

Regionaler Konjunkturbericht 2011
Nordhessischer 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

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

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 Kassel, in dem ca. 14% der landesweiten Fertigstellungen registriert wurden, fiel der Rückgang mit etwa 13% etwas geringer aus. Aufgrund des relativ geringen Anteils Nordhessens 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 Geschoßwohnungsneubau in etwa halbiert.

Während der Bevölkerungsstand in Hessen im Jahr 2009 etwa auf dem Niveau des Vorjahres blieb, sank die Bevölkerungszahl in Nordhessen um ca. 0,6% im Vergleich zum Vorjahr. Langfristige Prognosen gehen von einer Fortführung dieses Trends aus, so dass sich für das Jahr 2050 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 24% im Vergleich zum Jahr 2009 in Nordhessen errechnet.

Wirtschaftlich starke Stadtregionen wie Kassel und Fulda sind hingegen nur in geringerem Maße von sinkenden Bevölkerungszahlen betroffen. Verstärkt wird der demografische Wandel von stagnierenden Wachstumszahlen bei den Haushalten. Während zwischen 1987 und 2006 ein jährliches Wachstum der Zahl der Haushalte von ca. 1% für eine Nachfragestabilisierung sorgen konnte, ist für die nächste Dekade bereits mit rückläufigen Haushaltszahlen zu rechnen. Die Alterung der Gesellschaft sorgt zusätzlich für gravierende Änderungen in der Altersstruktur der Haushalte. So ist in Nordhessen mit einer Zunahme des Anteils der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung von über 35% in den nächsten 30 Jahren zu rechnen. In peripheren Regionen wird sich der Trend abnehmender Bevölkerungszahlen und der Alterung der Bevölkerung noch stärker bemerkbar machen. Hier ist mittelfristig mit einem strukturellen Leerstand am Wohnungsmarkt 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. Im Bezirk Nordhessen wurden dagegen bereits seit 2002 jährliche Preissteigerungen von ca. 5% bei Mietangeboten für Neubauwohnungen beobachtet. Bei Bestandswohnungen ist jedoch eine langfristige Seitwärtsbewegung der Angebotsmieten zu erkennen, mit der Folge, dass sich die regionale Mietentwicklung seit 2007 von der landesweiten Dynamik abkoppelt. Im Mittel der letzten zehn Jahre lag das Niveau der Angebotsmieten im Bezirk in den letzten zehn Jahren etwa 41% unter dem hessischen Landesmittel. Auch bei den Transaktionen im Marktsegment der Eigentumswohnungen spielt der Bezirk Nordhessen nur eine marginale Rolle. 2009 wurde 6,6% des landesweiten Umsatzvolumens hier getätigt. Der durchschnittliche Kaufpreis im Regierungsbezirk Kassel lag dabei mit ca. 85.000 € etwa 43% unter dem Landesmittel.

Entwicklung der Wohnungsnachfrage

In Nordhessen werden seit Mitte der 1990er-Jahre rückläufige Bevölkerungszahlen beobachtet. In städtischen Teilregionen hat sich die Bevölkerungsentwicklung gegen den Trend relativ stabilisiert. Jedoch sorgen stagnierende Realeinkommen und Beschäftigungsverluste in Kassel nicht für eine Belebung der Wohnungsnachfrage.

Im ländlichen Raum werden weiterhin abnehmende Bevölkerungs- und Beschäftigungszahlen beobachtet. Remanenzeffekte sorgen hier für einen stark steigenden Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch. Hohe Leerstandsquoten von bis zu 7% sind Anzeichen struktureller Nachfragestörungen am Wohnungsmarkt.

Bevölkerungsentwicklung

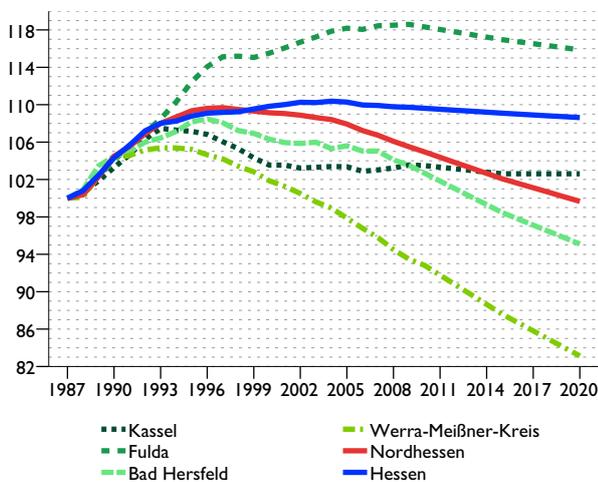
In Hessen wurden von Mitte der 1990er-Jahre bis Mitte der 2000er-Jahre nur noch leicht steigende, danach abnehmende Bevölkerungszahlen beobachtet. Im Bezirk Nordhessen ist dagegen bereits seit Mitte der 1990er-Jahre ein rückläufiger Trend in der Bevölkerungsentwicklung zu erkennen, mit einem Rückgang von 0,55% im Jahr 2009. Gegen den Trend verlief die Entwicklung nur in der Stadt Fulda, hier wurden in der letzten Dekade positive Bevölkerungszuwächse registriert. Eine relative Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung in der letzten Dekade ist auch für die Stadt Kassel zu beobachten, mit einem Wachstum der Bevölkerungszahl um 0,31% im Jahr 2009. In ländlichen Regionen, aber auch in den sekundären Städten des Bezirks wie Bad Hersfeld, ist die Bevölkerungsentwicklung dagegen bereits seit Mitte der 1990er-Jahre rückläufig. Im Werra-Meißner-Kreis wurde

2009 mit -1,10% der stärkste Bevölkerungsrückgang im Bezirk registriert.

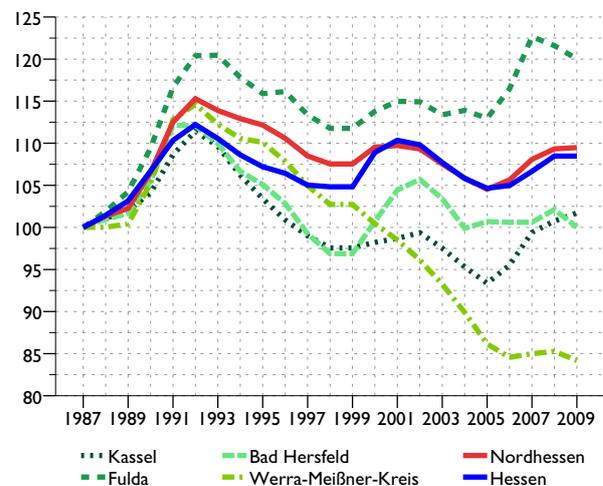
Die Prognose der weiteren Bevölkerungsentwicklung schreibt den bisherigen Entwicklungspfad mit vergleichbarer Dynamik fort. In den Städten Kassel und Fulda werden weiter steigende Haushaltszahlen die Auswirkungen der leicht rückläufigen Bevölkerungsentwicklung auf die Wohnungsnachfrage für die nächsten zwei Dekaden kompensieren können.

Beschäftigungsentwicklung

Im Bezirk Nordhessen wurde über die letzten 15 Jahre zyklusbereinigt nur ein leichter Rückgang in der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten beobachtet. Stärkere Rückgänge in den 1990er-Jahren erfuhren Kassel und Bad Hersfeld, eine Stabilisierung auf höherem Niveau ist dage-



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



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

gen für Fulda zu beobachten. In ländlichen Kreisen wie dem Werra-Meißner-Kreis ist dagegen ein anhaltender Trend zu abnehmenden Beschäftigtenzahlen zu erkennen.

Kurzfristig ist die Beschäftigungsentwicklung überwiegend von konjunkturellen Zyklen geprägt. 2009 wurde vor allem in Kassel und Fulda ein starkes, zyklisches Wachstum der Beschäftigungsverhältnisse beobachtet. In peripheren Kreisen konnten die Wachstumsimpulse hingegen nicht zu steigenden Beschäftigtenzahlen beitragen. Aufgrund der kleinräumigen lokalen Arbeitsmarktregion mit ihrer Pendlerverflechtung zwischen dem ländliche Raum und verstärkten 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 Kassel bei ca. 17.600 €, etwa 5,6% unter dem hessischen Landesmittel. Zwischen 1998 und 2008 ist das verfügbare Realeinkommen im Land Hessen um ca. 8%, im Bezirk Nordhessen um ca. 11,6% gestiegen. Innerhalb des Bezirks verlief die Dynamik der Einkommensentwicklung ähnlich, lediglich in der Stadt Kassel hat sich das Realeinkommen abweichend vom Bezirkstrend schlechter entwickelt und lag im Jahr 2008 mit ca. 15.800 € etwa 10% unter dem Bezirksniveau.

Trotz der relativ stabilen Einkommensentwicklung ist davon auszugehen, daß sich das demografisch bedingte Abschwächen der Wohnungsnachfrage in bestimmten Kreisen zu Angebotsüberhängen führen wird, die sich negativ auf das Marktmietniveau und die Wertentwicklung von Wohnimmobilien auswirken wird. In Regionen mit stagnierenden

oder rückläufigen Realeinkommen wie in Kassel wird dieser Effekt noch verstärkt.

Wohnflächenkonsum

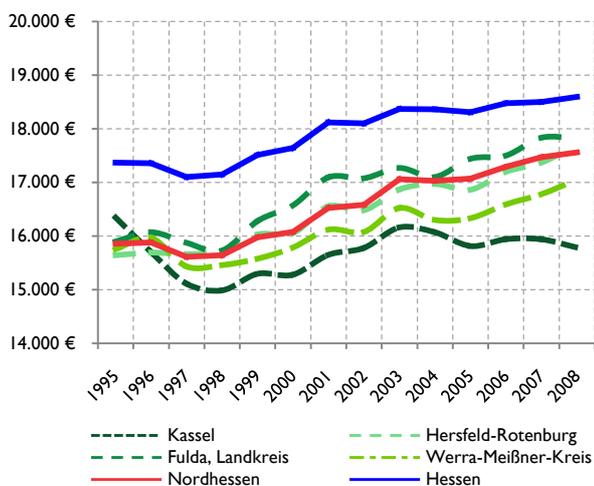
Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche in Nordhessen ist seit Mitte der 1990er-Jahre um etwa 1,12% pro Jahr gewachsen und lag im Jahr 2009 bei ca. 45,2 m². Innerhalb des Bezirks liegt der Wohnflächenkonsum in Kassel deutlich unter dem Bezirksmittel, in Bad Hersfeld und Fulda geringfügig darunter. Der Wohnflächenkonsum in ländlichen Kreisen wie dem Werra-Meißner-Kreis ist dagegen deutlich 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 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 Marktanteile flächenintensiver Wohnformen in ländlichen Regionen.

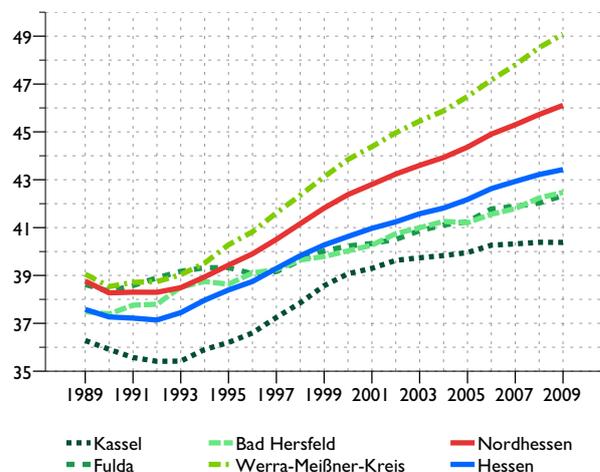
Haushaltsgröße und Wohnungsversorgung

Nach statistischen Berechnungen stieg die Anzahl der Haushalte in Nordhessen zwischen 1987 und 2006 um ca. 20% auf ca. 0,58 Millionen. Dieses Wachstum wurde jedoch allein im Bereich der Haushalte mit ein (35% Wachstum) bis zwei (41% Wachstum) Mitgliedern erzielt, während die Zahl größerer Haushalte abnahm. Im Jahr 2006 bestanden im Regierungsbezirk Kassel ca. 69% Haushalte aus ein bis zwei Personen, ca. 27% aus drei bis vier und nur ca. 4% 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



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



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

keine gröbendifferenzierte Aussage zur Wohnungsnachfrage treffen. Insbesondere kleine Haushalte mit höherem Haushaltseinkommen belegen oft Wohnungen mit vier und mehr Räumen, d.h. drei und mehr Zimmern (separate Küchen werden als Raum gezählt).

Berechnungen für Nordhessen für das Jahr 2006 ergaben, dass ca. 93% aller Haushalte mit ein bis zwei Personen als Hauptmieter oder Eigentümer Wohnungen mit mindestens drei Räumen bewohnen. Dagegen standen im gleichen Jahr 22% 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 24% 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 lag die mittlere Versorgungsquote im Jahr 2006 unter 100%, in Nordhessen etwas darüber. Am niedrigsten lag die Versorgungsquote in Bad Hersfeld mit ca. 89%. In ländlichen Räumen wie dem Werra-Meißner-Kreis wird dagegen, unter Vernachlässigung von Leerständen, eine rechnerische Vollversorgungsquote erreicht.

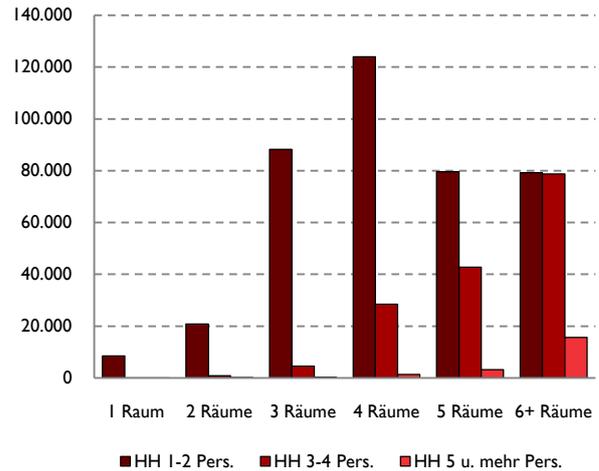
Auf Landes- und Bezirksebene stellt die Versorgungsquote 2006 eine geringfügige Verschlechterung im Vergleich zum Erhebungsjahr 1987 dar. Für Fulda wird im gleichen Zeitraum dagegen eine substantielle Verschlechterung der Quote beobachtet, die auf den schnellen Anstieg der Bevölkerungszahlen zurückzuführen ist. In Kassel ist die Wohnungsverorgungsquote 2006 in etwa auf dem Niveau von 1987 geblieben.

Leerstände

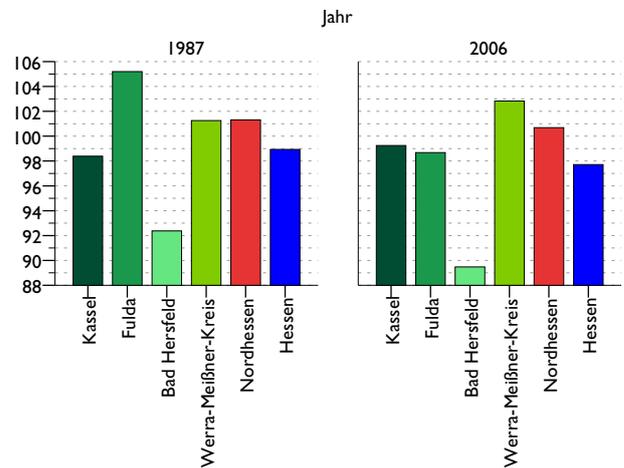
Da für einen funktionierenden Wohnungsmarkt gewisse Leerstandsreserven notwendig sind, wird im Allgemeinen eine Quote von ca. 103 Wohnungen auf 100 Haushalte als Vollversorgung betrachtet. Dies bedeutet, daß einer Versorgungsquote der Haushalte von 100% ein marktaktiver Leerstand von 3% gegenübersteht.

Im Vergleich zum Jahr 2001 sind die Leerstandsquoten in Nordhessen 2009 geringfügig von 3,9% auf 4,3% gestiegen. Ähnlich stabile Leerstandsquoten von 3,8% bis 4,0% weisen Kassel und der Kreis Fulda auf. Im ländlichen Raum sind hingegen leicht steigende Leerstandsquoten zu beobachten. Im Vergleich zu den anderen Landesteilen liegen die Leerstandsquoten in Nordhessen auf deutlich höherem Niveau. Besonders im Werra-Meißner-Kreis ist die Quote von 6,0% im Jahr 2001 auf 7,1% gestiegen. Dies ist Anzeichen eines strukturellen Leerstands in Folge der bereits länger anhaltenden rückläufigen demografischen Entwicklung.

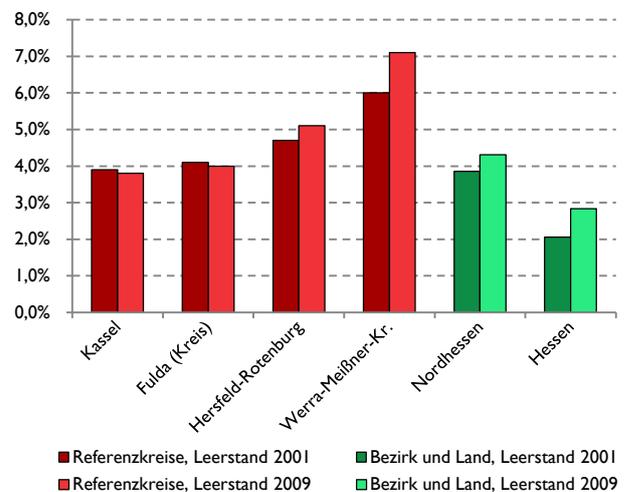
Da die veröffentlichten Leerstandsangaben nur Teilsegmente des Wohnungsmarktes erfassen, sind bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand abweichende Leerstandsquoten nicht auszuschließen.



Wohnkonsum der Haushalte nach Wohnungsgröße und Zahl der Haushaltsmitglieder, Nordhessen 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 Nordhessen. Quelle: empirica-Leerstandsindex 2010

Demografischer Wandel

Für Hessen zeigen neue Bevölkerungsvorausschätzungen einen Rückgang der Bevölkerungszahlen von ca. 8,7% bis 2050. Für Nordhessen wird ein noch stärkerer Rückgang von ca. 24% erwartet. Die Zahl der Haushalte wird bis 2020 nur leicht abnehmen, wodurch die Wohnungsnachfrage in verstäderten 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 71% höhere Anteile der Bevölkerungsgruppe der über 65-Jährigen erwartet.

Bevölkerungsprognose für Nordhessen

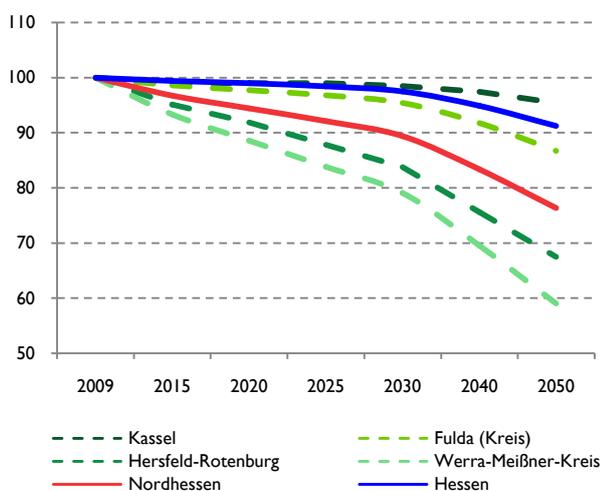
Die Bevölkerungsvorausschätzung 2010 der HessenAgentur berechnet für Hessen im Jahr 2020 einen Bevölkerungsstand von ca. 6,00 Millionen, für das Jahr 2050 ergibt die Projektion einen Wert von 5,53 Millionen, was einem Rückgang von ca. 8,7% entspricht. Für Nordhessen wird dagegen ein stärkerer Rückgang von ca. 5,6% auf ca. 1,16 Millionen im Jahr 2020 erwartet, danach bis 2050 ein weiteres Absinken auf 0,93 Millionen Einwohner oder ca. 24% unter den Bevölkerungsstand von 2009.

Der landesweite demografische Trend rückläufiger Bevölkerungszahlen ist daher in Nordhessen stärker ausgeprägt als im Landesschnitt. Allerdings verteilen sich die Bevölkerungsverluste innerhalb des Bezirks ungleich. Während für die Stadt Kassel (-4,6% bis 2050) und den Kreis Fulda (-13,3% bis 2050) geringere Verluste als im Bezirksmittel

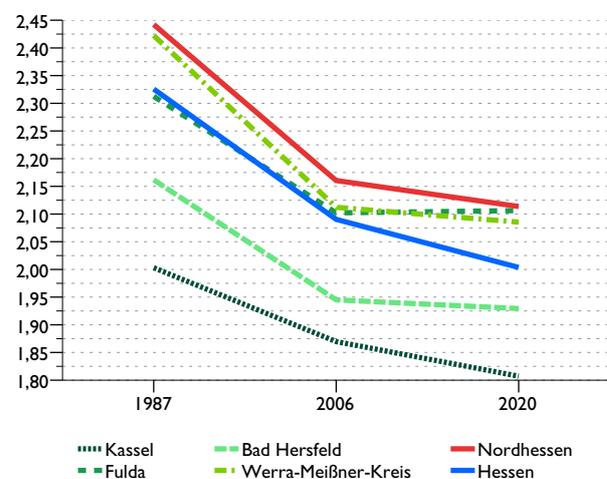
prognostiziert werden, wird vor allem für ländliche Kreise ein stark negatives Bevölkerungssaldo prognostiziert (Werra-Meißner-Kreis -41% bis 2050). Ursache für den Rückgang ist eine sich weitende Lücke zwischen Geburten und Sterbefällen, bei gleichzeitig zu geringen positiven, in Teilregionen teilweise 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 durchschnittlichen Haushaltsgröße, ist selbst



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

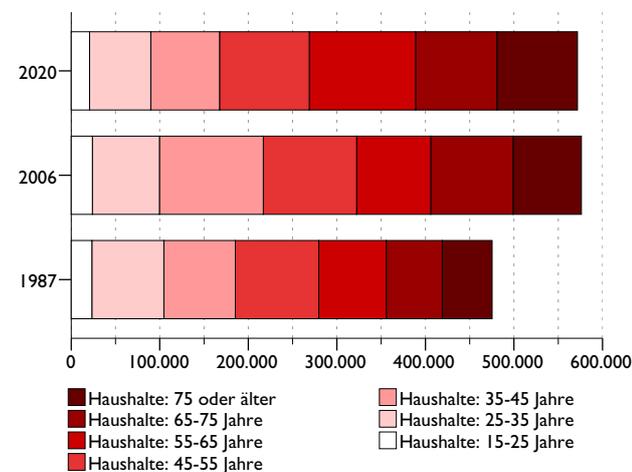


Mittlere Haushaltsgröße in Personen. Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis der Volkszählung 1987, des Mikrozensus 2006 und der Bevölkerungsvorausschätzung 2006 der HessenAgentur

in demografisch stagnierenden Regionen weiter mit einem Anwachsen der Wohnungsnachfrage zu rechnen. So wird sich die mittlere Haushaltsgröße in Nordhessen von 2,16 Personen im Jahr 2006 auf 2,0 im Jahr 2020 verringern. In den größeren Städten mit einem strukturell höheren Anteil an Einpersonenhaushalten werden noch niedrigere Werte erwartet.

Mittelfristig wird für Nordhessen ein Ende des Wachstums der Haushaltszahlen erwartet. So betrug die jährliche Wachstumsrate der Haushaltszahlen im Bezirk zwischen 1987 und 2006 noch ca. 1,0%. Für die Periode von 2006 bis 2020 wird dagegen bereits mit einem leichten Rückgang der Haushaltszahlen gerechnet. Daraus ergibt sich eine Prognose von ca. 0,57 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.



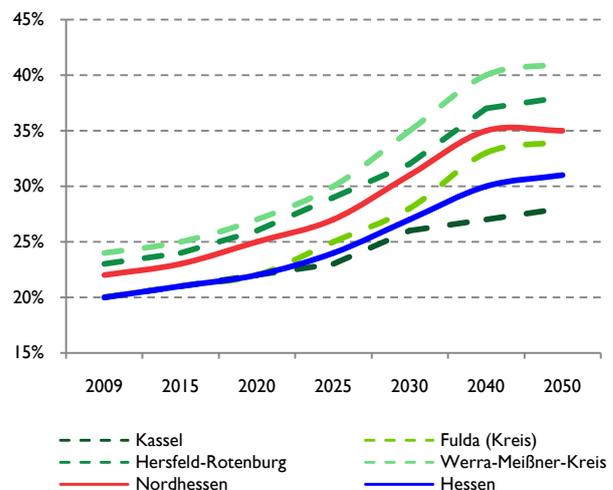
Altersstruktur der Haushalte in Nordhessen nach Bezugspersonen, 1987 bis 2020. Quelle: Berechnungen (IWU) auf Grundlage der Bevölkerungsprognose 2002 der Regionalplanung

Alterung der Bevölkerung

Bedingt durch die zunehmende Lebenserwartung bei gleichzeitig 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% im Jahr 2050, in Nordhessen von 26% auf 35% im Jahr 2050.

In Kassel und im Kreis Fulda fällt der Anstieg geringer aus als in ländlichen Räumen, da die Folgen der gesellschaftlichen Alterung hier bereits weiter fortgeschritten sind. Verstärkt wird der Alterungsprozess der Bevölkerung 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 Werra-Meißner-Kreis von 24% auf 41%, ein Wachstum von 71%. In Kassel dagegen steigt der Anteil nur um 40% auf 28%.

Die Alterung der Bevölkerung hat auch Auswirkungen auf die Altersstruktur der Haushalte. Für das Wachstum der Haushaltszahlen in Nordhessen zwischen 1987 und 2006 waren vor allem die Altersgruppen der 35- bis 55-Jährigen sowie die Gruppe der über 65-Jährigen verantwortlich. Im Jahr 2020 wird bei insgesamt leicht rückläufigen Haushaltszahlen der Anteil der Altersgruppe zwischen 45 und 55 sowie der über 75-Jährigen gestiegen sein, zu Lasten des Anteils der Altersgruppe der 35- bis 45-Jährigen (das Alter eines Haushaltes wird dabei anhand des Alters der Haushaltsbezugsperson gemessen).



Veränderung der Anteile der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung in Nordhessen. 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 Nordhessen 2009 zu historisch niedrigen Fertigstellungszahlen im Wohnungsneubau.

Baukonjunktur

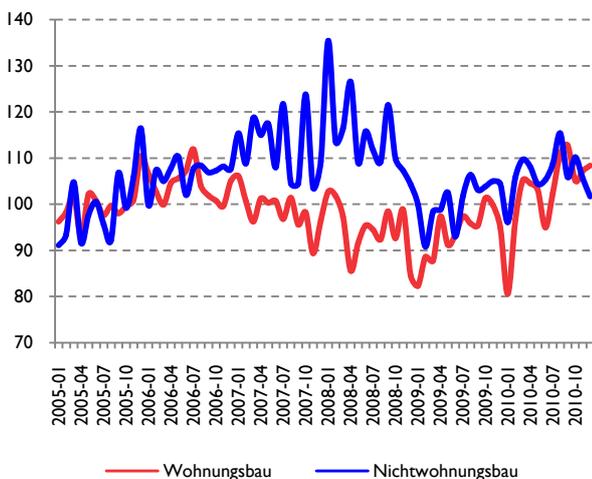
Die Baukonjunktur in Deutschland befindet sich seit dem Tiefpunkt im Jahr 2009 wieder in einer Aufwärtsbewegung. So sank das Investitionsvolumen nach Berechnungen des DIW Berlin im Wohnungsbau von 2008 auf 2009 noch um 0,6%, im Wirtschaftsbau um 3,3%. Der öffentliche Bausektor konnte dagegen mit einem Zuwachs von 3,8% vor allem von den zusätzlichen Mitteln zur Nachfragestabilisierung während der Finanzkrise (Konjunkturpaket II) profitieren. Im Marktsegment des Geschosswohnungsbaus kommt 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

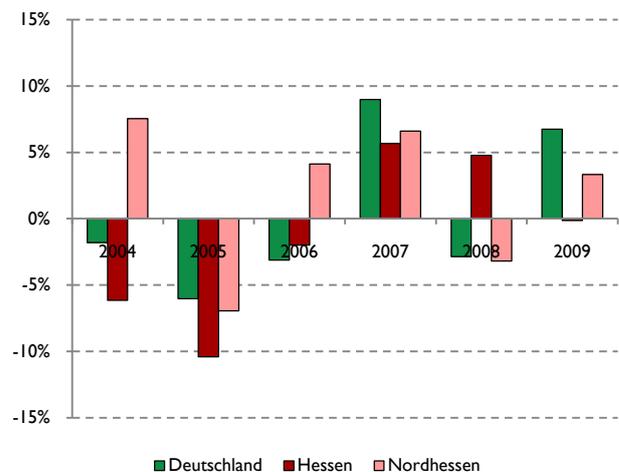
gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ein Wachstum der Bauinvestitionen von 4,2% erwartet, für 2011 ein Wachstum von 1,8%.

In Hessen sind leichte Abweichungen im Konjunkturverlauf zu erkennen. So verlief das Umsatzwachstum im Bauhauptgewerbe 2008 und 2009 in Hessen gegenläufig zum Bundestrend, während Nordhessen 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 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 der des Nichtwoh-



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

nungsbaus. Ende 2010 zeichnete sich im Nichtwohnungsbau 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.

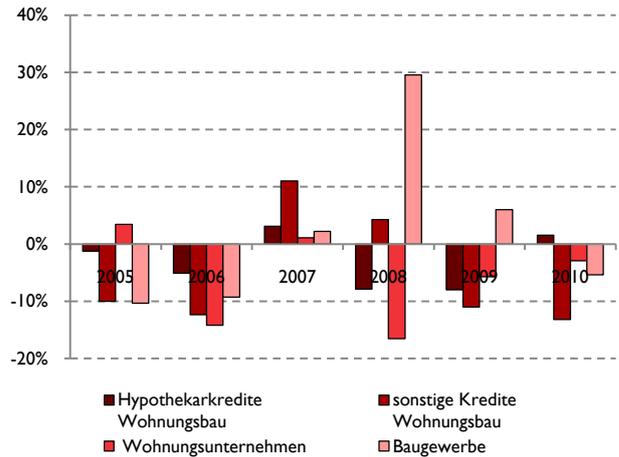
Bei der Kreditvergabe im Baugewerbe ist 2010 in Hessen erstmals seit 2006 ein abnehmendes Kreditvolumen zu beobachten. Auch die Kreditvergabe an Wohnungsunternehmen ist weiterhin rückläufig, allerdings zeichnet sich hier seit 2008 eine Stabilisierung ab. Bei den Hypothekarkrediten für den Wohnungsbau ist 2010 erstmalig seit 2007 wieder eine Ausweitung der Kreditvergabe zu beobachten.

Wohnbautätigkeit

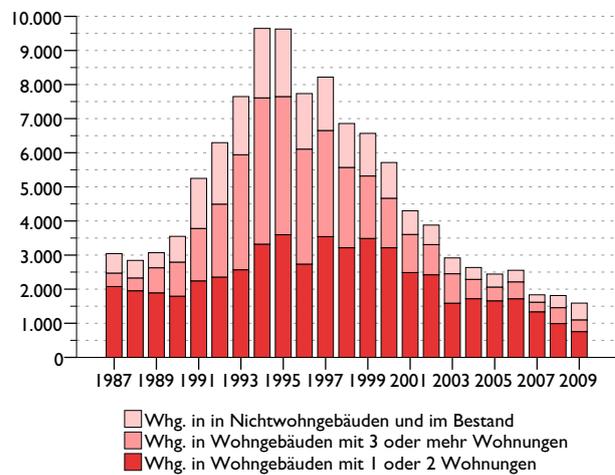
Die Statistik der Baufertigstellungen berichtet für Nordhessen die Zahl von 1.591 neu errichteten Wohneinheiten im Jahr 2009, ein historisch niedriger Wert. Lässt man die außerordentlich hohen Fertigstellungsraten der 1990er-Jahre außer Acht, die in Folge der hohen Migrationsgewinne aus den neuen Bundesländern und Osteuropa notwendig waren, liegen die Ergebnisse bis zum Jahr 2006 dagegen nur geringfügig unter den Fertigstellungszahlen Ende der 1980er-Jahre. Der Rückgang der Fertigstellungszahlen in den Jahren 2007 und 2009 wurde vor allem durch den außergewöhnlichen Einbruch bei den Ein- bis Zweifamilienhäusern verursacht, die seit 2001 den Großteil der Wohnbautätigkeit im Bezirk ausmachen.

Von der im Jahr 2009 statistisch fortgeschriebenen Zahl von 584.881 Wohnungen im Regierungsbezirk Kassel sind ca. 52% Wohnungen mit fünf und mehr Räumen (separate Küchen werden als Raum gezählt). Etwa 43% aller Wohnungen umfassen drei bis vier Räume, kleinere Wohnungen mit ein bis zwei Räumen stellen nur ca. 5% des Bestandes dar. Zwischen 2008 und 2009 erhöhte sich der Bestand an Wohnungen mit fünf und mehr Räumen um 0,26%, der Bestand an Wohnungen mit drei bis vier Räumen um 0,12% und der Bestand an Wohnungen mit ein bis zwei Räumen um 1,14%. Für den Zeitraum von 1999 bis 2009 stellt dies einen Zuwachs der Zahl der Wohnungen mit fünf und mehr Räumen von ca. 6,7% dar, gefolgt von Ein- bis Zweiraumwohnungen mit einem Zuwachs von ca. 8,9%, während das Segment der Drei- und Vierraumwohnungen einen Zuwachs von 2,8% erfuhr.

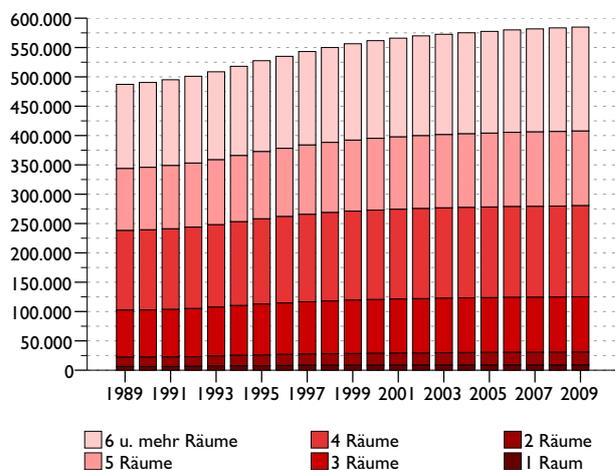
Der steigende Marktanteil großer Wohnungen am Gesamtmarkt führt zu einem geringfügig schnelleren Anwachsen der Wohnfläche im Vergleich zum Wachstum der Zahl der Wohneinheiten. So wuchs die Zahl der Wohneinheiten zwischen 1999 und 2009 um ca. 0,50% pro Jahr, die Wohnfläche dagegen um 0,62%.



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 Nordhessen nach Art der Gebäude. Quelle: Amtliche Statistik



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

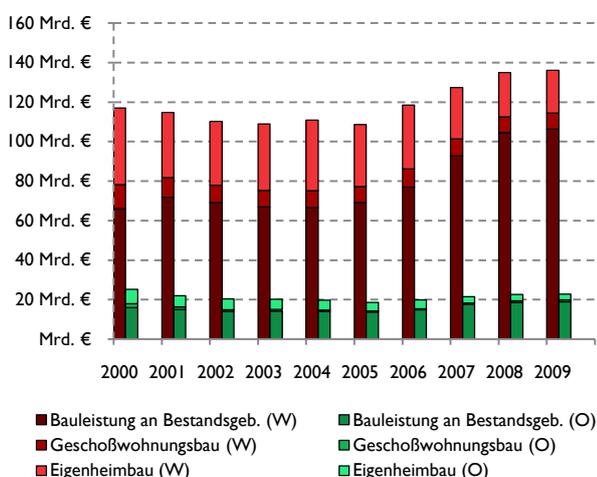
Modernisierungstätigkeit

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% wärmegeämmter 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.

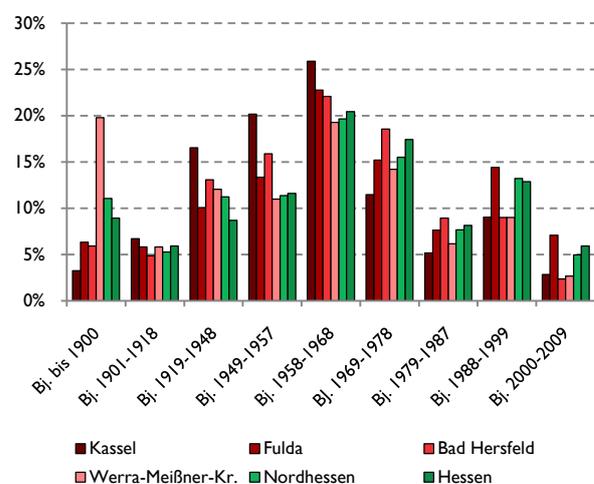


Investitionsvolumen im deutschen Wohnungsbau, west- und ostdeutsche Länder zu Preisen von 2005. Quelle: BMVBS/DIW Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe 2010

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 stellt die relativ geringere wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Bauten dieser Zeit vor allem in Regionen mit entspannten Wohnungsmärkten teilweise ein Investitionshemmnis dar.

Im Bezirk Nordhessen 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 Kassel sind die Baujahre zwischen 1919 und 1968 überproportional vertreten. Fulda dagegen weist überdurchschnittlich viele Bauten aus der Periode zwischen



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

1988 und 2009 auf. Im ländlichen Raum fällt vor allem der außergewöhnlich hohe Anteil der Bauten bis 1900 im Vogelsbergkreis auf.

Energetischer Zustand und Modernisierungsraten

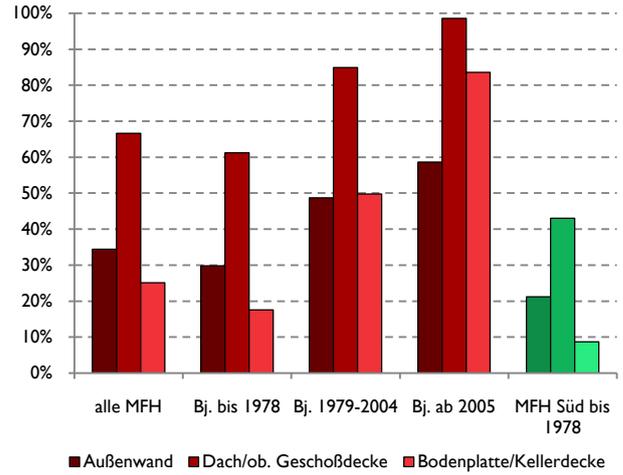
Mittels einer repräsentativen Strukturhebung des Instituts Wohnen und Umwelt wurde 2010 der energetische Zustand des deutschen Wohnungsbestandes ermittelt. Danach sind ca. 34% der Außenwandflächen von Mehrfamilienhäusern in irgendeiner Form gedämmt, ca. 67% aller Dächer oder oberster Geschoßdecken und 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%.

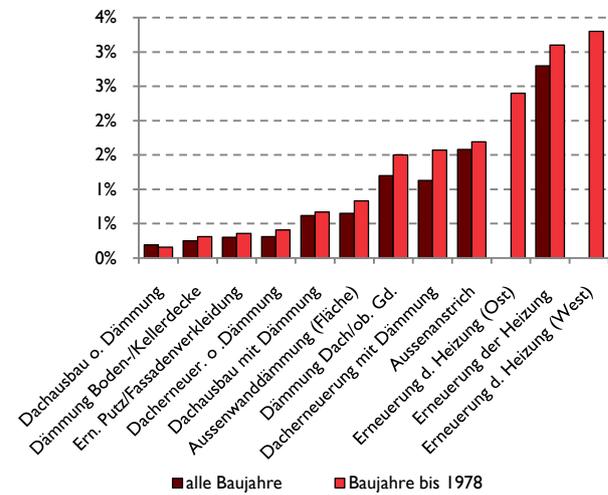
Barrierefreiheit

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.

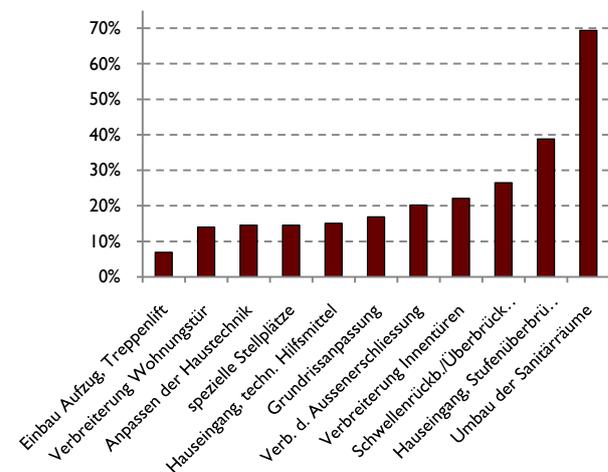
In ca. 3,4% aller Wohngebäude wurden nachträgliche Maßnahmen zur (teilweisen) Barrierefreiheit vorgenommen. Dabei sind am häufigsten (ca. 70%) Sanitärräume barrierefrei umgebaut worden. 39% der Maßnahmen betrafen den barrierefreie Ausbau des Gebäudezugangs durch Rampen etc., ca. 27% den Rückbau oder 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 Nordhessen wurden 2010 leicht rückläufige Preise registriert, wobei sich aber 2011 ein im Vergleich zum landesweiten Trend nachgeholter Preisanstieg andeutet. Das Niveau der Angebotsmieten im Bezirk Nordhessen lag im langjährigen Mittel etwa 41% unter dem Landesschnitt und ist von geringeren Differenzen zwischen städtischen und ländlichen Räumen geprägt als in Süd- und Mittelhessen.

Die mittleren Transaktionspreise bei Eigentumswohnungen stiegen in Hessen 2009 um ca. 4,2%, wobei Nordhessen nur einen Anteil von 6,2% 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.

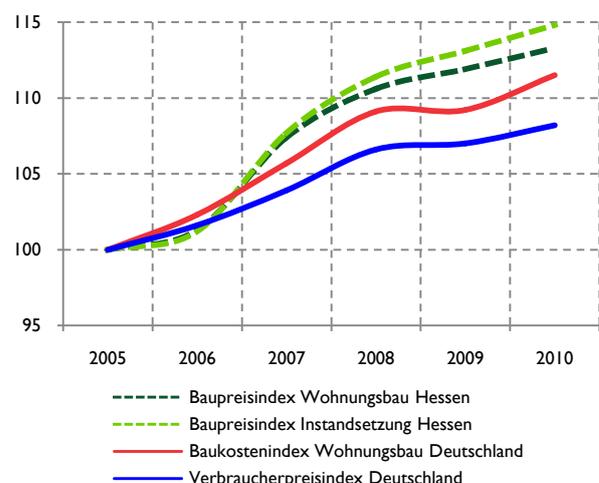
Bestandsmieten

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 €/m², mit einer Spannweite von im Mittel 4,48 €/m² für Wohnungen mit Baujahr vor 1960 in einfachsten Lagen bis zu 10,02 €/m² 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 €/m² mit eine Spannweite von 3,93 €/m² in günstigen Kommunen bis 6,72 €/m² in Kommunen der teuersten Mietstufe. Für nordhessische Kommunen zwischen 20.000 und 100.000 Einwohnern ergab die Auswertung für das Jahr 2006 ein mittleres Kaltmietniveau von 4,96 €/m².

Für Neubauwohnungen (Baujahr ab 2000) von 50 m² bis 80 m² wurde ein landesweites mittleres Kaltmietniveau zwischen 4,94 €/m² in günstigen Kommunen und 8,98 €/m² in Kommunen der teuersten Mietstufe ermittelt. Für das Jahr 2011 ergab die Fortschreibung entsprechende Werte zwischen 5,17 €/m² und 9,76 €/m², 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

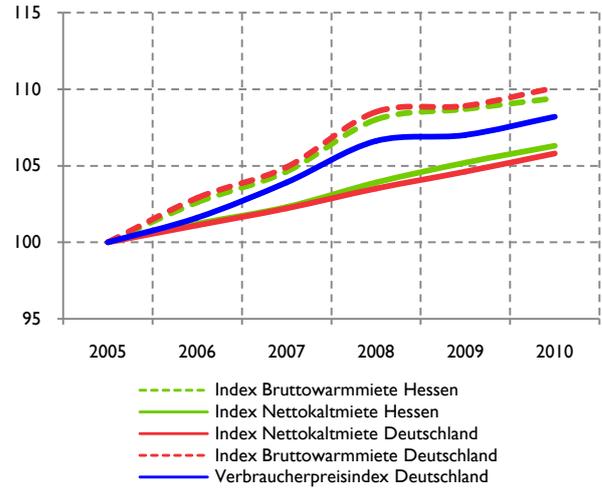
Da die aktuelle Marktdynamik aufgrund der typischen Vertragsstruktur und Verweildauer in Bestandsmietindizes nicht entsprechend abgebildet wird, sind Neuvermietungspreise besser in der Lage, kurzfristige Trends abzubilden. Da Vertragsmieten bei Neuvermietung nicht erfasst werden, werden hilfsweise Angebotsmieten 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 29% in Hessen. Im Regierungsbezirk Kassel ist dagegen eine Verzögerung um etwa ein Jahr in der Preisdynamik zu erkennen, so dass die landesweite Aufwärtsbewegung hier erst im ersten Quartal 2011 mit einem Zuwachs von ca. 16% bemerkbar wurde.

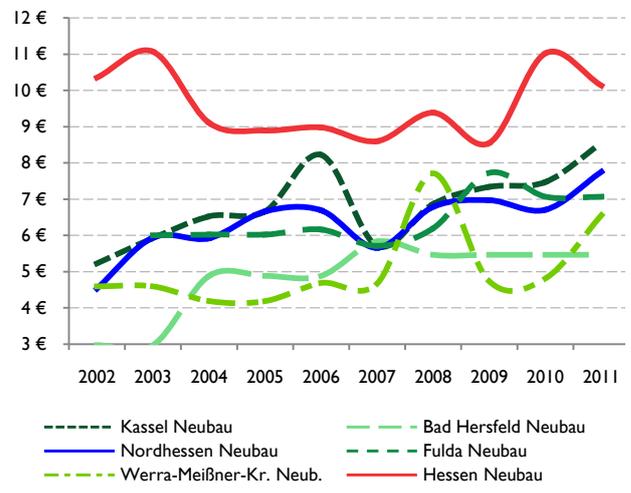
Im ersten Quartal 2011 deutet sich auf Landesebene bereits wieder eine Abwärtsbewegung bei den Angebotsmieten für Neubauten an. Im Bezirk Nordhessen ist dagegen seit dem Jahr 2002 ein aufwärtsgerichteter Wachstumstrend mit einem jährlichen Preiswachstum von ca. 5% zu beobachten. Für Neubauten ab Baujahr 2000 wurden in Kassel Angebotsmieten von 8,55 €/m² ermittelt, in Fulda 7,07 €/m² und in Nordhessen insgesamt ein Durchschnitt von 7,75 €/m². Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre lagen die Angebotsmieten in Neubauten ab 2000 im Bezirk ca. 31% über denen älterer Wohnungen.

Der Mietpreisverlauf für Bauten vor Baujahr 2000 zeigt insgesamt eine geringere zyklische Volatilität. Auch hier wird seit dem Jahr 2007 auf Landesebene ein stabiler Aufwärtstrend beobachtet, im Bezirk dagegen nur eine geringe Wachstumsdynamik mit Zuwachsraten von ca. 1,2% pro Jahr. Im Landesmittel stiegen die Angebotsmieten zwischen 2009 und 2010 um ca. 5%, in Nordhessen dagegen wurde im gleichen Zeitraum ein Rückgang von ca. 1,3% beobachtet. Im ersten Quartal 2011 lag im Bezirk Kassel das Mittel der Neuvermietungsangebote für Wohnungen vor Baujahr 2000 bei 4,87 €/m² Kaltmiete. Am höchsten lagen die Mieten in Fulda mit 5,44 €/m², gefolgt von Kassel mit 5,11 €/m² und Bad Hersfeld mit 4,71 €/m². Das mittlere Mietniveau im Werra-Meißner-Kreis lag bei 4,02 €/m².

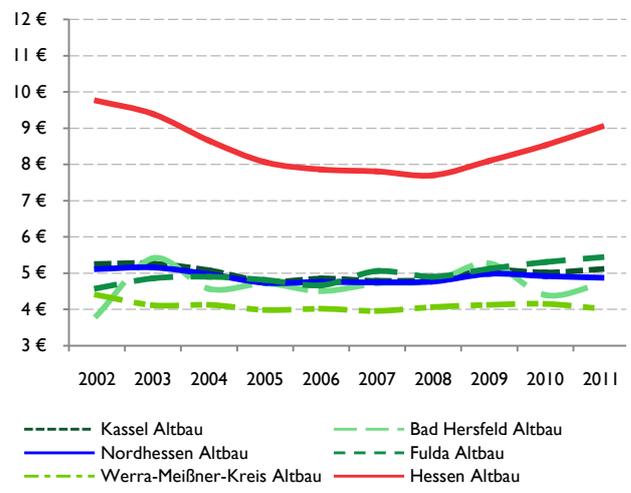
Städte und ländlicher Raum sind insgesamt von geringer Preisdynamik und ähnlichem Mietniveau gekennzeichnet. Anders als in Süd- und Mittelhessen ist in Nordhessen daher auch die Divergenz zwischen den Mieten im ländlichen Raum und in den Städten geringer ausgeprägt. Das allgemeine Mietniveau im Bezirk Nordhessen lag im Mittel der letzten zehn Jahre ca. 41% unter dem Landesschnitt.



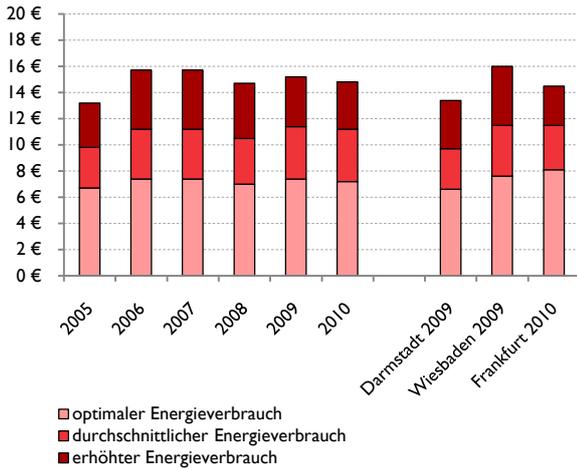
Mietpreisindizes, Deutschland und Hessen
Verbraucherpreisindex für Deutschland (alle: 2005=100)
Quelle: Amtliche Statistik



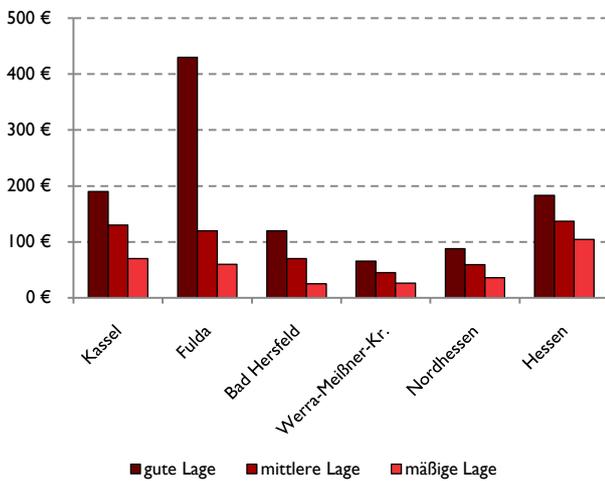
Mittlere Angebotsmieten für Zwei- bis Dreizimmerwohnungen, Baujahre ab 2000
Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis der Angebotsauswertung der IDN Immodaten GmbH



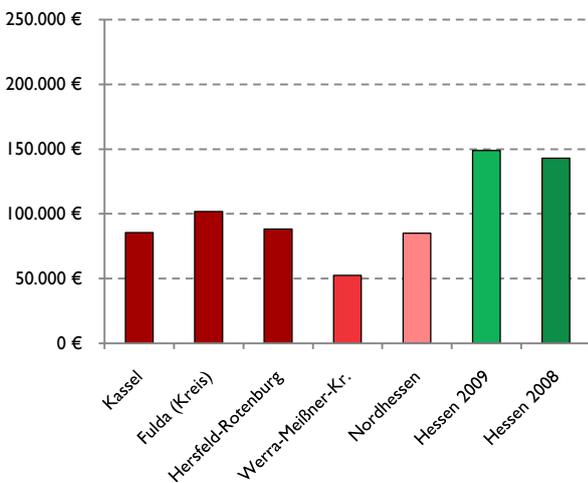
Mittlere Angebotsmieten für Zwei- bis Dreizimmerwohnungen, Baujahre vor 2000
Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis der Angebotsauswertung der IDN Immodaten GmbH



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



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

Entwicklung der Energiekosten

Im Abrechnungsjahr 2009 betrug die mittleren Heizkosten laut Erhebungen des Heizspiegels bundesweit für energetisch durchschnittliche, gasbeheizte Wohngebäude mit 500 bis 1.000 m² Wohnfläche zwischen 7,20 € und 11,20 € pro Jahr und m² Wohnfläche. Energetisch optimierte Gebäude 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 Darmstadt und Wiesbaden sowie des Jahres 2010 für Frankfurt am Main regionale Differenzen in den Heizkosten. Aufgrund des unterschiedlichen Gebäudebestands lassen sich die Einzelergebnisse bestimmter Städte allerdings nicht unmittelbar miteinander vergleichen.

Grundstückswerte und Kaufpreise

Die generalisierten Bodenwerte für Wohnbauflächen in Nordhessen lagen im Jahresmittel 2009 zwischen 36 €/m² für Flächen in mäßigen und 88 €/m² für Flächen in guten Lagen. Damit liegen die Bodenwerte in Nordhessen etwa bei einem Drittel bis der Hälfte der entsprechenden Landesmittelwerte von 105 €/m² bzw. 183 €/m². Höchste Spitzenwerte wurden in Fulda ermittelt, mit Preisen zwischen 60 €/m² und 430 €/m², gefolgt von Kassel mit Preisen zwischen 70 €/m² und 190 €/m² und Bad Hersfeld mit 25 €/m² bis 120 €/m². Mittlere Preise in der Referenzregion Werra-Meißner-Kreis variierten zwischen 26 €/m² und 66 €/m².

Die mittleren, nicht qualitätsbereinigten Transaktionspreise für Eigentumswohnungen beliefen sich im Jahr 2009 in Nordhessen auf ca. 85.000 €. Im Landesschnitt wurden ca. 149.000 € ermittelt, was einer Steigerung um 4,2% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Der nordhessische Markt für Eigentumswohnungen war mit einem Anteil von ca. 6,6% 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 Kassel	1.231.503	1.224.741	-0,6%

Quelle: Amtliche Statistik

Wohnungsversorgungsquote	1987	2006	Veränderung
Land Hessen	99%	98%	-1,0%
Regierungsbezirk Kassel	101%	101%	-0,5%

Quelle: Berechnungen (IWU)

Leerstandsquote bei Mehrfamilienhäusern	2001	2009	Veränderung
Land Hessen	2,1%	2,8%	32,4%
Regierungsbezirk Kassel	3,9%	4,3%	11,3%

Quelle: empirica -Leerstandsindex

Fertigstellung von Wohnungen	2008	2009	Veränderung
Land Hessen	13.171	11.002	-18,0%
Regierungsbezirk Kassel	1.813	1.591	-13,1%

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 ²	11,03 €/m ²	25,5%
Regierungsbezirk Kassel	6,97 €/m ²	6,70 €/m ²	-3,9%

Quelle: Berechnungen (IWU), IDN Immodaten GmbH

Bodenrichtwerte für Wohnbauland 2009	einfache Lage	mittlere Lage	gute Lage
Land Hessen	105 €/m ²	137 €/m ²	183 €/m ²
Regierungsbezirk Kassel	36 €/m ²	59 €/m ²	88 €/m ²

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

Verkäufe von Eigentumswohnungen 2009	Umsatz (Mio. €)	Anzahl	mittlerer Preis
Land Hessen	2.273	15.265	149.000 €
Regierungsbezirk Kassel	151	1.774	85.000 €

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
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