

Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

zum/zur

A0038/18 **Fraktion Magdeburger Gartenpartei**

Bezeichnung

Bedarfsanalyse Wohnraum in der Landeshauptstadt Magdeburg

Verteiler

Tag

Der Oberbürgermeister

08.05.2018

Gesundheits- und Sozialausschuss

16.05.2018

Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr

07.06.2018

Stadtrat

16.08.2018

In der Sitzung des Stadtrates vom 05.04.2018 wurde folgender Antrag gestellt:

„Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, welcher Bedarf an Wohnraum in der Landeshauptstadt Magdeburg zukünftig besteht.

Zur weiteren bedarfsorientierten Wohnneubauentwicklung in der Landeshauptstadt Magdeburg ist eine Bedarfsanalyse über den zukünftigen Bedarf an Wohnungen, vor allen der Notwendigkeit sozialen Wohnungsbaus und langfristigen städtebaulichen Planungen für Wohnneubaugebiete in der Landeshauptstadt Magdeburg zwingend erforderlich.

Über diese langfristigen städtebaulichen Planungen für Wohnneubaugebiete in der Landeshauptstadt Magdeburg sowie mögliche zur Verfügung stehende Flächen für Wohnneubaugebiete ist dem Stadtrat detailliert Bericht zu erstatten.

Ebenso ist die Bedarfsanalyse über den zukünftigen Bedarf an Wohnungen, vor allem der Notwendigkeit des sozialen Wohnungsneubaus in der Landeshauptstadt Magdeburg dem Stadtrat vorzulegen.“

Die Verwaltung nimmt wie folgt Stellung:

In der Vergangenheit hat seit der Wiedervereinigung die Analyse des Wohnraumbedarfes eine untergeordnete Rolle gespielt. Das ist insbesondere der Tatsache geschuldet gewesen, dass Magdeburg starke Einwohnerverluste zu verzeichnen hatte und in der Folge mehr Wohnraum zur Verfügung stand als benötigt wurde. 1988 hatte Magdeburg mit 290.579 Einwohnern den Höchststand seit dem 2. Weltkrieg erreicht. Seitdem nahm die Einwohnerzahl ab und erreichte im Jahr 2004 den vorläufigen Tiefststand mit 226.675 Einwohnern. Seitdem ist ein moderater Einwohnerzuwachs zu verzeichnen. Am 31.12.2017 lag die Einwohnerzahl bei 241.769.

Im Jahr 2001 standen von den 145.480 Wohnungen insgesamt 31.028 Wohnungen bzw. 21,3 % in Magdeburg leer. Dieser extrem hohe Leerstand war Anlass, über das Städtebauförderprogramm Stadtumbau Ost nicht mehr benötigten Wohnraum vom Markt zu nehmen. In der Folge wurden bis zum Stichtag 31.12.2016 insgesamt 13.155 Wohnungen abgerissen oder durch Etagenreduzierungen zurückgebaut, fast ausschließlich im Plattenbausegment. Zum gleichen Stichtag 31.12.2016 existieren in Magdeburg insgesamt 143.265 Wohnungen, da in der Zwischenzeit auch neu gebaut wurde. Von diesen Wohnungen stehen 13.305 leer. Dieser Leerstand ist mit 8.760 Wohnungen überwiegend im Altbau (vor 1949 errichtete Gebäude) zu finden, häufig in verwahrlosten Immobilien, jedoch auch in Plattenbauten (2.745) und zu einem geringeren Anteil auch in ab 1990 errichteten Gebäuden.

Magdeburg verfügt zum Stichtag über 35.959 Wohnungen in Plattenbauweise (ca. ein Viertel des Gesamtbestandes), die überwiegend vollsaniert sind.

Bezüglich der Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum laut Unterkunftsrichtlinie (Fassung 16.05.2017) hat das städtische Amt für Statistik, Wahlen und demografische Stadtentwicklung Marktdatenbank des Unternehmens empirica-systeme ausgewertet. Als Kurzergebnis lässt sich festhalten, dass im Betrachtungszeitraum 2013 bis 2017 zwar der Anteil von angemessenen Wohnungen an Angeboten tendenziell gesunken ist, die Angebote in absoluten Zahlen jedoch nicht. Im Bereich von 1- und 2-Personenhaushalten, die am stärksten nachgefragt sind, ist von den absoluten Angebotszahlen keine Verringerung eingetreten. Das Ergebnis variiert sehr stark zwischen den Stadtteilen und von Jahr zu Jahr. Die Ergebnisse sind ausführlich in der Anlage dargestellt.

Im April 2018 wurde die Studie der Hans Böckler Stiftung „Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten? – Die soziale Versorgungslücke nach Einkommen und Wohnungsgröße“ veröffentlicht. In der Studie werden die 77 Großstädte in Deutschland auf Grundlage der neusten verfügbaren Mikrozensusdaten (2014) hinsichtlich einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum, differenziert nach Haushaltsgröße und Einkommensklasse, untersucht. In den nachfolgenden zwei Tabellen werden die jeweils 10 Städte mit der besten Versorgungslage für die unteren Einkommensgruppen dargestellt. Magdeburg gehört mit den Plätzen 4 und 3 zu den Städten mit den besten Werten.

Versorgungsanteile des Wohnungsbestandes für Haushalte mit 80 Prozent des Medianeinkommens, Top-Ten der Großstädte

	1 Pers. / < 45 m ²	2 Pers. / 45 < 60m ²	3 Pers. / 60 < 75m ²	4 Pers. / 75 < 90m ²	5 Pers. / 90 < 105m ²	Ge samt*
Leipzig	90,4	93,9	93,2	83,9	55,2	83,0
Halle (Saale)	92,8	91,8	86,3	62,3	60,3	79,3
Chemnitz	91,1	91,2	86,2	60,7	51,7	77,5
Magdeburg	76,6	93,5	91,3	78,7	40,5	76,3
Gelsenkirchen	85,0	92,1	87,7	73,4	61,7	75,8
Dresden	75,0	91,9	88,7	72,4	52,0	75,5
Kassel	67,1	88,1	85,5	75,3	57,2	70,3
Herne	86,8	82,5	87,0	58,5	51,3	69,7
Rostock	47,4	88,0	87,4	79,5	26,5	69,6
Jena	75,6	84,8	86,0	61,0	33,8	69,6

* umfasst auch Wohnungen über 105 m²

Quelle: Andrej Holm, Henrik Leuhn, Stephan Junker und Kevin Neitzel; „Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten? – Die soziale Versorgungslücke nach Einkommen und Wohnungsgröße“, Working Paper Forschungsförderung der Hans Böckler Stiftung, Nummer 063, April 2018

Versorgungsanteile des Wohnungsbestandes für Haushalte mit 60 Prozent des Medianeinkommens, Top-Ten der Großstädte

	1 Pers. / < 45 m ²	2 Pers. / 45 < 60 m ²	3 Pers. / 60 < 75 m ²	4 Pers. / 75 < 90 m ²	5 Pers. / 90 < 105m ²	Ge samt*
Chemnitz	36,5	67,1	75,8	55,3	47,1	58,0
Leipzig	41,7	58,7	73,9	70,8	47,1	56,3
Magdeburg	28,0	58,1	74,4	61,0	35,0	51,6
Gelsenkirchen	16,2	50,4	72,8	61,0	56,4	50,4
Halle (Saale)	56,4	50,0	63,6	50,5	49,1	48,8
Koblenz	47,0	51,2	52,7	51,2	63,5	43,3
Jena	46,2	40,3	64,2	38,6	33,8	42,1
Dresden	37,1	39,0	57,9	46,7	31,2	40,7
Kassel	30,4	45,0	58,7	44,4	38,1	40,4
Recklinghausen	12,7	55,8	58,2	42,9	33,3	37,4

* umfasst auch Wohnungen über 105 m²

Quelle: Andrej Holm, Henrik Lebuhn, Stephan Junker und Kevin Neitzel; „Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten? – Die soziale Versorgungslücke nach Einkommen und Wohnungsgröße“, Working Paper Forschungsförderung der Hans Böckler Stiftung, Nummer 063, April 2018

Auf Grundlage dieser Daten kann davon ausgegangen werden, dass Magdeburg derzeit über eine gute Versorgung mit sozialem Wohnraum verfügt.

Für die Zukunft geht das Magdeburger Amt für Statistik, Wahlen und demografische Stadtentwicklung im Betrachtungszeitraum bis 2033 von einem moderaten Einwohnerwachstum aus. Demnach würde die Einwohnerzahl bis 2033 auf 244.674 bzw. um ca. 3.000 Einwohner im Vergleich zum 31.12.2017 steigen. Das statistische Landesamt geht in seiner 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose von 2014 bis 2030 für Magdeburg von einem Höchststand im Jahr 2024 mit 242.408 Einwohnern aus. Danach wird ein leichtes Sinken der Einwohnerzahl auf 241.056 im Jahr 2030 prognostiziert.

Laut Mikrozensus des statistischen Landesamtes existierten 2016 in Magdeburg rund 138.500 Haushalte. Das Wohnraumangebot in Magdeburg verteilt sich unterschiedlich auf die verschiedenen Stadtteile. Der künftige Wohnraumbedarf hängt insbesondere von der Entwicklung der Bevölkerung, der zukünftigen Haushaltsgröße und der durch jeden Haushalt beanspruchten Wohnfläche ab.

Die Haushaltsgröße in Magdeburg hat laut Mikrozensus bis 2008 durch Rückgang der Geburtenziffer und die Abwanderung großer Haushalte ins Umland fortlaufend abgenommen und bewegt sich seitdem relativ stabil um Werte von 1,75 Personen/Haushalt. Auf Grund der inzwischen stabilen Geburtenziffer wird sich die Haushaltsgröße voraussichtlich in den nächsten Jahren weiter auf diesem Niveau bewegen.

Die Wohnraumbedarfsanalyse orientiert sich an einer künftigen Haushaltsgröße von 1,75. Bei einem weiteren Bevölkerungsanstieg auf 244.674 Einwohner bis 2033 durch den Zuwachs von rund 3.000 Einwohnern gegenüber 2017 und einer angenommenen Belegung von 1,75 Einwohner pro Haushalt ergibt sich im Jahr 2033 gegenüber 2017 ein Wohnraummehrbedarf von ca. 1.700 WE auf insgesamt rund 140.000 Wohnungen.

Während sich die durchschnittliche Haushaltsgröße über die vergangenen Jahre nur mäßig verändert hat, sind bei der Entwicklung der 1 – 4-Personenhaushalte deutliche Veränderungen zu beobachten. Während insbesondere 1 - Personenhaushalte erheblich zugenommen haben, sinkt die Anzahl der 3 - Personenhaushalte seit vielen Jahren langsam, aber beständig ab.

Im Januar 2018 waren in Magdeburg rund 3.600 Personen mit Zweitwohnsitz gemeldet und hatten hier zumindest teilweise auch Zweitwohnungen inne. Genaue Zahlen zu vorhandenen Zweitwohnungen liegen nicht vor. Im Rahmen der Bedarfsanalyse wird angenommen, dass in etwa nur die Hälfte der mit Zweitwohnsitz Gemeldeten, und damit rund 1.800 Personen, eigenen Wohnraum belegen. Weiterhin wird angenommen, dass die Zahl der Zweitwohnungen bis Ende 2030 in etwa unverändert bleibt. Somit entsteht unter Berücksichtigung einer Haushaltsgröße von 1,75 ein zusätzlicher Wohnraumbedarf von rund 1.000 Wohnungen.

Ein funktionsfähiger Wohnungsmarkt erfordert eine gewisse Reserve an Wohnungen, um Umzüge entsprechend den je nach Alter und Familienstand wechselnden Wohnwünschen zu ermöglichen. Auch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erfordern oft zeitweisen Leerstand von Wohnungen und sind in Magdeburg im nächsten Jahrzehnt noch in deutlichem Umfang zu erwarten. Unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 2,5 % erhöht sich der Wohnraumbedarf in Magdeburg auf rund 144.500 Wohneinheiten.

Legt man den Bestand von 143.265 Wohneinheiten zugrunde, ergibt sich ein Wohnraumbedarf für die kommenden 15 Jahre von ca. 1.250 Wohneinheiten. Dabei muss berücksichtigt werden, dass ein großer Teil der derzeit leerstehenden Wohnungen dem Markt nicht ohne umfassende Sanierungen zur Verfügung stehen und teilweise auch nicht mehr sanierungsfähig sind. Darüber hinaus ist fraglich, ob aus diesen Beständen die bestehende und differenzierte Nachfrage befriedigt werden kann.

Die Bauleitplanung weist bis 2030 ausreichend Flächen für den Bau des benötigten Wohnraums aus. Es stehen Flächen für 7.200 WE zur Verfügung, davon ca. zwei Drittel für den Bau von Einfamilienhäusern und ein Drittel für den mehrgeschossigen Wohnungsbau.

Als Kurzfazit lässt sich festhalten, dass derzeit und bei der prognostizierten Entwicklung Wohnraumbedarf und –Angebot nicht weit auseinanderliegen und keine Engpässe, auch nicht an preiswertem Wohnraum, auszumachen sind. Diesem Aspekt wird jedoch in der jüngst begonnenen Überarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes mit den Themen demografische Entwicklung und Wohnungsmarkt besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Dr. Scheidemann
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau und Verkehr

Anlage

S0112/18 Anlage 1 – angemessene Wohnungsangebote 2017