

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Datum 07.07.2020
Dezernat VI	Amt Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich

I N F O R M A T I O N

I0222/20

Beratung	Tag	Behandlung
Der Oberbürgermeister	25.08.2020	nicht öffentlich
Ausschuss für Umwelt und Energie	08.09.2020	öffentlich
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	17.09.2020	öffentlich
Stadtrat	08.10.2020	öffentlich

Thema: Wohnbauflächenentwicklung für EFH in Magdeburg sowie den Nachbargemeinden

Wohnbauflächenpotentiale in Magdeburg

Ziel der Landeshauptstadt Magdeburg ist entsprechend der Leitbilder des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Landeshauptstadt Magdeburg 2030 (ISEK 2030) „Magdeburg – Nachhaltige Stadtentwicklung im demografischen Wandel“ und „Magdeburg – Stadt zum vielfältigen, attraktiven Leben“ durch lebendige, urbane, aber auch sichere und familienorientierte Quartiere Zuzugsstadt für alle Lebensalter zu sein. Die zunehmende und differenzierte Nachfrage nach verfügbaren Baulandflächen für den Eigenheimbau soll u.a. durch vielfältige Wohnangebote erfüllt werden, auch um Suburbanisierungsprozessen entgegen zu wirken.

Derzeit erlebt die Landeshauptstadt Magdeburg eine Phase intensiver Bautätigkeit. Vielfalt und Qualität des Wohnungsangebotes insgesamt steigen. Neben hochwertigen und vielfältigen Wohnangeboten in den Quartieren bietet die Landeshauptstadt Magdeburg als Wohnort u.a. attraktive Wohnumfelder sowie eine gute Vernetzung der Quartiere mit dem Stadtzentrum als auch mit dem Umland durch die entsprechenden Infrastrukturangebote. Insbesondere die Magdeburger Altstadt mit ihrer Funktionsmischung von Wohnen, Handel und Dienstleistung, Freizeit und Kultur sowie Gewerbe ergänzt die Angebote innerhalb der Quartiere und bietet eine besondere Attraktivität für Haushalte mit Ansprüchen an urbane Lebensqualität.

Gemäß der Wohnungsmarktprognose 2030 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)¹ für Deutschland steht einer zum Ende des Prognosezeitraumes (2030) leicht rückläufigen Bevölkerungszahl eine noch wachsende Haushaltszahl gegenüber. Die Haushalte sind Träger der Wohnungsnachfrage. Die künftige Wohnungsnachfrage verändert sich zum einen aufgrund der quantitativen Entwicklung der Haushalte, andererseits wirken weitere Impulse durch strukturelle und verhaltensbezogene Effekte bei den Haushalten auf die Wohnungsnachfrage ein. Der Wunsch nach Wohneigentum, welcher in Deutschland weiterhin weit verbreitet ist, führt häufig zu weiterer Nachfrage nach Eigenheimen, obwohl die Nachfrage zahlenmäßig insgesamt stagniert.

¹ Quelle: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2015/DL_07_2015.pdf?__blob=publicationFile&v=1, Stand: 06.07.2020

Die durchschnittliche europäische Wohneigentumsquote lag im Jahr 2018 bei 69,3 %, die höchsten Eigentümerquoten wiesen Rumänien (96,4 %), Slowakei (91,3 %) und Kroatien (90,1 %) auf. Damit liegt die Wohneigentumsquote in Deutschland im europäischen Vergleich im Jahr 2018 auf dem vorletzten Platz².

Lt. der Wohnungsmarktprognose 2030 des BBSR (S. 10) wird die Eigentümerquote von derzeit 46,5 % in Deutschland bis zum Jahr 2030 auf rd. 50 % ansteigen.

In den kreisfreien Großstädten wohnen in Deutschland durchschnittlich knapp drei Viertel der Haushalte zur Miete (Wohnungsmarktprognose 2030, S. 4), während in städtischen oder ländlichen Kreisen über die Hälfte der Haushalte im Eigentum wohnt. In einigen ostdeutschen Großstädten, darunter auch Magdeburg, liegen die Eigentumsquoten mit kleiner 20 % deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Damit liegt die Eigentümerquote in Magdeburg auch deutlich unter dem Landesdurchschnitt Sachsen-Anhalts mit ca. 45 %³.

Bei Mieter- und Eigentümerhaushalten unterscheidet sich häufig der genutzte Gebäudetyp: Selbstnutzer wohnen mit 80 % überwiegend in freistehenden Häusern. Jedoch leben in großen Städten die Eigentümer etwas häufiger in Geschosswohnungen.

Bis 2030 wird sich die Wohnflächennachfrage aller Haushalte lt. Wohnungsmarktprognose des BBSR 2030 (S. 18) bundesweit um rund sieben Prozent erhöhen. Diese zusätzliche Nachfrage wird dabei durch die positive Nachfrageentwicklung der Eigentümerhaushalte generiert.

Der Wohnungsbestand in der Landeshauptstadt Magdeburg ist lt. ISEK 2030 gekennzeichnet durch einen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt relativ geringen Anteil an Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Anteil für die Gesamtstadt beträgt nur ca. 18 %. Unter Zugrundelegung der o.g. Zahlen des BBSR beträgt der durchschnittliche Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern deutschlandweit ca. 37 %.

Eine Besonderheit in Magdeburg ist der mit ca. 24 % hohe Anteil genossenschaftlicher Wohnungen am Wohnungsmarkt als Modell zwischen Einzeleigentum und Miete.

Die anhaltende Nachfrage nach Wohneigentum, insbesondere nach Eigenheimen, ist in Magdeburg deutlich erkennbar: In den vergangenen 10 Jahren entstanden in Magdeburg im Durchschnitt etwa 250 neu gebaute Ein- und Zweifamilienhäuser jährlich. Bei anhaltendem Eigenheimbau in diesem Umfang besteht für die 10 Jahre bis 2030 ein Flächenbedarf von rund 200 ha für etwa 2500 Ein- und Zweifamilienhäuser, dagegen werden lt. Aussagen des ISEK 2030 lediglich Flächen für den Bau von ca. 1500 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau benötigt.

Die Leerstände in Eigenheimsiedlungen sind gering und bewegen sich im Rahmen der Fluktuationsreserve.

Die Landeshauptstadt Magdeburg verfügte lt. ISEK 2030+ im April 2019 über ein Wohnbauflächenpotential für insgesamt 9.300 Wohnungen, davon 42 % für Ein- und Zweifamilienhausbau, d.h.ca. 3.900 Wohnungen. Jedoch bestehen verschiedene Mobilisierungshemmnisse, wie z.B. die Grundstücksverfügbarkeit, die Altlastenproblematik oder das Vorhandensein von Erschließungsträgern.

Ungefähr die Hälfte des Flächenbedarfes für den Wohnungsbau insgesamt kann auf ehemals bebauten Flächen bereitgestellt werden.

Mit ca. 1425 Eigenheimen können bis 2026 über die Hälfte der nachgefragten Ein- und Zweifamilienhäuser umgesetzt werden. Diese Wohnbauflächen sind bereits baurechtlich untersetzt bzw. in Bearbeitung oder in Vorbereitung. Bis 2030 wird demnach noch Bauland für ca. 1000 Ein- und Zweifamilienhäuser benötigt. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Wohnbaupotentials für den Eigenheimbau aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der

² Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/155734/umfrage/wohneigentumsquoten-in-europa/>, Stand: 28.07.2020

³ Quelle: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/eigentuerquote-nach-bundeslaender.html>, Stand 06.07.2020

Landeshauptstadt ist der Bedarf bis 2030 gedeckt. Auf Teilen dieser Potentialflächen ist durch die Aufstellung entsprechender Bebauungspläne jedoch noch Baurecht zu schaffen. Auch ist eine Neuinanspruchnahme von bisher baulich ungenutzten Flächen für den Einfamilienhausbau nicht vermeidbar, um der Nachfrage nach dieser Wohnform gerecht zu werden.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohneigentum spiegelt sich auch deutlich im Preisniveau für Wohnbauland wider. Seit 2016 hat sich das Preisniveau für Wohnbauland in Magdeburg sehr dynamisch gesteigert. Für individuelles Wohnbauland lag der durchschnittliche Kaufpreis im Jahr 2019 bei 199,00 Euro pro Quadratmeter⁴. Damit hat sich die Preisdynamik weiter markant verstärkt.

Entwicklung der Wohnbauflächen in den Nachbargemeinden seit 2018

Seit Januar 2018 wurden in den Nachbargemeinden der Landeshauptstadt Magdeburg umfangreiche Flächen insbesondere für den Eigenheimbau (Ein-/ Zweifamilienhäuser) durch entsprechende Bebauungspläne festgesetzt. In Anlage 1 (Tabelle „Wohnbauflächen in Bebauungsplänen/ Satzungen der Nachbargemeinden seit 01.01.2018“) sind alle Satzungen der Nachbargemeinden aufgelistet, mit welchen Wohnbauflächen entwickelt werden sollen, inkl. Änderungen und Aufhebungen.

Flächen in einem Umfang von knapp 100 ha werden insgesamt überplant. Auf rund 58 Prozent (ca. 57 ha) dieser überplanten Flächen wird Baurecht für Wohnbebauung geschaffen. Dabei besteht auf ca. der Hälfte der Flächen bereits Baurecht (teilweise jedoch für andere Nutzungsarten) bzw. die Flächen wurden zuvor schon baulich genutzt und werden nun als Wohngebiete festgesetzt, während die andere Hälfte der Flächen neu in Anspruch genommen werden und zuvor landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder als Grünfläche genutzt wurden. Eine Flächenneuanspruchnahme, d.h. eine Nutzung von zuvor als Grünflächen oder land- bzw. forstwirtschaftlich genutzten Flächen als Wohnbauflächen, findet auf ca. 28 Prozent (ca. 27 ha) der überplanten Flächen statt.

Demgegenüber stehen Rücknahmen von Wohnbauflächen in einigen Gemeinden. Durch Aufhebungen bzw. Teilaufhebungen von Bebauungsplänen wurden Wohnbauflächen im Umfang von insgesamt rd. 28 ha aufgehoben. Es handelt sich dabei überwiegend um großflächige Einfamilienhausgebiete wie z.B. in Sülzetal, OT Dodendorf (11,6 ha) und in Biederitz, OT Gerwisch (13,4 ha), welche bisher nicht realisiert werden konnten. Zudem wurden rechtskräftige Bebauungspläne, welche Baurecht für Wohnbebauung schaffen, im Umfang von ca. 13 ha geändert. Mit den Änderungen wurden teilweise zusätzliche Flächen in sehr geringem Umfang mit in die Bebauungspläne einbezogen.

Fazit

Die Nachfrage nach selbstgenutztem Wohneigentum, insbesondere im Ein- und Zweifamilienhaussektor ist ungebrochen. Zudem liegt die Eigentümerquote in Magdeburg deutlich unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt, weshalb ein überdurchschnittlich hoher Nachholbedarf besteht. Um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland für den Eigenheimbau gerecht zu werden und der bereits eingetretenen Abwanderung der Bevölkerung ins Umland entgegen zu wirken, sollten auch künftig in der Landeshauptstadt Magdeburg ausreichend Flächen für den Eigenheimbau zu Verfügung gestellt werden. Die bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauland für den Eigenheimbau sollte sich nach unserer Einschätzung auch positiv auf die Stabilisierung des Preisniveaus wirken. Neben dem bedarfsgerechten Angebot an Wohnbauland für den Eigenheimbau dienen in Magdeburg Geschosswohnungen

⁴ Quelle: https://www.aengevelt.com/fileadmin/PDF-Dokumente/2020-05-18_Aengevelt_City_Report_Magdeburg-2020-2021.pdf, S.66, Stand 06.07.2020

der Eigentumsbildung. Qualität, Wertigkeit und Nachhaltigkeit der städtischen Wohnangebote sowie Vielfalt der Wohnangebote, Attraktivität der Wohnumfelder, Urbanität und das Vorhandensein kultureller und sozialer Infrastruktureinrichtungen insgesamt bieten positive Anreize bei der Wahl des Wohnortes.

Dr. Scheidemann
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau und Verkehr

Anlage

I0222/20 Anlage 1 Tabelle: Wohnbauflächen in Bebauungsplänen/ Satzungen der Nachbargemeinden seit 01.01.2018