

Mietenwahnsinn Darmstadt - konkret

Rupert Eisfeld
13. November 2024

Institut Wohnen und Umwelt

Ansicht des neuen IWU-Hauses
nach der Modernisierung mit Passivhaus-Komponenten



Institut Wohnen und Umwelt

- Forschungseinrichtung des Landes Hessen und der Stadt Darmstadt
- Ca. 35 Mitarbeiter
- Forschung rund um die Themen Wohnen, Energie und Gebäude
- Grundlagen- und anwendungsorientierte Forschung
- Fördermittel- und Auftraggeber: Bund, Länder, Kommunen, EU, Unternehmen und Verbände

Mietenwahnsinn Darmstadt - konkret

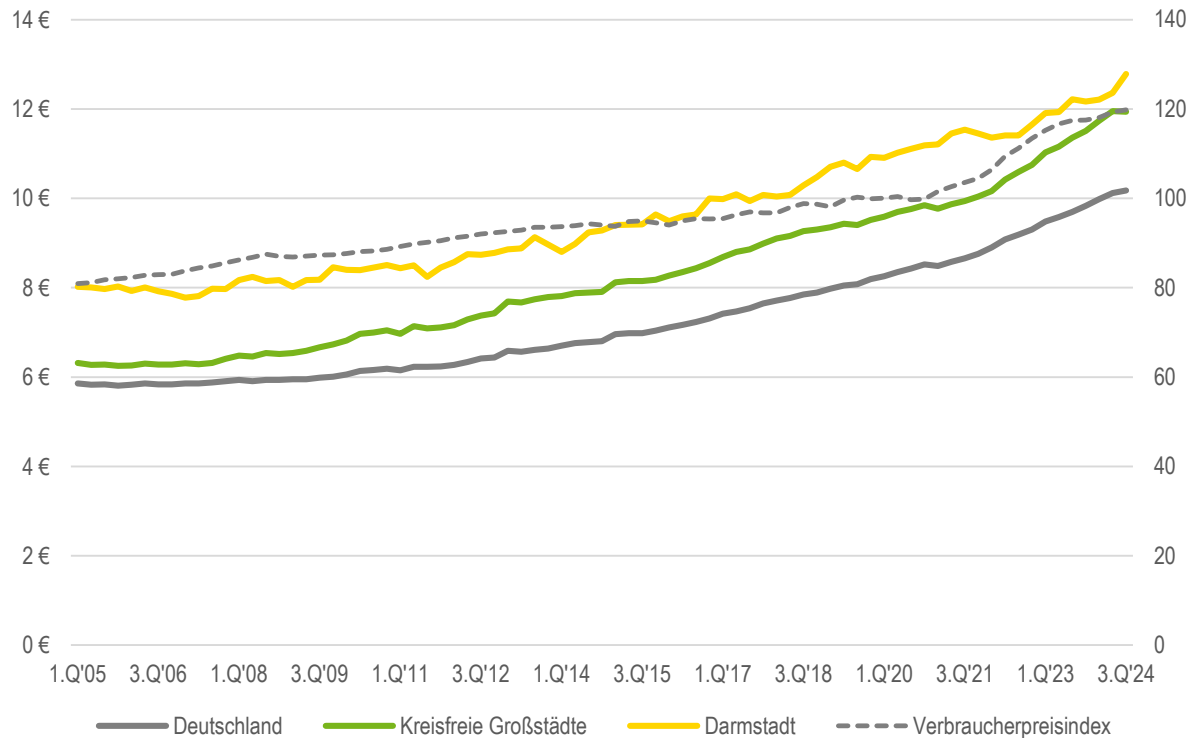
Überblick

1. Mieten in Darmstadt
2. Ergebnisse des Zensus 2022: Eckdaten zum Darmstädter Wohnungsmarkt
3. Demographische Entwicklung
4. Studierende
5. Wirtschaftliche Entwicklung
6. Bauaktivität
7. Wohnungsversorgungsquote
8. Fazit

Qualitätsbereinigte Angebotsmieten stiegen zuletzt deutlich

Darmstädter Angebotsmieten steigen schneller als im Durchschnitt der Kreisfreien Großstädte

Hedonisch bereinigte Mietpreise je m² einer 70m² Standardwohnung



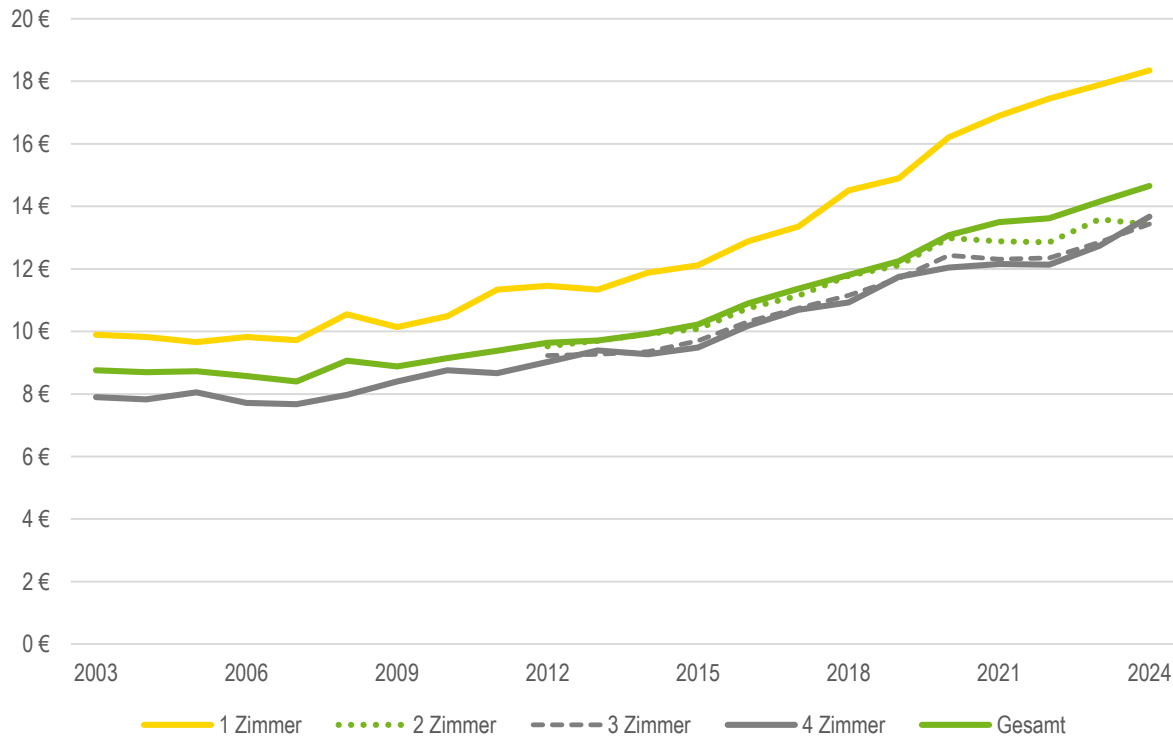
- Seit 2015 übersteigt das Wachstum der Angebotsmieten in Darmstadt die Inflationsrate.
- Starker Anstieg der Angebotsmieten seit Anfang 2022 (12,5 % bis Q3 2024).
- Allein im letzten Quartal steigen die Angebotsmieten um 3,3 %.

Quelle: Empirica Regionaldatenbank.

Wie stellt sich das aktuell inserierte Angebot dar?

Kleine Wohnungen am teuersten

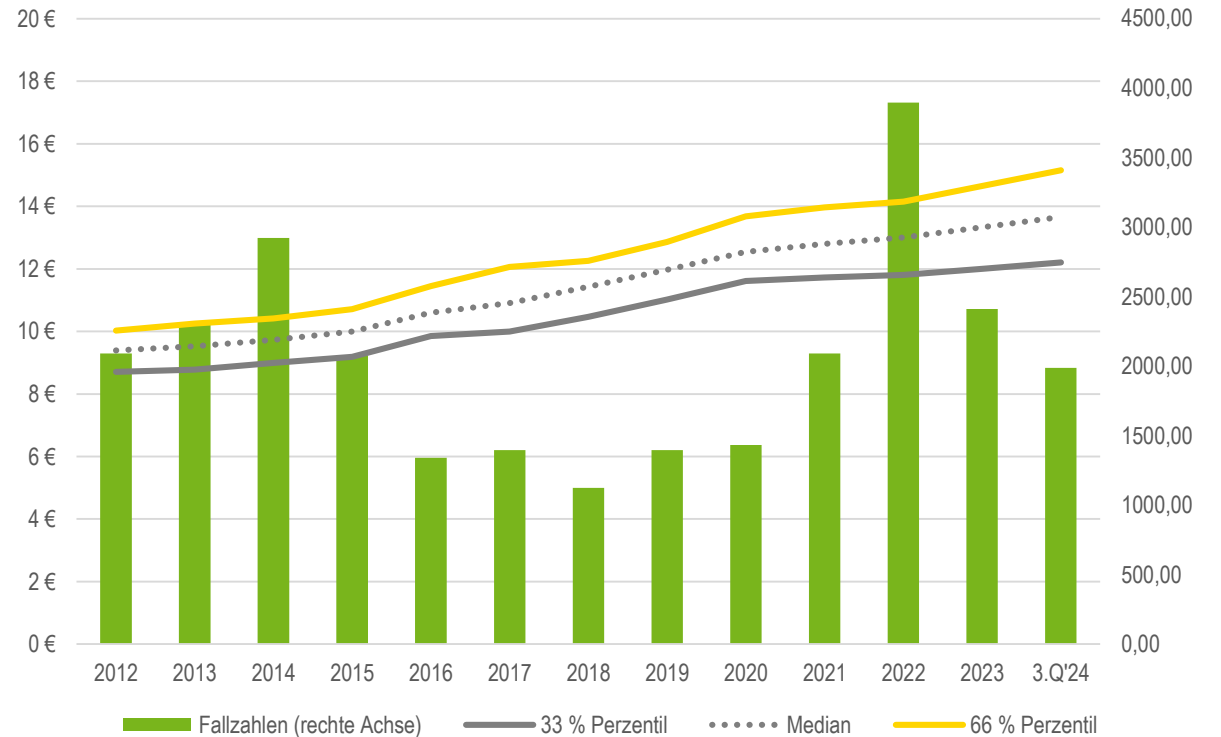
Durchschnittliche Angebotsmieten je m² nach Zahl der Zimmer



Quelle: IDN immodaten, Institut Wohnen und Umwelt.

Nur 33 % der inserierten Angebote <12 €/m²

Terzile der Angebotsmieten je m² insgesamt

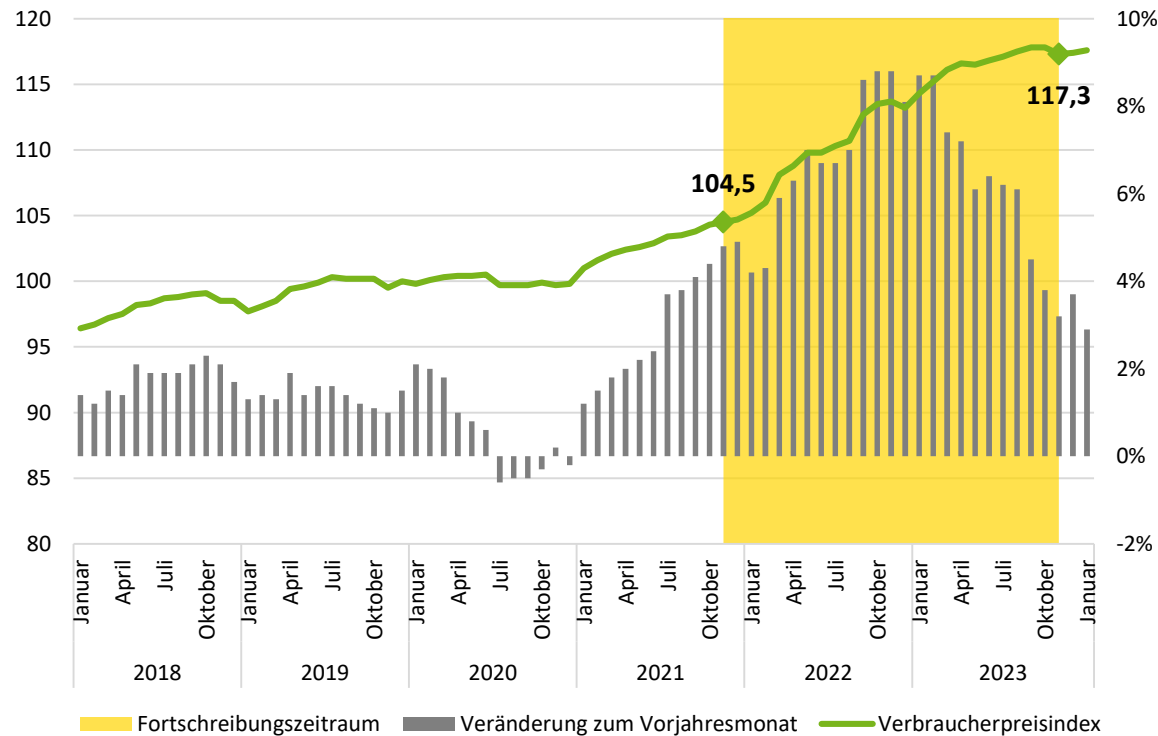


Quelle: IDN immodaten, Institut Wohnen und Umwelt.

Anpassung des Qualifizierten Mietspiegel Darmstadt (Mai 2022)

Berechnung des Fortschreibungsfaktors: Entwicklung des Verbraucherpreisindex

Abbildung: Verbraucherpreisindex (2020 = 100)



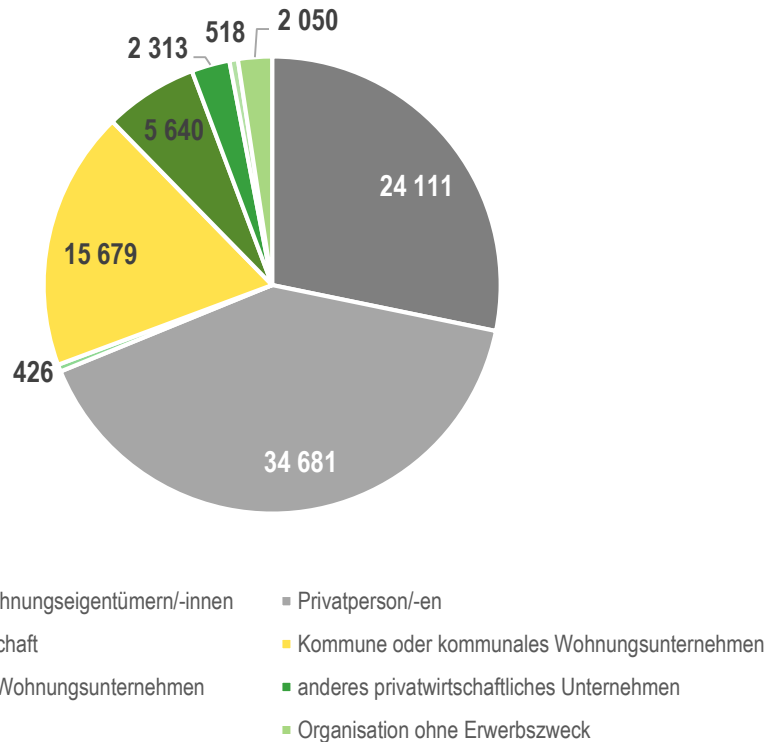
- Fortschreibung der Basistabelle des Qualifizierten Mietspiegel mit dem Verbraucherpreisindex.
- Indexwerte
 - November 2021: 104,5
 - November 2023: 117,3
- Entspricht einer prozentualen Steigerungsrate von gerundet **12,25 %**.
- Im Ergebnis weist die Basistabelle (Fläche x Baujahresklasse) des Qualifizierten Mietpiegel Darmstadt Miethöhen zwischen **10,19 € und 25,86 €** aus.
- Neue Primärdatenerhebung voraussichtlich erst Ende 2025 im Zuge der Neuerstellung.

Quelle: Statistisches Bundesamt (www.destatis.de, Genesis-Code [61111-0002](#), Abruf 29.02.2024).

Weitere Eckdaten zum Darmstädter Mietwohnungsmarkt

Ergebnisse des Zensus 2022 (Stichtag 15. Mai)

Darmstädter Wohnungen nach Eigentumsform des Gebäudes



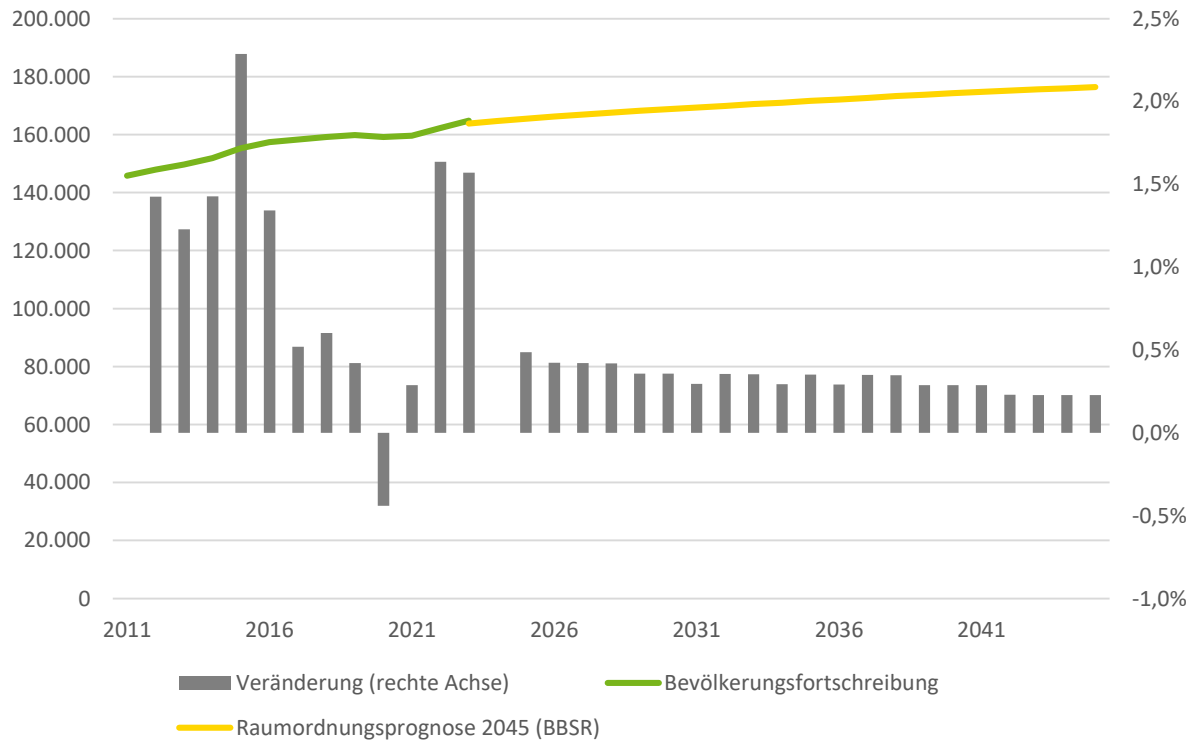
Quelle: Zensus (GWZ) 2022.

- In Darmstadt gibt es ca. 85.000 Wohnungen (siehe Abbildung). Davon sind etwa **59.000 Mietwohnungen**.
- Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro m² liegt bei **9,56 €**.
- Eine durchschnittliche Wohnung hat in Darmstadt **82 m²**.
- Knapp **30 %** der Darmstädter Wohnungen werden von ihren Eigentümern bewohnt.
- Die Leerstandsquote (Wohnungen in Wohngebäuden, ohne Wohnheime) beträgt **3,42 %**.
- **73 %** der Wohnungen in Darmstadt werden mit Gas beheizt.

Darmstadt wächst (weiter)

Bevölkerungsentwicklung und Raumordnungsprognose 2045 (BBSR)

Linke Achse: Bevölkerung; rechte Achse: Veränderung ggü. Vorjahr (%)



Quellen: Statistisches Bundesamt, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Institut Wohnen und Umwelt.

- Entgegen früher Bevölkerungsprognose wächst Darmstadt kontinuierlich: Seit **2011 um 13 %**.
- Aktuelle Bevölkerungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): **7 % bis 2045**.
- Wachstum hauptsächlich durch Zuzug von jüngeren Menschen (18 bis unter 25) und Menschen aus dem Ausland (Arbeitsmarkt, Flucht & Vertreibung).
- Binnenwanderungsrate von Menschen (mit deutscher Staatsbürgerschaft) in allen Altersklassen außer bei 18 bis unter 25 Jahren bereits seit mehreren Jahren negativ.

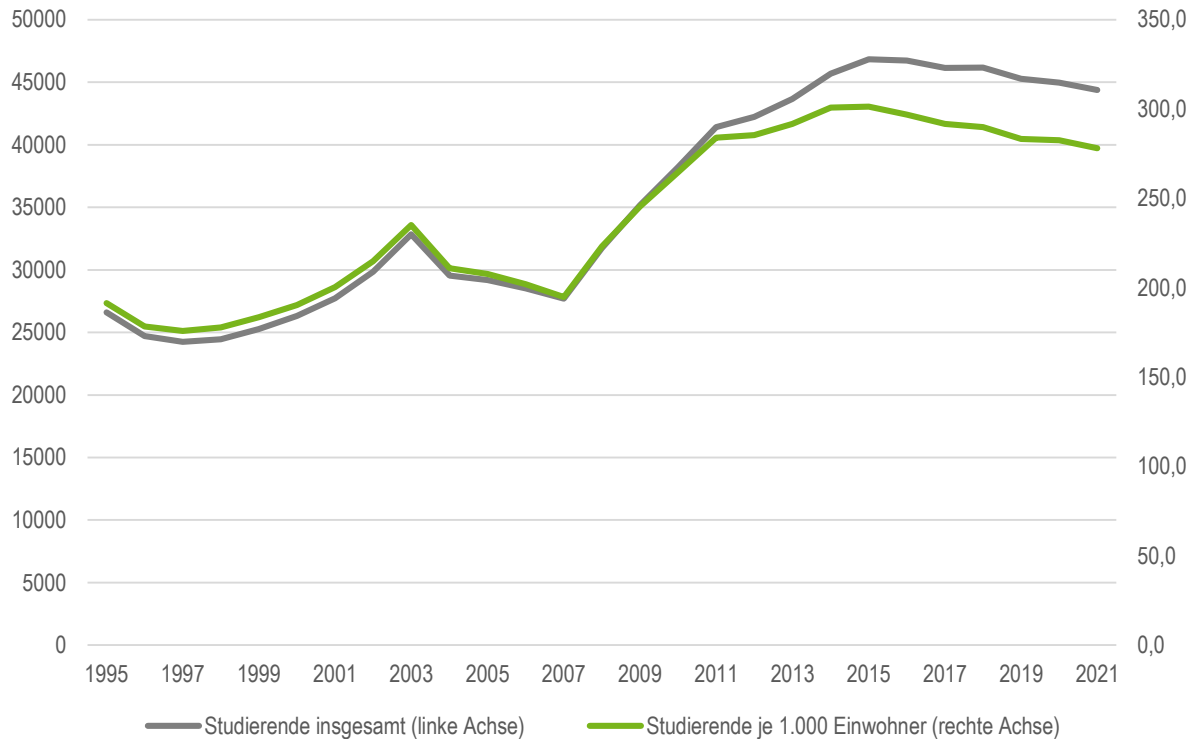
→ Wohneigentumsbildung im (erweiterten) Umland

→ Hohe Wohnkosten sorgen für Abwanderung

Hohe Attraktivität der Darmstädter Hochschulen

Ein Viertel aller Darmstädter sind Studierende

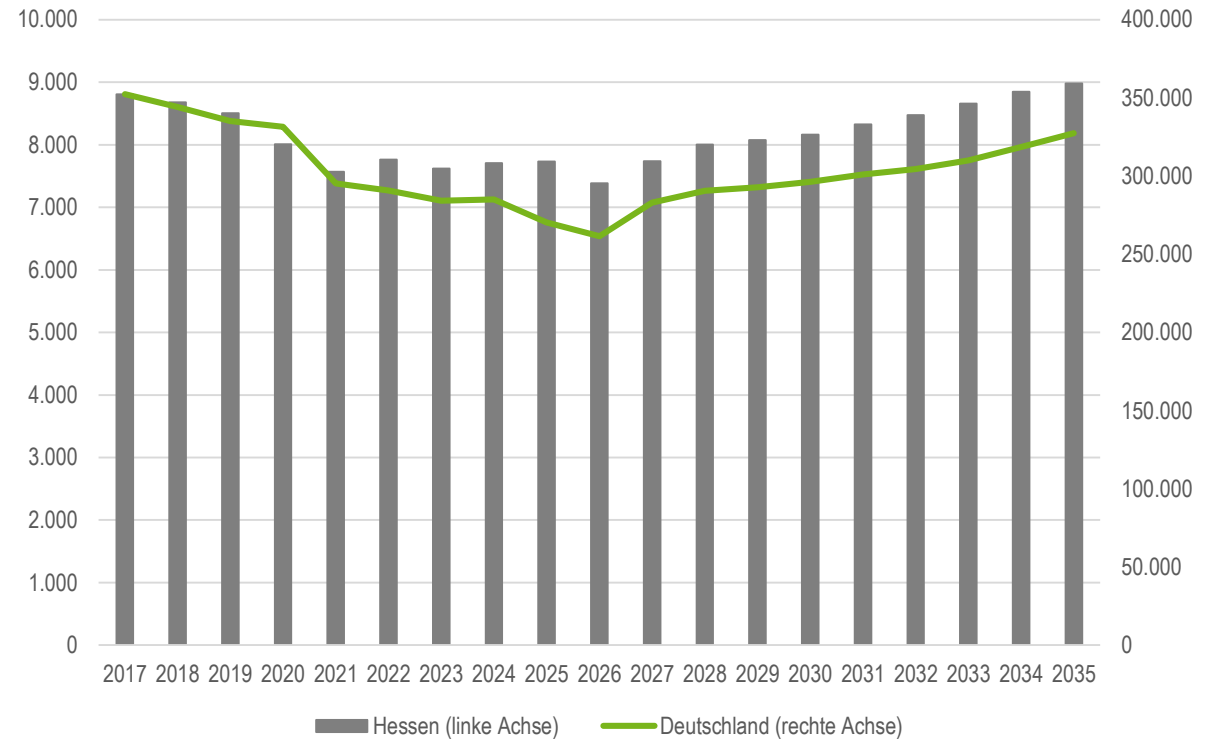
Studierende (linke Achse) und Studierende je 1.000 Einwohner (rechte Achse)



Quelle: INKAR, Institut Wohnen und Umwelt.

Zukünftig mehr Studierende (in Hessen)

Studienanfänger und Studienanfängerinnen: Prognose ab 2023.

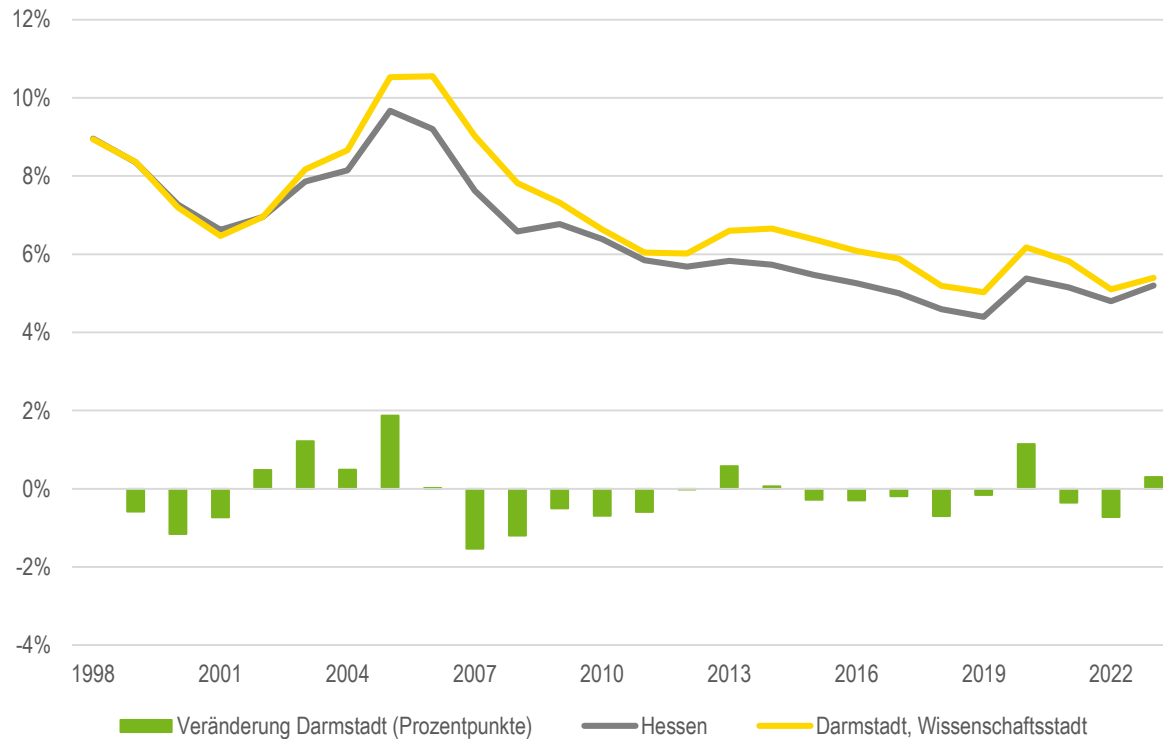


Quelle: INKAR, Kultusministerkonferenz.

Nachlassende wirtschaftliche Dynamik

Arbeitslosenquote stieg zuletzt an

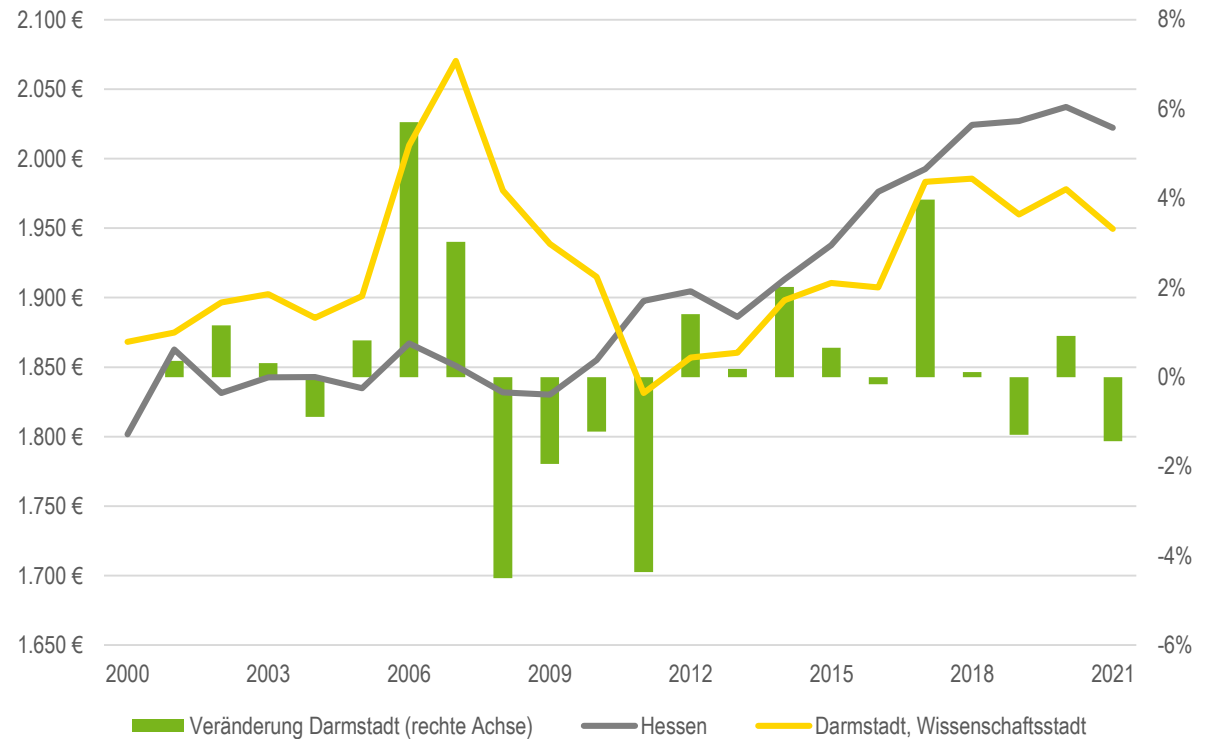
Arbeitslosenquote für alle zivilen Erwerbstätigen



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Institut Wohnen und Umwelt.

Entwicklung der realen Haushaltseinkommen

Durchschnittliches Haushaltseinkommen in € je Einwohner in Preisen 2020

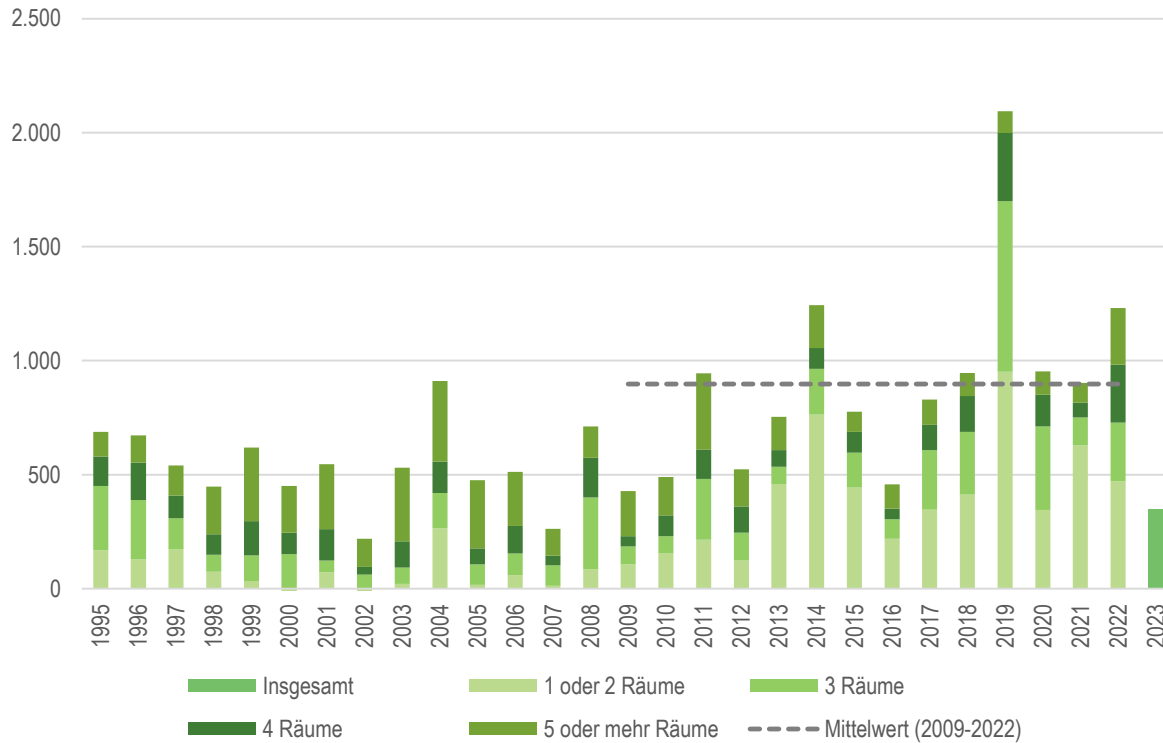


Quelle: Laufende Raumbewertung des BBSR; Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder.

Bauaktivität lässt nach – 3.500 Wohnungen im Bauüberhang

Baugenehmigungen für Wohnungen

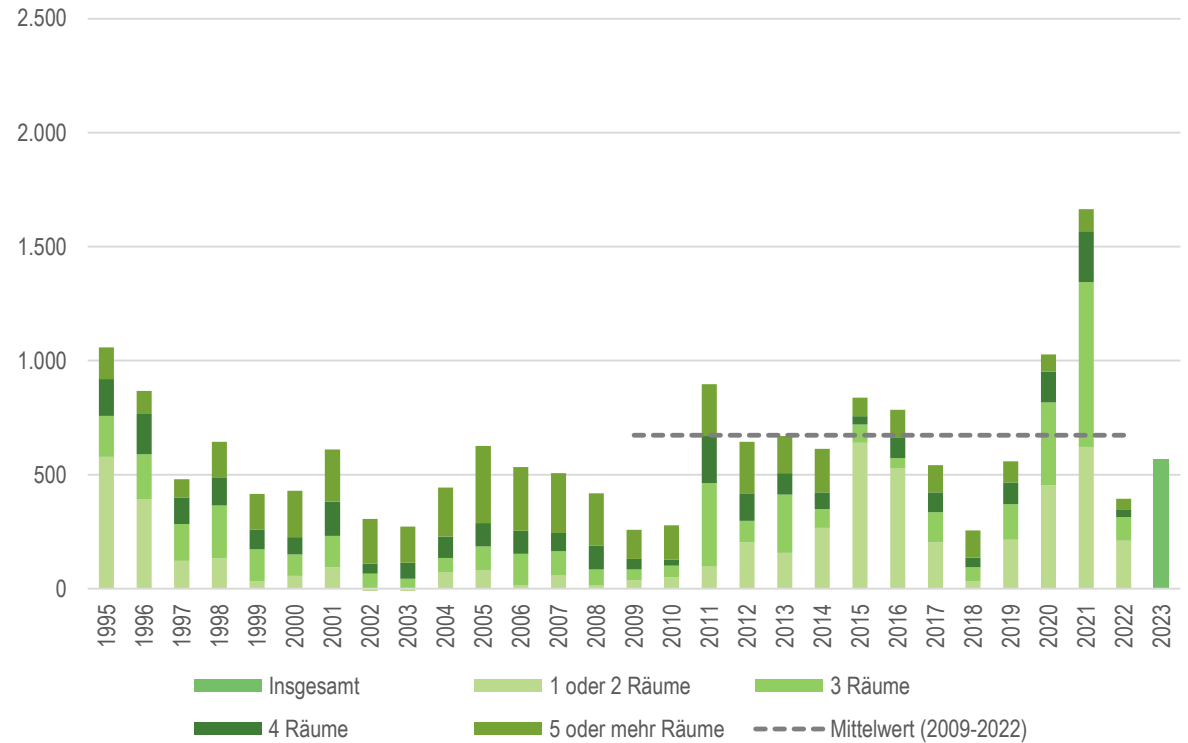
Genehmigte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Zahl der Räume



Quelle: Regionaldatenbank.

Baufertigstellungen für Wohnungen

Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Zahl der Räume

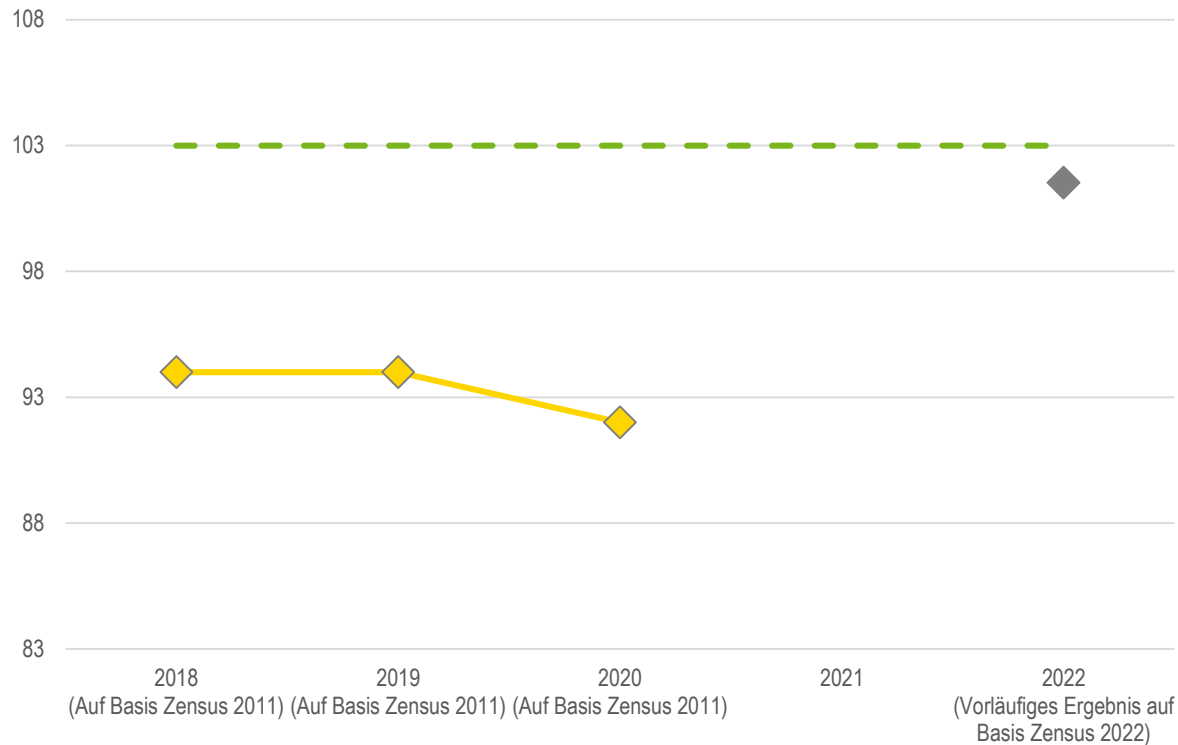


Quelle: Regionaldatenbank.

Erstergebnisse zur Wohnungsversorgungsquote

Wohnungsversorgungsquote weiterhin unter Schwellenwert

Anzahl an Wohnungen abzüglich Freizeitwohnungen je 100 Bedarfshaushalte



Quellen: Institut Wohnen und Umwelt.

- Die Wohnungsversorgungsquote misst die Anzahl zur Verfügung stehender Wohnungen (keine Freizeitwohnungen) je 100 Bedarfshaushalte.
- Wirtschaftshaushalte > Bedarfshaushalte > Wohnhaushalte
- Schätzergebnis und daher mit Ungenauigkeiten behaftet; vorläufiges Ergebnis für 2022.
- Wohnungsversorgung hatte sich in Darmstadt zuletzt verbessert.
- Wohnungsversorgungsquote weiterhin unterhalb des Schwellenwertes von 103 (Berücksichtigung von 3 % Fluktuationsreserve).
- Mit steigender Bevölkerungszahl und zurückgehender Bauaktivität voraussichtlich wieder eintretende Verschlechterung zu erwarten.

Konkrete Belastungsprobe für den Darmstädter Mietwohnungsmarkt

- Zu erwartendes Bevölkerungswachstum.
- Stagnation der wirtschaftlichen Entwicklung.
- Zu erwartender Rückgang der Bauaktivität.
- Zu erwartende Verschlechterung der Wohnungsversorgung.
- Weiterer Anstieg der Mietpreise wahrscheinlich.
- Nebenkosten zuletzt ebenfalls deutlich angestiegen.
- Steigende Mietpreise und Nebenkosten bei stagnierender Wirtschaftsentwicklung führen zu (noch) höheren Wohnkostenbelastungen.
- Ein klares Bild über das Mietpreisgefüge in Darmstadt wird erst ein neu aufgestellter Mietspiegel bringen (2025/ 2026).

Kontakt

Institut Wohnen und Umwelt GmbH

*Rheinstraße 65
64295 Darmstadt*

Rupert Eisfeld

r.eisfeld@iwu.de

+49 6151 2904 – 69



Foto: Institut Wohnen und Umwelt GmbH.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Back-up: Anpassung des Qualifizierten Mietspiegels Darmstadt

Ergebnisse der Anpassung

Fortgeschriebene Basistabelle des Qualifizierten Mietspiegels Darmstadt 2024

Wohnfläche in m ²	Baujahresklasse					
	bis 1948	1949 - 1977	1978 - 2001	2002 - 2009	2010 - 2013	2014 - 2021
20	14,80	13,56	15,67	17,71	20,07	25,86
25	13,79	12,80	14,49	16,12	18,01	22,64
30	13,12	12,29	13,71	15,06	16,64	20,49
35	12,64	11,93	13,14	14,30	15,66	18,96
40	12,28	11,66	12,72	13,74	14,92	17,81
45	12,00	11,45	12,39	13,30	14,35	16,92
50	11,78	11,28	12,13	12,94	13,89	16,20
55	11,60	11,15	11,92	12,65	13,51	15,62
60	11,44	11,03	11,74	12,41	13,20	15,13
65	11,31	10,93	11,58	12,21	12,94	14,72
70	11,20	10,85	11,46	12,04	12,71	14,36
75	11,11	10,78	11,34	11,88	12,52	14,06
80	11,02	10,71	11,24	11,75	12,34	13,79
85	10,95	10,66	11,16	11,64	12,19	13,55
90	10,88	10,61	11,08	11,53	12,06	13,34
95	10,83	10,57	11,01	11,44	11,94	13,15
100	10,77	10,53	10,95	11,36	11,83	12,98
105	10,72	10,49	10,89	11,28	11,73	12,83
110	10,68	10,46	10,84	11,21	11,64	12,69
115	10,64	10,43	10,79	11,15	11,56	12,57
120	10,61	10,40	10,75	11,09	11,48	12,45
125	10,57	10,37	10,71	11,04	11,42	12,34
130	10,54	10,35	10,68	10,99	11,35	12,24
135	10,51	10,33	10,64	10,94	11,29	12,15
140	10,49	10,31	10,61	10,90	11,24	12,07
145	10,46	10,29	10,58	10,86	11,19	11,99
150	10,44	10,27	10,55	10,83	11,14	11,91
155	10,42	10,26	10,53	10,79	11,10	11,84
160	10,40	10,24	10,51	10,76	11,06	11,78
165	10,38	10,23	10,48	10,73	11,02	11,72
170	10,36	10,21	10,46	10,70	10,98	11,66
175	10,34	10,20	10,44	10,67	10,95	11,61
180	10,33	10,19	10,42	10,65	10,91	11,55

Quellen: Qualifizierter Mietspiegel Darmstadt 2022, Institut Wohnen und Umwelt.

Fortschreibung der Zu- und Abschläge

- Die prozentualen Zu- und Abschläge werden **nicht inflationiert**, da sie sich multiplikativ auf die bereits inflationierte Basismiete beziehen und dadurch in €/m² automatisch mit steigen.
- Basierend auf dem ungerundeten Wert des Mietspiegels Darmstadt 2022 ergibt sich nach Multiplikation mit dem Fortschreibungsfaktor und Runden auf volle Euro ein Zuschlagswert für einen **Stellplatz in Höhe von 49 €** (vorher 44€).