

Landeshauptstadt Magdeburg - Die Oberbürgermeisterin -		Datum 25.01.2024
Dezernat VI	Amt Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich

I N F O R M A T I O N

I0026/24

Beratung	Tag	Behandlung
Die Oberbürgermeisterin	06.02.2024	nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	22.02.2024	öffentlich
Stadtrat	07.03.2024	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.

Dies ist die zweite Information zum Thema. Im letzten Jahr informierte die Stadtverwaltung mit I0174/23 zum damaligen Zwischenstand. Die Information wurde in der Sitzung vom 18.09.2023 vom Stadtrat zur Kenntnis genommen.

Zwischenzeitlich wurde das im Auftrag des Stadtplanungsamtes erstellte „Wohnraumkonzept der Landeshauptstadt Magdeburg“, das der Stadtrat am 16.02.2023 als I0329/22 zur Kenntnis genommen hat, einem Monitoring unterzogen. Im Ergebnis wird der Landeshauptstadt nach wie vor insgesamt ein, auch im Vergleich mit anderen Städten, entspannter Wohnungsmarkt attestiert. Zum Thema „Mieten und Preise“ sind die wichtigsten Ergebnisse:

- Der Anstieg der Angebotsmieten in den Jahren 2015 bis 2020 wird mit ca. 2,5 % pro Jahr als moderat eingestuft. Zwischen 2020 und 2022 nahm die Dynamik leicht auf 3 % zu. Die Breite der Mietpreisverteilung lässt nach wie vor auf einen eher entspannten Mietwohnungsmarkt schließen.
- 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 2022 Prester (8,02 €), Werder (7,50 €), Rothensee (7,25 €), Buckau (7,24 €), Diesdorf (7,02 €) und die Altstadt (7,00 €). Der größte Angebotsmietpreisanstiege 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 der Anlage zu I0329/22)

Wie bereits mit der I0174/23 angekündigt wurden im Rahmen der Erarbeitung eines qualifizierten Mietspiegels für die Landeshauptstadt Magdeburg unter Federführung des Amtes für Statistik, Wahlen und Digitalisierung systematisch die Bestandsmieten erhoben. Sie ermöglichen einen wesentlich genaueren Einblick in die aktuelle Mietpreissituation in den Stadtteilen. In Anlage 1 sind für die Stadtteile Magdeburgs sowohl der Median als auch das arithmetische Mittel der erhobenen Bestandsmieten (ohne Ein- und Zweifamilienhäuser) abgebildet.

Bezogen auf den Median sind die Stadtteile mit den höchsten Mieten (in €/qm):

Ottersleben	7,00
Berliner Chaussee	6,65
Rothensee	6,57
Nordwest	6,55
Herrenkrug	6,50

Bezogen auf das arithmetische Mittel sind die Stadtteile mit den höchsten Mieten (in €/qm):

Buckau	7,27
Ottersleben	7,08
Werder	7,05
Herrenkrug	6,97
Rothensee	6,76

Die genannten Stadtteile gilt es zu beobachten und die weitere Entwicklung zu analysieren. Ottersleben, Berliner Chaussee, Rothensee, Nordwest, Herrenkrug, Werder, Prester und Diesdorf 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.

Es ergibt sich kein einheitliches Bild bzw. es lassen sich bislang keine eindeutigen Hinweise identifizieren, die auf das Erfordernis einer sozialen Erhaltungssatzung hindeuten. Für 2024 ist daher geplant, im Rahmen der Fortschreibung des Wohnraumkonzeptes dieses Erfordernis genauer gutachterlich zu untersuchen.

Rehbaum
Beigeordneter für Umwelt und Stadtentwicklung

Anlage
I0026/24 Anlage 1 Mittlere Mieten nach Stadtteil