



## **Mieten und Mieterstruktur -Runder Tisch Preiswerter Wohnraum - 28.01.2015**



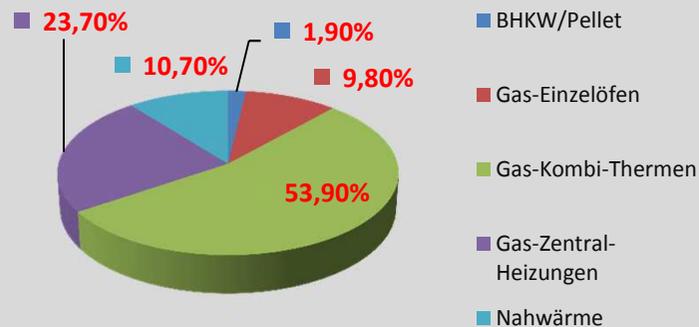
## Unternehmensdaten



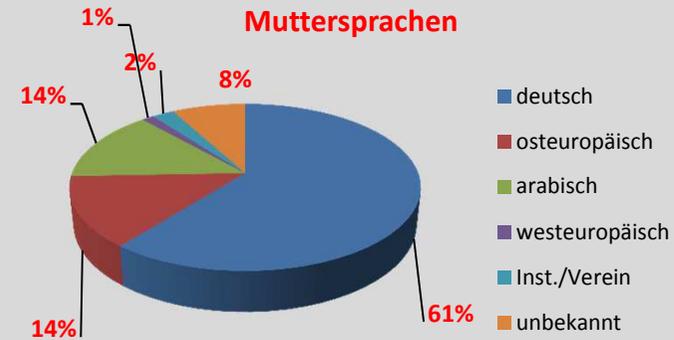
<b>Anlagevermögen</b>	<b>104,0 Mio. EUR</b>
<b>Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung</b>	<b>14,9 Mio. EUR</b>
<b>Umsatzerlöse aus Photovoltaik-Anlagen</b>	<b>0,6 Mio. Euro</b>

<b>Gebäude</b>	<b>392</b>
<b>Wohneinheiten</b>	<b>2.622</b>
<b>davon Wohnheimplätze</b>	<b>49</b>
<b>davon mit Balkon/Terrasse</b>	<b>1.990</b>
<b>Garagen/Stellplätze</b>	<b>379</b>

**Heiz- und Warmwasserversorgung**

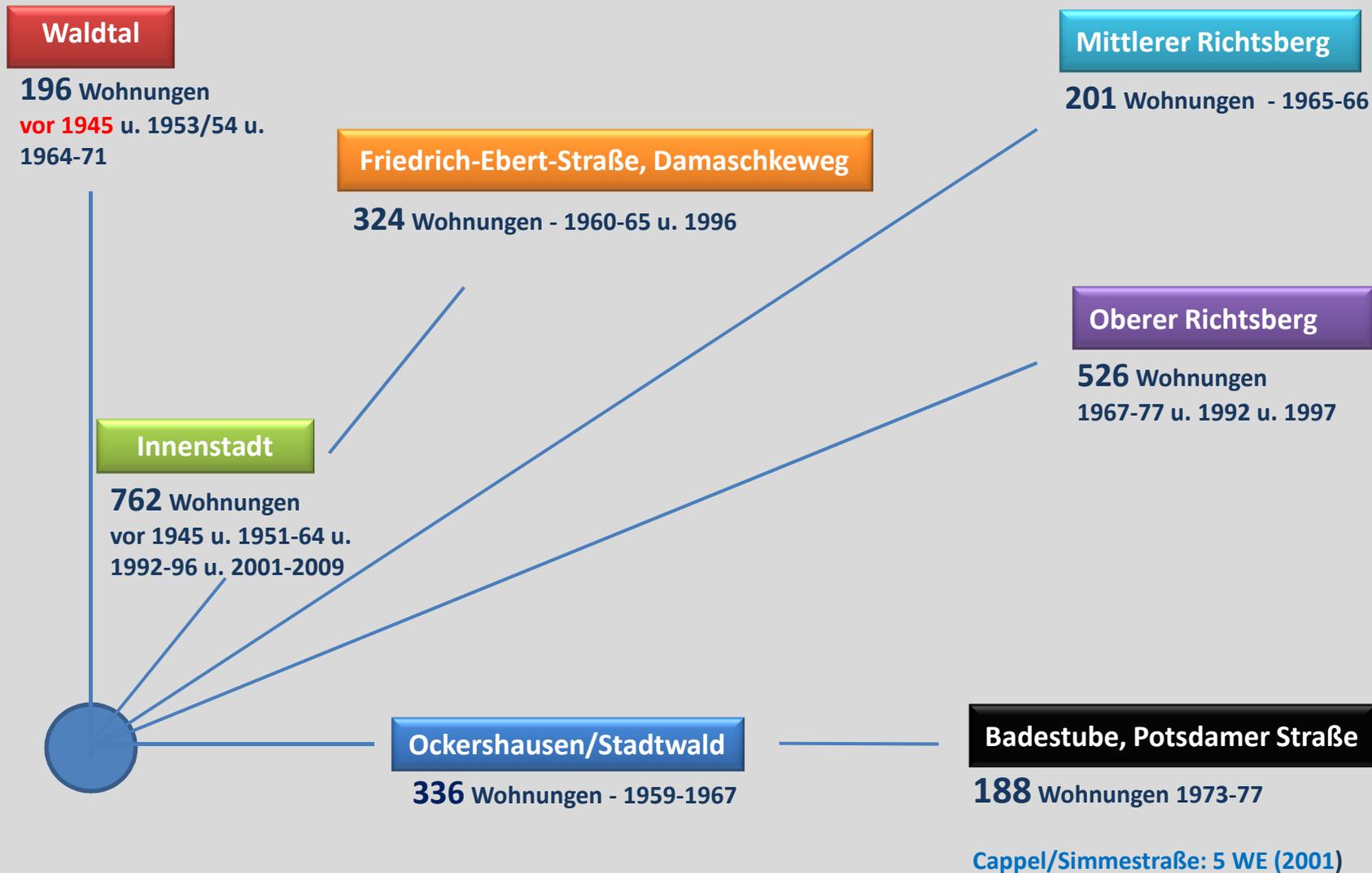


**Muttersprachen**





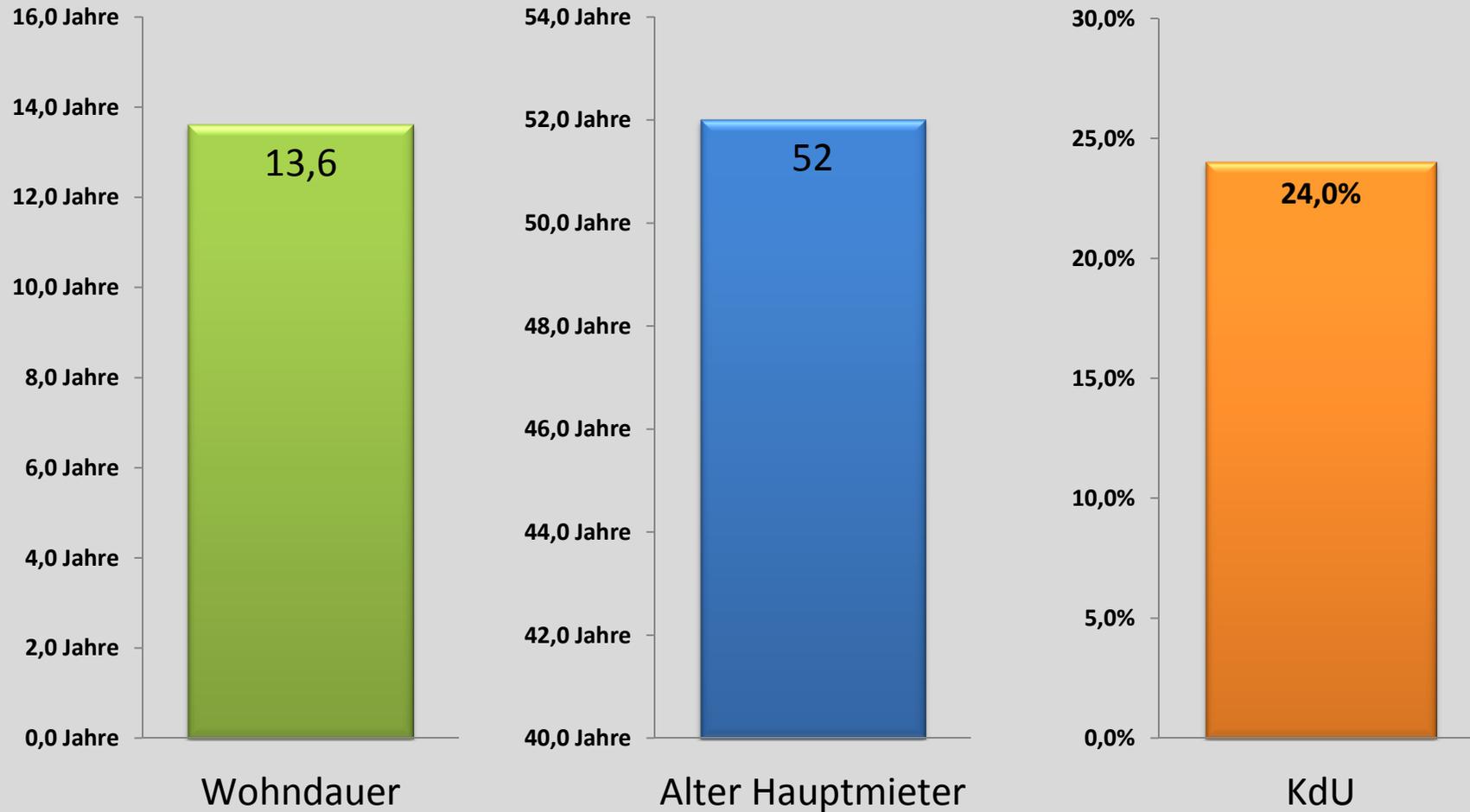
In der Oberstadt vermietet die GeWoBau 8 Wohngebäude mit 34 Wohnungen.





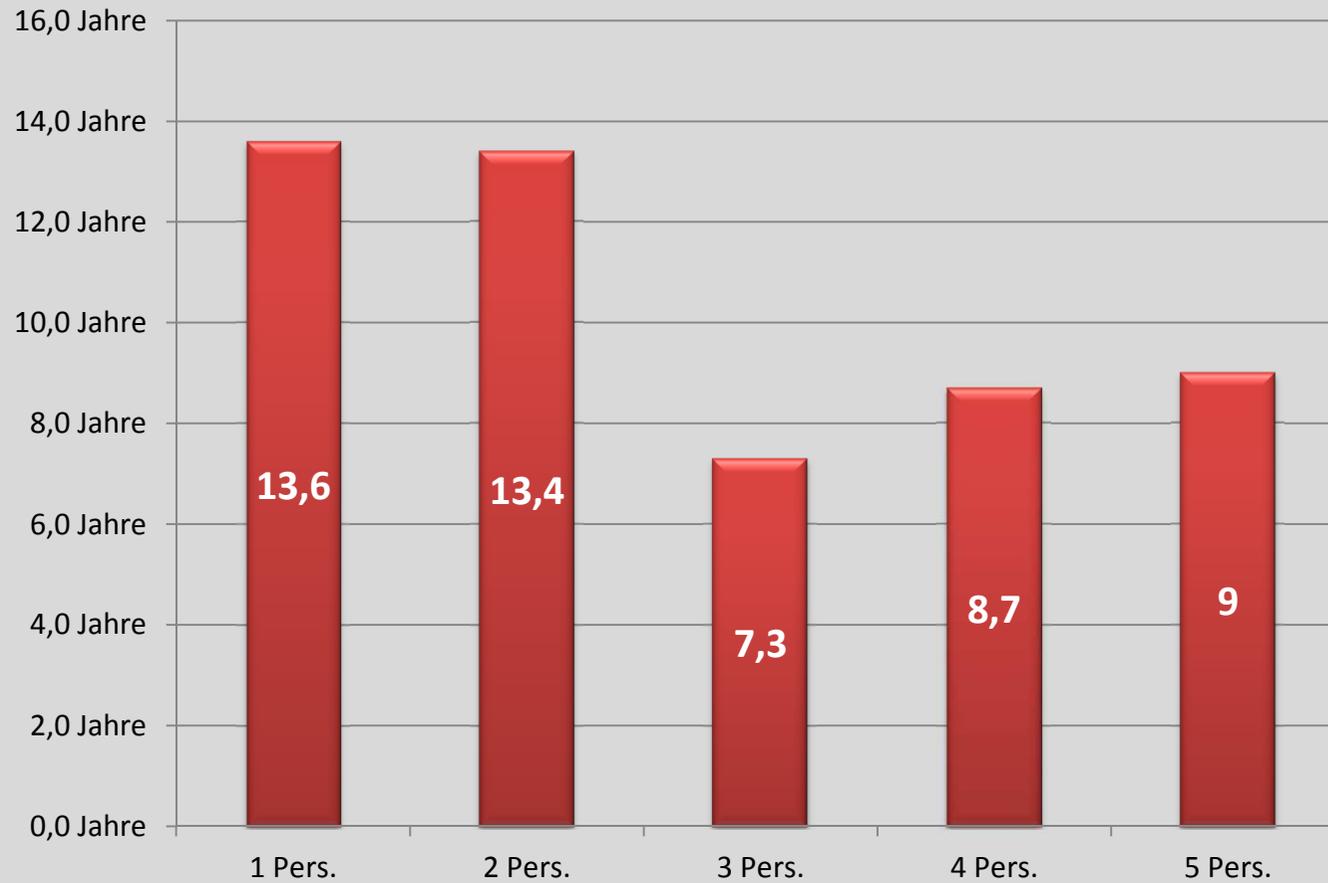
## Grundsätze

- **Unsere Mieter haben ein Dauerwohnrecht.**
- **Unsere Mieter sollen solange wie möglich in ihrer Wohnung leben können.**
- **Unsere Mieter haben bei Nachvermietungen Vorrang.**
- **Individuelle Lösungen sollen Abschluss von Mietverhältnissen grundsätzlich möglich machen.**





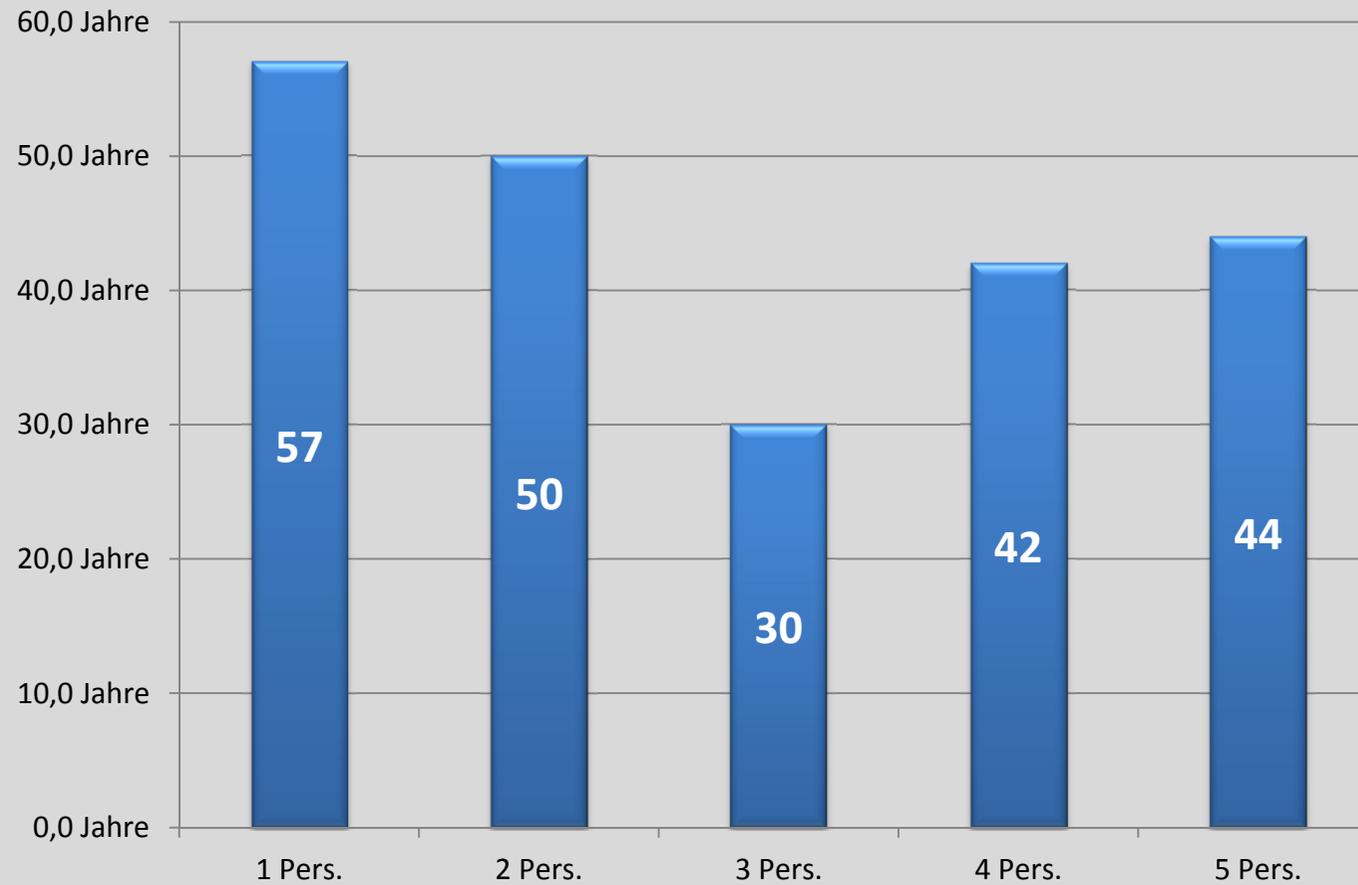
## Wohndauer bei kleinen Haushalten am höchsten



Inklusive Wohnheime, ohne Obdachlosenunterkünfte und Frauenhaus / angegeben ist das Alter des/der Hauptansprechpartners/-in



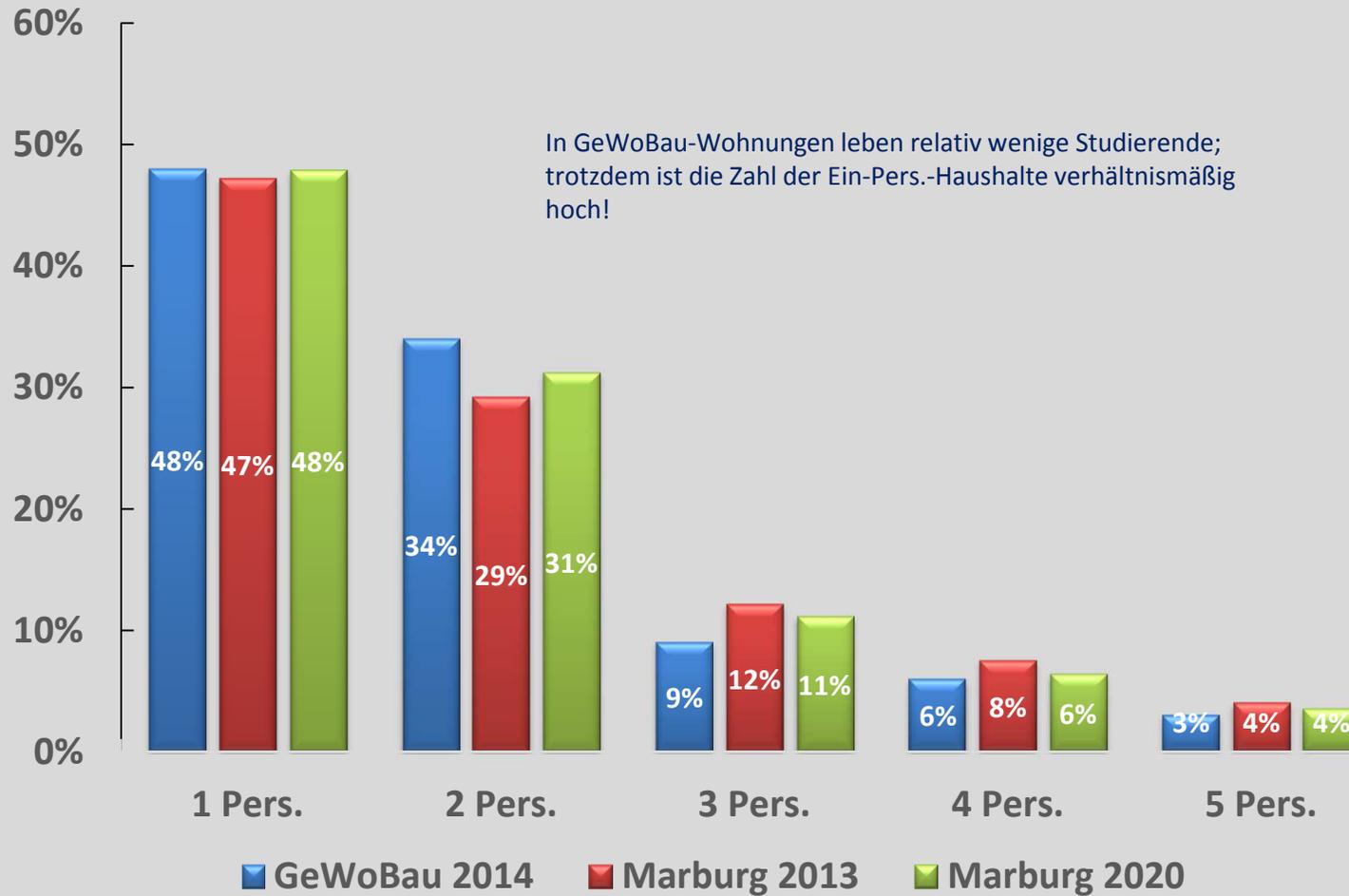
## In kleinen Haushalten leben die ältesten Mieter



Inklusive Wohnheime, ohne Obdachlosenunterkünfte und Frauenhaus / angegeben ist das Alter des/der Hauptansprechpartners/-in

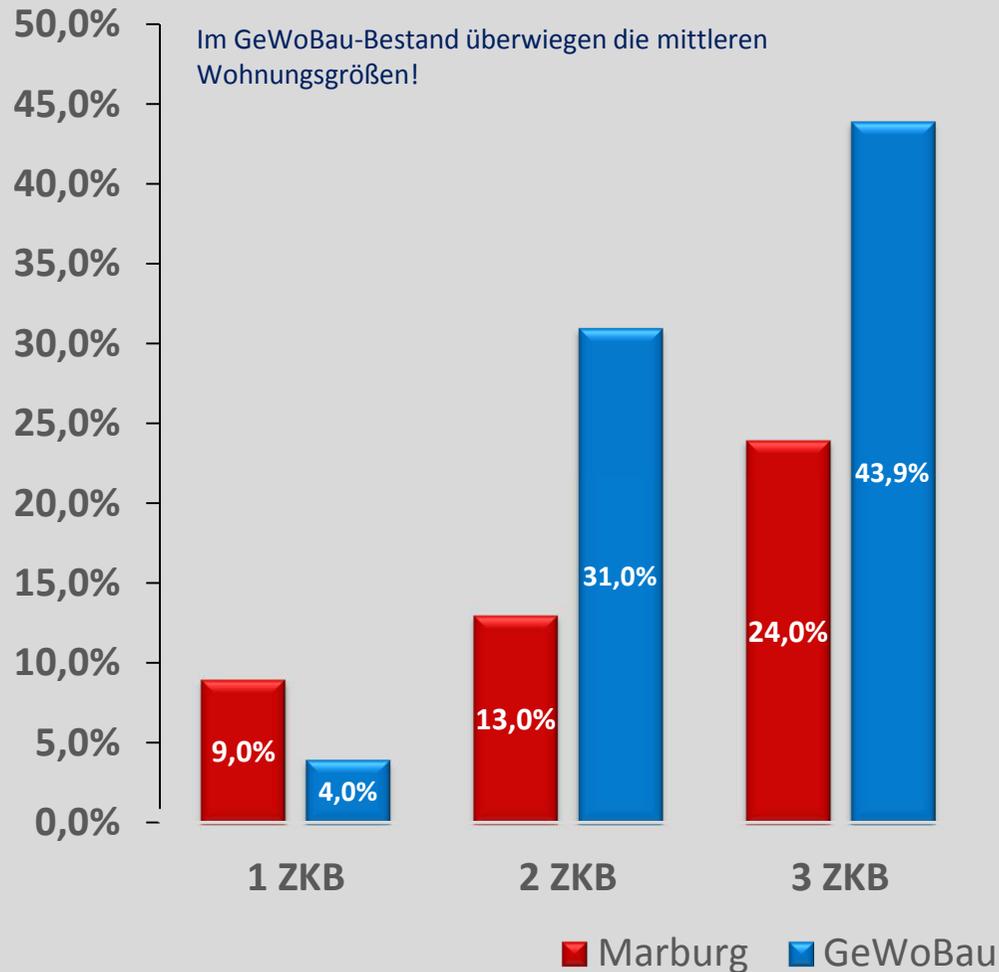


## Haushaltsgröße in Stadt und GeWoBau



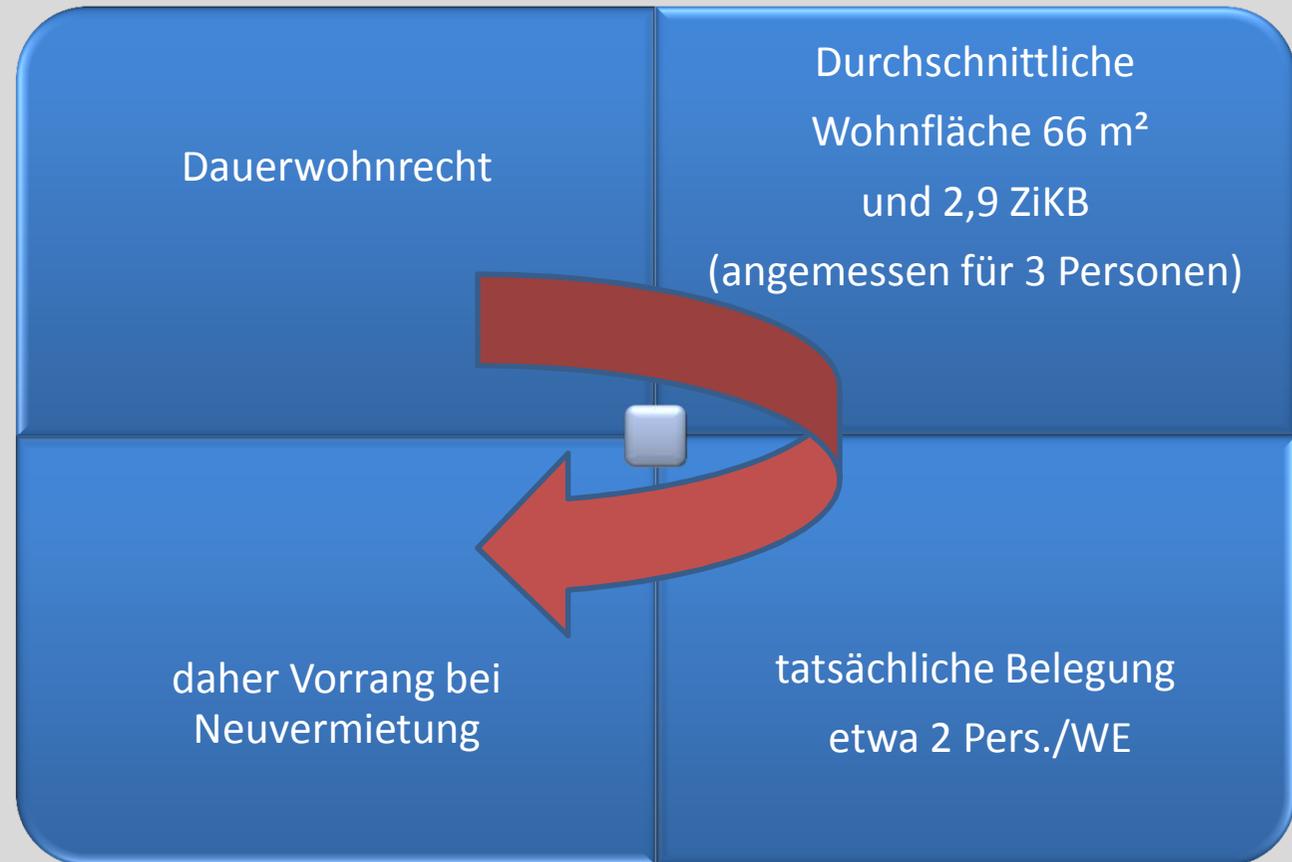


## Wohnungsgrößen in Stadt und GeWoBau



### ZKB Ø Wohnfläche GeWoBau

1	39 m <sup>2</sup>
2	54 m <sup>2</sup>
3	67 m <sup>2</sup>
4	85 m <sup>2</sup>
5+	105 m <sup>2</sup>





## Entwicklung der Vertragsbeendigungen (Fluktuationsquote)

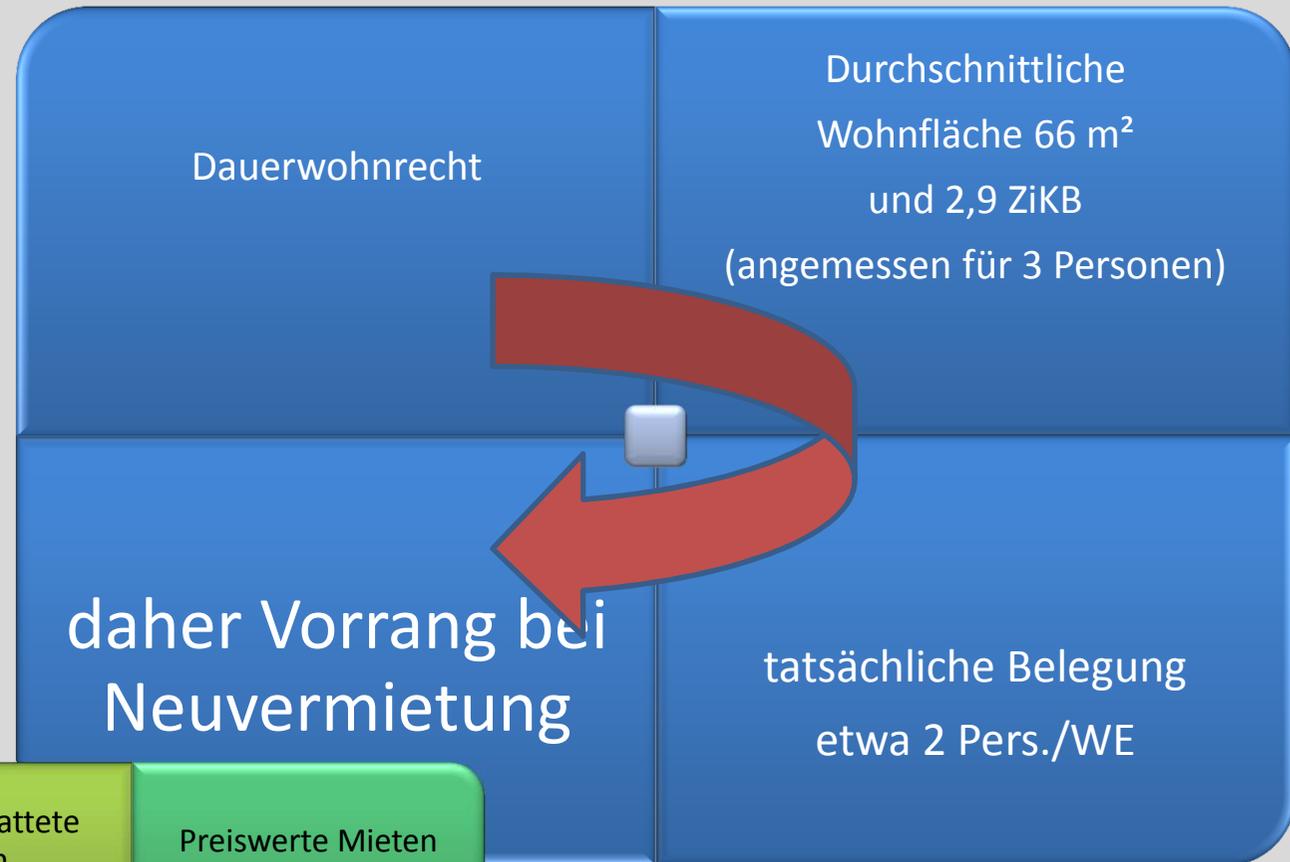
	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
Quote	11,9%	11,1%	10,4%	9,0%	10,1%	9,5%	11,6%

	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Quote	9,6%	10,2%	9,6%	10,6%	8,6%	7,0%	7,3%*

## Vertragsbeendigungen im Bestand der GeWoBau

	<b>2013/2014</b>
<b>Todesfälle</b>	<b>10,2%</b>
<b>Alter/Pflege</b>	<b>7,7%</b>
<b>von den verbleibenden Vertragsbeendigungen entfallen auf</b>	
<b>Innerhalb der GeWoBau gewechselt</b>	<b>26,2%</b>
	<b>2001: 19%</b>
<b>Innerhalb Marburg umgezogen</b>	<b>29,5%</b>
<b>Landkreise Marburg-Biedenkopf/Gießen</b>	<b>22,2%</b>
<b>Überregional verzogen</b>	<b>20,6%</b>



Es „ergeben sich immer häufiger **Umbaumarfe** hin zu einem **barrierearmen bis barrierefreien Standard**“. **inwis**

„Neben der Mietpreisbegrenzung bzw. Schaffung preisgünstigen Wohnraums **nimmt die energetische Modernisierung** daher ein wichtige Rolle ein,...“. **inwis**



# Barrierefreier Wohnraum / Anpassungen

## Barrierefreie Wohnungen

Friedrich-Ebert-Straße 7-17 (12) und Friedensplatz (14)

26 Wohnungen

Auf der Weide 15 (18 Seniorenwohnungen)

18 Wohnungen

Uferstraße 22,24,26,28

4 Wohnungen

Simmestraße 9

2 Wohnungen

## Individuelle Wohnungsanpassung / für Rollstuhlfahrer

Schwanallee 36/38/40

3 Wohnungen

Uferstraße 20

5 Wohnungen

weitere individuelle Wohnungsanpassungen

48 Wohnungen

## Wohnhäuser mit Aufzug

Sudetenstraße 14/16/18

72 Wohnungen

Potsdamerstraße 2/10

48 Wohnungen

In der Badestube 1/3/5

54 Wohnungen

*Sudetenstraße 20/26/26a*

*77 Seniorenwohnungen*



# Mieten

## Entwicklung der Mietpreisbindungen

	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Wohnungsbestand	2.325	2.572	2.570	2.580	2.582	2.573	2.578
davon preisgebunden	1.638	1.638	1.638	1.533	1.516	1.401	1.519
	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Wohnungsbestand	2.578	2.570	2.559	2.556	2.538	2.535	2.622
davon preisgebunden	1.521	1.137	1.078	1.090	1.054	994	1.009
	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Wohnungsbestand							
davon preisgebunden	879	819	804	804	712	688	683



Neubewertung der Grundsteuer beim Wegfall der Mietpreisbindung entspricht etwa 10 Cent/m<sup>2</sup>.

Waldtal

4,60 € (4,55 €)

Mittlerer Richtsberg

4,56 € (4,53 €)

Friedrich-Ebert-Straße, Damaschkeweg

4,89 € (4,98 €)

Oberer Richtsberg

4,44 € (4,14 €)

Innenstadt

5,52 € (5,70 €)

Ockershausen/Stadtwald

4,97 € (5,04 €)

Badestube, Potsdamer Straße

4,38 € (4,69 €)

Neubauten seit 1993: durchschn.  
bei 5,54 Euro/m<sup>2</sup>

## Entwicklung der Kaltmieten und Betriebskosten je m<sup>2</sup>/Wohnfläche

	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Ø Kaltmieten	3,92 EUR	3,74 EUR	3,93 EUR	4,20 EUR	4,32 EUR	4,44 EUR	4,52 EUR
Ø Betriebskosten ohne Heizung	1,31 EUR	1,28 EUR	1,24 EUR	1,22 EUR	1,35 EUR	1,46 EUR	1,54 EUR

	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Ø Kaltmieten	4,56 EUR	4,72 EUR	4,75 EUR	4,77 EUR	4,83 EUR	4,85 EUR	4,87 EUR
Ø Betriebskosten ohne Heizung	1,54 EUR	1,70 EUR	1,66 EUR	1,91 EUR	1,83 EUR	1,86 EUR	1,89 EUR

	<b>2014</b>
Ø Kaltmieten	4,87 EUR*
Ø Betriebskosten ohne Heizung	1,94 EUR*

## Vergleich der Kaltmieten und Betriebskosten je m<sup>2</sup>/Wohnfläche

	<b>GeWoBau 2013/14</b>	<b>INWIS 2013 - Preisniveaus</b>					
	<b>Mittel</b>	<b>Mittel</b>	unterstes bis	günstiges bis	50%-Niveau bis	teures bis	hochpreisig ab
Ø Kaltmieten	<b>4,87 EUR</b>	<b>8,70 EUR</b>	5,60 EUR	6,50 EUR	9,40 EUR	10,50 EUR	10,50 EUR
Ø Betriebskosten ohne Heizung	<b>1,61 EUR</b>	<b>1,69 EUR</b>					
zzgl. Aufzug	<b>0,03 EUR</b>	<b>0,03 EUR</b>					
zzgl. Gartenpflege	<b>0,10 EUR</b>	<b>0,10 EUR</b>					
zzgl. Gebäudereinigung	<b>0,20 EUR</b>	<b>0,20 EUR</b>					



**Angemessene Miete**  
**Kosten der Unterkunft**  
JobCenter/ Grundsicherung

Kaltmiete	Bruttokalt	Bruttowarm	Wohnkosten
Kaltmiete	Kaltmiete	Kaltmiete	Kaltmiete
	+ Betriebskosten	+ Betriebskosten	+ Betriebskosten
	+ Kaltwasser	+ Kaltwasser	+ Kaltwasser
		+ Heizkosten/WW	- Heizkosten/WW
			- Strom

**Kosten der Heizung**  
JobCenter/ Grundsicherung

### Die Betriebskosten

Grundsteuern, Kosten für Aufzüge, Straßenreinigung, Müllbeseitigung, Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Hauswartkosten, Sach- und Haftpflichtversicherung, Wartung von Gasleitungen und elektrische Anlagen, von Rauch- und Brandmeldeanlagen, Lüftungsanlagen, Feuerlöscher, Blitzschutzanlagen, **Breitbandkabel, Internet, Treppenhausreinigung.**



## Angemessenheit der Bruttokaltmieten (SGB II und XII)

von	bis unter	Personen	angemessen	nicht-angemessen	Mietobergrenze (Bruttokaltmiete)
	45 m <sup>2</sup>	1	81,1%	18,9%	325 Euro
45 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	2	67,5%	32,4%	395 Euro
60 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>	3	69,3%	30,7%	470 Euro
72 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	4	69,8%	30,2%	545 Euro
84 m <sup>2</sup>	96 m <sup>2</sup>	5	76,9%	23,1%	625 Euro
96 m <sup>2</sup>		6 und mehr	62,4%	37,6%	+ 65 Euro/Pers.
			70,4%	29,6%	



## Einzüge in den Bestand der GeWoBau

	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Fluktuationsquote insgesamt	10,6%	8,6%	7,0%	7,3%*
davon angemessen im Sinne von SGB II und XII (KdU)	72%	73%	66%	
davon Haushalte, die KdU erhalten	24%	23%	29%	30,5%



# Energetische Modernisierung

Modernisierung wichtiger Baustein für die **soziale Durchmischung**.

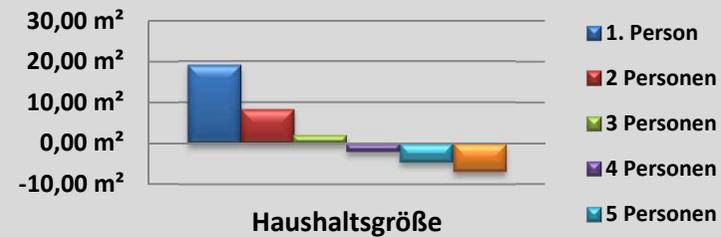
„Neben der Mietpreisbegrenzung bzw. Schaffung preisgünstigen Wohnraums **nimmt die energetische Modernisierung** daher ein wichtige Rolle ein,...“. **INWIS**



### Wohnflächenmehrbedarf am Richtsberg pro Person nach Lebensalter (bezogen auf WoBindG-Grenzen)



### Wohnflächenmehrbedarf am Richtsberg pro Person nach Haushaltsgröße (bezogen auf WoBindG-Grenzen)



- 740 WE (60%) der GeWoBau-Wohnungen am Richtsberg wurden in den vergangenen 25 Jahren modernisiert oder neu gebaut.
- Wohnflächenmehrbedarf pro Person steigt mit dem Alter und sinkt mit der Haushaltsgröße
- vornehmlich ältere Alleinlebende haben Flächenmehrbedarfe
- mehr Wohnfläche bedeutet auch mehr Miete
- in teil- und unmodernisierten Wohnungen liegt der Flächenmehrbedarf bei etwa 8 m<sup>2</sup> pro Person
- bezogen auf alle Richtsberg-Mieter haben 13% eine Miete, die wegen des Flächenmehrbedarfs oberhalb der Angemessenheitsgrenze liegt

### Wohnflächenmehrbedarf pro Person nach Modernisierungsstand und Mietpreisbindung





**Je höher der Effizienzstandard desto höher**

- die Modernisierungskosten
- aber desto höher die Energieeinsparung
- Aber desto höher die Förderung durch die KfW (Tilgungszuschüsse)

		<b>Bruttowarmmiete</b>	
			Klimabonus KfW 100/55: 85 €/m <sup>2</sup> KfW 70: 210 €/m <sup>2</sup>
Bestandsmiete	teil- und unmodernisiert	7,10 €	
Untere Sozialmiete	Unabhängig vom Energieverbrauch (KJC)	8,05 €	
KfW 100	Fernwärme fossil	8,15 €	7,65 €
GeWoBau-Mittel		8,20 €	
KfW 55	Fernwärme reg. oder Biomasse Zentralheizung	8,35 €	7,85 €
KfW 100	Zentralheizung fossil/Solar oder Biomasse	8,40 €	7,70 €
INWIS	Unteres Preisniveau geht bis	8,60 €	
Förderprogramm Stadt	KfW 70-Neubau-Standard		8,70 €
KfW 70	Fernwärme fossil	9,10 €	7,65 € (210 €/m <sup>2</sup> )
Obere Sozialmiete	Orientiert an Einkommensgrenze Wohnraumförderungsgesetz	9,10 €	
INWIS	Günstiges Preisniveau geht bis	9,50 €	