

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

# Konjunkturbericht 2009/2010

# INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorwort.....	3
2. Konjunkturelle Entwicklung im Überblick.....	4
3. Sinkende Bauinvestitionen - geringer Preisanstieg für Neubau von Wohngebäuden.....	5
4. Zahl der Baugenehmigungen auf Bundesebene nimmt leicht zu .....	7
5. Hessen .....	8
5.1 Mehr Baugenehmigungen, weniger Wohnungen .....	8
5.2 Fertigstellungsquote erneut auf Nachkriegsminusrekord .....	9
5.3 Gewerbliche Wohnungsvermieter: Bestandsinvestitionen weiterhin auf hohem Niveau .....	10
5.4 Stabile Immobilienpreise trotz gesteigener Nachfrage .....	13
5.5 Grundstückswerte in Hessen nahezu unverändert – deutliches Nord-Süd- Gefälle .....	13
5.6 Leerstandsquote rückläufig.....	15
6. Zwangsversteigerungen: Rückläufig im Bund – ansteigend in Hessen .....	15
7. 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 nun bereits zum zweiten Mal eigene umfassende Basisdaten, Ergebnisse aus Expertenbefragungen sowie die relevanten Ergebnisse der amtlichen Statistik mit weiteren Branchentrends für Hessen zusammengefasst und analysiert. Die gemeinsamen Konjunkturberichte geben so unseren Mitgliedsunternehmen 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, April 2010

## 2. Konjunkturelle Entwicklung im Überblick

Der Wohnungsmarkt bewegte sich im Bundesgebiet wie in Hessen 2009 auf Konsolidierungskurs. Dabei verstärkte sich der Trend der regionalen Ausdifferenzierung der Marktentwicklungen: Mehr denn je sind die Wohnungsmärkte regional gespalten. Insbesondere bei den Preisen und Mieten spielen dabei nicht nur regionale Entwicklungen, sondern darüber hinaus die Mikrolagen eine zentrale Rolle.

Obwohl zuletzt die Baugenehmigungszahlen wieder leicht angestiegen sind, kann gleichwohl auf den Wohnungsmärkten noch nicht von einer Wende gesprochen werden. Die Neubauinvestitionen bewegen sich auf einem niedrigen Niveau. Insbesondere bei gewerblichen Vermietern liegt der Schwerpunkt 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 Modernisierungsaufwendungen bereits rückläufig. Es wird aufgrund dieser Entwicklungen in den nächsten Jahren schwierig werden, das hohe Niveau der Bestandsinvestitionen der letzten Jahre zu halten.

Die Mieten sind erstmals seit mehreren Jahren zwar wieder stärker als die Lebenshaltungskosten gestiegen. Die zentrale Ursache liegt hierbei allerdings in dem niedrigen Anstieg der Lebenshaltungskosten vor dem Hintergrund der Wirtschafts- und Finanzkrise. Die Miethöhen entwickelten sich im letzten Jahr moderat. Deutlichere Mietsteigerungen waren insbesondere in den modernisierten Bestandswohnungen zu beobachten.

Die weitere Entwicklung an den Wohnungsmärkten hängt davon ab, ob sich aufgrund des niedrigen Niveaus der Neubauinvestitionen eine Angebotslücke auf den Wohnungsmärkten öffnet. In den nächsten Jahren werden die Haushaltszahlen aufgrund des anhaltenden Trends der Verringerung der Haushaltsgrößen weiter steigen. 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 Neubauaktivitäten 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 sogar übersteigt.

Im Bereich der Eigentumsbildung war 2009 ebenfalls ein Anziehen der Nachfrage (bei den nicht-institutionellen Investoren) auf den Wohnungsmärkten zu beobachten. Hintergrund bildete dabei offensichtlich das verstärkte Interesse an Sachanlagen vor dem Hintergrund der Finanzkrise. Da aber gleichzeitig bei den Finanzierern eine stärkere Zurückhaltung bei der Kreditvergabe zu beobachten war, hat das Anziehen der Nachfrage keine spürbaren Preiseffekte ausgelöst.

Besonders großer Nachfrage erfreuen sich heute die Angebote zum Wohnen, die in besonderer Weise qualitative Aspekte der Nachfrageentwicklung aufgrund des demographischen Wandels aufgreifen. Dies gilt zum Beispiel für Angebote zu neuen Wohnformen. Dieser Trend wird in den nächsten Jahren noch weiter zunehmen.

Vor diesem Hintergrund ist das aktuelle Investitionsniveau nicht nur unter quantitativen Aspekten problematisch. Gerade zur Bewältigung des demographischen Wandels sind mehr Investitionen zur Anpassung der Angebote und schließlich auch mehr Dorf- und Stadterneuerungsinvestitionen in strukturschwachen Regionen erforderlich. Letztere werden insbesondere benötigt, um in schrumpfenden Regionen attraktive Mittelzentren zu schaffen und um dadurch die völlige Entleerung ganzer Landstriche zu verhindern.

### **3. Sinkende Bauinvestitionen - geringer Preisanstieg für Neubau von Wohngebäuden**

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes gingen die realen Bauinvestitionen im Jahr 2009 gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 0,7 Prozent zurück (2008 gegenüber 2007: + 2,6 Prozent). Die verschiedenen Bausektoren waren vom Rückgang der Bauinvestitionen gleichermaßen betroffen: Sowohl bei

Hochbauten (ohne Wohngebäude) als auch bei Tiefbauten verringerten sich die Investitionen um 0,7 Prozent, die Investitionen in Wohnbauten gingen nur unwesentlich stärker zurück (- 0,8 Prozent).

Die geringere Nachfrage nach Bauleistungen – gemessen an der rückläufigen Entwicklung der Bauinvestitionen – hat sich im Jahr 2009 jedoch nicht entsprechend auf die Preisentwicklung ausgewirkt. Ganz im Gegenteil: Die Preisentwicklung konnte sich im Jahr 2009 von der abgeschwächten Nachfrageentwicklung entkoppeln. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauart haben sich von 2008 auf 2009 um 0,9 Prozent erhöht.

Geringfügig stärker als bei Wohngebäuden fiel der Preisanstieg bei Bürogebäuden und gewerblichen Betriebsgebäuden (jeweils + 1,1 Prozent) aus. Noch darüber hinaus ging die Preissteigerung bei Instandhaltungsarbeiten (Mehrfamiliengebäude ohne Schönheitsreparaturen) mit einem Anstieg um 1,6 Prozent. Deutlich stärker – verglichen mit den Preissteigerungen im Wohnungs- und Nichtwohnungsbau – erhöhten sich die Preise für den Straßenbau (+ 2,3 Prozent), während die Preise für Brücken im Straßenbau (+ 1,0 Prozent) in einem ähnlichen Umfang wie die Preise im Wohnungs- und Nichtwohnungsbau gestiegen sind.

Die Zunahme der Preise für den Neubau von Wohngebäuden ist mit + 0,9 Prozent von 2008 auf 2009 geringer ausgefallen als die von 2007 auf 2008 (+ 2,9 Prozent). Die für das Jahr 2009 ermittelte Preissteigerungsrate stellt damit den zugleich geringsten Anstieg der Preise in diesem Segment seit dem Jahr 2005 dar (2005 gegenüber 2004: ebenfalls + 0,9 Prozent).

Die Preise für Rohbauarbeiten in Wohngebäuden lagen 2009 nur marginal über denen im Jahr 2008 (+ 0,2 Prozent), während der Preisanstieg bei den Ausbauarbeiten im Vergleich hierzu deutlich stärker ausfiel (+ 1,3 Prozent). Unter den 35 beim Preisindex für Wohngebäude zum Basisjahr 2005 nachgewiesenen Bauarbeiten wurden die höchsten Preissteigerungen für Dämmarbeiten an technischen Anlagen (+ 4,1 Prozent), für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (+ 2,5 Prozent), für Förder-, Aufzugsanlagen, Fahrtreppen und -steige (+ 2,3 Prozent) sowie für Verglasungsarbeiten (+ 2,1 Prozent) ermittelt. Preisrückgänge gab es lediglich bei vier der nachgewiese-

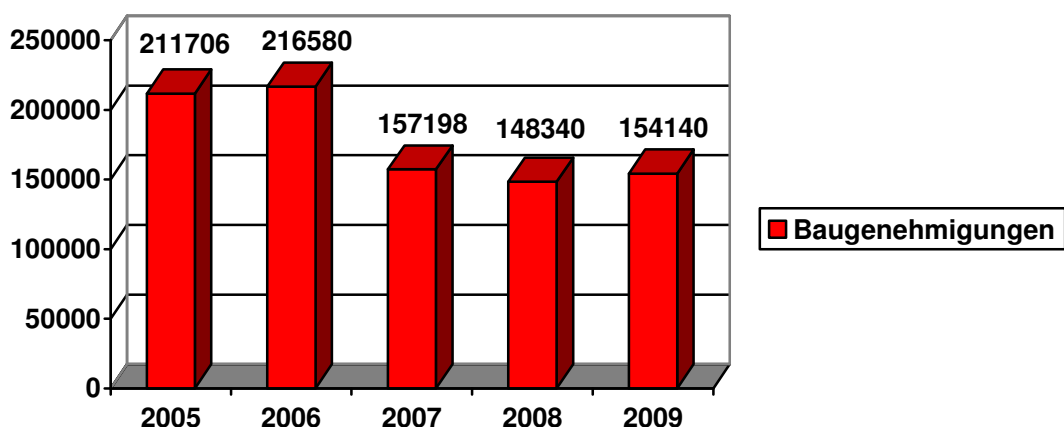
nen Bauarbeiten; die stärksten Preisrückgänge konnten bei Stahlbauarbeiten (- 1,4 Prozent) und bei Betonarbeiten (- 1,2 Prozent) beobachtet werden.

#### **4. Zahl der Baugenehmigungen auf Bundesebene nimmt leicht zu**

Im Jahr 2009 wurde erstmals seit dem Jahr 2006 wieder ein Zuwachs an Baugenehmigungen für Wohnungen gegenüber dem Vorjahr registriert. Genehmigt wurde 2009 in Deutschland demnach der Bau von insgesamt 178.000 Wohnungen. Dies waren 1,9 Prozent oder 3.300 Wohnungen mehr als noch im Jahr 2008 das Jahr, welches mit nur 174.600 genehmigten Wohneinheiten (WE) einen Nachkriegsminusrekord darstellte. Vor diesem erstmals wieder positiven Ergebnis hatte es deutliche Rückgänge im Jahr 2007 mit einem Minus von knapp 26 Prozent und im Jahr 2008, mit einem Rückgang von 4,4 Prozent im Vergleich zum jeweiligen Vorjahr gegeben.

Von den im Jahr 2009 genehmigten insgesamt 178.000 Wohnungen waren 154.100 Neubauwohnungen in Wohngebäuden. Dies bedeutet einen Zuwachs von 4 Prozent gegenüber 2008. Dabei fiel der Zuwachs von Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einem Plus von 5,4 Prozent deutlich höher aus als die Zunahme bei der Genehmigung von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese lagen bei einem Plus von 2,1 und 1,6 Prozent.

**Abbildung 1: Genehmigte Neubauwohnungen in Wohngebäuden - 2009**



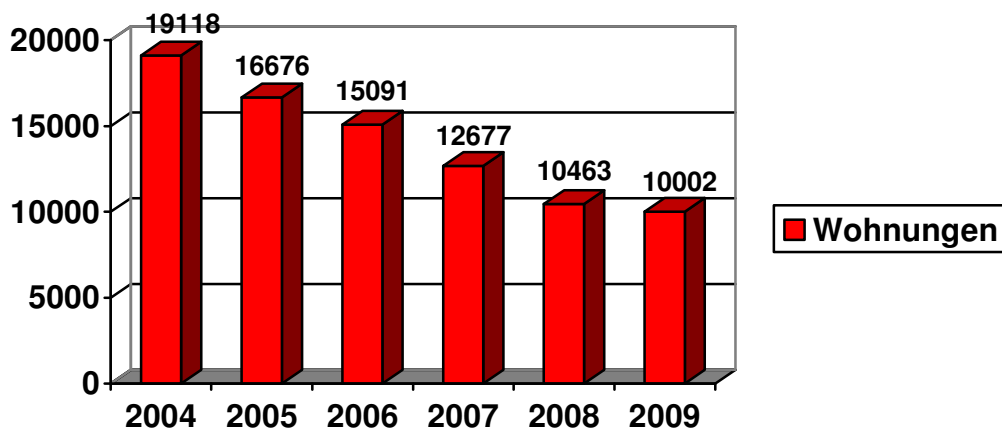
Allein zwischen 2003 und dem Jahr 2008 sank die Zahl der bundesweit fertig gestellten Wohnungen insgesamt um 34,8 Prozent.<sup>1</sup>

## 5. Hessen

### 5.1 Mehr Baugenehmigungen, weniger Wohnungen

Wurden in Hessen im Jahr 2000 im Wohngebäudebereich noch insgesamt 10.959 Baugenehmigungen für insgesamt 22.930 Neubauwohnungen erteilt, waren es im Jahr 2008 nur noch 4.853 Genehmigungen für lediglich 11.919 Wohnungen. Dies bedeutete einen Rückgang von über 55 Prozent in nur acht Jahren. Erst im letzten Jahr konnte dieser Negativtrend bei den Baugenehmigungen, wenn auch auf niedrigem Niveau, gestoppt werden, so das Hessische Statistische Landesamt. Im Jahr 2009 wurden im Wohngebäudebereich hessenweit insgesamt 5.047 Genehmigungen erteilt, allerdings für nur noch 10.002 Neubauwohnungen.

Abbildung 2: Entwicklung der Baugenehmigungen in Hessen 2004 - 2009



Dabei entfielen 75 Prozent der erteilten Baugenehmigungen auf den Regierungsbezirk Darmstadt, wo im Jahr 2009 die Genehmigung für den Bau von insgesamt 7.433 Wohneinheiten erteilt wurde. In Frankfurt am Main wurde der Bau von 2.193 Wohnungen genehmigt, dies entspricht etwa einem Viertel aller in Hessen genehmigten Neubauten. Mit großem Abstand folgen bei den erteilten Baugenehmigungen die beiden übrigen Regierungsbezirke in Hessen. Im Regierungsbezirk Giessen wurden 2009 insgesamt 1.273 Baugenehmigungen

<sup>1</sup> Für das Jahr 2009 liegt noch kein entsprechendes Datenmaterial vor.

erteilt und im Regierungsbezirk Kassel waren es 2009 insgesamt 1.058 Genehmigungen, davon entfielen auf Fulda bereits 354 und auf Kassel 243 Baugenehmigungen.<sup>2</sup>

## **5.2 Fertigstellungsquote erneut auf Nachkriegsminusrekord**

In Hessen bleibt die Lage beim Wohnungsneubau somit weiterhin angespannt. Wurden im Jahr 2007 noch insgesamt 13.514 Wohnungen fertig gestellt, waren es 2008 nach Angaben des Hessischen Statistischen Landesamtes nur noch 10.980 Fertigstellungen. Dies entspricht einem Minus von knapp 19 Prozent. Im Jahr 2009 wurde mit 9.292 fertig gestellten Wohnungen die Zahl des Vorjahres nochmals um etwa 15 Prozent unterschritten. Hier handelt es sich erneut um einen Nachkriegsminusrekord.

Auch für 2010 ist weiterhin mit einer Bautätigkeit auf sehr niedrigem Niveau zu rechnen.

Im Bereich der gewerblichen Wohnungsvermieter (Mitglieder des VdW südwest) konnte der Wohnungsneubau 2009 erneut eine Steigerung registrieren, wenn auch auf weiterhin niedrigem Niveau. Waren es 2007 noch 550 Wohnungen, die fertig gestellt wurden, lag die Zahl der Wohnungsfertigstellung 2008 wieder bei 610. Dies entspricht einer Steigerung von 11 Prozent. 2009 lag die Zahl der Wohnungsfertigstellungen bei 863, dies entspricht im Vergleich zum Vorjahr einem Anstieg von knapp 41 Prozent.

### *Realisierte Baumaßnahmen weiter deutlich unter Neubaubedarf*

Selbst durch die Zunahme an Wohnfertigstellungen im Verlauf des letzten Jahres im Bereich der gewerblichen Wohnungsvermieter zeigt sich allerdings: Die weiterhin niedrigen Neubauzahlen vergrößern die Lücke zum Neubaubedarf. Während sich die Neubauzahlen immer noch auf niedrigem Niveau bewegen, steigt der Baubedarf insbesondere aufgrund der nach wie vor steigenden Haushaltszahlen.

Bestätigt wird dies durch eine Studie des Institutes für Wohnen und Umwelt (IWU, Darmstadt), welches im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung eine Wohnungsbedarfsprognose für

---

<sup>2</sup> Hier kommt es aufgrund unterschiedlicher Zählweisen zu leicht divergierenden Ergebnissen.

Hessen bis zum Jahr 2030 erstellt hat. Dabei kommt das IWU 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 knapp 3,09 Millionen erreicht haben 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. Das reale Neubauniveau (2009: 9.292) liegt demnach etwa ein Drittel unter der Bedarfsprognose des IWU. Vor diesem Hintergrund ist insbesondere in den Verdichtungsräumen eine Zunahme der Angebotslücke zu erwarten.

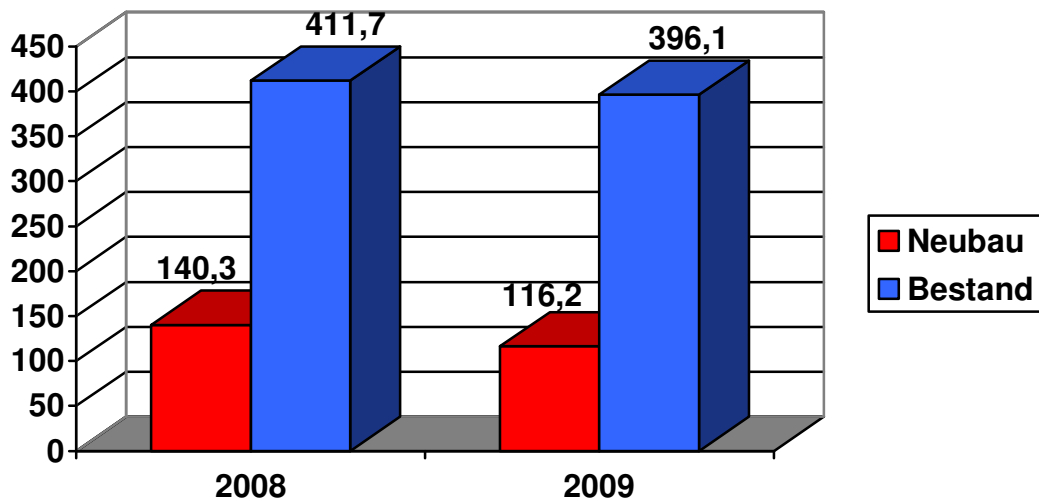
### **5.3 Gewerbliche Wohnungs Vermieter: Bestandsinvestitionen weiterhin auf hohem Niveau**

Die Investitionen in den Neubau nahmen bis ins Jahr 2007 im Bereich der gewerblichen Wohnungs Vermieter (Mitglieder des VdW südwest) in Hessen stetig ab. Waren es 2005 noch über 100 Millionen Euro (102,9 Millionen Euro), sank das Volumen bis 2007 auf 86,5 Millionen Euro ein Minus von knapp 16 Prozent. Im Jahr 2008 stiegen die Neubauinvestitionen wiederum auf 133,8 Millionen Euro an und lagen im Jahr 2009 bei 116,2 Millionen Euro. Dies entspricht nominal einem Rückgang von 13,16 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

Die Bestandsinvestitionen sanken 2009 von 408,4 Millionen Euro im Jahr 2008 um 3,8 Prozent auf 396,4 Millionen Euro. 2007 waren es insgesamt noch 389,3 Millionen Euro. Von 2005 bis 2009 stiegen die Bestandsinvestitionen damit um etwa 33,7 Prozent an.

Die Gesamtinvestitionen gingen somit bei diesen Anbietern 2009 um 5,34 Prozent auf 512,3 Millionen Euro zurück. 2008 wurden noch 542,2 Millionen Euro investiert.

**Abbildung 3: Investitionen der gewerblichen Wohnungsvermieter (Mitglieder des VdW südwest) - in Millionen Euro, Basis: 100 Wohnungsunternehmen mit gut 200.000 WE**



Die gewerblichen Wohnungsvermieter in Hessen (Mitglieder des VdW südwest) investierten 2009 rund 78 Prozent ihrer Gesamtausgaben in Bestandsmaßnahmen. Im Jahr zuvor lag diese Quote noch bei etwa 75 Prozent. Durch die gestiegenen ordnungsrechtlichen Anforderungen und einer Verteuerung der Baumaterialien wird es künftig immer schwieriger werden, das Investitionsniveau zu halten.

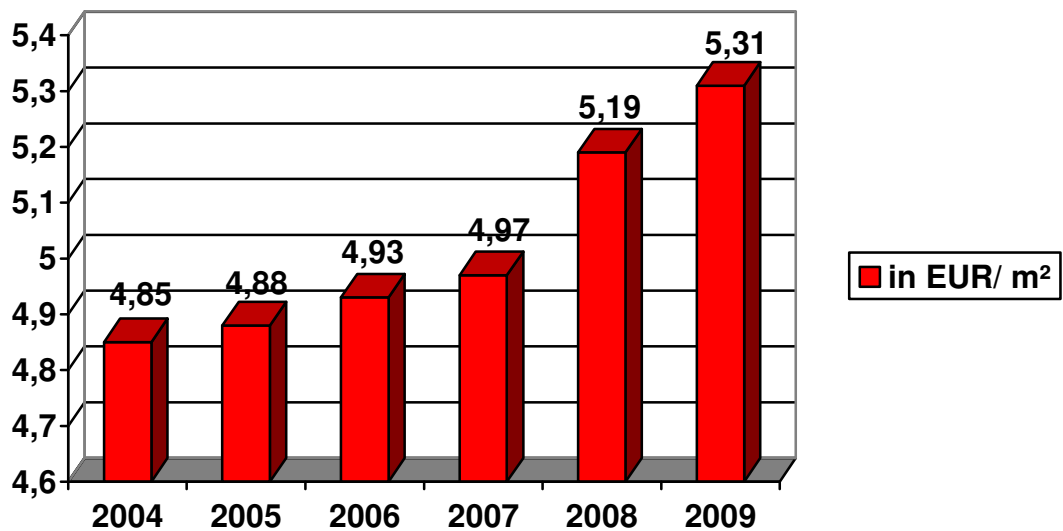
#### Anstieg der Nettokaltmieten erstmals wieder über der Inflationsrate

Die im Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes notierte Entwicklung der Nettokaltmieten lag 2009 1,1 Prozent über den Werten des Vorjahres und erstmalig seit 1999 wieder über denen des Verbraucherpreisindex (Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen für den privaten Verbrauch) insgesamt. Dieser lag 2009 bei einem Plus von 0,4 Prozent, der niedrigsten Teuerungsrate seit der deutschen Vereinigung. Erstmals nach fünf Jahren liegt damit der Anstieg der Nettokaltmiete wieder über der allgemeinen Inflationsrate.

In Hessen entwickelte sich das Verbraucherpreisniveau im Jahr 2009 nahezu unverändert und lag im Durchschnitt des Jahres um 0,1 Prozent höher als im Vorjahr. Im Jahr 2008 waren die Verbraucherpreise noch um 2,8 Prozent und im Jahr 2007 um 2,2 Prozent gestiegen. Trotz des deutlichen Rückgangs der Inflationsrate stiegen allerdings die Mieten einschließlich der Nebenkosten um 1,2 Prozent.

Bei den gewerblichen Wohnungsvermietern in Hessen (Mitglieder des VdW südwest) stieg die durchschnittliche Nettokaltmiete 2009 ebenfalls, diesmal um 2,3 Prozent auf jetzt 5,31 Euro/m<sup>2</sup>. Ursache für diesen Anstieg ist vor allem die zur Finanzierung des hohen Modernisierungsvolumens notwendige anteilige Umlage dieser Kosten auf die Miete. Unter regionalen Gesichtspunkten wird dieses Bild vor allem vom Rhein-Main-Gebiet geprägt.

**Abbildung 4: Nettokaltmietenentwicklung bei den gewerblichen Wohnungsvermietern (Mitglieder des VdW südwest)**



Die Vermieter sehen sich bei Bewirtschaftung, Instandhaltung und Modernisierung ihrer Bestände allerdings auch 2009 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.<sup>3</sup>

#### **5.4 Stabile Immobilienpreise trotz gestiegener Nachfrage**

Die Wirtschafts- und Finanzkrise hat auch dazu geführt, dass in der Bevölkerung das Bewusstsein gestiegen ist, dass Immobilien im Hinblick auf die Altersvorsorge eine wichtige Rolle spielen. Die Zahl derer, die sich ein Eigenheim wünschen, ist im vergangenen Jahr erheblich angestiegen. Wesentlich für die Anschaffung einer Immobilie sind dabei Lage und Zustand (entscheidend ist zunehmend die Mikrolage) sowie die mittel- und langfristigen Folgekosten des Objektes.

Doch trotz der erhöhten Nachfrage ist das Preisniveau relativ stabil geblieben. Einen wesentlichen Beitrag dazu hat auch das Umdenken der Banken bei der Kreditvergabe geleistet.

Betrachtet man beispielsweise die Preisentwicklung für eine Eigentumswohnung (guter Wohnwert) in Frankfurt, zeigt sich zwischen den Jahren 2006 (2.200 Euro/m<sup>2</sup>) und 2009 (2.100 Euro/m<sup>2</sup>) ein kaum verändertes Niveau. Im Umland von Frankfurt haben sich die Preise nach einem Zwischenhoch im Jahr 2004 (2.100 Euro/m<sup>2</sup>) seit dem Jahr 2006 nahezu unverändert auf 1.600 Euro/m<sup>2</sup> eingependelt. Eine identische Entwicklung zeigt sich im Bereich von Reihenhäusern (guter Wohnwert).

#### **5.5 Grundstückswerte in Hessen nahezu unverändert – deutliches Nord-Süd-Gefälle**

Landesweit kostete 2009 in Hessen ein gebrauchtes, freistehendes Einfamilienhaus durchschnittlich etwa 230.000 Euro. Dies entspricht in etwa dem Durchschnittswert des Vorjahres. Bei den gebrauchten Doppelhaushälften blieb der Durchschnittspreis in Höhe von ca. 200.000 Euro ebenfalls nahezu unverändert. Stagnation (d. h.  $\pm 1$  Prozent) ist auch bei den mittleren Verkaufspreisen von Eigentumswohnungen im Wiederverkauf (1.300 Euro/m<sup>2</sup>) und

---

<sup>3</sup> „Investitionsprozesse im Wohnungsbestand - unter besonderer Berücksichtigung privater Vermieter“ - Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, 2007

Neubau (2.100 Euro/m<sup>2</sup>) festzustellen. Dies geht aus dem Immobilienmarktbericht 2009 des Landes Hessen hervor.<sup>4</sup>

Daraus geht auch hervor, dass der hessische Grundstücksmarkt 2009 geschrumpft ist. Die Anzahl der Kaufverträge nahm insgesamt um ca. 5 Prozent ab, der Geldumsatz brach um 43 Prozent ein, bei den bebauten Grundstücken halbierte er sich sogar. Allein in Frankfurt lag das Minus bei ca. 4,6 Milliarden Euro. Der Grund wird in dem massiven Rückgang von Großinvestitionen und Portfolioverkäufen im Zuge der aktuellen Finanzkrise gesehen.

2009 registrierten die 47 Gutachterausschüsse in Hessen ca. 52.000 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von etwa 10 Milliarden Euro. Davon betrafen 35 Prozent unbebaute Grundstücke, 37 Prozent bebaute Grundstücke und 28 Prozent Wohnungs- und Teileigentum.

Die Relation der Teilmärkte fällt regional sehr unterschiedlich aus, da Hessen durch ein wirtschaftliches Süd-Nord-Gefälle geprägt ist. Im Großraum Wiesbaden-Frankfurt-Darmstadt und den angrenzenden Landkreisen ist die Bevölkerungsdichte am größten. Dementsprechend konzentrieren sich dort die meisten Immobilientransaktionen sowie die höchsten Grundstücks- und Immobilienpreise.

Während in Nord- und Osthessen die Bauplatzpreise im individuellen Wohnungsbau bei etwa 20 Euro/m<sup>2</sup> beginnen, enden sie in der Landeshauptstadt Wiesbaden in guter Lage durchschnittlich bei 800 Euro/m<sup>2</sup>. Im Frankfurter „Westhafen“ liegt der Spitzenwert, allerdings im Geschosswohnungsbau, bei etwa 2.800 Euro/m<sup>2</sup>. Im Gewerbesektor muss ein Käufer in Hessen je nach Lage und Baulandqualität zwischen 10 und 400 Euro/m<sup>2</sup> bezahlen, im Landwirtschaftsbereich zwischen 0,50 Euro/m<sup>2</sup> in Nordhessen und 10 Euro/m<sup>2</sup> im Großraum Frankfurt.

Die Preise für Renditeobjekte in Frankfurt sind im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen, während in Bad Homburg schon eine deutliche Steigerung zu verzeichnen ist. Für Mietwohnungen ist entsprechend eine parallele Entwicklung zu beobachten. In allen Qualitätssegmenten sind für die Stadt Frankfurt als

---

<sup>4</sup> „Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2009“, Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Hessen, 2009

auch für Bad Homburg Preissteigerungen zum Vorjahr vorhanden. In Frankfurt ist in sehr guten Wohnlagen ein Quadratmeterpreis von bis zu 17 Euro/m<sup>2</sup> ermittelt worden, in Bad Homburg immerhin 12,50 Euro/m<sup>2</sup>.

Die Preise für Eigentumswohnungen in guten und sehr guten Lagen sind in Frankfurt gestiegen und in den anderen Städten wie Bad Homburg, Hanau, Gießen und Wiesbaden stabil geblieben. Preissteigerungen kann man auch bei den Baugrundstücken in Frankfurt und Bad Homburg sehen: Fast 5 Prozent mehr bezahlt man beim Erwerb in einer sehr guten Lage im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

### **5.6 Leerstandsquote rückläufig**

Die Leerstandsquote bei den gewerblichen Wohnungsvermietern in Hessen (Mitglieder des VdW südwest) ist von 2,4 Prozent im Jahr 2008 nur unwesentlich auf 2,3 Prozent im Jahr 2009 zurückgegangen. Damit liegt die Quote nach wie vor sehr deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (Mirkozensus 2006: 8,1 Prozent) und ebenfalls sehr deutlich unter dem hessischen Durchschnitt von 6,0 Prozent. 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.

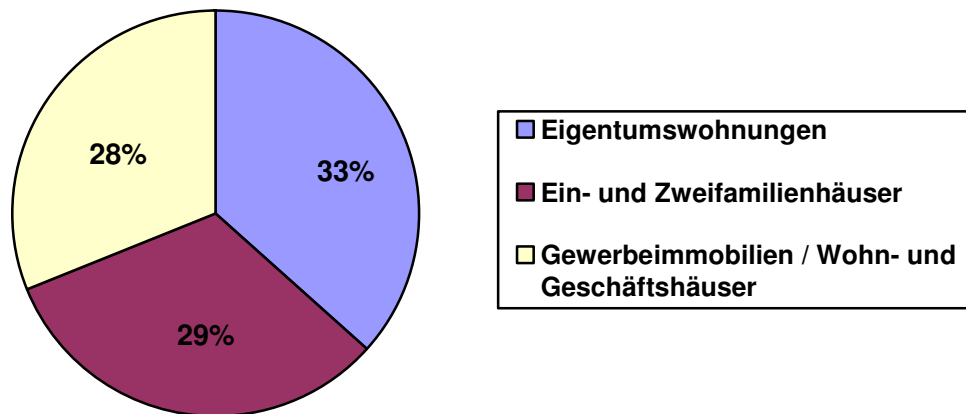
## **6. Zwangsversteigerungen: Rückläufig im Bund – ansteigend in Hessen**

Auch 2009 ist die Zahl der Immobilienzwangsversteigerungen in Deutschland weiter leicht zurückgegangen. Sind es 2008 insgesamt noch 88.379 Versteigerungstermine gewesen, sank die Zahl der Zwangsversteigerungstermine 2009 um knapp 2 Prozent auf 86.617. Gleichzeitig sank auch der durchschnittliche Wert der Objekte auf knapp 171.000 Euro.

Die Summe der Verkehrswerte bewegte sich in 2009 bei 15,11 Milliarden Euro und verzeichnete gegenüber dem Vorjahr 2008 einen leichten Rückgang von 285,1 Millionen Euro. Dies bedeutet eine Reduzierung in der Summe der Verkehrswerte von 1,8 Prozent. Diesem Trend entgegen entwickelte sich die Zahl der Zwangsversteigerungstermine in Hessen 2009. Waren es 2008 in Hessen noch 6216 Termine, stieg die Zahl 2009 um 1,7 Prozent auf 6321.

Spitzenreiter bei den versteigerten Immobilien waren auch 2009 nach wie vor Eigentumswohnungen mit knapp 33 Prozent aller Objekte, dicht gefolgt von Ein- und Zweifamilienhäusern. Rund 28 Prozent der Objekte, die unter den Hammer kamen, waren Gewerbeimmobilien sowie Wohn- und Geschäftshäuser.

**Abbildung 5: Versteigerte Immobilien nach Kategorien - 2009**



Eine Zunahme der Zwangsversteigerungen durch die Folgen der Finanz- und Wirtschaftskrise ist allerdings erst im Verlauf dieses Jahres zu erwarten, da vom Zeitpunkt der Beschlagnahmung einer Immobilie bis zum Versteigerungstermin oft mehr als ein Jahr vergeht.

## 7. Quellen

- *Der Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2009* - Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Hessen
- *Jahresbericht Zwangsversteigerungen 2009* - Argetra GmbH, Verlag für Wirtschaftsinformation
- *Wohnungsbedarfsprognose Hessen 2030* - Institut für Wohnen und Umwelt, Darmstadt, 2009
- *Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2009* - Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Frankfurt
- *Investitionsprozesse im Wohnungsbestand - unter besonderer Berücksichtigung privater Vermieter* - Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, 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](http://www.awi-hessen.de) | [info@awi-hessen.de](mailto:info@awi-hessen.de)