

Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
Amt 12	S0424/21	09.11.2021
zum/zur		
A0216/21 Fraktion DIE LINKE		
Bezeichnung		
Mietsituation in Magdeburg - Spezialauswertung des Magdeburger Bürger:innenpanels		
Verteiler	Tag	
Der Oberbürgermeister	16.11.2021	
Ausschuss für kommunale Rechts- und Bürgerangelegenheiten	16.12.2021	
Stadtrat	27.01.2022	

Der Stadtrat möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird gebeten, eine Spezialauswertung des Magdeburger Bürger:innenpanels über die Entwicklung der Mietpreise in den einzelnen Magdeburger Stadtteilen vorzulegen. Diese Auswertung soll ebenfalls Bestandteil späterer Publikationen des Magdeburger Bürger:innenpanels sein.

Begründung:

Mit dem Magdeburger Bürger:innenpanel steht der Landeshauptstadt Magdeburg ein mächtiges statistisches Instrument zur Verfügung. Es kann positive und negative Entwicklungen einzelner Stadtteile anzeigen, so dass die kommunale Politik rechtzeitig eingreifen kann.

Der Mietwohnungsmarkt in einigen Stadtteilen ist durch starke Mieterhöhungen angespannt. Dies führt zu Verdrängung und sozialer Entmischung.

Die Verwaltung nimmt wie folgt Stellung:

Das Bürgerpanel ist aus Sicht des Amtes für Statistik, Wahlen und Digitalisierung aus folgenden zwei Gründen nicht dazu geeignet, eine systematische Auswertung der Mietpreisentwicklung vorzunehmen:

- **Fragetiefe:** Das Bürgerpanel fragt die Einstellungen und Einschätzungen der Bürger*innen der Landeshauptstadt Magdeburg zu insgesamt 15 Themenkomplexen ab. Daher können im Bereich Wohnen nur einfache Kennzahlen zur Miete, wie Wohnfläche, Kaltmiete sowie Nebenkosten und Art des Wohnverhältnisses (Eigentum oder Wohnen zur Miete) sowie im Themenkomplex Energie Fragen zur Heizungsart und Warmwasserversorgung, das ungefähre Baujahr (aktuellste Baujahrsklasse ab 2002) und eine grobe Einschätzung zum Grad der energetischen Sanierung abgefragt werden. Hierdurch werden Unterschiede in der Ausstattung des Mietsegments nur unzureichend abgebildet (Neubau, Bezug nach Komplettanierung, gehobene Ausstattungsmerkmale). Eine tiefere Befragung zu diesen Themenkomplexen würde die Zeit zur Beantwortung des Fragebogens aber unzumutbar verlängern, so dass als Folge mit einer geringen Responserate zu rechnen ist.
- **Stichprobengröße:** In den 18 abgeschlossenen Befragungswellen des Bürgerpanels haben minimal 878 und maximal 1131 Befragte teilgenommen. Davon wohnt ein gewisser Anteil im eigenen Haus bzw. in einer Eigentumswohnung (ca. 25 %) bzw. in alternativen Wohnformen (WG, Wohnheim etc.). Für eine kleinräumige valide

Auswertung, z.B. auf die recht grobe räumliche Gliederung der Stadtteile, ist die Datenmenge zu gering.

Als Alternative zum Bürgerpanel steht dem Amt für Statistik, Wahlen und Digitalisierung mit Zugriffsrechten auf die Angebotsmietdatenbank von den value Marktdaten (ehemals empirica-Systeme) eine weitere Datenquelle zu Mietdaten zur Verfügung. Bei den Zugriffsrechten handelt es sich um einen Vollzugriff auf das Segment der unmöblierten Mietwohnungen in Magdeburg. In der Marktdatenbank werden dabei Angebote von Mietdaten aus verschiedenen Quellen (Online-Portalen, Zeitungsinseraten) systematisch gesammelt, bereinigt und sofern vorhanden unter Angabe der Geokoordinaten und detaillierten Ausstattungsmerkmalen zur Verfügung gestellt.

Vorteile	Nachteile
Breite Datengrundlage	Angaben von Vermieter → Verzerrung durch Marktinteresse
Geringer Erhebungsaufwand	Keine Gewähr auf Vollständigkeit
Weitestgehend geokodiert	Keine Gewähr auf Richtigkeit
Zusätzlich Ausstattungsmerkmale (Balkon, Einbaukühe, Gäste-WC, Stellplatz, etc. mit angegeben)	Höher als ältere Bestandsmieten
Guten Einblick auf Marktdynamik aufgrund: <ul style="list-style-type: none"> - zeitnahen Zugriff auf großes Angebotstool - Vergleichbare Datengrundlage über einen langen Beobachtungszeitraum 	Kein Hinweis auf ortsübliche Vergleichsmiete z.B. im Sinne einer Mietspiegeluntersuchung (kann Bürgerpanel aber auch nicht leisten) Selektive Auswahl (begehrte Wohnungen werden erst gar nicht in gängigen Angebotsportale dargestellt)

Tabella 1: Auswahl Vor- und Nachteile bei der Analyse von Angebotsmietdaten

Auch unter den Aspekt, dass Angebotsmieten in ihrer Aussagekraft und Qualität nicht vergleichbar mit Bestandsmieten sind (vgl. Tabelle 1), kann durch eine systematische Auswertung der Mietdaten ein guter Überblick über die Tendenz der Mietpreisentwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg erzielt werden. Zwar ist auch hier in einigen Stadtteilen aufgrund der Eigentümer- und Baustruktur die Zahl der Angebotsmieten gering, aber durch die Geokodierung der Daten können geostatistische Verfahren auch für kleinräumige Gebiete Analyseergebnisse ermöglichen neben der bloßen tabellarischen Aufschlüsselung von Median- bzw. Durchschnittsmieten nach Stadtteil und Ausstattung. Eine regelmäßige Auswertung kann im Auftrag des Stadtrates ein- oder zweijährig durch eine eigene Veröffentlichung zum Themenkomplex Wohnen erfolgen.

JAHR	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ANGEBOTE	6026	4919	5794	6325	7505	8452	8497	9364	7671

Tabella 2: Anzahl der Angebotsdaten für die Stadt Magdeburg (value Marktdatenbank)

Darüber hinaus besteht mit Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes am 01.07.2022 die Notwendigkeit, dass die Landeshauptstadt Magdeburg einen Mietspiegel erstellen muss. Veröffentlichungsfrist ist für einen einfachen Mietspiegel spätestens der 01.01.2023, für einen qualifizierten Mietspiegel der 01.01.2024 (§ 558 c (4) BGB I i. d. F. v. 1. Juli 2022).

Mietspiegel sind nach Gesetzeslage regelmäßig zu aktualisieren bzw. neu aufzulegen. Sofern der Entschluss für einen qualifizierten Mietspiegel fällt, wird somit ein weiteres gutes Instrument zur Verfügung stehen, welches den Mietmarkt in den Stadtteilen im Sinne von ortsüblichen Vergleichsmieten abbildet.

Dr. Trümper