



AhWI – Arbeitsgemeinschaft hessischer Wohnungs- und Immobilienverbände

Konjunkturbericht

2008/2009

Aktuelle Konjunkturindikatoren

1. Baupreisindex
2. Baugenehmigungen
3. Neubauinvestitionen, Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen
4. Miete
5. Nebenkosten (Betriebskosten/ Heizkosten)
6. Preisentwicklung Wohneigentum (Hauspreisindex)
7. Leerstand
8. Zwangsversteigerungen

Vorwort

Mit der Veröffentlichung eines Konjunkturberichts durch die Arbeitsgemeinschaft der hessischen Wohnungs- und Immobilienverbände (AhWI) werden erstmals eigene umfassende Basisdaten sowie die relevanten Ergebnisse der amtlichen Statistik mit weiteren Branchentrends für Hessen zusammengefasst.

Der gemeinsame Konjunkturbericht soll so unseren Mitgliedsunternehmen und im Besonderen den Akteuren aus Politik und Wirtschaft die für künftige wohnungsmarktpolitische Entscheidungen notwendige Datengrundlage sowie deren Analyse geben.

Im Mittelpunkt der aktuellen Konjunkturindikatoren stehen folglich die angebots- und nachfrageseitige Betrachtung der Prozesse auf den Wohnungsmärkten sowie die Entwicklung der im VdW südwest, BFW, Haus und Grund, IVD und VDIVH organisierten Mitgliedern.

Der deutsche Wohnungsmarkt konsolidierte sich 2008 weiter auf niedrigem Niveau. Selbst die gute Wirtschaftsentwicklung der vergangenen Jahre konnte keine entscheidenden Impulse geben. Die Investitionsbereitschaft und Investitionsfähigkeit der gewerblichen Wohnungswirtschaft wie der privaten Haushalte ist weiterhin gedämpft und wird sich angesichts der sich rapide verschlechternden gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der noch immer hohen Material- und Energiekosten auch nicht verstärken.

Frankfurt im April 2009

Aktuelle Konjunkturindikatoren

1. Baupreisindex

Im August 2008 hatte der Preisanstieg im Jahresvergleich kräftige 3,3 Prozent betragen und noch im November 2008 stieg der Index gegenüber dem entsprechenden Vorjahresmonat um 2,7 Prozent an. Besonders Dämmarbeiten an technischen Anlagen schlugen mit einer Verteuerung von 5,8 Prozent zu Buche. Gas-, Wasser- und Abwasserinstallationsanlagen in Gebäuden verzeichneten ein Plus von 4,5 Prozent. Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (Mehrfamiliengebäude ohne Schönheitsreparaturen) stiegen um 2,7 Prozent.

Zu berücksichtigen ist, dass die Steigerungen 2008 von einem hohem Preisniveau aus erfolgten: Der Wohnungsbau war im Jahre 2007 bereits um 6,5 Prozent teurer als 2006. Dies war die höchste Teuerungsrate seit 1991. Gründe hierfür sind einerseits die Mehrwertsteuererhöhung zum 1.1.2007 und andererseits insbesondere die stark gewachsene Nachfrage nach Dämmmaterialien im Zuge verschärfter energetischer Standards.

2. Baugenehmigungen stark rückläufig

Seit 2007 ist ein deutlicher Rückgang beim Wohnungsneubau in Deutschland festzustellen. Laut Statistischem Bundesamt ist nach einem leichten Plus im Jahr 2006 (WE 247.541) die Zahl der fertig gestellten Wohnungen im Laufe des Jahres 2007 sehr deutlich auf 182.300 gesunken. Dies entspricht einem Minus von 26 Prozent. Ausschlaggebend für den drastischen Einbruch ist der Wegfall der Eigenheimzulage zum 1.1.2007. Im vergangenen Jahr 2008 schwächte sich die Bautätigkeit nochmals um 4,2 Prozent ab. Mit 174.600 genehmigten Wohneinheiten (WE) handelt es sich um einen Nachkriegsminusrekord. Im Vergleich zum Jahr 2003 sank die Zahl der fertig gestellten Wohnungen gar um 34,8 Prozent.

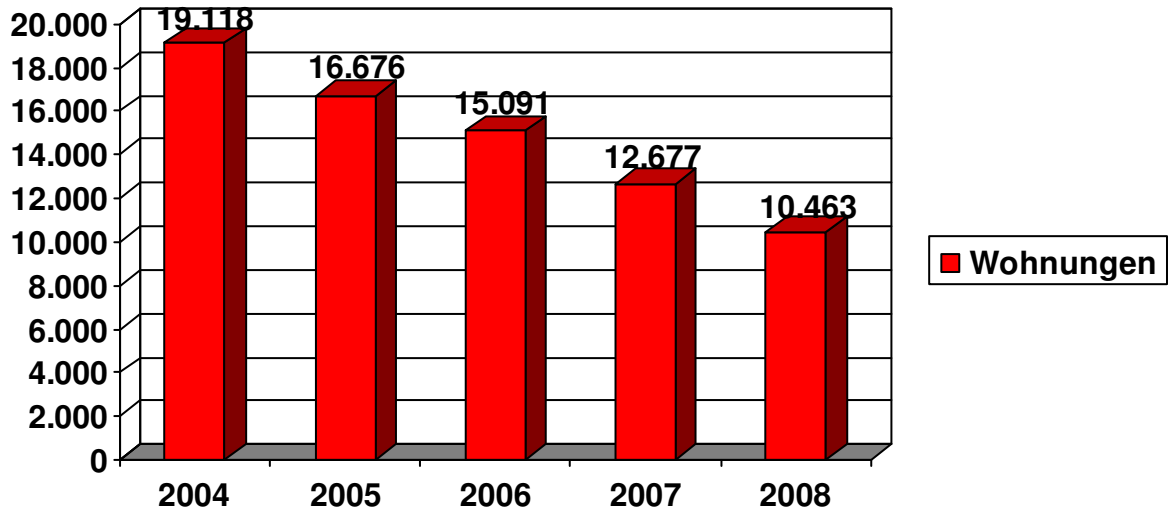
Auch in Hessen ist die Situation angespannt. Wurden 2006 noch 15.091 Wohnungen erstellt, waren es 2007 nach Angaben des Statistischen Landesamtes mit 12.677 WE knapp 16 Prozent weniger. In 2008 wurde mit 10.463 fertig gestellten Wohnungen diese Zahl um nochmals 17,5 Prozent unterschritten und liegt damit knapp 5 Prozent unter dem Bundesdurchschnitt. Auch hier handelt es sich um einen Nachkriegsminusrekord. Für 2009 ist aufgrund der negativen Rahmenbedingungen auch weiterhin mit einer Bautätigkeit auf sehr niedrigem Niveau zu rechnen.

[Graphik]

Im Bereich der gewerblichen Wohnungswirtschaft konnte der Wohnungsneubau auf niedrigem Niveau eine Steigerung erfahren. Waren es 2006 noch 790 Wohnungen, die erstellt wurden, liegt

der Neubau 2008 mit 610 WE zwar immer noch deutlich darunter, mit einer Steigerung von 11 Prozent aber höher als die Kennzahlen aus 2007 (550).

Grafik 1: Entwicklung der Baugenehmigungen in Hessen



Schere zwischen Neubaubedarf und realisierten Baumaßnahmen steigt rapide

Die niedrigen Neubauzahlen vergrößern die Lücke zum Neubaubedarf. Während sich die Neubauzahlen auf Negativrekordniveau bewegen, steigt der Baubedarf insbesondere aufgrund der nach wie vor steigenden Haushaltszahlen. Der Baubedarf liegt im Neubaubereich bei mindestens 20.000 Wohnungen pro Jahr. Das reale Neubauniveau liegt demgegenüber aktuell lediglich bei der Hälfte. Vor diesem Hintergrund ist insbesondere in den Verdichtungsräumen eine Zunahme der Angebotslücke zu erwarten.

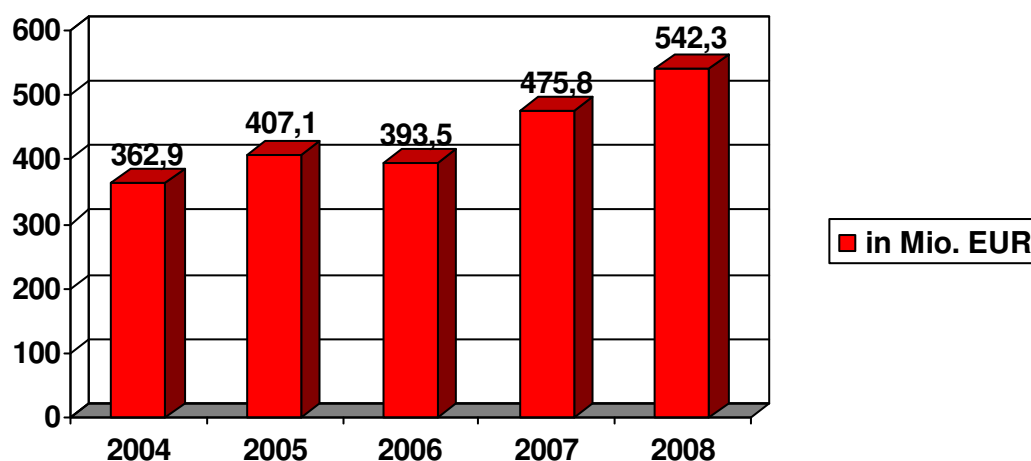
3. Gewerbliche Wohnungswirtschaft: Bestandsinvestitionen gleichbleibend auf hohem Niveau

Die Investitionen in den Neubau nahmen bis ins Jahr 2007 in der gewerblichen Wohnungswirtschaft in Hessen stetig ab. Waren es 2005 noch über 100 Millionen Euro (102,9 Mio. €), sank das Volumen bis 2007 auf 86,5 Mio. €, ein Minus von knapp 16 Prozent. (2006: 79,3 Mio.). Im Jahr 2008 stiegen die Investitionen wiederum an, auf 133,8 Millionen Euro. Dies entspricht nominal einem Anstieg von 54,7 Prozent. Allerdings handelt es sich in absoluten Zahlen um einen Anstieg auf niedrigem Niveau. Grund für den zuletzt starken Anstieg sind vor allem viele Bauleistungen, die bereits Ende 2007 begonnen wurden, durch die Fertigstellung in 2008 allerdings erst dem Folgejahr zugerechnet werden.

Die Bestandsinvestitionen stiegen 2008 leicht um 4,9 Prozent auf 408,4 Mio. €. 2007 lag dieser Wert bei 389,3 Mio. €, das Jahr zuvor bei 314,2 Mio. €. Von 2005 bis 2008 stiegen die Bestandsinvestitionen damit um 35,6 Prozent an.

Die Gesamtinvestitionen stiegen folglich 2008 um 14 Prozent auf 542,2 Mio. €. 2007 wurden noch 475,8 Mio. € investiert, das Jahr zuvor waren es 393,5 Mio. €. Die Gesamtinvestitionen kletterten von 407,1 Mio. € in 2005 bis 2008 um knapp 33 Prozent.

Grafik 2: Gesamtinvestitionen in der gewerblichen Wohnungswirtschaft



Die bestandsbezogenen Bauleistungen – wie Sanierung, Instandhaltung und Modernisierung vorhandener Gebäude und Wohnungen – stellen einen kontinuierlich wachsenden Anteil am Gesamtvolumen der Wohnungsbauinvestitionen dar. Die Wohnungsunternehmen in Hessen investierten 2008 rund 75 Prozent ihrer Gesamtausgaben in Bestandsmaßnahmen. Vor zwei Jahren lag dieser Wert bei etwa 79 Prozent. Grund für die gleich bleibend hohen Bestandsinvestitionen sind die Anstrengungen im Bereich der energetischen Modernisierung. Durch die gestiegenen ordnungsrechtlichen Anforderungen und einer Verteuerung der Baumaterialien ist auch künftig ein realer Rückgang der Bautätigkeit zu erwarten.

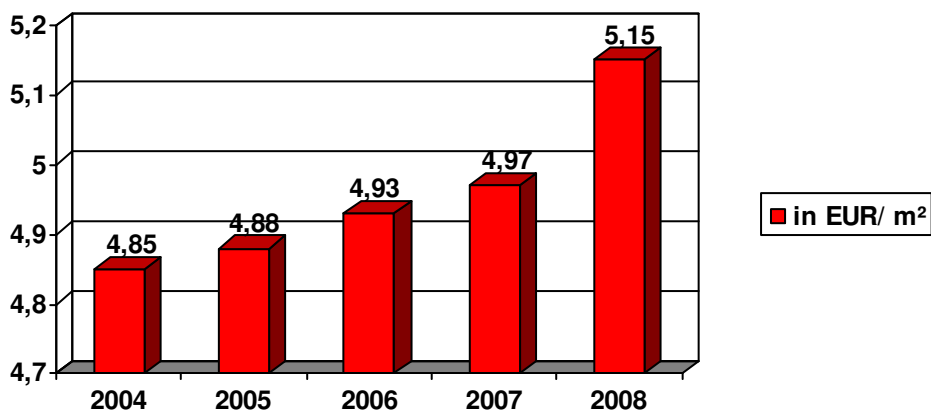
4. Mietanstieg deutlich unter Inflationsrate

Die Nettokaltmieten sind in den letzten Jahren in Deutschland geringer gestiegen als die Verbraucherpreise insgesamt. Branchenweit lag die im Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes notierte Entwicklung der Nettokaltmieten 2008 zum fünften Mal in Folge deutlich

unterhalb der allgemeinen Inflationsrate. Demnach stiegen die Nettokaltmieten in 2008 um lediglich 1,2 Prozent während im gleichen Zeitraum die Lebenshaltungskosten um 2,6 Prozent gestiegen sind.

Bei den Wohnungsunternehmen in Hessen stieg hingegen die durchschnittliche Nettokaltmiete 2008 um 3,6 Prozent auf jetzt 5,15 €/m². Die Inflationsrate betrug 2,8 Prozent. 2006 und 2007 waren die Mieten in diesem Segment nur um etwa 1,0 Prozent gewachsen. Ursache für diesen Anstieg ist die zur Finanzierung des stark gestiegenen Modernisierungsvolumens notwendige anteilige Umlage dieser Kosten auf die Miete. Diese Modernisierungsumlage trägt zur dauerhaften Senkung der warmen Nebenkosten bei. Zudem sind aber auch erste Anzeichen einer Anspannung der Wohnungsmärkte in Verdichtungsregionen zu erkennen.

Grafik 3: Nettokaltmietenentwicklung bei den gewerblichen Wohnungsunternehmen



Die Vermieter sehen sich bei Bewirtschaftung, Instandhaltung und Modernisierung ihrer Bestände allerdings mit deutlich gestiegenen Einkaufspreisen konfrontiert. Diese Entwicklung verengt, bei häufig nicht auskömmlichen Mietsteigerungen, die Investitionsspielräume der Unternehmen zunehmend.

Mittelfristig drohen hierdurch Verzögerungen etwa bei energetischen und altengerechten Modernisierungen. Somit sind die in der Gesamtheit geringen Steigerungen der Nettokaltmiete nur auf dem ersten Blick vorteilhaft für die Mieter. Mittelfristig trifft sie die geschwächte Investitionskraft der Wohnungsunternehmen. So sieht das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung laut einer Studie bei nur 41 Prozent der privaten Vermieter die Kostendeckung durch die Miete erreicht. Zu knapp 19 Prozent erfolgt die Bewirtschaftung unter Verlusten.

5. Gedämpfte Nebenkostenentwicklung

Die erheblichen Anstrengungen zur energetischen Modernisierung und Sanierung der Bestände haben eine deutliche Dämpfung der Betriebskostenentwicklung bewirkt.

Die warmen Betriebskosten stiegen 2008 um 4,6 Prozent auf jetzt 1,26 €/m². Die enormen Preissteigerungen bei Heizöl (+38%), Gas (+8%) und Strom (+7%) schlagen sich somit nicht in gleichem Umfang im Anstieg der Heizkosten nieder. Von 2004 an stiegen diese Nebenkosten um insgesamt fast 24 Prozent (Preissteigerung Heizöl seit 2003: 112,8 %; Gas 47,3 %).

Vor dem Hintergrund des drastischen Anstiegs der Energiekosten sind die Mieterhöhungsspielräume der Unternehmen empfindlich eingeschränkt. Für den Mieter zählt die Bruttowarmmiete, nicht die Nettokaltmiete.

6. Preisentwicklung Wohneigentum – Neubau teurer, Bestand mit fallenden Preisen

Die Preisschere zwischen bestehenden Immobilien und Neubauten hat sich auch 2009 weiter geöffnet. Während die Preise für Eigentumswohnungen sowie für bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Januar bereits im dritten Monat in Folge gefallen sind (Eigentumswohnungen -3,35 Prozent; Ein- und Zweifamilienhäuser -1,9 Prozent) steigt der Wert für neu Ein- und Zweifamilienhäuser leicht an. Von Dezember auf Januar stieg der Index um 0,12 Prozent, im Jahresverlauf beträgt das Plus 3,95 Prozent.

Die Nachfrage nach bestehenden Häusern und Eigentumswohnungen wird sich künftig durch Verschärfungen bei anziehenden energetischen Normenvorgaben weiter abschwächen. Viele Käufer drücken angesichts des hohen Sanierungsbedarfs die Verkaufspreise.

Der trotz steigender Baupreise abgeschwächte Preisanstieg neuer Eigenheime verdeutlicht hingegen die derzeitige wirtschaftliche Verunsicherung potenzieller Käufer. Sowohl das tiefe Zinsniveau, aktuelle Steuersenkungen, Wohnriester und das Wiedereinführen der Pendlerpauschale können diese Vorsicht nicht beseitigen. Angesichts der geringen Neubautätigkeit und des sich verknappenden Wohnungsangebots sind regional aber weitere Preiserhöhungen zu erwarten.

Grundstückswerte in Hessen

Im Schnitt kostete eine neue Eigentumswohnung 2007 in Hessen laut der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Hessen 2.100 €/m², eine gebrauchte Wohnung war durchschnittlich für 1.200 €/m² zu haben. Die Auswertung bezieht sich hier auf Wohneigentum mit einer Wohnfläche von 50-80m² und wurde sowohl für Neubauten als auch für

wiederverkaufte Wohnungen der Baujahre 1970-1990 durchgeführt. Kassel ist mit einem mittleren Kaufpreis von 700 €/m² am günstigsten, Friedberg mit 1.800 €/m² am teuersten.

Beim Neubau rangiert Frankfurt am Main mit 2.700 €/m² auf Platz eins, Schlusslicht ist wiederum Kassel mit 1.600 €/m². Eine gebrauchte Eigentumswohnung kostete in Hessen demnach im Schnitt etwa 60 Prozent des Wertes einer neuen Wohnung.

7. Leerstand

Die Leerstandsquote lag 2008 bei der gewerblichen Wohnungswirtschaft in Hessen mit 2,3 Prozent auf niedrigem Niveau (2007: 2,4 Prozent). Damit lag die Quote deutlich geringer als im Bundesdurchschnitt (2007: 6,3 Prozent; West: 3,1 Prozent; Ost: 11,4 Prozent). Dieser Wert kann als Gradmesser für die Attraktivität des Wohnungsangebotes in Preis, Ausstattung und Modernisierungsgrad und damit auch für die große Zufriedenheit der Mieter verstanden werden.

8. Zwangsversteigerungen

Im vergangenen Jahr ist die Zahl der Immobilien-Zwangsversteigerungen in Deutschland zurückgegangen. 2008 gab es insgesamt 88.379 Versteigerungstermine, was einer Reduzierung um 3,7% im Vergleich zu 2007 entspricht. Gleichzeitig sank auch der durchschnittliche Wert der Objekte auf knapp 174.000 Euro.

Die Summe der Verkehrswerte bewegt sich in 2008 bei 15,39 Mrd. Euro und verzeichnet gegenüber dem Vorjahr 2007 einen Rückgang von 1,13 Mrd. Euro. Dies bedeutet eine Reduzierung in der Summe der Verkehrswerte von 6,9 %.

Spitzenreiter bei den versteigerten Immobilien waren Eigentumswohnungen mit knapp 33% aller Objekte, dicht gefolgt von Ein- und Zweifamilienhäusern. Rund 28% der Objekte, die unter den Hammer kamen, waren Gewerbeimmobilien sowie Wohn- und Geschäftshäuser.

In Hessen sank die Zahl der Zwangsversteigerungen auf 6216, ein Minus von 2,23 Prozent.

Eine Zunahme der Zwangsversteigerungen durch die Folgen der Finanz- und Wirtschaftskrise ist allerdings erst im Jahr 2010 zu erwarten, da vom Zeitpunkt der Beschlagnahme einer Immobilie bis zum Versteigerungstermin oft ein Jahr vergeht.