

Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
BOB	S0469/19	05.11.2019
zum/zur		
F0216/19 Fraktion DIE LINKE SR'in Schulz, SR Scheunchen		
Bezeichnung		
Studentisches Wohnen in Magdeburg		
Verteiler		Tag
Der Oberbürgermeister		12.11.2019

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

in der Studie „Fachkraft 2030“ analysiert *Studitemps* in Zusammenarbeit mit der *Maastricht University* seit 2014 schwerpunktmäßig das studentische Wohnen. Im Zuge der Untersuchung zum Wintersemester 2018/2019 wurden im vergangenen März über 22.000 Personen aus ganz Deutschland befragt. Ein Ergebnis: Die Mieten steigen im Allgemeinen stark, eine Entwicklung, welche die Gruppe der Student*innen mit ihren vergleichsweise geringen finanziellen Mitteln besonders betrifft. Studierende zahlen derzeit bundesweit im Schnitt 386,18 Euro Warmmiete für ihre Bleibe – und damit 16 Prozent mehr als noch vor fünf Jahren mit 332,43 Euro.

Wir fragen in diesem Zusammenhang:

1. Welche Durchschnittskosten müssen Student*innen in Magdeburg monatlich für das Wohnen (Warmmiete) aufbringen und wie sieht die Entwicklung der vergangenen 5 Jahre aus?
2. Auf wieviel Quadratmetern wohnen Student*innen in Magdeburg im Durchschnitt und wie sieht die Entwicklung der vergangenen 5 Jahre aus?
3. Ist das Angebot an Plätzen in den Wohnheimen ausreichend? Gibt es Wartelisten für Wohnheimplätze und wenn ja, wie sieht das Verhältnis zwischen der Anzahl der Wohnheimplätze und der Anzahl der wartenden Personen aus? Wie hat sich dies in den vergangenen 5 Jahren entwickelt?
4. Wenn sich der oben beschriebene Trend auch für Magdeburg bestätigt, stimmen Sie der Aussage des Geschäftsführers von *Studitemps* zu, wonach die Studenten selbst wenig Mittel haben, sich gegen die Mietsteigerung zu wehren und dementsprechend brauche es mehr Wohnheimplätze, Sozialwohnungsbau und mehr Zulagen in Form von Bafög oder Wohnungsgeld?
5. Welche konkreten Maßnahmen kann die Verwaltung der Stadt Magdeburg ergreifen um dieser steigenden Belastung für Student*innen entgegen zu wirken?

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.) Die Landeshauptstadt Magdeburg verfügt über keinen Mietspiegel, der die Kosten für Mietwohnungen aufschlüsselt. Daten über Studentisches Wohnen werden ebenfalls nicht zentral erfasst. Um dennoch ein Stimmungsbild zu erhalten, können einige Vergleichsstudien und Beispiele herangezogen werden.

Magdeburg liegt bei den Mieten für Studierende im deutschlandweiten Vergleich sehr günstig. Im Studentenwohnreport 2019 von MLP Finanzberatungsservice SE sind dazu die Verhältnisse an 30 Universitätsstandorten untersucht worden. Zusammenfassend wird hier festgestellt:

„Aufschlussreich ist der Vergleich der Kosten einer studentischen Musterwohnung in den 30 Städten. Dabei werden die gleiche Ausstattung (u.a. Einbauküche, Baujahr 1995), Größe (30m²) und Lage (1,5 km zur Uni) unterstellt, die Stadt variiert. Eine solche Musterwohnung kostet mit Abstand am meisten in München mit 717 Euro Warmmiete im Monat, gefolgt von Stuttgart mit 542 Euro und Frankfurt mit 505 Euro. Berlin weist zwar hohe Steigerungsraten auf, liegt aber mit dem Preis von 400 Euro noch im Mittelfeld. Die drei günstigsten Standorte sind Bochum (287 Euro), Leipzig (287 Euro) und Magdeburg (251 Euro).“

Bei allen Standorten wurde über den betrachteten Zeitraum seit 2010 ein Preisanstieg verzeichnet. Die jährliche Mietpreisentwicklung in dieser Zeit lag im Durchschnitt der 30 untersuchten Universitätsstädte bei 3,5 % und fiel bei Berlin (6,6 %) und München (5,5 %) besonders hoch aus. Magdeburg schneidet mit einer jährlichen Steigerungsrate von „nur“ 2,4% sehr gut ab.

Das Amt für Statistik, Wahlen und demografische Stadtentwicklung hat Zugriff auf die empirica-Systeme-Marktdatenbank, die deutschlandweit die auf dem Markt angebotenen Mietwohnungen erfasst.

So lag der Medianwert aufgeschlüsselt nach Stadtteilen für die Kaltmiete bei den von Studierenden besonders nachgefragten 1-Raum Wohnungen im Jahr 2012 zwischen 4,42 €/m² (Neu Olvenstedt) und 6,96 €/m² (Hopfengarten). 2019 liegt die Preisspanne der Medianwerte zwischen 5,40 €/m² (Neu Olvenstedt) und 7,98 €/m² (Alte Neustadt). Gemittelt über alle Stadtteile hat sich der Quadratmeterpreis von 5,37 Euro auf 6,28 Euro erhöht. Die Zahl der angebotenen 1-Raumwohnungen ist im gleichen Zeitraum von 544 auf 685 gestiegen. Die dargestellten statistischen Kennzahlen basieren auf Angebotsmieten, welche von der Marktdatenbank von empirica-systeme auf Basis von Immobilieninseraten gesammelt wurden.

In Magdeburg wohnen die Studierenden bei verschiedensten Vermietern und zum Teil in Wohnheimen des Studentenwerkes. Einige Vermieter erklären mit Blick auf die Datenschutzgrundverordnung, dass sie keine Angaben über den beruflichen Stand des Vermieters erheben. Anhand einiger Beispiele, insbesondere von Wohnungsbaugenossenschaften, kann aber die Situation bei den Mietkosten für Studierende gut aufgezeigt werden.

Die durchschnittliche Warmmiete bei Studentenzimmern liegt 2019 bei einem Vermieter bei 9,88 €/m² (2016 - 8,40 €/m²) und bei Studentenwohnungen bei 9,86 €/m² (2016 – 8,38 €/m²). Bestandteil der Warmmieten sind bei allen Studentenzimmern neben den Betriebs- und Heizkosten die TV- und Stromversorgung sowie teilweise der Internetzugang. In Abhängigkeit von den Wohnungen sind diese zum Teil voll- bzw. teilmöbliert, so dass in der Warmmiete auch Möblierungszuschläge enthalten sind. Bei einem anderen Vermieter liegen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise bei 9,23Euro, schwanken aber in Abhängigkeit von der Lage der Wohnung zur Universität oder der Hochschule.

Die durchschnittlichen Mietkosten beim Studentenwerk liegen bei 235 Euro pro Monat. Das bedeutet bei durchschnittlich 25 m² pro Wohnheimplatz Mietkosten von 9,40 €/m². Darin enthalten sind alle Nebenkosten, TV- und Internetversorgung sowie teils die Möblierung. Diese Mietpreise sind seit fünf Jahren unverändert, sollen aber demnächst überarbeitet werden.

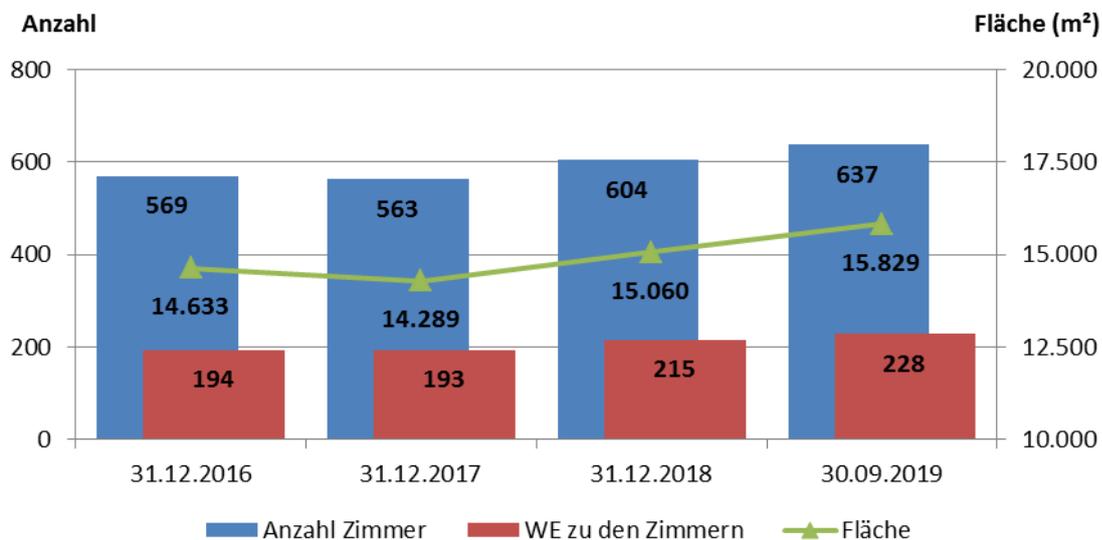
Zu 2.) Die angebotenen Wohnungsgrößen für Studierende liegen zwischen 30 und 35 m². Ein Trend ist hier nicht erkennbar, da die Betroffenen erst einmal nur für die Studienzeit planen. Vermehrt werden durch Vermieter auch Mietverträge für einzelne Zimmer abgeschlossen, mit der Möglichkeit der Nutzung der Gemeinschaftsräume. Im Durchschnitt beträgt hier die Zimmergröße 25 m².

25 m² beträgt auch die durchschnittliche Wohnfläche für einen Wohnheimplatz des Studentenwerkes. Auch hier hat es in den letzten Jahren keine signifikanten Veränderungen gegeben.

Zu 3.) In Magdeburg verfügt das Studentenwerk über 1.481 Wohnheimplätze. Trotz des relativ entspannten Immobilienmarktes kann die Nachfrage nach Wohnheimplätzen nicht abgedeckt werden. Es gibt derzeit 789 offene Bewerbungen. Die Belegungsquote der Wohnheime ist mit knapp 8 % von der Gesamtzahl der Studierenden an der Otto-von-Guericke-Universität und der Hochschule Magdeburg-Stendal über die letzten Jahre konstant.

Zu 4.) Die guten Möglichkeiten für Studierende in Magdeburg relativ preiswerten Wohnraum zu finden, ist eines der Argumente sich für die Otto-von-Guericke-Universität oder die Hochschule zu entscheiden. Dieser Standortvorteil muss unbedingt erhalten werden. Die Zahl der offenen Anfragen nach Wohnheimplätzen zeigt, dass Handlungsbedarf besteht. Es muss vor allem vermieden werden, dass studentisches Wohnen mit dem sozialen Wohnen konkurriert. Zu beachten dabei ist, dass die Wohnungsangebote mit den Förderungssätzen der beim BAföG berücksichtigten Wohnungspauschale bezahlbar sind.

Zu 5.) Die Wobau als städtische Gesellschaft hat umfangreiche Angebote für Studierende. So wurde die Fläche für Studentenzimmer in den letzten Jahren um 8,2% gesteigert auf 15.829 m² gesteigert.



Das Studentenwerk Magdeburg als Träger der Wohnheime ist sehr bemüht, das Angebot zu erweitern. Dort schätzt man aber ein, dass vor dem Hintergrund der gestiegenen Preise beim Bauen und der Kosten bei der Bewirtschaftung die Realisierung neuer Wohnheimplätze ohne öffentliche Förderung nicht realisierbar ist. Die Landeshauptstadt wird das Studentenwerk bei den Bemühungen zur Schaffung neuer Plätze unterstützen.