

**TIMOUROU**®

WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE



**WOHNRAUMKONZEPT MAGDEBURG**

**HANDLUNGSFELD  
NEUE NEUSTADT**

---

DER LANDESHAUPTSTADT MAGDEBURG  
VOM 22. JANUAR 2026

**IM AUFTRAG DER LANDESHAUPTSTADT MAGDEBURG**  
FACHBEREICH STADTPLANUNG UND VERMESSUNG

BEARBEITUNG: Valerie Häfele, Tobias Jacobs  
KARTOGRAPHIE: Valerie Häfele

**TIMOUROU**®

WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE

Karl-Liebknecht-Str. 141, 04275 Leipzig  
Tel: 0341/92610550  
E-Mail: [info@timourou.de](mailto:info@timourou.de)

[www.timourou.de](http://www.timourou.de)

---

## NEUE NEUSTADT

Für die Stadtteile Alte Neustadt und Neue Neustadt wurde im Jahr 2019 das Integriertes Handlungskonzept fortgeschrieben. In Abgrenzung dazu und Teil des Wohnraumkonzeptes Magdeburg soll der Stadtteil Neue Neustadt in diesem Handlungsfeld aus rein wohnungswirtschaftlicher Sicht betrachtet werden.

Beim Stadtteil Neue Neustadt handelt es sich historisch um ein ehemaliges Arbeiterquartier, das bis heute unter anderem von einfachen Altbauten und Gewerbegebieten geprägt ist. Über die Jahre hinweg hat sich jedoch auch im Stadtteil Neue Neustadt eine für Magdeburg typische gemischte Baustruktur ergeben. Ein Drittel der Wohnungen in diesem Stadtteil ist im Eigentum der Magdeburger Wohnungsunternehmen. Innerhalb Magdeburgs handelt es sich bei der Neuen Neustadt, insbesondere seit 2015, um ein attraktives Ankunftsquartier insbesondere für Zuziehende durch Flucht- und Arbeitsmigration. Die Bevölkerungsstruktur ist in vielerlei Hinsicht vielfältig, vom Alter, über die Herkunft bis hin zu den Wohnvorstellungen. Insgesamt besteht in der Neuen Neustadt eine hohe Dynamik in Bezug auf das Wanderverhalten, Veränderungen der

demographischen und sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung sowie der Haushaltsstruktur, die sowohl Chancen als auch Risiken mit sich bringt.

Vor dem Hintergrund der aktuellen und zu erwartenden Wohnungsmarktentwicklungen in der Gesamtstadt Magdeburg stellen sich für die Neue Neustadt die Fragen,

- wie die Position des Stadtteils im Magdeburger Wohnungsmarkt ist,
- welche zukünftigen Nachfragetrends zu erwarten sind,
- welche spezifischen Risiken und Chancen es gibt und
- welche Strategien und Maßnahmen zur Entwicklung des Wohnungsangebotes sinnvoll wären.

Dazu werden im Folgenden Analysen des Wohnungsangebots und der Wohnungsnachfrage durchgeführt, Einschätzungen zu zukünftigen Trends vorgenommen sowie potenzielle Zielgruppen und ihre Anforderungen an Wohnungsangebot und Wohnumfeld abgeleitet.<sup>1</sup>

## 1 WOHNUNGSANGEBOT UND WOHNUMFELD

### DER STADTTEIL

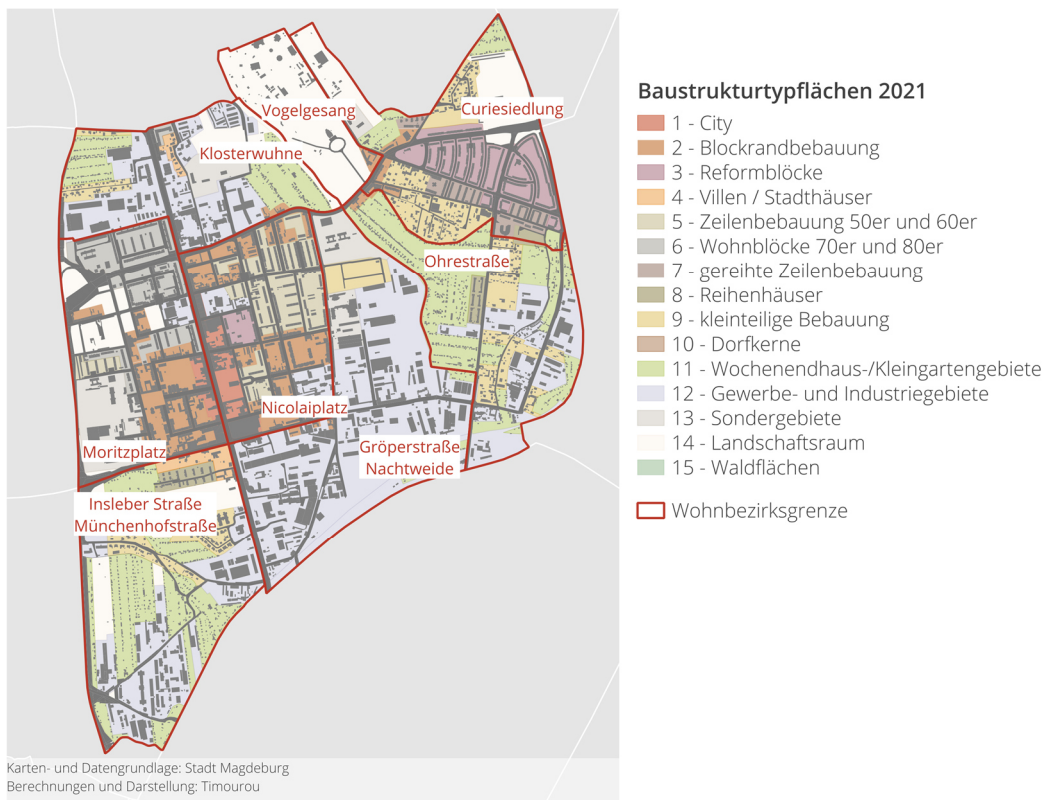
Der Stadtteil Neue Neustadt befindet sich zwischen dem Stadtteil Alte Neustadt mit Universitätsstandort im Süden und den Großwohnsiedlungen im Stadtteil Neustädter See im Norden. Die Lübecker Straße schafft sowohl die Verbindung zu diesen beiden Stadtteilen als auch zum Magdeburger Zentrum, insbesondere durch die entsprechenden Straßenbahnlinien. Jeweils westlich und östlich der Lübecker Straße grenzen die beiden Wohnbezirke Moritzplatz und Nicolaiplatz an (►siehe ABB. 1). Dabei ist die Lübecker Straße nicht als Trennung, sondern als verbindendes

Element der beiden Wohnbezirke zu verstehen. Die Lübecker Straße als Hauptgeschäftsstraße ist ein wichtiger Begegnungsort im Stadtteil, weist wenig Gewerbeleerstände und eine hohe Infrastrukturausstattung auf. Die jeweils dahinter liegenden Wohnbezirke sind von einer gemischten Bebauung geprägt. Ein weiteres Wohnquartier ist die Curiesiedlung<sup>2</sup>, eine Reformsiedlung im Nord-Osten des Stadtteils, östlich angrenzend an den Zoo. An diese drei Wohnbezirke grenzen jeweils noch kleinteilige Bebauungen sowie Wochenend- und Kleingartengebiete an.

<sup>1</sup> Die Erarbeitung des Handlungsfeldes wurde datenseitig von den Wohnungsunternehmen WOB AU, Otto von Guericke, MWG, Die Stadtfelder, WBG 1954, 1893 sowie Post und Energie unterstützt. Zudem teilte das Stadtteil- und Geschäftsstraßenmanagement seine Erfahrungen und Einschätzungen mit.

<sup>2</sup> Die Curiesiedlung wurden von den Architekten Carl Krayl und Paul Wahlmann entworfen und ab 1929 errichtet. Heute handelt sich dabei um ein Flächendenkmal des Siedlungsbaus der Moderne.

BAUSTRUKTUR UND WOHNBEZIRKE DER NEUEN NEUSTADT



Die Wohnbezirke Klosterwuhne, Gröperstraße Nachtweide, Ohrestraße und Insleber Straße Münchenhofstraße sind darüber hinaus auch stark gewerblich geprägt. Die Neue Neustadt ist mit ihrer gemischten Baustruktur, unterschiedlich starken Bebauungsdichte innerhalb des Stadtteils sowie den vorhandenen Gewerbebetrieben dem Stadtraumtyp B zuzuordnen.<sup>3</sup> Es handelt sich um ein Übergangsgebiet von der innerstädtischen Bebauung hin zum Siedlungswohnen.

**GEMISCHTE BAUSTRUKTUR**

Die Verteilung nach Baualtersklassen spiegelt die gemischte Bauweise im Stadtteil wider (siehe ABB. 1). Es finden sich hier Wohnungen aus allen Baualtersklassen. 34 % der Wohnungen in der Neuen Neustadt sind in Eigentümerschaft der Magdeburger Wohnungsunternehmen, wobei die Magdeburger Wohnungsunternehmen unterschiedlich stark in der Neuen Neustadt vertreten sind (siehe ABB. 2).

Die meisten Wohnungen der Magdeburger Wohnungsunternehmen entstammen der Baualtersklasse 1946 bis 1990 und wurden in Zeilenbau- oder Plattenbauweise gebaut (siehe ABB. 3). Wohnungen der Wohnungsunternehmen in der Curiesiedlung sind der Baualtersklasse 1919 bis 1945 zuzuordnen. In Gebäuden, die vor 1919 oder nach 1990 gebaut wurden, sind die Magdeburger Wohnungsunternehmen nicht vertreten.

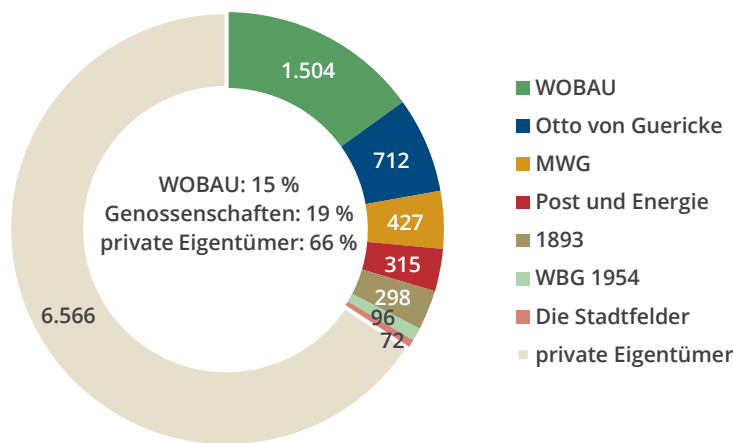
**WENIG LEERSTAND BEI DEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN**

Während im Jahr 2015 noch 15,7 % aller Wohnungen in der Neuen Neustadt leer standen, liegt die Leerstandsquote im Jahr 2024 nur noch bei 9,8 %. Während sich im Altbau nur noch wenige Totalleerstände befinden, liegt der Leerstandsschwerpunkt bei den Plattenbauten privater Eigentümer (siehe Information).

<sup>3</sup> Siehe Wohnraumkonzept 2022, Kapitel 4 – Stadtraumtypen des Wohnens.

ABB. 2

EIGENTÜMERSTRUKTUR DES WOHNUNGSBESTANDS IN DER NEUEN NEUSTADT



Datengrundlage: Magdeburger Wohnungsunternehmen, Amt für Statistik, Wahlen und Digitalisierung  
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

Bei den Magdeburger Wohnungsunternehmen beträgt die Leerstandsquote nur knapp 5 % und verteilt sich in den drei Wohnbezirken mit Wohnungsbestand der Magdeburger Wohnungsunternehmen unterschiedlich:

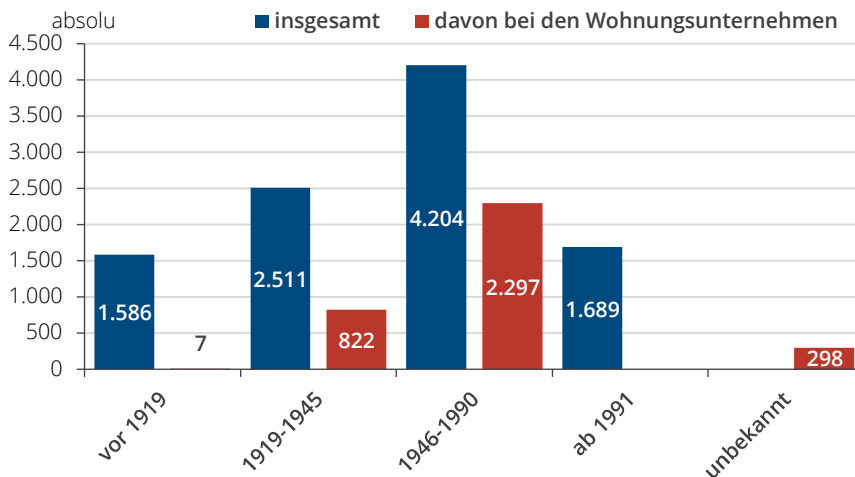
- In den Wohnbezirken Moritzplatz und Nicolaiplatz beträgt die Leerstandsquote jeweils rund 3 % und liegt damit nur knapp über der Fluktuationsreserve.
- In der Curiesiedlung hingegen liegt der Leerstand bei 11,3 %. Dies ist unter anderem auf geplante Sanierungen zurückzuführen.

**EINFACHERE BIS MITTLERE MARKTSEGMENTE**

Auch in der Objektqualität lässt sich im Stadtteil Neue Neustadt eine Vielfalt erkennen. Entsprechend der Marktsegmente aus dem Wohnraumkonzept 2022 sind die Wohnungen im **kompakten Geschosswohnungsbau** zu einem Teil dem einfacheren Segment zuzuordnen. Es handelt sich um einfache Wohnungen im Altbau, die zu einem Großteil in den 1990er-Jahren saniert wurden und nun zunehmend wieder sanierungsbedürftig werden. Zum anderen Teil sind die Wohnungen dem mittleren Segment des kompakten Geschosswohnungsbaus mit jüngeren Sanierungen und einer guten Wohnlage zuzuordnen.

ABB. 3

WOHNUNGSBESTAND IM STADTTEIL NEUE NEUSTADT NACH BAUALTER



Datengrundlage: Amt für Statistik, Wahlen und Digitalisierung, Magdeburger Wohnungsunternehmen  
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

Das gehobene Segment ist in der Neuen Neustadt so gut wie nicht vorhanden, weder im Altbau noch in den folgenden Marktsegmenten.

Das Marktsegment des **Siedlungsgeschosswohnungsbaus** zeigt sich in der Neuen Neustadt in einer Bandbreite nach Baualtersklassen: Wohnblöcke der 1970er und 1980er-Jahre in der nördlichen Hälfte des Wohnbezirks Moritzplatz, gereichte Zeilenbebauung der 1950er und 1960er Jahre überwiegend im Wohnbezirk Nicolaiplatz, sowie die Reformblöcke in der Curiesiedlung. Die Reformblöcke sowie Zeilenbebauungen sind dabei unterschiedlich gut saniert und entweder dem einfacheren oder mittleren Segment zuzuordnen. Die Plattenbauten weisen eine große Bandbreite von sehr schlicht und kaum saniert (einfacheres Segment) bis umfassend saniert (mittleres Segment) auf. Das gehobene Marktsegment im Siedlungsgeschosswohnungsbau ist in der Neuen Neustadt nicht vorhanden.

Und auch im individuellen Wohnungsbau ist in der Neuen Neustadt vor allem das einfachere, teilweise das mittlere Marktsegment vertreten.<sup>4</sup>

## LAGEQUALITÄTEN UND KLEINRÄUMIGE UNTERSCHIEDE

In den verschiedenen Marktsegmenten bildet sich auch die Vielfalt an Lagequalitäten innerhalb der Neuen Neustadt ab:

- In der Curiesiedlung handelt es sich um ein ruhiges Wohnen mit einem hohen Identifikationsgrad der Einwohner mit ihrer Siedlung, die eher für sich steht als sich als Teil des Stadtteils Neue Neustadt versteht. Die Grünflächen in den Innenhöfen der Siedlung werden zwar gepflegt, von den jeweiligen Hausgemeinschaften jedoch wenig zum Verweilen genutzt. Dezentrale Begegnungsorte im öffentlichen Raum sind in der Curiesiedlung nicht vorzufinden. Im Wohnbezirk befinden sich zwei kleine Nahversorger. Für weitere Infrastrukturausstattung müssen andere Wohnbezirke aufgesucht werden.
- In der zweiten Reihe östlich der Lübecker Straße im Wohnbezirk Nicolaiplatz befindet sich ebenfalls ein ruhiges Wohnquartier. Dieses weist durch die Versorgung an der Lübecker Straße zusätzlich eine gute Infrastrukturausstattung auf. Der Nicolaiplatz an der Lübecker Straße, der derzeit neu gestaltet wird, ist der öffentliche Platz des Quartiers. Dezentrale Begegnungsorte im öffentlichen Raum, sind jedoch darüber hinaus kaum vorhanden.
- In der zweiten Reihe westlich der Lübecker Straße befindet sich im südlichen Teil des Wohnbezirkes Moritzplatz sowie im nördlichen Teil des Wohnbezirkes Insleber Straße Münchenhofstraße ebenfalls ein eher ruhiges Wohnquartier. Rund um den Moritzplatz findet mehr Leben im öffentlichen Raum statt. Der Moritzplatz selbst mit seinen angrenzenden Kultureinrichtungen prägt den Wohnbezirk als öffentlicher Platz.

## PLATTENBAUTEN PRIVATER EIGENTÜMER

Die Plattenbauten privater Eigentümer sind neben höheren Leerstandszahlen zum größeren Teil durch einen geringen Sanierungsstand geprägt. Das Geschäftsmodell beinhaltet möglichst wenig in die Objekte zu investieren und überwiegend im KdU-Segment anzubieten, um so eine hohe Mietrendite zu erzielen. Nimmt diese ab, wird nach Möglichkeit weiterverkauft. Aufgrund der dafür derzeit negativen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, ist der Weiterverkauf jedoch häufig nicht möglich. Ein zunehmender Sanierungsstau ist die Folge. Hinsichtlich der Bewohnerschaft

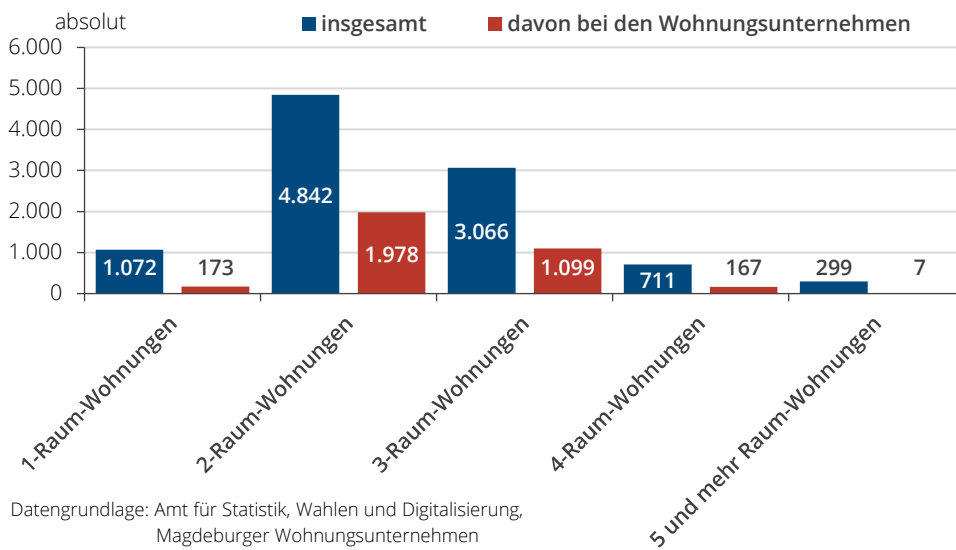
handelt es sich häufig um ein einfaches Klientel, das Anspruch auf Unterstützung durch die KdU hat. Häufig werden die Wohnungen zudem überbelegt.

Die mangelnde Wohnqualität, das sanierungsbedürftige Erscheinungsbild der Objekte und die Konzentration sozial schwieriger Haushalte strahlen negativ auf das Wohnumfeld aus. Dabei stellt sich die Frage, welche Perspektive es hinsichtlich dieser Gebäude gibt und ob sie sich bereits auf dem Weg zu Problemimmobilien befinden.

<sup>4</sup> Auch der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt (2025) stellt in der Neuen Neustadt überwiegend einfache Lagen, teilweise mittlere Lagen für den individuellen Wohnungsbau fest.

ABB. 4

WOHNUNGSBESTAND NACH WOHNUNGSGRÖÖE



Datengrundlage: Amt für Statistik, Wahlen und Digitalisierung, Magdeburger Wohnungsunternehmen  
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

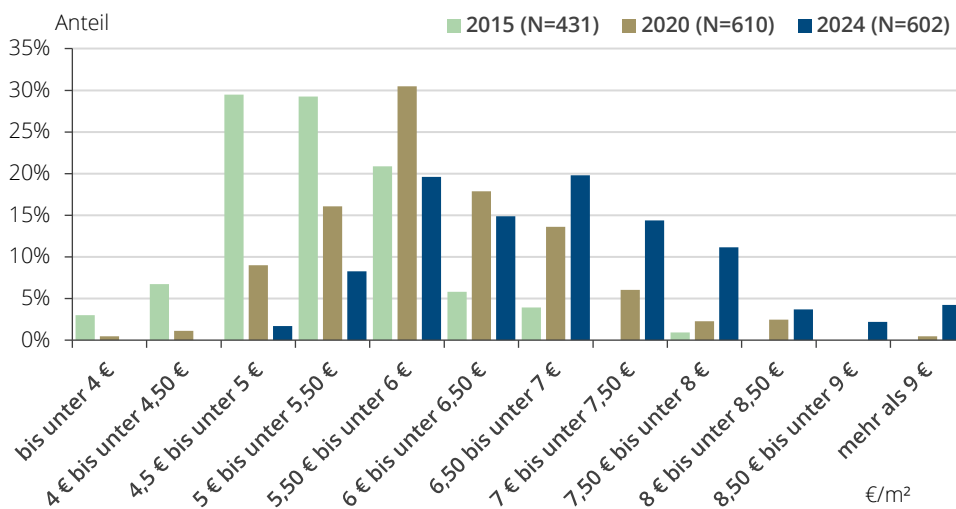
Darüber hinaus gibt es auch in diesem Quartier wenige dezentrale Orte der Begegnung. Aufgrund der dort vorhandenen Baustruktur der Plattenbauweise besteht eine höhere Bebauungsdichte. Nördlich der Hundisburger Straße befindet sich ein Plattenbauquartier mit einfacher Wohnlage. Der Wohnbezirk Moritzplatz weist insgesamt eine gute Infrastrukturausstattung einerseits durch die Versorgung an der Lübecker Straße, andererseits durch vorhandene Bildungseinrichtungen auf. Die Wohngebäude direkt an der Lübecker Straße sind geprägt von ihrer Lage an der Hauptstraße.

**ÜBERWIEGEND 2- UND 3-RAUMWOHNUNGEN**

Neben der Vielfalt an Baustruktur, Lagequalitäten und dem Vorhandensein verschiedener Marktsegmente besteht jedoch nur eine geringe Vielfalt der Wohnungen hinsichtlich ihrer Wohnungsgrößen. Dies betrifft insbesondere die Magdeburger Wohnungsunternehmen, deren Wohnungen in der Neuen Neustadt zu 58 % aus 2-Raum-Wohnungen und zu 32 % aus 3-Raum-Wohnungen bestehen (▶siehe ABB. 4). Größere Wohnungen mit 4 und mehr Räumen finden sich, auch nur mit 10 % des Gesamtwohnungsbestands, eher in den Altbauten der privaten Eigentümer.

ABB. 5

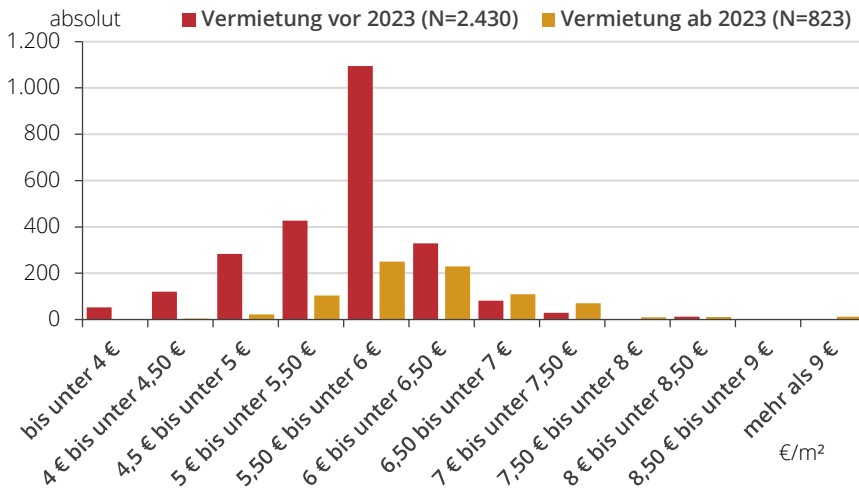
VERTEILUNG DER ANGEBOTSMIETEN IN DER NEUEN NEUSTADT



Datengrundlage: IDN ImmoDaten GmbH von Koopmann Analytics  
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 6

BESTANDSMIETEN DER MAGDEBURGER WOHNUNGSUNTERNEHMEN



Datengrundlage: Magdeburger Wohnungsunternehmen  
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

**BEZAHLBARE MIETEN**

Mit einem Median der Angebotsmieten von 6,80 €/m² im Jahr 2024 liegt der Stadtteil Neue Neustadt leicht unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 7,00 €/m².<sup>5</sup>

Unter Betrachtung der Angebotsmieten in der Neuen Neustadt lässt sich einerseits im Zeitverlauf von 2015 bis 2024 feststellen, dass diese deutlich gestiegen sind (siehe ABB. 5): Lagen im Jahr 2015 noch 68 % der Angebotsmieten unter 5,50 €/m², sind es im Jahr 2024 nur noch 10 %. Die Angemessenheitsgrenze der Kosten der Unterkunft liegt derzeit bei rund 5,80 €/m² nettokalt.<sup>6</sup> Die Verteilung der Angebotsmieten zeigt, dass im Jahr 2024 in der Neuen Neustadt noch Mieten unter der Angemessenheitsgrenze angeboten werden, jedoch nur zu einem geringen Teil (rund 16 %).

Des Weiteren lassen die Angebotsmieten im Jahr 2024 erkennen, dass auch einige teurere Angebotsmieten mit 9 €/m² und mehr angeboten wurden. Das breite Mietenspektrum in der Neuen Neustadt bildet den vielfältigen Wohnungsbestand ab. Die meisten Wohnungen werden jedoch zwischen 5,50 €/m² und 7,00 €/m² angeboten.

Bei den Bestandsmieten der Magdeburger Wohnungsunternehmen zeigt sich, dass die meisten Bestandsmieten unter 6,00 €/m² liegen (siehe ABB. 6). Die Bestandsmieten mit einer Vermietung ab dem Jahr 2023 (Neuvertragsmieten) zeigen eine leichte Mieterhöhung. Die meisten Wohnungen wurden dennoch auch seit 2023 zwischen einem Quadratmeterpreis von 5,50 € und 6,50 € vermietet. Die Magdeburger Wohnungsunternehmen nehmen entsprechend eine wichtige Funktion in der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum in der Neuen Neustadt und damit in Magdeburg ein.

Die Bestandsmieten zeigen zudem, dass 25 % der Wohnungen der Magdeburger Wohnungsunternehmen erst seit 2023 vermietet sind. Dies hat teilweise mit Neubezügen nach Sanierung, aber auch mit einer relativ hohen Fluktuation bei der Bewohnerschaft zu tun.

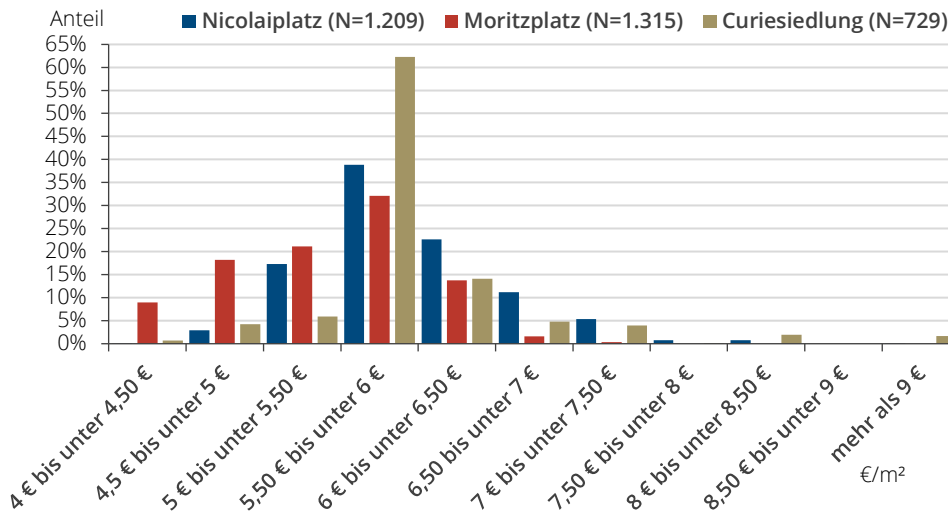
Innerhalb des Stadtteils verteilen sich die Bestandsmieten der Magdeburger Wohnungsunternehmen unterschiedlich (siehe ABB. 7):

- In der Curiesiedlung werden die meisten Wohnungen zu einem Preis von 5,50 €/m² bis 6 €/m² vermietet. Diese eindeutige Mietpreisstruktur zeigt die Ähnlichkeit der Wohnungen innerhalb der Siedlung.

<sup>5</sup> Siehe auch Monitoring Eckwerte 2025 des Wohnraumkonzepts Magdeburg.

<sup>6</sup> Siehe Neue KdU-Richtwerte ab 01.03.2025 (Fortschreibung des Schlüssigen Konzepts).

BESTANDSMIETEN DER MAGDEBURGER WOHNUNGSUNTERNEHMEN NACH WOHNBEZIRKEN



Datengrundlage: Magdeburger Wohnungsunternehmen  
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

- Auch wenn am Nicolaiplatz ebenfalls die meisten Wohnungen zwischen 5,50 €/m² bis 6 €/m² vermietet werden, zeigt sich hier eine größere Verteilung. 20 % der Wohnungen werden zu einem geringeren Preis, 41 % der Wohnungen zu einem teureren Quadratmeterpreis vermietet.
- Die günstigsten Wohnungen werden am Moritzplatz vermietet: Über die Hälfte der Wohnungen hat eine Bestandsmiete von weniger als 5,50 €/m². Dies entspricht einem, auch bei den Wohnungsunternehmen, geringeren Sanierungsgrad in diesem Wohnbezirk.

## 2 WOHNUNGSNACHFRAGE

Die Wohnungsnachfrage im Stadtteil Neue Neustadt ist von einer hohen Dynamik in der Bevölkerungsstruktur geprägt. Die Zahl der Einwohner stieg in den Jahren 2016 bis 2018, war von 2019 bis 2021 rückläufig und steigt seit 2022 wieder kontinuierlich an (►siehe ABB. 8). Damit entwickelte sich die Einwohnerzahl analog zur Außenwanderung. Vom Stadtteil Neue Neustadt kann entsprechend von einem attraktiven Ankunftsquartier in Magdeburg gesprochen werden, das stark vom internationalen Zuzug und einer hohen Dynamik geprägt ist (►siehe Information).

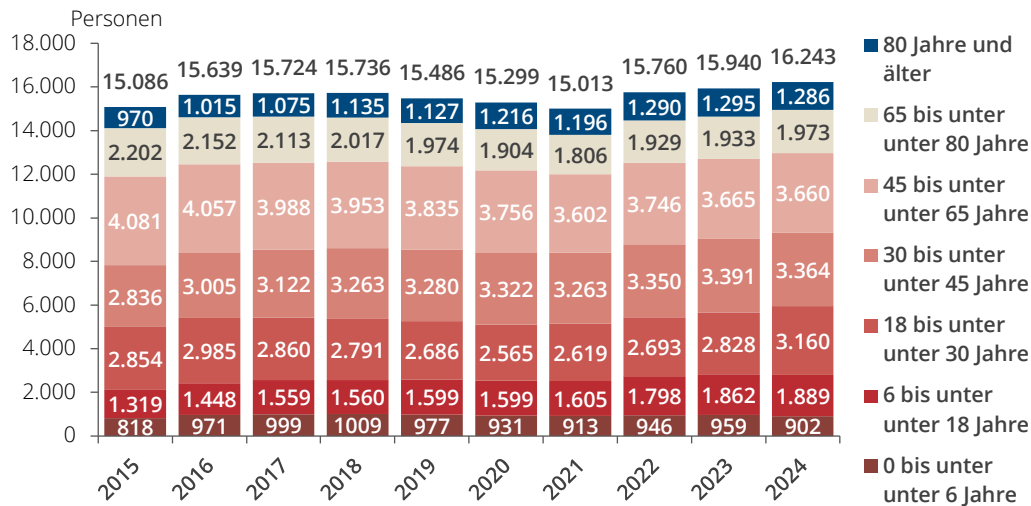
Im Jahr 2024 leben im Stadtteil 16.243 Personen mit Hauptwohnsitz. Die Dynamik zeigt sich unter anderem in einer Veränderung der Altersstruktur innerhalb der letzten 10 Jahre:

- Die Zahl der älteren Senioren (80 Jahre und älter) ist seit 2015 um +33 % gestiegen, während die Zahl der jüngeren Senioren (65 bis unter 80 Jahre) rückläufig war.
- Parallel dazu ist die Anzahl der Kinder und damit der Familien gestiegen.
- Die Zahl der jungen Erwachsenen (18 bis unter 30 Jahre) entwickelte sich ähnlich wie die Gesamteinwohnerzahl: Sie stieg in den Jahren 2016 und 2017, sank dann bis 2021 und steigt seit 2022 wieder stetig an.

Innerhalb der Neuen Neustadt wohnt der Hauptteil der Bevölkerung in den Wohnbezirken Moritzplatz und Nicolaiplatz, gefolgt von der Curiesiedlung. Diese drei Wohnbezirke weisen wiederum eine unterschiedliche Verteilung der Bevölkerung nach Herkunft oder nach Altersgruppen auf.

ABB. 8

EINWOHNERENTWICKLUNG IM STADTTTEIL NEUE NEUSTADT



Datengrundlage: Amt für Statistik, Wahlen und Digitalisierung  
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

Die Dynamik hinsichtlich der Bevölkerungsstruktur beinhaltet für den Stadtteil einerseits Chancen, beispielsweise durch eine steigende Bevölkerungszahl aufgrund von Zuzügen, andererseits auch Risiken, wie Leerstandsgefährdung aufgrund bevorstehender Generationswechsel und einer zu geringen Differenzierung des Wohnungsangebots nach Wohnungsgrößen. Nachbarschaftliche Herausforderungen aufgrund einer vielfältigen Bevölkerungsstruktur haben das Image des Stadtteils Neue Neustadt innerhalb Magdeburgs in den letzten Jahren negativ geprägt.

In den folgenden Abschnitten werden die zentralen Zielgruppen der Wohnungsnachfrage, wie sie

auch im Wohnraumkonzept 2022 identifiziert wurden, für die Neue Neustadt analysiert und mögliche Perspektiven für diese im Stadtteil abgeschätzt (relevante Zielgruppen der Neuen Neustadt siehe ABB. 9). Im Mittelpunkt stehen dabei die Fragen:

- Wer ist schon da?
- Wer kommt und wer geht?
- Wer könnte kommen?

Am Ende der jeweiligen Zielgruppenbeschreibung und Ableitung möglicher Perspektiven werden Handlungsempfehlungen aufgeführt, die für ein attraktives Wohnungsangebot der jeweiligen Zielgruppe im Stadtteil notwendig sein.

**2.1 WOHNEN FÜR EINKOMMENSCHWÄCHERE HAUSHALTE**

Die Gruppe der einkommenschwächeren Haushalte ist vielfältig. Ihre Gemeinsamkeit liegt in einer hohen Sensibilität gegenüber (Miet-) Preiserhöhungen, sie haben jedoch unterschiedliche Möglichkeiten und Ansprüche auf Wohnraum.

Preiserhöhungen, sie haben jedoch unterschiedliche Möglichkeiten und Ansprüche auf Wohnraum.

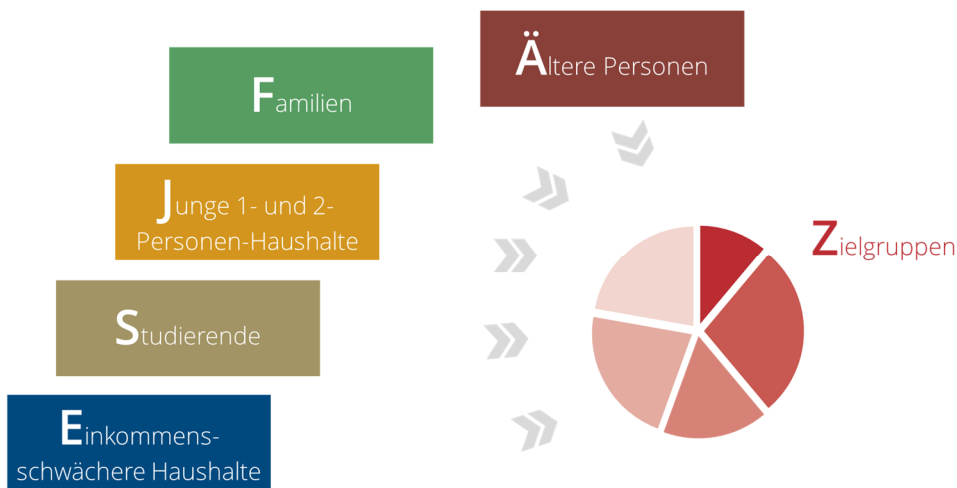
**ANKUNFTSQUARTIER – DURCHGANGSQUARTIER – AUFSTIEGSQUARTIER**

Unter Ankunftsquartiere versteht man Quartiere, die stark vom internationalen Zuzug geprägt sind und eine hohe Fluktuation aufweisen. Bezahlbare, leerstehende Wohnungen machen die Quartiere für neu Zugezogene zu einem attraktiven Ort des Ankommens. Je nachdem wie der Gesamtwohnungsmarkt, der Arbeitsmarkt und das soziale

Netzwerk im Quartier sind, entscheiden sich die Personen, im Quartier zu bleiben und sich dort weiterzuentwickeln. Das Quartier wird damit zum Ort der Integration und des sozialen Aufstiegs („Aufstiegsquartier“). Ist dies nicht der Fall und sie ziehen woanders hin, handelt es sich eher um ein „Durchgangsquartier“.

ABB. 9

WICHTIGSTE ZIELGRUPPEN DER NEUEN NEUSTADT



Darstellung: Timourou

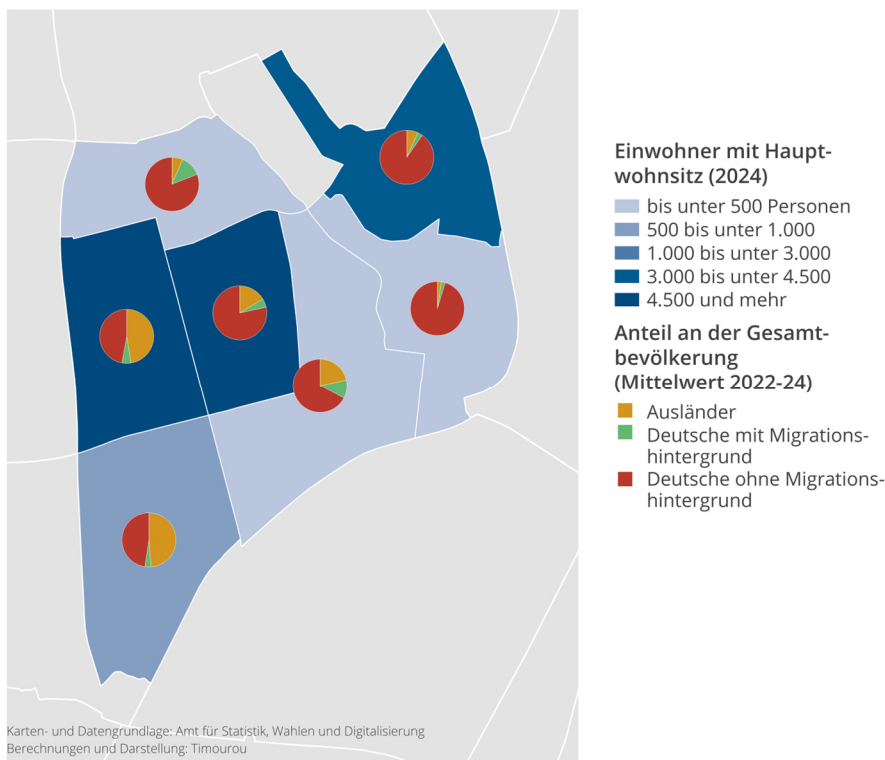
Dabei unterscheiden sie sich insbesondere durch die Frage, ob sie Transferleistungen zur Deckung der Wohnkosten erhalten oder nicht.<sup>7</sup>

Teil dieser Gruppe sind unter anderem Migranten. Der Begriff Migranten umfasst wiederum eine breite Palette unterschiedlicher Gruppen. Zu

ihnen gehören Bürger mit ausländischer Staatsbürgerschaft, darunter Arbeitnehmer, Schutzsuchende, Studierende, Familienangehörige etc., aber auch Deutsche mit ausländischer Herkunft wie Spätaussiedler oder Eingebürgerte und auch deutsche Kinder mit ausländischen Eltern.

ABB. 10

BEVÖLKERUNG MIT UND OHNE MIGRATIONS Hintergrund IN DER NEUEN NEUSTADT



Karten- und Datengrundlage: Amt für Statistik, Wahlen und Digitalisierung  
Berechnungen und Darstellung: Timourou

<sup>7</sup> Siehe Handlungsfeld Wohnen für einkommensschwächer Haushalte des Wohnraumkonzepts Magdeburg aus dem Jahr 2024.

Ein großer Teil der Migranten erzielt zu Beginn ihrer Aufenthaltszeit nur vergleichsweise niedrige Einkommen, anerkannte Asylbewerber sind sogar am Anfang vorrangig Transferleistungsbezieher. Entsprechend benötigen sie preiswerten Wohnraum. Je länger die Aufenthaltsdauer ist und je besser die Integration in den Arbeitsmarkt erfolgt, desto höher fallen die Einkommen aus. und es werden auch Wohnungen des mittleren Marktsegmentes gesucht.

### ANKUNFTSQUARTIER NEUE NEUSTADT

Da der Stadtteil Neue Neustadt sowohl Mieten unter der Angemessenheitsgrenze der KdU als auch bezahlbare Mieten für Personen mit einem niedrigen Einkommen, das jedoch über dem Anspruch auf Transferleistungsbezug liegt, verzeichnet, hat die Neue Neustadt eine bedeutende Funktion als Ankunftsquartier. Innerhalb des Stadtteils fällt der Anteil der Ausländer und

Deutschen mit Migrationshintergrund unterschiedlich hoch aus (▶siehe ABB. 10):<sup>8</sup>

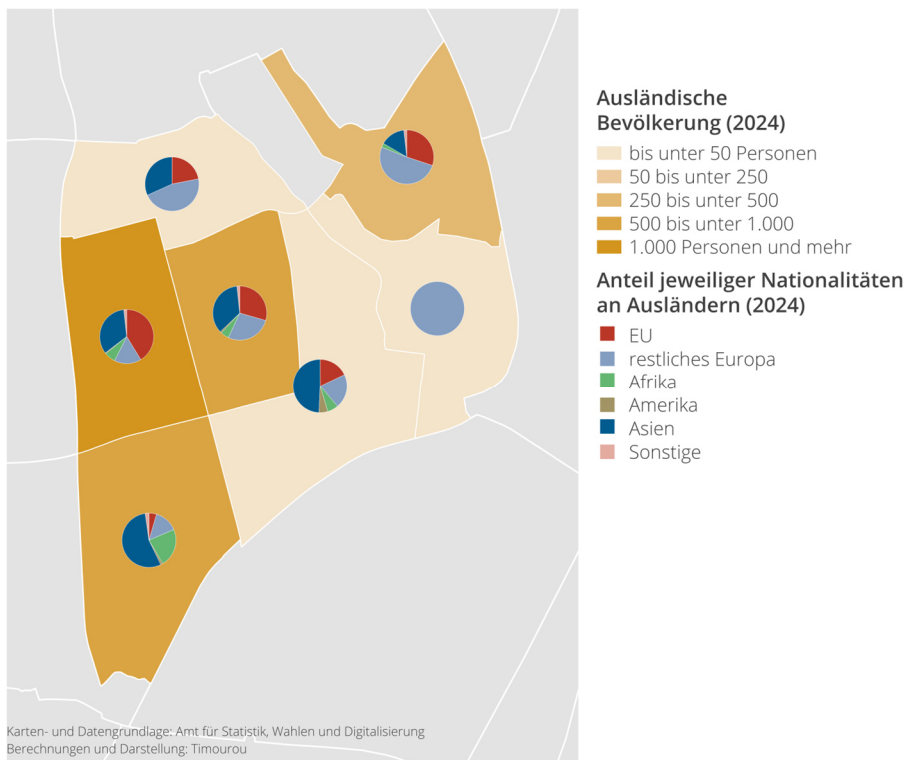
- Die Curiesiedlung weist mit 90 % einen hohen Anteil Deutscher ohne Migrationshintergrund auf (Mittelwert der Jahre 2022 bis 2024).
- Auch am Nicolaiplatz sind 78 % der Bevölkerung Deutsche ohne Migrationshintergrund.
- Am Moritzplatz leben im Mittelwert der Jahre 2022 bis 2024 48 % Ausländer und 5 % Deutsche mit Migrationshintergrund.

Auch die Herkunftsstruktur der Ausländer in den einzelnen Wohnbezirken sieht unterschiedlich aus (▶siehe ABB. 11):

- In der Curiesiedlung kommt ein großer Teil der Ausländer aus dem restlichen Europa. Insbesondere Zuzügler aus der Ukraine haben hier Wohnraum gefunden.
- Am Nicolaiplatz fällt der Anteil der Personen aus Asien, wie beispielsweise Syrien oder Afghanistan, höher aus.

ABB. 11

### AUSLÄNDER NACH HERKUNFT IN DER NEUEN NEUSTADT



<sup>8</sup> Der 49 %-ige Anteil an Ausländern im Wohnbezirk Insleber Straße / Münchenhofstraße begründet sich in der dort ansässigen Gemeinschaftsunterkunft. Diese prägt auch die Herkunft der Ausländer im Wohnbezirk: Die meisten Ausländer kommen aus Asien, gefolgt von Afrika.

- Am Moritzplatz kommen nur wenige Personen aus dem restlichen Europa, dafür ist der Anteil der Personen mit EU-Bezug, wie Rumänien oder Bulgarien, größer. Der Anteil an Personen aus Asien und damit überwiegend Syrien ist ähnlich hoch wie am Nicolaiplatz.

### MANCHE BLEIBEN, MANCHE GEHEN

Der Wohnbezirk Moritzplatz ist von einem eher geringen Sanierungsgrad mit schlichten, preiswerten Wohnungen geprägt. Insbesondere die Plattenbauten privater Eigentümer, aber auch die preiswerten Wohnungen der Magdeburger Wohnungsunternehmen in diesem Quartier bieten sich den Zuziehenden als Wohnungen zum Ankommen an.

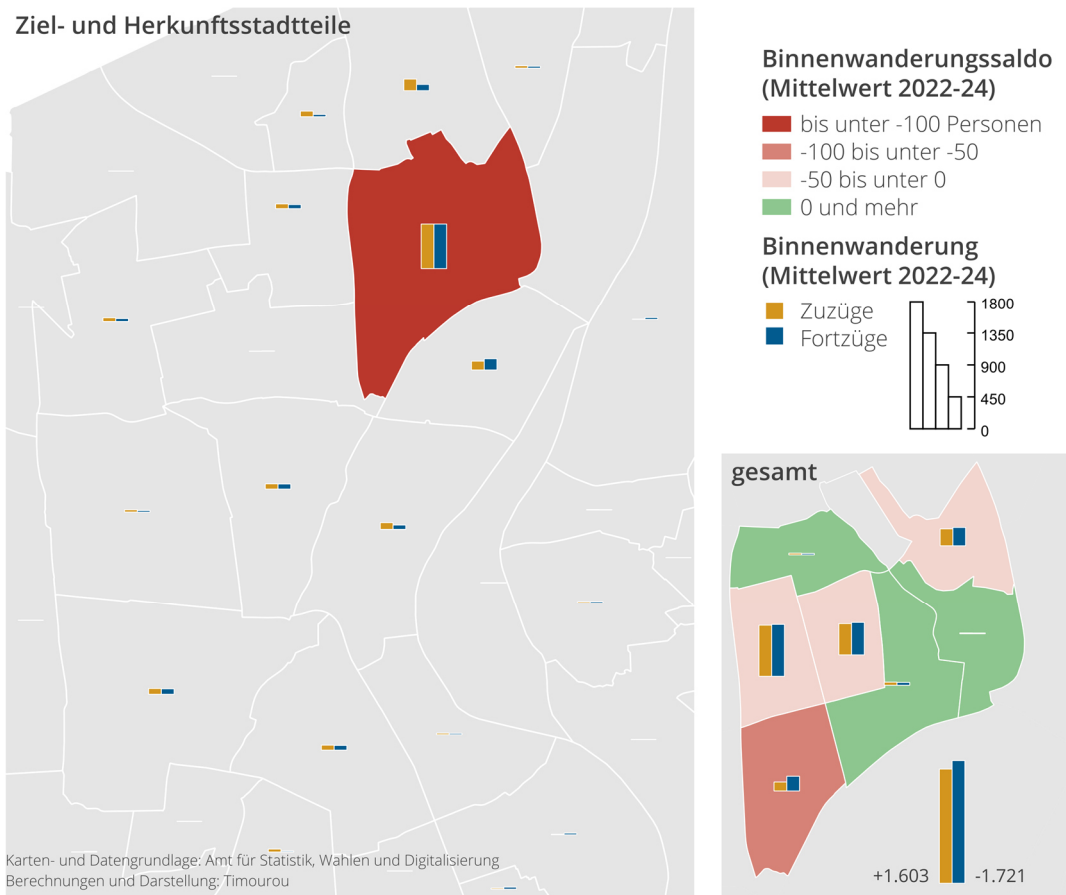
Aus vielerlei Gründen haben migrantische Haushalte größere Zugangsprobleme zum Wohnungsmarkt als Einheimische. In Kombination mit den Standorten preiswerten Wohnens führt dies

häufig zu räumlichen Konzentrationen von Migranten. Dies ist erstmal von Vorteil, um sich gegenseitig unterstützen zu können und das Ankommen zu erleichtern. Ab einer gewissen Größenordnung ist die Schwelle von der Integration zur reinen Konzentration jedoch überschritten und die Häufung kann zum Nachteil werden.

Als ein attraktives Ankunftsquartier stellt sich deswegen die Frage, ob die Neue Neustadt auch ein Aufstiegsquartier ist. Mit zunehmender Integration, auch in den Arbeitsmarkt und damit einhergehendem höheren Einkommen, fragen die zugezogenen Haushalte in einem nächsten Schritt häufig Wohnungen mit einer etwas besseren Ausstattung sowie einer passenderen Wohnungsgröße für ihren Haushalt nach. Entsprechend ist ein Ankunftsquartier von einer hohen Umzugsdynamik geprägt. Eine hohe Fluktuation zeigt sich entsprechend im Wohnbezirk Moritzplatz: 29 % der vermieteten Wohnungen bei den Magdeburger Wohnungsunternehmen am Moritzplatz wurden erst nach 2023 vermietet.

ABB. 12

BINNENWANDERUNG (MITTELWERT 2022 BIS 2024)



Die Binnenwanderungskarte zeigt die hohe Umzugsdynamik mit rund 1.600 Zuzügen und rund 1.720 Wegzügen jährlich, Mittelwert der Jahre 2022 bis 2024 (►siehe ABB. 12). Mit einem Saldo von rund -120 Personen verliert die Neue Neustadt gegenüber den anderen Magdeburger Stadtteilen (Binnenwanderungsverlierer). Die meisten Zu- und Fortzüge fallen dabei auf den Wohnbezirk Moritzplatz, gefolgt vom Nicolaiplatz.<sup>9</sup>

Hinsichtlich der Frage, wohin die Binnenwanderungsfortzüge ziehen oder woher sie kommen, wird deutlich, dass mehr als ein Drittel der Umzüge innerhalb der Neuen Neustadt stattfindet. Daraus lässt sich ableiten, dass die Neue Neustadt für viele auch ein Aufstiegsquartier ist, aber nicht für alle.

Die größten Austauschbeziehungen bestehen mit den angrenzenden Stadtteilen Alte Neustadt und Neustädter See. Insgesamt verteilen sich die Binnenzu- und -fortzüge jedoch auf viele Stadtteile Magdeburgs.

Mögliche Fortzugsgründe aus der Neuen Neustadt könnten zum Beispiel die Community, die in einem anderen Stadtteil wohnt, oder attraktive Möglichkeiten zum Wohnen in einem anderen Stadtteil sein. Ein weiterer Grund die Neue Neustadt zu verlassen, könnte ein nicht passendes Wohnungsangebot sein.

Migranten weisen häufig typische Haushaltsgrößen mit einem hohen Anteil an 1-Personen-Haushalten einerseits und größeren Familienhaushalten vor allem mit fünf und sechs Mitgliedern andererseits auf. Nach dem ersten Ankommen und mit zunehmender Integration auch in den Arbeitsmarkt fragen die größeren Haushalte deswegen häufig größere Wohnungen nach. Da die Wohnungsgrößenstruktur in der Neuen Neustadt jedoch überwiegend aus 2- oder 3-Raum-Wohnungen besteht, könnte ein mangelndes Angebot an größeren Wohnungen zum Wegzug führen.

## ÜBERDURCHSCHNITTLICHER ANTEIL AN BEDARFGEMEINSCHAFTEN

Wie zuvor dargestellt, sind der größte Anteil der Bevölkerung Deutsche ohne Migrationshintergrund in der Neuen Neustadt. Auch unter ihnen gibt es im Stadtteil einen höheren Anteil an einkommensschwächeren Haushalten, mit und ohne Transferleistungsbezug.

Ein Teil der einkommensschwächeren Haushalte, darunter Deutsche ohne Migrationshintergrund, Deutsche mit Migrationshintergrund und Ausländer, sind somit Bedarfsgemeinschaften nach SGB II. Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften an den Haushalten ist von 2018 bis 2023 in der Neuen Neustadt um vier Prozentpunkte gesunken, liegt im Jahr 2024 mit 14,2 % jedoch deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 9,2 %.

## PERSPEKTIVE FÜR EINKOMMENSCHWÄCHERE HAUSHALTE IN DER NEUEN NEUSTADT

Aufgrund vieler ungewisser Faktoren, wie die Entwicklung der Migrationsströme, die Entwicklung des High Tech Parks (HTP) oder der ehemaligen Gewerbefläche für die Intel-Chipfabrik, ist die zukünftige Entwicklung der Einwohnerzahl Magdeburgs und damit die Entwicklung des Wohnungsmarktes derzeit unsicher. Dies zeigt sich auch in unterschiedlichen Prognoseergebnissen:<sup>10</sup>

- Unter der Annahme, dass die Zuwanderung abnehmen wird, rechnet die 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts einen Rückgang der Bevölkerungszahl voraus.
- Die neuste Prognose des Amtes für Statistik, Wahlen und Digitalisierung Magdeburg geht jedoch von anhaltenden Wanderungsbewegungen wie in den letzten Jahren aus. Ergebnis ist eine steigende Bevölkerungszahl bis 2034.

Aufgrund der Funktion des Stadtteils Neue Neustadt als Ankunftsquartier bedeutet dies, dass die Einwohnerzahl in den kommenden Jahren je nach Zuwanderung sowohl sinken als auch steigen

<sup>9</sup> Aufgrund der dort ansässigen Gemeinschaftseinrichtung ist der Wohnbezirk Insleber Straße / Münchenhofstraße zwar Außenwanderungsgewinner, jedoch deutlicher Binnenwanderungsverlierer.

<sup>10</sup> Siehe Monitoring Eckwerte 2025 des Wohnraumkonzepts Magdeburg.

kann. Umso mehr sollte sich die Neue Neustadt darum bemühen, sowohl weiterhin attraktiv für Ankommende zu sein als auch die bereits in der Neuen Neustadt Wohnenden zu halten.

Im Rahmen des Monitorings des Wohnraumkonzepts 2022 wurde außerdem festgestellt, dass die Entspannung des Magdeburger Wohnungsmarktes abnimmt. Sollte sich diese Entwicklung in den kommenden Jahren fortsetzen, ist mit einer Ausdifferenzierung der Mietpreisentwicklung innerhalb Magdeburgs zu rechnen. Das bedeutet, dass sich die Mietpreise je nach Teilmarkt oder je nach Stadtteil unterschiedlich entwickeln werden. Entsprechend könnte die Funktion der Neuen Neustadt zur Wohnraumversorgung mit bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte stärker werden.

## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Hinsichtlich der Handlungsempfehlungen für einkommensschwächere Haushalte in der Neuen Neustadt in Bezug auf ein passendes Wohnungsangebot gibt es zwei Handlungsansätze:

### 1. Ankunftsquartier erhalten

- Dafür muss **preiswerter Wohnraum** in der Neuen Neustadt erhalten werden.
- Zudem müssen **Zeichen gesetzt** werden, durch beispielsweise Gestaltung der Fassade<sup>11</sup> oder attraktive Eingangsgestaltung auch der Wohngebäude mit preiswerten Mieten. Ein attraktives Wohnumfeld drückt Wertschätzung aus und heißt die Ankommenden Willkommen. Dies betrifft insbesondere die Gebäude im Wohnbezirk Moritzplatz nördlich der Hundisburger Straße und rund um die Umfassungsstraße.
- Für eine gute Nachbarschaft sollten **dezentrale Begegnungsorte** für alle Altersgruppen geschaffen werden:<sup>12</sup>
  - So müssen neben Spielplätzen auch Calstenics-Angebote für Jugendliche geschaffen werden.

- Es braucht genügend Sitzbänke, damit keine Konkurrenz unter den Altersgruppen entsteht.
- **Hausmeister** mit Sprachkenntnissen oder ähnlicher Herkunft der Bewohnerschaft können eine Vermittlerfunktion zwischen Wohnungsunternehmen und Bewohnerschaft übernehmen und einen wichtigen Beitrag zur Integration der Ankommenden leisten. Über den Quartiershausmeister können sich die Hausmeister zudem über Herausforderungen und Lösungsansätze austauschen (beispielsweise beim Thema Mülltrennung).

### 2. Möglichkeit zum Aufstiegsquartier schaffen

- Die kleinen Wohnungsgrößen der Magdeburger Wohnungsunternehmen bieten sich als Wohnraum zum Ankommen an. Die Schaffung **größerer, preiswerter Wohnungen im Bestand** durch Wohnungszusammenlegungen ermöglicht es den Ankommenden auch länger im Stadtteil zu bleiben.
- Mit zunehmender Integration in den Arbeitsmarkt steigt auch das Einkommen Zugewandter. Dies geht mit einer Nachfrage nach **mittelpreisigem Wohnraum** einher. Dieser sollte als Aufstiegsmöglichkeit zum Verbleiben im Quartier bestehen.
- Privaten Eigentümern mit sanierungsbedürftigen **Spekulationsobjekten** sollte zunehmend **das Geschäftsmodell entzogen** werden. Mögliche Instrumente für eine Strategie für den Umgang mit den Spekulationsobjekten können sein:
  - Der erfolgversprechendste Weg einer Kommune dies zu erzielen, ist bei Verkauf des Objektes bei zu hohem Sanierungsstau entsprechend der Spekulationsstrategie, das Objekt selbst zu erwerben. Dieser Zeitpunkt ist jedoch ungewiss und die Kommune muss zu gegebenem Zeitpunkt handlungsfähig sein. Im Erwerbsfall kann das Instrument des Vorkaufsrechts unterstützend sein.
  - Ist der Kommune ein eigener Erwerb nicht möglich, kann Sie einen Eigentümerwechsel

<sup>11</sup> Gemeint ist hier keine energetische Sanierung der Fassade, sondern eine farbliche Gestaltung, möglicherweise auch nur an einer Wand des jeweiligen Gebäudes, rein zur Aufwertung des Erscheinungsbildes.

<sup>12</sup> Die hohe Bedeutung von Begegnungsorten im öffentlichen Raum insbesondere in Stadtteilen mit einer heterogenen Bevölkerungsstruktur wie in der Neuen Neustadt, wird auch im Integrationskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg 2022 beschrieben.

in gemeinwohlorientierte Hände (z.B. Studentenwerk) prüfen und unterstützen, indem Sie beispielsweise beim Einwerben von finanziellen Zuschüssen hilft.

- Andernfalls kann ordnungsrechtlich gegen den Eigentümer vorgegangen werden. Dies ist möglich, wenn kommunale Zahlungen seitens des Eigentümers nicht getilgt werden oder eine unmittelbare Gefahrenlage aufgrund des Objektzustands droht.
- Bei Missständen oder Mängeln der baulichen Substanz kann zudem das Modernisierungs- und Instandhaltungsgebot des

BauGB eine weitere Möglichkeit bieten diese zu beseitigen und damit das Wohnumfeld aufzuwerten.

- Den privaten Plattenbauten am Moritzplatz die Spekulationsstrategie zu entziehen kann für die Stadt Magdeburg ein langer und kostenreicher Weg sein. Dieser kann jedoch deutlich zur Image-Verbesserung eines Quartiers beitragen. Insbesondere aufgrund der angrenzenden Brachflächen, deren Vermarktung aufgrund der Spekulationsobjekte maßgeblich beeinträchtigt wird, wäre dies durchaus lohnenswert.<sup>13</sup>

## 2.2 WOHNEN FÜR FAMILIEN

Im Folgenden werden Haushalte mit Kindern Familien oder Familienhaushalte genannt. In der Neuen Neustadt liegt der Anteil der 4- und mehr Personenhaushalte (8 %) im Jahr 2024 über dem entsprechenden Anteil in der Gesamtstadt (7 %). Nicht nur die Zahl der Kinder ist in der Neuen Neustadt in den vergangenen 10 Jahren gestiegen, sondern auch die Zahl der 4- und mehr Personenhaushalte (+214 Haushalte) sowie der deren Anteil (+2 Prozentpunkte). Besonders deutlich macht sich dies im Wohnbezirk Moritzplatz bemerkbar, wo der Anteil der 4- und mehr Personenhaushalte sogar um 4 Prozentpunkte seit 2015 gestiegen ist. Der Anteil der 3-Personenhaushalte ist in der Neuen Neustadt hingegen um einen Prozentpunkt gesunken.

### HOHER FAMILIENANTEIL IN DER NEUEN NEUSTADT

Die Familienhaushalte verteilen sich im Jahr 2024 innerhalb der Neuen Neustadt unterschiedlich (►siehe ABB. 13):

- Der höchste Anteil (22 %) sowie die höchste Anzahl an Kindern unter 18 Jahren und damit auch an Familien hat der Wohnbezirk Moritzplatz.

- Dem folgen mit jeweils 16 % der Wohnbezirk Nicolaiplatz, aber aufgrund des hohen Anteils an kleinteiliger Bebauung auch der Wohnbezirk Ohrestraße oder aufgrund des jüngst geschaffenen Neubaugebietes Gröperstraße Nachtweide. Die Anzahl der Kinder fällt jedoch aufgrund einer geringen Einwohnerzahl in diesen Wohnbezirken gering aus.
- Die Curiesiedlung weist einen Kinderanteil von 15 % auf.

Die Zunahme sowie der höhere Anteil an größeren Haushalten in der Neuen Neustadt als in der Gesamtstadt ist insofern spannend, da der Wohnungsbestand zum größten Teil aus 2- und 3-Raum-Wohnungen besteht und der Anteil größerer Wohnungen äußerst gering ausfällt.

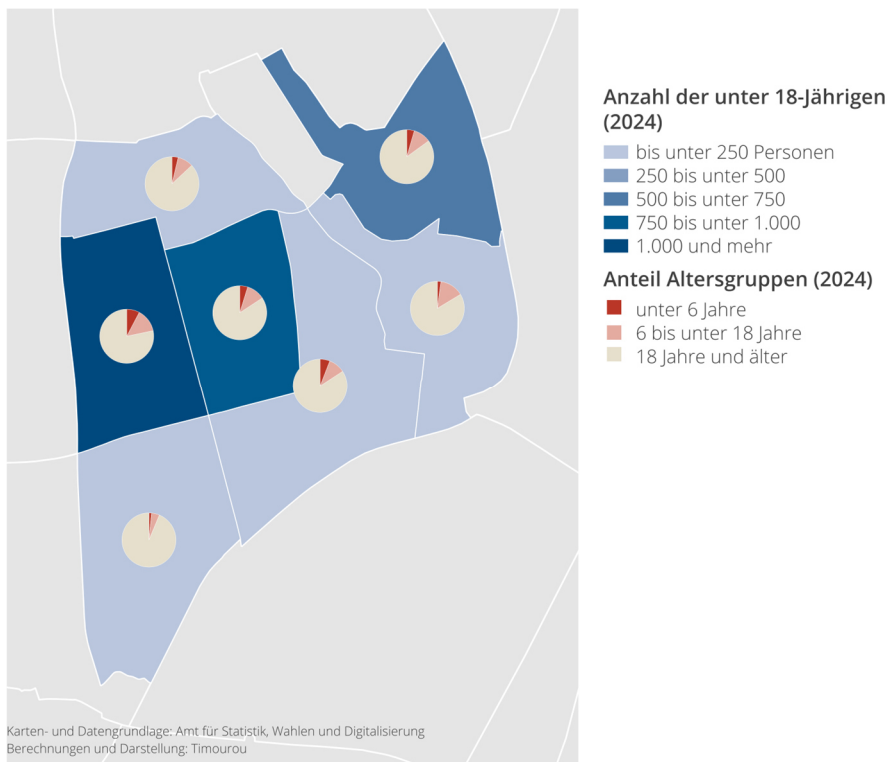
### VIELFÄLTIGE WOHNUNGSNACHFRAGE VON FAMILIEN

Familien sind in sich keine homogene Nachfragergruppe, sondern stellen unterschiedliche Ansprüche an das Wohnen, die mit verschiedenen Wohnvorstellungen und Kaufkraft zusammenhängen. Im Wohnraumkonzept 2022 wurden verschiedene Marktsegmente für das Familienwohnen definiert:

---

<sup>13</sup> Dies entspricht dem Ziel der Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts für die Alte und Neue Neustadt Brachflächen zu reaktivieren.

ANTEIL UND ANZAHL AN KINDERN IN DER NEUEN NEUSTADT



- Die **preiswerte, größere Mietwohnung** findet sich in der Neuen Neustadt überwiegend in den Altbauten privater Eigentümer.<sup>14</sup> Häufig steht bei diesen Häusern eine zeitnahe Sanierung an, was jedoch dazu führen würde, dass die Wohnungen anschließend nicht mehr in das preiswerte Segment fallen. Dies betrifft insbesondere den Wohnbezirk Moritzplatz mit einem hohen Anteil an Familienhaushalten. Kleinere, preiswerte Mietwohnungen (3-Raum-Wohnungen) bieten jedoch auch die Magdeburger Wohnungsunternehmen in den Wohnbezirken Moritzplatz, Nicolaiplatz und Curiesiedlung an.
- Das **traditionelle Familienhaus im einfacheren Segment** findet sich in den Wohnbezirken Curiesiedlung, Ohrestraße, Insleber Straße / Münchenhofstraße, Gröperstraße / Nachtweide und teilweise Klosterwuhne.
- Die **Familienwohnung des mittleren Marktsegments** findet sich in der Neuen Neustadt nur in einer sehr überschaubaren

- Zahl und fast ausschließlich im sanierten Altbau, vor allem im Wohnbezirk Nicolaiplatz.
- Das **kompakte (Familien-)Haus** oder Familienwohnungen des **gehobeneren Marktsegments** gibt es in der Neuen Neustadt nicht.

**PERSPEKTIVE FÜR FAMILIEN IN DER NEUEN NEUSTADT**

Bundesweit und so auch in Magdeburg lässt sich in den letzten drei Jahren ein deutlicher Geburtenrückgang feststellen.<sup>15</sup> Dies begründet sich einerseits in einer geringeren Zahl an Frauen im gebärfähigen Alter, andererseits in einer niedrigeren Geburtenrate, sprich weniger Kindern pro Frau. In der Neuen Neustadt besteht hingegen kein Rückgang der Geburtenzahl. Wenn das passende Wohnungsangebot in der Neuen Neustadt jedoch fehlt und dieser zugleich aufgrund sinkender Geburtenzahlen in anderen Stadtteilen zur Verfügung steht, kann dies für die Neue Neustadt die Gefahr der Familienabwanderung bedeuten.

<sup>14</sup> Bei den Magdeburger Wohnungsunternehmen bestehen kaum größere Wohnungen (4 und mehr Räume).

<sup>15</sup> Siehe Monitoring Eckwerte 2025 des Wohnraumkonzept Magdeburg.

## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Um Familien im Stadtteil Neue Neustadt halten zu können, müssen **mehr große Wohnungen** geschaffen werden. Dabei muss die Vielfalt der Nachfrage von Familienhaushalten betrachtet werden:

- Ein Großteil der Familien in der Neuen Neustadt fragt preiswerten Wohnraum nach. Die Schaffung großer Wohnungen muss somit im Bestand erfolgen. Wenn Wohnungsbestände der Magdeburger Wohnungsunternehmen aufgrund von Generationswechsel vor allem am Nicolaiplatz als auch in der Curiesiedlung leer werden, kann mit Zusammenlegungen und damit der Schaffung größerer Wohnungen die Zielgruppe der Familien als Nachmieter angesprochen werden. Damit dies umgesetzt werden kann, braucht es ein **strategisches Vermietungsmanagement**.<sup>16</sup>
- Durch die Entwicklung von **Brachflächen** kann das Wohnungsangebot für Familien erweitert werden. In einem **gemischten Quartier** können das kompakte (Familien-)haus als auch das qualitative Wohnen für Familien im Geschosswohnungsbau realisiert werden. Die vorhandenen Brachflächen im Wohnbezirk Moritzplatz sind groß genug, um auf der Fläche selbst Wohnqualitäten durch eine entsprechende Grünflächengestaltung zu schaffen. Diese Entwicklung ist jedoch nur anzustreben, wenn zuerst
  - der Lärmschutz zum Magdeburger Ring geschaffen und
  - das Wohnumfeld attraktiver gestaltet wird, indem den angrenzenden Spekulationsobjekten das Geschäftsmodell entzogen wird.

### 2.3 WOHNEN IM ALTER

Der Seniorenanteil an der Gesamtbevölkerung mit 20,1 % im Jahr 2024 in der Neuen Neustadt liegt unter dem gesamtstädtischen Anteil von 23,9 %. Während die Zahl der jüngeren Senioren (65 bis unter 80 Jahre) seit 2015 deutlich gesunken ist, ist die der älteren Senioren ab 80 Jahren gestiegen. Im Jahr 2024

- fällt der Anteil jüngerer Senioren in der Neuen Neustadt mit 12,2 % deutlich geringer als im gesamtstädtischen Durchschnitt aus (17,6 %),
- liegt der Anteil der älteren Senioren jedoch mit 8 % über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 6,3 %.

Dies bedeutet, dass der Alterungsprozess in der Neuen Neustadt bereits fortgeschrittener als in der Gesamtstadt ist.

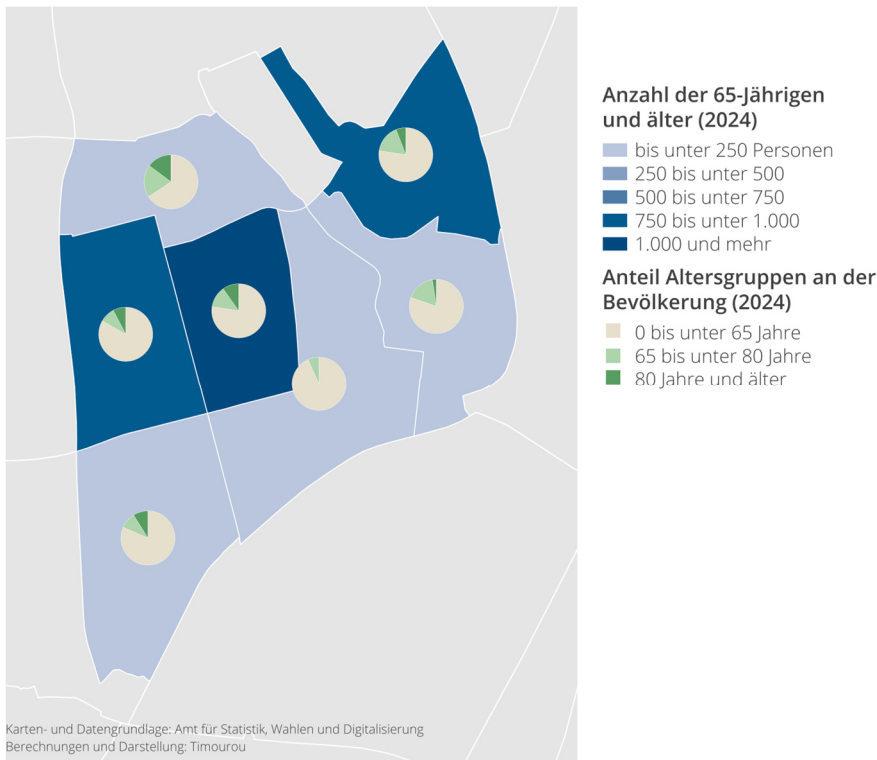
Innerhalb des Stadtteils Neue Neustadt (▶siehe ABB. 14)<sup>17</sup>

- liegt der Anteil an jüngeren Senioren in der Curiesiedlung mit 16,7 % vergleichsweise hoch, der Anteil älterer Senioren jedoch nur bei 5,9 %.
- Am Nicolaiplatz hingegen liegt der Anteil der älteren Senioren bereits bei 9,9 %. Der Generationswechsel ist hier bereits im Gange.
- Am Moritzplatz fällt der Anteil jüngerer Senioren mit nur 9 % äußerst gering aus. Der Anteil älterer Senioren liegt bei 7,7 %, was vor allem auf die beiden dort ansässigen Einrichtungen für Seniorenbetreuung zurückzuführen ist. Der Wohnbezirk zeichnet sich insgesamt durch eine jüngere Bevölkerungsstruktur innerhalb der Neuen Neustadt aus.

<sup>16</sup> Wenn eine Wohnung frei wird, wird diese ggf. nicht neu vermietet, wenn ein frei werden der angrenzenden Wohnung (beispielsweise hohes Alter der Bewohner) und damit die Wohnungszusammenlegung absehbar ist.

<sup>17</sup> Am Höchsten liegt der Seniorenanteil im Stadtteil Klosterwuhne. Dies ist auf das dort ansässige Pflegeheim bei einer vergleichsweise geringen Bevölkerungszahl im Wohnbezirk zurückzuführen.

ANTEIL SENIOREN IN DER NEUEN NEUSTADT



**PERSPEKTIVE FÜR ÄLTERE PERSONEN IN DER NEUEN NEUSTADT**

Das Angebot von fünf verschiedenen Einrichtungen für Senioren vom betreuten Wohnen, über Seniorenwohngemeinschaften bis hin zu Pflegeheimen ist im Stadtteil Neue Neustadt umfassend und auch zukünftig ausreichend.

Das darüberhinausgehende Wohnungsangebot in der Neuen Neustadt ist bis auf vereinzelte barrierearm sanierte Plattenbauten mit Fahrstuhl nicht besonders altersgerecht. Insbesondere in der Curiesiedlung wird der Bedarf an altersgerechten Anpassungen aufgrund des zu erwartenden Altersprozesses in den kommenden Jahren jedoch deutlich steigen. Am Nicolaiplatz ist der Generationswechsel bereits fortgeschrittener. Hier stellt sich zunehmend die Frage, wer in die frei werdenden Wohnungen nachziehen wird.

**HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN**

Die **Curiesiedlung** muss altersgerechter werden. Dafür braucht es eine mittelfristige Strategie:

- Einerseits müssen Wohnungen barrierearm angepasst werden.
- Andererseits braucht es eine kleinteilige, altersgerechte Anpassung des Wohnumfelds. Gemeint ist die Anpassung von Wegen, von Lichtverhältnissen und die Schaffung von Sitzmöglichkeiten.
  - Empfohlen wird mit der älteren Bewohnerschaft das Wohnumfeld zu begehen, da diese die größten Hürden des Alltags bereits am besten kennt.
  - Zur Gestaltung eines altersgerechten Wohnumfelds braucht es die Zusammenarbeit der Stadt (z. B. Gestaltung der Gehwege) sowie der Wohnungsunternehmen, da das Wohnumfeld bereits im Hauseingang beginnt.

Eine **altersgerechte Anpassung des Wohnumfelds** braucht es darüber hinaus im gesamten Stadtteil Neue Neustadt.

Die betrifft insbesondere die Schaffung von Sitzbänken.<sup>18</sup> Sitzbänke ermöglichen es älteren Personen auf dem Weg zu entsprechender Infrastruktur eine Pause machen zu können. Dies kann

eine enorme Alltagserleichterung für die betroffenen Personen bedeuten. Solche Alltagserleichterungen führen zudem zu einer höheren Identifikation älterer Personen mit ihrem Stadtteil.

## 2.4 STUDENTISCHES WOHNEN

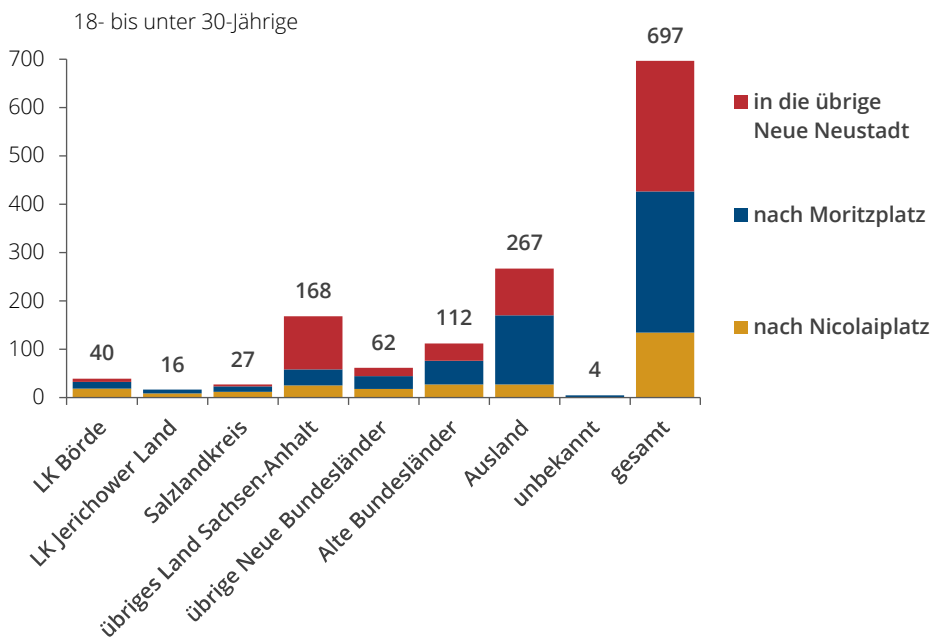
Für die Zahl Studierender in der Neuen Neustadt gibt es keine entsprechende Statistik. Deswegen wird für die Zielgruppenanalyse des studentischen Wohnens auf die Zahl der 18- bis unter 30-Jährigen zurückgegriffen.

Die Zahl der jungen Erwachsenen hat sich in den vergangenen 10 Jahren parallel zur Gesamteinwohnerzahl entwickelt und ist damit insgesamt gestiegen. Dies begründet sich in der stärksten Zuzugsgruppe. Die meisten Zuziehenden der Altersgruppe 18- bis unter 30-Jähriger kommen aus dem Ausland oder dem übrigen Land Sachsen-

Anhalt (►siehe ABB. 15). Aber auch aus beispielsweise den alten Bundesländern oder den Umlandkreisen ziehen Personen dieser Altersgruppe in die Neue Neustadt. Zielort ist dabei überwiegend der Wohnbezirk Moritzplatz, gefolgt von der übrigen Neuen Neustadt. Der Zuzug in die übrige Neue Neustadt resultiert jedoch insbesondere aus der Gemeinschaftseinrichtung im Wohnbezirk Insleber Straße / Münchenhofstraße.<sup>19</sup> Weniger junge Erwachsene ziehen in den Wohnbezirk Nicolaiplatz. Die Curiesiedlung wird von jungen Erwachsenen selten aufgesucht.

ABB. 15

### JUNGE ZUZIEHENDE IN DIE NEUE NEUSTADT NACH HERKUNFTSREGION (MITTELWERT 2022 BIS 2024)



Datengrundlage: Amt für Statistik, Wahlen und Digitalisierung  
Berechnungen und Darstellung: Timourou

<sup>18</sup> Bei der Schaffung von Sitzbänken ist es wichtig, dass allen Altersgruppen und entsprechend mehrere Sitzbänke bereitgestellt werden. Damit lässt sich eine Konkurrenz zwischen den Altersgruppen um die Sitzbänke vermeiden. Darüber hinaus ist es wesentlich für das Platzieren mehrerer Sitzbänke den richtigen Standort zu wählen. Nur wenn beide Aspekte beachtet werden, kann eine Alltagserleichterung für ältere Personen erreicht werden.

<sup>19</sup> Die zuziehenden Personen kommen von der Erstaufnahmeeinrichtung und damit aus dem übrigen Land Sachsen-Anhalt in die Gemeinschaftseinrichtung im Wohnbezirk Insleber Straße / Münchenhofstraße.

Die Zuwanderungsanalyse junger Erwachsener zeigt, dass es sich teilweise, aber eben nur teilweise, um Studierende handelt. Die Neue Neustadt grenzt direkt an die Alte Neustadt mit Universität- und Hochschulstandort an. Die Straßenbahnlinie schafft hier die entsprechende Verbindung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.

## PERSPEKTIVE FÜR STUDIERENDE IN DER NEUEN NEUSTADT

Grundsätzlich besteht in der Neuen Neustadt das passende Wohnungsangebot für Studierende. Insbesondere die Magdeburger Wohnungsunternehmen bieten kleine, günstige Wohnungen an. Dabei sind vor allem nahe an der Lübecker Straße gelegene Wohnungen durch eine gute Anbindung an die Universität gekennzeichnet.

Vor allem für ausländische Studierende, deren Zahl in Magdeburg zunehmend steigt, ist die Neue Neustadt ein attraktives Ankunftsquartier. Mit einem entsprechenden und attraktiven Wohnungsangebot können diese gegebenenfalls auch länger im Stadtteil gehalten werden.

Freizeit- und Kulturangebot beeinflussen die Wohnstandortwahl Studierender maßgeblich. Insbesondere im Wohnbezirk Moritzplatz ist eine Auswahl entsprechender Einrichtungen durch den Moritzhof und das Studiokino vorhanden.

Aufgrund der geringen Zahl an größeren Wohnungen in der Neuen Neustadt bietet sich das

Wohnen für Studierende in größeren Wohngemeinschaften in diesem Stadtteil weniger an.

## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Entsprechend des Leitbilds in der Fortschreibung des integrierten Handlungskonzepts der Alten und Neuen Neustadt eines Stadtteils, in dem Studierende aus aller Welt wohnen, soll ein gezieltes Wohnungsangebot für diese Zielgruppe bestehen:

- Studierende fragen ebenfalls **preiswerten Wohnraum** nach. Diesen gilt es zu **erhalten**.
- Für Studierende ist insbesondere das Wohnen links und rechts der Lübecker Straße, durch die Anbindung zur Universität sowie das Angebot an Infrastruktureinrichtungen und die Nähe zu Freizeit- und Kulturangeboten, attraktiv. Vor allem für Studierende aus dem Ausland ist ein möbliertes oder teilmöbliertes Wohnungsangebot wesentlich. Dieses sollte bei den Wohnungsunternehmen entsprechend erweitert werden.
- Bei Bedarf eines neuen Studentenwohnheims, insbesondere für Studierende aus dem Ausland, bietet die Neue Neustadt, auch durch die gute Anbindung zur Universität, einen guten Standort. Dieses kann sowohl durch Erwerb der Kommune und entsprechende Sanierung in Plattenbauten privater Eigentümer im Bestand als auch im Neubau geschaffen werden.

## 2.5 WOHNEN FÜR JUNGE 1- UND 2-PERSONEN-HAUSHALTE

Ging es bei vorheriger Zielgruppe um Studierende, liegt der Fokus nun auf erwerbstätige, junge 1- und 2-Personen-Haushalte. Entsprechend handelt es sich vor allem um die Nachfrage der zweiten oder dritten Wohnung.

Für diese Zielgruppe besteht das passende Wohnungsangebot in der Neuen Neustadt:

- 2- und 3-Raum-Wohnungen, insbesondere bei den Magdeburger Wohnungsunternehmen,
- unterschiedliche Lagequalitäten von ruhigeren Lagen (östlicher Nicolaipplatz) bis hin zu mehr Gastronomie- und Kulturangeboten (Moritzplatz),

- ein Wohnen mit kurzen Wegen und einer guten Infrastrukturausstattung
- sowie eine gute verkehrliche Anbindung.

Entsprechend handelt es sich um eine wichtige Zielgruppe, insbesondere vor dem Hintergrund frei werdender Wohnungen durch Generationswechsel.

## VERSCHIEDENE WOHNKONZEPTE

Die Zielgruppe der jungen 1- und 2-Personen-Haushalte hat vielfältige Wohnwünsche. Dies erklärt sich durch die ideelle Dimension des

Lebensstils und damit verbundenen Wertvorstellungen. Dies bildet das Modell der Wohnkonzepte ab.<sup>20</sup> Im Folgenden sollen die Wohnkonzepte, die junge 1- und 2-Personen-Haushalte betreffen, beschrieben werden.

- Die **bescheidenen, jungen 1- und 2-Personen-Haushalte** verfügen über eine geringe bis mittlere Wohnkaufkraft. Sie haben vergleichsweise geringe Ansprüche an das Wohnen und bevorzugen klassische Geschosswohnungen mit einfacher Ausstattung.
- Die **kommunikativen Haushalte** sind typischerweise junge Singles und Paare. Sie verfügen ebenfalls über eine geringe bis mittlere Wohnkaufkraft, zeichnen sich jedoch durch eine hohe Mobilität und Flexibilität aus. Dabei sind ein urbanes Umfeld sowie Gemeinschaft und Netzwerke entscheidend für ihre Wohnstandortwahl.
- Die **konventionellen, jungen Haushalte** verfügen hingegen über eine mittlere bis hohe Wohnkaufkraft. Sie bevorzugen die Siedlungsbauweise oder Geschosswohnungsbau in traditioneller Bauweise, entscheidend sind hierbei eine gute Wohnqualität und eine ruhige Wohnlage. Dies ist sowohl in der Curiesiedlung als auch im östlichen Wohnbezirk Nicolaiplatz gegeben. Es handelt sich um eine relativ kleine Gruppe; die meisten konventionellen Haushalte befinden sich bereits im mittleren Alter.
- **Anspruchsvolle, junge Haushalte** verfügen über eine geringe bis hohe Wohnkaufkraft. Diese leistungsorientierten Haushalte haben hohe Anforderungen an das Wohnen, Image und eine statushohe Nachbarschaft sind für diese Zielgruppe entscheidend. Die konventionellen Haushalte können in der Neuen Neustadt weniger angesprochen werden.
- Bei den **funktionalen Haushalten** handelt es sich um einkommensschwächere

Haushalte mit einer geringen Wohnkaufkraft. Die Gruppe der funktionalen, jungen Haushalte ist relativ klein. Sie findet in der Neuen Neustadt entsprechend preiswerten Wohnraum.

Aufgrund ihres vielfältigen Wohnangebotes hinsichtlich Wohnlagequalität, Baustruktur und Ausstattung können die meisten Wohnkonzepte – mit Ausnahme der anspruchsvollen Haushalte – junger 1- und 2-Personenhaushalte in der Neuen Neustadt bedient werden.

## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Um die Zielgruppe junger Haushalte in Magdeburg erreichen zu können, ist vor allem eine Frage des entsprechenden **Marketings**. Dieses soll die Zielgruppe hinsichtlich ihrer verschiedenen Wohnvorstellungen und -wünsche ansprechen.

Das Wohnungsangebot sollte entsprechend der Wohnkonzepte in der Neuen Neustadt entwickelt werden. Dies bedeutet

- einerseits **preiswerten Wohnraum** zu erhalten, da viele junge 1- und 2-Personen-Haushalte nur über eine geringe bis mittlere Wohnkaufkraft verfügen.
- Andererseits sollte für die kaufkräftigeren Zielgruppen ebenfalls ein Wohnungsangebot in **ruhiger Wohnlage** und mit einer etwas **höheren Ausstattung** geschaffen werden. Hinsichtlich der Wohnlage bieten sich dafür insbesondere die Curiesiedlung und der östliche Bereich des Wohnbezirks Nicolaiplatz an.

## 3 ATTRAKTIVES WOHNUMFELD IN DER NEUEN NEUSTADT

Die vorhergegangene Betrachtung hat gezeigt, dass mit dem bestehenden Wohnungsangebot plus einer zusätzlichen Erweiterung mit größeren Wohnungen durch

Wohnungszusammenlegungen in der Neuen Neustadt verschiedene Zielgruppen angesprochen

---

<sup>20</sup> Zum Hintergrund und zur detaillierten Beschreibung der sechs Wohnkonzepte siehe Wohnraumkonzept Magdeburg 2022, Kapitel 3.

werden können.<sup>21</sup> Und gerade diese Vielfalt ist es, die den Stadtteil besonders attraktiv machen kann. Über viele Jahre ist die Neue Neustadt jedoch von einem negativen Image geprägt, das den Stadtteil zu keiner vorrangigen Wohnstandortwahl innerhalb Magdeburgs macht. Für das Wohnen wesentlich ist dabei nicht nur die Wohnung selbst, sondern auch das Wohnumfeld. Deswegen ist es von Bedeutung neben der Anpassung des Wohnungsangebots auch ein attraktives Wohnumfeld für ein gutes Miteinander zu schaffen.<sup>22</sup>

Es braucht dezentrale Begegnungsorte, um ein Zusammentreffen verschiedener Menschen im öffentlichen Raum zu ermöglichen und Berührungspunkte abzubauen. Umfeldgestaltungen, wie Sitzbänke, und Angebote für alle Altersgruppen, wie Calisthenics-Angebote neben Spielplätzen, tragen zu einer **guten Nachbarschaft** und zum Wohlfühlen innerhalb des Quartiers bei. Wenn sich die wohnende Bevölkerung wohl fühlt, trägt sie dieses **Image** auch nach außen.

Um das Wohnumfeld zu gestalten braucht es das **Zusammenwirken mehrerer Akteure** in der Neuen Neustadt. Der vom Stadtteil- und Geschäftsstraßenmanagement initiierte Quartiershausmeister kann im Stadtteil eine Brückenfunktion erfüllen: Die Sorgen der bewohnenden Bevölkerung hören, gemeinsam mit den Hausmeistern der Magdeburger Wohnungsunternehmen Strategien finden, wie mit bestimmten Problemen, beispielsweise dem Thema Mülltrennung, umgegangen werden kann. Um das Image der Neuen Neustadt zu verbessern sowie die Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil zu erhöhen, sind die Themen **Sicherheit und Ordnung** maßgeblich. Hierfür braucht es insbesondere auch die Unterstützung des Fachbereichs Sicherheit und Ordnung.

Ein Zusammenwirken der Akteure muss aber auch darüber hinauswirken. Empfohlen wird die

Initiierung eines **Arbeitskreises** zum Thema **„Wohnen und Nachbarschaft“** in der Neuen Neustadt, um

- einen kontinuierlichen Austausch über Herausforderungen, Erfolge und Lösungsansätze zu haben,
- gemeinsam dezentrale Orte der Begegnung für alle Altersgruppen und für eine gute Nachbarschaft in der Neuen Neustadt zu schaffen,
- gemeinsam Projekte initiieren zu können, wie beispielsweise Zwischennutzungen auf derzeitigen Brachflächen,
- dem Bedürfnis nach mehr Sicherheit und Ordnung eines Teils der Bewohnerschaft nachzukommen.

Teilnehmende des Arbeitskreises „Wohnen und Nachbarschaft“ könnten sein:

- operative und Führungsebene der Magdeburger Wohnungsunternehmen,
- das Stadtteil- und Geschäftsstraßenmanagement,
- Vorsitzende bestimmter Kulturvereine als Brückenbauer zur Bevölkerung,
- Vertreter bestimmter kommunaler Ämter, wie dem Fachbereich Stadtplanung und Vermessung, dem Sozial- und Wohnungsamt, dem Fachbereich Sicherheit und Ordnung sowie Weitere.

Die Investition<sup>23</sup> zur Zusammenarbeit und in gemeinsame Projekte der Umfeldgestaltung ist wesentlich, um eine positive Entwicklung des Stadtteils Neue Neustadt zu fördern und das Image mitzugestalten. Allein die Schaffung attraktiver und passender Wohnungen reicht nicht aus, um das über Jahre geprägte negative Image der Neuen Neustadt zu verändern. Zeichen nach außen und im öffentlichen Raum werden gebraucht, um eine höhere Identifikation der Bewohnerschaft mit ihrem Stadtteil zu schaffen. Denn sie sind es, die die Erzählung über ihren Stadtteil

---

<sup>21</sup> Dies entspricht dem Leitziel in der Fortschreibung des integrierten Handlungskonzept der Alten und Neuen Neustadt den Stadtteil für alle Zielgruppen und für alle Bedürfnisse zu erschließen und dem Handlungsfeld zielgruppenspezifische Wohnraumangebote für alle Lebenslagen zu schaffen.

<sup>22</sup> Dies entspricht dem Ziel benachteiligte Wohnumfelder zur Unterstützung des Miteinanders in der Nachbarschaft aufzuwerten im Integrationskonzept des Landeshauptstadt Magdeburg 2022 sowie dem Handlungsfeld das Wohnumfeld insbesondere in der westlichen Neuen Neustadt zu qualifizieren in der Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts der Alten und Neuen Neustadt.

<sup>23</sup> Optional kann der Verfügungsfond in Kooperation mit den Wohnungsunternehmen, ggf. privaten Eigentümern und der Stadt Magdeburg hierbei unterstützen.

nach außen am stärksten prägen. Ein besseres Image, eine attraktive Umfeldgestaltung sowie Positivebeispiele schaffen zudem bessere Voraussetzungen für Investitionen weiterer Akteure. Gelingt es ein attraktives Wohnquartier zu gestalten, kann

damit eine gute Vermietbarkeit der Wohnungen auch bei einer zukünftig möglicherweise sinkenden Einwohnerzahl in Magdeburg sichergestellt werden.

**TIMOUROU**®

WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE

[www.timourou.de](http://www.timourou.de)

---