

**Regionaler Konjunkturbericht 2012**  
**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. Diese regionale Differenzierung wird durch die Wanderungsbewegungen in der Bevölkerung noch verstärkt.

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. In diesem Jahr werden in diesen Studien neben den allgemeinen konjunkturellen Entwicklungen die Strukturen der Wanderungsbewegungen aufgezeigt.

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 Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik, 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 2012

Dr. Rudolf Ridinger



## *Inhaltsverzeichnis*

<b>Zusammenfassung</b>	<b>7</b>
<b>Entwicklung der Wohnungsnachfrage</b>	<b>8</b>
<b>Sonderthema: Immobilienpreise und demografischer Wandel</b>	<b>10</b>
<b>Sonderthema: Wanderungsbewegungen</b>	<b>13</b>
<b>Bautätigkeit und Wohnungsangebot</b>	<b>16</b>
<b>Marktentwicklung, Mieten und Nebenkosten</b>	<b>18</b>
<b>Kennzahlen</b>	<b>21</b>
<b>Impressum</b>	<b>22</b>



## Zusammenfassung

Im Jahr 2010 wurde mit einem Rückgang von 11 % gegenüber dem Vorjahr erstmals seit 2005 wieder eine deutliche Abnahme der Investitionen im Wohnungsbau beobachtet. Ursächlich hierfür waren rückläufige Bestandsinvestitionen, z.B. in die energetische Modernisierung von Wohngebäuden. Im Wohnungsneubau wurden in Nordhessen weiterhin rückläufige Fertigstellungszahlen beobachtet. Der seit Mitte der 1990er-Jahre andauernde Trend rückläufiger Neubautätigkeit setzte sich damit in Nordhessen im Jahr 2010 weiter fort, anders als in den anderen hessischen Bezirken, wo es zu einer leichten Erholung der Neubautätigkeit kam. Die Umsätze im hessischen Bauhauptgewerbe wiesen dagegen im Jahr 2010 noch negative Wachstumsraten auf. In Nordhessen konnte der Vorjahresstand dagegen knapp behauptet werden.

Der deutliche Anstieg des Index der Auftragseingänge im bundesdeutschen Wohnungsbau im Jahr 2011 deutet aber eine Belebung der Bautätigkeit an, nicht zuletzt durch die stark gestiegene Nachfrage nach Neubauwohnungen in den Ballungsräumen, die auch im Jahr 2010 in Südhessen teilweise deutliche Bevölkerungszunahmen verzeichnen konnten. Dem standen weiterhin rückläufige Bevölkerungsentwicklungen auf Landesebene und in den nordhessischen Städten - mit Ausnahme Fuldas - gegenüber. Im Jahr 2011 deutet eine starke Zunahme von über 30 % bei den hessischen Wohnbaugenehmigungen eine Wiederbelebung der Wohnbautätigkeit an, es ist allerdings fraglich, ob diese auch außerhalb des Schwerpunktbezirks Südhessen zu nennenswerten Zuwachsraten bei den Fertigstellungen führen kann.

Eine genauere Untersuchung der Wanderungsbewegungen in hessischen Gemeinden zeigt eine Verlangsamung der Stadt-Umland-Wanderungen im Lebenszyklus von Haushalten, die nicht zuletzt durch die Knappheit an Bauland und die dadurch hervorgerufenen hohen Grundstückspreise in Ballungsraumgemeinden verursacht werden. Dennoch ist auch in Zukunft mit einer weiteren Zunahme von Familienhaushalten in suburbanen, verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden zu rechnen. Ursächlich für die hohe Nachfrage nach Wohnungen vor allem in den süd- und mittelhessischen Universitätsstädten, in geringerem Umfang jedoch auch in Kassel, waren in den letzten Jahren vor allem Zuzüge von Studenten und Berufseinsteigern.

Eine relevante Rückwanderung älterer Haushalte in die

Kernstädte ist dagegen nicht zu beobachten, im Gegenzug kam es eher zu konzentrierten Zuzügen Älterer in naturräumlich attraktive Regionen, z.B. in Kurorte. Die größte Zunahme des Anteils der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung wurde in Gemeinden des verdichteten Umlands beobachtet. Insgesamt zeigen sich jedoch ausgleichende Tendenzen - Gemeinden, die bereits in der Vergangenheit hohe Anteile Älterer an der Bevölkerung aufwiesen, verzeichneten in der letzten Dekade nur noch geringe Zuwachsraten beim Anteil Älterer.

Die demografische Entwicklung wirkt sich auch auf die Immobilienpreise in Hessen aus. Bevölkerungsverluste bei weiterhin zunehmendem Wohnungsbestand haben in weiten Teilen Hessens zu rückläufigen Preisen für Eigenheime geführt. Im hessischen Mittel sanken die Preise zwischen 2003 und 2011 nominal um ca. 4 %, was einem inflationsbereinigten Rückgang von ca. 17 % entspricht. Besonders hohe Preisrückgänge mit über 30 % realem Wertverlust waren in peripheren Gemeinden im ländlichen Raum zu beobachten. Als Treiber des Preisverfalls konnten abnehmende Bevölkerungsstände bei gleichbleibenden und zunehmenden Wohnungsbeständen ermittelt werden, was zu Überangebot und substantiellen Leerstandsquoten geführt hat. Die Zunahme des Anteils älterer Haushalte in einer Gemeinde zeigte dagegen preisstützende Wirkung, da immer mehr Alterskohorten in das Rentenalter eintreten, die über vergleichsweise großen Wohnkonsum und Wohlstand verfügen.

Auch 2010 wurden reale Mietpreisanstiege in Hessen vor allem durch steigende Energiepreise verursacht. Das Wachstum der Kaltmieten lag dagegen weiterhin unter der allgemeinen Teuerungsrate. Die Preise für Neuvermietungen setzten vor allem in städtischen Regionen ihren starken Wachstumstrend der letzten vier Jahre fort. So kam es 2011 in Hessen zu mittleren Preissteigerungen von bis zu 11 % bei Angebotsmieten für Neubauwohnungen. Besonders hohe Steigerungsraten für Neubauwohnungen mit bis zu 20 % gegenüber dem Vorjahr wurden in einzelnen Gemeinden in Nordhessen beobachtet. Nach mehreren Jahren mit äußerst geringen Wachstumsraten nähert sich das Mietpreiswachstum für Neuvermietungen damit wieder der mittleren allgemeinen Teuerungsrate an. Eine Fortsetzung derartig außergewöhnlicher Preisvolatilitäten erscheint jedoch mittelfristig unwahrscheinlich.

## Entwicklung der Wohnungsnachfrage

In Nordhessen werden seit Mitte der 1990er-Jahre rückläufige Bevölkerungszahlen beobachtet. In städtischen Teilregionen hat sich die Bevölkerungsentwicklung gegen den Trend leicht stabilisiert. Jedoch sorgen stagnierende Realeinkommen trotz der Trendumkehr bei der Beschäftigungsentwicklung in der wichtigsten Stadt des Bezirks, Kassel, noch nicht für eine nachhaltige Belebung der Wohnungsnachfrage durch Zuzug.

Im ländlichen Raum werden weiterhin abnehmende Bevölkerungs- und Beschäftigungszahlen beobachtet. Remanenzeffekte und großflächige Neubauten im Eigenheimsegment sorgen hier für einen weiter steigenden Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch.

### Bevölkerungsentwicklung

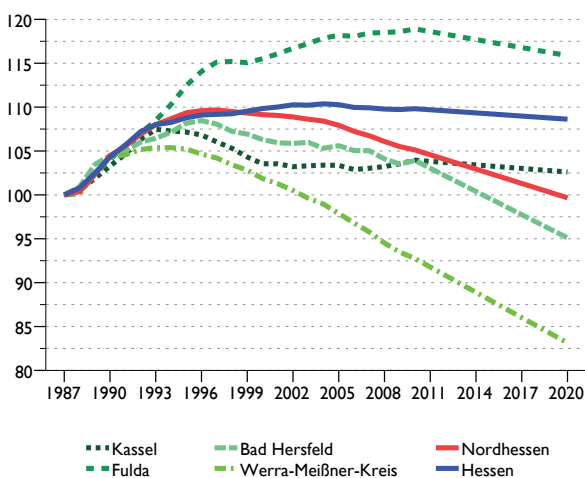
In Hessen wurden von Mitte der 1990er-Jahre bis Mitte der 2000er-Jahre nur noch leicht steigende, danach abnehmende Bevölkerungszahlen beobachtet. Im Bezirk Nordhessen ist dagegen bereits seit Mitte der 1990er-Jahre ein rückläufiger Trend in der Bevölkerungsentwicklung zu erkennen, mit einem Rückgang um -0,4 % im Jahr 2010.

Gegen den Trend verlief die Entwicklung nur in der Stadt Fulda, hier wurden in der letzten Dekade positive Bevölkerungszuwächse registriert, die allerdings gegen Ende des Jahrzehnts zur langsamen Stagnation gekommen sind. Zwischen 2009 und 2010 ist die Einwohnerzahl Fuldas nur noch um 0,3 % gewachsen.

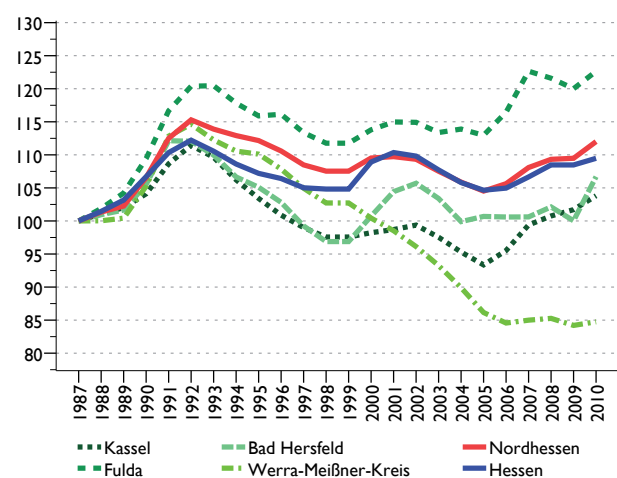
Eine relative Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung ist dagegen für die Stadt Kassel zu beobachten, mit einem Wachstum der Bevölkerungszahl um 0,4 % im Jahr 2010. In

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 2010 ein Bevölkerungsrückgang von -0,8 % 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 stagnierenden Bevölkerungsentwicklung auf die Wohnungsnachfrage für die nächsten zwei Dekaden teilweise kompensieren können.



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



### 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 dagegen in 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. 2010 wurde vor allem in Kassel und Fulda, aber auch in Bad Hersfeld ein weiteres Wachstum der Zahl der abhängigen Beschäftigtenverhältnisse beobachtet. In peripheren Kreisen war dagegen weiterhin eine stagnierende Beschäftigungsentwicklung zu beobachten.

Aufgrund der engen Pendlerverflechtungen zwischen dem ländlichen Raum und verstäderten Kreisen können aus den beobachteten Trends in der Entwicklung der Beschäftigungssituation keine unmittelbaren Rückschlüsse auf die lokale Wohnungsnachfrage gezogen werden.

### Einkommensentwicklung

Wohnflächenkonsum und die Entwicklung des Mietniveaus werden maßgeblich von der Einkommensentwicklung mit bestimmt.

Das mittlere verfügbare Pro-Kopf-Realeinkommen (zu Preisen von 2005) lag 2009 im Regierungsbezirk Kassel bei ca. 17.200 €, etwa 8 % unter dem hessischen Landesmittel. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Reallohnverlust von ca. 1 % im Land und im Bezirk. Zwischen 1999 und 2009 ist das verfügbare Realeinkommen im Land Hessen um ca. 6 %, im Bezirk Nordhessen um ca. 7 % gestiegen.

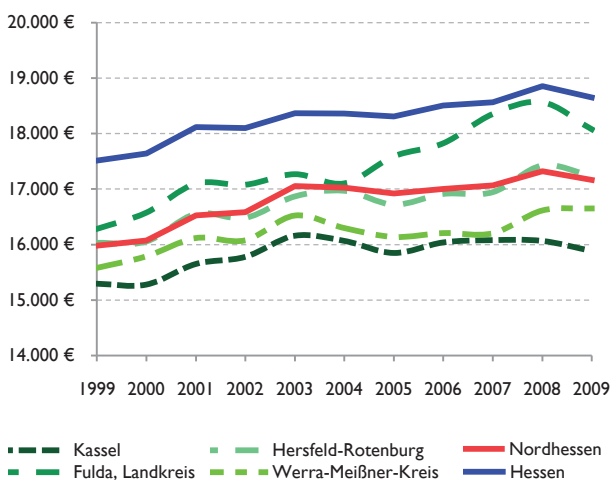
Innerhalb des Bezirks hat sich vor allem in Fulda das Einkommen in den letzten Jahren überdurchschnittlich ent-

wickelt. Kassel konnte abweichend vom Bezirkstrend nur unterdurchschnittlich von der Einkommensentwicklung profitieren. Im Jahr 2009 lag das reale mittlere verfügbare Pro-Kopf-Einkommen hier mit ca. 15.800 € etwa 15 % unter dem Landesniveau.

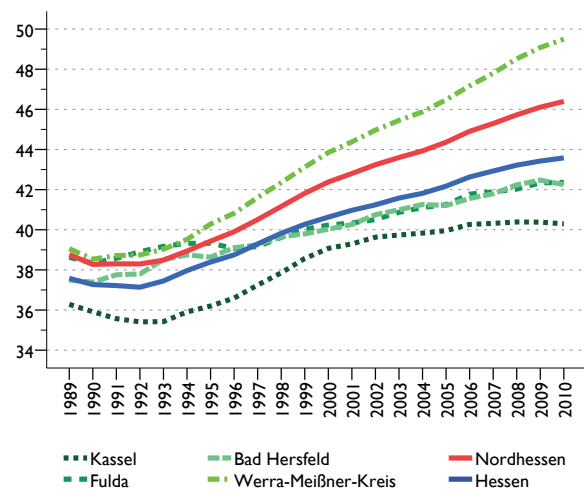
Trotz der relativ stabilen Einkommensentwicklung ist davon auszugehen, dass demografisch bedingte Rückgänge bei der Wohnungsnachfrage in bestimmten Landesteilen zu Angebotsüberhängen führen werden, die sich negativ auf das Marktmietniveau und die Wertentwicklung von Wohnimmobilien auswirken werden. In 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 1,2 % pro Jahr gewachsen und lag im Jahr 2010 bei ca. 46,4 m<sup>2</sup>. Innerhalb des Bezirks liegt der Wohnflächenkonsum in Kassel weiterhin deutlich unter dem Bezirksmittel, was auf geringere Zuwachsraten in den letzten 10 Jahren zurückzuführen ist. 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 Marktanteil flächenintensiver Wohnformen in Form überwiegend großflächiger Eigenheime in ländlichen Regionen.



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

## Immobilienpreise und demografischer Wandel

Ungeachtet des derzeit zu beobachtenden Preiswachstums für Eigentumswohnungen in den hessischen Ballungsräumen verzeichneten Eigenheime in Hessen in den letzten Jahren überwiegend Wertverluste. Die Angebotspreise für gebrauchte Einfamilienhäuser in Hessen sind zwischen 2003 und 2011 im Landesmittel nominal um 3 % gesunken, was einem inflationsbereinigten Preisrückgang von ca. 16 % entspricht. Wesentlich stärker betroffen waren ländliche Gemeinden, wo reale Preisrückgänge von im Mittel bis zu 30 % beobachtet wurden.

Maßgeblich für diese unterschiedliche Entwicklung war auch die divergierende demografische Entwicklung. Während Bevölkerungsverluste und Überangebote durch starke Neubautätigkeit wesentlich für Preisrückgänge in einer Gemeinde verantwortlich sind, wirken der demografische Wandel, abnehmende Haushaltsgrößen und Einkommenszuwächse preisstabilisierend.

### Fragestellungen

Welche Auswirkungen hat der demografische Wandel auf die Immobilienpreise in Hessen? Welche Folgen haben Abwanderung und Alterung auf die Wohnungsnachfrage? Welche hessischen Regionstypen - Städte, Umlandgemeinden oder der ländliche Raum sind davon besonders betroffen? Demografische Veränderungen können sich auf zwei Arten, unmittelbar und mittelbar, auf die Immobilienpreise auswirken:

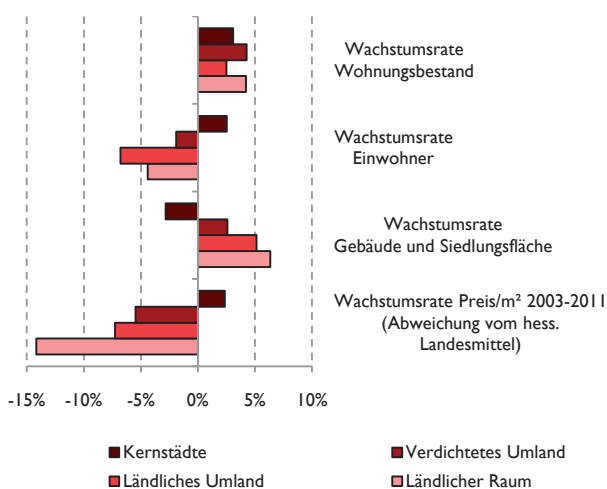
Eine abnehmende Bevölkerungszahl im ländlichen Raum führt bei gleichbleibendem Wohnungsbestand unmittelbar zu abnehmender Nachfrage nach Wohnraum, und damit unter sonst gleichen Bedingungen zu Preisrückgang. Im Gegenzug sorgt steigender Nachfragedruck in Städten für kurzfristig schnelles Preiswachstum, da das Wohnungsangebot nicht in gleicher Geschwindigkeit an die Nachfrageerhöhung

angepasst werden kann.

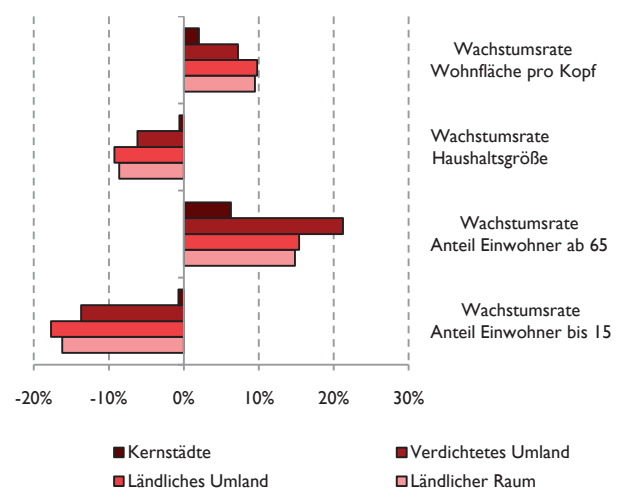
Es ist zwar grundsätzlich zu erwarten, dass eine Anpassung der Bestände durch Rückbau bzw. Neubau langfristig wieder zu einem Gleichgewicht zwischen Wohnangebot und Nachfrage führen wird. Aufgrund der Langlebigkeit von Wohngebäuden und den geringen Rückbauraten bzw. Baulandknappheiten in Städten kann das Ungleichgewicht allerdings längere Zeit bestehen bleiben.

Überlagert wird dieser direkte Preiseffekt durch verschiedene indirekte Einwirkungen auf die Preisbildung, die teilweise die direkten Nachfrageeffekte verstärken, aber auch entgegengerichtete Wirkungen entfalten können:

Niedrigere Preise für Wohneigentum erhöhen bei gleichbleibendem oder steigendem Einkommen den Pro-Kopf-Wohnkonsum und können damit demografisch bedingte



Bevölkerungsentwicklung, Wohn- und Siedlungsflächenzuwachs 2002 bis 2010, Preisentwicklung 2003-2011 in Abhängigkeit vom siedlungsräumlichen Strukturtyp.  
Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis der amtlichen Statistik, IDN Immodaten



Demografischer und sozialer Wandel 2002 bis 2010 in Abhängigkeit vom siedlungsräumlichen Strukturtyp (Zusammengefasste Kreistypen nach BBSR-Definition 2009)  
Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis der amtlichen Statistik

Nachfrageausfälle teilweise kompensieren. Stabilisierend auf die Nachfrage und damit die Preise wirkt auch der andauernde Trend zu kleineren durchschnittlichen Haushaltsgrößen, der nicht nur zu größerem Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum führt, sondern auch zur Erhöhung der Nachfrage nach Wohneinheiten.

Nicht zuletzt spielt die Entwicklung auf den Kapitalmärkten eine bedeutende Rolle bei der Bewertung. Da der Ertragswert von Wohnimmobilien den Barwert zukünftiger Erträge darstellt, wirken sich sinkende Kapitalrenditen grundsätzlich preiserhöhend aus. Zunehmende Leerstände und unsichere Vermietungssituationen in einer Region führen dagegen zu einer Erhöhung der Kapitalrisikoprämien und damit unter sonst gleichen Bedingungen zu niedrigeren Immobilienwerten.

**Regionale Entwicklungstrends**

Zur Untersuchung der Wertentwicklung für hessische Eigenheime in der letzten Dekade wurden statistisch bereinigte gemeindeweise Mittelwerte aus über 60.000 Verkaufsangeboten für Einfamilienhäuser verwendet. Die nach Gemeindegröße gewichteten, hessenweiten Durchschnittspreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche sanken zwischen 2003 und 2011 nominal um ca. 4 %. Inflationsbereinigt resultiert daraus ein mittlerer Preisverfall um ca. 17 %. Ausgelöst wurde dieser Rückgang unter anderem durch ein hessenweites, zyklisches Überangebot infolge der starken Neubauaktivität in der zweiten Hälfte der 1990er-Jahre.

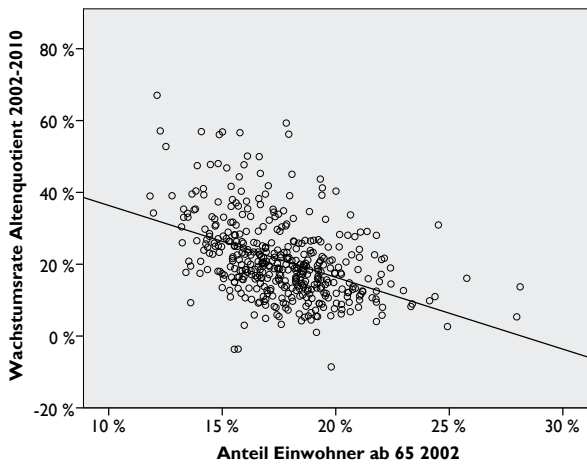
Doch nicht in allen Regionen wurden vergleichbar starke Preisreaktionen beobachtet. Der Preisrückgang in den Kernstädten war ca. 2 % geringer als im Landesmittel, in den verstärkerten Umlandgemeinden und im ländlichen Raum wurden Preisrückgänge beobachtet, die bis zu 14 % über dem Landesmittel lagen, d.h. einem realen Wertverlust von über 30 % entsprachen.

Diese asymmetrischen Preisreaktionen spiegeln sich in der

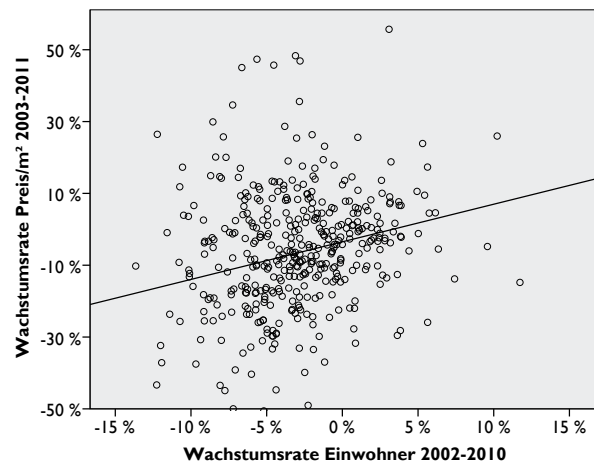
divergierenden Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung in den Teilräumen Hessens wieder. Während Veränderungen in der Nachfrage in den Kernstädten vor allem auf wachsenden Einwohnerzahlen beruhten, Haushaltsgrößen und Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum dagegen dort kaum Veränderungstendenzen zeigten, wurde die Nachfrage in den Umlandgemeinden der Städte und im ländlichen Raum durch höhere Wohnflächenverbräuche (bis zu 10 % in ländlichen Räumen) bei gleichzeitig abnehmenden Bevölkerungszahlen (bis zu 7 % Rückgang in Gemeinden des ländlichen Umlands) getrieben. Verantwortlich für den Preisrückgang im ländlichen Raum ist daher nicht nur die negative demografische Entwicklung, sondern auch die massive Ausweitung des Wohnangebots (die Gebäude- und Siedlungsfläche der Gemeinden im ländlichen Raum ist im Auswertungszeitraum um 6 % gewachsen).

Auch in der qualitativen Entwicklung der Nachfrage unterschieden sich städtische und ländliche Gemeinden. Der Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung stieg besonders in den Umlandgemeinden der Großstädte und im ländlichen Raum zwischen 2002 und 2010 stark an, gleichzeitig war der Anteil der bis zu 15-Jährigen an der Gesamtbevölkerung in gleichem Maße rückläufig. Durch die Abwanderung der jungen und erwerbstätigen Haushalte stieg nicht nur der absolute Anteil der Älteren an, sondern auch der relative Anteil, gemessen am Altenquotienten (relatives Verhältnis des Anteils der über 65-Jährigen zu den 15- bis 65-Jährigen).

Der Alterungsprozess im ländlichen Raum vollzog damit das in den Kernstädten bereits vorweggenommene Muster des demografischen Wandels: Je niedriger der Anteil der Älteren an der Gesamtbevölkerung im Jahr 2002 war, desto stärker war der nachholende Alterungsprozess in den Folgejahren, Zeichen einer konvergierenden demografischen Entwicklung zwischen städtischen und ländlichen Räumen in Hessen.



Relative Zunahme des Anteils der über 65-Jährigen an der Bevölkerung hessischer Gemeinden zwischen 2002 und 2010 in Abhängigkeit von der Altersstruktur im Jahr 2002. Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis der amtlichen Statistik



Einfluss demografischer Entwicklung auf die Preise gebrauchter Einfamilienhäuser. Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis IDN Immodaten GmbH

### Auswirkungen demografischer Faktoren auf die Preise gebrauchter Einfamilienhäuser

Der Einfluss des demografischen Wandels auf die Angebotspreise hessischer Einfamilienhäuser im Jahresdurchschnitt 2011 wurde mit Hilfe eines multivariaten Modells ermittelt. Unter Kontrolle von Ortsgrößen- (Dichte, Gemeindegröße) und Einkommenseffekten (Einkommen, Qualifikationsunterschiede am Arbeitsmarkt) bestätigen die Rechenergebnisse den Einfluss demografischer Faktoren und Trends auf die Preise von Einfamilienhäusern.

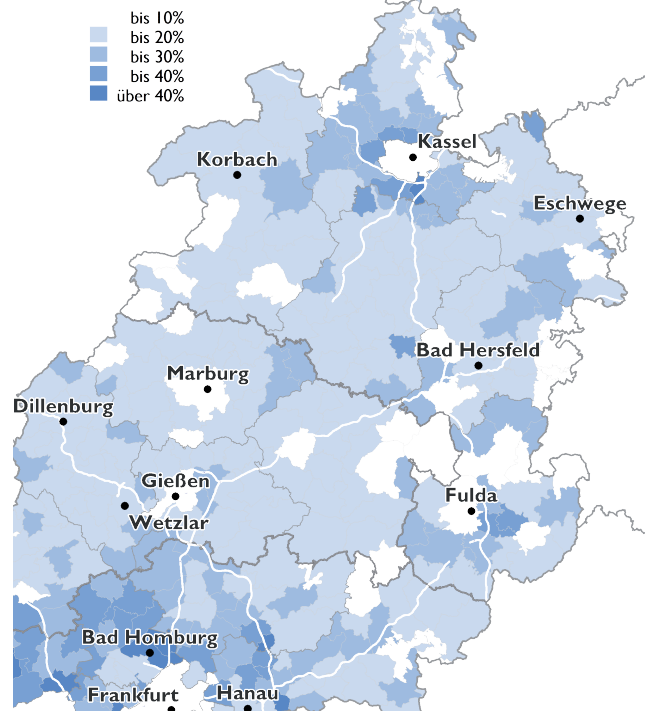
So resultiert eine um einen Prozentpunkt höhere Leerstandsquote im Mietwohnungsmarkt als Indikator für die Lage am örtlichen Wohnungsmarkt im Mittel in einem um ca. 70 € niedrigeren Verkaufspreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche bei den Eigenheimen. Bei einem Durchschnittspreis von ca. 860 € in Gemeinden des ländlicher Raums entspricht dies einem Unterschied von fast 8 %, Indikator für eine starke Sensitivität der Immobilienwerte gegenüber Angebotsüberhängen am Wohnungsmarkt.

Ein um einen Prozentpunkt stärkerer Rückgang der Einwohnerzahl zwischen 2002 und 2010 resultierte im Mittel in einem um ca. 17 €/m<sup>2</sup> niedrigeren Preis. Der beobachtete mittlere Bevölkerungsrückgang von 7 % in Gemeinden des ländlichen Umlands bedeutete daher einen durchschnittlichen Wertverlust von ca. 115 €/m<sup>2</sup>.

Preisstützend wirkte sich dagegen der Wandel der Haushaltsstrukturen und des Wohnflächenkonsums aus. In Gemeinden mit einem um ein Prozentpunkt stärkeren Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche zwischen 2002 und 2010 wurden im Mittel 14 € mehr pro m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt. Eine Verkleinerung der mittleren Haushaltsgröße um 0,1 Personen/Haushalt erhöhte die Durchschnittspreise zusätzlich um ca. 38 €/m<sup>2</sup>.

Auch der demografische Wandel zeigte signifikante Preiseffekte. Die geschätzte Effektstärke ist allerdings nicht sehr groß: Ein um 10 Prozentpunkte höheres Wachstum des Anteils der über 65-Jährigen an der Bevölkerung einer Gemeinde in den Jahren zwischen 2002 und 2010 resultierte in einem um 27 €/m<sup>2</sup> höheren Durchschnittspreis, verglichen mit sonst gleichen Gemeinden. Gemeinden, die einem stärkeren demografischen Wandel unterlagen, wiesen damit leicht höhere Immobilienpreise auf. Eine Ursache hierfür dürfte der Remanenzeffekt darstellen, d.h. der Verbleib älterer Haushalte in der angestammten Wohnung nach Auszug der Kinder oder Tod des Partners. Eine Verbesserung des Angebots an häuslichen Pflege- und Sozialdienstleistungen kann zu einer Verstärkung des Remanenzeffektes beitragen. Auch Vermögenseffekte spielen dabei eine Rolle. Der Eintritt von im Vergleich zur Kriegsgeneration wohlhabenderen Kohorten mit höherem Wohnkonsum in das Rentenalter führt zu einer verstärkten Ausweitung der Wohnungsnachfrage älterer Haushalte. Trotz der wertstabilisierenden Wirkung des Remanenzeffektes ist die dadurch ausgelöste Zugangseinschränkung jüngerer Haushalte zu größeren Wohnungen im Bestand kritisch einzuschätzen, da dadurch kurzfristige Wohnraumknappheiten verstärkt werden können.

Einwohneranteil über 65  
Veränderung in % 2002-2010

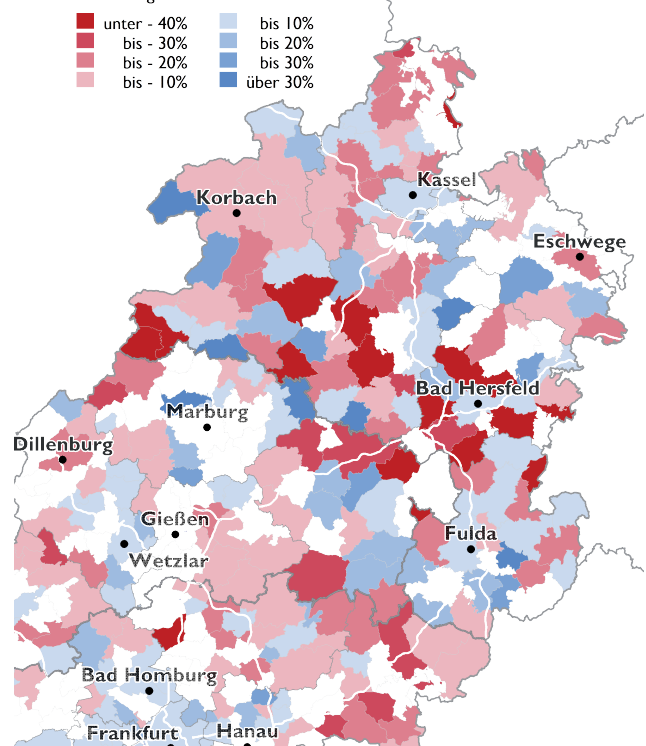


Prozentuale Zunahme des Anteils der über 65-Jährigen an der Gemeindebevölkerung zwischen 2002 und 2010.

Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis der amtlichen Statistik

Wertveränderung von EFH 2003-2011

Abweichung vom Landesmittelwert



Veränderung der mittleren realen Angebotspreise in €/m<sup>2</sup> für gebrauchte Einfamilienhäuser in hessischen Gemeinden zwischen 2003 und 2011. Darstellung als Abweichung vom hessischen Landesmittel. Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis IDN Immodaten GmbH

## Wanderungsbewegungen

**Derzeit ist vermehrt von einer „Rückkehr in die Städte“ die Rede. Eine Untersuchung der Wanderungsbewegung zwischen hessischen Gemeinden der letzten 5 Jahre zeigt, dass es diese Wanderung in die Städte gibt - und zwar sowohl auf großräumiger als auch auf kleinräumiger Ebene. Die Wanderung in den Rhein-Main-Ballungsraum und die Kernstädte wird dabei weitgehend durch junge Menschen getragen, eine Rückkehr Älterer in die Städte ist quantitativ nicht relevant. Es handelt sich also eher um Bildungswanderung und „verhinderte Suburbanisierung“ als um „Reurbanisierung“. Die Konzentration junger Menschen im Ballungsraum führt auch zu einer Konzentration der Geburten in diesen Räumen. Anders als der ländliche Raum weisen zahlreiche Städte positive Geburtensalden auf.**

### Regionale Konzentrationsprozesse

Spricht man von zunehmenden Wanderungen in die Städte, so ist zu differenzieren zwischen drei räumlichen Ebenen: Erstens gibt es großräumige Wanderungsgewinne im Rhein-Main-Gebiet. Diese sind statistisch deutlich erkennbar und führen umgekehrt zu einer kontinuierlichen Abwanderung aus dem ländlichen Raum. Besonders betroffen sind Regionen mit schlechter Verkehrsanbindung.

Zweitens weisen auch die Kernstädte jenseits des Rhein-Main-Gebiets - also v.a. Kassel, Fulda, Marburg und Gießen, positive Wanderungssalden auf. Dies gilt aber fast nur für die Kernstädte.

Drittens werden innerstädtische Aufwertungen zentrumsnaher Quartiere diskutiert. Letztere werden hier nicht untersucht. Sie dürften aber mehr auf die stärkere Nachfrage einkommensstarker Schichten zurückzuführen sein und zu innerstädtischen Preisanstiegen führen (vgl. z.B. die Ergebnisse des aktuellen Mietspiegels Frankfurt), als dass sie tatsächlich zu Bevölkerungszuwächsen im Zentrum führen.

### Klassische Wanderungsmuster im Lebenszyklus

Diese regionalen Änderungen sind allerdings nur die Summe der Wanderungen in einzelnen Lebensphasen. Bezieht man diesen Aspekt mit ein, so zeigt sich, dass auf der großräumigen Ebene Ausbildung und Berufseinstieg der Jungen für die Abwanderung verantwortlich sind, ohne dass dem ein entsprechender Zuzug Älterer entgegensteht. Im Stadt-Umland-Bereich gilt weiterhin das klassische Muster der Wanderungen nach Lebensphasen. Junge Menschen zwischen 18 und 29 Jahren wandern zur Ausbildung und zum Berufseinstieg in die Stadt („Berufseinstiegswanderung“) und lassen sich in der Phase von 30 bis 49 in Vororten nieder („Familienwanderung“). Neu dabei ist das quantitative Verhältnis der beiden Wanderungsströme, das zu einer verlangsamt Suburbanisierung und einem Bevölkerungszuwachs im Kern der

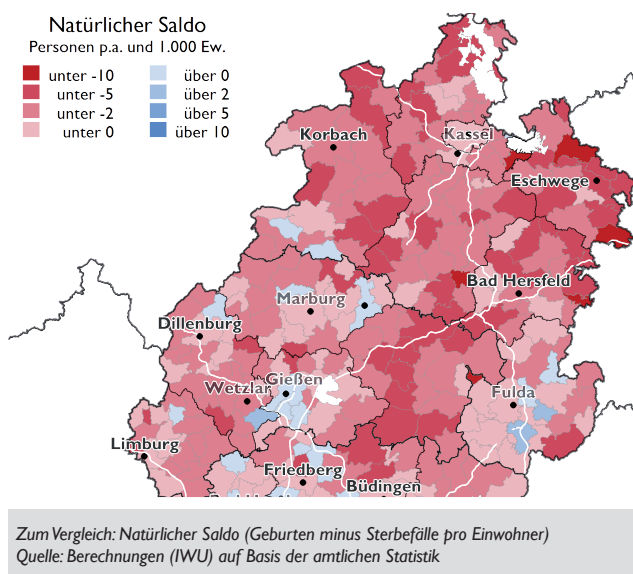
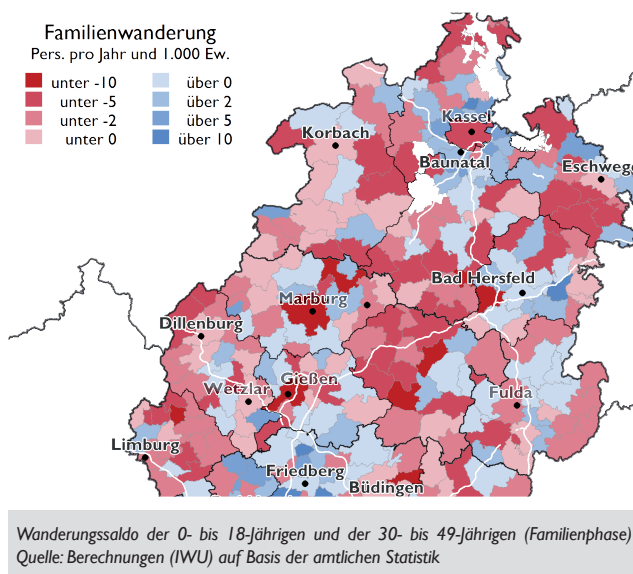
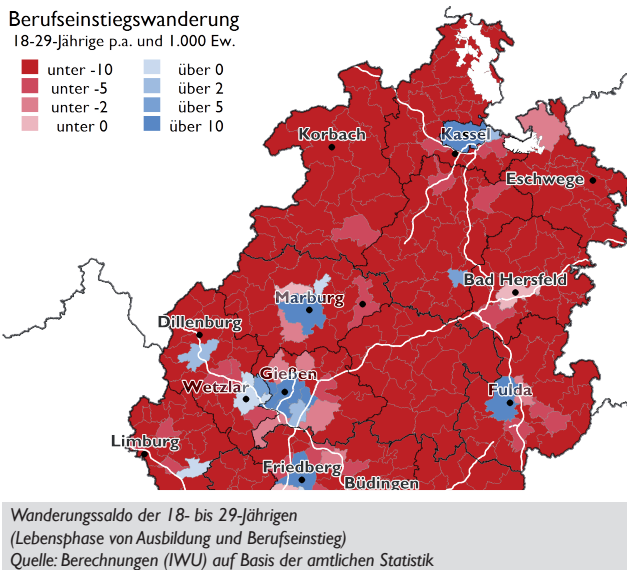
Ballungsräume führt. Der Prozess mag aktuell durch die Verkürzung der Schulzeit und die Abschaffung der Wehrpflicht verstärkt werden und sich künftig auch durch die deutlich kleineren Jahrgänge ab Geburtsjahr 1990 verlangsamen.

In der Immobilienwirtschaft wird vielfach über die Zielgruppe der Empty Nesters oder Best Ager diskutiert - also Menschen, die nach Ende der Familienphase ihr Einfamilienhaus verkaufen und hochpreisige Wohnungen in innerstädtischen Lagen erwerben. Statistisch fällt diese Gruppe derzeit noch nicht auf. Die hessischen Großstädte sind im Saldo noch durch die Abwanderung älterer Menschen geprägt. Gewinner sind einige ländliche Kommunen (hierzu später mehr). Die Menschen dieser Altersgruppe sind bislang vergleichsweise immobil. Hier kann sich aber durch den Eintritt jüngerer Kohorten mit anderen Lebensgewohnheiten und Mobilitätsansprüchen in das Rentenalter eine Verschiebung der Standortpräferenzen in Richtung Städte ergeben, da das Kultur- und Sozialdienstleistungsangebot der größeren Städte gerade für Ältere zum wichtigen Standortfaktor werden könnte.

### Typisierung von Kommunen durch Clusteranalyse

Im Folgenden werden die Wanderungssalden in vier verschiedenen Altersgruppen sowie die natürlichen Salden (Geburten minus Sterbefälle) der hessischen Kommunen 2006 - 2010 in einer Clusteranalyse zusammengefasst. Die Ergebnisse basieren auf einer Sonderauswertung der amtlichen Statistik. Die Clusteranalyse ist ein statistisches Verfahren, welches über einen Algorithmus Fälle (in diesem Fall Kommunen) mit vergleichbaren Strukturen so zusammenfasst, dass ähnliche Gruppen (Cluster) entstehen. Damit wird der Vergleich zwischen verschiedenen Kommunen bzw. die Analyse der altersgruppenübergreifenden Gesamtentwicklung deutlich erleichtert. Dies bedeutet aber auch, dass

nicht jede der unten beschriebenen Entwicklungen automatisch in Reinform für jede Kommune der Gruppe gilt. Es fiel die Entscheidung, zehn Cluster zu bilden, welche in der großen Abbildung auf Seite 15 farblich unterschieden wurden. Ähnliche Gruppen sind dabei mit ähnlichen Farben belegt. Die schwarz dargestellte Gruppe der „Berufseinsteigerstädte“ umfasst nur die vier Städte Frankfurt, Darmstadt, Gießen und Marburg. Sie sind gekennzeichnet durch eine extrem hohe Zuwanderung der 18- bis 29-Jährigen. Diese Gruppe umfasst nicht nur Studierende, sondern auch Berufseinsteiger. Da die Altersklasse bis 29 reicht, dürften zahlreiche Absolventen auch nach dem Studium in den genannten Städten verbleiben. Der Geburtensaldo des Clusters ist eher positiv, die Abwanderung ab dem Alter von 30 (und damit auch die Abwanderung von Kindern) eher hoch. Interessanterweise gehört Kassel trotz seiner Universität nicht zu dieser Gruppe. Dies liegt an der vergleichsweise geringeren Zuwanderung von 18- bis 29-Jährigen - vermutlich wegen des stark regionalen Einzugsbereichs der Universität - sowie dem außergewöhnlich negativen natürlichen Saldo der Stadt Kassel. Kassel bildet zusammen mit Wiesbaden, Fulda, Offenbach, Rüsselsheim und zahlreichen Kommunen südlich und östlich von Frankfurt das Cluster der dunkelgrau gefärbten „Ballungsraumkerne“. Auch diese Gemeinden, welche sich durch viele Arbeitsplätze auszeichnen, sind durch einen hohen, aber keinen extremen, Zuzug junger Menschen geprägt. Im Gegensatz zu den Berufseinsteigerstädten bleiben die Menschen in der Familienphase stärker in der Gemeinde. Die dritte Gruppe, die so genannten Unauffälligen (hellgrau gefärbt), besteht neben der Stadt Hanau aus Kommunen im weiteren Umland des Rhein-Main-Gebiets sowie im Raum Gießen, Fulda und Marburg. Die Kommunen sind durch Strukturen geprägt, die sich in etwa im Durchschnitt des Landes Hessen bewegen. Dies bedeutet, dass alle Wanderungssalden in etwa ausgeglichen sind. Der natürliche Saldo liegt tendenziell eher über dem Landesdurchschnitt. In verschiedenen Grüntönen gefärbt sind Kommunen, welche nach wie vor von der Suburbanisierung, das heißt vor allem vom Zuzug von Familien und deren Kindern, profitieren. Da der Zuzug erst nach Geburt der Kinder erfolgt, sind die natürlichen Salden eher negativ. Die mittelgrüne Gruppe, die Schwerpunkte im Vordertaunus und entlang des Rheins bildet, zeigt Salden, die in allen Altersklassen positiver als der Landesdurchschnitt sind. Bei den hellgrünen Kommunen ist die positive Entwicklung nur auf die Familien begrenzt. Die Schwerpunkte der Kommunen liegen im weiteren Umland des Rhein-Main-Gebiets sowie in der Nähe der Städte Marburg, Gießen, Fulda und Kassel. Mit Wetzlar und Bad Hersfeld sind auch zwei größere Städte in diese Kategorie einzusortieren. Bei letzteren zeigt sich, dass offensichtlich Präferenzen für das Wohnen in der Stadt bestehen und diese in ländlichen Regionen mit ausreichend entspannten Wohnungsmärkten auch verwirklicht werden können. Deutlich erkennbar ist der Suburbanisierungsgürtel um die Stadt Kassel herum, der in Ansätzen auch in Fulda, Gießen und Marburg erkennbar ist. Hier gilt das traditionelle Lebenszyklusmodell, nach dem die Men-



schen im Alter von 18-29 in die Großstadt ziehen, und in der Expansions- und Konsolidierungsphase wegen des höheren Flächenbedarfs ins Umland. Je teurer die Region, desto weiter wird nach außen gewandert.

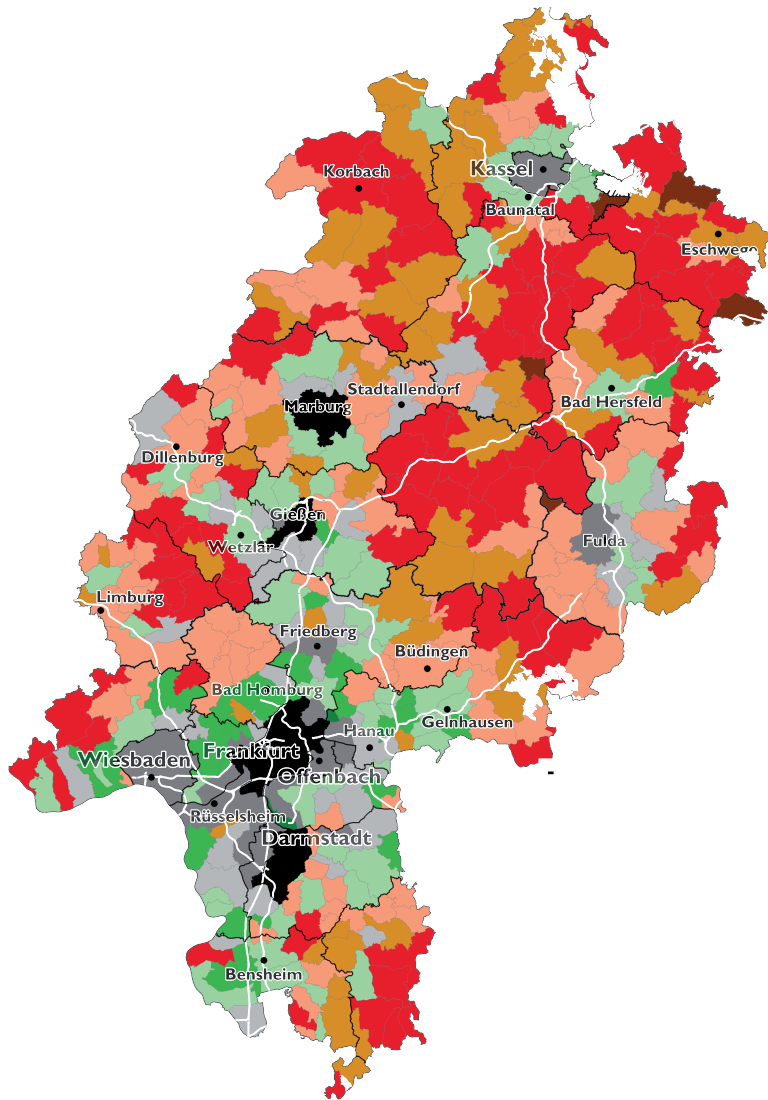
Die zwei dunkelgrünen Kommunen Egelsbach und Niederdorfelden im Rhein-Main-Gebiet sind Sonderfälle extremer Baulandausweisung und dadurch bedingter außergewöhnlich hoher Zuzugsraten.

Hellrot gefärbt sind Kommunen - vorwiegend im ländlichen Raum, aber auch an den Stadtgrenzen von Fulda und Darmstadt - welche durch eine leichte Abwanderung in allen Altersklassen geprägt sind. Verstärkt tritt dieser Trend in den dunkelrot gefärbten Kommunen auf. In beiden Clustern stellen die 18- bis 29-jährigen die größte Gruppe der Abwandernden. Ihnen steht jedoch kein adäquater Strom von Rückwanderern anderer Altersklassen entgegen. Die dunkelrot markierten Kommunen mit starken Abwanderungstendenzen liegen vorwiegend im ländlichen Raum. In Nordhessen betrifft dies große Teile des Kreises Wal-

deck-Frankenberg, des Schwalm-Eder-Kreises, des Kreises Hersfeld-Rotenburg und des Werra-Meißner-Kreises. Hier kommt es auch bei älteren Kohorten zu Abwanderung, die zum Teil auch auf fehlende Angebote an Sozialdienstleistungen zurückzuführen sein dürften.

Zahlreiche Kommunen auch in Nordhessen heben sich von den ländlichen Abwanderungstendenzen durch eine positive Zuwanderungsbilanz älterer Menschen ab (dargestellt in hellbraun). Es scheint sich tendenziell um verkehrlich gut angebundene und landschaftlich reizvolle Regionen zu handeln (in Nordhessen z.B. die Region Wolfhagen / Bad Arolsen). In diese Gruppe fallen zahlreiche Kurorte. Die Zuwanderer stammen mehrheitlich aus dem Nahbereich.

Fünf Kommunen, und zwar Bad Sooden-Allendorf, Helsa, Herleshausen, Schwarzenborn sowie Bad Salzschlirf, dargestellt in dunkelbraun, fallen durch auffällig starke Zuwanderung Älterer aus dem Rahmen. Dies dürfte auf Sonderentwicklungen zurückzuführen sein, beispielsweise durch den Bau und Bezug neuer Senioreneinrichtungen.



**Typologisierung des Wanderungsverhaltens**  
Hessische Gemeinden 2006 bis 2010

- Die Berufseinsteigerstädte
- Die Ballungsraumkerne
- Die Unauffälligen
- Die stagnierenden Familienwohnorte
- Die wachsenden Familienwohnorte
- Die extremen Baulandausweiser
- Die ländlichen Kommunen mit Abwanderung
- Die ländlichen Kommunen mit starker Abwanderung
- Die Altersruhesitze
- Die Altersruhesitze mit Sonderentwicklung

Typisierung von Gemeinden mit ähnlichem Wanderungsverhalten in einer Clusteranalyse  
Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis der amtlichen Statistik

## Bautätigkeit und Wohnungsangebot

Im Jahr 2010 kam es nach mehreren Jahren des Aufschwungs wieder zu einer deutlichen Abnahme der Investitionen. Besonders stark davon betroffen waren die Investitionen im Bestand. Negative Entwicklungen wurden aber auch im Geschößwohnungsneubau und im privaten Eigenheimbau beobachtet. Der Index der Auftragseingänge im Baugewerbe zeigt für 2012 aber eine deutliche Belebung der Wohnungsbautätigkeit an, die durch den starken Anstieg der hessischen Wohnbaugenehmigungen um 30 % im Jahr 2011 auf Landesebene bestätigt wird.

In Nordhessen setzte sich 2010 dagegen noch der negative Trend bei den Fertigstellungszahlen sowohl im Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser als auch im Geschößwohnungsbau weiter fort. Ursächlich hierfür waren weiterhin rückläufige Einwohnerzahlen und regionale Überangebote.

### Baukonjunktur

Der Aufwärtstrend der Jahre 2005 bis 2009 im Wohnungsbau konnte im Jahr 2010 nicht aufrecht erhalten werden und verringerte sich nach Berechnungen des DIW Berlin zwischen 2009 und 2010 insgesamt um 11 %. Besonders davon betroffen waren die Bestandsinvestitionen, die in den Vorjahren stark zulegen konnten und 2010 wieder auf das Niveau des Jahres 2007 zurückfielen.

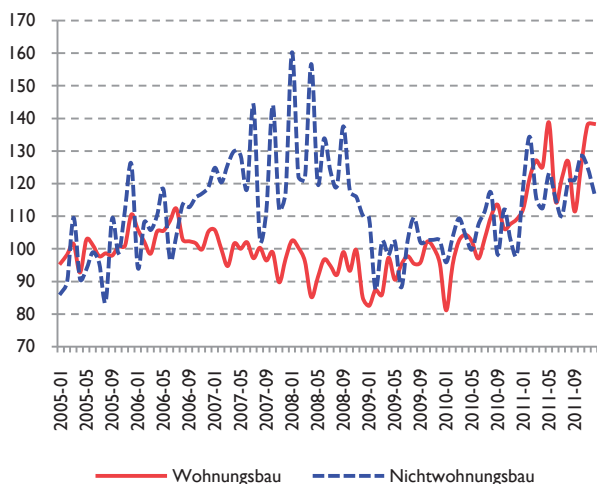
Aber auch im Geschößwohnungsbau konnte die positive Tendenz des Vorjahres nicht aufrecht erhalten werden. Hier waren ebenso wie im Eigenheimbau rückläufige Investitionsvolumina zu beobachten.

Die Umsatzentwicklung im hessischen Bauhauptgewerbe im Jahr 2010 folgte dem Deutschlandtrend und sank um fast 3 %. Geringer fielen die Rückgänge in Nordhessen aus. Hier wurde lediglich ein leichter Rückgang um 0,4 % beobachtet.

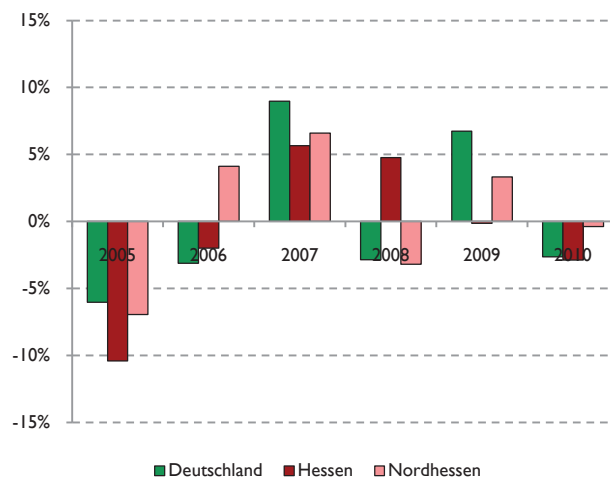
Allerdings ist der Beitrag Mittel- und Nordhessens an der landesweiten Bautätigkeit dem Volumen nach nur von untergeordneter Bedeutung.

Der bundesweite positive baukonjunkturelle Ausblick setzte sich aber auch im Jahr 2011 fort. Besonders im Wohnungsbau konnte der Index der Auftragseingänge 2011 als Frühindikator gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung um ca. 25 % verzeichnen und erreichte damit erstmals wieder vergleichbare Stände wie in den Jahren 2001 bis 2002. Auffällig ist auch die erstmals seit längerer Zeit wieder bessere Entwicklung der Auftragslage im Wohnungsbau im Vergleich zum Nichtwohnungsbau.

Es ist daher für das Jahr 2012 auf Bundesebene eine deutliche Belebung der Wohnungsbautätigkeit zu erwarten.



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



**Wohnbautätigkeit**

Die Statistik der Baufertigstellungen berichtet für Nordhessen im Jahr 2010 die Zahl von 1.208 fertiggestellten Wohneinheiten. Der historische Tiefststand des Vorjahres wurde damit erneut unterschritten. Ursächlich dafür waren weiter rückläufige Fertigstellungen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern und bei Maßnahmen im Bestand.

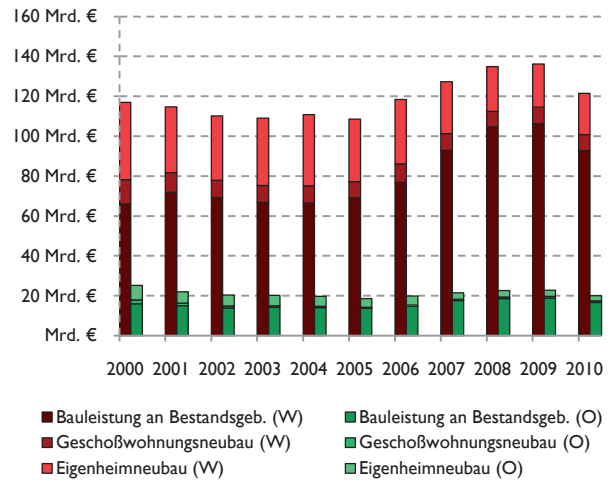
Die jährliche Zuwachsrate im Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser in Nordhessen lag im Jahr 2010 bei nur noch 0,19 % pro Jahr, im hessischen Durchschnitt bei ca. 0,31 %.

Im Geschoßwohnungsbau konnte die kurzzeitige Belebung im Jahr 2009 nicht aufrecht erhalten werden, die Zuwachsraten sanken 2010 mit nur noch 0,13 % Zuwachs gegenüber dem Vorjahr auf einen weiteren Tiefststand ab.

Von der im Jahr 2010 statistisch fortgeschriebenen Zahl von 585.867 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. Das Marktsegment großer Wohnungen wuchs auch schneller als andere. So stieg zwischen 2009 und 2010 der Bestand an Wohnungen mit fünf und mehr Räumen um 0,25 %, der Bestand an Wohnungen mit drei bis vier Räumen um 0,05 % und der Bestand an Wohnungen mit ein bis zwei Räumen um 0,36 %. Für den Zeitraum von 2000 bis 2010 stellt dies einen Zuwachs der Zahl der Wohnungen mit fünf und mehr Räumen von ca. 5,6 % dar, bzw. von 2,3 % bei den Drei- und Vierraumwohnungen und 8,1 % bei den Ein- bis Zweiraumwohnungen.

Die Statistik der Baugenehmigungen in Hessen zeigt für das Jahr 2011 gegenüber 2010 fast 3.750 mehr genehmigten Wohnungsneubauten, was einem Zuwachs von über 30 % entspricht. Die Fertigstellungszahlen dürften daher in den nächsten ein bis zwei Jahren deutlich ansteigen, auch wenn nicht alle genehmigten Bauvorhaben zu Fertigstellungen führen werden.

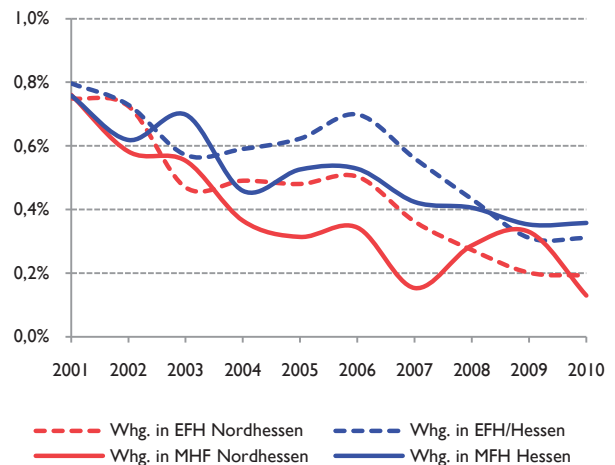
Angesichts des niedrigen Mietpreisniveaus in Nordhessen, das auch unter Berücksichtigung der deutlich ausgeprägten Mietpreissteigerungen für Neuvermietungen im Jahr 2011 immer noch weit unter dem hessischen Landesmittel liegt, ist allerdings fraglich, in wie weit sich diese Wiederbelebung des Wohnungsneubaus auch in Nordhessen bemerkbar machen wird.



Investitionsvolumen im deutschen Wohnungsbau, west- und ostdeutsche Länder zu Preisen von 2005. Quelle: BMVBS/DIW Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe 2011



Baufertigstellungen im Wohnungsbau in Nordhessen nach Art der Gebäude. Quelle: Amtliche Statistik



Jährliche Zuwachsrate des nordhessischen Wohnungsbestandes in Ein- und Mehrfamilienhäusern. Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis der Amtlichen Statistik

## Marktentwicklung, Mieten und Nebenkosten

Das Preiswachstum der Kaltmieten lag im hessischen Landesmittel 2010 leicht über der allgemeinen Teuerungsrate, hohe Energiekostensteigerungen verursachten wie im Vorjahr einen deutlich über der Inflationsrate liegenden Preisanstieg der Warmmieten.

Bei Neuvermietungsangeboten in Nordhessen wurden 2011 und im I. Quartal 2012 vor allem in den städtischen Räumen starke Preissteigerungen registriert. Im besonders davon betroffenen Marktsegment der Neubauwohnungen wurden im nordhessischen Bezirksmittel im ersten Quartal 2012 Preissteigerungen von bis zu 20% beobachtet.

### Entwicklung der Baukosten

Der bundesweite Baukostenindex für den Wohnungsneubau wuchs zwischen 2009 und 2010 um 2,1 %. Der hessische Baupreisindex lag mit einer Wachstumsrate von 1,3 % darunter. Seit dem Indexbezugsjahr 2005 sind die Baupreise in Hessen dennoch um ca. 5 % stärker gewachsen als die allgemeinen Verbraucherpreise. Deutliche Zuwachsraten verzeichnete der deutschlandweite Häuserpreisindex für neu errichtete Wohnhäuser mit einem Wachstum von zuletzt 2,4 % im Jahr 2010. Die Wertentwicklung für neu errichtete Wohngebäude lag damit im Fünfjahresmittel auch über der allgemeinen Teuerungsrate. Die Preisentwicklung für Bestandsgebäude liegt dagegen seit mehreren Jahren deutlich unterhalb der allgemeinen Preissteigerungsrate. 2010 verzeichnete der deutschlandweite Häuserpreisindex für gebrauchte Wohnimmobilien nur einen Zuwachs von 0,8 %.

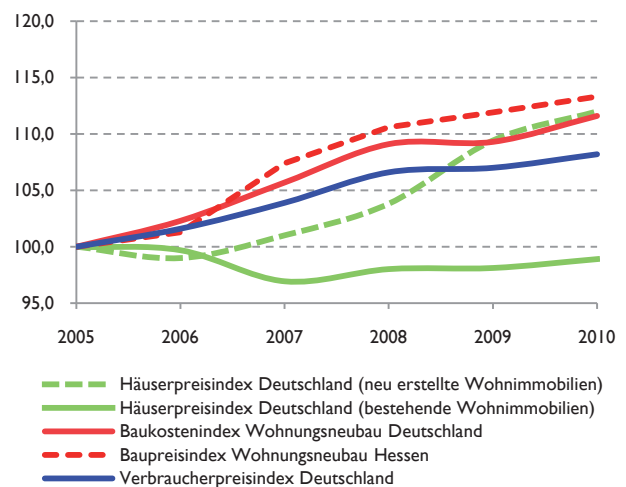
### Bestandsmieten

Zwischen 2010 und 2011 stieg der bundesweite Index der Nettokaltmieten um 1,2 %, ähnliche Werte wurden für Hessen errechnet. Das Preiswachstum der Mieten lag damit im letzten Jahr leicht über dem Verbraucherpreiswachstum. Deutliche Preissteigerungen bei den Verbrauchskosten für Energie und Wasser resultierten in einem deutlich über der allgemeinen Teuerungsrate liegenden Anstieg der Bruttowarmmieten von 3,1 %.

Der aus Mietangeboten für das mittlere Größensegment der Zwei- und Dreizimmerwohnungen vom IWU jährlich ermittelte (nichtamtliche) Preisindex für Neuvertragskaltmieten in Hessen lag mit 2,6 % ebenfalls deutlich über der allgemeinen Teuerungsrate. Kumulativ über die letzten 5 Jahre gesehen, fiel die Preissteigerung bei Neuvertragsmieten jedoch landesweit geringer aus als die allgemeine Teuerungsrate.

### Angebotsmieten

Da die Marktdynamik in Bestandsmietindizes nicht entsprechend abgebildet wird, sind Neuvertragspreise besser in der Lage, kurzfristige Trends abzubilden. Das IWU berechnet mittlere jährliche Angebotsmietpreise auf Kreis-, Bezirks- und Landesebene aus nach Gemeindegrößen gewichteten Mietangeboten für das mittlere Größensegment (unmöblierte, freifinanzierte Zwei- und Dreizimmerwohnungen). Der Verlauf der Angebotsmieten in diesem Segment zeigt hessenweit im Jahr 2011 mit einem Zuwachs von 5,7 % eine Fortsetzung der starken Preissteigerungen, die sich bereits zum Ende des Jahres 2010 angedeutet hatten. In Nordhessen ist dieser Preissprung mit 11 % im ersten Quartal 2012 besonders stark ausgeprägt. Neubauwohnungen ab Baujahr 2000 verzeichneten mit 11 % in Hessen und 20 % in Nordhessen darüber hinaus fast doppelt so hohe Preissteigerungen.



Häuserpreisindizes Deutschland für Bestands- und Neubauwohnimmobilien  
Baukostenindizes für Wohnungsbauleistungen, Deutschland und Hessen  
Verbraucherpreisindex für Deutschland (alle: 2005=100). Quelle: Amtliche Statistik

Die Preislücke zwischen Nordhessen und Hessen verringert sich damit geringfügig. Das durchschnittliche Angebotsmieteniveau in Nordhessen lag allerdings im Jahr 2011 immer noch 30 % unter dem Landesmittel.

Anders als in Süd- und Mittelhessen ist in Nordhessen auch der Abstand zwischen den Mieten im ländlichen Raum und in den Städten geringer ausgeprägt. Seit dem Jahr 2009 deutet sich aber eine langsame Weitung der Mietspreizung zwischen städtischen und ländlichen Räumen ab, Anzeichen für zunehmende Knappheiten in den Städten und Überangeboten im ländlichen Raum.

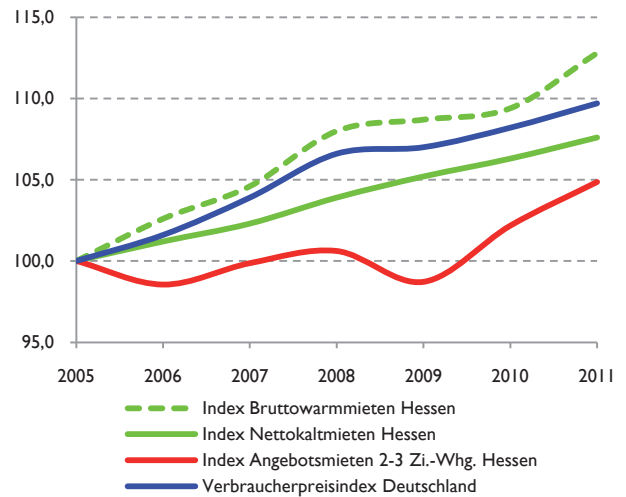
Im ersten Quartal 2012 lag in der Stadt Kassel das Mittel der Neuvermietungsangebote bei 6,03 €/m<sup>2</sup>, für Neubauwohnungen bei 7,65 €/m<sup>2</sup>. Kassel überholte damit Fulda, das im gleichen Zeitraum eine mittlere Angebotsmiethöhe von 5,60 €/m<sup>2</sup> bzw. 5,90 €/m<sup>2</sup> für Neubauwohnungen aufwies. In Bad Hersfeld waren die Mietpreise mit 4,80 €/m<sup>2</sup> bzw. 5,00 €/m<sup>2</sup> unverändert bis leicht rückläufig. Im Werra-Meißner-Kreis wurden dagegen starke Preisanstiege bei Neubauwohnungen beobachtet (was allerdings aufgrund der geringen Fallzahl neu errichteter Wohnungen nicht verallgemeinerbar ist).

**Entwicklung der Energiekosten**

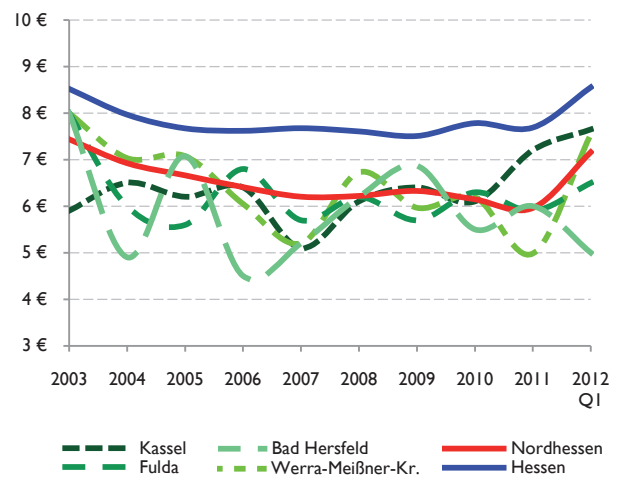
Im Abrechnungsjahr 2010 betragen die mittleren Heizkosten laut Erhebungen des Heizspiegels 2011 bundesweit für durchschnittlich gedämmte, gasbeheizte Wohngebäude mit 500 bis 1.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche zwischen 7,30 € und 11,50 € pro Jahr und m<sup>2</sup> Wohnfläche. Energetisch optimierte Gebäude lagen darunter; Gebäude mit sehr ungünstigen Verbrauchswerten erreichten mittlere Kosten von bis zu 15,40 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dies stellt gegenüber dem Jahr 2009 eine moderate Preissteigerung von ca. 2,7 % für durchschnittliche und 1,4 % für optimale energetische Gebäudestandards dar.

Bei ölgeheizten Gebäuden machte sich nach dem außerordentlichen Preisrückgang des Jahres 2009 die Normalisierung der Heizölpreise deutlich bemerkbar. Die durchschnittlichen Heizkosten stiegen gegenüber dem Vorjahr um über 30 %, lagen damit aber immer noch unter dem Wert des Jahres 2008. Bei fernwärmebeheizten Gebäuden wurden Preisanstiege von ca. 2,5 % bis 5,5 % beobachtet, je nach energetischem Zustand des Gebäudes.

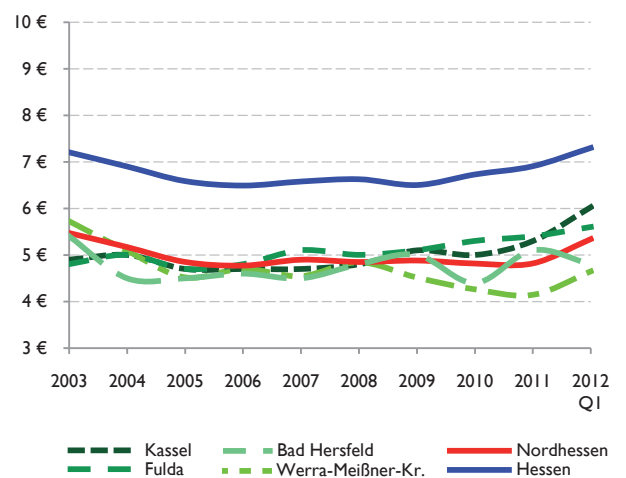
In Hessen zeigen Vergleichserhebungen des Jahres 2009 für Darmstadt und Wiesbaden sowie des Jahres 2010 für Frankfurt am Main regionale Differenzen in den Heizkosten. Aufgrund des unterschiedlichen Gebäudebestands lassen sich die Einzelergebnisse bestimmter Städte allerdings nicht unmittelbar miteinander vergleichen.



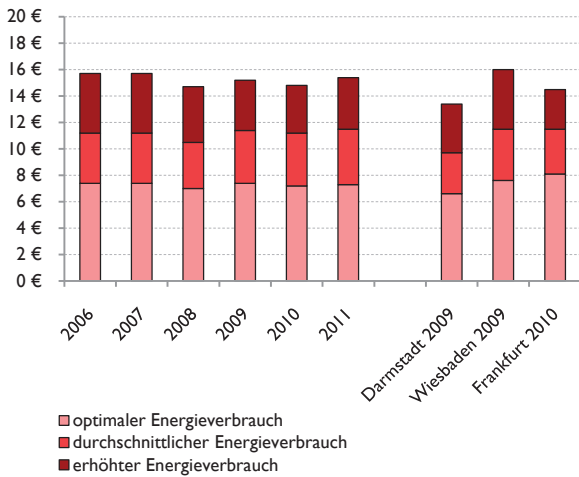
Mietpreisindizes Deutschland und Hessen  
 Verbraucherpreisindex für Deutschland (alle: 2005=100)  
 Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis der Amtlichen Statistik, IDN Immodaten GmbH



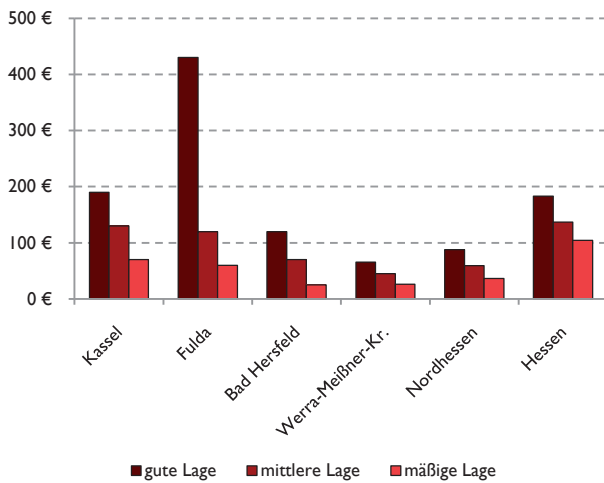
Mittlere Angebotsmieten für Zwei- bis Dreizimmerwohnungen, Baujahre ab 2000  
 Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis IDN Immodaten GmbH



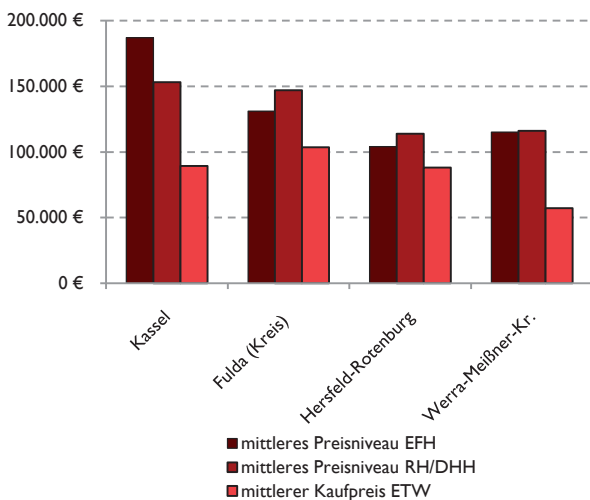
Mittlere Angebotsmieten für Zwei- bis Dreizimmerwohnungen, alle Baujahre  
 Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis auf Basis IDN Immodaten GmbH



Mittlere Heizkosten für gasbeheizte Wohnungen in Gebäuden von 500 bis 1.000 m² Wohnfläche, Deutschland und hessische Referenzkommunen. Quelle: Heizspiegel 2006 bis 2011, kommunale Heizspiegel Darmstadt, Wiesbaden, 2009, Frankfurt 2010



Bodenrichtwerte für Nordhessen 2010  
Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis des Immobilienmarktberichts 2011 der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen



Mittlere Kaufpreise für Eigentumswohnungen, mittleres Preisniveau für Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser in Nordhessen 2010  
Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis des Immobilienmarktberichts 2011

### Grundstückswerte und Kaufpreise

Die bezirksweiten Mittelwerte der generalisierten Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen in Nordhessen lagen im Jahr 2010 unverändert zwischen 36 €/m² für Flächen in einfachen und 88 €/m² für Flächen in guten Lagen. Damit liegen die Bodenrichtwerte in Nordhessen etwa bei einem Drittel bis der Hälfte der entsprechenden Landesmittelwerte von 105 €/m² bzw. 183 €/m².

Spitzenwerte wurden in Fulda ermittelt, mit Preisen von 430 €/m² für gute Lagen, gefolgt von Kassel mit Preisen von 190 €/m² in guten Lagen und Bad Hersfeld mit 120 €/m². Mittlere Preise in der Referenzregion Werra-Meißner-Kreis variierten zwischen 26 €/m² und 66 €/m².

Die mittleren Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Kassel lagen im Jahr 2010 bei ca. 89.000 €. Die höchsten Preise wurden im Kreis Fulda mit im Mittel 104.000 € erzielt. Im Kreis Hersfeld-Rotenburg wurden 88.000 €, im Werra-Meißner-Kreis im Mittel 57.000 € gezahlt.

Das mittlere Preisniveau für Einfamilienhäuser lag in Kassel bei ca. 187.000 €, im Kreis Fulda bei 131.000 €, im Landkreis Hersfeld-Rotenburg bei ca. 104.000 € und im Werra-Meißner-Kreis bei ca. 115.000 €. Für Reihen- und Doppelhäuser wurden mit Ausnahme Kassels im Mittel höhere Werte ermittelt. Ein Grund hierfür dürfte die Attraktivität dieses Marktsegments im Neubaubereich sein, für den höhere Preise erzielt werden können.

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	2009	2010	Veränderung
Land Hessen	6.061.951	6.067.021	0,1%
Regierungsbezirk Kassel	1.224.741	1.220.247	-0,4%

Quelle: Amtliche Statistik

Pro-Kopf-Wohnfläche	2009	2010	Veränderung
Land Hessen	42,6	43,6	2,3%
Regierungsbezirk Kassel	45,2	46,4	2,6%

Quelle: Amtliche Statistik, Berechnungen (IWU)

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

Quelle: Berechnungen (IWU)

Fertigstellung von Wohnungen	2009	2010	Veränderung
Land Hessen	11.002	9.677	-12,8%
Regierungsbezirk Kassel	1.591	1.014	-45,0%

Quelle: Amtliche Statistik

Index der Baupreise (Wohnungsbau, 2005=100)	2010	2011	Veränderung
Deutschland	111,5	115,6	3,6%
Land Hessen	113,3	115,9	2,3%

Quelle: Amtliche Statistik

Index der Wohnungskaltmieten (2005=100)	2010	2011	Veränderung
Deutschland	105,8	107,1	1,2%
Land Hessen	106,3	107,6	1,2%

Quelle: Amtliche Statistik

Index der Angebotsmieten (2005=100)	2010	2011	Veränderung
Land Hessen	102,2	104,9	2,6%
Regierungsbezirk Kassel	99,3	99,4	0,1%

Quelle: Berechnungen (IWU), IDN Immodaten GmbH

Bodenrichtwerte für Wohnbauland 2010	einfache Lage	mittlere Lage	gute Lage
Land Hessen	105 €/m <sup>2</sup>	137 €/m <sup>2</sup>	183 €/m <sup>2</sup>
Regierungsbezirk Kassel	36 €/m <sup>2</sup>	59 €/m <sup>2</sup>	88 €/m <sup>2</sup>

Quelle: Berechnungen (IWU), Immobilienmarktbericht 2011 der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Hessen

Verkäufe von Eigentumswohnungen 2010	Umsatz (Mio. €)	Anzahl	mittlerer Preis
Land Hessen	2.376	17.949	132.000 €
Regierungsbezirk Kassel	160	1.881	85.000 €

Quelle: Berechnungen (IWU), Immobilienmarktbericht 2011 der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Hessen

## *Impressum*

### **Herausgeber**

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

Postfach 150339  
60063 Frankfurt

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

### **Verfasser**

IWU  
Institut Wohnen und Umwelt GmbH  
Rheinstraße 65  
64295 Darmstadt

### **Bearbeitung**

Martin Vaché  
Dr. Christian von Malottki  
Galina Nuss  
Markus Rodenfels