

## Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung  
nicht öffentlich

Stadtamt  
FB 62

Stellungnahme-Nr.  
S0030/18

Datum  
08.02.2018

zum/zur

F0239/17 Fraktion Bündnis 90/Die Grünen SR Assmann

Bezeichnung

Wohnpreise in Magdeburg

Verteiler

Tag

Der Oberbürgermeister

20.02.2018

Zu den Fragen der Mietentwicklung und Wohnkosten wurden das Amt für Statistik, Wahlen und demographische Stadtentwicklung, das Sozial- und Wohnungsamt und die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH um die entsprechenden Auskünfte, Auswertungen und Zusarbeiten gebeten.

Aus diesen Zusammenstellungen ergeben sich zu den Fragestellungen die folgenden Antworten:

1. Kann die Verwaltung der Landeshauptstadt Magdeburg, besonders das Amt für Statistik, die angegebene Entwicklung der Mietpreise bestätigen?  
(Steigerung der Kaltmiete in Magdeburg Altstadt für Wohnungen unter 40 m<sup>2</sup> in den letzten drei Jahren von 6,- Euro/m<sup>2</sup> auf 10,- Euro/m<sup>2</sup>)

Das Amt für Statistik ist nicht in der Lage, die durch das Immobilienportal Immowelt.de skizzierte Preissteigerung in dargestelltem Umfang durch die Daten der empirica-systeme Marktdatenbank, welche hier als Datenquelle für die Erhebung und Auswertung der Bestands- und Neuvermietungsdaten dient, zu bewerten.

In der Altstadt stieg der durchschnittliche Mietpreis für Wohnungen unter 40 m<sup>2</sup> zwischen 2015 und 2017 (drei Jahre) von 5,95 Euro/m<sup>2</sup> auf 6,68 Euro/m<sup>2</sup> (0,73 Euro, entsprechend 12,3 % und gesamtstädtisch von 5,69 Euro/m<sup>2</sup> auf 6,27 Euro/m<sup>2</sup> (0,58 Euro, entsprechend 10,2 %).

Zwischen 2013 und 2017 (5 Jahre) stieg der Mietpreis kleiner Wohnungen in der Altstadt um 0,57 Euro (entsprechend 9,3 %) und gesamtstädtisch um 0,61 Euro (entsprechend 10,8 %).

Die hohe Diskrepanz zu den Mietpreisen und der Mietpreisentwicklung auf Immowelt.de kann nicht geklärt werden.

2. Wie entwickeln sich nach Kenntnis der Verwaltung der LH Magdeburg die Mietpreise (Neuvermietung) in den Stadtvierteln über die letzten Jahre (aufgeschlüsselt nach Jahren, Stadtvierteln und Wohnungsgrößenklassen)?

Zur Entwicklung der Mietpreise können nur Aussagen zur Entwicklung der Angebotsmieten getroffen werden, die im Mittel meist über dem tatsächlichen Niveau der Neuvermietung liegen. Das Amt für Statistik führt dabei keine eigenen Erhebungen durch, sondern nutzt die empirica-systeme Marktdatenbank als Datenquelle. Empirica-systeme sammelt in der Immobiliendatenbank eine Stichprobe von Immobilieninseraten verschiedener Quellen und führt eine Plausibilisierung bzw. Bereinigung von Duplikaten durch. Allgemein ist innerhalb der letzten fünf Jahre ein kontinuierlicher Anstieg der durchschnittlichen Kaltmieten von 5,32 Euro/m<sup>2</sup> (2013) auf 5,92 Euro/m<sup>2</sup> (2017) zu verzeichnen.

In den zentralen Stadtteilen (City, Cityrand) Altstadt, Alte Neustadt, Buckau, Leipziger Straße, Stadtfeld Ost, Sudenburg und Werder stieg die durchschnittliche Kaltmiete um Werte von 0,45 Euro/m<sup>2</sup> (entsprechend 7,6 %, Altstadt) bis 1,12 Euro/m<sup>2</sup> (entsprechend 18,9 %, Werder).

Erwartungsgemäß weisen die zentrumsnahen Stadtteile (City, Cityrand) im Jahr 2017 ein höheres Preisniveau der durchschnittlichen Kaltmiete pro Quadratmeter auf. Mit Ausnahme der Altstadt stiegen diese Stadtteile im 5-Jahresvergleich zwischen 0,67 Euro / m<sup>2</sup> (entsprechend 12,0 %, Stadtfeld Ost) und 1,12 Euro/m<sup>2</sup> (entsprechend 18,9 %, Werder) überdurchschnittlich.

Mit Ausnahme der Stadtteile Nordwest und Diesdorf weisen auch die Stadtteile am Innenstadtrand und Stadtrand einen weitestgehend kontinuierlichen Anstieg der durchschnittlichen Kaltmieten auf. Die Zuwächse fallen hier jedoch eher unterdurchschnittlich aus. Ausnahmen sind die Stadtteile Fernersleben mit 0,78 Euro/m<sup>2</sup> (entsprechend 16 %), Lemsdorf mit 0,63 Euro/m<sup>2</sup> (entsprechend 11,9 %), Ottersleben mit 0,63 Euro/m<sup>2</sup> (entsprechend 11,4 %), Rothensee mit 0,67 Euro/m<sup>2</sup> (entsprechend 13,4 %), Neu Olvenstedt mit 0,75 Euro/m<sup>2</sup> (entsprechend 17,1 %) und Salbke mit 0,85 Euro/m<sup>2</sup> (entsprechend 18,2 %) Anstieg von 2013 bis 2017.

Ohne Berücksichtigung der Wohnungsgrößen lässt sich somit in den zentrumsnahen Stadtteilen eine stärkere Dynamik in der Entwicklung der durchschnittlichen Mietpreise pro Quadratmeter ablesen. Der durchschnittliche Mietpreis lag 2013 in der Altstadt deutlich über dem Durchschnitt. Die unterdurchschnittlichen Veränderungsraten ab 2013 deuten hier auf eine Dämpfung der Preisentwicklung in der Altstadt hin.

Bezüglich der Wohnungsgröße gilt allgemein, dass kleine und besonders große Wohnungen einen tendenziell höheren Kaltmietpreis pro Quadratmeter aufweisen als Wohnungen mittlerer Größe.

Gesamtstädtisch betrachtet lagen die Angebotsmieten (Kaltmiete) für Wohnungen mit einer Fläche unter 40 m<sup>2</sup>: 2013 durchschnittlich bei 5,66 Euro/m<sup>2</sup> zu 2017: 6,27 Euro/m<sup>2</sup> (entsprechend 10,8 %), Wohnungen von 40 bis unter 75 m<sup>2</sup>: 2013 durchschnittlich bei 5,23 Euro/m<sup>2</sup> zu 2017: 5,81 Euro/m<sup>2</sup> (entsprechend 11,1 %), Wohnungen von 75 bis unter 100 m<sup>2</sup>: 2013 durchschnittlich bei 5,36 Euro/m<sup>2</sup> zu 2017: 6,04 Euro/m<sup>2</sup> (entsprechend 12,7 %) und sehr große Wohnungen ab 100 m<sup>2</sup>: 2013 durchschnittlich bei 5,82 Euro/m<sup>2</sup> zu 2017: 6,44 Euro/m<sup>2</sup> (entsprechend 10,65 %).

Im zeitlichen Vergleich zeichnet sich gesamtstädtisch eine stärkere Dynamik in der Preisentwicklung der Wohnungen mittlerer Größe ab. In den Stadtteilen variiert die allgemeine Entwicklung dabei deutlich.

(Anlage 1 – Grafik: Entwicklung der Mietpreise nach Lagetypen und Stadtteile,

Anlage 2.1 – Tabelle 1 u.2: Kaltmietpreis pro Quadratmeter in Euro nach Stadtteilen – Angebotsmieten (Mittelwert))

3. Sind in innerstädtischen Vierteln (Buckau, Stadtfeld-Ost, Altstadt, Werder, Alte Neustadt) noch Wohnungen in der Neuvermietung verfügbar, die von Sozialleistungsempfängern/innen bezogen werden können? Wenn ja, wieviel je Stadtviertel?

Zur Ermittlung, ob und wieviel Wohnungen in den innerstädtischen Stadtvierteln angeboten werden, die von Empfängern von Sozialleistungen angemietet werden können, kann die (Sozial-)Verwaltung keine Angaben machen.

Das Amt für Statistik hat auf der Grundlage der Unterkunftsrichtlinie der Landeshauptstadt Magdeburg<sup>9)</sup> Wohnungsangebote in den Stadtteilen ausgewertet. Die Unterkunftsrichtlinie gibt Auskunft über die maximale Größe und Kosten der abstrakt angemessenen Brutto-Kaltmiete nach Anzahl der Personen innerhalb einer Bedarfsgemeinschaft.

<sup>9)</sup> Landeshauptstadt Magdeburg, Sozial- und Wohnungsamt: Unterkunftsrichtlinie. Verwaltungsvorschrift Nr. 29, Fassung vom 18.05.2017, S. 15

Unter den im Jahr 2017 veröffentlichten Angeboten entsprechen die geschätzten Kosten von 331 Wohnungen in den Stadtteilen Altstadt, Alte Neustadt, Buckau und Werder dem Schwellenwert für die angemessenen Unterkunfts-kosten. Im Vergleich mit der Gesamtzahl an Wohnungsangeboten in den Stadtteilen nach Wohnungsgrößenklassen zeigt sich, dass ein großer Anteil an kleinen Wohnungen (30 bis 50 m<sup>2</sup>) der Eingruppierung einer angemessenen Wohnung entsprechen würde. Bei größeren Wohnungen variiert zum einen die Anzahl der Gesamtangebote in den entsprechenden Stadtteilen wie auch der Anteil angemessener Wohnungen.

(Anlage 3 – Tabelle: Anzahl der angemessenen Wohnungsangebote 2017 laut Unterkunftsrichtlinie (Fassung 16.05.2017) in ausgewählten Stadtteilen))

4. Wie verändert sich der Bestand an Wohnungen, die von Sozialleistungsempfängern/innen neu bezogen werden können, über die letzten fünf Jahre?

Die Grenzwerte der Brutto-Kaltmiete zur Bestimmung einer angemessenen Wohnung werden im Zweijahreszyklus mittels einer Indexfortschreibung angepasst.

Die vom Amt für Statistik durchgeführte Auswertung der Wohnungsangebote der letzten fünf Jahre orientiert sich an den Grenzwerten für die abstrakt angemessene Bruttokaltmiete laut der Unterkunftsrichtlinie in der Fassung vom 16.05.2017. Die Grenzen der abstrakt angemessenen Bruttokaltmieten lagen vor 2017 unter den hier verwendeten Grenzen, insofern müsste die Anzahl der angemessenen Angebote in den Jahren 2013 bis 2016 tatsächlich unter den hier ermittelten Zahlen liegen.

Die Tabelle zeigt, dass sich zwar hinsichtlich der Grenzen der abstrakt angemessenen Bruttokaltmiete laut der Unterkunftsrichtlinie (16.05.2017) der Anteil der als angemessen zu kategorisierenden Angebote verringert. Der Absolutwert bewegt sich dagegen in den letzten fünf Jahren zwischen minimal 2634 (Jahr 2016) und maximal 3031 (Jahr 2015). Im Jahr 2017 fallen 2717 Angebote in diese Kategorie. Auch bezüglich der Wohnungsgrößenklassen sind keine eindeutigen Trends zu erkennen. Generell ist das Angebot an kleinen Wohnungen (bis 50 m<sup>2</sup>) erhöht.

(Anlage 4 – Tabelle: Entwicklung der Anzahl angemessener Wohnungsangebote 2013 bis 2017 Unterkunftsrichtlinie (Fassung 16.05.2017))

6. Wie entwickelt sich über die letzten fünf Jahre die Nachfrage nach Wohnraum in Magdeburg? Bitte aufschlüsseln nach Bewohnern/innentypen, Wohnklassen, Stadtvierteln.

Angaben zur Nachfrage nach Wohnraum liegen in der Verwaltung nicht vor.

Diese Information basiert auf Zuarbeiten der Wohnungsbaugesellschaft mbH und der vorgenannten Verwaltungsbereiche.

Dr. Scheidemann

**Anlagen**