



Mieten und Mieterstruktur -Runder Tisch Preiswerter Wohnraum - 28.01.2015



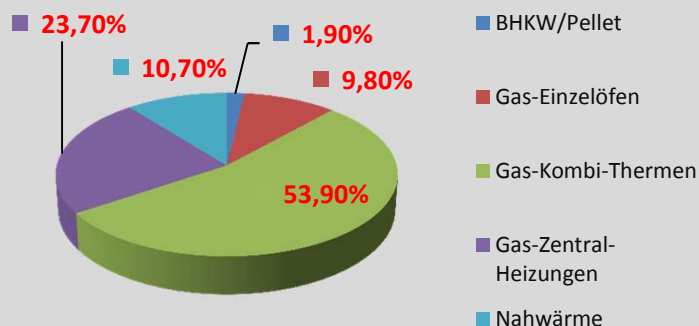
Unternehmensdaten



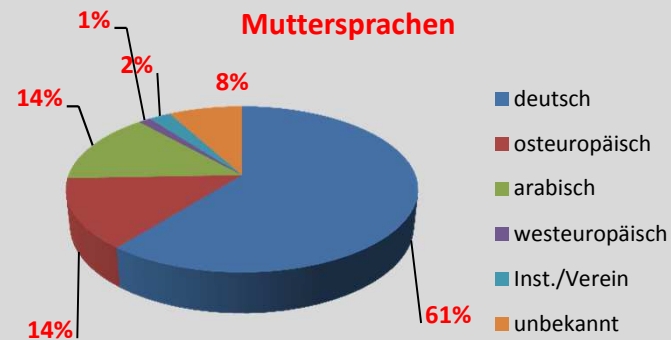
Anlagevermögen	104,0 Mio. EUR
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	14,9 Mio. EUR
Umsatzerlöse aus Photovoltaik-Anlagen	0,6 Mio. Euro

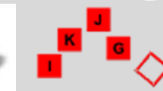
Gebäude	392
Wohneinheiten	2.622
davon Wohnheimplätze	49
davon mit Balkon/Terrasse	1.990
Garagen/Stellplätze	379

Heiz- und Warmwasserversorgung

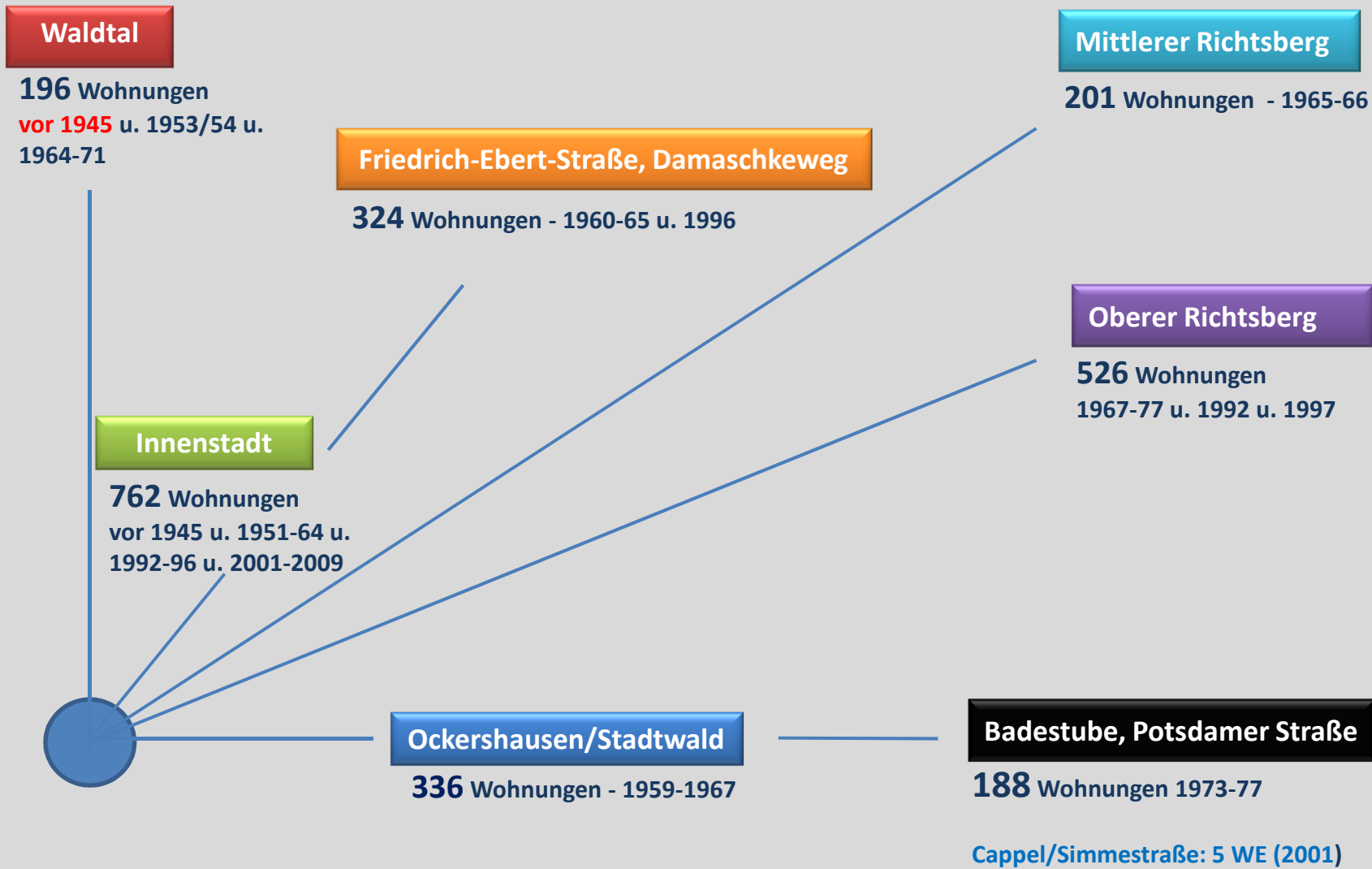


Muttersprachen





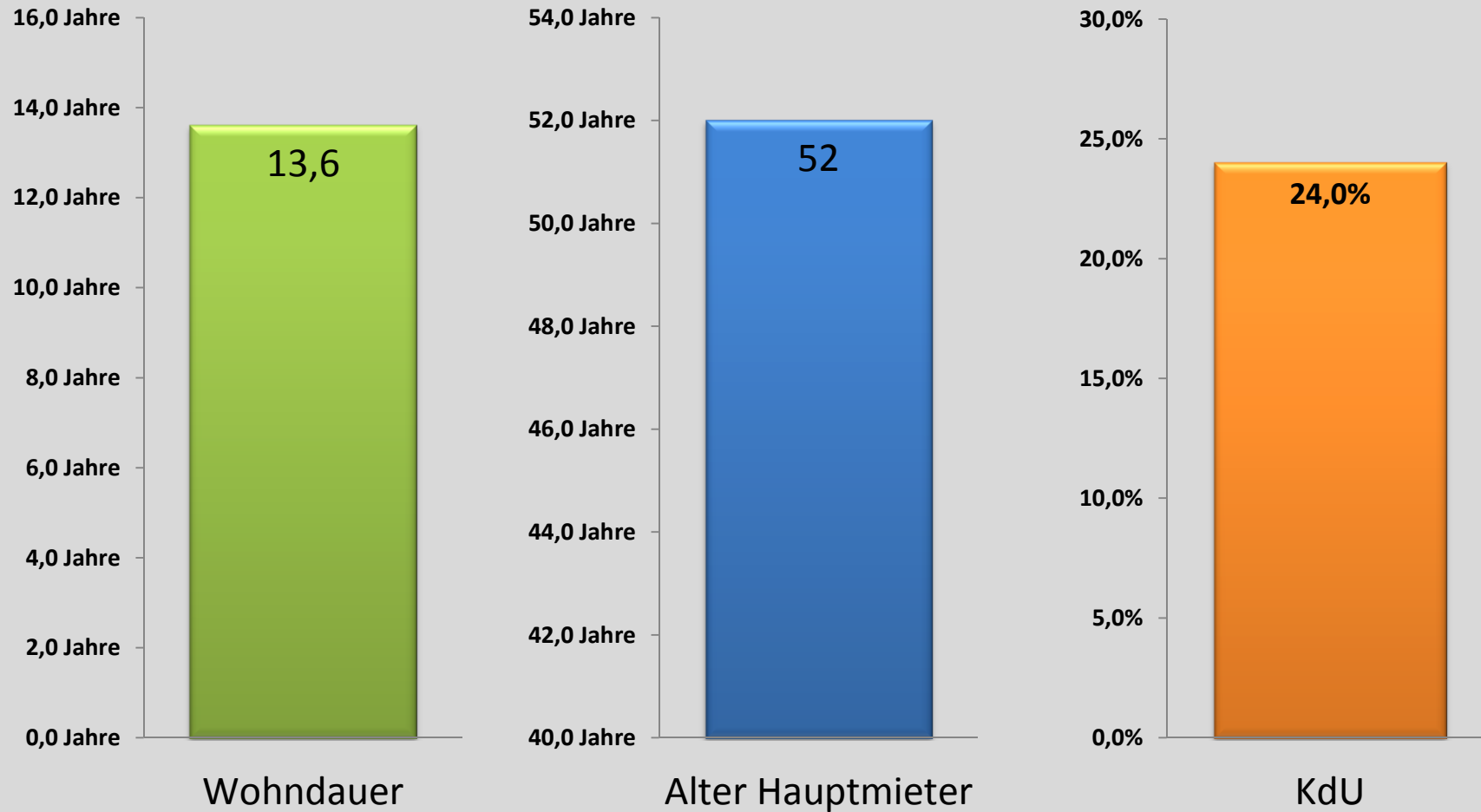
In der Oberstadt vermietet die GeWoBau 8 Wohngebäude mit 34 Wohnungen.





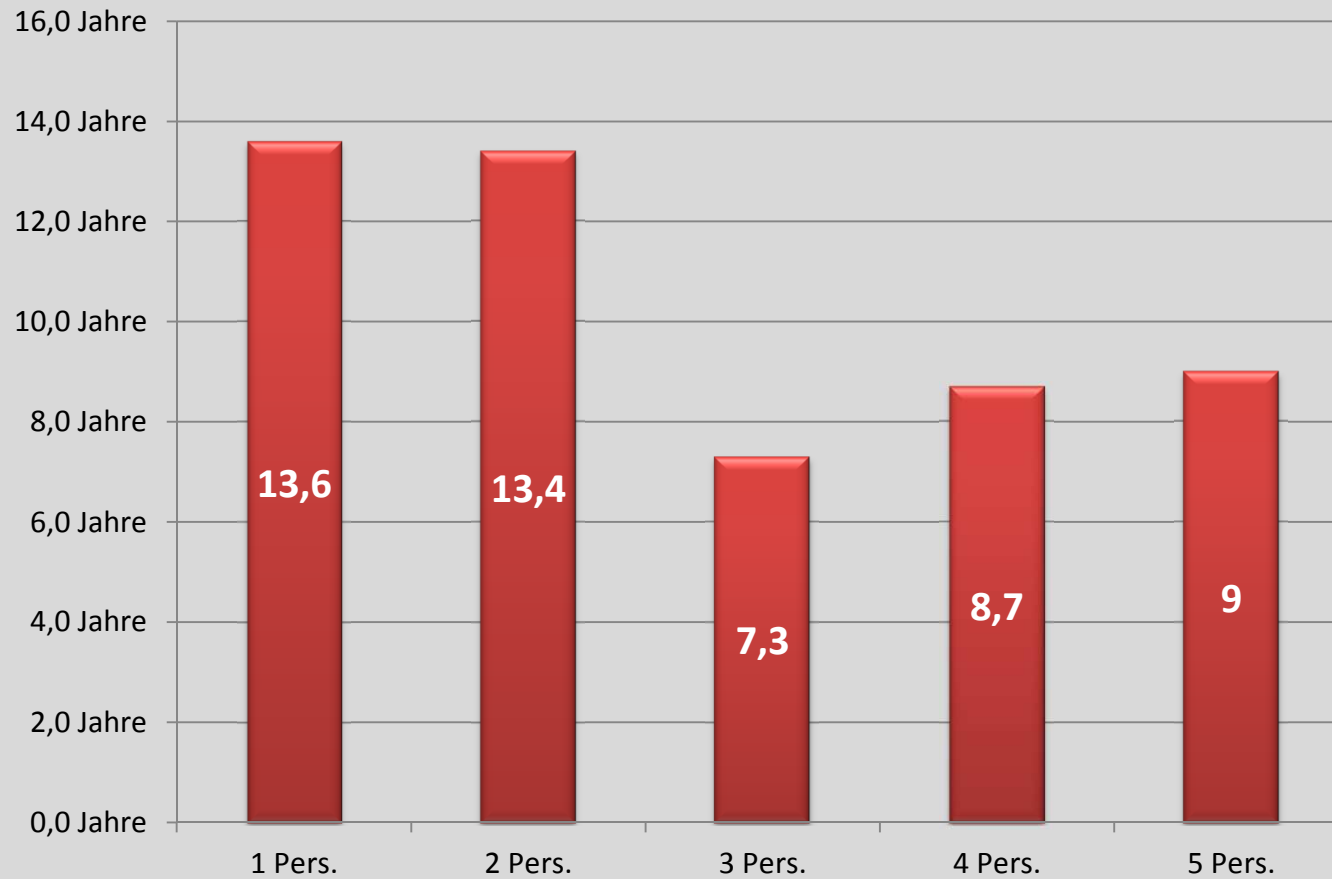
Grundsätze

- **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.**





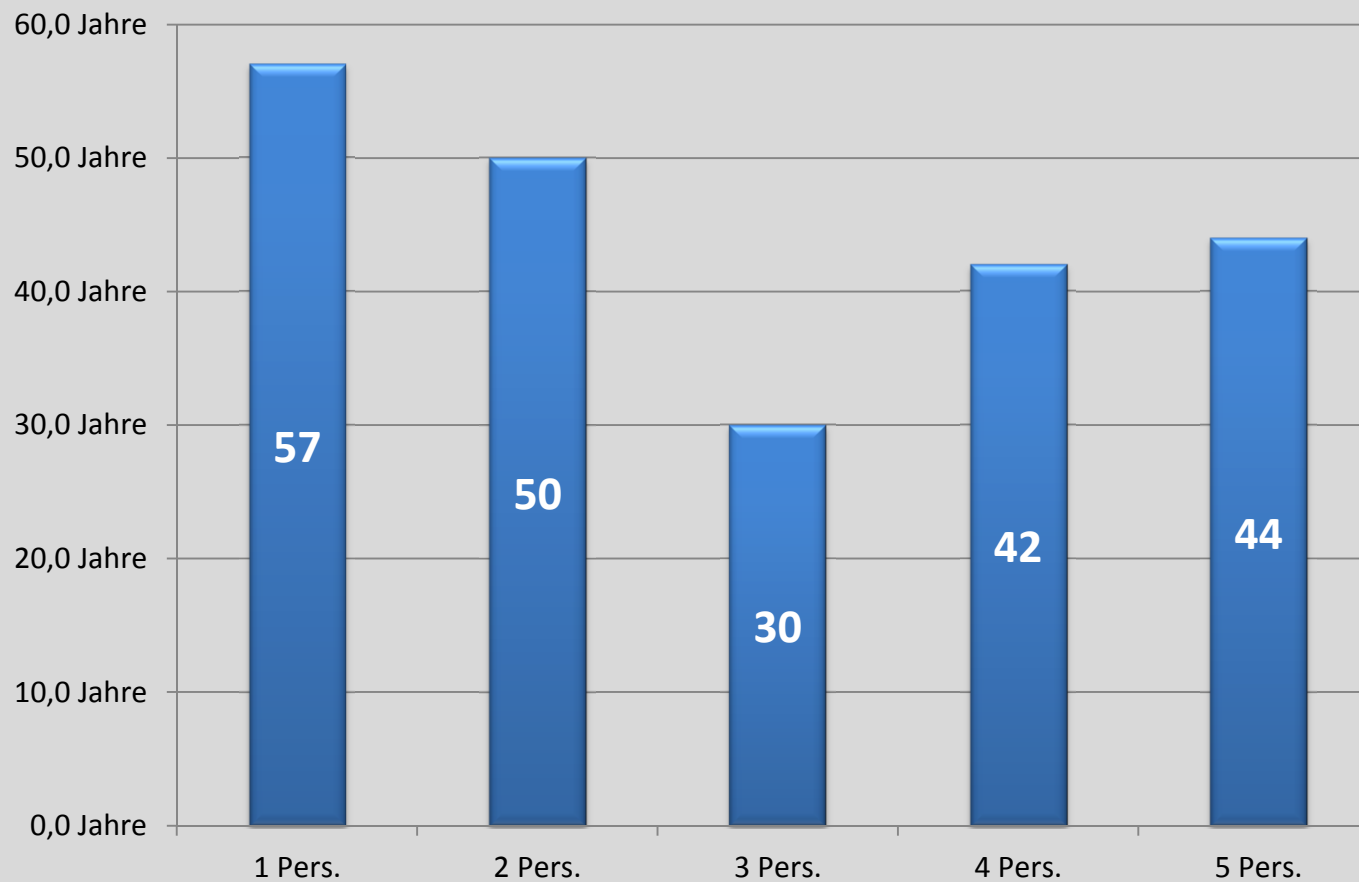
Wohndauer bei kleinen Haushalten am höchsten



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



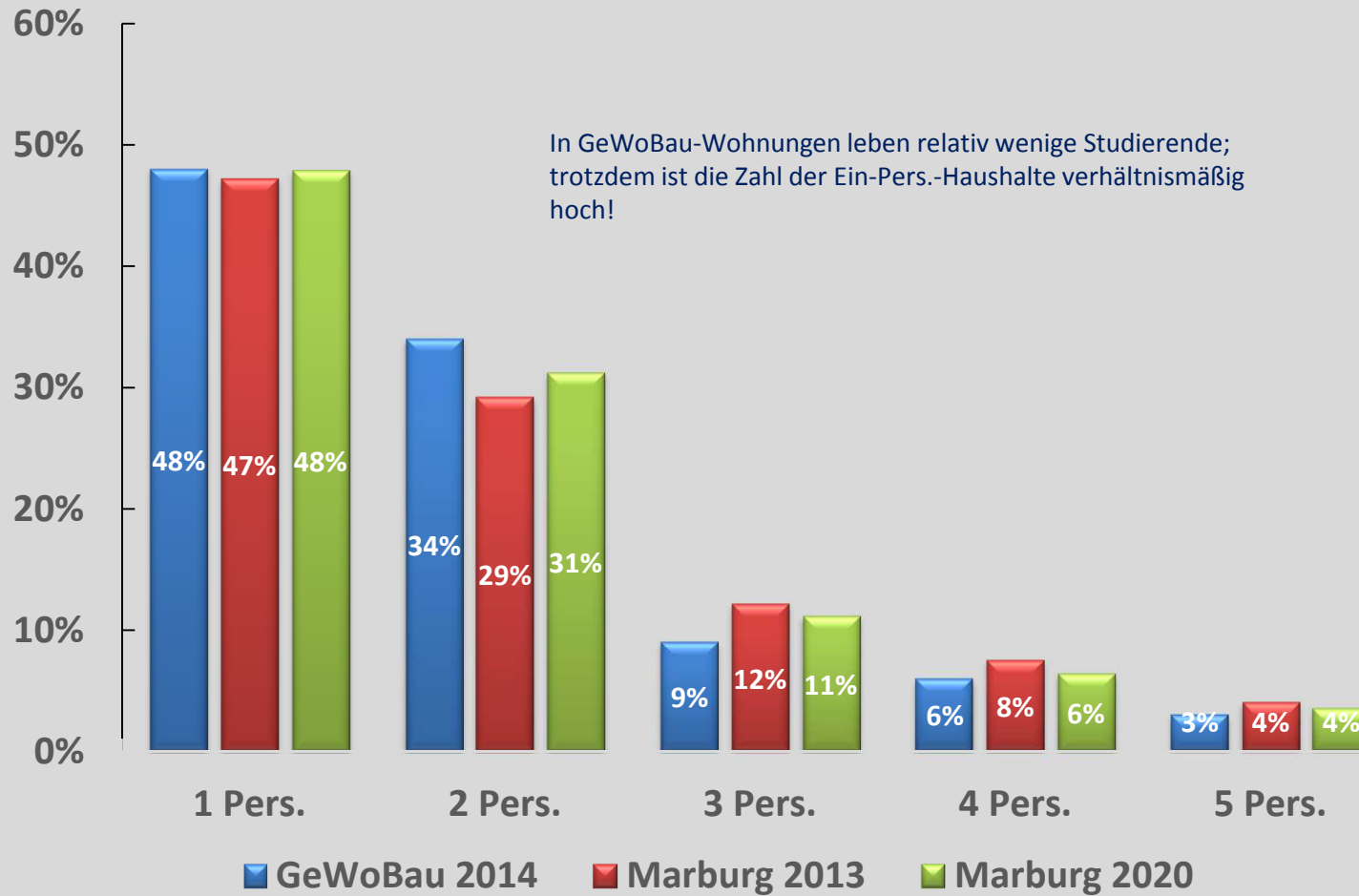
In kleinen Haushalten leben die ältesten Mieter



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

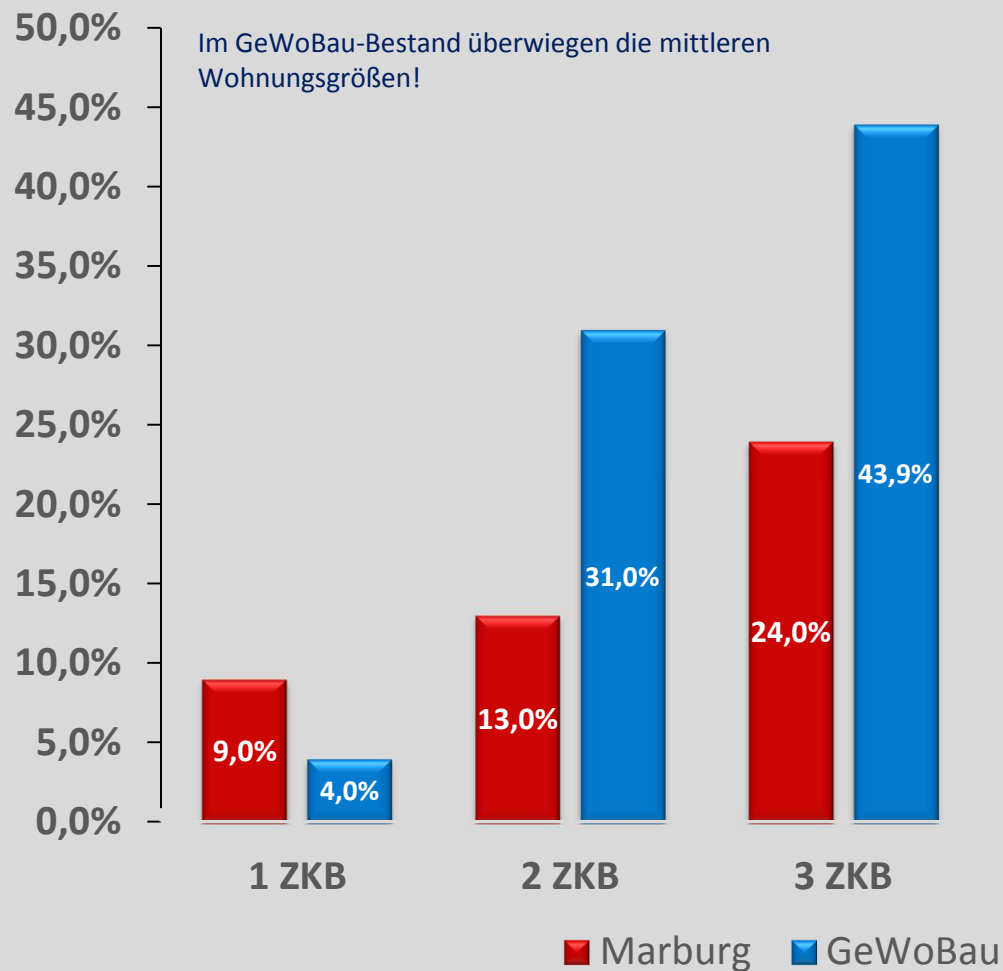


Haushaltsgröße in Stadt und GeWoBau



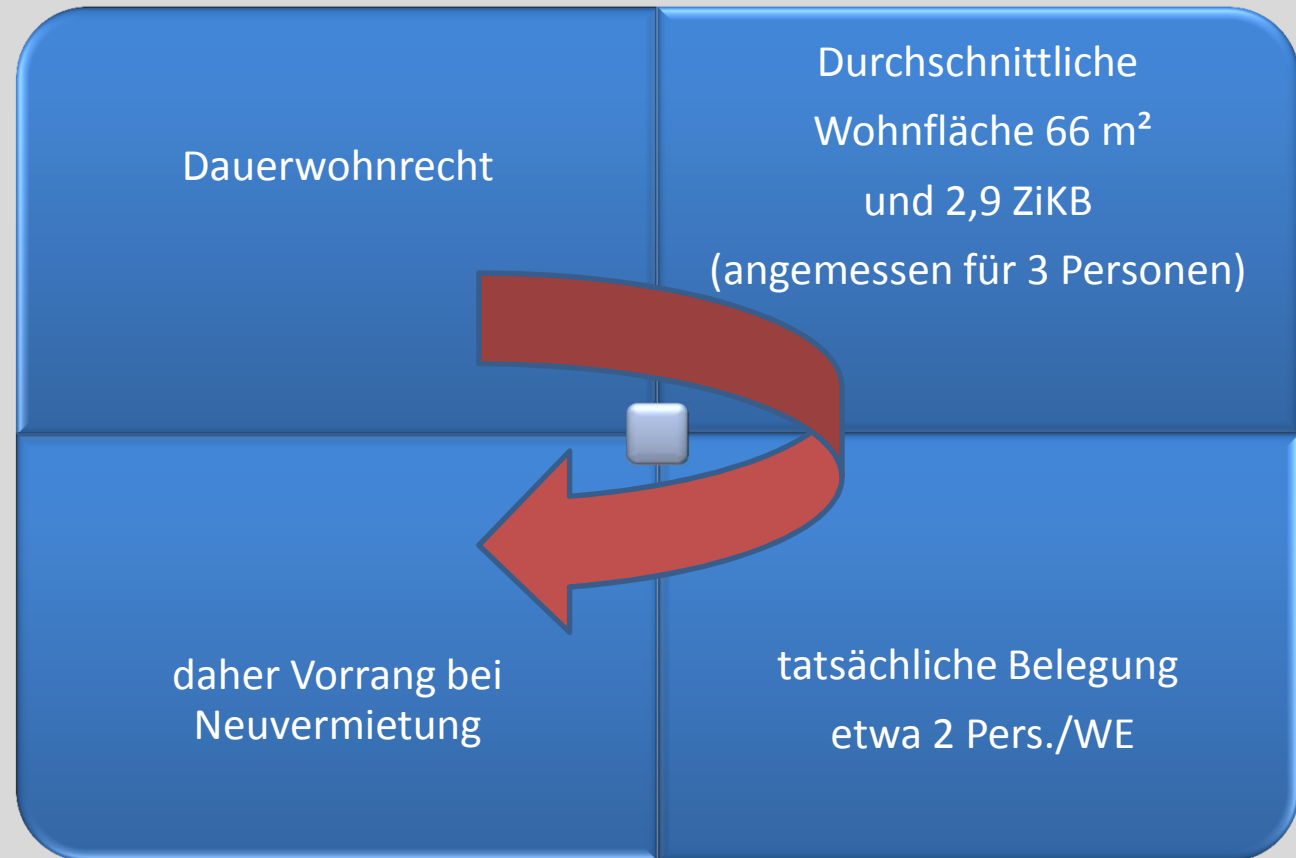


Wohnungsgrößen in Stadt und GeWoBau



ZKB Ø Wohnfläche GeWoBau

1	39 m ²
2	54 m ²
3	67 m ²
4	85 m ²
5+	105 m ²





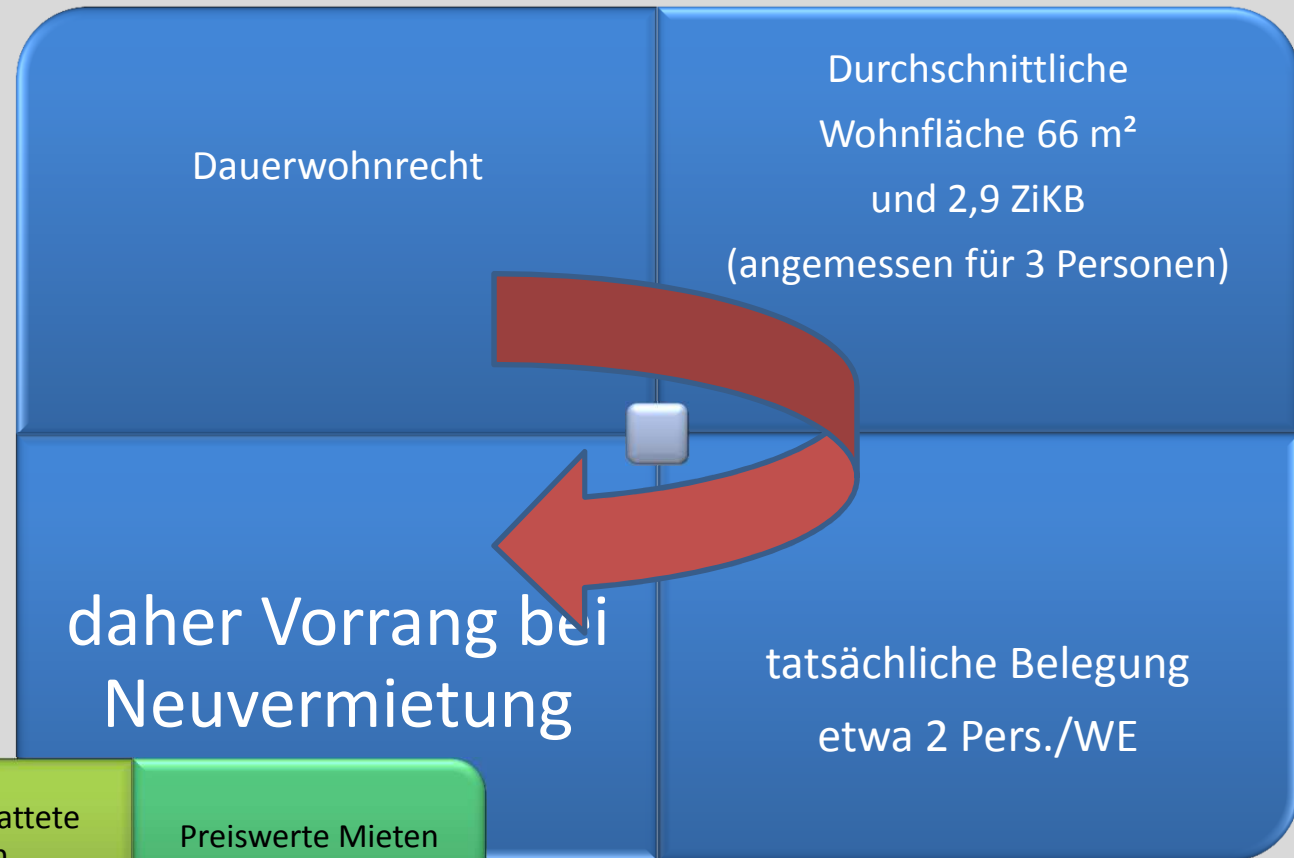
Entwicklung der Vertragsbeendigungen (Fluktuationsquote)

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

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

Vertragsbeendigungen im Bestand der GeWoBau

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



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

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
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
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
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
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wohnungsbestand							
davon preisgebunden	879	819	804	804	712	688	683



Neubewertung der Grundsteuer beim Wegfall der Mietpreisbindung entspricht etwa 10 Cent/m².

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/m²

Entwicklung der Kaltmieten und Betriebskosten je m²/Wohnfläche

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
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

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
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

	2014
Ø Kaltmieten	4,87 EUR*
Ø Betriebskosten ohne Heizung	1,94 EUR*

Vergleich der Kaltmieten und Betriebskosten je m²/Wohnfläche

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



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 ²	1	81,1%	18,9%	325 Euro
45 m ²	60 m ²	2	67,5%	32,4%	395 Euro
60 m ²	72 m ²	3	69,3%	30,7%	470 Euro
72 m ²	84 m ²	4	69,8%	30,2%	545 Euro
84 m ²	96 m ²	5	76,9%	23,1%	625 Euro
96 m ²		6 und mehr	62,4%	37,6%	+ 65 Euro/Pers.
			70,4%	29,6%	



Einzüge in den Bestand der GeWoBau

	2011	2012	2013	2014
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**.

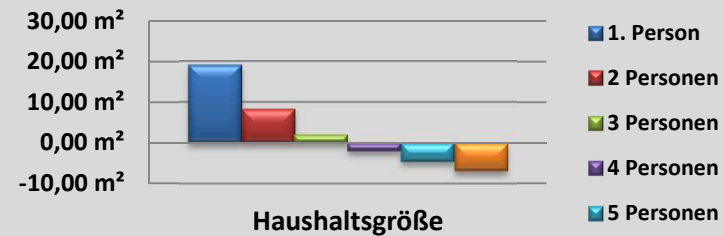
„Neben der Mietpreisbegrenzung bzw. Schaffung preisgünstigen Wohnraums **nimmt die energetische Modernisierung** daher ein wichtige Rolle ein,...“. **INWIS**



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



Wohnflächenmehrfbedarf 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.
- Wohnflächenmehrfbedarf pro Person steigt mit dem Alter und sinkt mit der Haushaltsgröße
- vornehmlich ältere Alleinlebende haben Flächenmehrfbedarfe
- mehr Wohnfläche bedeutet auch mehr Miete
- in teil- und unmodernisierten Wohnungen liegt der Flächenmehrfbedarf bei etwa 8 m² pro Person
- bezogen auf alle Richtsberg-Mieter haben 13% eine Miete, die wegen des Flächenmehrfbedarfs oberhalb der Angemessenheitsgrenze liegt

Wohnflächenmehrfbedarf 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)

		Bruttowarmmiete	
			Klimabonus KfW 100/55: 85 €/m ² KfW 70: 210 €/m ²
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 ²)
Obere Sozialmiete	Orientiert an Einkommensgrenze Wohnraumförderungsgesetz	9,10 €	
INWIS	Günstiges Preisniveau geht bis	9,50 €	