

Wohnungsmarktanalyse Universitätsstadt Marburg

3.6.2014

Zwischenstand Wohnungsmarktanalyse

Dipl.-Ing. Regina Höbel

Dipl.-Ing. Janine Constant (Stadtplanerin AKNW)

Agenda

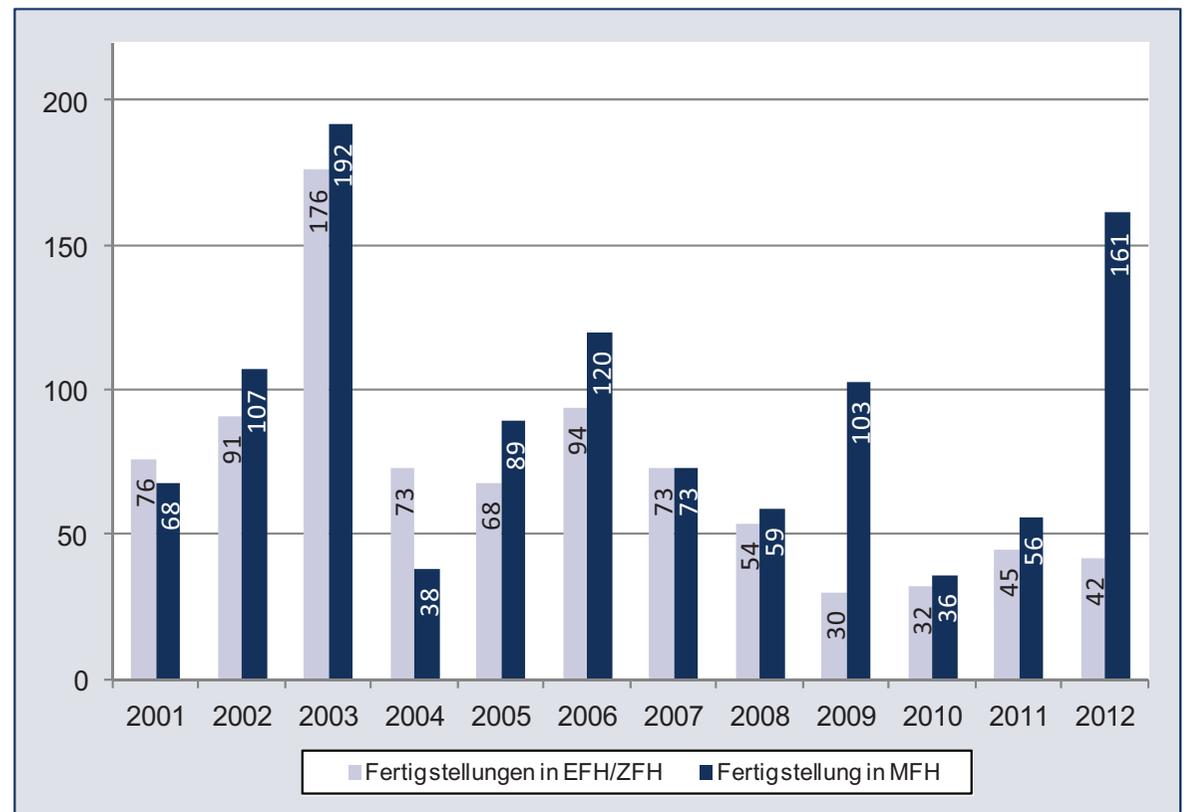
- ✓ **Zwischenstand Thema Wohneigentum**
- ✓ Zwischenstand Thema barrierearmer Wohnraum

Baufertigstellungen

- ✓ Fertigstellungsniveau von ZEFH hat sich in den letzten Jahren verringert
- ✓ 2008-2012: 41 WE p.a.
- ✓ 2001-2007: 91 WE p.a.

Bauintensität 2012: fertiggestellte EFH / 1.000 Einwohner

- ✓ Marburg: 0,41
- ✓ Kreis Marburg-Biedenkopf: 0,70
- ✓ Gießen: 0,39
- ✓ Wetzlar: 0,47
- ✓ Mittelhessen: 0,71
- ✓ Hessen: 0,69



Kauffälle Eigenheime

- ✓ Gesunkene Bautätigkeit ist nicht auf eine gesunkene Nachfrage zurückzuführen
- Experten verweisen auf ein zu geringes Baulandangebot
- ✓ Das Marktsegment wird dominiert von Verkäufen von freistehenden EFH
- ✓ Kaufpreis frst. EFH im Schnitt für 256.000 € → 40.000€ teurer als ein Doppelhaus und 80.000 € teurer als ein Reihenhaus
- ✓ Wohnflächengrößen:
Frst. EFH: Schwerpunkt bis 185 m²
DHH/RH: Schwerpunkt bis 120 m²

Teilmarkt	2007	2008	2009	2010	2011	2012
EZFH/freistehend	92	98	103	137	119	107
Reihenhaus	15	12	21	12	9	7
Doppelhaushälfte	27	16	17	14	21	18
Summe Kauffälle	134	126	141	163	149	132

Nachfrage Eigenheime

- ✓ Experten verweisen auf einen Nachfrageüberhang
- ✓ Bedarf insbesondere im mittleren und unteren Preissegment z.B. DHH mit 140 m² Wohnfläche zwischen 230.000-300.000 €
- ✓ Derzeit sind im Bestand alle Lagen nachgefragt
- ✓ Höchste Nachfragewerte in Grassenberg und Hansenhaus treffen auf ebenfalls höchste Angebotspreise (Ø bis zu 440.000€ für frst.EFH, Ø 200 m² Wfl.)
- ✓ Oberer Richtsberg ebenfalls mit hoher Nachfrage aber geringerem Preisniveau (Ø 250.000€ für frst. EFH, Ø 180 m² Wfl.)

Kaufpreise ETW

- ✓ Gestiegene Nachfrage nach ETW spiegelt sich im Preisniveau wider
- ✓ Neubaupreise für Eigentumswohnungen sind im Durchschnitt in den letzten fünf Jahren um rd. 18 % gestiegen
- ✓ Vereinzelt sehr hochpreisige Angebote, z.B. kleine Studentenapartements für bis zu 3.400 €/m²
- ✓ Umwandlung von Miete in Eigentum → in 2012 häufig Wohnungen mit höherem Sanierungsbedarf und dementsprechend geringen Preisen

Teilmarkt	2007/ 2008	2009	2010	2011	2012
Erstverkäufe aus Neubau in €/m ²	2.279	2.424	2.623	2.616	2.692
Erstverkäufe aus Umwandlung in €/m ²	1.427	1.078	1.408	1.632	1.111
Weiterverkäufe in €/m ²	1.207	1.202	1.273	1.330	1.344

Lagen

- ✓ Preise sind auch lageabhängig; Im Jahr 2012 wurden folgende Preise im Bestand aufgerufen¹:
 - Kernstadt bis zu 3.600 €/m²
 - Marbach bis zu 2.500 €/m²
 - Außenstadtteile bis zu 1.900 €/m²
- ✓ Nachfrage konzentriert sich auf die Kernstadt, wie auch Experten bestätigen
- ✓ Hohe Nachfrage in Cappel – Zurückzuführen auf gut ausgebautes Infrastrukturangebot
- ✓ Hohe Nachfrage in Oberer Richtsberg – Nachfrage ist auf das geringe Preisniveau zurückzuführen → Angebotspreis rd. 600 €/m³ unterhalb Durchschnitt der Gesamtstadt und 800 €/m² unterhalb Durchschnitt der Kernstadt

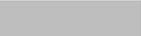
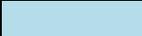
ETW nach Größe und Preis

- ✓ Solide Nachfrage nach mittelpreisigen kleineren Wohnungen
- Gewachsenes Interesse von Kapitalanlegern sowie Ankauf von Appartements für „studierende Kinder“
- ✓ Solide bis sehr gute Nachfrage nach großen Wohnungen in allen Preisklassen
- Experten verweisen auf gestiegene Nachfrage junger Familien mit mittleren Einkommen
- DINKs (Paare doppelte Einkommen ohne Kinder)

- ✓ Frage an Sie als Experten: Kennen Sie neuere Eigentumsobjekte mit barrierefreien Standards oder mit besonderer Ausrichtung auf Senioren?

Preisniveau / Wohnungsgröße	20 - 60 m ²	61 - 75 m ²	76 - 90 m ²	91 - 110 m ²	> 110 m ²
unterstes < 1.020 €/m ²	76	17	34	21	8
unteres 1.020 bis unter 1.290 €/m ²	79	45	42	33	33
mittleres 1.290 bis unter 1.670 €/m ²	157	50	69	67	41
mittleres 1.670 bis unter 2.200 €/m ²	135	65	58	67	57
oberes 2.200 bis unter 2.665 €/m ²	76	33	33	49	52
oberstes > 2.665 €/m ²	43	20	24	20	36

Legende

	sehr hohe Nachfrage		geringere Nachfrage
	höhere Nachfrage		sehr geringe Nachfrage
	mittlere Nachfrage		

Agenda

- ✓ Zwischenstand Thema Wohneigentum
- ✓ **Zwischenstand Thema barrierearmer Wohnraum**

Was bedeutet überhaupt barrierefrei und barrierearm?

- ✓ Definition ist erforderlich, um Transparenz im Angebot zu schaffen und eine gezielte Vermittlung durchführen zu können
- ✓ Zur Wohnung zählt auch die Eingangssituation

Barrierefreie Wohnungen

- Definiert nach DIN 18040-2

Uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen

- Definiert nach DIN 18040-2

Barrierearme Wohnungen

- in Anlehnung an die KfW-Mindestanforderungen

Barrierefrei nach Din 18040-2

Barrierefreie Wohnungen

- Definiert nach DIN 18040-2

Uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen

- Definiert nach DIN 18040-2

- ✓ Die Anforderungen der Din-Norm sollen zu Nutzungserleichterungen führen z.B. durch
 - ✓ Ausreichend Flächenbedarf auf Wegen, Fluren und in Räumen
 - ✓ Stufenlose Begehbarkeit (Zugangsbereiche als auch Wohnung)
- ✓ Barrierefreiheit bedeutet im Neubau häufig keine bis geringe Mehrkosten (je nach anvisiertem Standard der Wohnung) ¹
- ✓ Mieten der 82 barrierefreien geplanten Wohnungen der GWH (rd. 6,50€/m²) werden durch die Kosten der Unterkunft gedeckt
- ✓ Insgesamt liegen die anvisierten Mieten im Rahmen der günstigsten 25 % aller angebotenen Mietwohnungen und damit noch im unteren Preissegment
- ✓ Günstiger Mietpreis kann nur durch große Anstrengungen erreicht werden: Zuhilfenahme von Fördermitteln, Nutzung von „eigenen“ Grundstücken, Nachverdichtung

Barrierearm – eine Standarddefinition gibt es nicht

- ✓ **Entscheidend für die Barrierearmut ist, dass Bewohner ihre Wohnung ohne fremde Hilfe erreichen und diese nutzen können**
 - Aber: nicht jeder ist z.B. auf einen komplett schwellenlosen Zugang angewiesen
- ✓ **Barrierearme Standards** sollen vor allem den vorhandenen **Wohnungsbestand** für unterschiedliche Zielgruppen nutzbar machen – im **Neubau** sind auch **barrierefreie Standards** (baulich + wirtschaftlich) umsetzbar
- ✓ Zu empfehlen ist: Barrierearmut in Anlehnung an die KfW-Kriterien zum altersgerechten Umbau zu schaffen
- ✓ KfW-Kriterien sind sehr detailliert.
 - Erfahrungen von Wohnungsunternehmen zeigen, dass sie in der Masse des Bestandes häufig nur mit großem Aufwand umzusetzen sind und dementsprechend höhere Kosten verursachen (die ggf. auf die Miete umgelegt werden können)
 - Wohnungsbestandsanpassung ist wichtig – Bezahlbarkeit soll aber erhalten bleiben
- ✓ Beispiel zum Umgang mit barrierearmen Standards: Leitfaden 11 kommunaler Wohnungsunternehmen (85.000 WE) aus dem Ruhrgebiet zur Schaffung generationengerechter Wohnungen ¹

Barrierearme Wohnungen - Sanitärbereich

	KfW-Anforderungen	Definition WIR – Wohnen im Revier ¹
Bad / Sanitärobjekte	<ul style="list-style-type: none"> •Türen schlagen nach außen auf (Münzschlitz) •Duschplätze rutschfest oder rutschhemmend •Duschplatz bodengleich oder max. 20mm Niveauunterschied •Räume min. 1,80m x 2,20m groß oder min. eine Bewegungsfläche von 0,90m x 1,20m vor den Objekten •Abstand der Sanitärobjekte zur Wand min. 0,25 m •Waschbecken min. 0,48m tief sowie bedarfsgerechte Höhe, Kniefreiraum •WC: Höhe entsprechend dem Bedarf •Badewanne: Einstiegshöhe 0,50m oder Liftsystem/Türeinstieg 	<ul style="list-style-type: none"> •Türen schlagen nach außen auf (Münzschlitz) •Möglichst rutschhemmende Bodenbeläge im Badezimmer •Duschen möglichst niveaufrei oder max. 60mm Niveauunterschied •Bewegungsfläche von 0,90m x 1,20m vor den Objekten •Abstand der Sanitärobjekte zur Wand min. 0,25m •Ausreichend Kniefreiheit unter dem Waschbecken, um es im Sitzen zu benutzen

Nachfrager – Menschen mit Behinderung

- ✓ 12.042 Menschen mit Behinderung in Marburg im Jahr 2012
 - ✓ Darunter 3.332 mit erheblicher Gehbehinderung
 - ✓ Darunter 749 mit außergewöhnlicher Gehbehinderung (z.B. Rollstuhlfahrer)
 - Nicht alle fragen eine eigenständige Wohnform nach (Wohnalternativen z.B. Wohnheime oder Betreutes Wohnen)

- ✓ Entscheidend für die Führung eines selbstständigen Haushaltes: Die Wohnung muss ohne Rückgriff auf andere nutzbar sein
- ✓ Bestimmte Behinderungen erfordern zwar keine barrierefreien Wohnstandards, dafür aber andere Voraussetzungen
 - Z.B. taktile und auditive Hilfen für Menschen mit Sehbehinderung
 - Bedarfe überlagern sich, z.B. Erfordernis der integrierten Lage bzw. Nähe zu Infrastrukturen und sozialen Einrichtungen
- ✓ Preisgünstigkeit spielt eine große Rolle:
 - 160 ausgestellte WBS- Scheine (17% aller Bewilligungen) in 2012
- ✓ Aber: Experten verweisen auch auf Bedarf an barrierefreien Wohnungen für Personen mit mittleren bis höheren Einkommen

Nachfrager – ältere Menschen

- ✓ 14.607 ältere Menschen ab 60 Jahre im Jahr 2013 (18,6% der Gesamtbevölkerung)
- ✓ Über 65 Jahre: 11.016 Personen (14%)
- ✓ Die Zahl der älteren Menschen wird zunehmen
 - Über 60 Jahre: +27 % und über 65 Jahre: +18 %
- ✓ Hoher Anteil älterer Menschen in den Gebieten mit hohem Eigentumsanteil
 - Herausforderung: Barriererarmut auch in den Eigenheimen schaffen, Eigentümer erreichen

Stadtteil/stat. Bezirk	Anteil Personen ab 58 Jahre in %	Stadtteil/stat. Bezirk	Anteil Personen ab 58 Jahre in %
Altstadt	8,6	Südbahnhof	24,0
Weidenhausen	13,9	Hansenhaus	22,8
Klinikviertel	14,5	Oberer Richtsberg	24,5
Südviertel	16,8	Unterer Richtsberg	20,7
Grassenberg	22,5	Wehrda	26,5
Ockershausen	27,7	Marbach	25,2
Stadtwald	11,8	Cappel	29,2
Nordviertel	16,0	westliche Außenstadtteile	26,6
Waldtal	15,7	östliche Außenstadtteile	25,3
Ortenberg	19,2	Gesamtstadt	22

Nachfrager – ältere Menschen II

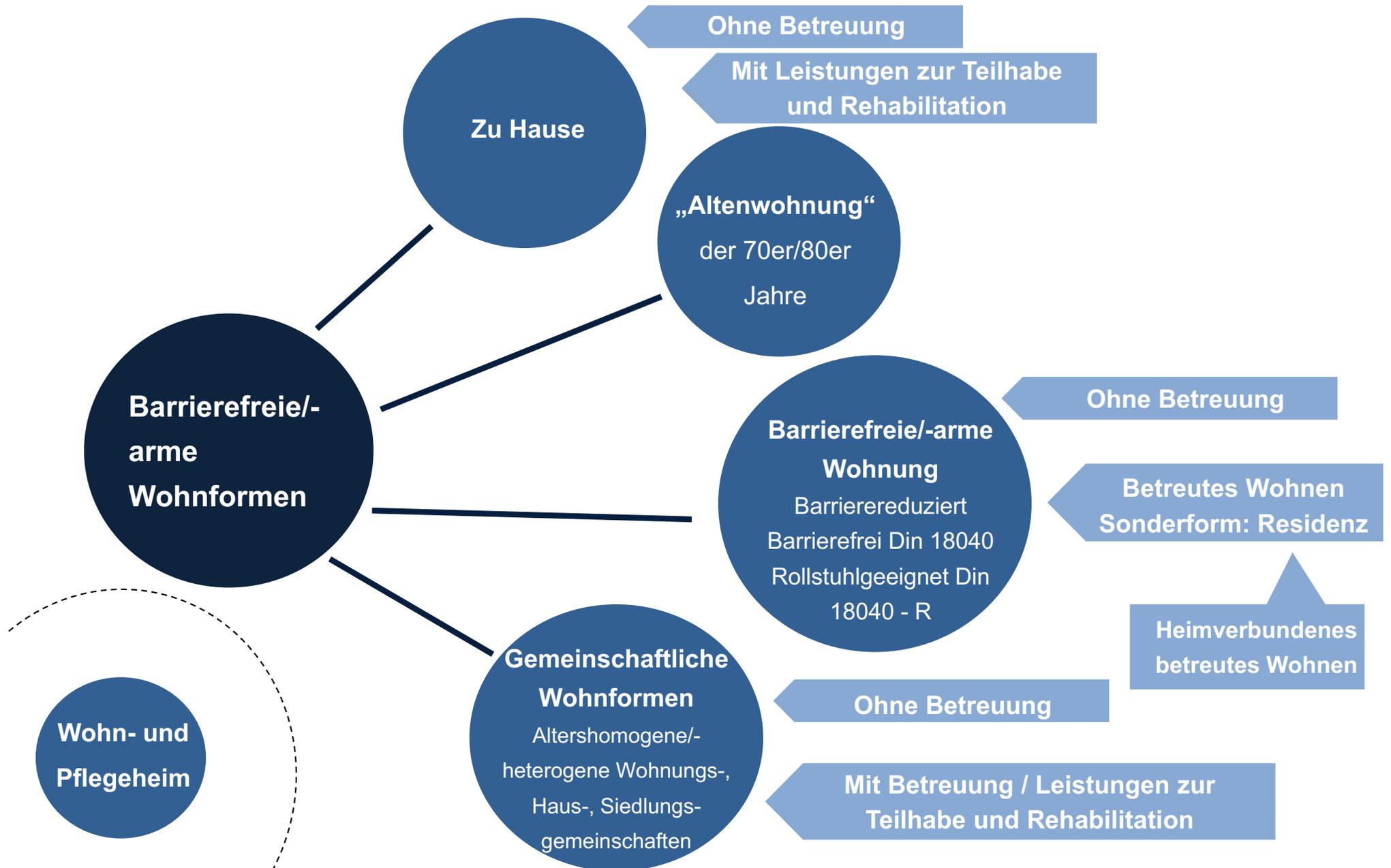
- ✓ Wohntrends 2030¹: jeweils 19% der älteren Befragten möchten im Alter in eine altersgerechte Wohnung umziehen oder ihre Wohnung altersgerecht anpassen
- ✓ Befragung korrespondiert mit Befragungen in Marburg: 20 Prozent der älteren im Stadtteil Marbach beabsichtigen einen Umzug ²
- ✓ 26% der Umzugswilligen präferieren eine Wohnung ohne integriertes Dienstleistungsangebot ¹
- ✓ Insgesamt ergibt sich ein Nachfragepotential von rd. 1.270 barrierearmen/-freien Wohnungen bis zum Jahr 2020
- Neben dem Wohnungsneubau spielt die Wohnraumanpassung eine besondere Rolle
- Experten bestätigen den Bedarf an barrierearmen/-freien Wohnungen in allen Preissegmenten.
- Zusätzlicher Bedarf durch jüngere Menschen mit Behinderung. Hier sind auch größere Wohnungen gefragt, für Familien mit einem Mitglied mit Behinderung

Nachfrager – ältere Menschen III

- ✓ Barrierearmut / -freiheit laut Expertenaussage besonders im preisgünstigen Segment erforderlich
- 468 Empfänger von Grundsicherung im Alter (→ 1/3 aller SGB XII-Empfänger)
- 120 WBS im Jahr 2012 (13 % aller WBS)
- Bundesweit wird sich die Anzahl älterer Menschen, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind bis zum Jahr 2030 mindestens verdoppeln. Dieser Trend wird sich auch in Hessen/Marburg zeigen

- ✓ Es besteht zudem der Bedarf nach besonderen Wohnangeboten, z.B. das Betreute Wohnen
- Rd. 560 Personen mit ambulantem Pflegebedarf in 2013 (Laut Quoten der Pflegestatistik des Kreises Marburg-Biedenkopf)
- Voraussichtlicher Anstieg bis 2020 auf rd. 690 Personen
- 33 Prozent werden über Pflegedienste versorgt ¹
- Nachfragepotential rd. 470 Wohnungen in betreuten Wohnanlagen bis 2020

Unterschiedliche Wohnprodukte für unterschiedliche Zielgruppen



Wohnungen ohne Betreuung in Marburg

Barrierefrei

- 32 WE (GeWoBau) u.a. in Friedrich-Ebert-Straße; Friedensplatz, Uferstraße
- 20 WE (GWH) u.a in Rentmeisterstraße
- 300 WE (GWH) in Planung (teilw. nach Absprache rollstuhlgeeignet)

Summe: mind. **352 barrierefreie Wohnungen (inkl. projektierte)**

Barrierearm

- 30 WE (GeWoBau) freifinanziert
- 8 WE (GeWoBau) aber für Rollstuhlfahrer nutzbar
- 77 WE (GeWoBau) mit WBS
- Ca. 150 WE (GWH)

Summe: mind. **265 barrierearme Wohnungen**

- ✓ Weitere Wohnungen werden je nach individuellem Bedarf und nach baulichen Möglichkeiten von den Wohnungsunternehmen angepasst, z.B. Bäder, z.B. in Kooperation mit Wohnraumberatung
- ✓ Weitere Angebote z.B. bei der Wohnstadt werden noch abgefragt
- ✓ Barrierearme Wohnungen im Bestand privater Einzeleigentümer können nicht quantifiziert werden, Experten verweisen auf ein nur geringes Angebot

Besondere Wohnangebote in Marburg

- ✓ 268 WE im betreuten Wohnen/Service Wohnen (eigenständige Wohnungen bei Bedarf mit Unterstützung)
 - ✓ Dr. Wolfsche Stiftung (Stiftstraße)
 - ✓ Verein Altenwohnheim (Friedrichstraße)
 - ✓ GeWoBau (Auf der Weide)
 - ✓ Weißer Stein (Magdeburger Straße)
 - ✓ Arsvivendi (Ockershäuser Allee)
 - ✓ Haidepark (Schwalbenweg)
- ✓ 42 Prozent der Wohnungen für Menschen mit geringen Einkommen (WBS erforderlich)
- ✓ 1 generationenübergreifendes Wohnprojekt mit 12 WE (Wohnstadt),



Zusätzliche Angebote in Marburg

Marburg bietet umfangreiche Unterstützungs- und Informationsangebote

- ✓ BiP: Beratungszentrum mit integriertem Pflegestützpunkt → als zentrale Anlaufstelle
 - ✓ U.a. mit Pflegebüro und Fachstelle Wohnberatung
 - ✓ Aktive Zusammenarbeit mit Wohnungsunternehmen
- ✓ Wohnungsbörse (Anbieter fib e.V und Pflegebüro der Stadt Marburg)
- ✓ Wohnen für Hilfe, initiiert durch das Studentenwerk Marburg
- ✓ Hilfenetzwerk Miteinander-Füreinander
- ✓ Leitfaden „Barrierefreies Bauen in Marburg“ → Runder Tisch zur barrierefreien Gestaltung öffentlich zugänglicher Gebäude und öffentlicher Verkehrsflächen
- ✓ Informationsmaterial
 - ✓ Broschüre „50+ in Marburg“ → Übersicht über Angebote und Initiativen
 - ✓ Seniorenwegweiser
 - ✓ Stadtführer für Menschen mit Behinderung
 - ✓ Informationsbroschüre für Menschen mit Behinderung
- ✓ Befragungen in den Außenstadtteilen → Bewohner konnten aktiviert werden → es haben sich zahlreiche Angebote zur Freizeitgestaltung und Unterstützung entwickelt

Fazit

- ✓ Marburg ist auf einem guten Weg, vor allem das „Begleitangebot“, was das reine Wohnen übertrifft, ist gut aufgestellt z.B. BiP
- Angebote weiter stärken und bekannter machen
- ✓ Die Nachfragergruppe ist sehr differenziert und bedarf eines ebenso differenzierten Wohnungsangebotes: von barrierearm bis barrierefrei

Herausforderungen

- Neubau barrierefreier Wohnungen vorantreiben und auch in den zentralen Lagen schaffen, bzw. auf ausreichende Anbindung achten
- Barrierefreie Wohnungen auch für Niedrigeinkommensbezieher schaffen (im Rahmen der Bemessungsgrenzen von SGB II): z.B. durch Wohnungsbestandsanpassung...
- Private Einzeleigentümer und größere private Vermieter für das Thema sensibilisieren
- Weitere besondere Wohnangebote schaffen: z.B. gemeinschaftliches Wohnen
- Altersgerechtes Wohnen im Eigentum nicht vergessen

Fragen an Sie als Experten

1. Sind Ihrer Einschätzung nach die „Begleitangebote“ wie z.B. Wohnberatung, Wohnungsbörse, Hilfenetzwerk in Marburg ausreichend bekannt?
2. Kennen Sie weitere größere barrierefreie Wohnprojekte von Privaten Vermietern bzw. neuere barrierefreie Eigentumsobjekte bzw. mit Ausrichtung auf Senioren?
3. Welche Lösungswege sehen Sie, barrierefreie Wohnungen für Niedrigeinkommensbezieher zu schaffen?

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