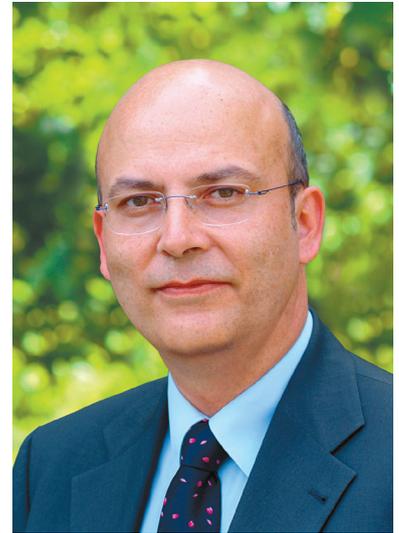




Regionaler Konjunkturbericht 2012
Südhessischer Wohnungsmarkt



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. 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

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

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. Die Umsätze im hessischen Bauhauptgewerbe wiesen im Jahr 2010 daher negative Wachstumsraten auf. In Südhessen gingen die Umsätze 2010 mit einem Minus von 7 % deutlich stärker als im Landesmittel zurück.

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 Bevölkerungszuwächse verzeichnen konnten. Dem standen weiterhin rückläufige Bevölkerungsentwicklungen im ländlichen Raum gegenüber.

Im Wohnungsneubau wurden in Südhessen im Jahr 2010 wieder erste Zunahmen bei der Zahl fertiggestellter Eigenheime und Geschößwohnungsbauten registriert. Der seit Mitte der 1990er-Jahre andauernde Trend rückläufiger Neubautätigkeit setzte sich damit in Südhessen vorerst nicht weiter fort. Im Jahr 2011 deutet eine starke Zunahme von über 30 % bei den hessischen Wohnbaugenehmigungen eine weitere Wiederbelebung der Wohnbautätigkeit an, die vor allem im bevölkerungsreichsten Bezirk Südhessen zu deutlichen Zuwachsraten bei den Fertigstellungen führen dürfte. 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 Zuwanderung von Familienhaushalten in suburbane, verkehrsgünstig gelegene 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 des Anteils Älterer an der Gemeindebevölkerung.

Die demografische Entwicklung wirkt sich auch auf die Immobilienpreise in Hessen aus. Bevölkerungsverluste 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 weiter 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 bei Bestandsmieten in Hessen vor allem durch steigende Energiepreise verursacht. Das Wachstum der Kaltmieten lag dagegen im mehrjährigen Mittel 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 im Jahr 2011 zu weiterem Preiswachstum, das im ersten Quartal 2012 in Hessen mit mittleren Preissteigerungen von bis zu 11 % bei Angebotsmieten für Neubauwohnungen besonders hoch ausfiel. In Südhessen lagen die Preissteigerungen trotz des bereits hohen Niveaus mit knapp 10 % für Neubauwohnungen nur geringfügig darunter. Nach mehreren Jahren mit äußerst geringen Wachstumsraten nähert sich das Mietpreiswachstum für Neuvermietungen damit landesweit wieder der mittleren allgemeinen Teuerungsrate an. Eine Fortsetzung der in einigen Gemeinden zu beobachtenden außergewöhnlichen Preisvolatilität erscheint jedoch mittelfristig unwahrscheinlich.

Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Aufgrund ihres Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebots sind südhessische Stadtregionen weiterhin das Ziel landesweiter Wanderungsbewegungen. Positive Geburtenüberschüsse sorgen zudem für weitere Bevölkerungszuwächse. In den Kernstädten sind daher anhaltend angespannte Wohnungsmärkte mit geringen Leerstandsquoten zu erwarten. Hohe Preise, ein langsames Wachstum der Haushaltszahlen und geringe Neubautätigkeit sorgen hier für eine Verlangsamung des Wachstums der Pro-Kopf-Flächeninanspruchnahme.

Im ländlichen Raum werden dagegen weiterhin abnehmende Bevölkerungs- und Beschäftigungszahlen beobachtet. Remanenzeffekte, Leerstand und großflächige Bauweisen sorgen hier für einen weiter steigenden Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch.

Bevölkerungsentwicklung

In Hessen blieb die Gesamtbevölkerungszahl wie im Vorjahr annähernd stabil. Der leicht positive Wachstumstrend im Regierungsbezirk Darmstadt hält dagegen weiter an, mit zuletzt 0,3 % Bevölkerungswachstum im Jahr 2010.

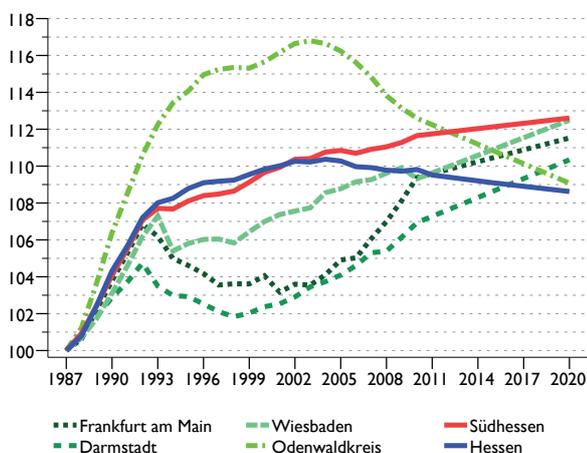
Innerhalb des Bezirkes konnten vor allem die Städte Frankfurt am Main mit 1,1 % und Darmstadt mit 0,7 % hohe Bevölkerungszuwachsraten verzeichnen. In Wiesbaden ist 2010 dagegen ein leichter Bevölkerungsrückgang um 0,6 % zu beobachten gewesen, was vermutlich eher ein Anzeichen für beginnende Angebotsknappheiten als für einen Nachfragerückgang sein dürfte. Der mittelfristig positive Trend für die Ballungsräume scheint davon kaum berührt.

Die Nachfrageentwicklung in den größeren Städten zeigt die Notwendigkeit des Wohnungsneubaus in den Ballungsräumen. Der steigende Nachfragedruck sollte sich vor allem in

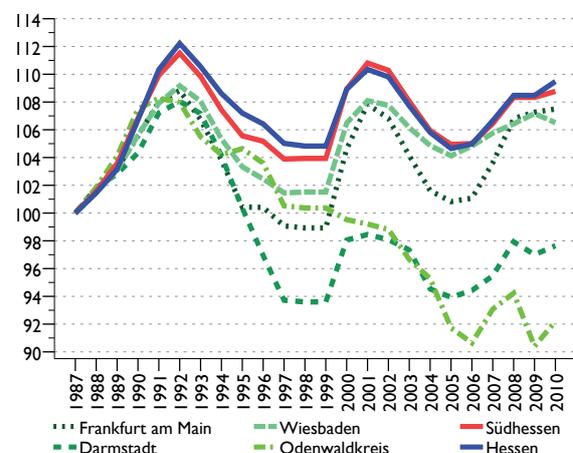
einem Wiederaufleben des städtischen Geschosswohnungsbaus bemerkbar machen. Der negative Wachstumstrend im ländlichen Raum setzte sich auch 2010 fort. Mittelfristig dürften jedoch gut erreichbare ländliche Räume in Pendlerdistanz zu den Städten des Rhein-Main-Gebiets von der Flächenknappheit und hohen Preisen in den Städten profitieren und einen Teil der Wohnungsnachfrage an sich ziehen.

Beschäftigungsentwicklung

Der Bezirk Südhessen konnte seine langfristige Beschäftigungssituation zyklusbereinigt relativ stabil halten. Dies gilt insbesondere für die kreisfreien Städte Wiesbaden und Frankfurt. In Darmstadt kam es jedoch in den 1990er-Jahren zu strukturellen Rückgängen der Zahl der Beschäftigten um



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

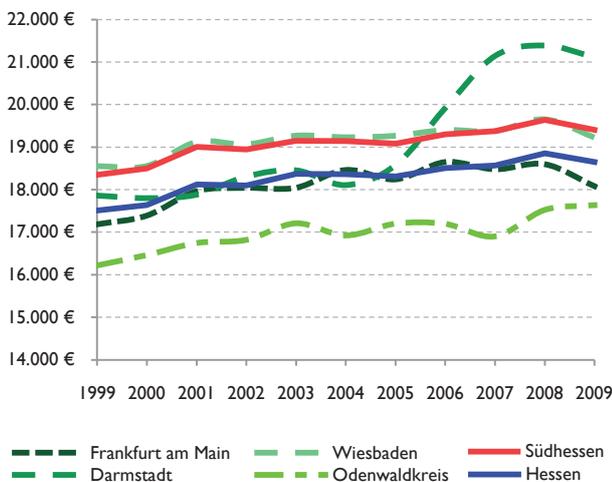
ca. 6 %, in der Folge konnte sich die Beschäftigungssituation allerdings auf niedrigerem Niveau stabilisieren. In ländlichen Kreisen ist ein anhaltender Trend zu abnehmenden Beschäftigtenzahlen zu erkennen.

Kurzfristig ist die Beschäftigungsentwicklung überwiegend von konjunkturellen Zyklen geprägt, die auch 2010 noch zu einer positiven Beschäftigungsentwicklung in Südhessen beigetragen haben. Aufgrund der engen Pendlernetzung der südhessischen Städte können allerdings aus lokalen Beschäftigungszuwächsen 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. Zwischen 1999 und 2009 ist das verfügbare Realeinkommen im Land Hessen um ca. 6 % und im Bezirk Südhessen um ca. 5,5 % gestiegen. Innerhalb des Bezirks verlief die Einkommensentwicklung jedoch unterschiedlich. So sind in den Städten Frankfurt und Wiesbaden ähnlich wie auf Landesebene leichte reale Einkommensrückgänge zu beobachten, während die Einkommensentwicklung in Darmstadt seit 2005 außerordentliche Zuwächse verzeichnen konnte. Auch in Teilen des ländlichen Raums sind seit 2007 überdurchschnittliche Einkommensentwicklungen zu beobachten, allerdings von einem deutlich niedrigeren Niveau aus.

Das mittlere verfügbare Pro-Kopf-Realeinkommen (zu Preisen von 2005) lag 2009 in Südhessen bei ca. 19.400 €, etwa 4 % über dem Landesmittel. Für Frankfurt wurden Mittelwerte von ca. 18.000 € ermittelt, deutlich unter den Werten Wiesbadens mit 19.200 € und Darmstadts mit 21.100 €. Seit 2008 ist in Frankfurt zudem eine negative Realeinkommensentwicklung zu beobachten, was bei den derzeitigen Preisanstiegen zu deutlichen Anspannungen am Mietwohnungsmarkt führen dürfte.



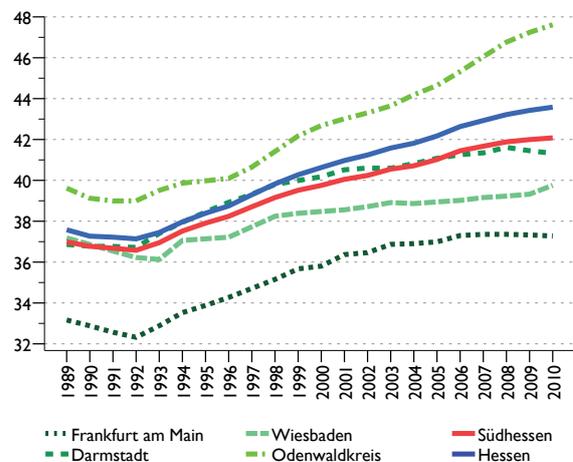
Entwicklung des verfügbaren Pro-Kopf-Einkommens (zu Preisen von 2005) in Südhessen
Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis der amtlichen Statistik

Wohnflächenkonsum

Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche in Südhessen ist seit Mitte der 1990er-Jahre um etwa 0,82 % pro Jahr gewachsen und lag im Jahr 2010 bei ca. 42,08 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. Außerdem bremsen hohe Wohnkosten bei stagnierenden Einkommen die Wohnflächennachfrage in den Ballungsräumen. Aufgrund der angespannten Wohnungssituation in Frankfurt und Darmstadt ist dort die mittlere Wohnfläche pro Kopf seit einigen Jahren sogar leicht rückläufig.

In ländlich strukturierten Landkreisen ist dagegen weiterhin ein überdurchschnittliches Pro-Kopf -Wohnflächenwachstum zu beobachten. Ursächlich hierfür sind vor allem Remanenzeffekte, d.h. die Verringerung der Bevölkerungszahl bei gleichbleibendem Wohnflächenangebot. Dazu kommt der größere Marktanteil flächenintensiver Wohnformen in ländlichen Regionen. Allerdings bedeutet dies nicht unbedingt eine Ausweitung des tatsächlichen Wohnkonsums, da auch Leerstand zu einer statistische Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche beiträgt, ohne dass dieser zusätzliche Wohnraum auch tatsächlich genutzt wird.



Entwicklung des mittleren Pro-Kopf-Wohnflächenkonsums in Südhessen
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 4 % gesunken, was einem inflationsbereinigten Preisrückgang von ca. 17 % 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:

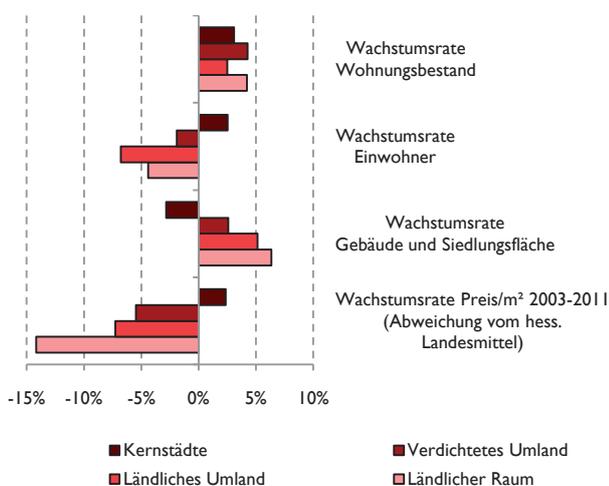
Eine abnehmende Bevölkerungszahl im ländlichen Raum führt bei gleichbleibendem Wohnungsbestand unmittelbar zu abnehmender Nachfrage nach Wohnraum, und damit unter sonst gleichen Bedingungen zu Preisrückgang. Im Gegenzug sorgt steigender Nachfragedruck in Städten für kurzfristig schnelles Preiswachstum,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

angepasst werden kann.

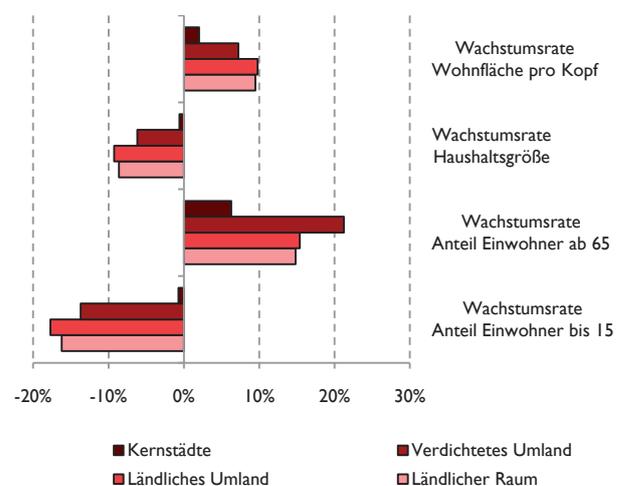
Es ist zwar grundsätzlich zu erwarten, dass eine Anpassung der Bestände durch Rückbau bzw. Neubau langfristig wieder zu einem Gleichgewicht zwischen Wohnangebot und Nachfrage führen wird. Aufgrund der Langlebigkeit von Wohngebäuden und den geringen Rückbauraten bzw. Baulandknappheiten in Städten kann 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 eine unsichere Vermietungssituation 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 hessischer Eigenheime in der letzten Dekade wurden statistisch bereinigte gemeindeweise Mittelwerte aus über 60.000 Verkaufsangeboten für Einfamilienhäuser verwendet. Die nach Gemeindegroße gewichteten, hessenweiten Durchschnittspreise pro m² 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.

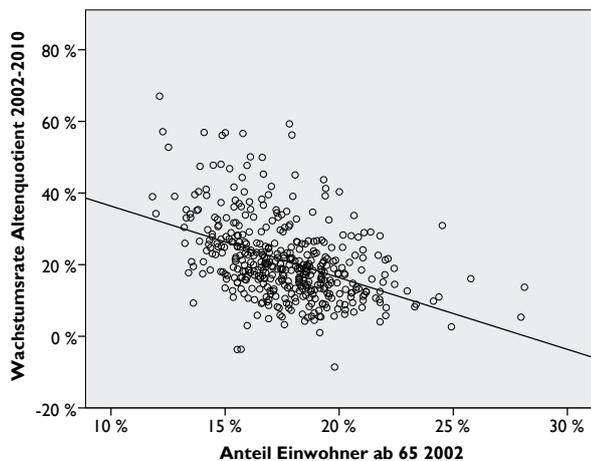
Doch nicht in allen Gemeinden wurden vergleichbar starke Preisreaktionen beobachtet. In den Kernstädten Südhessens blieben die Nominalpreise weitgehend stabil. In Frankfurt stiegen die Preise im Mittel nominal sogar um ca. 6%. In Umlandgemeinden wurden dagegen im Mittel nominale Preisrückgänge von ca. -9 % beobachtet, was einem realen Wertverlust von ca. 22 % entspricht.

Diese asymmetrischen Preisreaktionen spiegeln sich in der

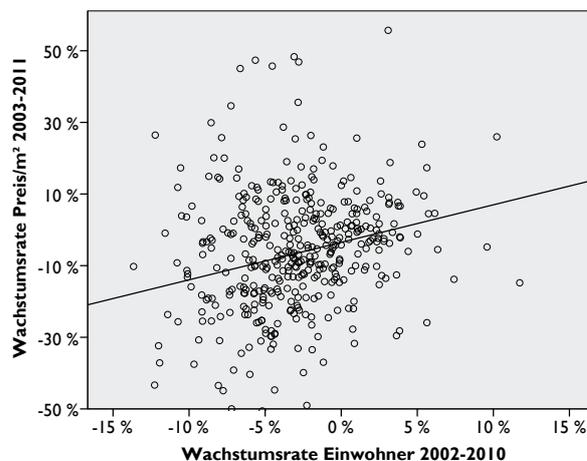
divergierenden Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung in den Teilräumen Hessens wieder. Während Veränderungen in der Nachfrage in den Kernstädten vor allem auf Zuzug beruhten, Haushaltsgrößen und Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum dagegen kaum Veränderungstendenzen zeigten, wurde die Nachfrage in den Umlandgemeinden der Städte und im ländlichen Raum durch höhere Wohnflächenverbräuche (bis zu 10 % Zuwachs in ländlichen Gemeinden) 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

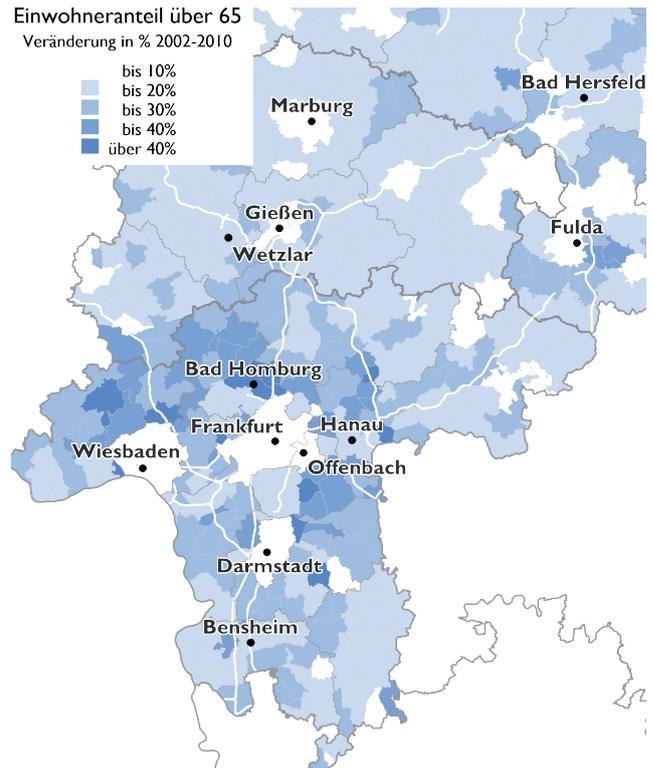
Der Einfluss des demografischen Wandels auf die Angebotspreise hessischer Einfamilienhäuser im Jahresdurchschnitt 2011 wurde mit Hilfe eines multivariaten Modells ermittelt. Unter Kontrolle von Ortsgrößen- (Dichte, Gemeindegröße) und Einkommenseffekten (Einkommen, Qualifikationsunterschiede am Arbeitsmarkt) 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 m² Wohnfläche bei den Eigenheimen. Bei einem Durchschnittspreis von ca. 860 € in Gemeinden des ländlichen 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 €/m² niedrigeren Preis. Der beobachtete mittlere Bevölkerungsrückgang von 7 % in Gemeinden des ländlichen Umlands bedeutete daher einen durchschnittlichen Wertverlust von ca. 115 €/m².

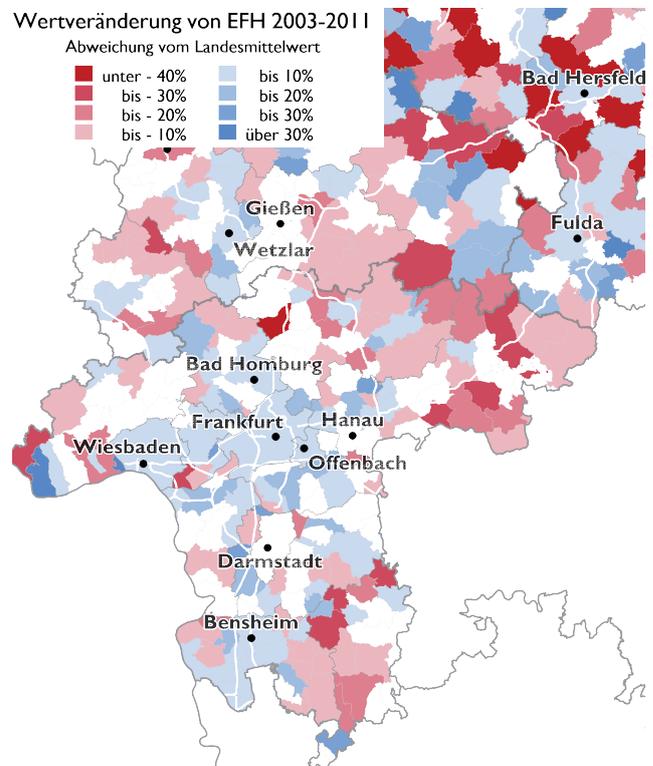
Preisstützend wirkte sich dagegen der Wandel der Haushaltsstrukturen und des Wohnflächenkonsums aus. In Gemeinden mit einem um einen Prozentpunkt stärkeren Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche zwischen 2002 und 2010 wurden im Mittel 14 € mehr pro m² Wohnfläche gezahlt. Eine Verkleinerung der mittleren Haushaltsgröße um 0,1 Personen/Haushalt erhöhte die Durchschnittspreise zusätzlich um ca. 38 €/m².

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 €/m² 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 so kurzfristige Wohnraumknappheiten verstärkt werden können.



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

Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis der amtlichen Statistik



Veränderung der mittleren realen Angebotspreise in €/m² 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 verlangsamten Suburbanisierung und einem Bevölkerungszuwachs im Kern der

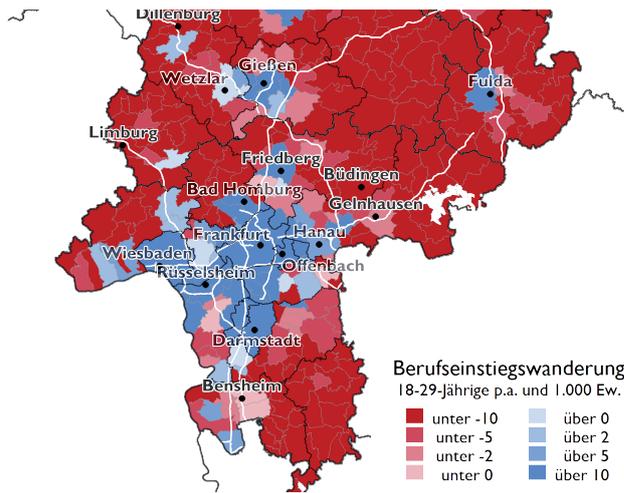
Ballungsräume führt. Der Prozess mag aktuell durch die Verkürzung der Schulzeit und die Abschaffung der Wehrpflicht verstärkt werden und sich künftig auch durch die deutlich kleineren Jahrgänge ab Geburtsjahr 1990 verlangsamen.

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. Dabei spielt das Ausland als Zielort eine wichtige Rolle. 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.

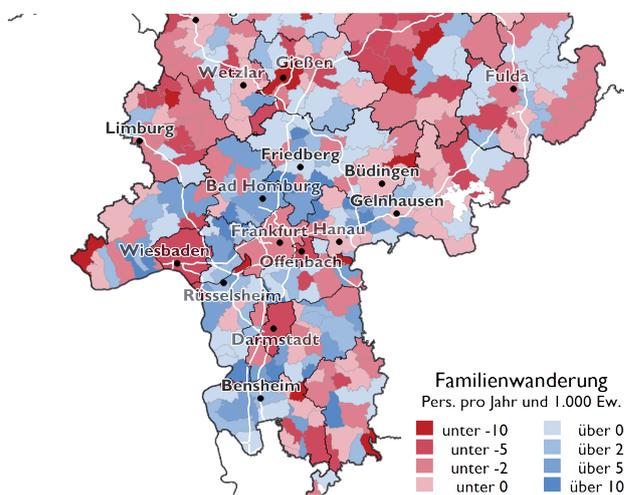
Typisierung von Kommunen durch Clusteranalyse

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 Gesamtent-

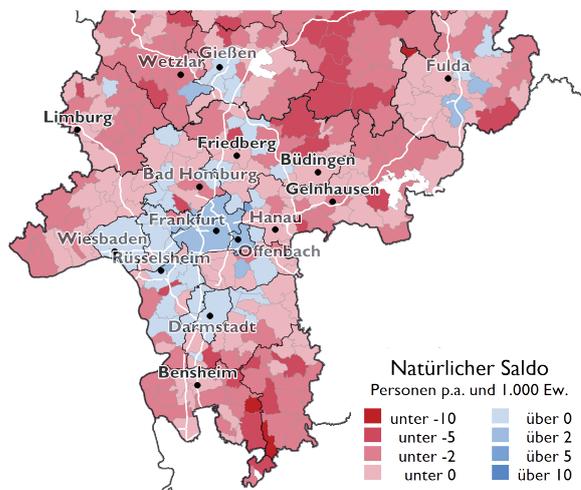
wicklung deutlich erleichtert. Dies bedeutet aber auch, dass nicht jede der unten beschriebenen Entwicklungen automatisch in Reinform für jede Kommune der Gruppe gilt. Es fiel die Entscheidung, zehn Cluster zu bilden, welche in der großen Abbildung auf Seite 15 farblich unterschieden wurden. Ähnliche Gruppen sind dabei mit ähnlichen Farben belegt. Die schwarz dargestellte Gruppe der „Berufseinsteigerstädte“ umfasst nur die vier Universitätsstädte 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.. Kassel, Wiesbaden, Fulda, Offenbach, Rüsselsheim und zahlreichen Kommunen, insbesondere im Umfeld des Frankfurter Flughafens, westlich von Darmstadt und östlich von Frankfurt, bilden 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 von Marburg, Gießen, Fulda und Kassel. Hier gilt das traditionelle Lebenszyklusmodell, nach dem die Menschen 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. 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. Die zwei dunkelgrünen Kommunen Egelsbach und Nieder-



Wanderungssaldo der 18- bis 29-Jährigen
(Lebensphase von Ausbildung und Berufseinstieg)
Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis der amtlichen Statistik



Wanderungssaldo der 0- bis 18-Jährigen und der 30- bis 49-Jährigen (Familienphase)
Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis der amtlichen Statistik



Zum Vergleich: Natürlicher Saldo (Geburten minus Sterbefälle pro Einwohner)
Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis der amtlichen Statistik

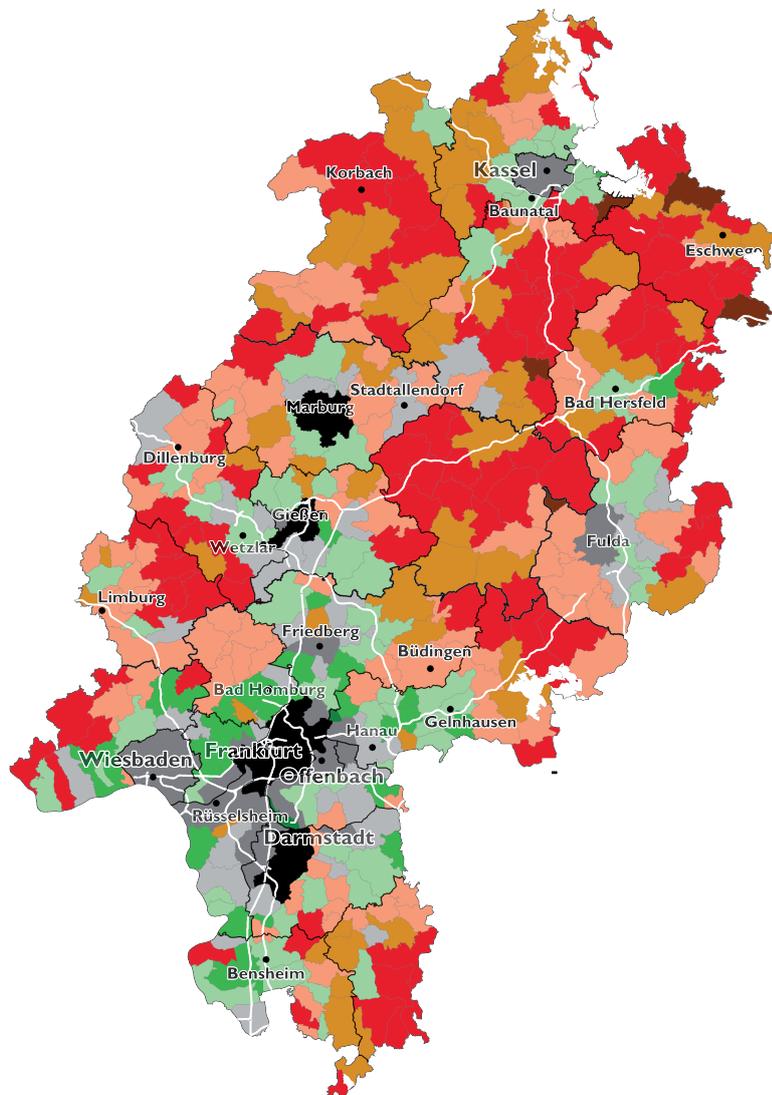
dorfelden sind Sonderfälle extrem hoher Baulandausweisung und dadurch bedingter außergewöhnlicher Zuzugsraten.

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 Südhessen betrifft dies den Raum Erbach / Michelstadt, den westlichen Taunus (Raum Bad Schwalbach) und den Raum Schlüchtern. Hier kommt es auch bei älteren Kohorten zu

Abwanderung, die zum Teil auch auf fehlende Angebote an Sozialdienstleistungen zurückzuführen sein dürften.

Einzelne ländliche Kommunen heben sich von den Abwanderungstendenzen durch eine positive Zuwanderungsbilanz älterer Menschen ab (dargestellt in hellbraun). Es scheint sich tendenziell um verkehrlich relativ gut angebundene und landschaftlich reizvolle Regionen zu handeln (im Odenwald z.B. der Korridor Reichelsheim - Hirschhorn). In diese Gruppe fallen zahlreiche Kurorte (Bad Nauheim, Bad König, Bad Orb, Bad Soden-Salmünster). Die Zuwanderung erfolgt mehrheitlich aus dem Nahbereich.

Fünf Kommunen, alle in Nordhessen gelegen (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 Berufseinstiegsstädte
- 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

Bautätigkeit und Wohnungsangebot

Im Jahr 2010 kam es nach mehreren Jahren des Aufschwungs wieder zu einer deutlichen Abnahme der Bauinvestitionen. Besonders stark davon betroffen waren die Investitionen im Bestand. Negative Entwicklungen wurden auf Bundesebene aber auch im Geschößwohnungsneubau und im privaten Eigenheimbau beobachtet.

Der Index der Auftragseingänge im Baugewerbe zeigt für 2012 eine deutliche Belebung der Wohnungsbautätigkeit an, die durch den starken Anstieg der hessischen Wohnbaugenehmigungen um 30 % im Jahr 2011 auf Landesebene bestätigt wird. Im Wohnungsneubau wurden bereits 2010 in Südhessen erstmals seit vier Jahren wieder wachsende Fertigstellungszahlen bei Ein- und Zweifamilienhäusern und im Geschößwohnungsbau beobachtet.

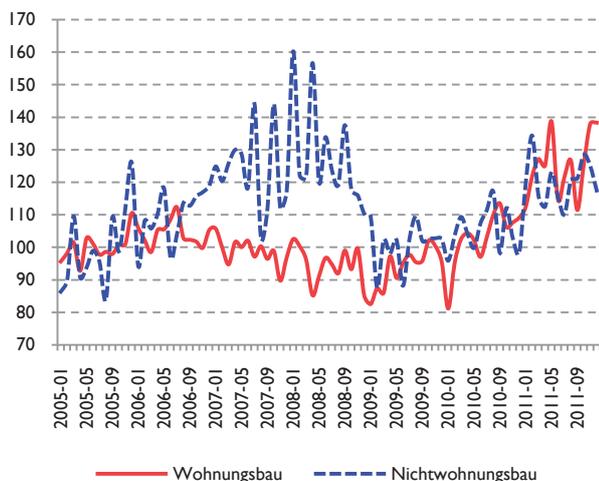
Baukonjunktur

Der Aufwärtstrend der Jahre 2005 bis 2009 im Wohnungsbauvolumen 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.

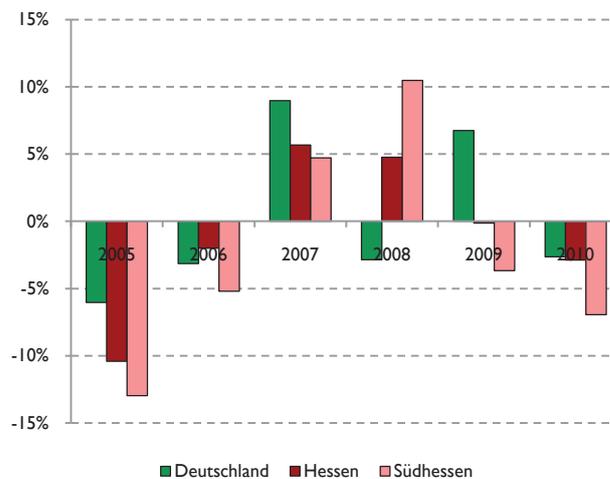
Die Umsatzentwicklung im hessischen Bauhauptgewerbe im Jahr 2010 folgte dem Deutschlandtrend und sank um fast 3 %. Noch gravierender fiel der Rückgang in Südhessen mit einem Minus von fast 7 % aus.

Der bundesweit mittelfristig positive baukonjunkturelle Ausblick der Vorjahre 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.

Es ist daher für das Jahr 2012 auf Bundesebene eine deutliche Belebung der Wohnungsbautätigkeit zu erwarten. Unterstrichen wird dies durch die Statistik der Baugenehmigungen in Hessen, die für das Jahr 2011 gegenüber 2010 fast 3.750 mehr genehmigte Wohnungsneubauten verzeichnet, 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.



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



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

Wohnbautätigkeit

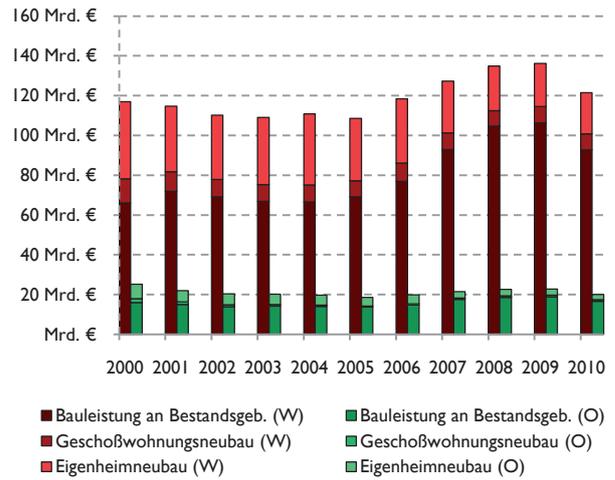
Im Jahr 2010 wurden in Südhessen 8.192 neu errichtete Wohneinheiten statistisch erfasst. Gegenüber dem historischen Tiefststand im Jahr 2009 bedeutet dies eine leichte Zunahme der Fertigstellungsraten. Ursächlich hierfür waren gestiegene Fertigstellungszahlen bei den Eigenheimen (Wohnungen in Wohngebäuden mit ein oder zwei Wohnungen) und bei den Geschößwohnungsbauten.

Die jährliche Zuwachsrate im Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser in Südhessen lag im Jahr 2010 bei 0,38 % pro Jahr, im hessischen Durchschnitt bei ca. 0,31 %. Auch im Geschößwohnungsbau deutet sich eine Trendumkehr an, mit leicht steigenden Zuwachsraten von zuletzt 0,4 % pro Jahr im Jahr 2010.

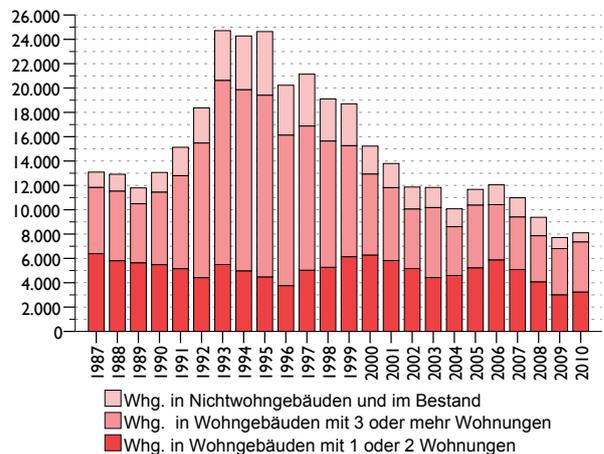
Von der im Jahr 2010 statistisch fortgeschriebenen Zahl von 1.824.371 Wohnungen im Regierungsbezirk Darmstadt sind ca. 40 % Wohnungen mit fünf und mehr Räumen (separate Küchen werden als Raum gezählt). Etwa 51 % aller Wohnungen umfassen drei bis vier Räume, kleinere Wohnungen mit ein bis zwei Räumen stellen nur ca. 9 % des Bestandes dar. Das Marktsegment großer Wohnungen wuchs auch schneller als andere. So wuchs zwischen 2009 und 2010 der Bestand an Wohnungen mit fünf und mehr Räumen um 0,62 %, der Bestand an Wohnungen mit drei bis vier Räumen um 0,25 % und der Bestand an Wohnungen mit ein bis zwei Räumen um 0,23 %.

Für den Zeitraum von 2000 bis 2010 stellt dies einen Zuwachs der Zahl der Wohnungen mit fünf und mehr Räumen von ca. 8,9 % dar, gefolgt von Ein- bis Zweiraumwohnungen mit einem Zuwachs von ca. 4,04 %, während das zahlenmäßig stärkste Segment der Drei- und Vierraumwohnungen einen Zuwachs von 3,7 % erfuhr. Der Schwerpunkt der Neubautätigkeit lag damit bei überdurchschnittlichen Wohnungsgrößen. Die Zuwächse bei den Kleinwohnungen zeigen aber den steigenden Bedarf an diesem Segment, der vor allem in südhessischen Ballungsräumen durch Einpersonenhaushalte ausgelöst wird.

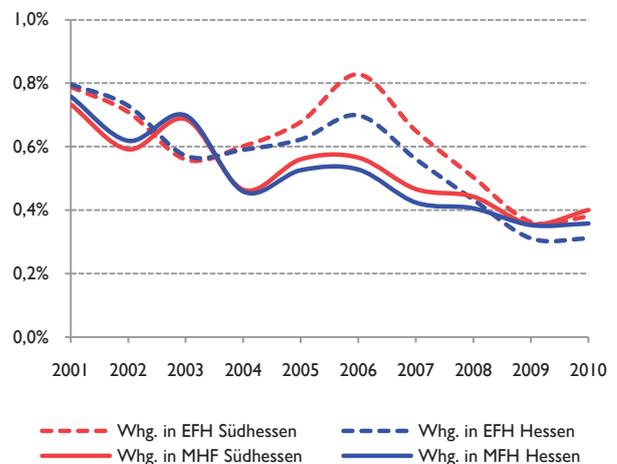
Nimmt man den derzeit zu beobachtenden starken Anstieg der Neuvermietungspreise und der Kaufpreise für Wohnimmobilien als Indikator für einen wachsenden Nachfragegedruck, dürften die Fertigstellungszahlen daher in den nächsten ein bis zwei Jahren deutlich ansteigen. In den Ballungsräumen stellt die Baulandknappheit hierbei eher den limitierenden Faktor da, als die fehlende Nachfrage.



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 im Bezirk Südhessen nach Art der Gebäude Quelle: Amtliche Statistik



Jährliche Zuwachsraten des südhessischen Wohnungsbestands 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 Südhessen wurden 2011 und im I. Quartal 2012 starke Preissteigerungen registriert, die nicht nur auf die städtischen Räume beschränkt waren. Im besonders betroffenen Marktsegment der Neubauwohnungen wurden im ersten Quartal 2012 in Südhessen Preissteigerungen von im Mittel knapp 10% registriert, im Vergleich zu 11% im Landesmittel.

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 %.

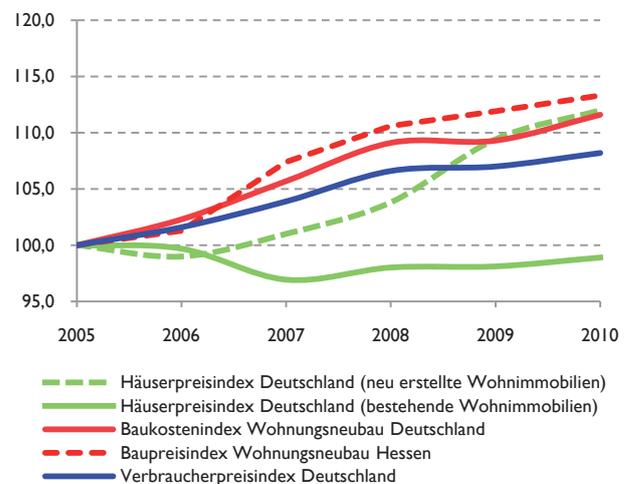
Bestandsmieten

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 für Zwei- bis Dreizimmerwohnungen ab Baujahr 2000 zeigt hessenweit im Jahr 2011, vor allem aber im ersten Quartal 2012 mit einem Zuwachs von 5,7 % eine Fortsetzung der starken Preissteigerungen, die sich bereits zu Beginn des Jahres 2011 angedeutet hatten. In Südhessen lag dieser Preissprung mit 5,3 % auf ähnlichem Niveau wie im Landesmittel.



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

Neubauwohnungen ab Baujahr 2000 verzeichneten mit 11 % in Hessen und 9,8 % in Südhessen im ersten Quartal 2012 fast doppelt so große Preissteigerungen. Bedingt durch den großen Anteil an Wohnungen in hochpreisigen Ballungsräumen lag das durchschnittliche Angebotsmietniveau in Südhessen im Jahr 2011 ca. 14,5 % über dem Landesmittel. Der Verlauf der Angebotsmieten für freifinanzierte Zwei- bis Dreizimmerwohnungen ab Baujahr 2000 zeigt im ersten Quartal 2012 in allen Referenzräumen Südhessens mit Ausnahme Wiesbadens weiterhin eine starke Aufwärtsbewegung mit Preiszuwächsen zwischen 24 % in Frankfurt und 38 % im Odenwaldkreis, wobei letztere Zahl aufgrund der geringen Fallzahlen neu errichteter Wohnungen im ländlichen Raum nicht auf den Gesamtmarkt übertragbar ist. Die Preisentwicklung am Gesamtmarkt verlief ebenfalls positiv, allerdings weniger volatil. In Darmstadt und Frankfurt wurden mittlere Preissteigerungen von ca. 10 % im ersten Quartal 2012 beobachtet. Kaum Bewegung zeigten die Preise im ländlichen Raum, mit nur 2,6 % Wachstum im Odenwaldkreis.

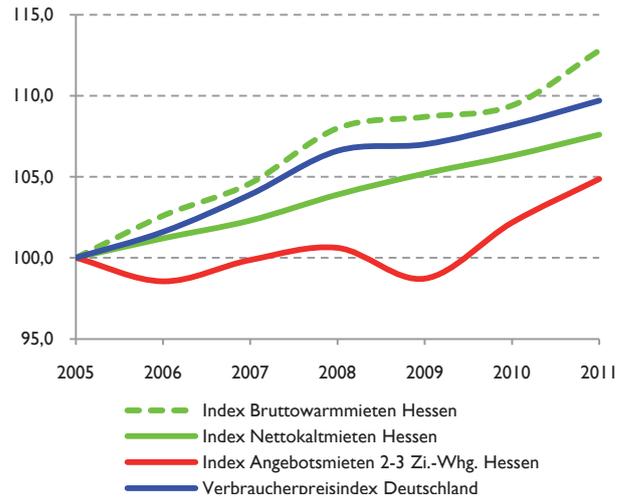
Im ersten Quartal 2012 lagen die Angebotsmieten für Zwei- und Dreizimmerwohnungen in Frankfurt am Main mit 11,20 €/m² am höchsten, gefolgt von Darmstadt und Wiesbaden mit ca. 9 €/m² und 5,68 €/m² im Odenwald. Für Wohnungen ab Baujahr 2000 wurden in Frankfurt im Mittel 13,10 €/m² verlangt, in Darmstadt 10,50 €/m² und in Wiesbaden 8,47 €/m².

Entwicklung der Energiekosten

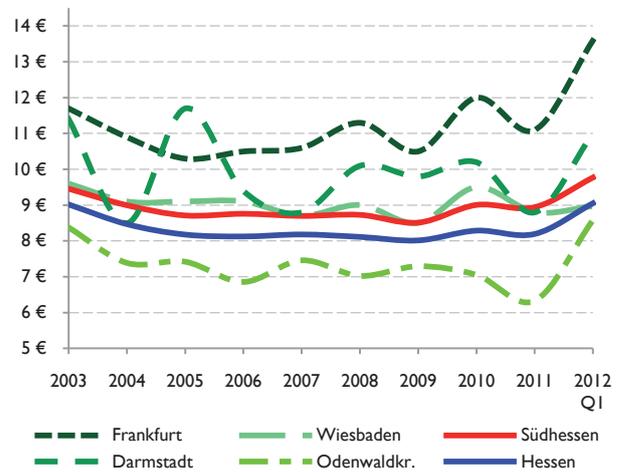
Im Abrechnungsjahr 2010 betrug die mittleren Heizkosten laut Erhebungen des Heizspiegels 2011 bundesweit für durchschnittlich gedämmte, gasbeheizte Wohngebäude mit 500 bis 1.000 m² Wohnfläche zwischen 7,30 € und 11,50 € pro Jahr und m² Wohnfläche. Energetisch optimierte Gebäude lagen darunter, Gebäude mit sehr ungünstigen Verbrauchswerten erreichten mittlere Kosten von bis zu 15,40 € pro m² 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.

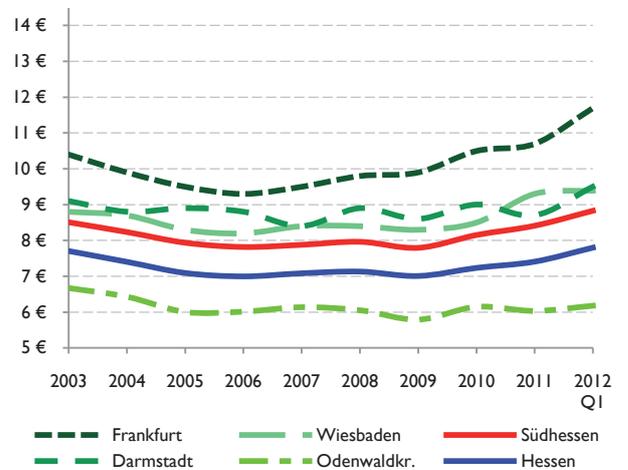
In Hessen zeigen Vergleichserhebungen des Jahres 2009 für Darmstadt und Wiesbaden sowie des Jahres 2010 für Frankfurt am Main regionale Differenzen in den Heizkosten. Aufgrund des unterschiedlichen Gebäudebestands lassen sich die Einzelergebnisse bestimmter Städte allerdings nicht unmittelbar miteinander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



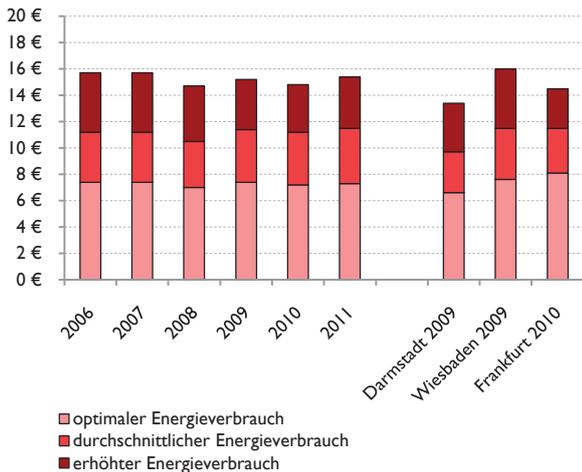
Mietpreisindizes Deutschland und Hessen
 Verbraucherpreisindex für Deutschland (alle: 2005=100)
 Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis der Amtlichen Statistik, IDN Immodaten GmbH



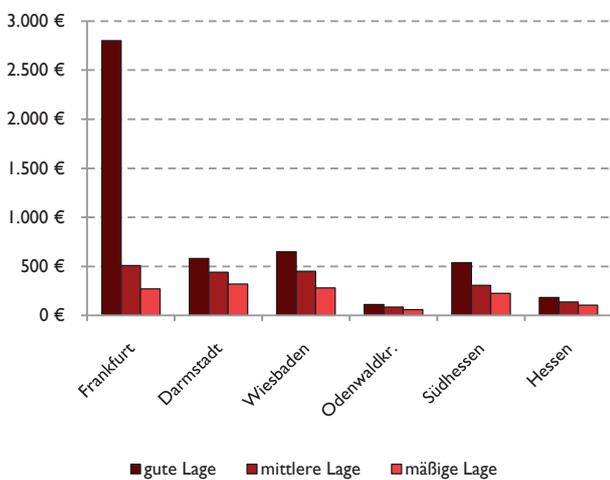
Mittlere Angebotsmieten für Zwei- bis Dreizimmerwohnungen, Baujahre ab 2000
 Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis IDN Immodaten GmbH



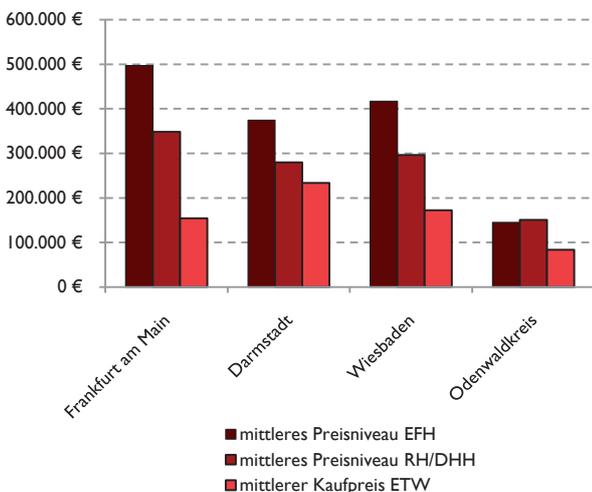
Mittlere Angebotsmieten für Zwei- bis Dreizimmerwohnungen, alle Baujahre
 Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis auf Basis IDN Immodaten GmbH



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 Südhessen 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 Südhessen 2010.
Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis des Immobilienmarktberichts 2011

Grundstückswerte und Kaufpreise

Die generalisierten Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen in Südhessen lagen im Jahresmittel 2010 unverändert zwischen 224 €/m² für Flächen in einfachen Lagen 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 einfache und mittlere Lagen in den Referenzstädten Frankfurt, Darmstadt und Wiesbaden in etwa auf dem Durchschnittsniveau des Bezirkes liegen, ist die Spannweite zwischen Lagen unterschiedlicher Qualität in Frankfurt weitaus höher. Für Grundstücke in guten Lagen werden generalisierte Richtwerte von 2.800 €/m² genannt. Grundstücke in ländlichen Räumen hingegen weisen eine geringere lagebezogene Streuung auf. Mittlere Preise in der Referenzregion Odenwaldkreis variieren zwischen 59 €/m² und 110 €/m².

Die mittleren Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Frankfurt lagen im Jahr 2010 nach Angaben der Gutachterausschüsse bei ca. 155.000 €. Die höchsten Preise wurden in Darmstadt mit im Mittel 234.000 € erzielt. In Wiesbaden wurden im Mittel 172.000 € und im Odenwaldkreis 83.000 € bezahlt.

Das mittlere Preisniveau für Einfamilienhäuser lag in Frankfurt bei ca. 497.000 €, in Wiesbaden bei 417.000, in Darmstadt bei 374.000 € und im Odenwaldkreis bei 145.000 €. Reihen- und Doppelhäuser lagen preislich zwischen Einfamilienhäusern und Wohnungen, lediglich im Odenwaldkreis wurden Reihenhäuser höher bewertet als Einfamilienhäuser. Ein Grund hierfür dürfte an einem größeren Anteil neu errichteter Häuser liegen, für die höhere Preise erzielt werden können.

Aufgrund von Ausstattungs- 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 Darmstadt	3.792.941	3.805.503	0,3%

Quelle: Amtliche Statistik

Pro-Kopf-Wohnfläche	2009	2010	Veränderung
Land Hessen	42,6	43,6	2,3%
Regierungsbezirk Darmstadt	41,2	42,1	2,1%

Quelle: Amtliche Statistik, Berechnungen (IWU)

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

Quelle: Berechnungen (IWU)

Fertigstellung von Wohnungen	2009	2010	Veränderung
Land Hessen	11.002	9.677	-12,8%
Regierungsbezirk Darmstadt	7.712	7.348	-4,8%

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 Darmstadt	102,9	106,4	3,3%

Quelle: Berechnungen (IWU), IDN Immodaten GmbH

Bodenrichtwerte für Wohnbauland 2010	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 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 Darmstadt	1.978	14.109	140.000 €

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
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