 zu historisch niedrigen Fertigstellungszahlen im Wohnungsneubau.

### Baukonjunktur

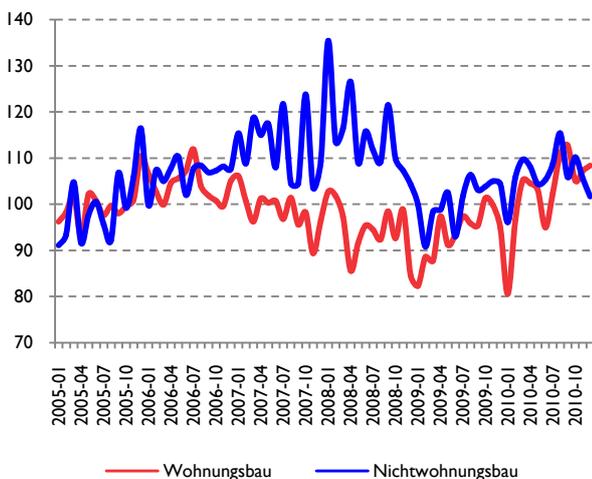
Die Baukonjunktur in Deutschland befindet sich seit dem Tiefpunkt im Jahr 2009 wieder in einer Aufwärtsbewegung. So sank das Investitionsvolumen nach Berechnungen des DIW Berlin im Wohnungsbau von 2008 auf 2009 noch um 0,6%, im Wirtschaftsbau um 3,3%. Der öffentliche Bausektor konnte dagegen mit einem Zuwachs von 3,8% vor allem von den zusätzlichen Mitteln zur Nachfragestabilisierung während der Finanzkrise (Konjunkturpaket II) profitieren. Im Marktsegment des Geschosswohnungsbaus kam es nach Angaben des DIW im Jahr 2009 erstmals seit 2006 wieder zu einem positiven Wachstum von nominal 2,7% bei den Neubauinvestitionen, die in den Vorjahren stark zugunsten von Bestandsinvestitionen, etwa für energetische Modernisierungen, verringert worden waren.

Für das Jahr 2010 wird nach Prognosen des Jahresgutachtens 2010 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der

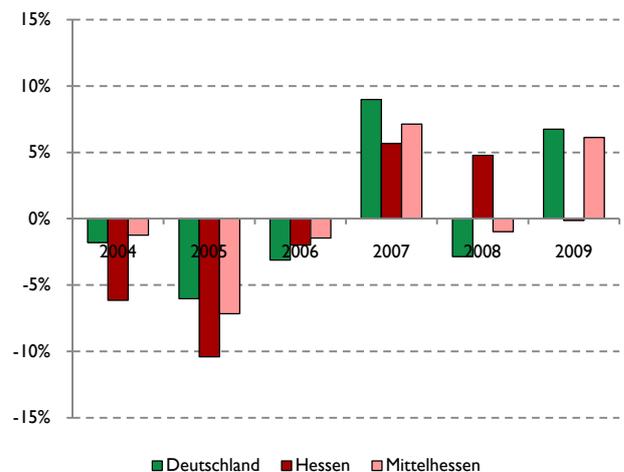
gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ein Wachstum der Bauinvestitionen von 4,2% erwartet, für 2011 ein Wachstum von 1,8%.

In Hessen sind leichte Abweichungen im Konjunkturverlauf zu erkennen. So verlief das Umsatzwachstum im Bauhauptgewerbe 2008 und 2009 in Hessen gegenläufig zum Bundestrend, während Mittelhessen in den Jahren 2004 bis 2009 jeweils dem bundesweiten Trend entsprach, lediglich die Volatilität war geringer ausgeprägt.

Während in den Jahren 2007 bis 2008 die deutsche Bauwirtschaft noch in erheblichem Maße vom Nichtwohnungsbau getragen wurde, führte der Einbruch des gewerblichen Hochbaus im Zuge der Finanzkrise wieder zu einer stärkeren Bedeutung des Wohnungsbaus. Der Index der Auftragseingänge im Wohnungsbau als Frühindikator lag im dritten Quartal 2010 erstmals seit 2006 wieder höher als



Index der Auftragseingänge im deutschen Wohnungsbau und Nichtwohnungsbau  
Quelle: Deutsche Bundesbank



Umsätze im Bauhauptgewerbe, Veränderungsrate zum Vorjahr  
Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis der amtlichen Statistik

der des Nichtwohnungsbaus. Ende 2010 zeichnete sich im Nichtwohnungsbaus bereits wieder ein Abschwächen des Auftragseingangs an, der mit einer gewissen Verzögerung auch den Wohnungsbau betreffen wird. Wachstumsdämpfend werden sich auch die seit Ende 2010 wieder steigenden Fremdkapitalkosten für Immobilieninvestitionen auswirken. Bei der Kreditvergabe im Baugewerbe ist 2010 in Hessen erstmals seit 2006 ein abnehmendes Kreditvolumen zu beobachten. Auch die Kreditvergabe an Wohnungsunternehmen ist weiterhin rückläufig, allerdings zeichnet sich hier seit 2008 eine Stabilisierung ab. Bei den Hypothekarkrediten für den Wohnungsbau ist 2010 erstmalig seit 2007 wieder eine Ausweitung der Kreditvergabe zu beobachten.

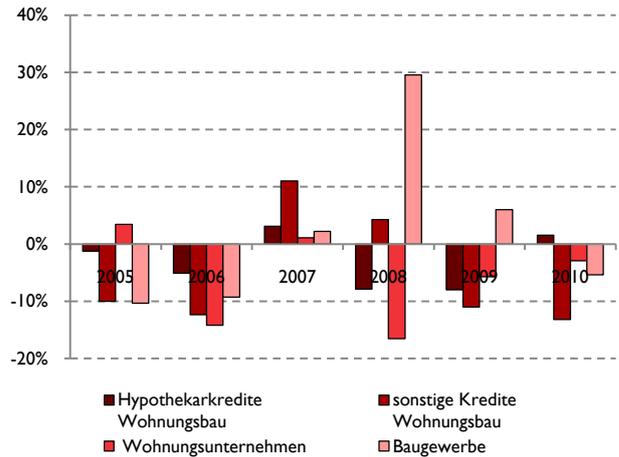
**Wohnbautätigkeit**

Die Statistik der Baufertigstellungen berichtet für Mittelhessen die Zahl von 1.699 neu errichteten Wohneinheiten im Jahr 2009, ein historisch niedriger Wert. Lässt man die außerordentlich hohen Fertigstellungsraten der 1990er-Jahre außer Acht, die in Folge der hohen Migrationsgewinne aus den neuen Bundesländern und Osteuropa notwendig waren, liegen die Ergebnisse bis zum Jahr 2007 dagegen nur geringfügig unter den Fertigstellungszahlen Ende der 1980er-Jahre. Der Rückgang der Fertigstellungszahlen in den Jahren 2008 und 2009 wurde vor allem durch den außergewöhnlichen Einbruch bei den Ein- bis Zweifamilienhäusern verursacht, die seit 2000 den Großteil der Wohnbautätigkeit im Bezirk ausmachen.

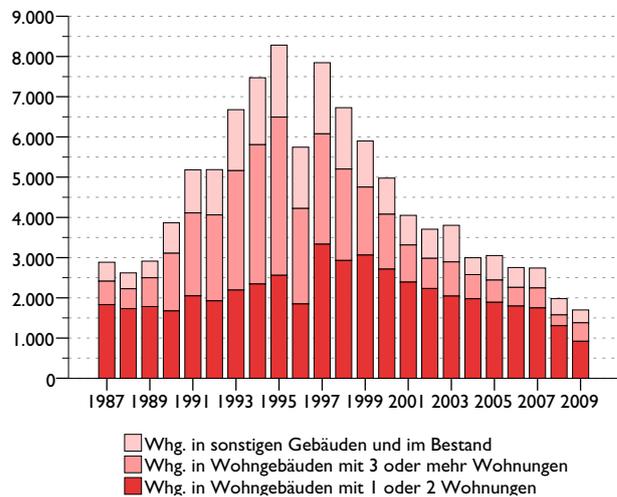
Von der im Jahr 2009 statistisch fortgeschriebenen Zahl von 473.192 Wohnungen im Regierungsbezirk Gießen sind ca. 55% Wohnungen mit fünf und mehr Räumen (separate Küchen werden als eigener Raum gezählt). Etwa 38% aller Wohnungen umfassen drei bis vier Räume, kleinere Wohnungen mit ein bis zwei Räumen stellen nur ca. 7% des Bestandes dar.

Zwischen 2008 und 2009 erhöhte sich der Bestand an Wohnungen mit fünf und mehr Räumen um 0,4%, der Bestand an Wohnungen mit drei bis vier Räumen um 0,19% und der Bestand an Wohnungen mit ein bis zwei Räumen um 0,5%. Für den Zeitraum von 1999 bis 2009 stellt dies einen Zuwachs der Zahl der Wohnungen mit fünf und mehr Räumen von ca. 8,7% dar, gefolgt von Ein- bis Zweiraumwohnungen mit einem Zuwachs von ca. 9,9%, während das Segment der Drei- und Vierraumwohnungen einen Zuwachs von 4,0% erfuhr.

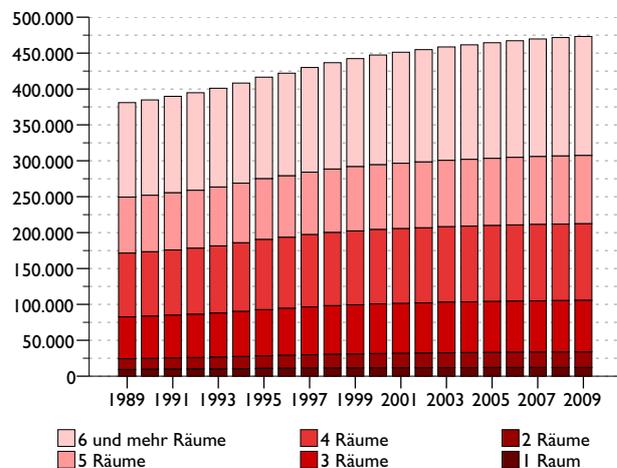
Der steigende Marktanteil großer Wohnungen am Gesamtmarkt führt zu einem überproportionalen Anwachsen der Wohnfläche im Vergleich zum Wachstum der Zahl der Wohneinheiten. So wuchs die Zahl der Wohneinheiten zwischen 1999 und 2009 um ca. 0,63% pro Jahr, die Wohnfläche dagegen um 0,80%.



Wachstum der Kreditvergabe an die Bau- und Wohnungswirtschaft durch hessische Kreditinstitute. Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis Deutsche Bundesbank, Bankstatistische Regionalergebnisse Vj. 4-2010



Baufertigstellungen im Wohnungsbau im Bezirk Mittelhessen nach Art der Gebäude. Quelle: Amtliche Statistik



Fortschreibung des mittelhessischen Wohnungsbestands nach der Raumzahl. Quelle: Amtliche Statistik

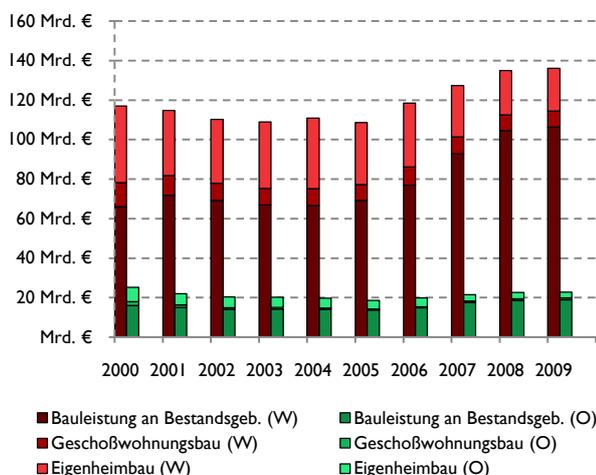
## Modernisierungstätigkeit

Steigende Investitionen im deutschen Wohnungsbau wurden in den Jahren 2006 bis 2008 vor allem durch die Ausweitung der Bestandsinvestitionen hervorgerufen. Der Anteil der Bestandsinvestitionen betrug in Jahr 2009 fast 80% der gesamten Wohnbauinvestitionen. Für die Jahre ab 2010 ist mit einem Rückgang zugunsten der wieder stärker in den Fokus rückenden Neubautätigkeit zu rechnen.

Erstmalige Strukturerhebungen zum energetischen Zustand des deutschen Wohnungsbestands ergaben einen Anteil von 34% wärme gedämmter Fassadenflächen (ohne Aussage über den Standard) bei Mehrfamilienhäusern. Die Erhebung ergab außerdem einen Anteil vom 3,7% normgerecht barrierefreier Wohnungen in deutschen Mehrfamilienhäusern.

### Investitionen im Wohnungsbestand

Im Jahr 2009 sind im Wohnungsbau bundesweit Investitionen in Höhe von 148,5 Milliarden € oder 53% des Gesamtbauvolumens getätigt worden. 86% der Wohnbauinvestitionen wurden in den westdeutschen Ländern getätigt. Innerhalb des Wohnungsbausektors entfielen 78,9% der Investitionen auf Bauleistungen an Bestandsgebäuden, 15,5% auf den Eigenheimbau und nur 5,6% auf den Geschößwohnungsneubau. Besonders in den Jahren 2006 bis 2008 waren Bestandsinvestitionen, mit Wachstumsraten bis zu 20% im Jahr 2007, ausschlaggebend für das positive Gesamtwachstum der Wohnungsbauminvestitionen. Mit der wirtschaftlichen Erholung im Jahr 2009 stieg der Umfang der Bestandsinvestitionen nur noch nominal um 1,7%. Die Bautätigkeit im Geschößwohnungsneubau konnte dagegen zum ersten Mal seit 2006 mit 3,6% auch real wieder positive Wachstumsraten verzeichnen.

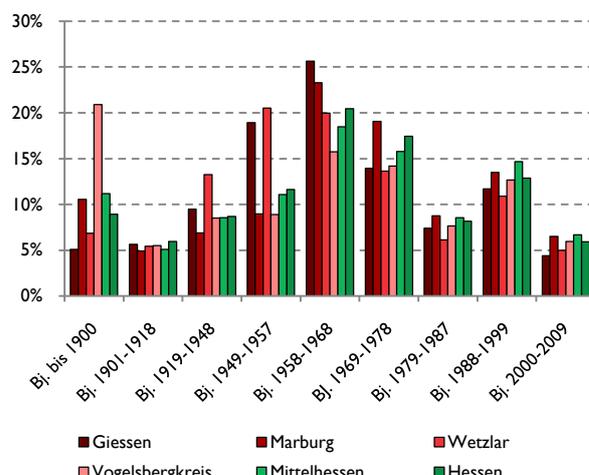


Investitionsvolumen im deutschen Wohnungsbau, west- und ostdeutsche Länder zu Preisen von 2005. Quelle: BMVBS/DIW Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe 2010

### Altersstruktur der Wohnungen

Die Altersstruktur des regionalen Wohnungsbestandes gibt Hinweise auf den Modernisierungsbedarf und -potenziale. So sind Wohnungsbestände der 1950er- und 1960er-Jahre bauartbedingt meist kostengünstiger zu modernisieren als ältere Gebäude. Andererseits kann die relativ geringe wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Bauten dieser Zeit vor allem in Regionen mit entspannten Wohnungsmärkten ein Investitionshemmnis darstellen.

Im Bezirk Mittelhessen sind die Baujahre zwischen 1958 und 1978 am häufigsten vertreten, ihr Anteil liegt jedoch unter dem Landesmittel. Unter den Gebäuden jüngeren Baujahres sind die Baujahre zwischen 1988 und 1999 am stärksten vertreten. In Gießen, Marburg und Wetzlar sind die Baujahre 1958 bis 1968 überproportional vertreten. Auffällig ist dagegen die geringe Wohnbautätigkeit in Marburg in den



Altersstruktur der mittelhessischen Wohnungsbestände. Quelle Berechnungen (IWU) auf Basis der amtlichen Statistik

Jahren 1949 bis 1957. Im ländlichen Raum fällt vor allem der außergewöhnlich hohe Anteil der Bauten bis 1900 im Vogelsbergkreis auf.

**Energetischer Zustand und Modernisierungsraten**

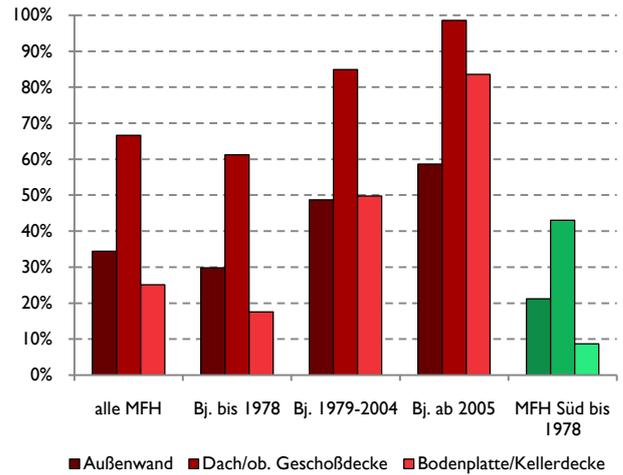
Mittels einer repräsentativen Strukturhebung des Instituts Wohnen und Umwelt wurde 2010 der energetische Zustand des deutschen Wohnungsbestandes ermittelt. Danach sind ca. 34% der Außenwandflächen von Mehrfamilienhäusern in irgendeiner Form gedämmt, ca. 67% aller Dächer oder oberster Geschoßdecken und ca. 25% aller Kellerdecken oder Bodenplatten. Bauten ab 2005 sind aufgrund der gesetzlichen Verpflichtungen weitgehend gedämmt, bei älteren Bauten nimmt der Anteil mit zunehmendem Gebäudealter ab. Nachträgliche Dämmmaßnahmen an Außenwänden bei Gebäuden bis 1978 wurden in den süddeutschen Ländern, darunter Hessen, an 21% der Außenwände, 43% der Dächer und 9% der Kellerdecken durchgeführt, was deutlich unter dem deutschen Durchschnitt liegt. Hier macht sich die umfangreiche Förderung der Modernisierung der ostdeutschen Wohnungsbestände bemerkbar.

Die Untersuchung der Modernisierungszyklen ergab, dass in den Jahren 2005 bis 2009 im jährlichen Mittel in 2,8% der Bauten ab 1979 und in 3,1% aller Bauten die Heizanlage erneuert wurde, wobei Bauten in westdeutschen Bundesländern deutlich höhere Erneuerungsraten aufwiesen als in ostdeutschen Ländern. Dämmmaßnahmen im Dachbereich, auch in Verbindung mit Dacherneuerungen, wurden jährlich im Umfang von ca. 1,5% bis 1,6% aller Dachflächen durchgeführt, Dämmungen der Außenwand bei ca. 0,8% der Gesamtfassadenflächen und Dämmmaßnahmen an Kellerdecken oder Bodenplatten bei ca. 0,3%.

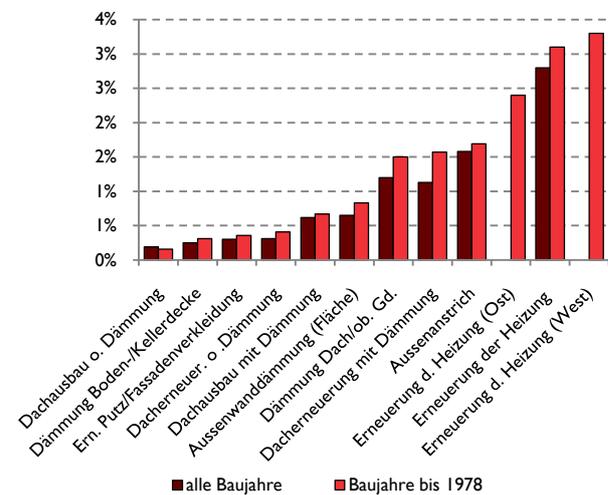
**Barrierefreiheit**

Die Strukturhebung ergab einen Anteil barrierefreier bzw. behindertengerechter Wohnungen (nach DIN 18025 1/2) von ca. 3,0% in Ein- und Zweifamilienhäusern und 3,7% in Mehrfamilienhäusern. 63% aller barrierefreien Wohnungen wurden dabei bereits bei Gebäudeerrichtung als solche geplant.

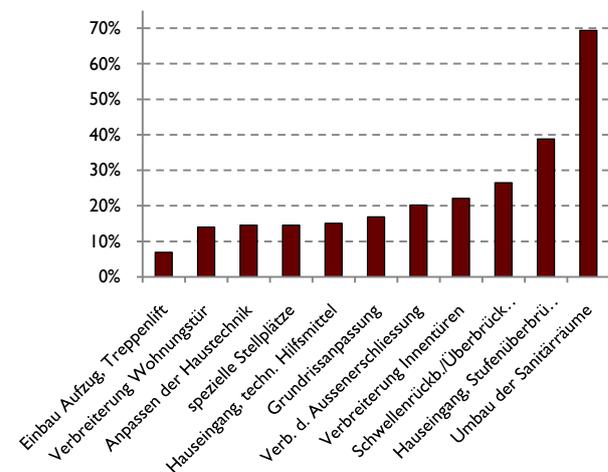
In ca. 3,4% aller Wohngebäude wurden nachträgliche Maßnahmen zur (teilweisen) Barrierefreiheit vorgenommen. Dabei sind am häufigsten (ca. 70%) Sanitärräume barrierefrei umgebaut worden. 39% der Maßnahmen betrafen den barrierefreie Ausbau des Gebäudezugangs durch Rampen etc., ca. 27% den Rückbau oder die Überbrückung von Schwellen in der Wohnung. 22% umfassten die Verbreiterung von Innentüren, 14% die von Wohnungseingangstüren. Grundrißanpassungen wurden in ca. 17% aller Fälle durchgeführt. Technische Hilfsmittel zur vertikalen Erschließung (Aufzug, Treppenlift) wurden in ca. 7%, technische Hilfsmittel zur Überwindung von Niveauunterschieden im Bereich des Gebäudeeingangs in ca. 15% aller Fälle eingebaut. Die Erschließung der Außenbereiche wurde in ca. 20% aller Fälle verbessert, in ca. 15% aller Fälle wurden Stellplätze eingerichtet.



Energetischer Zustand der Gebäudehülle von Mehrfamilienhäusern in Deutschland. Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis eigener Erhebungen (Datenbasis Gebäudebestand, 2010)



Mittlere jährliche Modernisierungsraten im Bestand, 2005 bis 2009. Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis eigener Erhebungen (Datenbasis Gebäudebestand, 2010)



Art der durchgeführten Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit. Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis eigener Erhebungen (Datenbasis Gebäudebestand, 2010)

## Marktentwicklung, Mieten und Nebenkosten

Das Wachstum der Wohnungsbaupreise lag 2010 in Hessen mit 1,2% unter dem Bundesschnitt von 2,1%. Bestandskaltmieten waren im Landesmittel real weiterhin rückläufig, hohe Energiekostensteigerungen verursachten jedoch einen Preisanstieg der Warmmieten über der Inflationsrate. Bei Neuvermietungsangeboten in Mittelhessen wurden 2010 weitere Preissteigerungen von 7% für Bauten vor 2000 und bis zu 19% bei jüngeren Baujahren registriert, wobei sich bei letzteren für 2011 ein Ende des Preisanstiegs andeutet. Der negative Trend beim Mietwachstum im ländlichen Raum setzte sich 2010 fort. Das Niveau der Angebotsmieten im Bezirk Mittelhessen lag im langjährigen Mittel etwa 25% unter dem Landesschnitt.

Die mittleren Transaktionspreise bei Eigentumswohnungen stiegen in Hessen 2009 um ca. 4,2%, wobei Mittelhessen nur einen Anteil von 6,6% am gesamten hessischen Umsatzvolumen ausmachte.

### Entwicklung der Baukosten

Im Bundesdurchschnitt stiegen die Baukosten im Wohnungsbau im Jahr 2010 um 2,1%, vor allem bedingt durch den Preisanstieg bei den Materialkosten um 3,2%. Die Baupreise in Wohnungsbau in Hessen stiegen im Mittel um 1,3%. Trotz dieses vergleichsweise moderaten Anstiegs liegen die Baupreise im hessischen Mittel leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt. Innerhalb der gesamten Wohnungsbau-tätigkeit sind vor allem die Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen im Bestand mit 1,5% am stärksten gestiegen. Der Verbraucherpreisindex für Deutschland wuchs dagegen im Vergleichszeitraum nur um 1,1%. Seit dem Basisjahr 2005 sind die Baupreise in Hessen um ca. 5% stärker gewachsen als die allgemeinen Verbraucherpreise.

### Bestandsmieten

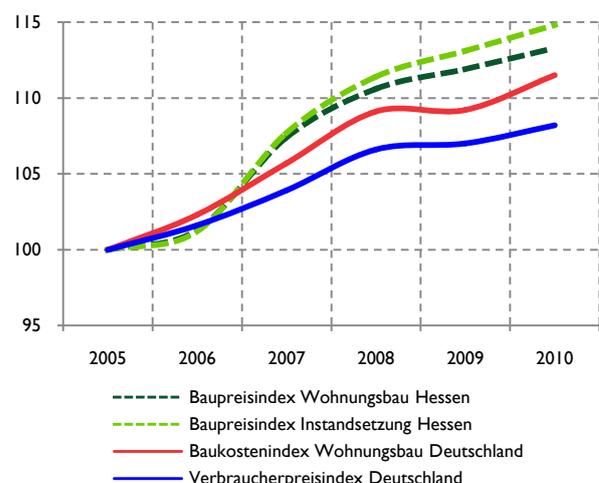
Im bundesdeutschen Mittel verzeichnete der Index der Nettokaltmieten im Jahr 2010 einen Anstieg um 1,1%, in Hessen um 1,0%. Das Preiswachstum der Bestandskaltmieten lag damit unter dem Verbraucherpreiswachstum. Unter Einbezug der Verbrauchskosten für Energie und Wasser orientiert sich das Mietpreiswachstum stärker an der Dynamik der Verbraucherpreise, wobei aufgrund der überproportional steigenden Preise für Energie die Wachstumsraten der Warmmietindizes sogar über denen des Verbraucherpreisindex liegen. Das Preiswachstum auf Landesebene liegt hier ebenfalls etwas unter dem Bundesdurchschnitt.

Für die Jahre 2005 bis 2008 betrug das mittlere, flächenbezogen normierte Kaltmietniveau in Hessen nach Berechnungen der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterauschüsse für Grundstückswerte in Hessen 6,50 €/m<sup>2</sup>, mit einer Spannweite von im Mittel 4,48 €/m<sup>2</sup> für Wohnungen mit Baujahr vor 1960 in einfachsten Lagen bis zu 10,02 €/m<sup>2</sup> für Neubauten ab 2001 in den teuersten Wohnlagen.

Berechnungen auf Basis des Mikrozensus, die das IWU für die Anpassung der Fehlbelegungsabgabe in Hessen durchgeführt hat, ergaben für das Jahr 2006 ein mittleres landesweites Kaltmietniveau von 5,61 €/m<sup>2</sup> mit eine Spannweite von 3,93 €/m<sup>2</sup> in günstigen Kommunen bis 6,72 €/m<sup>2</sup> in Kommunen der teuersten Mietstufe.

Für mittelhessische Kommunen zwischen 20.000 und 100.000 Einwohnern ergab die Auswertung für das Jahr 2006 ein mittleres Kaltmietniveau von 4,96 €/m<sup>2</sup>.

Für Neubauwohnungen (Baujahr ab 2000) von 50 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup> wurde ein landesweites mittleres Kaltmietniveau zwischen 4,94 €/m<sup>2</sup> in günstigen Kommunen und 8,98 €/m<sup>2</sup> in Kommunen der teuersten Mietstufe ermittelt. Für das Jahr 2011 ergab die Fortschreibung entsprechende Werte zwischen 5,17 €/m<sup>2</sup> und 9,76 €/m<sup>2</sup>, was einer nominalen Steigerung von 4,7% bzw. 8,7% entspricht.



Baukostenindizes für Wohnungsbauleistungen, Deutschland und Hessen  
Verbraucherpreisindex für Deutschland (alle: 2005=100)  
Quelle: Amtliche Statistik

**Angebotsmieten**

Da die aktuelle Marktdynamik aufgrund der typischen Vertragsstruktur und Verweildauer in Bestandsmietindizes nicht entsprechend abgebildet wird, sind Neuvermietungspreise besser in der Lage, kurzfristige Trends abzubilden. Da Vertragsmieten bei Neuvermietung nicht erfasst werden, werden hilfsweise Angebotsmieten herangezogen. Angesichts der hohen Transparenz und des Transaktionsvolumens am hessischen Mietwohnungsmarkt kann davon ausgegangen werden, dass die Lücke zwischen Angebots- und Marktmiete vernachlässigbar gering ist.

Der Verlauf der Angebotsmieten für freifinanzierte Zwei- bis Dreizimmerwohnungen ab Baujahr 2000 zeigt im Jahr 2010 eine starke Aufwärtsbewegung, mit Preissteigerungen zum Vorjahr von 19% im Regierungsbezirk Gießen und 29% in Hessen. Im Jahr 2009 haben die Angebotsmieten für Neubauten im Landesdurchschnitt damit wieder nominal das Niveau des Jahres 2003 erreicht. Im Bezirk Mittelhessen ist dagegen bereits seit dem Jahr 2007 ein jährliches Preiswachstum von ca. 7% zu beobachten.

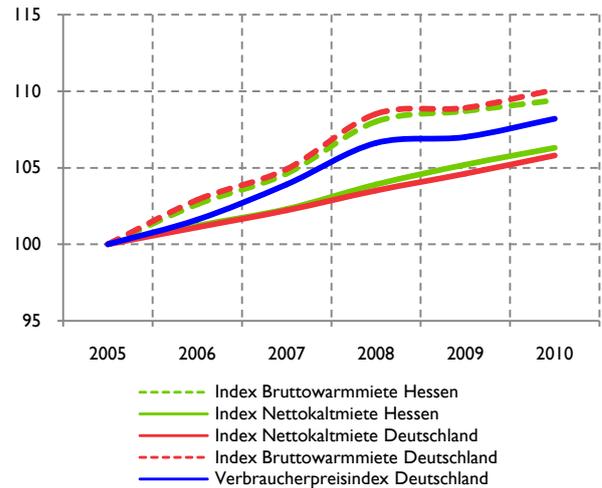
Im ersten Quartal 2011 deutet sich dagegen wieder eine Abwärtsbewegung bei den Angebotsmieten für Neubauten an. In Neubauten ab Baujahr 2000 wurden in Marburg Angebotsmieten von 9,26 €/m<sup>2</sup> ermittelt, in Gießen 8,66 €/m<sup>2</sup> und in Mittelhessen im Mittel 7,91 €/m<sup>2</sup>. Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre lagen die Angebotsmieten in Neubauten ab 2000 auf Bezirksebene ca. 15% über denen älterer Wohnungen.

Der Mietpreisverlauf für Bauten vor Baujahr 2000 zeigt insgesamt eine geringere zyklische Volatilität. Auch hier wird seit dem Jahr 2007 ein stabiler Aufwärtstrend beobachtet, der auf Bezirksebene mit ca. 3% Wachstum pro Jahr deutlich geringer ausfällt als bei den Neubaumieten. Im Landesmittel stiegen die Angebotsmieten zwischen 2009 und 2010 um ca. 5%, in Mittelhessen um ca. 7%. Lediglich in peripheren Räumen ist der Verlauf der Mietpreise vom allgemeinen Trend abgekoppelt. So sanken die Angebotsmieten im Referenzraum Vogelsbergkreis zwischen 2007 und 2010 um ca. 2,3% pro Jahr.

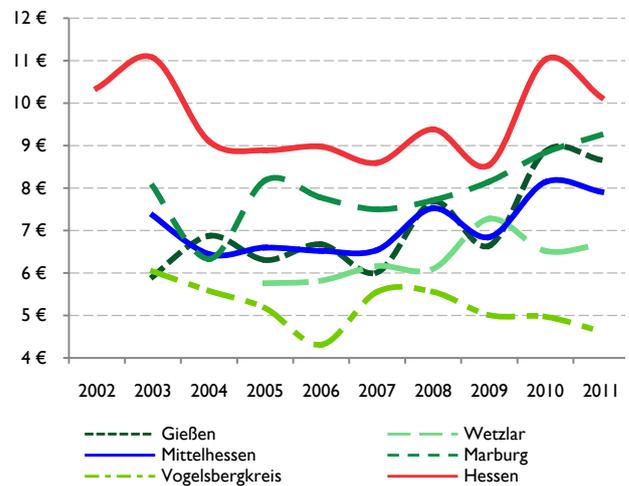
Im ersten Quartal 2011 lag im Bezirk Mittelhessen das Mittel der Neuvermietungsangebote für Wohnungen vor Baujahr 2000 bei 6,54 €/m<sup>2</sup> Kaltmiete. Am höchsten lagen die Mieten in Marburg mit 8,10 €/m<sup>2</sup>, gefolgt von Gießen mit 6,84 €/m<sup>2</sup> und Wetzlar mit 5,96 €/m<sup>2</sup>. Das mittlere Mietniveau im Vogelsbergkreis lag bei 4,60 €/m<sup>2</sup>. Das allgemeine Mietniveau für Wohnungen vor Baujahr 2000 im Bezirk Mittelhessen lag im Mittel der letzten zehn Jahre ca. 25% unter dem Landesschnitt.

**Entwicklung der Energiekosten**

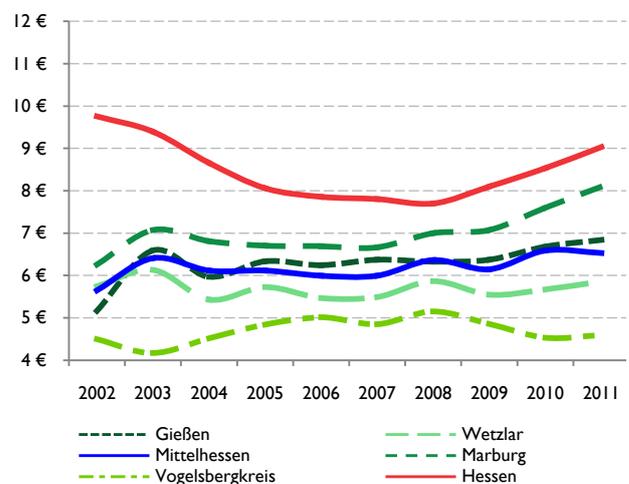
Im Abrechnungsjahr 2009 betragen die mittleren Heizkosten laut Erhebungen des Heizspiegels bundesweit für energetisch durchschnittliche, gasbeheizte Wohngebäude mit 500 bis 1.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche zwischen 7,20 € und 11,20 € pro Jahr und m<sup>2</sup> Wohnfläche. Energetisch optimierte Ge-



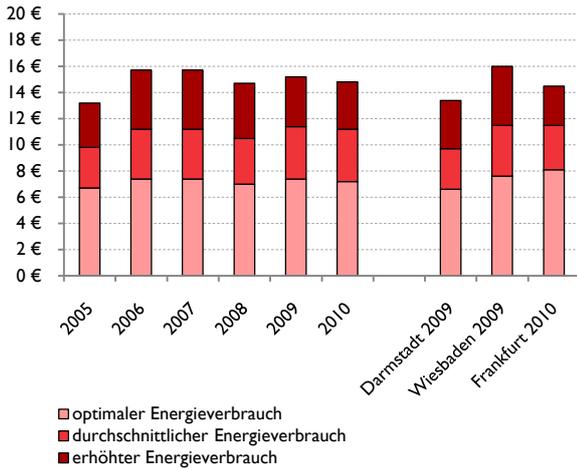
Mietpreisindizes, Deutschland und Hessen  
Verbraucherpreisindex für Deutschland (alle: 2005=100)  
Quelle: Amtliche Statistik



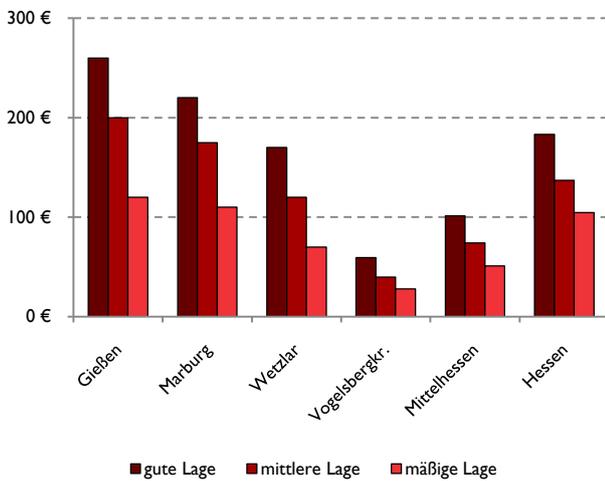
Mittlere Angebotsmieten für Zwei- bis Dreizimmerwohnungen, Baujahre ab 2000  
Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis der Angebotsauswertung der IDN Immodaten GmbH



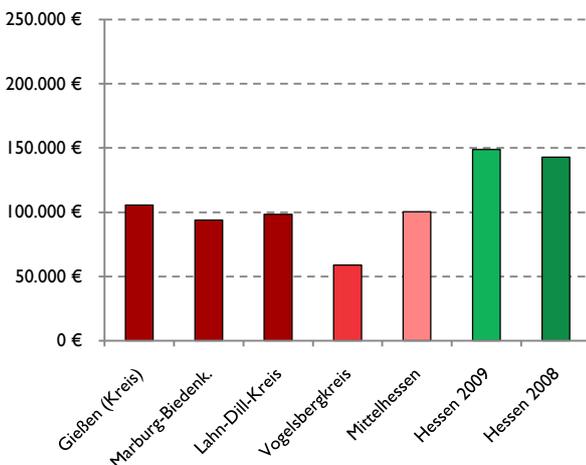
Mittlere Angebotsmieten für Zwei- bis Dreizimmerwohnungen, Baujahre vor 2000  
Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis der Angebotsauswertung der IDN Immodaten GmbH



Mittlere Heizkosten für gasbeheizte Wohnungen in Gebäuden von 500 bis 1.000 m² Wohnfläche, Deutschland und hessische Referenzkommunen. Quelle: Heizspiegel 2005 bis 2010, kommunale Heizspiegel Darmstadt, Wiesbaden, 2009, Frankfurt 2010



Bodenrichtwerte für Mittelhessen 2009  
Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis des Immobilienmarktberichts 2010 der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen



Mittlere Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Mittelhessen 2009  
Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis des Immobilienmarktberichts 2010 der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen

bäude lagen darunter, Gebäude mit sehr ungünstigen Verbrauchswerten erreichten Kosten von bis zu 14,80 € pro m² Wohnfläche. Dies stellt gegenüber dem Jahr 2005 eine Steigerung um 14% für durchschnittliche und 7% für optimale energetische Gebäudestandards dar.

Bei ölgeheizten Gebäuden machte sich der Preisrückgang am Rohstoffmarkt mit einem Heizkostenrückgang von 7% für optimale und 16% für unterdurchschnittliche Gebäudestandards bemerkbar. Für fernwärmebeheizte Gebäude wurde dagegen ein Preisanstieg von 4% für energetisch optimierte und 22% für durchschnittliche Gebäudestandards beobachtet.

In Hessen zeigen Vergleichserhebungen des Jahres 2009 für die Städte Darmstadt und Wiesbaden, sowie des Jahres 2010 für Frankfurt am Main regionale Differenzen in den heizbezogenen Nebenkosten. So sind die Heizkosten in Darmstadt auch gegenüber dem Bundesschnitt vergleichsweise niedrig. Aufgrund des unterschiedlichen Gebäudebestands lassen sich die Einzelergebnisse bestimmter Städte allerdings nicht unmittelbar miteinander vergleichen.

### Grundstückswerte und Kaufpreise

Die generalisierten Bodenwerte für Wohnbauflächen in Mittelhessen lagen im Jahresmittel 2009 zwischen 51 €/m² für Flächen in mäßigen und 101 €/m² für Flächen in guten Lagen. Damit liegen die Bodenwerte in Mittelhessen etwa bei der Hälfte der entsprechenden Landesmittelwerte von 105 €/m² bzw. 183 €/m². Am höchsten lagen die Bodenwerte in Gießen mit Preisen zwischen 120 €/m² und 260 €/m², gefolgt von Marburg mit 110 €/m² bis 220 €/m² und Wetzlar mit 70 €/m² bis 170 €/m². Mittlere Preise in der Referenzregion Vogelsbergkreis variierten zwischen 28 €/m² und 59 €/m².

Die mittleren, nicht qualitätsbereinigten Transaktionspreise für Eigentumswohnungen beliefen sich im Jahr 2009 in Mittelhessen auf ca. 100.000 €. Im Landesschnitt wurden ca. 149.000 € ermittelt, was einer Steigerung um 4,2% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Der mittelhessische Markt für Eigentumswohnungen war mit einem Anteil von ca. 6,2% am gesamthessischen Umsatz im Jahr 2009 nur von geringer Liquidität. Innerhalb des Bezirks lagen die mittleren Kaufpreise im Kreis Gießen bei ca. 105.000 €, im Lahn-Dill-Kreis bei ca. 98.000 € und im Kreis Marburg-Biedenkopf bei ca. 93.000 €. Mittlere Kaufpreise in der Referenzregion Vogelsbergkreis beliefen sich dagegen auf ca. 59.000 €.

Aufgrund von Qualitäts- und Größenunterschieden zwischen Wohnungen in Stadt und ländlichem Raum ist eine direkte Vergleichbarkeit der Preise nicht möglich. Qualitäts- und größenbereinigte Preisdifferenzen werden tendenziell höher ausfallen, da der Anteil an kleineren Wohnungen im ländlichen Raum geringer ist als in Verdichtungsräumen.

## Kennzahlen

Bevölkerungsstand	2008	2009	Veränderung
Land Hessen	6.064.953	6.061.951	0,0%
Regierungsbezirk Gießen	1.048.683	1.044.269	-0,4%

Quelle: Amtliche Statistik

Wohnungsversorgungsquote	1987	2006	Veränderung
Land Hessen	99%	98%	-1,0%
Regierungsbezirk Gießen	97%	95%	-2,2%

Quelle: Berechnungen (IWU)

Leerstandsquote bei Mehrfamilienhäusern	2001	2009	Veränderung
Land Hessen	2,1%	2,8%	32,4%
Regierungsbezirk Gießen	2,5%	3,0%	20,6%

Quelle: empirica -Leerstandsindex

Fertigstellung von Wohnungen	2008	2009	Veränderung
Land Hessen	13.171	11.002	-18,0%
Regierungsbezirk Gießen	1.980	1.699	-15,3%

Quelle: Amtliche Statistik

Index der Baupreise (Wohnungsbau, 2005=100)	2009	2010	Veränderung
Deutschland	109,2	111,5	2,1%
Land Hessen	111,9	113,3	1,2%

Quelle: Amtliche Statistik

Index der Wohnungskaltmieten (2005=100)	2009	2010	Veränderung
Deutschland	104,6	105,8	1,1%
Land Hessen	105,2	106,3	1,0%

Quelle: Amtliche Statistik

Angebotsmieten für Wohnungen ab Bj. 2000	2009	2010	Veränderung
Land Hessen	8,55 €/m <sup>2</sup>	11,03 €/m <sup>2</sup>	25,5%
Regierungsbezirk Gießen	6,15 €/m <sup>2</sup>	6,59 €/m <sup>2</sup>	6,9%

Quelle: Berechnungen (IWU), IDN Immodaten GmbH

Bodenrichtwerte für Wohnbauland 2009	einfache Lage	mittlere Lage	gute Lage
Land Hessen	105 €/m <sup>2</sup>	137 €/m <sup>2</sup>	183 €/m <sup>2</sup>
Regierungsbezirk Gießen	51 €/m <sup>2</sup>	74 €/m <sup>2</sup>	101 €/m <sup>2</sup>

Quelle: Berechnungen (IWU), Immobilienmarktbericht 2010 der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Hessen

Verkäufe von Eigentumswohnungen	Umsatz (Mio. €)	Anzahl	mittlerer Preis
Land Hessen	2.273	15.265	149.000 €
Regierungsbezirk Gießen	141	1.405	100.000 €

Quelle: Berechnungen (IWU), Immobilienmarktbericht 2010 der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Hessen

## *Impressum*

### **Herausgeber**

VdW südwest  
Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.  
Franklinstraße 62  
60486 Frankfurt

Postfach 150339  
60063 Frankfurt

Telefon: 069 97065 - 01  
Telefax: 069 97065 - 199  
Email: [info@vdwsuedwest.de](mailto:info@vdwsuedwest.de)  
[www.vdwsuedwest.de](http://www.vdwsuedwest.de)

### **Verfasser**

IWU  
Institut Wohnen und Umwelt GmbH  
Rheinstraße 65  
64295 Darmstadt

### **Bearbeitung**

Martin Vaché  
Dr. Christian von Malottki  
Galina Nuss  
Markus Rodenfels