

Regionaler Konjunkturbericht 2011
Südhessischer 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 Darmstadt, der als wichtigster hessischer Teilmarkt ca. 70% der Wohnungsneubauaktivität des Landes auf sich konzentriert, wurde sogar ein Rückgang von fast 20% beobachtet. Begünstigt durch die niedrigen Fremdkapitalkosten für Immobilienkredite ist jedoch im Jahr 2010 zum ersten Mal seit 2007 wieder ein leichtes Wachstum bei den Hypothekarkrediten in Hessen zu beobachten. Auch im Geschößwohnungsneubau 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 Geschößwohnungsbau in etwa halbiert.

Während der Bevölkerungsstand in Hessen im Jahr 2009 etwa auf dem Niveau des Vorjahres blieb, wurden in Südhessen vor allem in den urbanen Regionen steigende Bevölkerungszahlen beobachtet.

Langfristige Prognosen gehen für Südhessen bis etwa ins Jahr 2025 von positiven Wachstumsraten der Bevölkerungszahl aus. Für einzelne Teilräume im Rhein-Main-Gebiet wird bis 2050 ein Bevölkerungszuwachs von bis zu 10% erwartet. Aber auch in stagnierenden Gebieten wird ein stabiler Trend wachsender Haushaltszahlen von ca. 0,5% pro Jahr für eine zusätzliche Wohnungsnachfrage sorgen. In den Stadtregionen Südhessens 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 Südhessen mit einer Zunahme des Anteils der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung von über 30% 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. Trotz der substantiellen Preissteigerungen liegen die Preise für Neuvermietungen in Südhessen damit immer noch unter dem Niveau von 2003. In peripheren Räumen sorgen rückläufige Bevölkerungszahlen weiterhin für sinkende Mietpreise.

Auch bei den Transaktionen im Marktsegment der Eigentumswohnungen liegt der Aktivitätsschwerpunkt im Bezirk Südhessen. 2009 wurde 87% des landesweiten Umsatzvolumens hier getätigt. Der durchschnittliche Kaufpreis in Südhessen lag dabei mit 164.000 € ca. 10% über dem Landesmittel.

Entwicklung der Wohnungsnachfrage

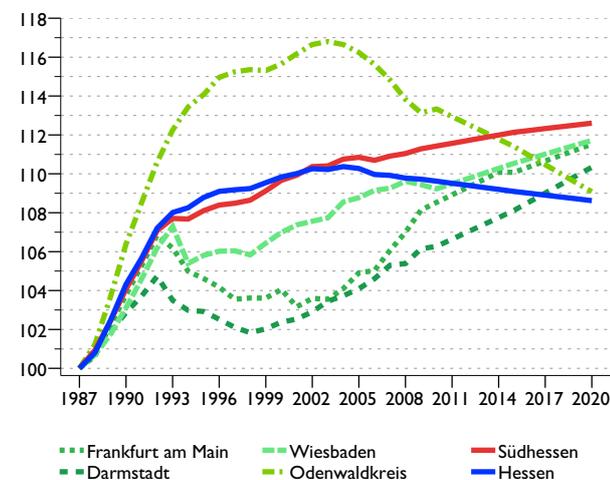
Im Gegensatz zum stagnierenden Bevölkerungswachstum auf Landesebene werden in Südhessen weiter Bevölkerungszuwächse in den urbanen Regionen beobachtet. In den Stadtregionen sind daher anhaltend angespannte Wohnungsmärkte mit geringen Leerstandsquoten zu erwarten. Stagnierende Realeinkommen und ein langsames Wachstum der Haushaltszahlen sorgen hier für eine Verlangsamung des Wachstums der Pro-Kopf-Flächeninanspruchnahme.

Im ländlichen Raum werden weiterhin abnehmende Bevölkerungs- und Beschäftigungszahlen beobachtet, mit der Folge steigender Leerstandsquoten und höherem 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, während der Bezirk Südhessen weiter positive Wachstumsraten aufweist.

In Südhessen ist die Bevölkerungszahl 2009 um 0,2% gestiegen. Dabei hat sich der Suburbanisierungstrend erkennbar abgeschwächt. So verzeichnen seit der Jahrtausendwende die Kernstädte wieder positive Wachstumsraten, während in ländlichen Regionen verstärkt rückläufige Bevölkerungsentwicklungen beobachtet werden. Unter den Städten lag die Wachstumsrate in Frankfurt am Main mit 1,0% und Darmstadt mit 0,7% besonders hoch. Ländliche Regionen wie der Odenwaldkreis mit -0,6% wiesen dagegen z.T. negative Wachstumsraten auf.

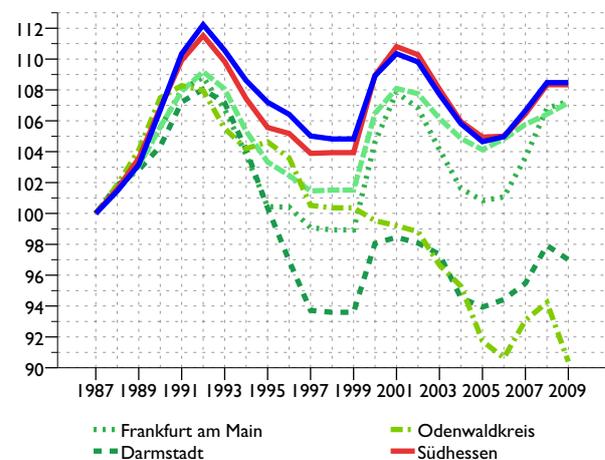


Index der Bevölkerungsentwicklung (1987=100) mit Prognose bis 2020
Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis der amtlichen Statistik und der Bevölkerungsvorschätzung 2010 der HessenAgentur

In der weiteren Entwicklung wird sich auch in Südhessen der Trend zu Konzentrationsprozessen der Wohnungsnachfrage auf die verstärkten Kreise und kreisfreien Städte fortsetzen. Kernstädte und ihre Umlandkreise können die zusätzliche Nachfrage aus Zuwanderung jedoch nur dann in Bevölkerungszuwächse umsetzen, wenn ein entsprechendes Siedlungsflächenpotenzial zur Verfügung gestellt werden kann.

Beschäftigungsentwicklung

Der Bezirk Südhessen konnte seine langfristige Beschäftigungssituation zyklusbereinigt relativ stabil halten. Dieser Trend trifft in ähnlicher Form auch auf die Städte Wiesbaden und Frankfurt zu. In Darmstadt kam es jedoch in den 1990er-Jahren zu strukturellen Rückgängen der Zahl der Beschäftigten von ca. 6%.



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

In ländlichen Kreisen ist dagegen ein anhaltender Trend zu abnehmenden Beschäftigtenzahlen zu erkennen.

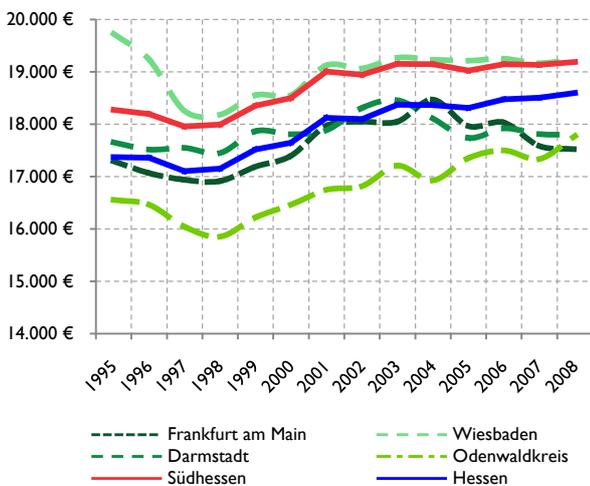
Kurzfristig ist die Beschäftigungsentwicklung überwiegend von konjunkturellen Zyklen geprägt. Hier zeichnet sich Ende 2009 ein Abschwächen des konjunkturellen Aufschwungs ab. So verzeichneten Frankfurt und Wiesbaden im Jahr 2009 nur noch Zuwächse der Zahl sozialversicherungspflichtiger Beschäftigungsverhältnisse zwischen 0,4% und 0,7%, Darmstadt und Offenbach dagegen bereits negative. Aufgrund der intensiven Pendlervernetzung der südhessischen Städte können aus den beobachteten Trends in der Entwicklung von Bevölkerung und Beschäftigung keine unmittelbaren Rückschlüsse auf die kleinräumige 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 in Südhessen bei ca. 19.200 €, etwa 3% über dem Landesmittel. Zwischen 1998 und 2008 ist das verfügbare Realeinkommen im Land Hessen um ca. 8% und im Bezirk Südhessen um ca. 6,5% gestiegen. Innerhalb des Bezirks verlief die Einkommensentwicklung unterschiedlich. So sind in den Städten Darmstadt und Frankfurt seit 2004 Realeinkommensverluste zu beobachten, während die Einkommensentwicklung in Wiesbaden etwa analog zur Bezirksebene verlief. Das mittlere Einkommen in ländlichen Kreisen wie dem Odenwaldkreis liegt immer noch deutlich unter dem Landesdurchschnitt, hat sich aber z.T. dem Einkommensniveau der Städte angeglichen.

Es ist davon auszugehen, dass weiter stagnierende oder rückläufige Realeinkommen in Stadtregionen Auswirkungen auf die Flächennachfrage der Haushalte und die Entwicklung des Marktmietniveaus haben werden.



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

Wohnflächenkonsum

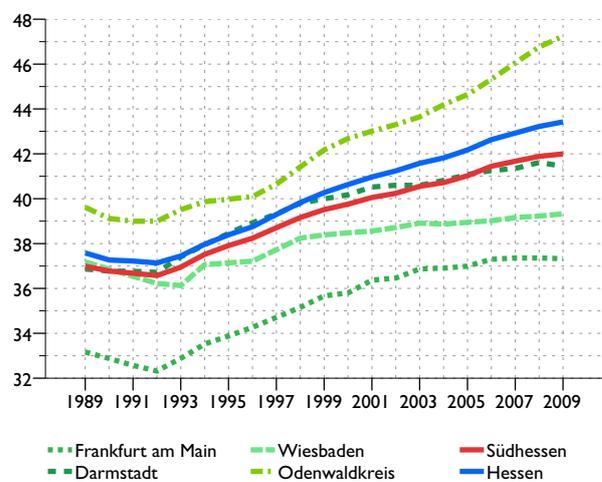
Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche in Südhessen ist seit Mitte der 1990er-Jahre um etwa 0,73% pro Jahr gewachsen und lag im Jahr 2009 bei ca. 42,6 m². Innerhalb des Bezirks liegen Frankfurt und Wiesbaden deutlich unter dem Mittelwert, Darmstadt hingegen etwa auf Bezirksniveau.

Im langfristigen Trend deutet sich auf Bezirks- und Landesebene eine allmähliche Verlangsamung der Pro-Kopf-Flächenzunahme an. Gründe hierfür sind im Abschwächen des Trends zu kleineren Haushaltsgrößen zu finden. In ländlich strukturierten Landkreisen ist dagegen weiterhin ein überdurchschnittliches Pro-Kopf-Wohnflächenwachstum zu beobachten. Gründe hierfür sind vor allem Remanenzeffekte, d.h. 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 Südhessen zwischen 1987 und 2006 um ca. 20% auf ca. 1,84 Millionen. Dieses Wachstum wurde jedoch allein im Bereich der Haushalte mit ein (29% Wachstum) bis zwei (37% Wachstum) Mitgliedern erzielt, während die Zahl größerer Haushalte abnahm. Im Jahr 2006 bestanden im Regierungsbezirk Darmstadt ca. 73% Haushalte aus ein bis zwei Personen, ca. 23% 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 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 Südhessen
Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis der amtlichen Statistik

Räumen, d.h. drei und mehr Zimmern (separate Küchen werden als Raum gezählt). Berechnungen für Südhessen für das Jahr 2006 ergaben, dass ca. 88% aller Haushalte mit ein bis zwei Personen als Hauptmieter oder Eigentümer Wohnungen mit mindestens drei Räumen bewohnen. Dagegen standen im gleichen Jahr 34% 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 40% 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 Darmstadt lag die mittlere Versorgungsquote im Jahr 2006 unter 100%. Am niedrigsten lag die Versorgungsquote in Frankfurt am Main mit ca. 95%. Ursächlich hierfür ist neben tatsächlichen Versorgungsmängeln im niedrigpreisigen Segment auch ein höherer Anteil von Haushalten, die Zusammenwohnen als freiwillige Wohnform wählen, z.B. Haushalte in Ausbildungsverhältnissen oder gemeinschaftliche Wohnformen für Ältere. In ländlichen Räumen wird dagegen, unter Vernachlässigung von Leerständen, eine rechnerische Vollversorgungsquote erreicht.

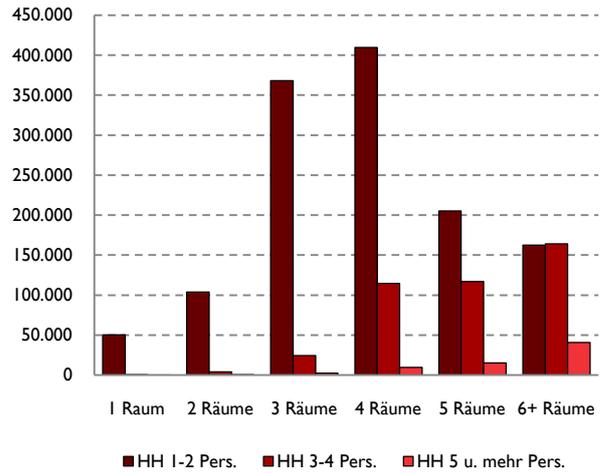
Auf Landesebene stellt die Versorgungsquote 2006 eine geringfügige Verschlechterung im Vergleich zum Erhebungsjahr 1987 dar. Für Darmstadt wird im gleichen Zeitraum dagegen eine substantielle Erhöhung der Quote beobachtet, die vermutlich auf abnehmende Bevölkerungszahlen zurückzuführen ist. In Frankfurt am Main, Wiesbaden und im Odenwaldkreis ist die Wohnungsversorgungsquote 2006 in etwa wieder auf das Niveau von 1987 gestiegen.

Leerstände

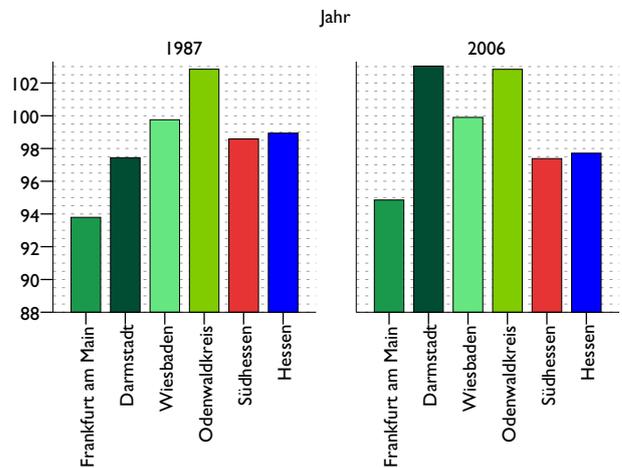
Da für einen funktionierenden Wohnungsmarkt gewisse Leerstandsreserven notwendig sind, wird im allgemeinen eine Quote von ca. 103 Wohnungen auf 100 Haushalte als Vollversorgung betrachtet. Dies bedeutet, dass einer Versorgungsquote der Haushalte von 100% ein marktaktiver Leerstand von 3% gegenübersteht.

Im Vergleich zum Jahr 2001 sind die Leerstandsquoten in Südhessen 2009 von 1,6% auf 2,5% gestiegen. Am geringsten war der Anstieg in Frankfurt am Main von 1,8% auf 2,2%, am höchsten in Wiesbaden von 1,4% auf 2,7%. Da die Leerstandsquoten größtenteils unter der Marke von 3% liegen, ist der beobachtete Anstieg Anzeichen einer gewissen Marktentspannung. Dennoch weist die Versorgungsquote der Haushalte von unter 100% in Südhessen, vor allem in den Städten des Rhein-Main-Gebiets, immer noch auf eine angespannte Wohnungsmarktsituation hin.

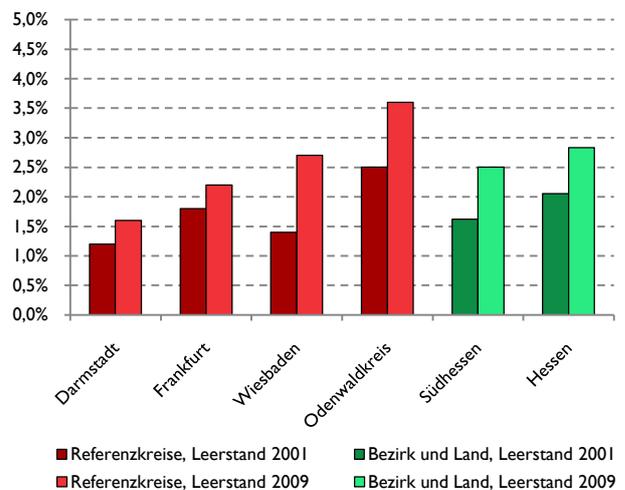
Da die veröffentlichten Leerstandsangaben nur Teilsegmente des Wohnungsmarktes erfassen, sind bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand abweichende Leerstandsquoten nicht auszuschließen.



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

Demografischer Wandel

Für Hessen zeigen neue Bevölkerungsvorausschätzungen einen Rückgang der Bevölkerungszahlen von ca. 8,7% bis 2050. In Südhessen werden dagegen die nächsten 15 Jahre weiter steigende Bevölkerungszahlen erwartet, wovon vor allem der Ballungsraum Rhein-Main mit bis zu 10% Bevölkerungszuwachs profitieren wird. Die Zahl der Haushalte wird bis 2020 um ca. 0,5% pro Jahr wachsen, 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 70% höhere Anteile der Bevölkerungsgruppe der über 65-Jährigen erwartet.

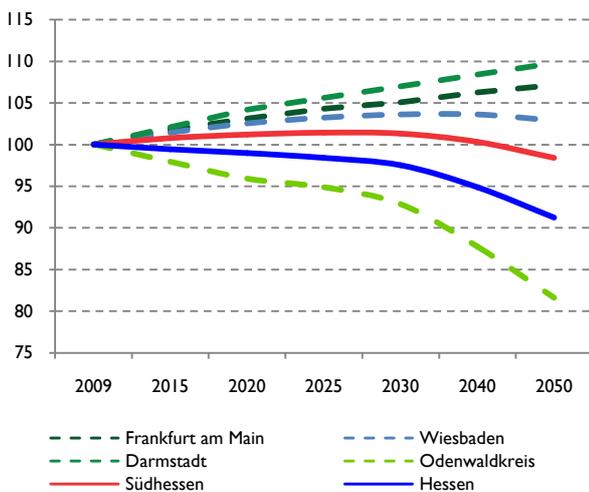
Bevölkerungsprognose für Südhessen

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 Südhessen wird dagegen bis ca. 2025 ein weiteres Wachstum der Bevölkerungszahlen um ca. 1,4% erwartet, danach bis 2050 ein leichtes Absinken auf 3,73 Millionen Einwohner oder ca. 1,6% unter den Bevölkerungsstand von 2009.

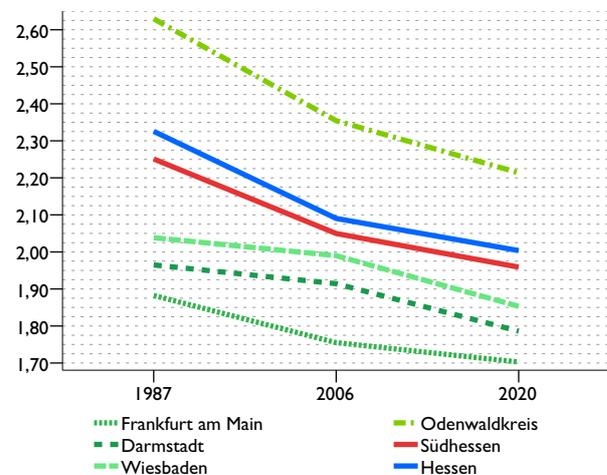
Der landesweite demografische Trend rückläufiger Bevölkerungszahlen ist daher auf Südhessen nur eingeschränkt übertragbar. Allerdings konzentrieren sich die prognostizierten Bevölkerungszuwächse innerhalb des Bezirks vor allem auf städtische Teilregionen, wobei insbesondere die

Verdichtungsräume des Rhein-Main-Gebiets wie Darmstadt (9,8% Wachstum bis 2050), Frankfurt (7,1% Wachstum) und eingeschränkt Wiesbaden (2,9% Wachstum) positive Wachstumsraten aufweisen, während für ländliche Kreise ein stark negatives Bevölkerungssaldo prognostiziert wird (Odenwaldkreis -18,4%).

Ursache für den Rückgang ist eine sich weitende Lücke zwischen Geburten und Sterbefällen, die von prognostizierten Wanderungsgewinnen in Südhessen nicht über das Jahr 2040 hinaus kompensiert werden kann. Aber auch hier gibt es kleinräumige regionale Unterschiede. So resultiert der prognostizierte Bevölkerungszuwachs in Frankfurt am Main überwiegend auf Geburtenüberschüssen, während Umlandkreise im Ballungsraum Rhein-Main von höheren Binnenmigrationsüberschüssen profitieren werden.



Bevölkerungsvorausschätzung Südhessen 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

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 in demografisch stagnierenden Regionen weiter mit einem Anwachsen der Wohnungsnachfrage zu rechnen. So wird sich die mittlere Haushaltsgröße in Südhessen von 2,05 Personen im Jahr 2006 auf 1,96 im Jahr 2020 verringern. In den größeren 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 Südhessen ein Abflachen des Wachstums der Haushaltszahlen erwartet. So betrug die jährliche Wachstumsrate der Haushaltszahlen im Bezirk zwischen 1987 und 2006 ca. 1,0%. Für die Periode von 2006 bis 2020 wird nur noch mit einem halb so starken jährlichen Wachstum der Haushaltszahlen gerechnet. Daraus ergibt sich eine Prognose von ca. 1,97 Millionen Haushalten im Jahr 2020.

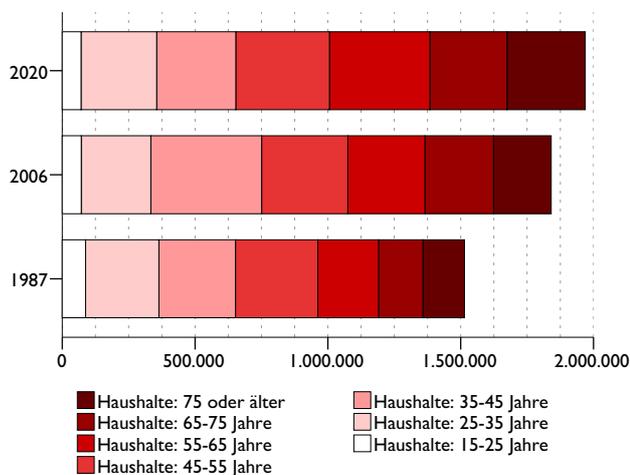
Eine Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße bedeutet nicht in jedem Fall einen geringeren Wohnflächenkonsum. Insbesondere ältere Haushalte, aber auch Familien, deren Kinder ausziehen, verbleiben meist in der bisherigen Wohnung. Dieser Remanenzeffekt führt dazu, dass die Pro-Kopf-Inanspruchnahme 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.

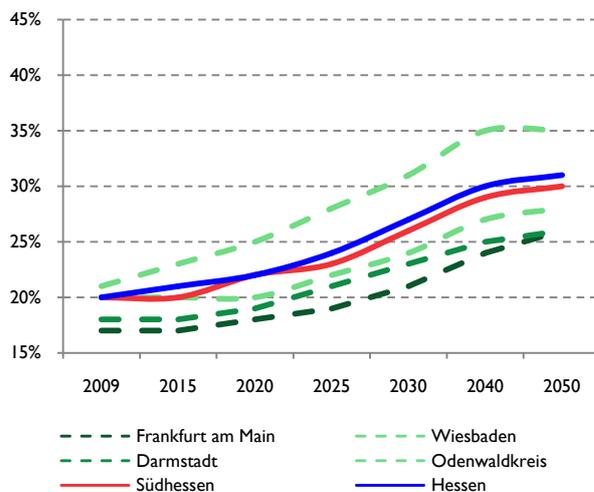
Alterung der Bevölkerung

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 Südhessen auf 30% im Jahr 2050.

In den Städten 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 Odenwaldkreis von 21% auf 35%, ein Wachstum von 67%. In Frankfurt am Main dagegen steigt der Anteil nur auf 26%. Die Alterung der Bevölkerung hat auch Auswirkungen auf die Altersstruktur der Haushalte. Für das Wachstum der Haushaltszahlen in Südhessen zwischen 1987 und 2006 war vor allem die Altersgruppe der 35- bis 45-Jährigen und der über 55-Jährigen verantwortlich. Die prognostizierte Zunahme der Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2020 wird dagegen beinahe ausschließlich von der Altersgruppe der über 65-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 stärksten ab.



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



Veränderung der Anteile der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung in Südhessen. 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. Auf Landes- und Bezirksebene kann es wie in den Jahren 2008 bis 2009 weiterhin zu regional abweichenden Verläufen im Konjunkturzyklus kommen.

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

Baukonjunktur

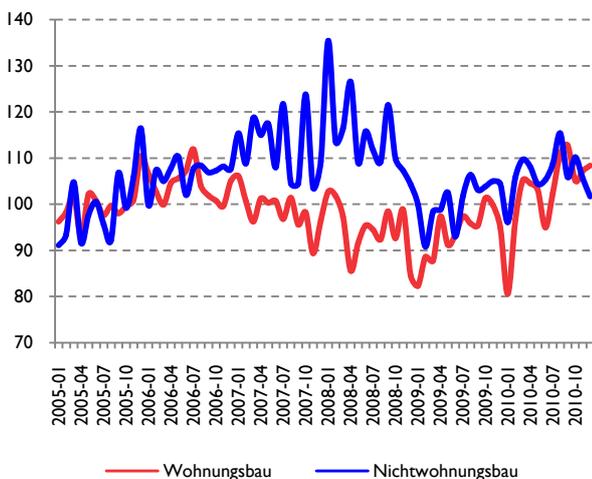
Die Baukonjunktur in Deutschland befindet sich seit dem Tiefpunkt im Jahr 2009 wieder in einer Aufwärtsbewegung. So sank das Investitionsvolumen nach Berechnungen des DIW Berlin im Wohnungsbau von 2008 auf 2009 noch um 0,6%, im Wirtschaftsbau um 3,3%. Der öffentliche Bausektor konnte dagegen mit einem 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

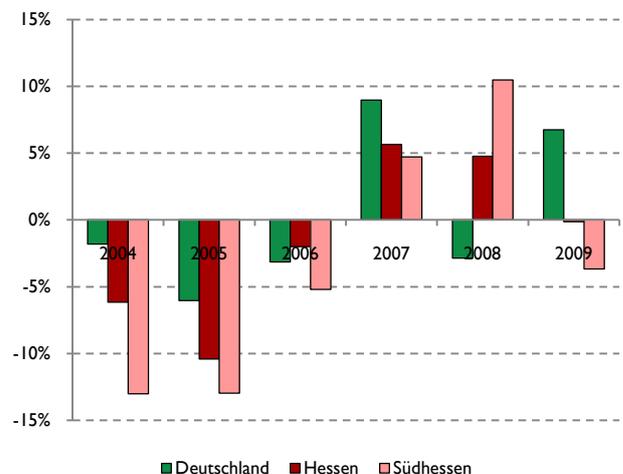
gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ein Wachstum der Bauinvestitionen von 4,2% erwartet, für 2011 ein Wachstum von 1,8%.

In Hessen und im Bezirk Südhessen sind leichte Abweichungen im Konjunkturverlauf zu erkennen. So verlief das Umsatzwachstum im Bauhauptgewerbe 2008 und 2009 jeweils gegenläufig zum Bundestrend, und war von einer höheren Volatilität geprägt.

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 der des Nichtwohnungsbaus. Ende 2010 zeichnete sich im



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

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.

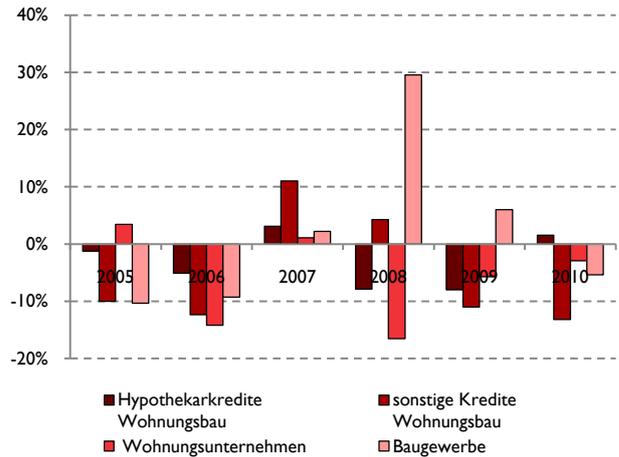
Wohnbautätigkeit

Die Statistik der Baufertigstellungen berichtet für Südhessen die Zahl von 7.712 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.

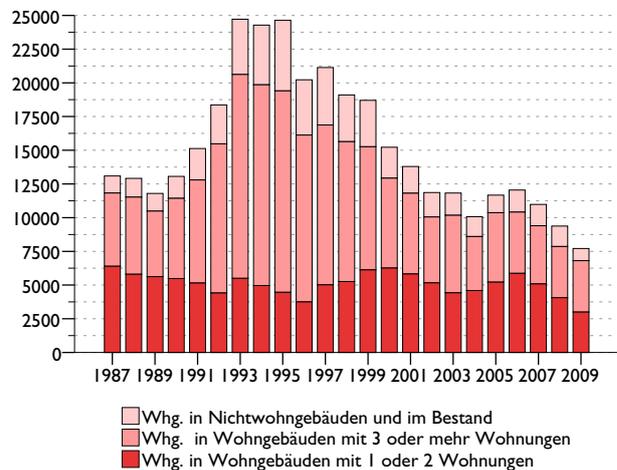
Von der im Jahr 2009 statistisch fortgeschriebenen Zahl von 1.817.246 Wohnungen im Regierungsbezirk Darmstadt sind ca. 40% Wohnungen mit fünf und mehr Räumen (separate Küchen werden als Raum gezählt). Etwa 52% aller Wohnungen umfassen drei bis vier Räume, kleinere Wohnungen mit ein bis zwei Räumen stellen nur ca. 9% des Bestandes dar. Das Marktsegment großer Wohnungen wuchs auch schneller als andere. So erhöhte sich zwischen 2008 und 2009 der Bestand an Wohnungen mit fünf und mehr Räumen um 0,5%, der Bestand an Wohnungen mit drei bis vier Räumen um 0,28% und der Bestand an Wohnungen mit ein bis zwei Räumen um 0,17%.

Für den Zeitraum von 1999 bis 2009 stellt dies einen Zuwachs der Zahl der Wohnungen mit fünf und mehr Räumen von ca. 9,6% dar, gefolgt von Ein- bis Zweiraumwohnungen mit einem Zuwachs von ca. 4,4%, während das zahlenmäßig stärkste Segment der Drei- und Vierraumwohnungen einen Zuwachs von 4,1% erfuhr.

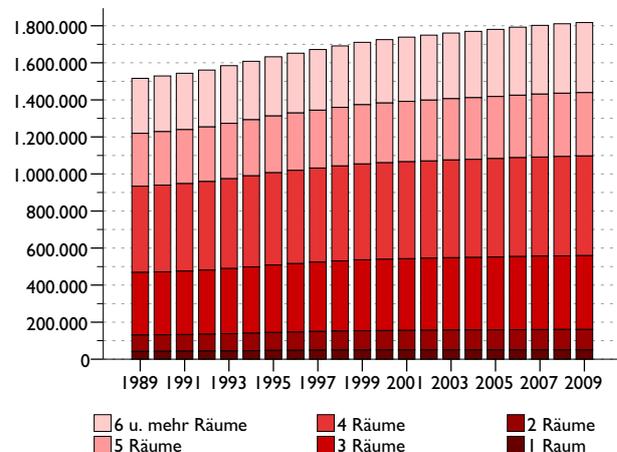
Der steigende Marktanteil großer Wohnungen am Gesamtmarkt führt zu einem überproportionalen Anwachsen der Wohnfläche im Vergleich zum Wachstum der Zahl der Wohneinheiten. So wuchs die Zahl der Wohneinheiten in Südhessen zwischen 1999 und 2009 um ca. 0,6% pro Jahr, die Wohnfläche dagegen um 0,8%.



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



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



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

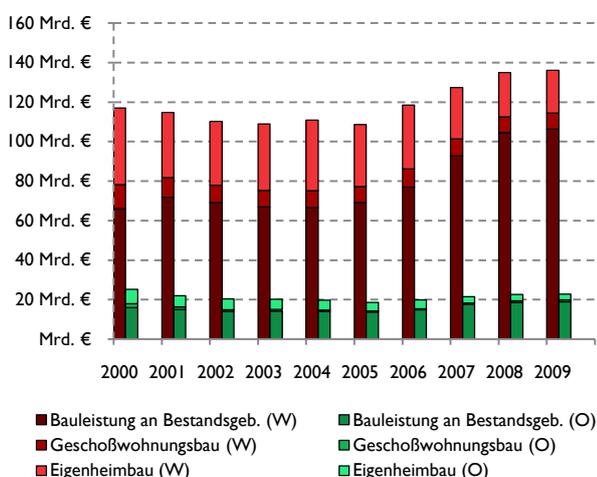
Modernisierungstätigkeit

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.

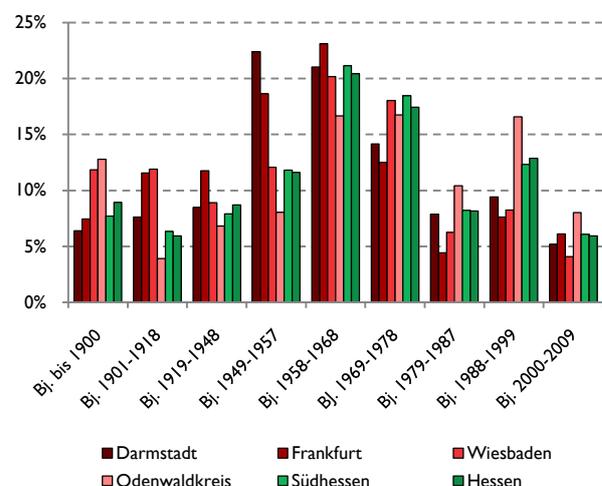


Investitionsvolumen im deutschen Wohnungsbau, west- und ostdeutsche Länder zu Preisen von 2005. Quelle: BMVBS/DIW Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe 2010

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 Südhessen sind die Baujahre zwischen 1958 und 1978 am häufigsten vertreten, unter den Gebäuden jüngeren Baujahres die 1990er-Jahre. In Darmstadt und Frankfurt am Main sind dagegen Wohnungsbauten der Baujahre bis 1918 und der Baujahre zwischen 1949 und 1957 überproportional vertreten, Baujahre ab 1979 bis 1999 in geringerem Umfang als im Bezirksmittel. Im ländlichen Raum sind die



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

Baujahre zwischen 1900 und 1978 unterrepräsentiert. Hier macht sich die starke Neubautätigkeit der 1990er-Jahre am stärksten bemerkbar.

Energetischer Zustand und Modernisierungsraten

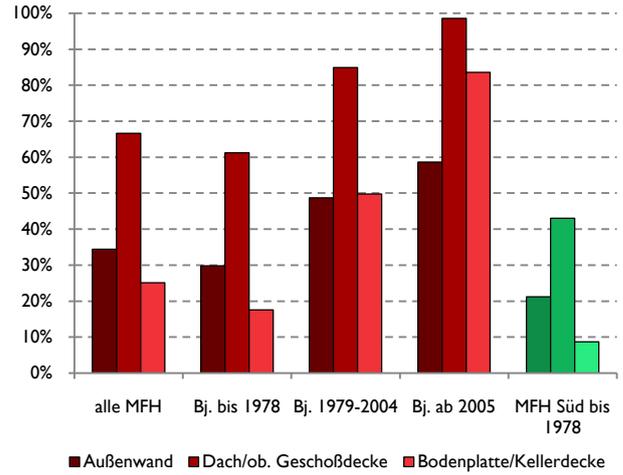
Mittels einer repräsentativen Strukturhebung des Instituts Wohnen und Umwelt wurde 2010 der energetische Zustand des deutschen Wohnungsbestandes ermittelt. Danach sind ca. 34% der Außenwandflächen von Mehrfamilienhäusern in irgendeiner Form gedämmt, ca. 67% aller Dächer oder oberster Geschoßdecken und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

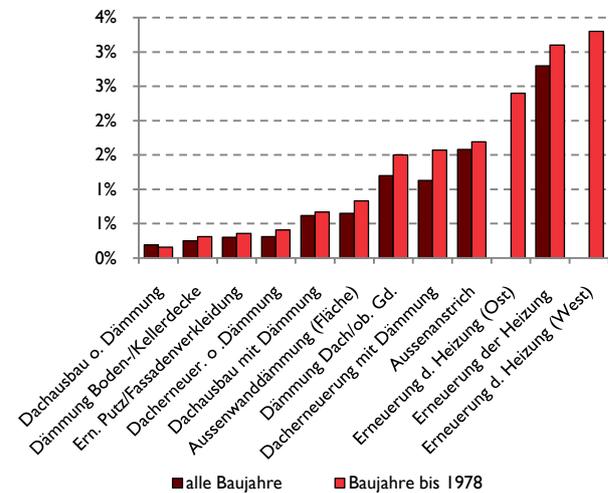
Barrierefreiheit

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.

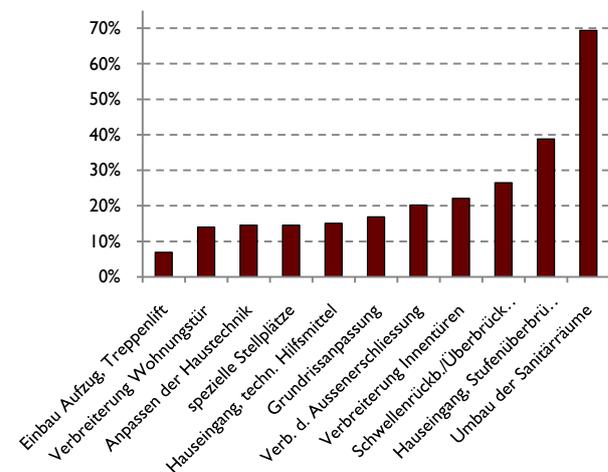
In ca. 3,4% aller Wohngebäude wurden nachträgliche Maßnahmen zur (teilweisen) Barrierefreiheit vorgenommen. Dabei sind am häufigsten (ca. 70%) Sanitärräume barrierefrei umgebaut worden. 39% der Maßnahmen betrafen den barrierefreie Ausbau des Gebäudezugangs durch Rampen etc., ca. 27% den Rückbau oder 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 Südhessen wurden 2010 weitere Preissteigerungen von 5% für Bauten vor 2000 und bis zu 25% 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 Mietniveau im Bezirk Südhessen lag im langjährigen Mittel etwa 9% über dem Landesschnitt.

Die mittleren Transaktionspreise bei Eigentumswohnungen stiegen in Hessen 2009 um ca. 4,2%. Südhessen stellte mit ca. 87% Anteil am gesamten hessischen Umsatzvolumen den Schwerpunkt des Eigentumswohnungsmarktes dar.

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

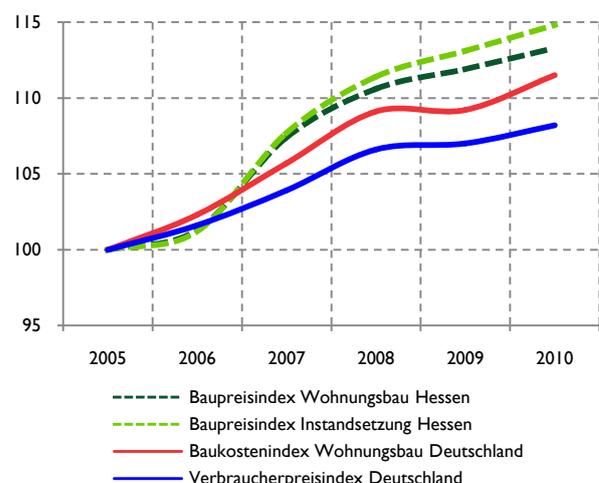
Im bundesdeutschen Mittel verzeichnete der Index der Nettokaltmieten im Jahr 2010 einen Anstieg um 1,1%, in Hessen um 1,0%. Das Preiswachstum der Bestandskaltmieten lag damit unter dem Verbraucherpreiswachstum. Unter Einbezug der Verbrauchskosten für Energie und Wasser orientiert sich das Mietpreiswachstum 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 südhessische Kommunen zwischen 20.000 und 100.000 Einwohnern ergab die Auswertung im Jahr 2006 ein mittleres Kaltmietniveau von 6,08 €/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.

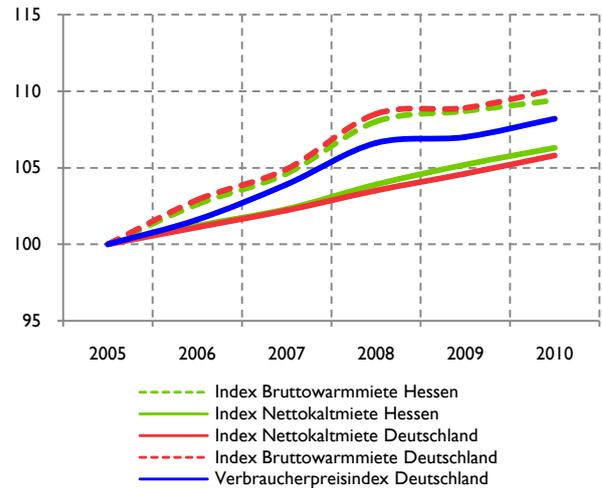
Der Verlauf der Angebotsmieten für freifinanzierte Zwei- bis Dreizimmerwohnungen ab Baujahr 2000 zeigt im Jahr 2010 eine starke Aufwärtsbewegung, mit Preissteigerungen zum Vorjahr von 26,7% in Südhessen und 29% in Hessen. Im Jahr 2009 haben die Angebotsmieten für Neubauten im Landes- und Bezirksdurchschnitt damit wieder nominal das Niveau des Jahres 2003 erreicht. Im ersten Quartal 2011 deutet sich dagegen bereits wieder eine Abwärtsbewegung bei den Angebotsmieten für Neubauten an. Hier wurden in Neubauten ab Baujahr 2000 in Frankfurt am Main im Mittel 11,68 €/m² verlangt, in Südhessen 11,28 €/m². Das hohe Niveau der Angebotsmieten auf Bezirksebene wird dabei wesentlich vom großen Gewicht des Wohnungsmarkts von Frankfurt am Main mitbestimmt. 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. Hier wird seit dem Jahr 2007 ein stabiler Aufwärtstrend beobachtet. Im Landesmittel stiegen die Angebotsmieten zwischen 2009 und 2010 um ca. 5%. Ähnliche Werte werden auch im Bezirk Südhessen beobachtet, im ersten Quartal 2011 erreichte das Preiswachstum hier sogar Werte um 7%. Lediglich in peripheren Räumen ist der Verlauf der Mietpreise vom allgemeinen Trend abgekoppelt. So entwickelten sich die Angebotsmieten im ersten Quartal 2011 im Referenzraum Odenwaldkreis mit -3% sogar negativ.

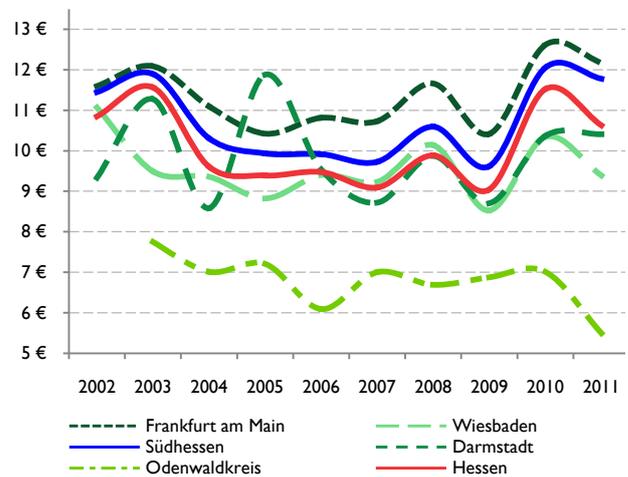
Im ersten Quartal 2011 lag im Bezirk Südhessen das Mittel der Neuvermietungsangebote für Wohnungen vor Baujahr 2000 bei 9,86 €/m² Kaltmiete. Am höchsten lagen die Mieten in Frankfurt am Main mit 10,50 €/m², gefolgt von Wiesbaden mit 9,04 €/m² und Darmstadt mit 8,65 €/m². Das mittlere Mietniveau im Odenwaldkreis lag bei 5,35 €/m². Das allgemeine Mietniveau für Wohnungen vor Baujahr 2000 im Bezirk Südhessen lag im Mittel der letzten zehn Jahre ca. 9% über dem Landesschnitt.

Entwicklung der Energiekosten

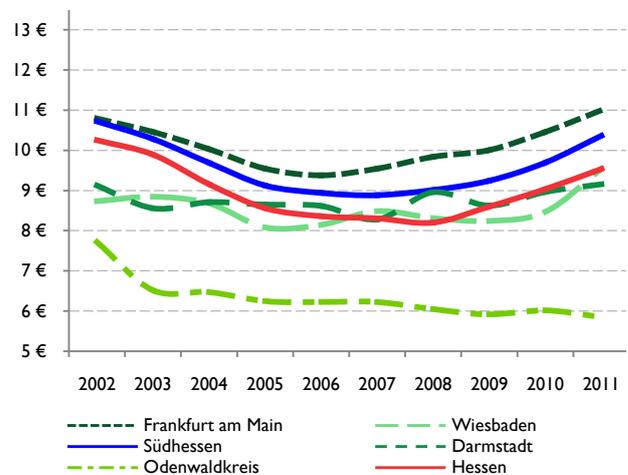
Im Abrechnungsjahr 2009 betragen die mittleren Heizkosten laut Erhebungen des Heizspiegels bundesweit für energetisch durchschnittliche, gasbeheizte Wohngebäude mit 500 bis 1.000 m² Wohnfläche zwischen 7,20 € und 11,20 € pro Jahr und m² Wohnfläche. Energetisch optimierte Gebäude lagen darunter; Gebäude mit sehr ungünstigen



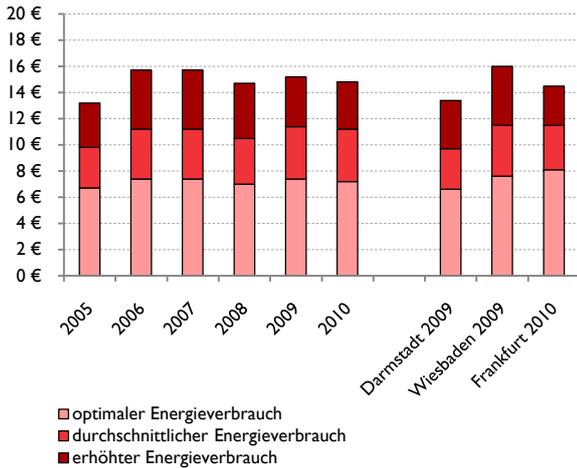
Mietpreisindizes, Deutschland und Hessen
Verbraucherpreisindex für Deutschland (alle: 2005=100)
Quelle: Amtliche Statistik



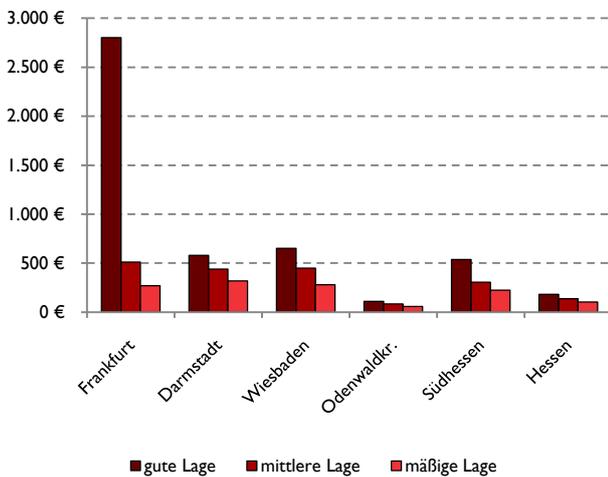
Mittlere Angebotsmieten für Zwei- bis Dreizimmerwohnungen, Baujahre ab 2000
Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis der Angebotsauswertung der IDN Immodaten GmbH



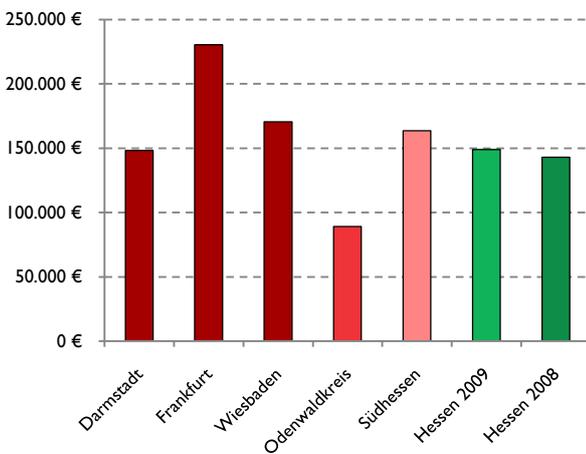
Mittlere Angebotsmieten für Zwei- bis Dreizimmerwohnungen, Baujahre vor 2000
Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis der Angebotsauswertung der IDN Immodaten GmbH



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



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

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 Südhessen lagen im Jahresmittel 2009 zwischen 224 €/m² für Flächen in mäßigen und 538 €/m² für Flächen in guten Lagen. Damit liegt Südhessen etwa bei dem zwei- bis dreifachen der entsprechenden Landesmittelwerte von 105 €/m² bzw. 183 €/m². Während die Mittelwerte für mäßige und mittlere Lagen in den Referenzstädten Frankfurt, Darmstadt und Wiesbaden dem Bezirksdurchschnitt in etwa entsprechen, ist die Spannweite zwischen Lagen unterschiedlicher Qualität in Frankfurt mit Richtwerten von 2.800 €/m² für gute Lagen weit höher. Grundstücke in ländlichen Räumen hingegen weisen weniger lagebezogene Varianz auf. Mittlere Preise in der Referenzregion Odenwaldkreis variieren zwischen 59 €/m² und 110 €/m².

Die mittleren, nicht qualitätsbereinigten Transaktionspreise für Eigentumswohnungen beliefen sich im Jahr 2009 in Südhessen auf ca. 164.000 €. Im Landesschnitt wurden ca. 149.000 € ermittelt, was einer Steigerung um 4,2% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Der südhessische Markt für Eigentumswohnungen verfügte 2009 auch über die höchste Liquidität mit einem Anteil von 87% am gesamthessischen Umsatz. Mit einem Umsatzanteil von 45% wurde fast die Hälfte des hessischen Transaktionsvolumens in den drei Städten Frankfurt, Wiesbaden und Darmstadt getätigt. Innerhalb des Bezirks lagen die mittleren Kaufpreise in Frankfurt bei ca. 230.000 €, in Wiesbaden bei ca. 171.000 € und in Darmstadt bei ca. 148.000 €. Mittlere Kaufpreise in der Referenzregion Odenwaldkreis beliefen sich dagegen auf 89.000 €.

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 Darmstadt	3.784.767	3.792.941	0,2%

Quelle: Amtliche Statistik

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

Quelle: Berechnungen (IWU)

Leerstandsquote bei Mehrfamilienhäusern	2001	2009	Veränderung
Land Hessen	2,1%	2,8%	32,4%
Regierungsbezirk Darmstadt	1,6%	2,5%	43,4%

Quelle: empirica -Leerstandsindex

Fertigstellung von Wohnungen	2008	2009	Veränderung
Land Hessen	13.171	11.002	-18,0%
Regierungsbezirk Darmstadt	9.378	7.712	-19,6%

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 Darmstadt	9,12 €/m ²	11,56 €/m ²	23,7%

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 Darmstadt	224 €/m ²	307 €/m ²	538 €/m ²

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

Verkäufe von Eigentumswohnungen	Umsatz (Mio. €)	Kaufverträge	mittlerer Preis
Land Hessen	2.273	15.265	149.000 €
Regierungsbezirk Darmstadt	1.978	12.086	164.000 €

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