

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs-
und Immobilienverbände Hessen
(AWI-Hessen)

Konjunkturbericht 2010/2011

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorwort.....	3
2. Konjunkturelle Entwicklung im Überblick	4
3. Bauinvestitionen: Wohnungsbau wächst auf Bundesebene um 4,4 Prozent.....	5
4. Zahl der genehmigten Wohnungen auf Bundesebene weiter steigend	6
5. Hessen.....	6
5.1 Wohnungsbestand in Hessen weiterhin nur leicht ansteigend	6
5.2 Rückgang an öffentlich gefördertem Wohnraum hält an	6
5.3 Leichte Zunahme bei Baugenehmigungen.....	7
5.4 Fertigstellungsquote nur leicht verbessert.....	8
5.5 Umsätze im Wohnungsbau spürbar gestiegen	9
5.6 Baupreise erneut leicht gestiegen.....	10
5.7 Gewerbliche Wohnungsvermieter: Gesamtinvestitionen weiterhin auf hohem Niveau...	10
5.8 Verbraucherpreisniveau steigt leicht – Nettokaltmieten oberhalb der hessischen Inflationsrate	10
5.9 Steigende Preise auf dem Immobilienmarkt.....	13
5.10 Deutlich steigende Leerstandsquoten im ländlichen Raum	14
6. Zwangsversteigerungen: Im Bund und in Hessen anhaltend rückläufig.....	14
7. Abbildungsverzeichnis.....	16
8. Quellen.....	17

1. Vorwort

In der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände in Hessen (AWI-Hessen) haben sich im Frühjahr 2009 fünf Verbände der hessischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zusammengeschlossen, um für die Branche ein gemeinsames Sprachrohr zu bilden. Das Ziel der AWI-Hessen ist die Bündelung von wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Interessen sowie ein gemeinsames Auftreten in Hessen gegenüber Politik und Öffentlichkeit in wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Fragen.

Mit der Veröffentlichung eines Konjunkturberichts durch die AWI-Hessen werden nach 2009 und 2010 nun bereits zum dritten Mal eigene umfassende Basisdaten, Ergebnisse aus Expertenbefragungen sowie relevante Ergebnisse der amtlichen Statistik mit weiteren Branchentrends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft für Hessen zusammengefasst und analysiert. Die gemeinsamen Konjunkturberichte der AWI-Hessen geben so den Mitgliedsunternehmen der beteiligten Verbände und im Besonderen den Akteuren aus Politik und Wirtschaft eine für künftige wohnungsmarktpolitische Entscheidungen notwendige Datengrundlage sowie deren Analyse.

Im Mittelpunkt der aktuellen Konjunkturindikatoren stehen folglich die angebots- und nachfrageseitige Betrachtung der Prozesse auf den Wohnungsmärkten sowie die Entwicklung der in VdW südwest, BFW, Haus & Grund Hessen, IVD Mitte und VdIV Hessen organisierten Mitglieder.

Frankfurt am Main, Mai 2011

2. Konjunkturelle Entwicklung im Überblick

Die sich seit bereits dem Jahr 2009 abzeichnende Erholung auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt hat sich 2010 verstärkt fortgesetzt. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zeigte sich somit weitgehend unberührt von der weltweiten Wirtschafts- und Finanzkrise. Die Branche präsentierte sich damit als Stabilitätsfaktor.

Doch ist es verfrüht von einem dauerhaften Aufschwung zu sprechen. Dazu bewegen sich viele Konjunkturindikatoren auf einem zu niedrigen Niveau. So könnten etwa steigende Finanzierungskosten die konjunkturelle Erholung rasch wieder abwürgen.

Die Neubauquote ist immer noch auf niedrigem Niveau. Da in den nächsten Jahren die Haushaltszahlen aufgrund des anhaltenden Trends der Verringerung der Haushaltsgrößen auch in Hessen weiter steigen werden, könnte sich aufgrund des niedrigen Niveaus der Neubauminvestitionen auf den Wohnungsmärkten eine zunehmende Angebotslücke entwickeln. Um das Versorgungsniveau der Haushalte mit Wohnungen zu halten, müssten voraussichtlich bis zum Jahr 2030 deutlich mehr Wohnungen gebaut werden. Schätzungen gehen dabei für Hessen von einer notwendigen Steigerung der Neubauproduktion um bis zu einem Drittel aus. Allerdings wird der Neubaubedarf dabei regional sehr unterschiedlich ausfallen. In einigen Regionen ist sogar davon auszugehen, dass das heutige Neubauniveau den künftigen Bedarf übersteigt.

Der Schwerpunkt der Investitionen liegt insbesondere bei den gewerblichen Wohnungsvermietern (Mitglieder des VdW südwest) auch 2010 weiterhin bei den Bestandsinvestitionen. Die Modernisierung der Bestände wird dabei durch die steigenden gesetzlichen Qualitätsanforderungen belastet. Zudem ist in den letzten Jahren der Anteil der modernisierten Bestände bereits deutlich gestiegen. Unter den bislang nicht modernisierten ist der Anteil der nicht rentierlich modernisierbaren Bestände damit deutlich gestiegen. In einigen regionalen Teilmärkten sind deshalb die Modernisierungsauf-

wendungen bereits rückläufig. Es wird aufgrund dieser Entwicklungen in den nächsten Jahren schwierig werden, das hohe Niveau der Bestandsinvestitionen der letzten Jahre zu halten.

Zum zweiten Mal hintereinander sind im Jahr 2010 die Nettokaltmieten in Hessen im Jahresdurchschnitt wieder stärker als die Lebenshaltungskosten gestiegen, allerdings ist der Abstand der Teuerungsraten gering. Geprägt ist diese Entwicklung zudem von einer deutlichen regionalen Ausdifferenzierung.

Im Bereich der Eigentumsbildung war auch 2010 ein verstärktes Anziehen der Nachfrage auf den Wohnungsmärkten zu beobachten, zum Teil mit deutlich spürbaren Preiseffekten. Grund dafür ist wie schon 2009 das nach wie vor verstärkte Interesse an Sachanlagen.

3. Bauinvestitionen: Wohnungsbau wächst auf Bundesebene um 4,4 Prozent

Das Volumen der Bauinvestition in Deutschland ist im Jahr 2010 trotz negativer Witterungseinflüsse zu Beginn und zum Ende des Jahres deutlich gestiegen und lag so hoch wie seit 2006 nicht mehr. Gemäß Statistischem Bundesamt erhöhte sich das Volumen der Bauinvestitionen 2010 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 2,8 Prozent. Im Krisenjahr 2009 hatte es noch einen deutlichen Rückgang um 1,5 Prozent gegenüber dem Jahr 2008 gegeben.

Hauptursache für das deutliche Wachstum sind erneut kräftige Wachstumsimpulse aus dem öffentlichen Hochbau, wo das Investitionsvolumen bereits zum zweiten Mal in Folge zweistellig zunahm, auch weil der Bereich in besonderem Maße von den Finanzhilfen im Rahmen der Konjunkturpakete der Bundesregierung profitierten konnte. Preisbereinigt lag der Anstieg hier 2010 bei 12,6 Prozent und damit nochmals über dem Wert von 2009 (+ 10,4 Prozent). Somit trug der mit einem Anteil von 5,6 Prozent an den gesamten Bauinvestitionen kleinste Teilbereich im Jahr 2010 einen Wachstumsbeitrag von 0,6 Prozentpunkten zum Gesamtanstieg der Bauinvestitionen bei.

Im Bereich des öffentlichen Tiefbaus setzte sich auch im Jahr 2010 der anhaltende Rückgang der Investitionen fort. Preisbereinigt lag hier das Investitionsvolumen 3,7 Prozent unterhalb des Vorjahreswertes.

Auch im Bereich des gewerblichen Baus konnte sich die Lage im Vergleich zum Vorjahr nicht verbessern. Nach einem kräftigen Einbruch der Investitionen im Jahr 2009 um 3,8 Prozent gegenüber 2008 stagnierte das Investitionsvolumen im Jahr 2010 mit einem Minus von 0,2 Prozent nahezu.

Positiv war im Jahr 2010 die Entwicklung im Bereich des Wohnungsbaus, welcher mit einem Anteil von 57,3 Prozent an den gesamten Bauinvestitionen den mit Abstand größten Teilbereich unter den diversen Bauarten darstellt. Erstmals seit dem Jahr 2006 stieg hier der preisbereinigte Zuwachs um 4,4 Prozent,

womit er deutlich über dem Bauinvestitionsvolumen insgesamt lag. Der Wachstumsbeitrag zu den Bauinvestitionen lag damit bei 2,5 Prozentpunkten. Ursache für diesen deutlichen Zuwachs ist sowohl die Zunahme der Arbeiten am Wohnungsbestand als auch die gestiegene Neubautätigkeit, der ein starker Anstieg der Baugenehmigungen im Wohnungsneubau vorausging. Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes gab es hier in den ersten zehn Monaten 2010 ein Plus von 7,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Abb. 1: Bauinvestitionen (bundesweit) preisbereinigt, Veränderung zum Vorjahr in % (2000 = 100)

Jahre	Gesamt	Wohnbauten	Nichtwohnbauten					
			öffentlicher Bau			gewerblicher Bau		
			Gesamt	Hochbau	Tiefbau	Gesamt	Hochbau	Tiefbau
2001	-4,6	-6,1	-3,8	-3,5	-3,9	-2,0	-2,1	-1,7
2002	-5,8	-5,8	-3,9	-3,4	-4,1	-6,7	-7,8	-2,9
2003	-1,6	-1,0	-1,4	-4,0	0,1	-3,1	-4,6	1,8
2004	-3,9	-2,9	-5,4	-7,2	-4,5	-5,0	-5,0	-4,8
2005	-3,0	-3,8	-4,1	-2,9	-4,6	-1,0	-1,8	1,5
2006	4,9	5,4	2,1	4,1	1,0	5,0	4,9	5,3
2007	-0,5	-1,8	-2,4	1,7	-4,6	2,9	3,9	0,1
2008	1,2	-0,9	0,7	3,0	-0,6	5,5	7,2	0,5
2009	-1,5	-1,2	3,2	10,4	-1,1	-3,8	-4,2	-2,4
2010	2,8	4,4	2,8	12,6	-3,7	-0,2	-1,0	2,6

Die insgesamt erhöhte Nachfrage nach Bauleistungen im Jahr 2010 ging einher mit einer Preissteigerung von durchschnittlich 1,0 Prozent (2009: + 0,9 Prozent) im Bereich Neubau von Wohngebäuden¹ in konventioneller Bauart (Bauleistungen am Bauwerk, einschließlich Umsatzsteuer). Noch in den Jahren 2007 und 2008 lagen die Werte mit + 6,3 Prozent respektive + 3,3 Prozent allerdings noch deutlich höher. Ebenfalls gestiegen sind im gleichen Zeitraum die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden². Diese nahmen 2010 gegenüber dem Vorjahr um 1,5 Prozent im Jahresdurchschnitt zu.

Die Preise für Rohbauarbeiten in Wohngebäuden lagen 2010 rund 0,9 Prozent über den Preisen des Vorjahres, während der Preisanstieg bei den Ausbauarbeiten im Vergleich zu

¹ Wohngebäude sind Gebäude, bei denen mindestens die Hälfte der Fläche für Wohnzwecke genutzt wird. In Wohngebäuden kann ein Teil der Gesamtnutzfläche z. B. zu gewerblichen Zwecken genutzt werden.

² Mehrfamiliengebäude ohne Schönheitsreparaturen

2009 bei etwa 1,2 Prozent lag. Unter den 35 beim Preisindex für Wohngebäude zum Basisjahr 2005 nachgewiesenen Bauarbeiten wurden wie schon 2009 auch 2010 die höchsten Preissteigerungen für Klempnerarbeiten (+ 3,0 Prozent) sowie für Dämmarbeiten an technischen Anlagen und für Arbeiten an Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (je etwa + 2,4 Prozent) ermittelt. Der stärkste Preisrückgang wurde in diesem Bereich wie schon 2009 bei Stahlbauarbeiten (- 2,4 Prozent) registriert.

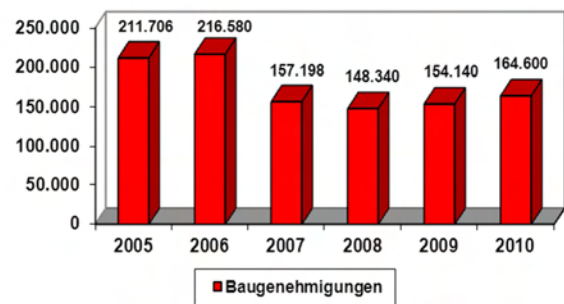
4. Zahl der genehmigten Wohnungen auf Bundesebene weiter steigend

Zwischen Anfang Januar und Ende Dezember 2010 wurde in Deutschland der Bau von 187.700 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden genehmigt. Dies entspricht einem Zuwachs von 5,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr 2009, als Baugenehmigungen für insgesamt 178.000 Wohnungen erteilt wurden. Der Ende 2009 begonnene positive Trend bei den Baugenehmigungen setzte sich somit im Jahr 2010 weiter fort, auch wenn er sich im Laufe des Jahres etwas abschwächte.³ Es gilt allerdings zu berücksichtigen, dass noch das Jahr 2008 mit lediglich 174.600 genehmigten Wohnungen auf Bundesebene einen Nachkriegsminusrekord darstellte.

Von den insgesamt im Jahr 2010 genehmigten Wohnungen waren rund 88 Prozent (164.600) in Wohngebäuden. Dies bedeutet eine Zunahme von 6,8 Prozent gegenüber 2009. Ebenfalls angestiegen sind die Zahlen der Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+ 8,5 Prozent) sowie für Wohnungen in Einfamilienhäusern (+ 5,0 Prozent) und in Zweifamilienhäusern (+ 5,6 Prozent).

³ Für das Jahr 2010 liegen noch keine aktuellen Zahlen über den Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden vor. Im Jahr 2009 lag der bundesweite Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden bei insgesamt 40.183.563 Wohnungen.

Abb. 2: Genehmigte Neubauwohnungen in Wohngebäuden, bundesweit (2005 - 2010)



5. Hessen

5.1 Wohnungsbestand in Hessen weiterhin nur leicht ansteigend

In Hessen gab es Ende 2010 fast 2,9 Millionen Wohnungen⁴. Davon entfielen rund die Hälfte auf Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen und etwa ein Viertel jeweils auf Wohngebäude mit ein bzw. zwei Wohnungen. Die Zahl der Wohnungen nimmt dabei seit 25 Jahren kontinuierlich zu, jedoch ist die Höhe des Wachstums insbesondere in den letzten zehn Jahren deutlich zurückgegangen. Während in den Jahren 1990 bis 2000 der Wohnungsbestand im Jahresdurchschnitt noch um teilweise über 30.000 Wohnungen wuchs, waren es in den Jahren 2009 und 2010 unter 10.000 Wohnungen – siehe Abbildung 7.

5.2 Rückgang an öffentlich gefördertem Wohnraum hält an

Dem hessenweiten Trend der kontinuierlichen Zunahme des allgemeinen Wohnungsbestandes läuft allerdings die Entwicklung im Bereich des sozialgebundenen Mietwohnungsbestandes zuwider, obgleich dieser für die Versorgung von Haushalten, die aufgrund ihres niedrigen Einkommens auf Hilfe bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum angewiesen sind, von immenser Bedeutung ist. Der Bestand an öffentlich gefördertem Wohnraum geht in Hessen weiterhin kontinuierlich zurück⁵, so dass es Ende 2010 hessenweit einen Bestand von noch etwa 128.700 sozialgebundenen

⁴ In Wohn- und Nichtwohngebäuden

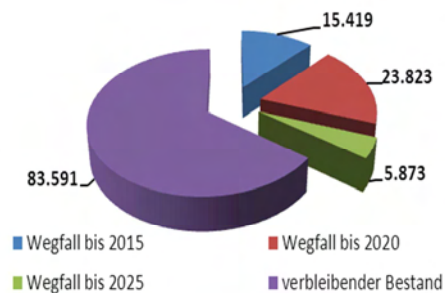
⁵ Aufgrund fehlender Statistiken wird hier auf Zahlen der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen zurückgegriffen, die dazu auf Auswertungen der für die Verwaltung der Förderdarlehen eingerichteten Darlehenskonto zurückgreift.

Mietwohnungen⁶ gab. Im Jahr 2009 lag der Bestand an öffentlich gefördertem Wohnraum noch bei etwa 132.000 Wohnungen, im Jahr 1991 sogar bei über 200.000 Wohneinheiten.

Betrag der Anteil des Wohnungsbestandes mit Sozialbindung am gesamten Wohnungsbestand in Hessen im Jahr 1990 noch 8,6 Prozent, lag er 2009 bei 4,6 und im Jahr 2010 nur noch bei 4,4 Prozent.

Der Rückgang an sozialgebundenen Mietwohnungen wird sich in Hessen aufgrund des planmäßigen Bindungsauslaufs in den kommenden Jahren weiter verstärken. Bis Ende 2025 fallen insgesamt weitere 45.000 Wohnungen aus den Bindungen heraus. Dabei handelt es sich um Wohnungen, die hauptsächlich zu den besonders „förderstarken“ Jahrgängen der 60er Jahre gehören.

Abb. 3: Anzahl der Wohneinheiten nach Bindungsauslauf



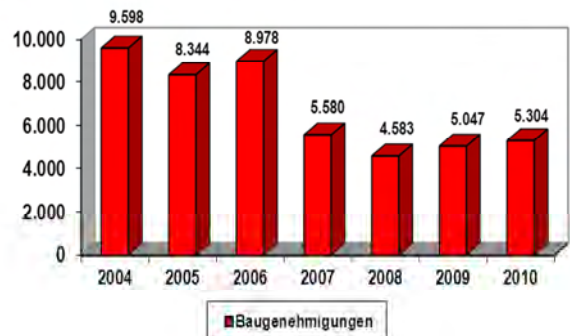
Die dargestellte rückläufige Entwicklung im Bereich der sozialgebundenen Mietwohnungen spiegelt sich auch in den Beständen der gewerblichen Wohnungsvermieter (Mitglieder des VdW südwest) wider. Lag die Zahl der Wohnungen mit Sozialbindung im Jahr 2009 noch bei 78.684, ist diese Zahl bis Ende 2010 um weitere 2,1 Prozent auf 77.047 zurückgegangen. Dies entspricht bei einem Gesamtbestand von 232.706 Wohnungen dieser Anbietergruppe im Jahr 2010 einem Anteil von rund 33 Prozent. Noch im Jahr 2005 lag der Anteil in den Beständen der gewerblichen Wohnungsvermieter (Mitglieder des VdW südwest) bei annähernd 36 Prozent.

⁶ Darunter fallen Wohnungen im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes, Wohnungen der Vereinbarten Förderung, Wohnungen, die nach dem Wohnraumförderungsgesetz gefördert werden, und Wohnungen, bei denen Bindungen aufgrund der Förderung von Modernisierungsmaßnahmen bestehen.

5.3 Leichte Zunahme bei Baugenehmigungen

Nach Erreichen eines historischen Tiefstands im Jahr 2009 hat die Zahl der Baugenehmigungen im Wohngebäudebereich im Jahr 2010 in Hessen erstmals wieder zugenommen. Wurden im Jahr 2009 im Wohngebäudebereich hessenweit insgesamt nur 5.047 Genehmigungen für die Errichtung 10.002 neuer Wohnungen erteilt, stieg diese Zahl im Jahr 2010 auf 5.304 Genehmigungen für insgesamt 10.279 Wohnungen.⁷ Dies bedeutet im Bereich der Baugenehmigungen eine Zunahme von 5,0 Prozent, im Bereich der neuen Wohnungen eine Zunahme von 2,7 Prozent. Im Vergleich zum Jahr 2000, als in Hessen im Wohngebäudebereich noch insgesamt 10.959 Baugenehmigungen für insgesamt 19.980 Wohnungen erteilt wurden, bedeutet dies allerdings immer noch einen Rückgang von rund 50 Prozent in nur zehn Jahren.

Abb. 4: Entwicklung der Baugenehmigungen für Wohngebäude in Hessen (2004 - 2010)



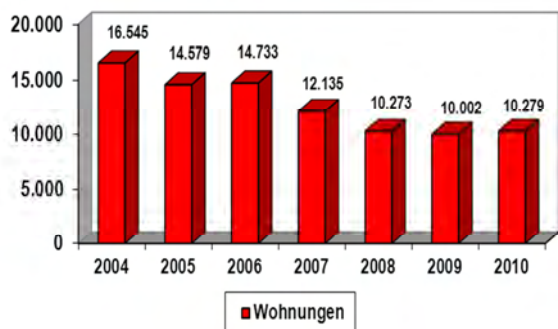
Von den insgesamt 5.304 erteilten Baugenehmigungen im Jahr 2010 entfielen mit 3.472 Genehmigungen rund 65 Prozent auf den Regierungsbezirk Darmstadt. Genehmigt wurde damit der Bau von insgesamt 7.234 Wohnungen, dies entspricht einem Anteil von rund 70 Prozent am Gesamtgenehmigungsaufkommen in Hessen für das Jahr 2010. Davon entfielen alleine 613 Baugenehmigungen auf die Stadt Frankfurt, wodurch der Bau von 2.448 Wohnungen genehmigt wurde. Dies entspricht nahezu einem Viertel des Gesamtgenehmigungsaufkommens in Hessen.

⁷ Bestätigt wird diese Zahl auch durch eigene Erhebungen des LFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V., der, bedingt durch eine besondere Zählweise, im gleichen Zeitraum auf 10.292 genehmigte Neubauwohnungen im Wohngebäudebereich in Hessen kommt.

Nur etwa 19 Prozent der landesweiten Baugenehmigungen im Wohngebäudebereich entfielen 2010 auf den Regierungsbezirk Gießen, wo für das Jahr 2010 insgesamt 1.006 Genehmigungen für 1.624 Wohnungen erteilt wurden. Mit 622 genehmigten Wohnungen entfallen über 38 Prozent dabei allein auf die Stadt Gießen.

Schlusslicht bei den genannten Baugenehmigungen blieb 2010 erneut der Regierungsbezirk Kassel, wo insgesamt Genehmigungen für 826 Gebäude – davon allein 250 in Fulda – erteilt wurden. Damit wurde der Bau von insgesamt 1.421 Wohnungen genehmigt, ein Viertel davon in Fulda.

Abb. 5: Entwicklung der genehmigten Neubauwohnungen im Wohngebäudebereich in Hessen (2004 - 2010)



5.4 Fertigstellungsquote nur leicht verbessert

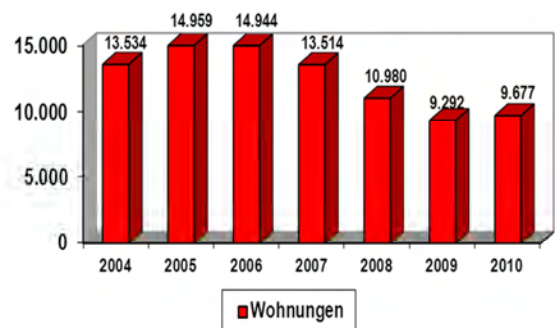
Auch im Jahr 2010 blieb die Lage beim Wohnungsneubau in Hessen weiterhin angespannt. Nachdem im Jahr 2009 mit der Fertigstellung von nur noch 9.292 Wohnungen ein Nachkriegsminusrekord erreicht worden war, hat sich die Zahl der Wohnungsneubauten im Wohngebäudebereich 2010 auf einem weiterhin sehr niedrigen Niveau nur leicht verbessert und lag am Ende des Jahres bei insgesamt 9.677 fertiggestellten Wohnungen. Im Vergleich zum Jahr 2009 entspricht dies einer Steigerung von lediglich 4 Prozent. Nimmt man den Wohn- und den Nichtwohngebäudebereich zusammen, lag die Zahl der Neubauten 2010 nur unwesentlich höher bei insgesamt 9.894 Fertigstellungen.

Grundsätzlich zeigt sich, dass sich die Neubauintensität gemessen an der durchschnittlichen Zahl der fertiggestellten Wohnungen bezogen

auf 1.000 Einwohner in den hessischen Regionen sehr unterschiedlich entwickelt. So lag diese beispielsweise in den Jahre 2007 bis 2009 in Nordhessen deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 2,2 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner. Einzige Ausnahme ist der Landkreis Fulda. Dort lag die Neubauintensität über dem Landesdurchschnitt. In Mittelhessen gilt dies für die Landkreise Gießen und Limburg-Weilburg. In den übrigen Landkreisen lag die Bauaktivität unter dem Landesdurchschnitt.

In Südhessen streut das Niveau der Neubauintensität sehr stark. Regionen mit einer hohen Zahl von fertiggestellten Wohnungen (Frankfurt, Darmstadt, Main-Taunus-Kreis, Odenwaldkreis) stehen Regionen mit zum Teil deutlich unterdurchschnittlichen Werten gegenüber (Stadt und Landkreis Offenbach, Wiesbaden und Hochtaunuskreis). Die Stadt Frankfurt weist den höchsten Wert für fertiggestellte Wohnungen bezogen auf die Einwohnerzahl in Hessen auf.

Abb. 6: Fertiggestellte Wohnungen im Wohngebäudebereich in Hessen (2004 - 2010)



Im Bereich der Neubauaktivitäten der gewerblichen Wohnungsvermieter (Mitglieder des VdW südwest) zeigte sich 2010 im Vergleich zu hessenweiten Wohnungsneubauquote sogar ein minimaler Rückgang. Gab es insbesondere zwischen 2008 (610) und 2009 (863) noch eine, wenn auch weiterhin auf niedrigem Niveau, signifikante Steigerung der Wohnungsneubauquote, lag die Zahl der Wohnungsneubauten im Bereich der Mitglieder des VdW südwest im Jahr 2010 bei lediglich 851 Wohnungen. Dies entspricht im Vergleich zu 2009 einem Rückgang um 1,4 Prozent.

5.4.1 Fertigstellungen auch 2010 weiter deutlich unter Neubaubedarf

Die lediglich geringe Zunahme der hessenweiten Fertigstellungsquote im Wohnungsneubaubereich vergrößert erneut die Lücke zum eigentlichen Neubaubedarf in Hessen. Das nach wie vor niedrige Niveau der Neubauzahlen bildet eine deutliche Diskrepanz zu den nach wie vor steigenden Haushaltszahlen in Hessen.

Das Institut für Wohnen und Umwelt (IWU, Darmstadt) kommt in einer vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung in Auftrag gegebenen Studie zum Wohnungsbedarf zu dem Ergebnis, dass, obgleich die Bevölkerung in Hessen in den nächsten Jahren kontinuierlich sinken wird, die Zahl der Haushalte von 2,91 Millionen im Jahr 2006 stetig anwachsen und im Jahr 2030 bei rund 3,09 Millionen liegen wird. Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte wird sich dabei von 72 Prozent im Jahr 2006 auf 80 Prozent im Jahr 2030 steigern.

Basierend auf den genannten Daten und um das erreichte Versorgungsniveau zu halten müssten im Zeitraum von 2006 bis 2030 in Hessen ungefähr 321.000 Wohnungen neu gebaut werden – das sind knapp 13.400 Fertigstellungen pro Jahr, wenn man von einer konstanten Wohnversorgungsquote ausgeht. Legt man allerdings eine steigende Wohnversorgungsquote (um 0,08 Prozentpunkte/Jahr) zugrunde, dann liegt der jährliche Wohnungsbedarf in Hessen in den Jahren 2006 bis 2030 bei 15.557 Wohnungen pro Jahr. Rund ein Drittel des Bedarfs entsteht dabei im Regierungsbezirk Darmstadt, wo aufgrund Bevölkerungsvorausschätzung auch über das Jahr 2030 hinaus mit einer wachsenden Wohnungsnachfrage zu rechnen ist.

Das reale Neubauniveau im Wohngebäudebereich (2010: 9.677) liegt demnach weiterhin etwa ein Drittel unter der Bedarfsprognose des IWU. Vor diesem Hintergrund ist insbesondere in den Verdichtungsräumen eine Zunahme der Angebotslücke zu erwarten, da hier weiterhin steigende Bevölkerungszahlen zu beobachten sind.

Insgesamt wird sich dabei die Bevölkerung in den hessischen Regierungsbezirken in den kommenden Jahren sehr unterschiedlich entwickeln: Im Regierungsbezirk Darmstadt ist mit einer weiteren Zunahme der Bevölkerung – und damit auch des Wohnungsbedarfs – bis zum Jahr 2020 zu rechnen. Erst danach setzt in Südhessen ein Schrumpfungsprozess ein, der bis zum Jahr 2050 anhalten wird. Dann werden im Vergleich zu heute etwa 3,0 Prozent Menschen weniger im Regierungsbezirk Darmstadt leben. Im Regierungsbezirk Gießen nimmt die Bevölkerungszahl seit dem Jahr 2006 bereits leicht ab. Dieser Schrumpfungsprozess wird sich insbesondere ab dem Jahr 2020 verstärken. Im Jahr 2050 werden dort im Vergleich zu heute rund 15 Prozent Menschen weniger leben. Im Regierungsbezirk Kassel ist der Rückgang der Bevölkerung am stärksten ausgeprägt. Für das Jahr 2050 ist von einem Bevölkerungsbestand auszugehen, der fast 22 Prozent unter dem Niveau von 2009 liegen wird.

5.5 Umsätze im Wohnungsbau spürbar gestiegen

Hessenweit nahmen die baugewerblichen Umsätze im Jahr 2010 im Vergleich zum Vorjahr um 2 Prozent zu und lagen damit insgesamt bei 5,4 Milliarden Euro. Allerdings wurden damit die erheblichen Einbußen des Krisenjahres 2009 nicht wettgemacht, auch weil die Nachfrage in der zweiten Jahreshälfte 2010 nachgelassen hat. Insbesondere konnte der Wohnungsbau 2010 einen deutlichen Umsatzanstieg verzeichnen. Der Umsatz stieg im Vergleich zu 2009 um 8,3 Prozent auf 1,7 Milliarden Euro und liegt damit auf dem Niveau von 2005. Ein deutliches Plus registrierte der Hochbau (+ 50 Prozent), während der gewerbliche und industrielle Bau ein Minus von 8,5 Prozent auf 1,8 Milliarden registrierte.

Nach zwei Jahren mit rückläufiger Beschäftigung konnte das hessische Bauhauptgewerbe 2010 auch im Bereich der Beschäftigten wieder eine Zunahme von 3,0 Prozent auf 47.600 Beschäftigte melden.

5.6 Baupreise erneut leicht gestiegen

Der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden ist im Jahresdurchschnitt 2010 um 1,3 Prozent gestiegen und lag damit knapp über dem Niveau des Vorjahres (2009: + 1,2 Prozent). Die Baupreise werden von der Statistik im Abstand von drei Monaten erhoben. Dabei zeigt sich gerade im letzten Quartal 2010 eine deutliche Steigerung, die sich im ersten Quartal 2011 verstetigt hat, wo der Preisindex um 1,0 Prozent stieg. Laut dem Hessischen Statistischen Landesamt ist hier für 2011 eine deutliche konjunkturelle Erholung erkennbar.

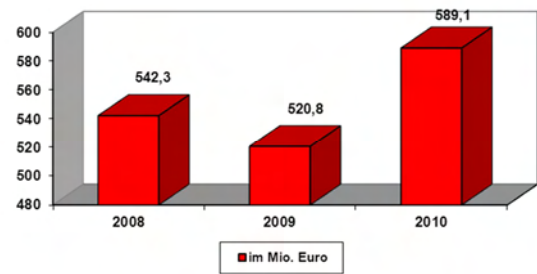
Die Leistungen der Heizungsbauer und der Elektriker verteuerten sich mit einem Plus von jeweils 2,5 Prozent überdurchschnittlich. Die Preise für Betonarbeiten stiegen um 1,4 Prozent, für Tischlerarbeiten um 1,3 Prozent, für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 1,2 Prozent und für Mauerarbeiten um 1,0 Prozent. Billiger wurden Stahlbauarbeiten (- 3,4 Prozent) und das Anbringen von Rollläden (- 0,2 Prozent).

Der Neubau von Bürogebäuden verteuerte sich 2010 um 1,2 Prozent und von gewerblichen Betriebsgebäuden um 1,1 Prozent. Für die Instandhaltung von Mehrfamiliengebäuden mussten 1,5 Prozent und für Schönheitsreparaturen in Wohnungen 1,4 Prozent höhere Preise gezahlt werden. Die Herstellung von Außenanlagen wurde durchschnittlich 2,3 Prozent, der Bau von Straßen 1,4 Prozent und von Entwässerungskanälen 0,7 Prozent teurer.

5.7 Gewerbliche Wohnungsvermieter: Gesamtinvestitionen weiterhin auf hohem Niveau

Nach einem zwischenzeitlichen Rückgang der Gesamtinvestitionen im Bereich der gewerblichen Wohnungsvermieter (Mitglieder des VdW südwest) im Jahr 2009 (520,8 Millionen Euro) nahmen die Investitionen im Jahr 2010 erneut zu und stiegen um 13,1 Prozent auf ein neues Rekordniveau von nun insgesamt 589,1 Millionen Euro.

Abb. 7: Gesamtinvestitionen der gewerblichen Wohnungsvermieter (Mitglieder des VdW südwest) - (2008 - 2010)



Dabei nahmen insbesondere die Neubauinvestitionen der gewerblichen Wohnungsvermieter (Mitglieder des VdW südwest) deutlich zu. Die Investitionen dieser Anbieter stiegen von 128,1 Millionen Euro im Jahr 2009 auf rund 179,2 Millionen Euro im letzten Jahr. Dies bedeutet eine nominale Steigerung von fast 40 Prozent und damit ebenfalls das Erreichen eines Rekordniveaus. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass diese Steigerung des Investitionsvolumens bedingt ist durch ein schwaches Niveau des Jahres 2009, welches um über 13 Prozent niedriger lag als noch 2008 (133,8 Millionen Euro).

In den Bestand wurden durch die gewerblichen Wohnungsvermieter in Hessen (Mitglieder des VdW südwest) 2010 insgesamt rund 410 Millionen Euro investiert, dies entspricht einer Zunahme von 4,4 Prozent im Vergleich zu den Investitionen des Jahres 2009. Insgesamt investierte diese Vermietergruppe im Jahr 2010 somit nur noch rund 70 Prozent ihrer Gesamtausgaben in Bestandsmaßnahmen. Im Jahr 2009 lag die Quote noch bei etwa 75 Prozent. Der Rückgang des Investitionsniveaus geht insbesondere auf die gestiegenen ordnungsrechtlichen Anforderungen und die Verteuerung der Baumaterialien zurück. Dadurch ist davon auszugehen, dass das Investitionsniveau auch zukünftig weiter rückläufig verlaufen wird.

5.8 Verbraucherpreisniveau steigt leicht – Nettokaltmieten oberhalb der hessischen Inflationsrate

Der Verbraucherpreisindex in Hessen (Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen für den privaten Verbrauch) ist im Jahresdurchschnitt 2010 im Vergleich zum Vorjahreswert um 0,8 Prozent gestiegen und lag damit immer noch deutlich unter der Zwei-

Prozent-Preisstabilitätsmarke der Europäischen Zentralbank. Hauptursache für das nun wieder gestiegene Verbraucherpreisniveau sind insbesondere die wieder kräftig steigenden Preise für Mineralölprodukte (+ 13,7 Prozent). Darunter verteuerte sich 2010 Heizöl um 22,4 Prozent und der Preis für Kraftstoffe stieg um 11,6 Prozent. Ohne Heizöl und Kraftstoffe gerechnet lag die durchschnittliche Inflationsrate im letzten Jahr in Hessen bei 0,3 Prozent.

Gas, dessen Preis in der Regel dem des Heizöls mit einem Zeitverzug von gut einem halben Jahr folgt, wurde zwar im Durchschnitt des Jahres 2010 um 8,8 Prozent billiger, jedoch drehte sich die Entwicklung seit Oktober ins Plus, sodass Gas im Dezember 2010 schon 6,3 Prozent teurer war als im Dezember 2009. Für Strom zahlten die Verbraucher 2010 durchschnittlich 1,4 Prozent mehr als 2009.

Dienstleistungen (ohne Mieten) verteuerten sich 2010 in Hessen um 0,8 Prozent und damit etwas stärker als im Vorjahr (+ 0,6 Prozent). Darunter stiegen die Preise für die Wartung und Reparatur von Fahrzeugen (plus 2,8 Prozent), für Sport- und Erholungsdienstleistungen sowie für ambulante Gesundheitsdienstleistungen (jeweils + 2,6 Prozent) am deutlichsten.

Gemäß dem Hessischen Statistischen Landesamt stiegen die Nettokaltmieten in Hessen 2010 im Jahresdurchschnitt um 1 Prozent (im bundesdeutschen Mittel um 1,1 Prozent) und lagen damit zum zweiten Mal hintereinander über der allgemeinen Inflationsrate in Hessen.

Für die Jahre 2005 bis 2008 betrug das mittlere, flächenbezogen normierte Kaltmietenniveau in Hessen nach Berechnungen der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Hessen 6,50 Euro/m², mit einer Spannbreite von im Mittel 4,48 Euro/m² für Wohnungen mit Baujahr vor 1960 in einfachsten Lagen bis zu 10,02 Euro/m² für Neubauten ab 2001 in den teuersten Wohnlagen.

Für Neubauwohnungen (Baujahr ab 2000) von 50 m² bis 80 m² wurde ein landesweites mittleres Kaltmietenniveau zwischen 4,94 Euro/m² in günstigen Kommunen und 8,98 Euro/m² in

Kommunen der teuersten Mietstufe ermittelt. Für das Jahr 2011 ergab die Fortschreibung entsprechende Werte zwischen 5,17 Euro/m² und 9,76 Euro/m², was einer nominalen Steigerung von 4,7 Prozent bzw. 8,7 Prozent entspricht.

Der Verlauf der Angebotsmieten für freifinanzierte Zwei- bis Dreizimmerwohnungen ab Baujahr 2000 zeigt im Jahr 2010 eine starke Aufwärtsbewegung mit Preissteigerungen zum Vorjahr von 29 Prozent in Hessen.

Nordhessen

In Nordhessen ist seit dem Jahr 2002 ein aufwärtsgerichteter Wachstumstrend mit einem jährlichen Preiswachstum von ca. 5,0 Prozent zu beobachten. Für Neubauten ab Baujahr 2000 wurden in Kassel Angebotsmieten von 8,55 Euro/m² ermittelt, in Fulda 7,07 Euro/m² und in Nordhessen insgesamt ein Durchschnitt von 7,75 Euro/m². Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre lagen die Angebotsmieten in Neubauten ab 2000 im Bezirk ca. 31 Prozent über denen älterer Wohnungen.

Der Mietpreisverlauf für Bauten vor Baujahr 2000 zeigt insgesamt eine geringere zyklische Volatilität. Auch hier wird seit dem Jahr 2007 auf Landesebene ein stabiler Aufwärtstrend beobachtet, im Bezirk dagegen nur eine geringe Wachstumsdynamik mit Zuwachsraten von ca. 1,2 Prozent pro Jahr. Im Landesmittel stiegen die Angebotsmieten zwischen 2009 und 2010 um ca. 5 Prozent, in Nordhessen dagegen wurde im gleichen Zeitraum ein Rückgang von ca. 1,3 Prozent beobachtet. Im ersten Quartal 2011 lag im Bezirk Kassel das Mittel der Neuvermietungsangebote für Wohnungen vor Baujahr 2000 bei 4,87 Euro/m² Kaltmiete. Am höchsten lagen die Mieten in Fulda mit 5,44 Euro/m², gefolgt von Kassel mit 5,11 Euro/m² und Bad Hersfeld mit 4,71 Euro/m². Das mittlere Mietniveau im Werra-Meißner-Kreis lag bei 4,02 Euro/m². Das allgemeine Mietniveau in Nordhessen lag im Mittel der letzten zehn Jahre ca. 41 Prozent unter dem Landesschnitt.

Mittelhessen

Der Verlauf der Angebotsmieten für freifinanzierte Zwei- bis Dreizimmerwohnungen ab Baujahr 2000 zeigt im Jahr 2010 eine starke

Aufwärtsbewegung mit Preissteigerungen zum Vorjahr von 19 Prozent im Regierungsbezirk Gießen (29 Prozent in Hessen). In Mittelhessen ist dagegen bereits seit dem Jahr 2007 ein jährliches Preiswachstum von ca. 7 Prozent zu beobachten.

Im ersten Quartal 2011 deutet sich dagegen wieder eine Abwärtsbewegung bei den Angebotsmieten für Neubauten an. In Neubauten ab Baujahr 2000 wurden in Marburg Angebotsmieten von 9,26 Euro/m² ermittelt, in Gießen 8,66 Euro/m² und in Mittelhessen im Mittel 7,91 Euro/m². Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre lagen die Angebotsmieten in Neubauten ab 2000 auf Bezirksebene ca. 15 Prozent über denen älterer Wohnungen.

Der Mietpreisverlauf für Bauten vor Baujahr 2000 zeigt insgesamt eine geringere zyklische Volatilität. Auch hier wird seit dem Jahr 2007 ein stabiler Aufwärtstrend beobachtet, der auf Bezirksebene mit ca. 3 Prozent Wachstum pro Jahr deutlich geringer ausfällt als bei den Neubaumieten. Im Landesmittel stiegen die Angebotsmieten zwischen 2009 und 2010 um ca. 5 Prozent, in Mittelhessen um ca. 7 Prozent. Lediglich in peripheren Räumen ist der Verlauf der Mietpreise vom allgemeinen Trend abgekoppelt. So sanken die Angebotsmieten im Referenzraum Vogelsbergkreis zwischen 2007 und 2010 um ca. 2,3 Prozent pro Jahr.

Im ersten Quartal 2011 lag in Mittelhessen das Mittel der Neuvermietungsangebote für Wohnungen vor Baujahr 2000 bei 6,54 Euro/m² Kaltmiete. Am höchsten lagen die Mieten in Marburg mit 8,10 Euro/m², gefolgt von Gießen mit 6,84 Euro/m² und Wetzlar mit 5,96 Euro/m². Das mittlere Mietniveau im Vogelsbergkreis lag bei 4,60 Euro/m². Das allgemeine Mietniveau für Wohnungen vor Baujahr 2000 in Mittelhessen lag im Mittel der letzten zehn Jahre ca. 25 Prozent unter dem Landesschnitt.

Südhessen

Der Verlauf der Angebotsmieten für freifinanzierte Zwei- bis Dreizimmerwohnungen ab Baujahr 2000 zeigt im Jahr 2010 eine starke Aufwärtsbewegung, mit Preissteigerungen zum Vorjahr von 26,7 Prozent in Südhessen (29 Prozent in Hessen). Im Jahr 2009 haben die Angebotsmieten für Neubauten im Landes-

und Bezirksdurchschnitt damit wieder nominal das Niveau des Jahres 2003 erreicht. Im ersten Quartal 2011 deutet sich dagegen bereits wieder eine Abwärtsbewegung bei den Angebotsmieten für Neubauten an. Hier wurden in Neubauten ab Baujahr 2000 in Frankfurt im Mittel 11,68 Euro/m² verlangt, in Südhessen 11,28 Euro/m². Das hohe Niveau der Angebotsmieten auf Bezirksebene wird dabei wesentlich vom großen Gewicht des Wohnungsmarkts der Stadt Frankfurt mitbestimmt. Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre lagen die Angebotsmieten in Neubauten ab 2000 auf Bezirksebene ca. 15 Prozent über denen älterer Wohnungen.

Der Mietpreisverlauf für Bauten vor Baujahr 2000 zeigt insgesamt eine geringere zyklische Volatilität. Hier wird seit dem Jahr 2007 ein stabiler Aufwärtstrend beobachtet. Im Landesmittel stiegen die Angebotsmieten zwischen 2009 und 2010 um ca. 5,0 Prozent. Ähnliche Werte werden auch im Bezirk Südhessen beobachtet, im ersten Quartal 2011 erreichte das Preiswachstum hier sogar Werte um 7 Prozent. Lediglich in peripheren Räumen ist der Verlauf der Mietpreise vom allgemeinen Trend abgekoppelt. So entwickelten sich die Angebotsmieten im ersten Quartal 2011 im Referenzraum Odenwaldkreis mit minus 3 Prozent sogar negativ.

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

Bei den gewerblichen Wohnungsvermietern in Hessen (Mitglieder des VdW südwest) gab es im Jahr 2010 keine Veränderung im Bereich der durchschnittlichen Nettokaltmiete. Mit 5,31 Euro/m² blieb die Nettokaltmiete auf dem Niveau von 2009 und lag damit entgegen

dem Landestrend unter der allgemeinen Inflationsrate in Hessen.

Die Vermieter sehen sich bei Bewirtschaftung, Instandhaltung und Modernisierung ihrer Bestände weiterhin deutlich gesteigerten Einkaufspreisen konfrontiert. Diese Entwicklung verengt, gerade vor dem Hintergrund ausbleibender 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.⁸

5.9 Steigende Preise auf dem Immobilienmarkt

Die Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise sind auf dem Immobilienmarkt weiterhin spürbar. Die Zahl derer, die sich ein Eigenheim wünschen, ist im Verlauf der letzten beiden Jahre erheblich angestiegen, auch weil in der Bevölkerung das Bewusstsein weiter gereift ist, dass Immobilien im Hinblick auf die Altersvorsorge eine wichtige Rolle spielen. Ausschlaggebend für die Anschaffung einer Immobilie sind dabei Lage und Zustand sowie die mittel- und langfristigen Folgekosten des Objektes.

In Konsequenz zeichnet sich auf dem Immobilienmarkt, hier insbesondere in der Rhein-Main-Region und speziell in Frankfurt, derzeit spürbar eine Wende ab. Der „Käufermarkt“, in welchem ein großes Angebot wenigen Käufern gegenüber steht, weicht zunehmend einem „Verkäufermarkt“, der nur noch ein reduziertes Angebot zur Verfügung hat. Untermauert wird diese Prognose durch die wirtschaftliche

Entwicklung, insbesondere die Ankündigung der EZB, den Leitzins zu erhöhen, die damit verbundenen steigenden Hypothekenzinsen und die wachsende Teuerungswelle. Denn schon jetzt zeichnen sich beispielsweise bei freistehenden Einfamilienhäusern und Reihenhäusern überwiegend Preissteigerungen ab:⁹

Eigenheime

So kostet etwa ein freistehendes Eigenheim in Frankfurt mit einem guten Wohnwert 2010 beispielsweise durchschnittlich 580.000 Euro (2009: 540.000), in Bad Homburg 680.000 Euro (2009: 670.000) und in Wiesbaden 650.000 Euro (2009: 650.000). Im Frankfurter Umland hingegen sind entsprechende Objekte wie schon im Jahr 2009 für durchschnittlich ca. 300.000 Euro zu erwerben. Ein Reihnhaus mit gutem Wohnwert kostet in Frankfurt durchschnittlich 350.000 Euro (+ 9,3 Prozent im Vergleich zu 2009), in Bad Homburg, 370.000 Euro (+ 8,8 Prozent im Vergleich zu 2009), in Wiesbaden 350.000 Euro (+ 7,7 Prozent im Vergleich zu 2009) und in Darmstadt 265.000 Euro (minus 1,8 Prozent im Vergleich zu 2009).

Baugrundstücke

In Frankfurt lag der Preis für ein Baugrundstück (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser) in guter Wohnlage durchschnittlich bei 520 Euro/m². Im Vergleichsjahr 2009 lag der Preis in dieser Kategorie bei 480 Euro/m² und damit 8,3 Prozent unter dem Wert von 2010. Eine ähnliche Entwicklung lässt sich für 2010 auch in Bad Homburg ablesen, wo 2010 der Preis bei 600 Euro/m² lag, was eine Steigerung von etwa 7,1 Prozent im Vergleich zu 2009 bedeutet. Lediglich in Offenbach reduzierte sich der Preis um 2,7 Prozent.

Eigentumswohnungen

Betrachtet man die Preisentwicklung für eine Eigentumswohnung (3 Zimmer, ca. 70 m², bezugsfrei, guter Wohnwert) in Frankfurt, zeigt sich, dass der Preis von 2009 nach 2010 um durchschnittlich 7,1 Prozent, auf 2.250 Euro/m² gestiegen ist. Eine ähnliche Entwicklung lässt sich in Wiesbaden (+ 7 Prozent) registrie-

⁸ „Investitionsprozesse im Wohnungsbestand - unter besonderer Berücksichtigung privater Vermieter“ - Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, 2007

⁹ Die nachfolgenden Angaben basieren auf einer Erhebung des Immobilienverband Deutschland IVD, Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Mitte e.V.

ren, wo der Quadratmeterpreis 2010 durchschnittlich bei 2.300 Euro (2009: 2.150 Euro/m²) lag. Ebenfalls eine deutliche Steigerung gab es in Gießen (+ 10 Prozent), wo der durchschnittliche Quadratmeterpreis 2010 bei 1.650 Euro lag. In den übrigen Regionen und Mittelstädten Hessens blieben die Preise allerdings auf dem Niveau von 2009. Eine Ausnahme bildete auch in dieser Kategorie die Stadt Offenbach, wo der durchschnittliche Quadratmeterpreis um insgesamt 11,5 Prozent im Vergleich zu 2009 fiel und nun bei 1.300 Euro liegt.

5.10 Deutlich steigende Leerstandsquoten im ländlichen Raum

Die Wohnungsleerstandsquote ergibt sich aus dem Verhältnis der leerstehenden zu den vorhandenen Wohnungen. Für ein reibungsloses Funktionieren des Wohnungsmarktes sollte idealerweise eine Fluktuationsreserve an leerstehenden Wohnungen vorhanden sein, die auf bis zu 3 Prozent des Bestandes geschätzt wird. Im Allgemeinen wird daher eine Quote von ca. 103 Wohnungen auf 100 Haushalte als Vollversorgung betrachtet. Dies bedeutet, dass einer Versorgungsquote der Haushalte von 100 Prozent ein marktaktiver Leerstand von 3 Prozent gegenübersteht. Grundsätzlich kann dieser Wert als Gradmesser für die Attraktivität des Wohnungsangebotes in Preis, Ausstattung und Modernisierungsgrad und damit auch für die große Zufriedenheit der Mieter verstanden werden.

Im Jahr 2006 (Mikrozensus 2006)¹⁰ lag die Leerstandsquote im Bundesdurchschnitt bei 8,1 Prozent und im hessischen Durchschnitt bei 6 Prozent. In Hessen zeigt sich dabei insbesondere eine deutliche räumliche Differenzierung. In Mittelhessen stieg die Leerstandsquote im Jahr 2009 beispielsweise auf durchschnittlich 3 Prozent (Tendenz steigend), während sie in Südhessen im Jahr 2009 bei 2,5 Prozent lag. Dabei war der geringste Anstieg in Frankfurt zu verzeichnen, wo die Quote bei 2,2 Prozent lag, am höchsten war die Leer-

standsquote in Wiesbaden, wo sie bei 2,7 Prozent lag. Besonders dramatisch entwickeln sich die Zahlen in Nordhessen, wo die Leerstandsquoten im Vergleich zu den anderen Landesteilen auf deutlich höherem Niveau liegen. Im Jahr 2009 lag hier die Quote bei 4,3 Prozent. Leicht unter dem Durchschnitt dieses Landesteils lagen 2009 Kassel mit 3,8 Prozent und der Kreis Fulda mit 4 Prozent. Im ländlichen Raum Nordhessens sind hingegen weiterhin steigende Leerstandsquoten zu beobachten. So ist beispielsweise im Werra-Meißner-Kreis die Quote auf 7,1 Prozent gestiegen. Dies ist Anzeichen eines strukturellen Leerstands in Folge der bereits länger anhaltenden rückläufigen demografischen Entwicklung.

Die Leerstandsquote bei den gewerblichen Wohnungsvermietern in Hessen (Mitglieder des VdW südwest) ist im Jahr 2010 auf 2,2 Prozent zurückgegangen und liegt damit nur unwesentlich unter der Quote des Jahres 2009 (2,3 Prozent). Insgesamt standen dabei im letzten Jahr bei einem Gesamtwohnungsbestand von 232.706 Wohnungen bei den o.g. gewerblichen Wohnungsvermietern in Hessen im Jahresdurchschnitt 5.168 Wohnungen leer. Damit liegt die Quote nach wie vor sehr deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 2006 und auch deutlich unter dem hessischen Durchschnitt von 2006.

6. Zwangsversteigerungen: Im Bund und in Hessen anhaltend rückläufig

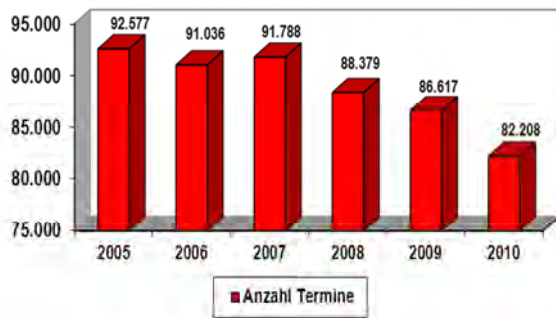
Auch im Jahr 2010 hält der Trend zu sinkenden Zwangsversteigerungszahlen in Deutschland und in Hessen weiter an. Die Summe der Verkehrswerte der Immobilien, die in der Bundesrepublik zur Zwangsversteigerung anstanden, bewegte sich im Jahr 2010 bei insgesamt 13,62 Milliarden Euro. Dies bedeutet einen Rückgang von 9,8 Prozent (148,5 Millionen Euro) gegenüber dem Vorjahreszeitraum (2009: 15,11 Milliarden Euro).

Die Zahl der Zwangsversteigerungstermine sank von 88.379 im Jahr 2008 über 86.617 Zwangsversteigerungstermine im Jahr 2009 auf 82.208 Termine im Jahr 2010. Dies ist ein Rückgang gegenüber dem Vorjahr um weitere 5,1 Prozent. Die Zahl der sinkenden

¹⁰ „Zweck der in 2006 durchgeführten Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation ist es, statistische Angaben in tiefer fachlicher und regionaler Gliederung über den Wohnungsbestand und die Wohnverhältnisse der privaten Haushalte für Politik, Wissenschaft und die interessierte Bevölkerung bereitzustellen.“

Zwangsversteigerungstermine geht einher mit einem weiteren Absinken der durchschnittlichen bundesweit festgestellten Verkehrswerte von 174.451 Euro im Jahr 2009 auf 165.749 Euro im Jahr 2010.

Abb. 8: Entwicklung der Zwangsversteigerungen in Deutschland (2005 - 2010)

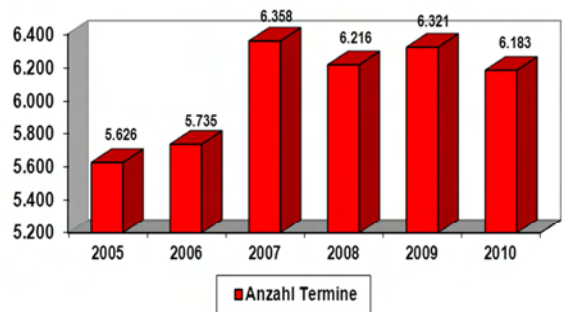


Dies deckt sich mit dem Trend in Hessen. Hier sanken die Zwangsversteigerungszahlen von 6.321 Zwangsversteigerungsterminen im Jahr 2009 auf 6.283 im Jahr 2010. Insgesamt ist auch hier ein Rückgang um 2,2 Prozent zu verzeichnen. Ähnlich stellt sich auch die Entwicklung bei den in Hessen festgesetzten Verkehrswerten dar. Während im Jahr 2009 noch durchschnittlich 214.163 Euro als Verkehrswert festgesetzt wurden, waren es im Jahr 2010 nur noch 194.691 Euro. Noch interessanter ist der Vergleich mit den Zahlen von 2005, in de-

nen der Verkehrswert in Hessen noch durchschnittlich auf 261.303 Euro festgesetzt wurde.

Die erwartete Steigerung der Zwangsversteigerungen infolge der Finanz- und Immobilienkrise hat sich danach nicht bestätigt. Allerdings stellt dies keinen Grund zur Entwarnung dar. Denn die Zahl sinkender Zwangsversteigerungstermine bei gleichzeitig deutlich sinkenden durchschnittlichen Verkehrswertfestsetzungen gibt Anlass zu der Vermutung, dass der Zustand der versteigerten Immobilien schlechter wird. Die sinkende Zahl von Zwangsversteigerungsterminen kann auch als Indiz dafür gedeutet werden, dass manche Immobilie selbst im Wege der Zwangsversteigerung nicht mehr verwertet werden kann und deshalb auf einen Versteigerungstermin verzichtet wird.

Abb. 9: Entwicklung der Zwangsversteigerungen in Hessen (2005 - 2010)



7. Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Bauinvestitionen (bundesweit) preisbereinigt, Veränderung zum Vorjahr in Prozent (2000 = 100)
- Abb. 2: Genehmigte Neubauwohnungen in Wohngebäuden, bundesweit (2005 - 2010)
- Abb. 3: Anzahl der Wohneinheiten nach Bindungsauslauf
- Abb. 4: Entwicklung der Baugenehmigungen für Wohngebäude in Hessen (2004 - 2010)
- Abb. 5: Entwicklung der genehmigten Neubauwohnungen im Wohngebäudebereich in Hessen (2004 - 2010)
- Abb. 6: Fertiggestellte Wohnungen im Wohngebäudebereich in Hessen (2004 - 2010)
- Abb. 7: Gesamtinvestitionen der gewerblichen Wohnungsvermieter (Mitglieder des VdW südwest) - (2008 - 2010)
- Abb. 8: Entwicklung der Zwangsversteigerungen in Deutschland (2005 - 2010)
- Abb. 9: Entwicklung der Zwangsversteigerungen in Hessen (2005 - 2010)

8. Quellen

- *Jahresbericht Zwangsversteigerungen 2010* - Argetra GmbH, Verlag für Wirtschaftsinformation, 2010
- *Wohnungsbedarfsprognose Hessen 2030* - Institut für Wohnen und Umwelt, Darmstadt, 2009
- *Leitfaden zur Erstellung kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte in Hessen* - Institut für Wohnen und Umwelt, Darmstadt, 2005
- *Wohnungsbericht 2010* - Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, Wiesbaden, 2010
- *Investitionsprozesse im Wohnungsbestand - unter besonderer Berücksichtigung privater Vermieter* - Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn, 2007
- *Regionaler Konjunkturbericht 2011 - Nordhessischer Wohnungsmarkt* - Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft, Frankfurt, 2011
- *Regionaler Konjunkturbericht 2011 - Mittelhessischer Wohnungsmarkt* - Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft, Frankfurt, 2011
- *Regionaler Konjunkturbericht 2011 - Südhessischer Wohnungsmarkt* - Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft, Frankfurt, 2011
- *Preisspiegel Hessen 2011* - Immobilienverband Deutschland IVD, Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Mitte e.V., Frankfurt, 2011
- *Bevölkerungsvorausschätzung für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte* - Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, Wiesbaden, 2007
- Statistisches Bundesamt
- Hessisches Statistisches Landesamt

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände Hessen
c/o Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Franklinstraße 62 | 60486 Frankfurt | Telefon: 069 97065300
www.awi-hessen.de | info@awi-hessen.de