

Landeshauptstadt Magdeburg - Die Oberbürgermeisterin -		Datum 21.06.2023 Öffentlichkeitsstatus öffentlich
Dezernat VI	Amt Amt 61	

INFORMATION

I0174/23

Beratung	Tag	Behandlung
Die Oberbürgermeisterin	04.07.2023	nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	24.08.2023	öffentlich
Stadtrat	14.09.2023	öffentlich

Thema: Bezahlbare Mieten sichern - Mietsteigerungen eindämmen!

Am 14. November 2022 hat der Stadtrat den Antrag A0094/22 mit Beschluss-Nr. 4321-056(VII)22 beschlossen.

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.

Die Stadtverwaltung informiert zum ersten halbjährlichen Untersuchungsstand.

Seit Antragstellung im April letzten Jahres und der Beschlussfassung durch den Stadtrat hat die Stadtverwaltung das im Auftrag des Stadtplanungsamtes erstellte „Wohnraumkonzept der Landeshauptstadt Magdeburg“ vorgelegt, das der Stadtrat am 16.02.2023 als I0329/22 zur Kenntnis genommen hat. Das Wohnraumkonzept attestiert der Landeshauptstadt insgesamt einen, auch im Vergleich mit anderen Städten, entspannten Wohnungsmarkt. Auch wird eingeschätzt, dass die vorhandenen Wohnraumpotenziale für den prognostizierten Wohnraumbedarf ausreichen. Darüber hinaus kann die durch die intel-Ansiedlung entstehende zusätzliche Nachfrage durch entsprechendes Handeln befriedigt werden. Im Kapitel „Mieten und Preise“ wird ein Vergleich zwischen Angebotsmieten aus den Jahren 2015 und 2020 durchgeführt. Die wichtigsten Ergebnisse dieses Vergleiches sind:

- Der Anstieg der Angebotsmieten wird mit ca. 2,5 % pro Jahr als moderat eingestuft.
- Die günstigsten Angebotsmieten sind in Wohnungen der Baualtersklasse 1949 – 1990.
- Es gibt einen deutlichen Angebotsmietpreisanstieg bei kleinen (unter 40 qm) und großen Wohnungen (über 120 qm).
- Die Stadtteile mit den höchsten Angebotsmieten (angegeben ist jeweils der Median) sind Werder (7,03 €), Hopfengarten (6,95 €), Altstadt (6,75 €), Buckau (6,74 €) und Ottersleben (6,59 €).
- Der größte Angebotsmietpreisanstieg sind in Buckau und Ottersleben zu beobachten.

„Die Angebotsmieten sind Mietpreise, zu denen die Wohnungen aktuell auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden. Sie entsprechen somit nicht immer den tatsächlichen vereinbarten Mieten. Der Unterschied zwischen den Bestandsmieten und den Angebotsmieten

gibt Hinweise auf Marktdynamiken, An- und Entspannungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt. Zu den Angebotsmieten existieren unterschiedliche Datenbanken und Mietpreissammlungen, die sowohl Wohnungsangebote der größeren Wohnungsunternehmen als auch der privaten Anbieter berücksichtigen. Dabei ist allerdings zu beachten, dass Angebotsmieten den tatsächlichen Markt überzeichnen, da viele preiswerte Wohnungen nicht offen und viele teure Ladenhüter oder Neubauten überdurchschnittlich oft angeboten werden. Angebotsmieten stellen häufig nur einen Teil des Mietwohnungsmarktes dar.“ (Wohnraumkonzept der Landeshauptstadt Magdeburg, Seite 32)

Die genannten Stadtteile gilt es zu beobachten und die weitere Entwicklung zu analysieren. Werder, Hopfengarten und Ottersleben gehören bezüglich der Sozialdaten zu den Stadtteilen, die über dem städtischen Durchschnitt liegen (s. Stadtteilreport 2021, als I0316/22 am 16.02.2023 vom Stadtrat zur Kenntnis genommen). Die Altstadt und Buckau liegen leicht unter dem städtischen Durchschnitt. Hier spielen vermutlich die Zentralität und Lagegunst sowie die Beliebtheit eine besondere Rolle, aber auch der oben beschriebene Effekt, dass überproportional viele Neubauwohnungen angeboten werden.

Die Stadtverwaltung erarbeitet momentan unter der Federführung des Amtes für Statistik, Wahlen und Digitalisierung einen qualifizierten Mietspiegel. Im Rahmen dieser Arbeiten werden auch systematisch die Bestandsmieten erhoben. Diese Erhebung ermöglicht einen wesentlich genaueren Einblick in die aktuelle Mietpreissituation in den Stadtteilen als dies die Angebotsmieten ermöglichen. Mit der nächsten Information werden daher sehr wahrscheinlich detailliertere Erkenntnisse zur Mietsituation und der Notwendigkeit von Milieuschutzsatzungen vorliegen.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass in der Landeshauptstadt als Reaktion auf die allgemein gestiegenen Mietkosten zum 1. Februar 2023 die Grenzwerte für angemessenen Wohnraum erhöht wurden.

Rehbaum
Beigeordneter für Umwelt und Stadtentwicklung