

Wohnungsmarktanalyse Universitätsstadt Marburg

4.12.2013

Zwischenstand Wohnungsmarktanalyse

Dipl.-Ing. Regina Höbel

Dipl.-Ing. Janine Constant (Stadtplanerin AKNW)

Herausforderungen in der Universitätsstadt Marburg

- ✓ Zentrale Fragestellungen
 - ✓ Wie kann mehr bezahlbarer Wohnraum in der Stadt geschaffen werden?
 - ✓ Wie kann mehr barrierearmer Wohnraum geschaffen werden?
 - ✓ Wie kann die Wohnsituation von Studierenden verbessert werden?

- ✓ Demografischer Entwicklung, die Entwicklung an der Hochschule und veränderte Wohnbedürfnisse und Anforderungen an das Wohnen erfordern...
 - ✓ Anpassung des Wohnungsbestandes und
 - ✓ Anpassung des Neubaus an veränderte Rahmenbedingungen
 - ✓ in allen Teilmärkten.

- ✓ Erarbeitung der Wohnungsmarktanalyse unter Beteiligung relevanter Akteure

Vorgehen

- ✓ Ausgangssituation bewerten –
gesamtstädtisch, teilräumlich,
teilmarktbezogen
- ✓ Zukünftige Entwicklung analysieren
- ✓ Handlungsbedarfe ableiten –
quantitativ und qualitativ und in den
Teilmärkten
- ✓ Handlungsstrategien entwickeln und
neue Maßnahmen ableiten
- ✓ Synergetische Verknüpfung mit
bisherigen Planungen, Instrumenten
und Strategien
- ✓ Abstimmung mit allen relevanten
Akteuren

Situationsanalyse &
Bewertung

Prognosen

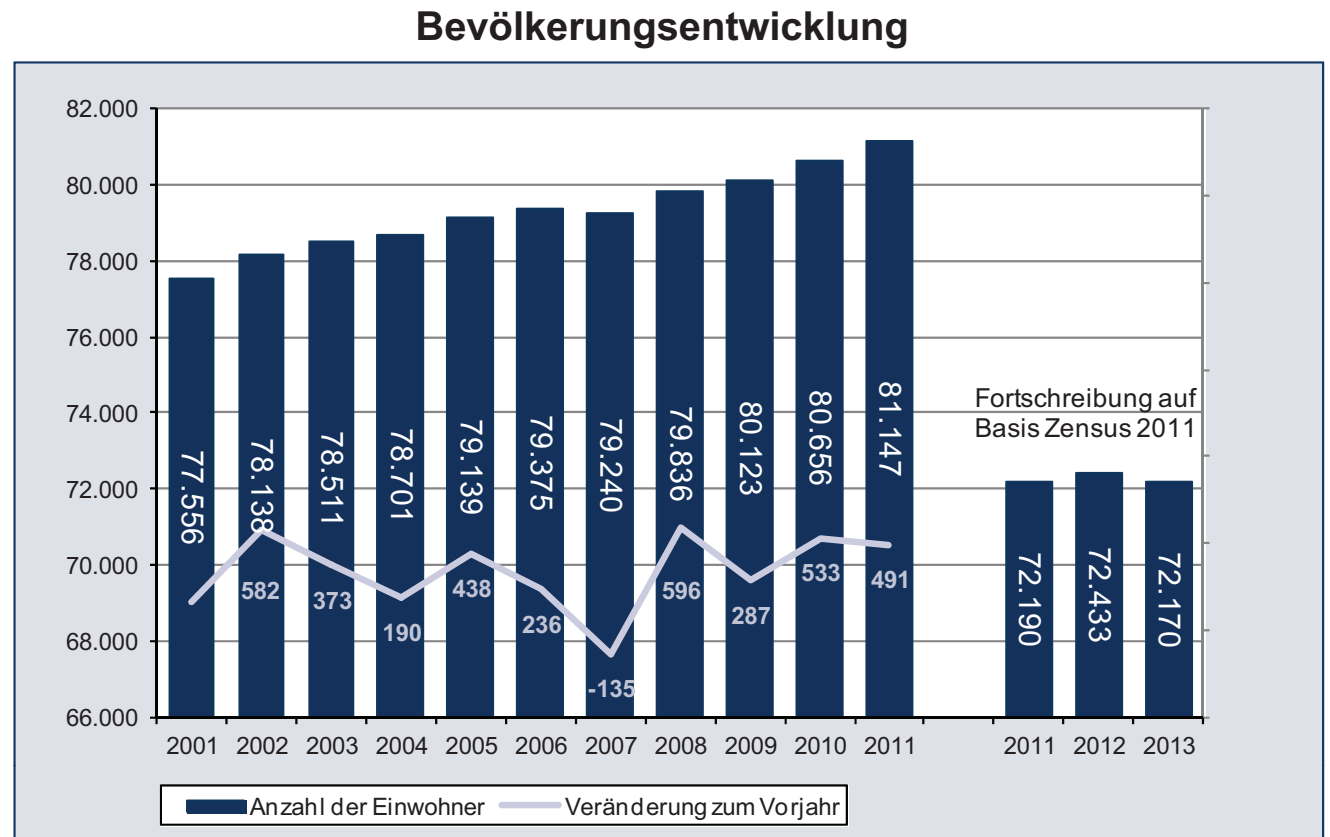
Ziele, Strategien und
Maßnahmen



Abgestimmtes Konzept mit konkreten Handlungsempfehlungen

Wie hat sich die Nachfrage quantitativ entwickelt?

- ✓ Zunahme der Einwohner:
3.591 Personen (4,6%)
seit 2001
- ✓ Geringeres Niveau nach
Zensus 2011
 - neue amtliche Zahl des
stat. Landesamtes 72.190
EW am 31.12.2011
 - Wachstumstrend aber
weiter bestätigt
- ✓ Zusätzlich 6.570
Nebenwohnsitze im Jahr
2012
 - insg. 79.003
wohnberechtigte
Einwohner

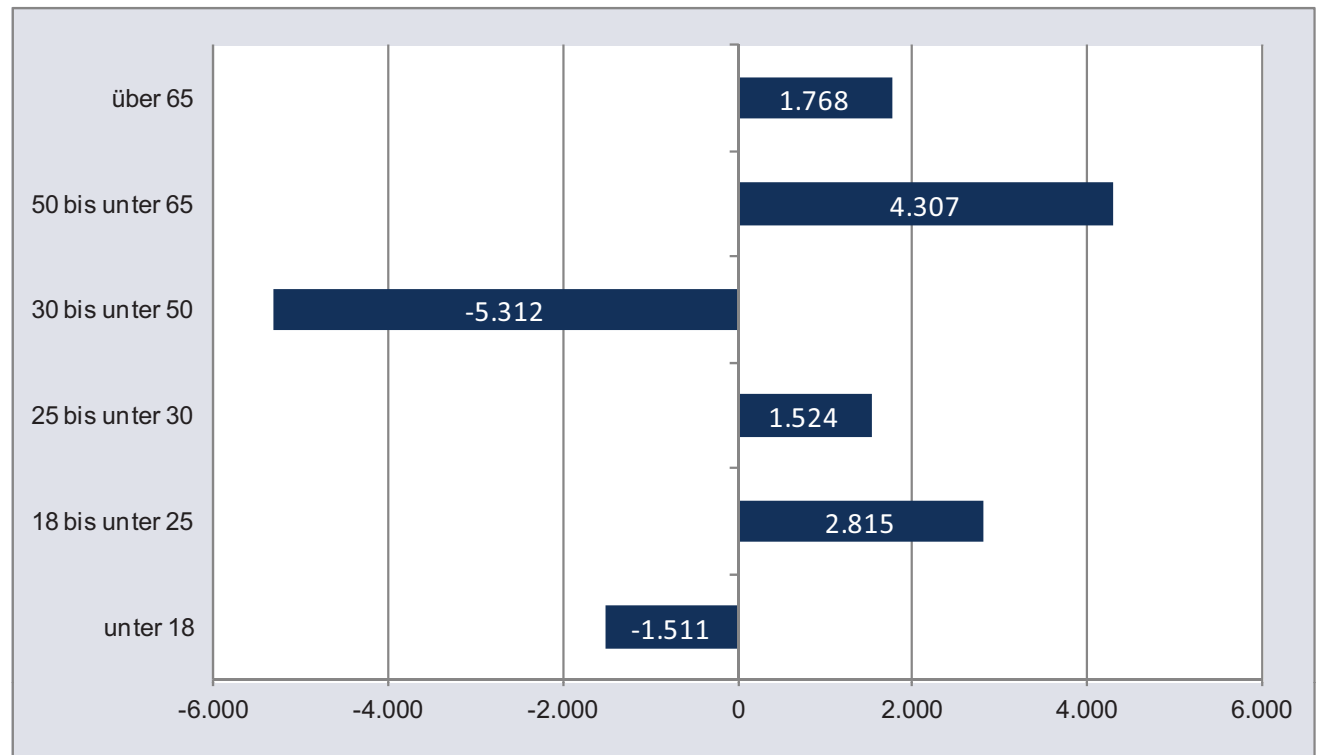


Wie hat sich die Nachfrage strukturell verändert?

- ✓ Zunahme der Personen 18-25 Jahre um rd. 30 Prozent
- Einzige Altersgruppe mit positivem Wanderungssaldo
- insb. Studenten

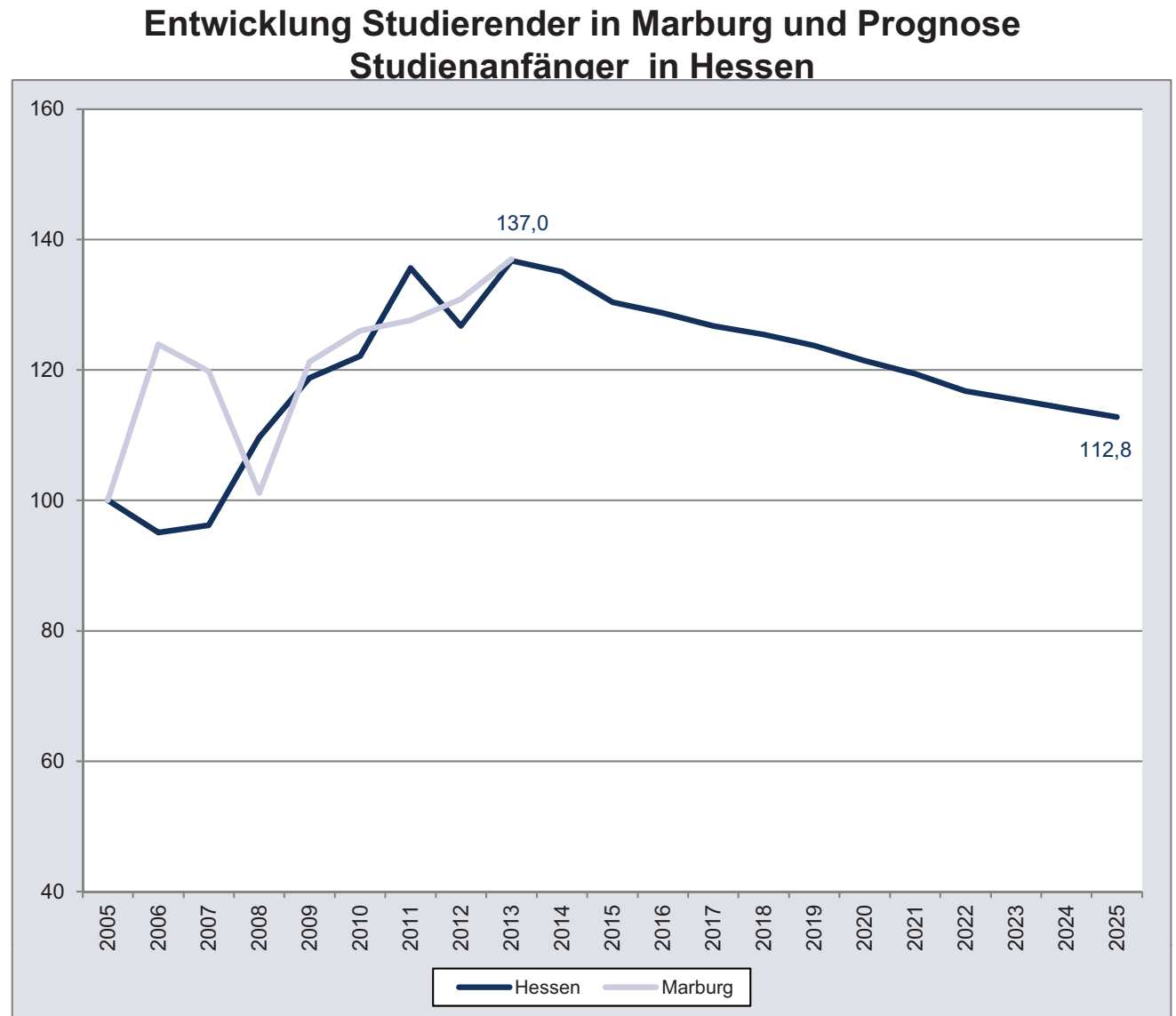
- ✓ Alle anderen Altersgruppen mit negativem Wanderungssaldo
- ✓ Durch den demografischen Wandel Zunahme der älteren Bevölkerungsschichten

Veränderung der Altersstrukturen 2001-2011



Wie hat sich die Gruppe der Studierenden entwickelt?

- ✓ Anstieg der Zahl der Studierenden um rd. 37 Prozent seit 2005
- ✓ Aktueller Stand: 25.413 Studierende am 8.11.2013 (Erst-/Hauptfach)

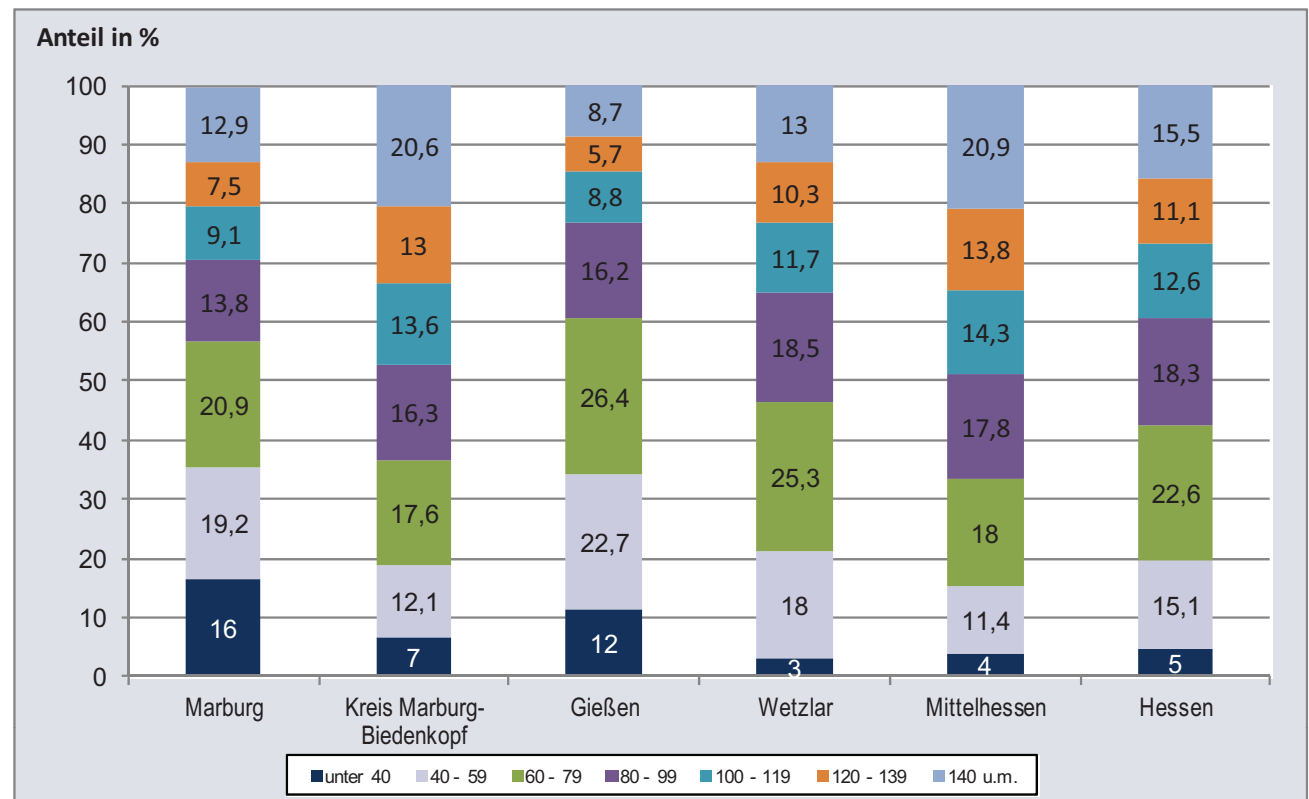


Welches Wohnungsangebot steht der Nachfrage gegenüber?

- ✓ Hoher Anteil an kleinen WE unter 40 m² → aufgrund studentischer Nachfrage
- ✓ 1/3 aller Wohnungen für 1 und 2 Personen (bis 59m²) → typisch für größere Stadt
- ✓ Nachfrageschwerpunkte in ländlichen Regionen sind Familienhaushalte
- ✓ Aber: Auch in Marburg höherer Anteil große WE ab 140 m² → z.B. Stadtvillen im Südviertel und Eigenheime in den Außenbezirken



Wohnungsbestand nach Wohnflächen



Wer sind die Wohnungseigentümer?

- ✓ Insg. 16 % in der Hand von institutionellen Unternehmen (Gießen 28%)
- ✓ Überdurchschnittlicher Anteil in der Hand von privaten Einzeleigentümern → häufig wohnungswirtschaftliche Laien

Eigentumsformen von Wohnungen in Wohngebäuden (in %)

Eigentumsform des Gebäudes	Marburg	Kreis Marburg-Biedenkopf	Gießen	Wetzlar	Mittelhessen	Hessen
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern/-innen	32,9	20,7	24,4	17,1	17,4	23,6
Privatperson/-en	49,4	69,1	44,8	54,2	72,5	61,8
Wohnungsgenossenschaft	2,0	2,0	3,0	4,1	2,3	2,5
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	7,8	2,8	20,7	11,0	3,5	5,3
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	1,4	0,9	2,7	4,1	1,2	2,4
Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	1,5	0,9	1,1	7,3	1,1	1,3
Bund oder Land	3,4	2,9	0,9	1,6	1,1	2,4
Organisation ohne Erwerbszweck	1,5	0,7	2,4	0,6	0,8	0,7

Wie werden Wohnungen genutzt?

- ✓ Wohneigentumsquote höher als in Gießen aber nicht vergleichbar mit kleineren Städten
- ✓ Mehr als 2/3 der Wohnungen sind vermietet
- ✓ Unterdurchschnittlicher Leerstand weist auf eine gewisse Marktanspannung hin

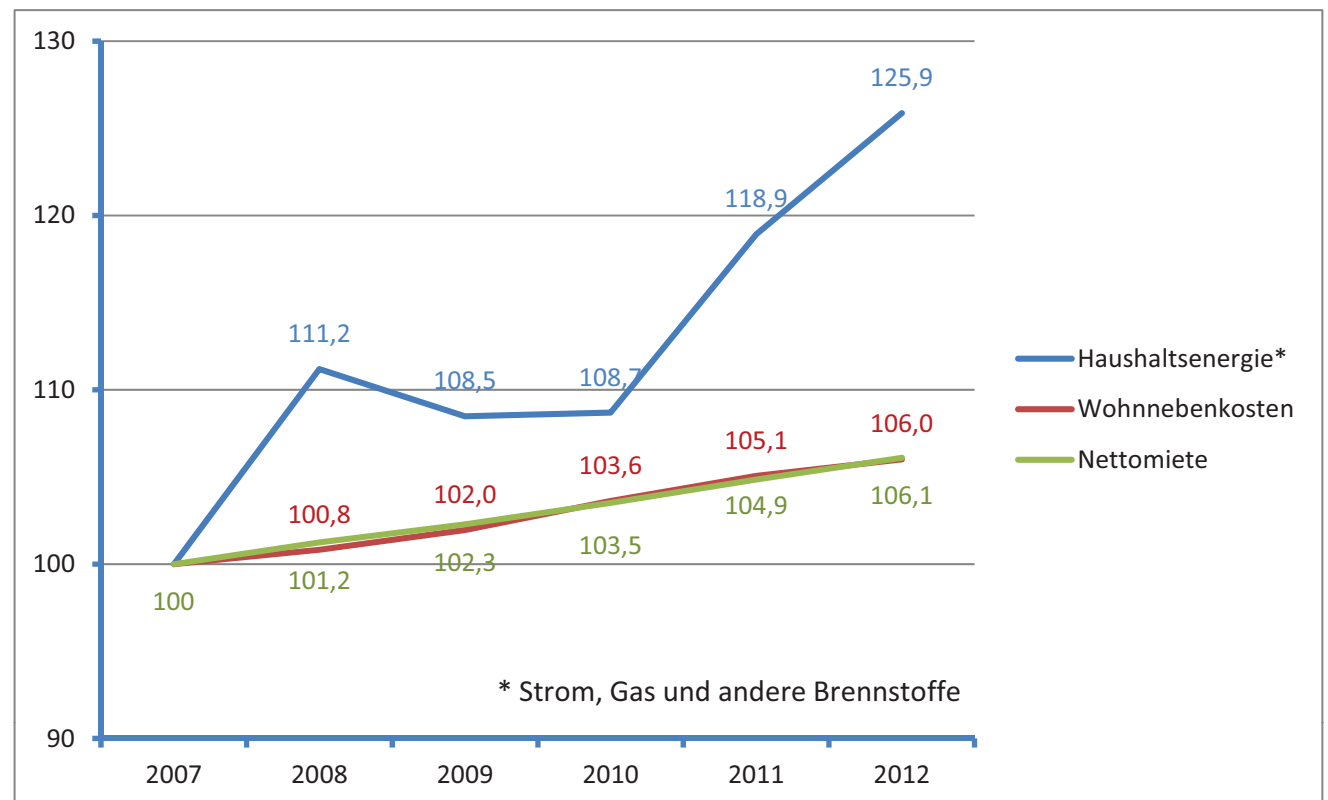
Wohnungsbestand nach Art der Nutzung (in %)

Art der Wohnungsnutzung	Marburg	Kreis Marburg-Biedenkopf	Gießen	Wetzlar	Mittelhessen	Hessen
Von Eigentümer/-in bewohnt	28,1	50,3	22,6	40,1	53,0	45,1
Zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei)	68,8	45,3	73,9	54,7	41,8	50,4
Ferien- oder Freizeitwohnung	0,7	0,9	0,2	1,5	1,0	0,8
Leer stehend	2,3	3,5	3,3	3,7	4,1	3,7

Wie haben sich die Wohnkosten bundesweit entwickelt?

- ✓ Nettokaltmieten sind im Zeitraum 2007 bis 2012 um 6 Prozent gestiegen
- ✓ Starke Zunahme der Kosten für Haushaltsenergie führen zu zusätzlichen Kostenbelastungen

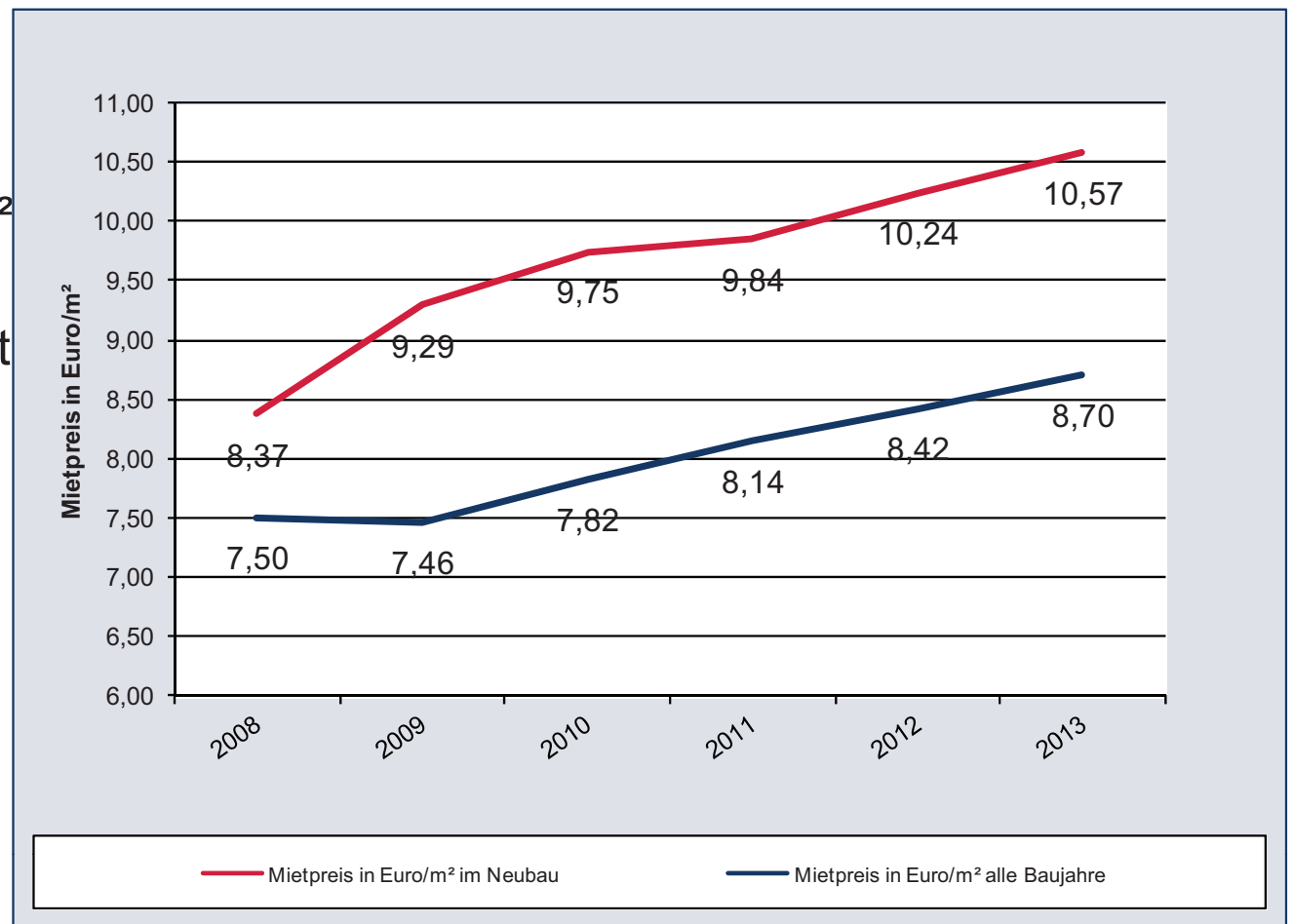
Ausgewählte Wohnkostenindizes 2007 bis 2012 in Deutschland



Was müssen Mieter im Schnitt für eine Wohnung in Marburg bezahlen?

- ✓ Grundgesamtheit IS 24: rd. 5.000 Angebote
- ✓ Anstieg der durchschnittlichen Angebotsmieten um 1,20 €/m² (16%) seit 2008 → überdurchschnittlich zum Bundesdurchschnitt
- ✓ Im Neubau sogar 2,20 €/m² (26%)
- ✓ Durchschnittsmiete verbirgt große Preisspannen
 - Auch Anbieter mit günstigeren Mieten
 - Z.B. GeWoBau: Ø 4,85 €/m² (Jahresabschluss 2012)

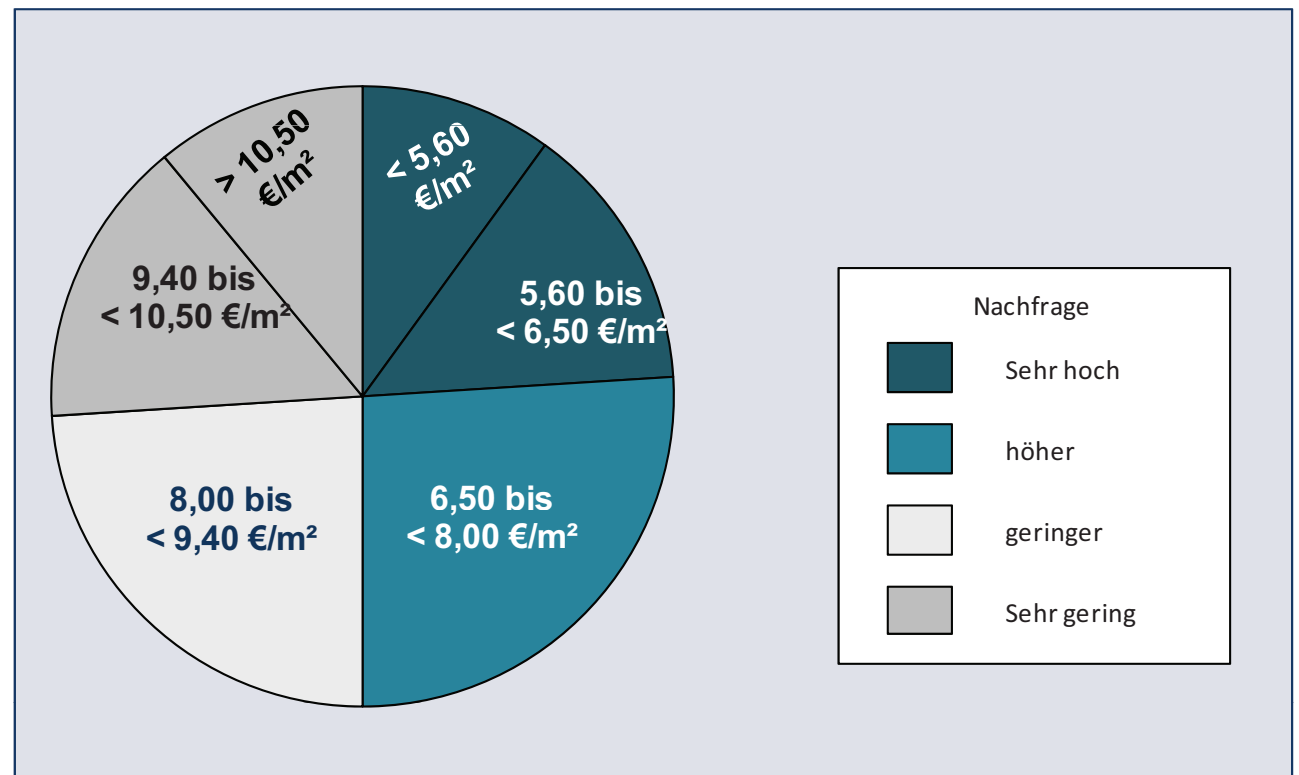
Durchschnittliche Mietpreisentwicklung (arithmetisches Mittel)



Auf welche Preisniveaus konzentriert sich die Nachfrage?

- ✓ Je günstiger die Wohnung, desto höher die Nachfrage
- ✓ Hohe Nachfrage bis max. 8 €/m²
- ✓ Geringere Nachfragewerte im oberen Segment auch abhängig von quantitativ geringerer Haushaltszahl, die entsprechende Einkommen aufweist

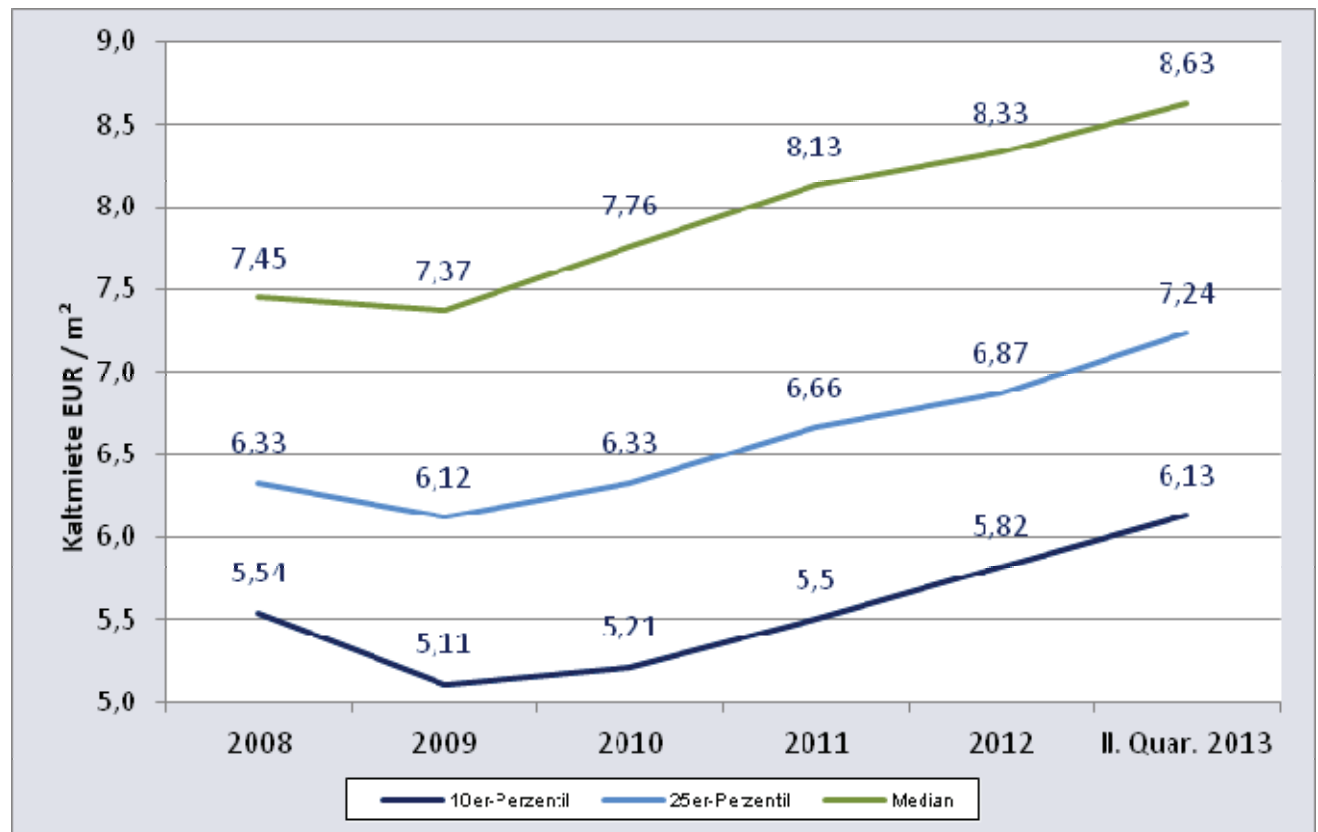
Preisklassen im Mietwohnungsangebot



Wie hat sich die Miete in den nachgefragten Preisklassen entwickelt?

- ✓ Preissteigerungen im unteren Preissegment um ca. 1,02 bis 1,12 €/m²
→ das preiswerte Angebot hat sich verteuert

Mietpreisentwicklung im mittleren und unteren Preissegment

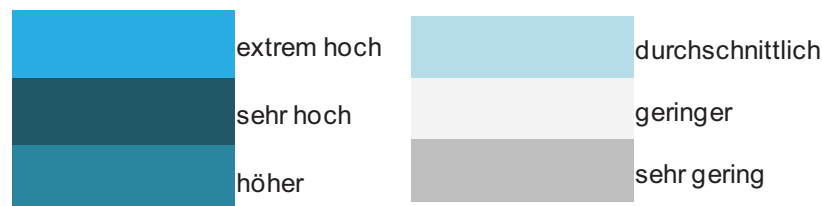


Wo liegen Angebots- und Nachfrageschwerpunkte?

- ✓ Extrem geringes Angebot an kleinen Wohnungen unter 6,50 €/m² bei IS 24
- ✓ Fraglich: spielen andere Vermarktungswege eine große Rolle z.B. Zeitung
- ✓ Wenig Alternativen am freien Markt, die im Rahmen der Kosten der Unterkunft liegen
→ 6,14 €/m² nettokalt für Wohnungen bis 45 m²

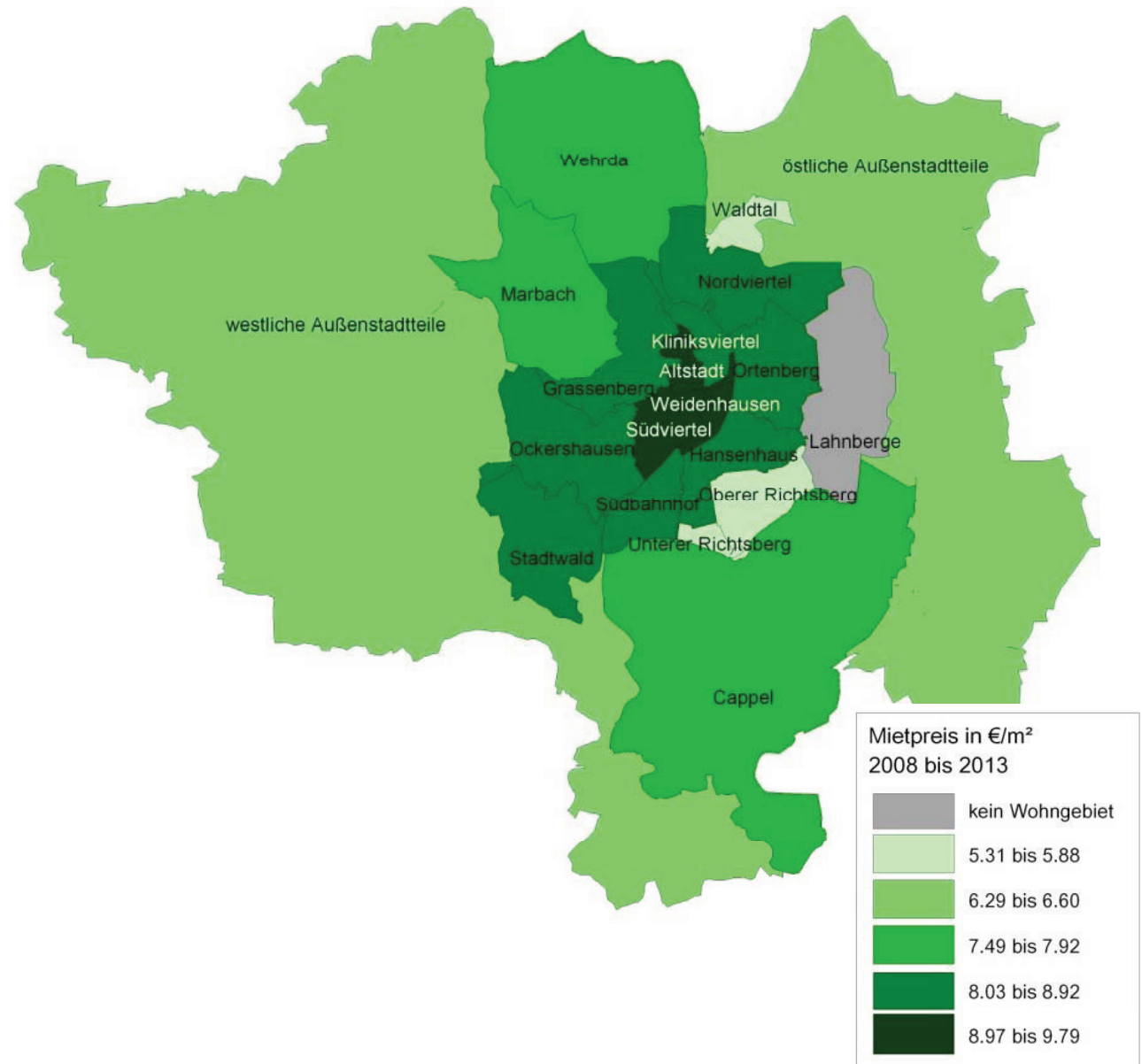
Nachfrage nach Preis und Größe im Mietwohnungssegment

€/m ² / m ²	20 - 50	51 – 60	61-85	86-100	101-120	120 und größer
Unter 5,60	19	54	270	89	34	45
5,60 bis unter 6,50	77	86	256	106	75	75
6,50 bis unter 8,00	307	182	428	182	92	77
8,00 bis unter 9,49	533	176	294	92	55	57
9,40 bis unter 10,50	436	88	111	44	21	17
10,50 und mehr	407	73	43	17	7	9

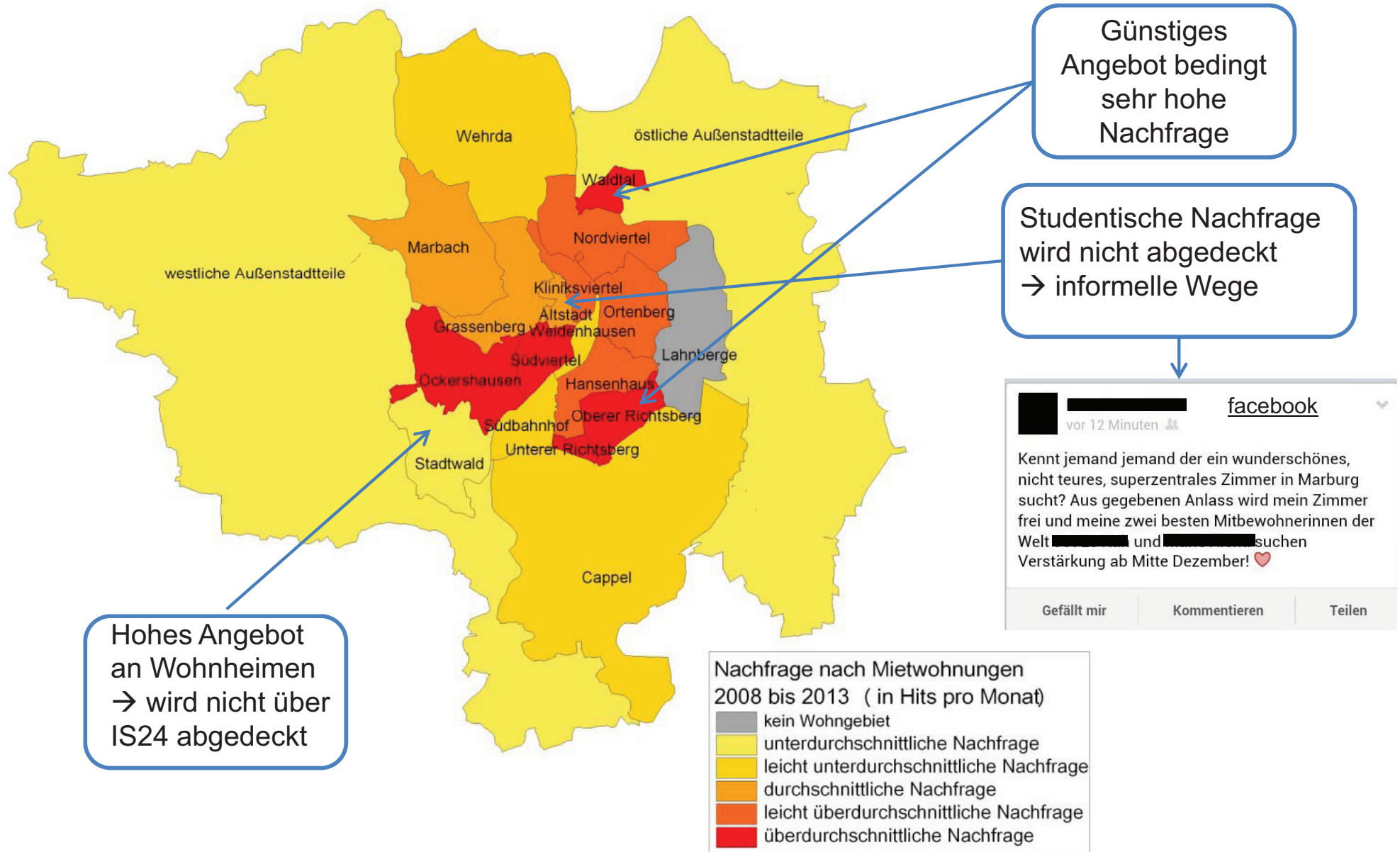


Wo sind die teuersten Wohnlagen zur Miete?

- ✓ Besonders begehrte Kernlagen: Altstadt, Südviertel, Weidenhausen
→ ca. 9 -10 €/m²
- ✓ Mittlere bis gehobene Innenstadtlagen
→ ca. 8 – 9 €/m²
- ✓ Oberer Richtsberg und Waldtal → unter 6 €/m²
→ Charakteristik: Hoher Anteil an geförderten Wohnungen



Wie verteilt sich die Nachfrage auf das Stadtgebiet?



Wer fragt preisgünstigen Wohnraum nach?



Wie hat sich die Nachfrage nach preisgünstigem / gefördertem Wohnraum entwickelt?

- ✓ Zahl der Personen im SGB II-Bezug leicht rückläufig
- ✓ Nachfrage durch SGB XII-Bezieher gestiegen, z.B. Grundsicherung im Alter
→ fragen kleine günstige Wohnungen nach
- ✓ Wohngeld: Sprunghafter Anstieg durch Wohngeldreform in 2009
→ seitdem tendenzielle Abnahme
→ jeder Zweite ist Singlehaushalt und sucht kleine Wohnungen
- ✓ Zunahme der HH unter Armutsrisikogrenze durch Zunahme prekärer Beschäftigungsverhältnisse (Minijobs + Teilzeit)

Personen in SGB II-Bedarfsgemeinschaften

Marburg	Anzahl Personen	Index (2009 = 100)
Dez. 2009	5.780	100
Dez. 2010	5.501	95
Dez. 2011	5.085	88

Leistungsbezieher nach SGB XII

Marburg	Anzahl Personen	Index (2009 = 100)
2009	1.481	100
2010	1.575	106
2011	1.618	109
2012	1.655	112

Bewilligte Anträge auf Wohngeld

Marburg	Anzahl bewilligte Anträge	Index (2009 = 100)
2007	1.399	100
2008	1.354	97
2009	2.480	177
2010	2.199	157
2011	2.203	157
2012	2.061	147

1/3 Senioren

50% Singles

Wie hat sich die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum entwickelt II?

- ✓ Indikator reagiert stark auf vorhandenes Angebot
- Keine „Vorratshaltung“ von WBS mehr
- Neubau geförderter WE in 2012 bedingt Anstieg der Vergabe
- ✓ Jeder Zehnte ist „Senior“ und jeder sechste schwerbehindert
- Dies verdeutlicht die Bedeutung von barrierearmen preisgünstigem Wohnraum

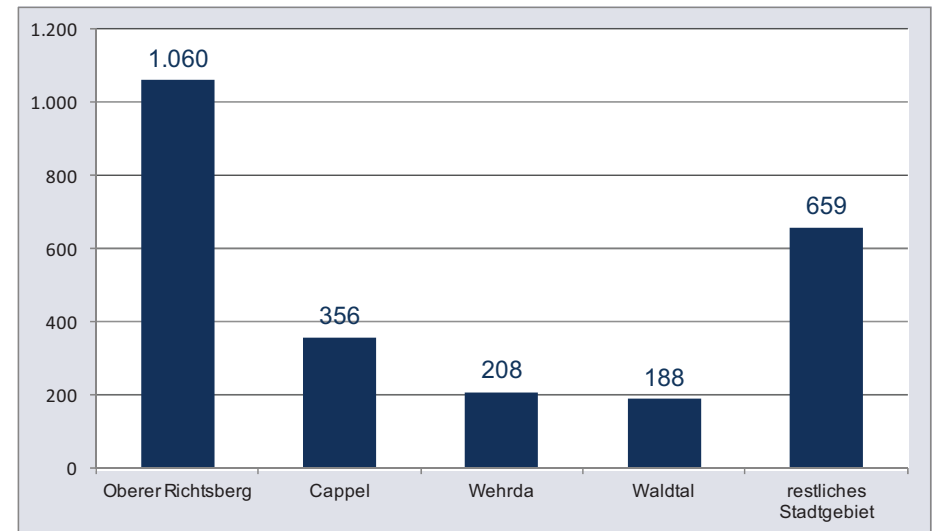
Vergebene Wohnberechtigungsscheine

	2011	2012
Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine	851	950
Davon (Mehrfachnennung möglich):		
Schwerbehinderte	156	160
Ältere Menschen	102	120
Kinderreiche Familien	29	35
Junge Ehepaare	52	56
Alleinerziehende	119	120
Schwangere	43	49
Ausländische Mitbürger / Mitbürgerinnen	30	33
Aus- und Übersiedelnde	15	24
Bezieher von Transferleistungen	465	400
Sonstige Wohnungssuchende	446	529

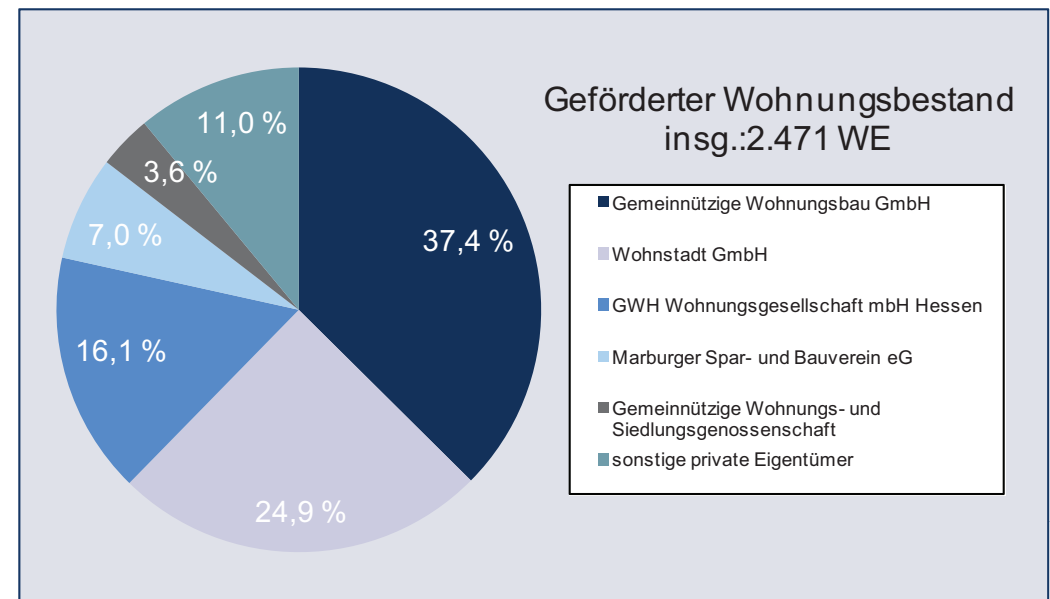
Auf welches Angebot können HH mit geringen Einkommen zugreifen?

- ✓ Fast die Hälfte der geförderten Wohnungen liegt im Bezirk Oberer Richtsberg
- ✓ Mehr als ein Drittel der Wohnungen sind im Eigentum der GeWoBau
- ✓ Sehr angespannter Markt bei WE unter 60 m²
- ✓ 226 auslaufende Bindungen bis 2017
- ✓ Bei GeWoBau
- keine Mietpreiserhöhung aufgrund des Auslaufens der Bindungen
- auch modernisierte Wohnungen bleiben dem preisgünstigen Segment erhalten
- ✓ Fraglich: Wie gehen andere Anbieter damit um?

Geförderter Wohnungsbestand 1.1.2013



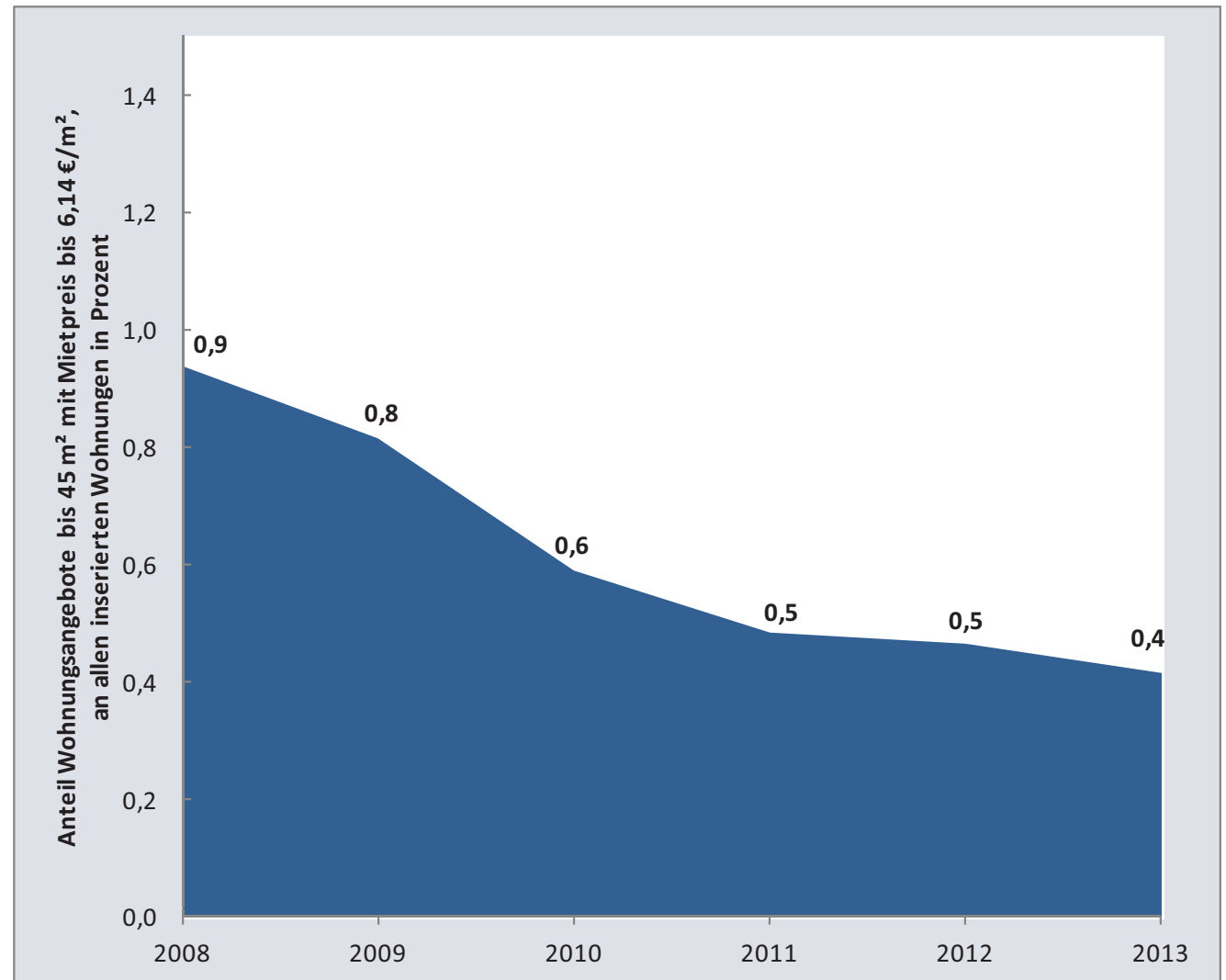
Anbieter geförderter Wohnungen 1.1.2013



Haben Nachfrager auch am freifinanzierten Markt ein Chance?

- ✓ Insgesamt Ø 820 Mietwohnungsangebote p.a.
- ✓ Im gesamten Zeitraum sind nur weniger als ein Prozent kleine Wohnungen im Rahmen der Kosten der Unterkunft
 - Kaum Chancen für einen Singlehaushalte mit geringem Einkommen am freien Markt
 - Fraglich: wie ist die Situation über informelle Vermarktungswege?

Anteil preisgünstige Angebote (6,14 €/m²) 20 bis 45 m² an allen Inseraten



Zwischenfazit

- ✓ Die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen hat sich quantitativ verschoben (Abnahme SGB II, Wohngeldbezug; Anstieg SGB XII und HH unter Armutsrisikogrenze)
 - Es kann keine Entwarnung gegeben werden
 - Nachfrage der Studenten bildet zusätzliche Konkurrenz um preisgünstige Wohnungen
- ✓ Qualitativ zeigen sich besondere Bedarfe für barrierearmen Wohnraum
- ✓ Demografisch bedingt wird die Gruppe kleiner und älterer Haushalte zunehmen → Nachfrage und Druck auf kleine Wohnungen wird steigen

- ✓ Das Wohnungsangebot sowohl gefördert als auch günstig frei finanziert hat sich verringert und verteuert
 - Der Markt hat sich weiter angespannt
 - die Anspannung konzentriert sich vor allem auf das Segment der kleinen Wohnungen bis ca. 60 m²
- ✓ Auslaufende Bindungen werden zu einer weiteren Verschärfung der Marktsituation führen, sofern die Mieten im Rahmen von Modernisierungen angehoben werden

Fragen an Sie als Experten

1. Gibt es neben den Studierenden und anderen kleinen Haushalten mit geringen Einkommen weitere Zielgruppen, die in Marburg nicht das passende / gewünschte Wohnungsangebot im Mietwohnungssegment finden (quantitativ oder qualitativ)?
Z.B. Familien, ältere Menschen oder auch DINK's (double income no kids)?
2. Die Gruppe der privaten Einzeleigentümer ist in Marburg überdurchschnittlich stark vertreten. Haben Sie Erfahrungen gemacht, wie diese als Vermieter mit ihren Wohnungsbeständen umgehen?
→ Modernisierungsstand, Mietsteigerungen, Mieterauswahl ...?
3. Wo sehen Sie Alternativen, zusätzlichen preiswerten Wohnraum zu schaffen?
→ Außerhalb der Kernstadt, Umnutzung von Gebäuden oder ehemaligen Gewerbeflächen?
→ Wo liegen Herausforderungen z:B. fehlende ÖPNV Anbindung oder zu geringes Infrastrukturangebot?

Wie machen wir weiter?

- ✓ Verdichtung der Informationslage durch weitere Auswertungen und insbesondere Expertengespräche
- ✓ Fokussierung auch auf andere Teilsegmente z.B. barrierearmer Wohnraum für ältere Menschen
- ✓ Entwicklung von Handlungsempfehlungen
- ✓ Weitere Zwischenpräsentation beim Runden Tisch im kommenden Jahr

Kontakt

Dipl.-Ing. Janine Constant

Stadtplanerin AKNW

Kommunalberatung

InWIS Forschung & Beratung GmbH

InWIS - Institut für Wohnungswesen,

Immobilienwirtschaft, Stadt- und

Regionalentwicklung an der EBZ

Business School und der Ruhr-

Universität Bochum

Springorumallee 5, 44795 Bochum

Web: www.inwis.de

Facebook: www.fb.com/inwis.de

Dipl.-Ing. Regina Höbel

Raumplanerin

Leitung Kommunalberatung

InWIS Forschung & Beratung GmbH

InWIS - Institut für Wohnungswesen,

Immobilienwirtschaft, Stadt- und

Regionalentwicklung an der EBZ

Business School und der Ruhr-

Universität Bochum

Springorumallee 5, 44795 Bochum

Web: www.inwis.de

Facebook: www.fb.com/inwis.de