



## Wohnungsbau in Hessen: Hohe Bautätigkeit im Süden nicht nur in Großstädten

**AUTOR**

Barbara Bahadori  
Telefon: 0 69/91 32-24 46  
research@helaba.de

**REDAKTION**

Dr. Stefan Mitropoulos

**HERAUSGEBER**

Dr. Gertrud R. Traud  
Chefvolkswirt/  
Leitung Research

**Landesbank**

Hessen-Thüringen  
MAIN TOWER  
Neue Mainzer Str. 52-58  
60311 Frankfurt am Main  
Telefon: 0 69/91 32-20 24  
Telefax: 0 69/91 32-22 44

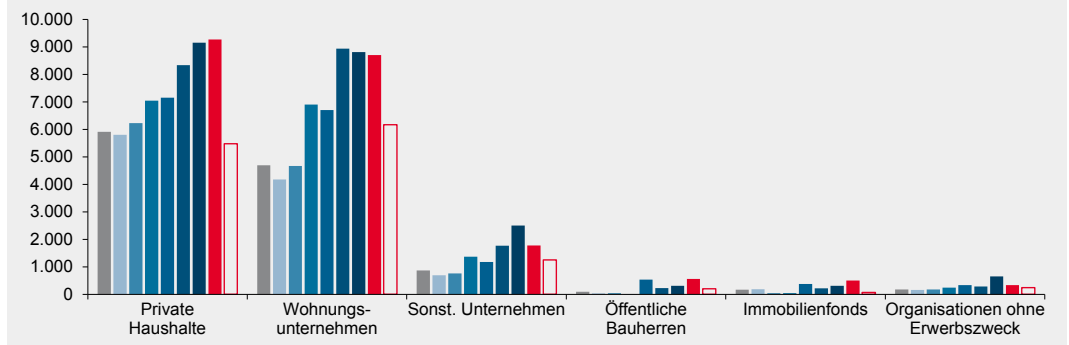
Die hohe Dynamik bei den Genehmigungen und Auftragseingängen spricht in Hessen für ein überdurchschnittliches Jahr 2016 im Wohnungsbau. Das Gros der Baugenehmigungen wird von den privaten Haushalten und den Wohnungsunternehmen beantragt. Das erreichte Niveau wird auch im nächsten Jahr für weiter steigende Fertigstellungen sorgen. Dabei fangen die Landkreise an gegenüber den Oberzentren aufzuholen.

In Hessen waren 2015 die privaten Haushalte die treibende Kraft für den Wohnungsbau. Sie beantragten 9.300 der insgesamt rund 21.600 Wohnungsbaugenehmigungen (44 %). Als zweites folgen dicht dahinter die Wohnungsunternehmen mit einem Anteil von 41 %. Bundesweit war das Gewicht der privaten Haushalte mit 51 % noch etwas höher, dafür bei den Wohnungsunternehmen mit 35 % aber niedriger. Für 2016 bahnt sich ein Wechsel in der Führungsrolle an. Im ersten Halbjahr kamen von den rund 13.800 hessischen Genehmigungen 46 % von den Wohnungsunternehmen und 41 % von den privaten Haushalten.

Sonstige Unternehmen, öffentliche Bauherren, Immobilienfonds und Organisationen ohne Erwerbszweck spielen dagegen als Bauherren von Wohnungen kaum eine Rolle. So gingen 2015 nur zwischen 500 und 1.800 der Genehmigungen auf ihren Wohnungsbauantrag zurück.

### Private Haushalte und Wohnungsunternehmen schaffen Wohnraum

Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen in Wohngebäuden nach Bauherren, 2008 bis 2015 und Januar bis Juni 2016



Quellen: Stat. Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Die Publikation ist mit größter Sorgfalt bearbeitet worden. Sie enthält jedoch lediglich unverbindliche Analysen und Prognosen zu den gegenwärtigen und zukünftigen Marktverhältnissen. Die Angaben beruhen auf Quellen, die wir für zuverlässig halten, für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität wir aber keine Gewähr übernehmen können. Sämtliche in dieser Publikation getroffenen Angaben dienen der Information. Sie dürfen nicht als Angebot oder Empfehlung für Anlageentscheidungen verstanden werden.

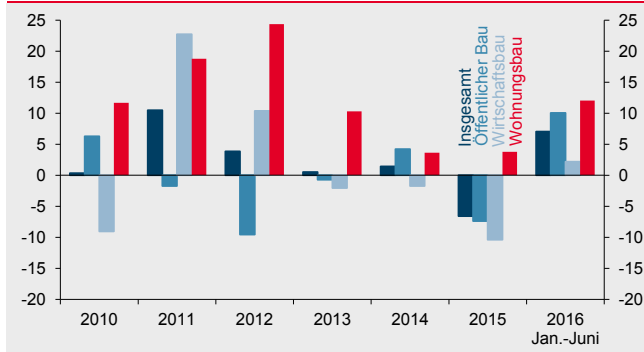
Der Wohnungsbau war innerhalb des hessischen Bauhauptgewerbes in den vergangenen Jahren zumeist der Wachstumstreiber. Im Zeitraum 2010 bis 2013 wurden Steigerungsraten von 10 % bis zu 24 % erreicht. In den zwei Jahren danach betrug die Umsatzzuwächse 3,6 % bzw. 3,8 % und blieben unter den Werten für Deutschland insgesamt von 7,8 % und 7,1 %. Für eine deutliche Besserung im hessischen Wohnungsbau sprechen die hohen Auftragseingänge, deren Zuwachs im ersten Halbjahr 2016 52 % erreichte. Auch die Umsätze zogen um 12 % an.

Ebenso scheint die Verschnaufpause bei den Wohnungsbaugenehmigungen in Hessen beendet zu sein. In diesem Jahr war wieder ein rasanter Anstieg der Wohnungsbaugenehmigungen von 32 % in den ersten sechs Monaten gegenüber dem Vorjahr zu beobachten gewesen. Dabei unterscheidet sich die Entwicklung zwischen den privaten Haushalten und sonstigen Bauherren sowie

zwischen 1-2-Familien- und Mehrfamilienhäusern kaum. Hessen kann somit wieder eine ähnlich hohe Genehmigungsdynamik wie Deutschland insgesamt vorweisen. 2015 war dagegen das Niveau des Vorjahrs um etwa 600 Einheiten unterschritten worden, während bundesweit ein Anstieg von 10 % auszumachen war.

### Hessischer Wohnungsbau wächst 2016 stärker

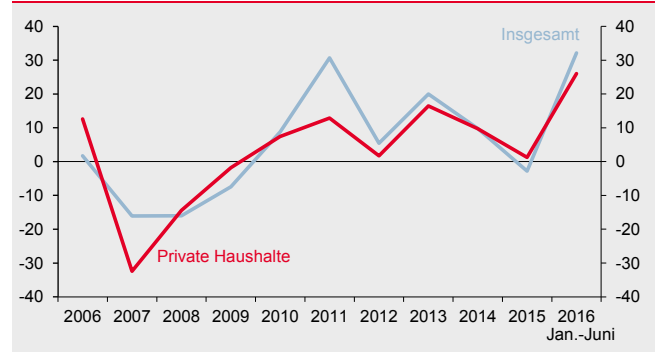
Hessen: Baugewerblicher Umsatz (Betriebe ab 20 Beschäftigte), % gg. Vorjahr



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

### Kräftige Genehmigungsdynamik in Hessen

Hessen: Wohnungsbaugenehmigungen, % gg. Vorjahr



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

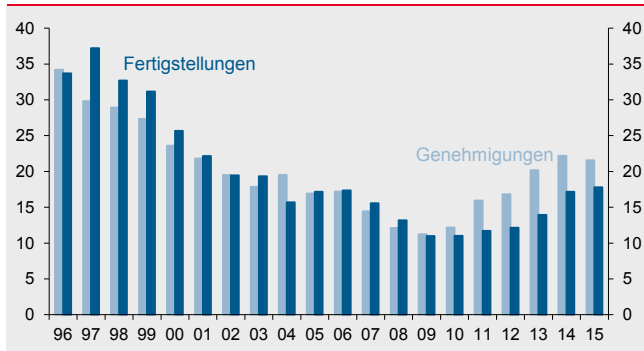
Fertigstellungen steigen langsam

Die Fertigstellungen folgten in Hessen nicht in gleichem Tempo den Genehmigungen. 2015 nahmen die Fertigstellungen um 3,6 % zu. Sie lagen damit über der gesamtdeutschen Steigerung von 1,0 %. Die Fertigstellungsbilanz hat sich gegenüber dem Tiefpunkt in den Jahren 2009 und 2010 mit jeweils rund 11.000 Einheiten allerdings um fast 7.000 Wohnungen auf 17.792 Fertigstellungen verbessert.

Insgesamt hat sich in den letzten fünf Jahren ein beträchtlicher Bauüberhang gebildet, sodass es noch viele genehmigte, aber nicht fertiggestellte Wohnungen gibt. Dies sorgte 2015 für einen kräftigen Anstieg der Auftragsbestände um durchschnittlich 18 %, der sich im ersten Quartal 2016 in verstärkter Form (35 %) fortsetzte. In diesem Jahr dürften deshalb die Fertigstellungszahlen spürbar ansteigen.

### Hessen: Fertigstellungen weit unter Genehmigungen

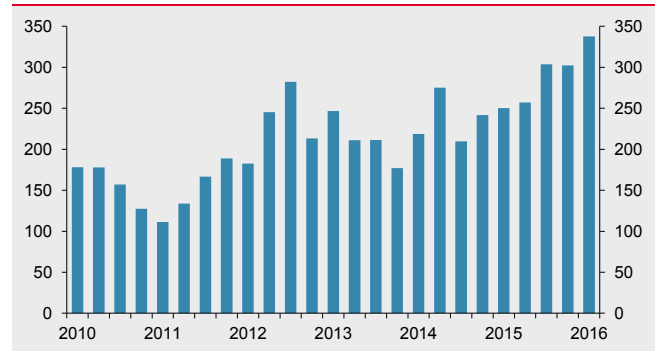
Wohnungen in neuen und bestehenden Gebäuden in Tsd.



Quellen: Hess. Stat. Landesamt, Stat. Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

### Auftragsbestand auf sehr hohem Niveau in Hessen

Auftragsbestand Bauhauptgewerbe, in Mio. €



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

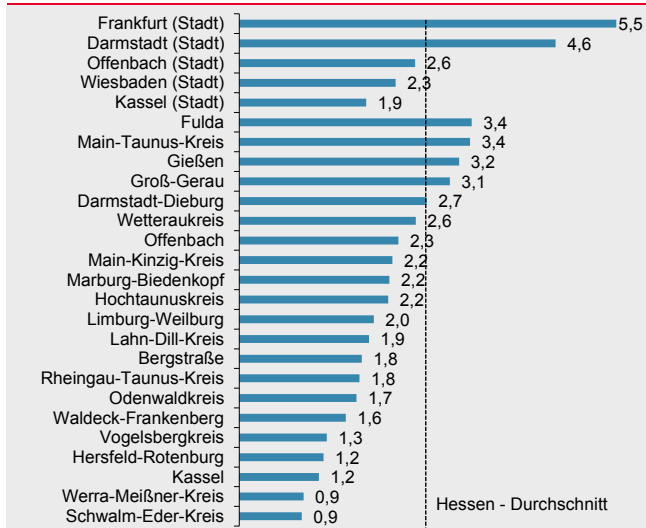
Landkreise holen auf

Dabei deutet sich eine Verschiebung zu Gunsten der Landkreise an. So dürften insbesondere in Frankfurt, auf das rund 13 % der hessischen Wohnungsbaugenehmigungen entfallen, etliche Großprojekte abgeschlossen sein und die Planung neuer Wohngebiete innerhalb der verdichteten Stadt wird zunehmend schwieriger. Entsprechend gingen hier 2015 die Wohnungsbaugenehmigungen um 9 % und in den ersten fünf Monaten 2016 um 30 % gegenüber dem Vorjahr zurück, wobei letztere Zahl aufgrund saisonaler Effekte zu niedrig sein dürfte.

Von den hessischen kreisfreien Städten konnten Offenbach, Wiesbaden und Kassel in diesem Jahr mehr Genehmigungen verbuchen. Zum Teil waren auch sehr hohe Zuwächse in den meisten Landkreisen zu beobachten. Dies hängt mit der positiven Bevölkerungsentwicklung in allen Landkreisen und kreisfreien Städten Hessens zusammen, die das Bauen auch etwas abseits der Zentren begünstigt.

## Fertigstellungen in 6 Regionen überdurchschnittlich

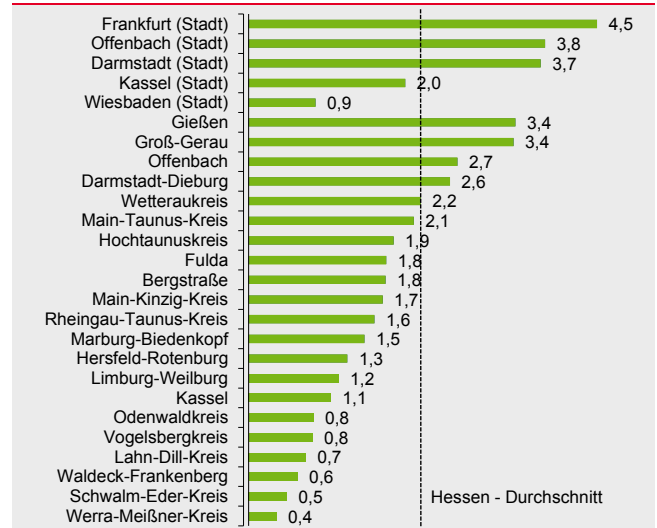
Wohnungsbaufertigstellungen Jahresdurchschnitt 2013-2015 pro 1.000 Einwohner



Quellen: Hess. Stat. Landesamt, Stat. Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

## Städte als Einwohner-„Magneten“ auch für Umgebung

Veränderung Einwohnerzahl in %: 31.12.2015 gegenüber 31.12.2013



Quellen: Hess. Stat. Landesamt, Stat. Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Regional konzentrieren sich die Fertigstellungen im Wohnungsbau auf Südhessen. Hier wurden in den letzten drei Jahren 73 % der hessischen Wohnungen errichtet. Der Bevölkerungsanteil von 63 % wird damit deutlich überschritten. Die erhöhte Bauaktivität ist eine „natürliche“ Folge des Zuzugs in den Großraum Rhein-Main. Von Ende 2013 stieg die Einwohnerzahl im Regierungsbezirk Darmstadt bis Ende 2015 um 2,6 % und die fertiggestellten Wohnungen auf 3,1 Einheiten pro 1.000 Einwohner.

Rhein-Main-Gebiet mit hohen Fertigstellungen

Besonders in den Städten Darmstadt, Offenbach und Frankfurt waren hohe Bevölkerungszuwächse zwischen 3,7 % und 4,5 % zu verzeichnen. Dies führte in Frankfurt zu 5,5 und in zu Darmstadt zu 4,6 fertiggestellten Wohnungen pro 1.000 Einwohner im Jahresdurchschnitt von 2013 bis 2015 – ein Wert, der deutlich über dem hessischen von 2,7 und dem deutschen von 2,9 liegt. Aber auch Landkreise, die Teil des Rhein-Main-Gebiets sind, wie der Main-Taunus-Kreis (3,4) und der Landkreis Groß-Gerau (3,1), wiesen eine überdurchschnittliche Bauaktivität auf.

Fulda (3,4) und Gießen (3,2) als Landkreise mit starken Oberzentren zählen auch zu den Regionen mit reger Wohnungsbautätigkeit. Wiesbaden und Kassel dagegen rangieren bei den kreisfreien Städten am unteren Ende der Skala mit einem Einwohnerzuwachs von 1 % bzw. 2 % – entsprechend niedriger fielen die Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner mit 2,3 bzw. 1,9 aus. Insgesamt nahm die Bevölkerung seit Ende 2013 im Regierungsbezirk Kassel nur um 1,2 % zu und im Regierungsbezirk Gießen um 1,7 %, was sich auch in den niedrigeren Werten von 1,7 und 2,3 fertiggestellten Wohnungen pro 1.000 Einwohner widerspiegelt.

Flüchtlingen interessiert an Wirtschaftszentren

Für die nächsten Jahre ist aufgrund des starken Anstiegs der Flüchtlinge mit einem deutlichen Bevölkerungszuwachs insbesondere in Südhessen zu rechnen. Als wirtschaftliches Zentrum stellt die Region zwei Drittel der hessischen Arbeitsplätze und ist somit für die Asylanten interessant, wenn es um die Jobsuche geht. Um hier Wohnungsnachfrage und -angebot zusammenzubringen, ist eine intensive Zusammenarbeit in der Region notwendig. Der steigende Bedarf kann aufgrund der Knappheit an Baugrundstücken sowie des höheren Mietniveaus nicht allein in den Oberzentren gedeckt werden. Das niedrige Zinsniveau hat zwar die Schwelle zum Kauf des Eigenheims bzw.

zum Bau von Mietwohnungen gesenkt, doch wird dieser „Preisvorteil“ von gestiegenen Immobilien- und Grundstückspreisen in den Städten zumindest teilweise neutralisiert.

So bekommen nun auch Regionen im weiteren Umfeld der hessischen Städte eine Chance, die früher mit Einwohnerverlust zu kämpfen hatten. Dies zeigt schon die Entwicklung der Baugenehmigungen, die im ersten Halbjahr 2016 gerade in ländlichen Regionen zum Teil hohe Zuwächse aufwiesen. Für sie rentiert es sich, in Infrastruktur zu investieren, die die Anbindung an die Wirtschaftszentren verbessert. Die mittelfristig steigende Zahl an Bauwilligen erhält damit die Möglichkeit, den Traum von den eigenen vier Wänden zu verwirklichen, was den Anteil der privaten Haushalte an den Wohnungsbaugenehmigungen von bisher gut 40 % stabil halten sollte.

Mietpreisbremse  
in allen größeren Städten

Ende November 2015 wurde in Hessen die Mietpreisbremse für folgende Städte eingeführt, wobei die in Klammern genannten Stadtteile außen vor sind:

- Frankfurt (außer Berkersheim, Eckenheim, Harheim, Unterliederbach)
- Bad Homburg vor der Höhe (außer Ober-Erlenbach)
- Darmstadt (außer Arheilgen, Eberstadt, Kranichstein)
- Dreieich
- Flörsheim am Main
- Griesheim
- Hattersheim am Main
- Kassel (außer Wolfsanger/Hasenecke)
- Kronberg im Taunus
- Marburg
- Mörfelden-Walldorf
- Oberursel
- Offenbach am Main
- Schwalbach am Taunus
- Weiterstadt
- Wiesbaden (außer Igstadt, Medenbach, Naurod)

Damit gilt in nahezu allen größeren Städten Hessens die Mietpreisbremse. Neugebaute Wohnungen sind zwar nicht betroffen. Allerdings stellt die Obergrenze eine weitere Auflage dar, die das Klima für den privatwirtschaftlichen Wohnungsbau verschlechtert. ■