

# Landeshauptstadt Magdeburg

## Stellungnahme der Verwaltung öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
Amt 61	S0222/22	14.06.2022
zum/zur		
A0094/22 <b>Fraktion DIE LINKE</b>		
Bezeichnung		
Bezahlbare Mieten sichern – Mietsteigerungen eindämmen!		
Verteiler	Tag	
Der Oberbürgermeister	21.06.2022	
Ausschuss für Familie und Gleichstellung	12.07.2022	
Gesundheits- und Sozialausschuss	07.09.2022	
Ausschuss für kommunale Rechts- und Bürgerangelegenheiten	22.09.2022	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	29.09.2022	
Stadtrat	06.10.2022	

In der Sitzung des Stadtrates am 28.04.2022 wurde folgender Antrag A0094/22 gestellt.

„Der Oberbürgermeister wird beauftragt, Voruntersuchungen einzuleiten und mittels eines sogenannten Grobscreenings auszuloten, in welchen ausgewählten Gebieten der Landeshauptstadt Magdeburgs Milieuschutzgebiete ausgewiesen werden können. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr ist halbjährlich über den Untersuchungsstand zu informieren.“

Hierzu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

In den vergangenen Jahren hat sich der Magdeburger Wohnungsmarkt, auch im Vergleich mit anderen Städten Deutschlands, als relativ mieterfreundlich erwiesen. Es mussten keine besonderen Maßnahmen zur Schaffung sozialen Wohnraums ergriffen werden, da auch für einkommensschwächere Haushalte ausreichend Wohnraum zur Verfügung stand. Auch ließen sich keine besonderen Segregationsprozesse beobachten. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Stellungnahmen S0113/18 und S0493/19 verwiesen. Darüber hinaus wurde auch im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030+ für die Gesamtstadt in der Prognose der Wohnbedarfe und des Wohnbestandes konstatiert, dass der Bestand die Bedarfe decken wird. Das soll natürlich auch in Zukunft so bleiben.

Umgangssprachlich als "Milieuschutzgebiete" bezeichnete Gebiete sind Satzungsgebiete nach § 172 (1) Nr. 2 BauGB, in denen die Gemeinde durch Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung (Erhaltungssatzung) festlegt, dass zur "Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung"

- für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen eine gemeindliche Genehmigung erforderlich ist sowie
- nach § 172 (4) BauGB die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll.

Diese besonderen Gründe sind in Anlehnung an § 141 BauGB im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen festzustellen.

Voruntersuchungen umfassen regelmäßig alle Untersuchungen, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Milieuschutzsatzung sowie der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge. Sie sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen

Lebensumständen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden, sofern eine bzw. keine Milieuschutzsatzung erlassen werden würde.

Der vorliegende Antrag umfasst grundsätzlich das gesamte Stadtgebiet der Landeshauptstadt Magdeburg, in dem durch Einleiten von Voruntersuchungen und eines sog. Grobscreenings auszuloten ist, in welchen ausgewählten Gebieten der Landeshauptstadt Magdeburgs Milieuschutzgebiete ausgewiesen werden können.

Hinsichtlich der Fragestellung zur Miethöhe (bezahlbare Mieten - Mietsteigerungen eindämmen) sind durch Stadtratsbeschluss-Nr. 1307-043(VII)22 vom 27.01.2022 zur DS0520/21 für die Vorbereitung und Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels nach dem Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (MdRG) sowie der Mietspiegelverordnung (MsV) auch die Bereitstellung dafür erforderlicher zusätzlicher Finanzmittel beschlossen worden.

Der qualifizierte Mietspiegel ist für Kommunen mit mehr als 50.000 Einwohner\*innen gesetzlich vorgeschrieben.

Der qualifizierte Mietspiegel muss spätestens bis zum 01.01.2024 durch die nach Landesrecht zuständige Behörde erstellt und veröffentlicht sein. Für die Landeshauptstadt Magdeburg erfüllt dies das Amt für Statistik, Wahlen und Digitalisierung.

Im Hinblick auf die Zielstellung des Antrages stellt nach Auffassung der Verwaltung der zum 01.01.2024 vorliegende qualifizierte Mietspiegel ein zentrales Ergebnis eines sog. Grobscreenings dar.

Um unwirtschaftliche Doppelarbeiten zu vermeiden, empfiehlt die Verwaltung daher zunächst die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels abzuwarten. Sollten sich Anzeichen für einen teilweise stark angespannten Wohnungsmarkt ergeben, können diese dann zur Vorauswahl möglicher Milieuschutzgebiete herangezogen werden, die dann nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden personellen und finanziellen Ressourcen Gegenstand von gebietsbezogenen vorbereitenden Untersuchungen werden können.

Rehbaum  
Beigeordneter für Umwelt und Stadtentwicklung