



**WOHNRAUMKONZEPT MAGDEBURG**

**HANDLUNGSFELD  
WOHNEN  
FÜR EINKOMMENS-  
SCHWÄCHERE  
HAUSHALTE**

**IM AUFTRAG DER LANDESHAUPTSTADT MAGDEBURG**  
STADTPLANUNGSAMT

BEARBEITUNG: Tobias Jacobs  
Valerie Häfele  
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)

---

## 1.1 WOHNEN FÜR EINKOMMENSCHWÄCHERE HAUSHALTE

Die Wohnungsmärkte in Deutschland differenzieren sich zunehmend aus. Während in den schrumpfenden Regionen vor allem über hohe Leerstandsquoten und Rückbaumaßnahmen diskutiert wird, dominieren in den wachsenden Regionen Debatten um hohe Mietpreise und um ein geringes Angebot für einkommensschwächere Haushalte. Die aktuell negativen Baurahmenbedingungen verschärfen diese Gemengelage zudem. Magdeburg weist weiterhin einen entspannten Mietwohnungsmarkt auf, das heißt, das Wohnungsangebot ist deutlich größer als die Wohnungsnachfrage, was die Versorgung einkommensschwächerer Haushalte erleichtert. Die Entspannung nimmt jedoch ab. Insbesondere deswegen ist die regelmäßige Betrachtung der Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Haushalte in Magdeburg von großer Bedeutung. Zukünftig hätte Magdeburg mit einer in etwa konstanten Zahl an Haushalten zu rechnen. Sollte es jedoch zu Ansiedlungen im HTP, beispielsweise von Intel, kommen, so ist mit verstärktem Zuzug und mit einer insgesamt leicht steigenden Wohnungsnachfrage zu rechnen. Infolgedessen ist darauf zu achten, dass in einzelnen Marktsegmenten keine Knappheiten entstehen und die Versorgung einkommensschwächerer Haushalte mit Wohnraum trotzdem gesichert bleibt. Hierin besteht eine wichtige kommunalpolitische Aufgabe. Hinzu kommt die Bedeutung des Zuzugs von Migranten und insbesondere von Geflüchteten, die überwiegend auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind.

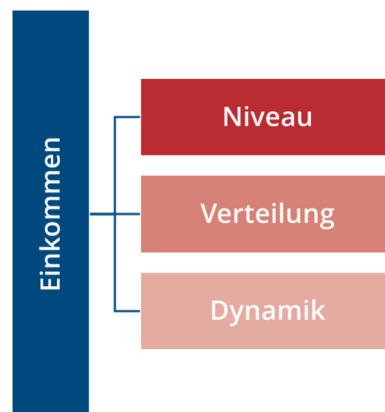
Zur Erfassung der einkommensschwächeren Haushalte bedarf es einer Einschätzung der Einkommensverhältnisse in Magdeburg. Dazu gibt es keine einheitliche, gesicherte Datengrundlage, weswegen verschiedene Datenquellen herangezogen, analysiert und gegenübergestellt werden müssen. Die Betrachtung des Einkommens erfolgt dabei hinsichtlich des Niveaus, der Verteilung und der Dynamik:

- Das Niveau gibt Auskunft über die Einschätzung der Einkommensverhältnisse Magdeburgs im regionalen Vergleich.
- Wesentlich sind aber nicht nur Durchschnittswerte, sondern wie sich die

Einkommensverhältnisse auch innerhalb der Magdeburger Bevölkerung verteilen.

- Sozial- und Einkommensstrukturen sind dabei nicht statisch, sondern verändern sich im Zeitverlauf vor allem aufgrund wirtschaftlicher und demographischer Dynamiken.

Je nach Datengrundlage liegen die Indikatoren für alle drei Ebenen oder nur für einzelne sowie häufig nicht auf Ebene der Stadt Magdeburg, sondern nur (über)regional vor. Wesentlich ist am Ende das Gesamtbild, das mithilfe der verschiedenen Indikatoren erzeugt werden kann.



Wer zu den einkommensschwächeren Haushalten zu zählen ist und von welchen Größenordnungen ausgegangen werden kann, ist Gegenstand der folgenden Abschnitte. Einkommensschwächere Haushalte stellen eine Gruppe dar, deren Gemeinsamkeit in einer hohen Sensibilität gegenüber (Miet-)Preiserhöhungen liegt. Darüber hinaus haben sie durchaus unterschiedliche Möglichkeiten und Ansprüche an den Wohnraum. Sie unterscheiden sich vor allem durch die Einkommenshöhe und die Einkommensquelle(n), insbesondere hinsichtlich der Frage, ob sie Transferleistungen zur Deckung der Wohnkosten (SGB II, Wohngeld etc.) erhalten oder nicht. Über ein nur niedriges Einkommen verfügen aber auch die sonstigen Geringverdiener ohne Transferleistungen, deren Einkommen jedoch gerade so hoch sind, dass sie keinen Anspruch auf Transferleistungen haben und die Mietkosten selber tragen müssen. Deswegen sollen die beiden Gruppen einkommensschwächerer Haushalte folgend getrennt voneinander betrachtet werden.

### 1.1.1 VERTIEFENDE ANALYSEN – WOHNEN FÜR TRANSFERLEISTUNGSBEZIEHER

#### ZAHL AN BEDARFGEMEINSCHAFTEN NACH SGB II UND ASYLBEWERBERN

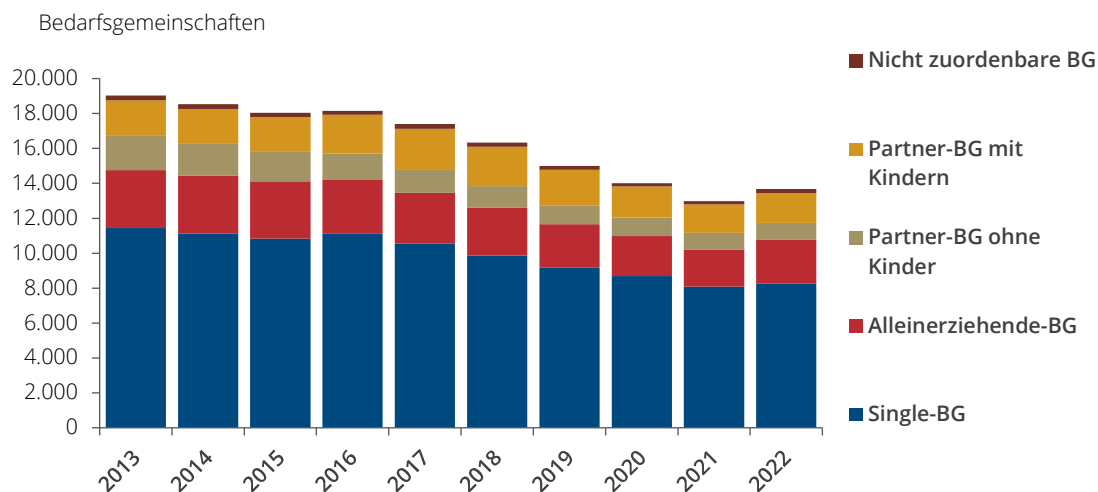
Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit bezogen im Dezember 2023 in Magdeburg insgesamt 13.668 **Bedarfsgemeinschaften** Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch (SGB II). Ihre Anzahl ist aufgrund der verbesserten wirtschaftlichen Entwicklung in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen, 2017 lag sie noch bei 18.157, 2020 bei 15.018 Personen. Seit 2022 ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften um 115 leicht gestiegen. Dies ist auf den Zuzug Geflüchteter aus der Ukraine, die vorerst Leistungen nach SGB II empfangen, zurückzuführen. Die Zahl der **Asylbewerber**, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten, sank von 878 im Jahr 2017 auf 543 im Jahr 2020. Seitdem ist sie wieder deutlich auf 888 Asylbewerber im Jahr 2022 gestiegen.<sup>1</sup>

Unter den Bedarfsgemeinschaften überwiegen mit 61 % die 1-Personen-Haushalte. Diese stellen rd. 11 % aller 1-Personen-Haushalte in Magdeburg dar.

Ungefähr 31 % aller Bedarfsgemeinschaften sind Bedarfsgemeinschaften mit Kindern unter 18 Jahren, wobei 59 % davon Alleinerziehende ausmachen (▶siehe ABB. 1).<sup>2</sup> Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften an den gesamten Wohnhaushalten in Magdeburg liegt bei ca. 10 %. Dieser Anteil ist seit 2021 konstant geblieben und lag in den Jahren zuvor etwas höher (2017: 13 %).

Für die Bedarfsgemeinschaften werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung (**KdU**) in tatsächlicher Höhe übernommen, soweit diese angemessen sind. Dadurch reagieren Bedarfsgemeinschaften wesentlich weniger sensibel auf die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt als andere einkommensschwächere Haushalte ohne Anspruch auf Transferleistungen. Für die Bedarfsgemeinschaften ist die Wohnraumversorgung stets gewährleistet, soweit das „Schlüssige Konzept“, mit dem die Höhe der angemessenen Miethöhe zu ermitteln ist, die Preisentwicklung des Marktes richtig widerspiegelt.

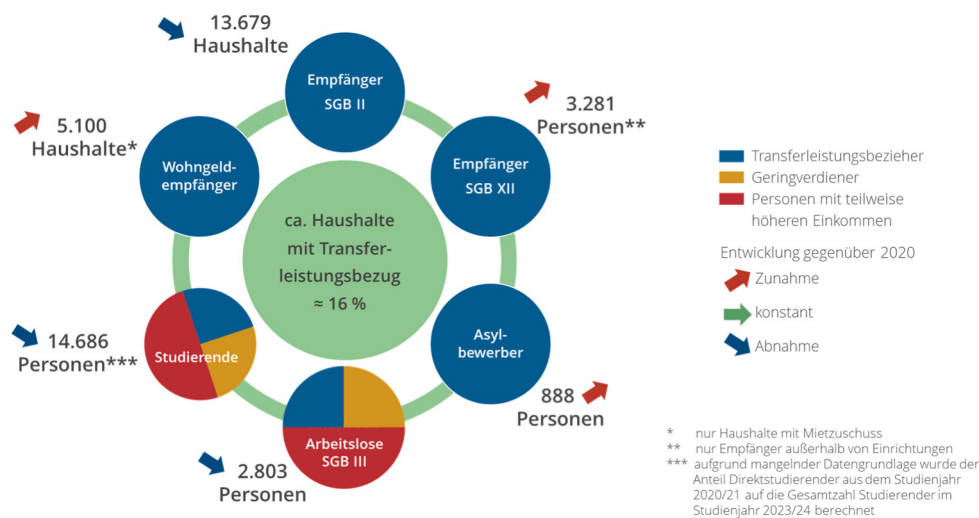
ABB. 1  
BEDARFGEMEINSCHAFTEN NACH SGB II



Datengrundlage: Stadt Magdeburg  
Berechnungen und Darstellung: Timourou

<sup>1</sup> Daten zu 2023 sind noch nicht vorhanden.

<sup>2</sup> Stand Dezember 2022. Daten zu 2023 sind noch nicht vorhanden. Die Gesamtzahlen der Bedarfsgemeinschaften in der Grafik können von jenen im Text am Kapitelanfang abweichen. Grund dafür sind Stichtage beziehungsweise Jahresdurchschnittswerte.



Datengrundlage: Stadt Magdeburg, Bundesagentur für Arbeit, Statistische Ämter des Bundes und der Länder  
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

### MEHR PERSONEN MIT GRUNDSICHERUNG IM ALTER

Die Zahl der nach SGB XII Sozialhilfe empfangenden Haushalte ist von 2.671 Personen im Jahr 2020 auf 3.281 Personen im Jahr 2023 gestiegen.<sup>3</sup> Ein wesentlicher Teil der Transferleistungen nimmt dabei die Grundsicherung im Alter ein, die im Jahr 2023 von 1.710 Personen empfangen wurde und unter anderem für den Anstieg der Zahl der Hilfeempfänger seit 2020 verantwortlich ist.

### MEHR WOHNSELDEMPFANGENDE HAUSHALTE

Die Zahl der **wohngeldempfangenden Haushalte** steigt und sinkt üblicherweise in Wellen: Mit einer Anpassung der Miethöchstbeträge steigt die Zahl der wohngeldempfangenden Haushalte und sinkt dann wieder bis zur nächsten Anpassung. Seit der durch Covid 19 verursachten pandemischen Situation im Jahr 2020 ist die Zahl der Wohngeld empfangenden Haushalte jedoch kontinuierlich auf 2.790 bis 2022 leicht gestiegen und ein Sinken der Zahlen bis zur nächsten Anpassung hat somit nicht stattgefunden. Im Jahr 2023 lag ihre Zahl mit 5.100 Haushalten dann fast

doppelt so hoch. Dies begründet sich in der Wohngeldreform vom 1. Januar 2023 und einer Anpassung der Miethöchstbeträge und Einkommensgrenzen. Dadurch haben deutlich mehr Haushalte als vorher Anspruch auf Wohngeld.

### STUDIERENDE UND ARBEITSLOSE NACH SGB III ZUM TEIL EINKOMMENSCHWÄCHER

**Studierende** und **Arbeitslose nach SGB III** sind teilweise Transferleistungsbezieher, Geringverdiener ohne Transferleistungen, aber auch Personen mit höheren Einkommen. Wie hoch der jeweilige Anteil an einkommensschwächeren Haushalten ausfällt, kann jedoch nur geschätzt werden.<sup>4</sup> Sowohl die Zahl der Studierenden als auch der Arbeitslosen nach SGB III ist seit 2020 gesunken.

### 22.000 HAUSHALTE IN MAGDEBURG, DIE TRANSFERLEISTUNGEN BEZIEHEN

Insgesamt können Aussagen über die Anzahl der Haushalte, die Transferleistungen beziehen, nicht auf exakten Berechnungen basieren. Vielmehr erfolgt eine Schätzung unter Verwendung der

<sup>3</sup> Bei diesen Zahlen werden nur die Empfänger außerhalb von Einrichtungen beachtet.

<sup>4</sup> Timourou nimmt bei den Berechnungen der einkommensschwächeren Haushalte an, dass Studierende zu 35 % und Arbeitslose nach SGB III zu 80 % als einkommensschwächer einzustufen sind.

dargestellten Kenntnisse zu den einzelnen Zielgruppen. Dabei ist zu beachten, dass für die einzelnen Nachfragergruppen unterschiedliche Bezugsgrößen (Haushalte oder Personen) vorliegen. Zudem gibt es – wie oben bereits erwähnt – Überschneidungen der Gruppen untereinander. Im Ergebnis kann für Magdeburg geschätzt werden, dass ungefähr **16 %** aller Haushalte

Transferleistungen beziehen, was rund 22.000 Haushalten entspricht.

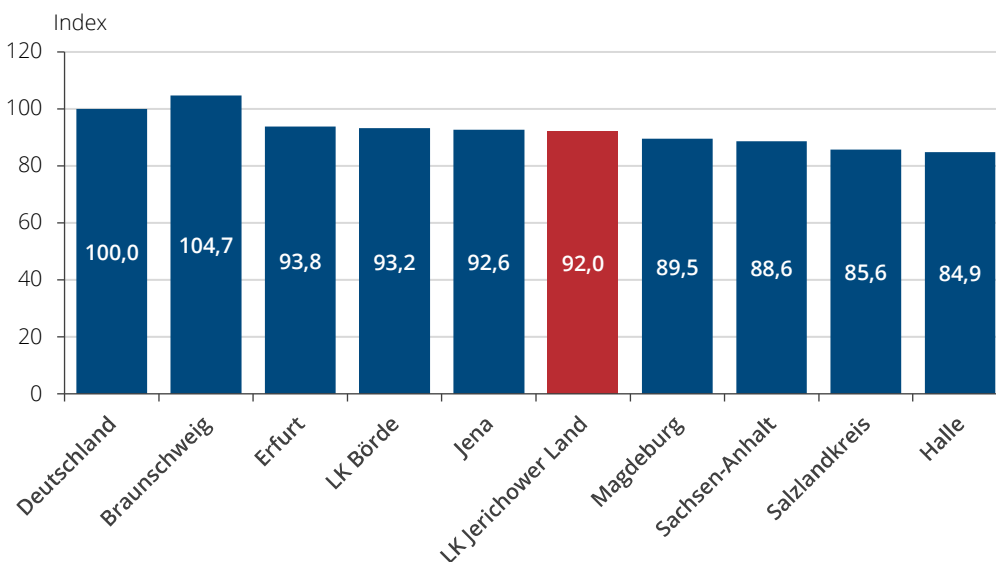
Für die Ermittlung des Ausmaßes der Nachfrage nach preiswerten Wohnungen muss neben den Transferleistungsbeziehern auch die Gruppe der Geringverdiener ohne Transferleistungsbezug analysiert werden.

### 1.1.2 VERTIEFENDE ANALYSEN – WOHNEN FÜR GERINGVERDIENER OHNE TRANSFERLEISTUNGEN

Bei den Geringverdienern ohne Transferleistungen liegt das Einkommen zwar auf einem niedrigen Niveau, es ist aber doch zu hoch, um einen Anspruch auf Transferleistungen zu begründen. Statistisch werden diese Haushalte nicht erfasst, sodass zu ihnen kaum Daten vorliegen. Es können nur verschiedene Indikatoren herangezogen und nebeneinandergestellt werden. Die Zahl der Geringverdiener kann nur mithilfe aller Indikatoren abgeschätzt werden.

Die **Kaufkraft<sup>5</sup>** gibt Auskunft zur ökonomischen Lage der Bevölkerung in einer Stadt gemessen am bundesdeutschen Durchschnitt (=100). Unter den Vergleichsstädten ist der Kaufkraftindex in Braunschweig mit 104,7 am höchsten, gefolgt von Erfurt und Jena (siehe ABB. 3). Magdeburg hat einen Kaufkraftindex von 89,5 und liegt damit über dem Niveau von Halle (84,3). Die Landkreise Börde und Jerichower Land verzeichnen einen höheren Kaufkraftindex als Magdeburg, der des Salzlandkreises sowie das Landes Sachsen-Anhalt liegen hingegen darunter.

ABB. 3  
KAUFKRAFTINDEX IM REGIONALEN VERGLEICH 2023



Datengrundlage: MB-Research  
Berechnungen und Darstellung: Timourou

<sup>5</sup> Die Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen (Nettoeinkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inkl. empfangene Transferleistungen) der Bevölkerung einer Region. Quelle: MB-Research.

ANZAHL EINKOMMENSSTEUERPFLICHTIGER NACH EINKÜNFTEN IM REGIONALEN VERGLEICH 2021

Jahressumme der Einkünfte pro Kopf	Anzahl Einkommenssteuerpflichtige in %								
	Magdeburg	LK Börde	LK Jerichower Land	Salzlandkreis	Halle	Braunschweig	Erfurt	Jena	Sachsen-Anhalt
0	2,4	1,5	1,7	1,8	3,4	2,3	2,5	3,7	2,0
1-5.000 €	9,2	6,1	6,6	7,6	10,2	11,0	8,0	10,2	7,5
5.000-10.000 €	6,0	4,7	5,2	5,3	6,2	6,3	5,6	5,4	5,3
10.000-15.000 €	9,6	8,6	8,3	10,2	10,0	6,9	9,1	7,9	9,9
15.000-20.000 €	12,9	12,0	12,1	13,6	13,3	7,3	12,3	10,5	13,5
20.000-25.000 €	10,6	11,2	11,8	11,8	11,1	7,0	11,5	9,0	11,7
25.000-30.000 €	9,1	10,4	10,7	10,4	8,8	7,0	9,2	8,6	9,9
30.000-35.000 €	7,4	8,1	8,1	7,8	6,6	6,6	7,2	7,1	7,5
35.000-50.000 €	14,4	15,3	15,1	14,6	13,0	15,3	14,6	14,4	14,3
50.000-125.000 €	15,9	19,9	17,8	15,2	15,0	25,3	17,1	19,4	16,3
125.000 € und mehr	2,5	2,3	2,5	1,7	2,4	5,0	2,9	3,7	2,1

Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder  
 Darstellung: Timourou

Im regionalen Vergleich der **Einkünfte der Steuerpflichtigen** ist Magdeburg wie folgt einzuordnen (►siehe ABB. 4):

- 32,8 % der Einkommenssteuerpflichtigen liegen mit ihrem Gesamtbetrag der Einkünfte in der Größenklasse 35.000 € und mehr. Dieser Anteil fällt ähnlich hoch wie im Land Sachsen-Anhalt aus, in Halle und im Salzlandkreis ist er geringer. In anderen Vergleichsstädten und -landkreisen fällt die Gruppe mit höheren Einkommen anteilig jedoch höher und am höchsten in Braunschweig mit 45,6 % aus.
- Anders sieht es in der Einkommensgruppe 15.000 bis 30.000 € aus: Der Anteil dieser Einkommensgruppe liegt in Magdeburg bei 32,6 % und fällt damit ähnlich hoch wie in Erfurt, Halle und im Landkreis Börde aus. Einen höheren Anteil verzeichnen hingegen das Land Sachsen-Anhalt, der Salzlandkreis sowie Landkreis Jerichower Land. In Braunschweig und Jena fällt der Anteil der Einkommensgruppe mittlerer Einkommen hingegen geringer aus.
- Die Gruppe der niedrigen Einkommen bis 10.000 € hat in Magdeburg einen Anteil von 17,5 %. Während dieser Anteil in den Städten

Jena, Braunschweig und Halle höher ausfällt, ist er in Erfurt, dem Land Sachsen-Anhalt und den Vergleichslandkreisen geringer.

Insgesamt weicht damit die Verteilung der steuerpflichtigen Einkommen vergleichsweise wenig vom Durchschnitt ab.

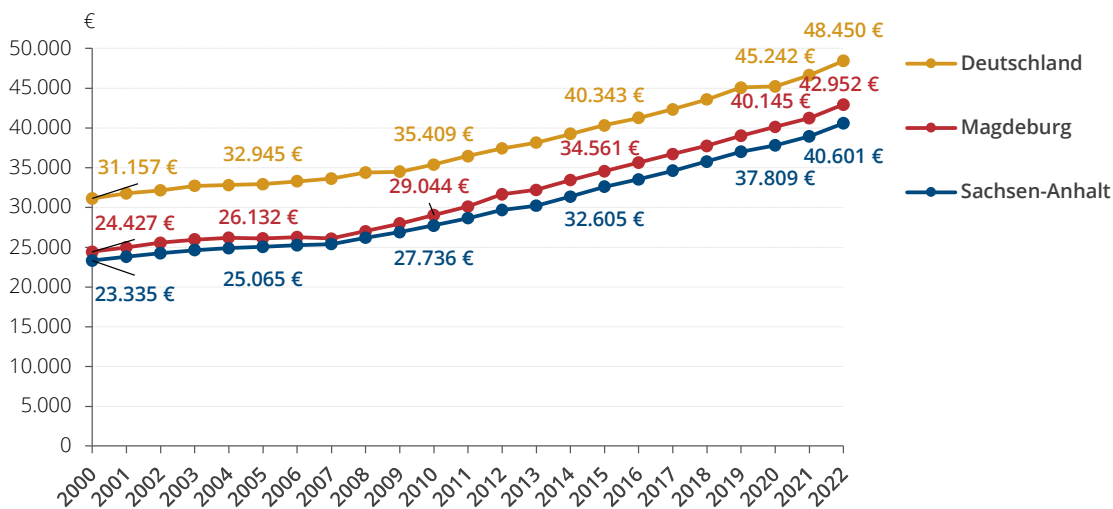
Entgeltdaten Beschäftigter ermöglichen Analysen sowohl auf der Ebene der Dynamik als auch des Niveaus (regionaler Vergleich) und der Verteilung. Die Indikatoren des Arbeitnehmerentgelts je Arbeitnehmer und des Bruttoentgelts unterscheiden sich dabei leicht voneinander (►siehe Fußnote 6 und 7). Im Folgenden sollen alle drei Ebenen beschrieben werden.

Die Dynamik des **Arbeitnehmerentgeltes je Arbeitnehmer**<sup>6</sup> zeigt die deutlich verbesserte Lage in Sachsen-Anhalt und Magdeburg in den letzten Jahrzehnten: Das Arbeitnehmerentgelt je Arbeitnehmer in Magdeburg verzeichnet seit dem Jahr 2000 synchron zur Entwicklung in Deutschland sowie Sachsen-Anhalt einen konstanten Anstieg (►siehe ABB. 5).

<sup>6</sup> Definition der statistischen Ämter: Das Arbeitnehmerentgelt setzt sich aus den Bruttolöhnen und -gehältern der Arbeitnehmer (inklusive Beamter, Auszubildender, Personen im Bundesfreiwilligendienst und marginal Beschäftigter) sowie den tatsächlichen und unterstellten Sozialbeiträgen der Arbeitgeber zusammen.

ABB. 5

DYNAMIK DES ARBEITNEHMERENTGELTS JE ARBEITNEHMER



Datengrundlage: Statistische Ämter der Länder  
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

Die Ausnahme bildet das Jahr 2007, in dem das Arbeitnehmerentgelt leicht gesunken ist. Mit einem Arbeitnehmerentgelt von rd. 43.000 € je Arbeitnehmer im Jahr 2022 liegt Magdeburg zwischen dem Durchschnitt in Deutschland (rd. 48.500 €) und Sachsen-Anhalt (rd. 41.600 €). In Magdeburg und Sachsen-Anhalt ist das Arbeitnehmerentgelt im Betrachtungszeitraum mit einer Zunahme um 76 % beziehungsweise 74 % deutlich stärker angestiegen als in Gesamtdeutschland (56 %).

Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass das **durchschnittliche Bruttoentgelt**<sup>7</sup> in Magdeburg mit 3.399 Euro wiederum über dem des Landes Sachsen-Anhalt als auch über dem der Landkreise und Erfurt liegt (siehe ABB. 6). Das durchschnittliche Bruttoentgelt in Halle liegt etwas darüber (im Jahr 2020 lag Halle noch etwas unter Magdeburg), in Jena und Braunschweig deutlich über Magdeburg.

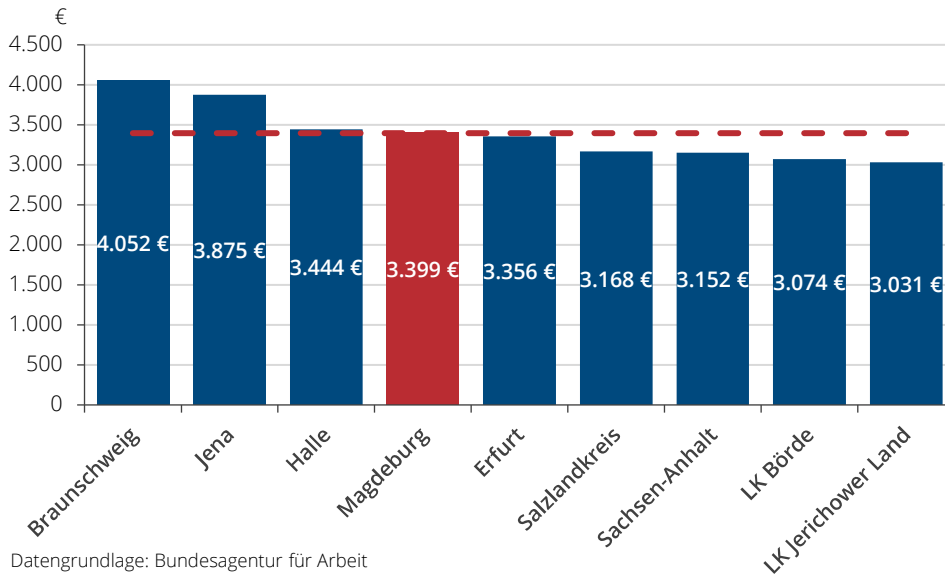
Werden die Bruttoarbeitsentgeltklassen betrachtet, ergibt sich folgendes Bild (siehe ABB. 7):

- Der Anteil der Bruttoentgeltklassen bis 3.000 € ist mit 37 % in Magdeburg ähnlich hoch wie in Halle und liegt unter dem bundeslandweiten Durchschnitt. Auch die Anteile dieser Entgeltklassen in den Landkreisen fallen höher aus. Braunschweig und Jena verzeichnen hingegen deutlich geringere Anteile der niedrigen Bruttoentgeltklassen.
- Hinsichtlich der mittleren Bruttoentgeltklassen (über 3.000 bis 5.000 €) fällt der Anteil in Magdeburg (46 %) vergleichbar hoch wie im Salzlandkreis, in Halle und in Jena aus. Im Landkreis Börde, Jerichower Land sowie in Braunschweig, Erfurt und im Land Sachsen-Anhalt ist der Anteil mittlerer Bruttoentgeltklassen etwas geringer.
- Der Anteil höherer Bruttoentgeltklassen (über 5.000 €) liegt in Braunschweig und Jena deutlich über dem Magdeburgs. Halle und Erfurt verzeichnen einen ähnlich hohen Anteil, während die Landkreise und der landesweite Durchschnitt geringer ausfallen.

<sup>7</sup> Definition der Bundesagentur für Arbeit: Dabei handelt es sich um das monatliche Arbeitsentgelt vor Abzug von Steuern und Sozialversicherungsbeiträgen. Die Entgeltangaben beziehen sich auf sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigte. Nicht enthalten sind Beschäftigte, die in einem Ausbildungsverhältnis stehen oder für die eine besondere gesetzliche Vergütungsregelung (z.B. Personen im Bundesfreiwilligendienst) besteht.

ABB. 6

DURCHSCHNITTLICHES BRUTTOARBEITSENTGELT IM REGIONALEN VERGLEICH 2023



Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit  
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Ähnlich wie der Bruttoentgeltdurchschnitt zeigt die Verteilung der Entgeltklassen eine Ähnlichkeit Magdeburgs mit Halle und Erfurt.

Insgesamt liegt Magdeburg bei den vorgenannten Indikatoren mit seinen Anteilen im regionalen Vergleich im mittleren Bereich. Insbesondere in der Gruppe der niedrigen Einkommen zeichnet sich für Magdeburg jedoch ein typisch städtisches Bild mit einem höheren Anteil niedrigerer Einkommensgruppen als im ländlichen Bereich ab. Ein ebenfalls typisch städtisch höherer Anteil an

Gruppen mit höherem Einkommen zeigt sich jedoch für Magdeburg nicht.

Durch den Anstieg des Mindestlohns ist in Sachsen-Anhalt der Anteil der Niedriglohnbeschäftigten von 23,1 % im April 2022 auf 18,3 % im April 2023 gesunken.<sup>8</sup> Im bundesdeutschen Durchschnitt sank diese Quote im gleichen Zeitraum von 19,1 % auf 16,3 %. Demzufolge sind Beschäftigte, die Mindestlohn erhalten, zunehmend dem Bereich des unteren Mittels der Einkommen und weniger häufig den Niedrigeinkommen zuzurechnen.

ABB. 7

VERTEILUNG DES BRUTTOARBEITSENTGELTS NACH ENTGELTKLASSEN 2023

Entgeltklassen	Bruttoarbeitsentgelt in %								
	Magdeburg	LK Börde	LK Jerichower Land	Salzlandkreis	Halle	Braunschweig	Erfurt	Jena	Sachsen-Anhalt
bis 2.000 €	4,6	4,0	4,9	4,8	5,0	4,4	6,1	3,0	4,9
über 2.000 bis 3.000 €	32,3	43,0	43,6	38,9	30,9	20,3	33,6	21,0	39,4
über 3.000 bis 4.000 €	28,9	27,7	31,2	30,5	29,4	24,2	26,3	29,0	29,0
über 4.000 bis 5.000 €	16,8	13,5	11,1	14,3	16,4	17,3	16,3	19,4	13,7
über 5.000 bis 6.000 €	8,5	5,7	4,5	5,5	8,8	13,5	8,7	11,6	6,2
über 6.000 €	8,8	6,1	4,8	6,0	9,5	20,3	8,9	16,0	6,8

Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder  
Darstellung: Timourou

<sup>8</sup> Quelle: Landesamt für Statistik Sachsen-Anhalt

VERFÜGBARES EINKOMMEN PRIVATER HAUSHALTE JE EINWOHNER 2021

	verfügbares Einkommen priv. Haushalte je Einwohner
Sachsen-Anhalt	21.741
Magdeburg	20.947
LK Börde	22.924
LK Jerichower Land	22.854
Salzlandkreis	21.189
Halle	19.846
Braunschweig	24.203
Erfurt	21.236
Jena	21.473

Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder  
Darstellung: Timourou

Ergänzend wird noch das **verfügbare Einkommen privater Haushalte je Einwohner**<sup>9</sup> analysiert. Diese Daten unterscheiden sich von den vorherigen aufgrund des Einkommens auf der Haushaltsebene, sowie des Miteinbezugs der Einkommen Selbstständiger sowie des Haushaltsvermögens. Dabei liegt das verfügbare Einkommen in Magdeburg etwas über Halle, jedoch unter den verfügbaren Einkommen der anderen Vergleichsregionen (►siehe ABB. 8). Auch hierbei macht sich der höhere Anteil niedriger Einkommen in Magdeburg bemerkbar.

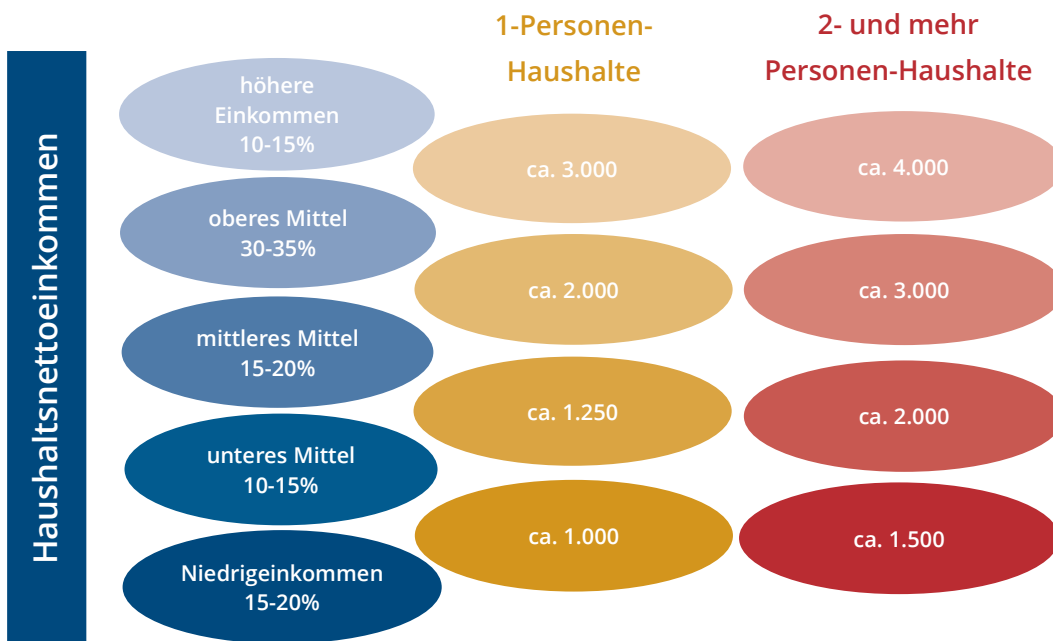
Weiter Daten zum Haushaltseinkommen bietet der Mikrozensus, allerdings nur auf Ebene des Landes Sachsen-Anhalt. So liegt bei 38,2 % der 1-Personen-Haushalte das Haushaltsnettoeinkommen unter 1.250 € und rund 12,9 % der 2- und mehr Personen-Haushalte weisen ein Haushaltsnettoeinkommen von unter 2.000 € auf.

**SCHÄTZUNG DER EINKOMMENSGRUPPEN IN MAGDEBURG**

Da die vorgenannten Daten jeweils verschiedene Aspekte von Einkommen – mit jeweils unterschiedlichen Definitionen – in unterschiedlicher Weise abbilden, lässt sich die Einkommenssituation in Magdeburg nicht rechnerisch exakt ermitteln. Fügt man die einzelnen Aussagen zu Niveau und Verteilung zusammen, ergeben sich jedoch inhaltliche Überschneidungen, aus denen ein plausibles Bild abgeleitet werden kann. Dieses ist in Abbildung 9 dargestellt. Es zeigt zum einen die Verteilung der Einkommen (inkl. Transferleistungen) nach fünf Einkommensklassen mit ihrem jeweils geschätzten Anteil an allen Einkommen. Zum anderen sind die ungefähren Grenzwerte der Einkommensklassen für 1- und 2-Personenhaushalte als monatliche Netto-Haushaltseinkommen abgebildet. Bei den 2-Personen-Haushalten ist davon auszugehen, dass sich darunter zahlreiche Alleinerziehende befinden.

<sup>9</sup> Definition der statistischen Ämter: Das Primäreinkommen der privaten Haushalte (einschließlich privater Organisationen ohne Erwerbszwecke) enthält die Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen der Haushalte. Dazu gehören unter anderem das Arbeitnehmerentgelt, das Selbstständigeneinkommen der Einzelunternehmen oder die netto empfangenen Vermögenseinkommen. Das Verfügbare Einkommen der privaten Haushalte ergibt sich wiederum dadurch, dass dem Primäreinkommen einerseits die monetären Sozialleistungen und sonstigen laufenden Transfers hinzugefügt werden, die die privaten Haushalte überwiegend seitens des Staates empfangen; abgezogen werden dagegen andererseits Einkommen- und Vermögensteuern, Sozialbeiträge und sonstige laufende Transfers, die von den privaten Haushalten zu leisten sind. Das Verfügbare Einkommen entspricht damit den Einkommen, die den privaten Haushalten letztendlich zufließen und die sie für Konsum- und Sparzwecke verwenden können.

**Verteilung der Einkommen nach Einkommensgrenzen**



Berechnungen und Darstellung: TimouroU

- Die Grenze zum Niedrigeinkommen wird bei 1.000 € für 1-Personen-Haushalte und bei 1.500 € für 2- und mehr Personen-Haushalte angesetzt. Zu den Haushalten mit Niedrigeinkommen zählen auch die meisten Haushalte mit Transferleistungsbezug.
- Jedoch gehören auch die Haushalte des unteren Mittels, die meist keine Transferleistungen beziehen können, zu den einkommensschwächeren Haushalten. Die Einkommensgrenzen werden bei 1.250 € für 1-Personen-Haushalte und 2.000 € für 2- und mehr Personen-Haushalte gesetzt.

Transferleistungsbezieher. Nimmt man den Mittelwert von 17,5 %, ergibt dies rund 20.900 1-Personen-Haushalte und rund 3.600 2- und mehr Personen-Haushalte.

- Zudem zählen 10 % bis 15 % zu den Haushalten des unteren Mittels. Dies entspricht im Mittel (12,5 %) rund 12.200 1-Personen-Haushalten und rund 5.400 2- und mehr Personen-Haushalten.

Insgesamt zeigt diese Schätzung, dass die meisten einkommensschwächeren Haushalte 1-Personen-Haushalte sind. In der Summe zählen in Magdeburg rund **42.000 Haushalte** zu den einkommensschwächeren Haushalten. Das sind rund **30 %** aller Haushalte in Magdeburg.

Im Ergebnis kann geschätzt werden, dass

- 15 % bis 20 % der Haushalte ein Niedrigeinkommen beziehen, darunter die meisten

**1.1.3 MAGDEBURGER WOHNUNGSANGEBOT FÜR EINKOMMENSCHWÄCHERE HAUSHALTE**

Das Wohnungsangebot für einkommensschwächere Haushalte zeigt sich einerseits an der Zahl geförderter, mietpreisgebundener Wohnungen, aber vor allem über den jeweiligen Mietpreis pro Quadratmeter. Dies betrifft sowohl die Gruppe der Transferleistungsbezieher, die als angemessen definierten Wohnraum beziehen kann, als

auch die der Geringverdiener, deren Wohnmöglichkeiten sich auf Basis preiswerter Mietpreise ergeben. Wesentlich dabei ist die Mietbelastungsquote entsprechender Haushalte.

Die Hans-Böckler-Stiftung hat bundesweit **Mietbelastungsquoten** berechnen lassen.<sup>10</sup> Dabei handelt es sich um den durchschnittlichen Anteil, den die Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen einnimmt. Für Magdeburg ergaben sich für das Jahr 2018 eine Quote von **26,8 %**, die damit leicht über der Mietbelastungsquote von Erfurt, jedoch unter der von Halle (Saale), Braunschweig, Jena und dem Durchschnitt aller Großstädte liegt.<sup>11</sup>

### DIE MEISTEN GEFÖRDERTEN, MIETPREISGE- BUNDENEN WOHNUNGEN IN KANNENSTIEG

Im Jahr 2022 umfasst der Magdeburger Wohnungsbestand 798 geförderte, mietpreisgebundene Wohnungen. Über die Hälfte dieser Wohnungen (399) befinden sich dabei im Stadtteil Kannenstieg. Dem folgen die Stadtteile Reform (69), Sudenburg (66), Leipziger Straße (50) und Neustädter Feld (44). Viele Belegungsbindungen werden in den kommenden Jahren zunehmend auslaufen. Gemessen an der Zahl einkommenschwächerer Haushalte spielen die mietpreisgebundenen Wohnungen in Magdeburg für die Wohnraumversorgung nur eine marginale Rolle.

### ANGEMESSENHEITSGRENZE DER KDU-RICHTLINIE BEI 5,50 €/M<sup>2</sup>

Für die Bedarfsgemeinschaften ist die Richtlinie zur Übernahme der Bedarfe für Unterkunft und Heizung wesentlich. Das „Schlüssige Konzept“ ermittelt regelmäßig die Höhe der jeweils vor Ort angemessenen Miethöhe entsprechend der Preisentwicklung des Marktes. Deswegen gibt sie Auskunft darüber, was preiswerte Mieten in Magdeburg sind, womit sich abgleichen lässt, ob und in welchem Umfang preiswerter Wohnraum in Magdeburg vorhanden ist.

Angemessen wird von den Sozialgerichten definiert als ein einfacher Standard, der durch den unteren Teil des Wohnungsmarktes abgebildet wird. In Magdeburg liegt diese Angemessenheitsgrenze<sup>12</sup> derzeit für eine Person in einer Bedarfsgemeinschaft bei 357,50 €/Monat. Dieser Wert setzt sich aus den jeweils rechnerischen Obergrenzen von Quadratmetermiete und angemessener Wohnfläche zusammen.<sup>13</sup> Bei einer Bedarfsgemeinschaft mit einer Person werden 5,50 €/m<sup>2</sup> nettokalt und bei sechs Personen 6,22 €/m<sup>2</sup> nettokalt angesetzt (►siehe ABB. 10).

ABB. 10

#### ANGEMESSENHEITSGRENZEN DER KDU-RICHTLINIE IN MAGDEBURG 2022

	1-Personen-Hh	2-Personen-Hh	3-Personen-Hh	4-Personen-Hh	5-Personen-Hh	6-Personen-Hh	7-Personen-Hh	8-Personen-Hh
<b>Bruttokaltmiete</b>	357,50 €	423,60 €	480,20 €	572,80 €	633,60 €	775,00 €	861,30 €	1.161,60 €
<b>Wohnfläche</b>	25-50 m <sup>2</sup>	51-60 m <sup>2</sup>	61-70 m <sup>2</sup>	71-80 m <sup>2</sup>	81-90 m <sup>2</sup>	91-100 m <sup>2</sup>	101-110 m <sup>2</sup>	111-120 m <sup>2</sup>
<b>€/m<sup>2</sup> nettokalt</b>	5,50 €	5,39 €	5,27 €	5,52 €	5,50 €	6,22 €	6,33 €	8,17 €
<b>kalte Betriebskosten</b>	+1,65 €	+1,67 €	+1,59 €	+1,64 €	+1,54 €	+1,53 €	+1,50 €	+1,51 €
<b>Bruttokaltmiete €/m<sup>2</sup></b>	7,15 €	7,06 €	6,86 €	7,16 €	7,04 €	7,75 €	7,83 €	9,68 €
<b>warme Betriebskosten €/m<sup>2</sup></b>	+1,10 €	+1,10 €	+1,10 €	+1,10 €	+1,10 €	+1,10 €	+1,10 €	+1,10 €
<b>Bruttowarmmiete €/m<sup>2</sup></b>	8,25 €	8,16 €	7,96 €	8,26 €	8,14 €	8,85 €	8,93 €	10,78 €

Datengrundlage: KdU-Richtlinie der Landeshauptstadt Magdeburg 2023  
Darstellung: Timourou

<sup>10</sup> Hans-Böckler-Stiftung, die Wohnsituation in deutschen Großstädten, 2021.

<sup>11</sup> Halle (Saale): 28,3 %, Braunschweig: 28,6 %, Erfurt: 25,9 %, Jena: 27 %, alle Großstädte: 29,8 % (jeweils bruttowarm, Median).

<sup>12</sup> KdU-Richtlinie Landeshauptstadt Magdeburg 2022.

<sup>13</sup> Diese sogenannte Produktmiete bedeutet, dass eine Bedarfsgemeinschaft auch auf mehr Wohnfläche oder zu einer höheren Quadratmetermiete wohnen kann, solange die Produktmiete nicht überschritten wird.

MIETPREISGRENZE FÜR EINKOMMENSCHWÄCHERE HAUSHALTE

	1-Personen-Hh	2- und mehr Personen-Hh
Haushaltsnettoeinkommen	1.250 €	2.000 €
Mietbelastungsquote	35%	35%
Wohnfläche (m²)	50	80
€/m² bruttowarm	8,75 €	8,75 €
€/m² bruttokalt	7,25 €	7,25 €
€/m² nettokalt	5,65 €	5,65 €

Berechnungen und Darstellung: Timourou

Zudem werden für die kalten Betriebskosten durchschnittlich +1,65 €/m² (nettowarm) sowie für die warmen Betriebskosten +1,10 €/m² (bruttowarm) für einen 1-Personen-Haushalt angenommen. Diese Werte stellen einen guten Orientierungswert beim Mietenvergleich dar.

**MIETPREISGRENZE FÜR EINKOMMENSCHWÄCHERE HAUSHALTE OHNE TRANSFERLEISTUNGSBEZUG BEI 5,65 €/M²**

Zur Ermittlung der Mietpreisgrenze für einkommensschwächere Haushalte ohne Transferleistungsbezug soll anhand folgender Annahmen modellhaft ein möglicher Quadratmeterpreis ermittelt werden:

- Das Haushaltsnettoeinkommen wird mit 1.250 € für 1-Personen-Haushalte und mit 2.000 € für 2- und mehr Personen-Haushalte als durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen einkommensschwächerer Haushalte in Magdeburg angenommen.
- Die Mietbelastungsquote wird auf 35 % gesetzt.
- Die durchschnittliche Wohnfläche wird für 1-Personen-Haushalte mit 50 m² und für 2- und mehr Personen-Haushalt mit 80 m² angenommen. Es wird davon ausgegangen, dass kaum 2-Personen-Haushalte, sondern insbesondere Familien zu den einkommensschwächeren Haushalten zählen, weshalb 80 m² für diese Gruppe als realistisch angenommen wird.
- Die durchschnittlich kalten Betriebskosten werden mit 1,60 €/m², entsprechend der Berechnungen der KdU-Richtlinie, gesetzt.

- Die warmen Betriebskosten werden auf Basis der Berechnungen des Heizspiegels mit 1,50 €/m² angenommen.

Auf Basis dieser Annahmen ergibt sich im Ergebnis eine Mietpreisgrenze von **5,65 €/m²** nettokalt für einkommensschwächere Haushalte (siehe ABB. 11). Dies deckt sich weitestgehend mit den Angemessenheitsgrenzen der KdU-Richtlinie.

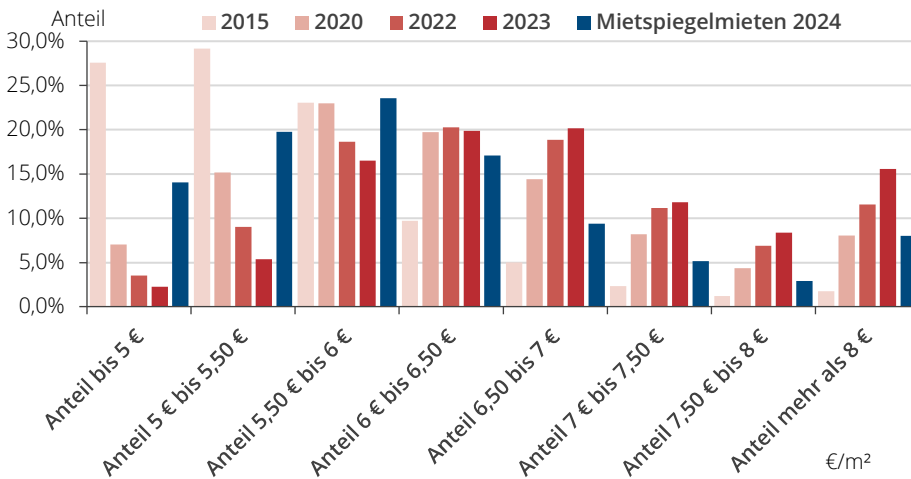
**MIETPREISANGEBOTE FÜR EINKOMMENSCHWÄCHERE HAUSHALTE**

Die Auswertung der Angebotsmieten 2023 hat ergeben, dass rund 7,8 % der angebotenen Wohnungen einen Quadratmeterpreis von unter 5,50 €/m² (nettokalt) aufweisen (siehe ABB. 12). Das bedeutet, dass entsprechend günstige Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt gefunden werden können, jedoch nur in begrenztem Maße. Die Zeitreihe zeigt zudem, dass der Anteil preiswerter Wohnungen seit 2020 deutlich zurückgegangen ist.

Bei den Mietspiegelmietten fällt der Anteil günstiger Wohnungen deutlich höher aus: 34 % aller Mietspiegelmietten liegen unter der Angemessenheitsgrenze der KdU-Richtlinie von 5,50 €/m². Somit ist im Magdeburger Wohnungsbestand noch ein entsprechend großes preiswertes Mietpreisangebot vorhanden. Die Differenz zu den Angebotsmieten verdeutlicht jedoch, dass ihre Anteile zukünftig weiter abnehmen werden.

ABB. 12

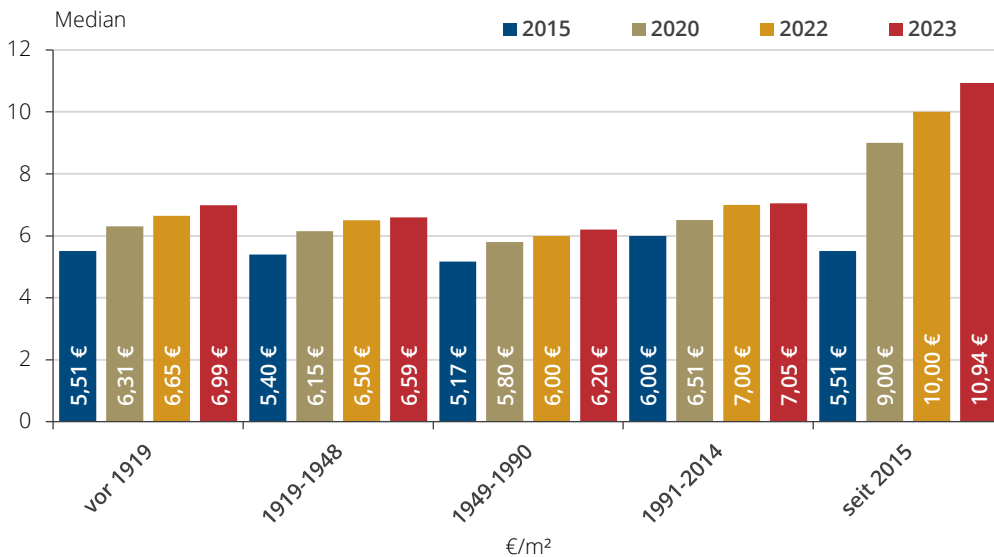
ANGEBOTSMIETEN UND MIETSPIEGELMIETEN IN MAGDEBURG



Datengrundlage: Stadt Magdeburg, value Marktdatenbank  
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 13

MEDIAN DER ANGEBOTSMIETEN NACH BAUALTERSKLASSEN



Datengrundlage: Stadt Magdeburg, value Marktdatenbank  
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

**GÜNSTIGE MIETEN IM INDUSTRIELLEN WOHNUNGSBAU – TEURE MIETEN IN GROßEN WOHNUNGEN**

Die Analyse der Angebotsmieten hat weiterhin ergeben, dass sich die günstigsten angebotenen Wohnungen mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 6,20 €/m<sup>2</sup> nettokalt im industriellen Wohnungsbau befinden (siehe ABB. 13). Dies deckt sich mit der Preisdifferenz in den einzelnen Stadtteilen. So weisen insbesondere die Stadtteile mit Großwohnsiedlungen wie Neu Olvenstedt,

Neustädter Feld, Neustädter See, Kannenstieg und auch Reform günstigere Mieten auf (siehe ABB. 14). Aber auch Salbke als Altbauquartier gehört zu den Stadtteilen mit günstigeren Mieten. Die günstigeren Mieten können insgesamt vor allem dem Stadtraumtyp C, teilweise Stadtraumtyp B zugeordnet werden.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Wohnungen mit 120 und mehr Quadratmetern liegt im Jahr 2023 mit 7,49 €/m<sup>2</sup> deutlich über dem kleinerer Wohnungen. Dies begründet sich

in einer Knappheit großer Wohnungen in Magdeburg, die insbesondere einkommensschwächere Familien mit mehreren Kindern betrifft.

#### 1.1.4 WOHNRAUMVERSORGUNG

##### PREISWERTER WOHNRAUM IM MAGDEBURGER BESTAND

Da der Großteil einkommensschwächerer Haushalte 1-Personen-Haushalte sind, ist die Nachfrage nach preiswerten kleinen Wohnungen entsprechend hoch. Zudem gibt es aber auch einen Bedarf an preiswerten großen Wohnungen für Familien. Preiswerter Wohnraum in Magdeburg verteilt sich wie folgt:

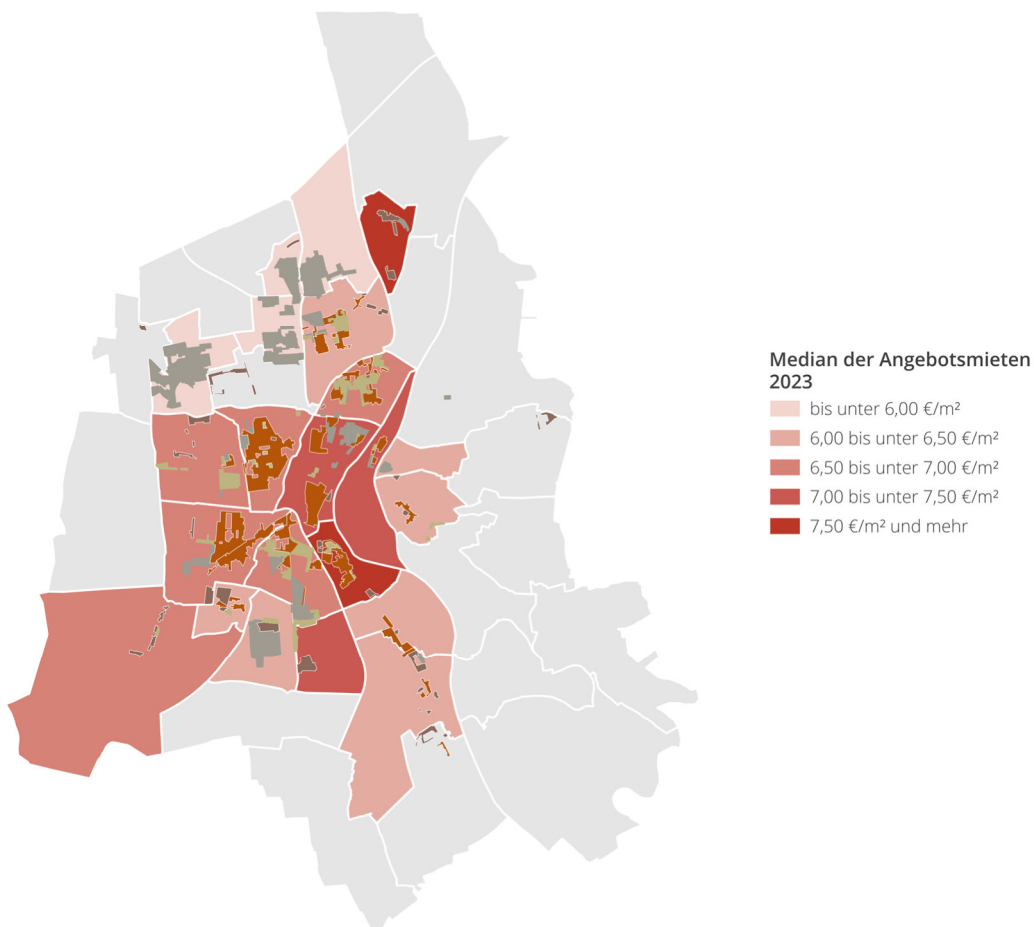
- **Baualtersklasse 1949 bis 1989:** Ca. 40 % des Wohnungsbestands sind dieser Baualtersklasse zuzuordnen, die insbesondere durch

kleine Wohnungsgrößen gekennzeichnet ist. Hinzukommend lassen die Leerstandszahlen die Interpretation zu, dass dieser Bestand ausreichend vorhanden ist. Ein Großteil der Nachfrage nach preiswerten kleinen und mittleren Wohnungen kann mit Wohnungen der Baualtersklasse 1949 bis 1989 gedeckt werden.

- **Baualtersklasse vor 1919:** Preiswerte Wohnungen aus den Baujahren vor 1919 werden insbesondere von Migranten nachgefragt. Dabei handelt es sich häufig um größere Familienhaushalte, die in entsprechenden Gebäuden auch größere Wohnungen finden.

ABB. 14

MEDIAN DER ANGEBOTSMIETEN (FALLZAHL >30) AUF STADTTEILEBENE



Karten- und Datengrundlage: Stadt Magdeburg, value Marktdatenbank  
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Kennzeichnend für den Altbau sind Mischnutzungsquartiere, die das Ankommen von Migranten durch ein nahes Beisammensein von Arbeit und Wohnen erleichtern. Nur 21 % des Magdeburger Wohnungsbestands sind dieser Baualtersklasse bei gleichzeitig hoher Nachfrage zuzuordnen (►siehe Wohnraumkonzept der Landeshauptstadt Magdeburg 2022, Kapitel 2.2). Die räumlichen Schwerpunkte des preiswerten Altbaus liegen in der Neuen Neustadt und im Südosten.

- **Baualtersklasse 1919 bis 1949:** Auch Wohnungen der Baualtersklasse 1919 bis 1949 tragen etwas zur Versorgung vor allem kleiner einkommensschwächerer Haushalte bei. Betreffende Wohnungen sind durch die Sanierung zwar in Bezug auf den Quadratmeterpreis etwas teurer als Wohnungen aus den Beständen der Baujahre 1949 bis 1989, bleiben aufgrund ihrer kleinen Wohnungsgröße jedoch bezahlbar.

### WOHNRAUMVERSORGUNG FÜR EINKOMMENSCHWÄCHERE HAUSHALTE DERZEIT AUSREICHEND

Insgesamt kann derzeit in Magdeburg von einer ausreichenden Versorgung mit Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte ausgegangen werden. Grundsätzlich ist es für Transferleistungsbezieher aufgrund der Anpassung der Angemessenheitsgrenze durch die KdU-Richtlinie einfacher stets entsprechenden Wohnraum zu finden. Im Vergleich dazu sind einkommensschwächere Haushalte (unteres Mittel), insbesondere wenn die Einkommen weniger stark steigen als die Mieten, auf den Erhalt entsprechend preiswerter Wohnungen angewiesen.

Gewisse Schwierigkeiten gibt es bei der Versorgung großer Haushalte, die sich insbesondere für den Zuzug Geflüchteter schwieriger gestaltet (►siehe Exkurs). Vor allem in Gebäuden der Baualtersklasse 1949 bis 1989 ist preiswerter Wohnraum vorhanden. Damit ist das preiswerte Angebot teileräumlich jedoch auch unterschiedlich in der Stadt ausgeprägt.

Zukünftig ist davon auszugehen, dass durch Modernisierung, Zusammenlegung oder (Teil-)Rückbau, aber auch Mieterhöhungen im Zuge von Neuvermietungen der preiswerte Bestand sukzessive abnimmt. Im Folgenden soll auf Basis der Berechnungen aus Abbildung 11 berechnet werden, was eine entsprechende Mieterhöhung für einkommensschwächere Haushalte in Magdeburg bedeuten würde.

### HOHE BELASTUNGSQUOTEN BEI WEITEREN MIETPREISERHÖHUNGEN

Steigende Mietpreise sind für einkommensschwächer Haushalte solange kein Problem, solange die Einkommen in gleichem Maß steigen und somit die Mietbelastungsquote in etwa gleich bleibt. Die aktuelle wirtschaftliche Lage einerseits sowie die steigenden Energiekosten und Sanierungskosten andererseits, bergen jedoch die Gefahr steigender Mietbelastungen. Dies soll anhand folgender Modellrechnung verdeutlicht werden. Abbildung 15 zeigt den zukünftigen Fall eines konstanten Haushaltsnettoeinkommens und einer vorerst Mieterhöhung um +0,50 €/m<sup>2</sup>. Damit steigt die Mietbelastungsquote (bruttowarm) auf 37 %. Kommt dazu beispielsweise aufgrund steigender Heizkosten eine Erhöhung der Bruttowarmmiete um weitere +1,00 €/m<sup>2</sup>, bedeutet dies eine Mietbelastungsquote von 41 %. Dabei handelt es sich noch um einen moderaten Anstieg der warmen Betriebskosten. Wird von einem Anstieg um weitere +1,00 €/m<sup>2</sup> beziehungsweise insgesamt +2,00 €/m<sup>2</sup> der Heizkosten ausgegangen, werden sogar Mietbelastungsquoten von 45 % des Haushaltsnettoeinkommens erlangt. Bei diesem Anteil kann bereits von einer Überlastungsquote<sup>14</sup> gesprochen werden.

Kommt es zu einer umfassenden energetischen Sanierung, deren Kosten auf die Mieter – begrenzt durch die gekappte Modernisierungsumlage – in Höhe von 2 €/qm umgelegt werden, so ergibt sich der gleiche Effekt für die Mietbelastung, wenn dadurch der kein Heizkostenanstieg erfolgt.

---

<sup>14</sup> Von einer Überlastungsquote kann bei Mietbelastungen von über 40 % ausgegangen werden (Quelle: DIW Wochenbericht 41/2024, Konstantin A. Kholodilin, Pio Baake: Mietbelastung in Deutschland: In den letzten Jahren nicht gestiegen, aber ungleich verteilt, S. 630)

BEISPIEL HÖHERER MIETBELASTUNGSQUOTEN DURCH PREISERHÖHUNGEN

	1-Personen-Hh	2- und mehr Personen-Hh
Haushaltsnettoeinkommen	1.250 €	2.000 €
Wohnfläche (m²)	50	80
Bruttowarmmiete (€/m²)	8,75 €	8,75 €
Mieterhöhung +0,50 €/m²	9,25 €	9,25 €
Mietbelastungsquote	37%	37%
Heizkostenerhöhung +1,00 €/m²	10,25 €	10,25 €
Mietbelastungsquote	41%	41%
weitere Heizkostenerhöhung +1,00 €/m²	11,25 €	11,25 €
Mietbelastungsquote	45%	45%

Berechnungen und Darstellung: Timourou

**MÖGLICHE KNAPPHEIT PREISWERTEN WOHNRAUMS DURCH MÖGLICHE GROßANSIEDLUNG**

Durch eine mögliche Großansiedlung im High-tech-Park wie zum Beispiel intel oder andere würde es zu einer insgesamt etwas höheren Nachfrage auf dem Gesamtwohnungsmarkt in den kommenden Jahren kommen und dadurch könnten sowohl preiswerter Wohnraum als auch größere Wohnungen knapper werden. Insgesamt ist jedoch nur eine geringe Zunahme an einkommensschwächeren Haushalten durch eine mögliche intel-Ansiedlung zu erwarten, wesentlicher wären räumliche Verdrängungsprozesse (►siehe Wohnraumkonzept der Landeshauptstadt Magdeburg 2022, Kapitel 8.5).

**NEGATIVE BAURAHMENBEDINGUNGEN**

Die Covid-19-Pandemie sowie Energiekrise haben in den vergangenen Jahren eine abnehmende wirtschaftliche Dynamik ausgelöst. Die derzeit negativen Baurahmenbedingungen machen sich bereits in einer geringeren Zahl an Baugenehmigungen 2023 und entsprechend vermutlich geringeren Zahl an Baufertigstellungen ab dem Jahr 2024 deutlich. Es ist davon auszugehen, dass der Druck auf den Magdeburger Wohnungsmarkt damit in den nächsten Jahren steigen wird.

**WOHNRAUMVERSORGUNG WIRD VOR ALLEM FÜR DAS UNTERE MITTEL SCHWIERIGER**

Die verschiedenen Gruppen einkommensschwächerer Haushalte werden sich zukünftig unterschiedlich entwickeln.

- Es ist davon auszugehen, dass die Größenordnung einkommensschwächerer Haushalte unter Studierenden bleiben wird.
- Die Altersarmut ist in den vergangenen Jahren hingegen gestiegen und die Einkommenssituationen der Senioren wird sich auch in den kommenden Jahren entsprechend weiter verändern. Dabei wird sowohl die Zahl der Wohngeldhaushalte als auch der SGB XII-Empfänger steigen. Aufgrund der kürzlichen Anpassung des Wohngeldes ist darüber hinaus jedoch kurzfristig kein deutlicher Anstieg der Wohngeldhaushalte zu erwarten.
- Als weiterer unsicherer Faktor zählt außerdem das Fluchtgeschehen in den kommenden Jahren.
- Wesentlich für die Mietbelastung der einkommensschwächeren Haushalte ist die wirtschaftliche Entwicklung und die Anforderungen der energetischen Sanierung.
- Für Bedarfsgemeinschaften sind Wohnkostensteigerungen weniger problematisch, da diese zu übernehmen sind.
- Unter Druck geraten vor allem Haushalte mit Einkommen im unteren Drittel. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Zahl der KdU- und Wohngeldempfänger zunehmen wird.

## MIGRANTISCHE HAUSHALTE UND PREISWERTER WOHNRAUM

Der Begriff Migranten umfasst 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. Damit verbunden sind zum einen unterschiedliche Aufenthaltsdauern von kurzfristig bis für immer. Zum anderen weisen sie typische Haushaltsgrößen auf mit einem hohen Anteil an 1-Personen-Haushalten einerseits und größeren Familienhaushalten vor allem mit fünf und sechs Mitgliedern andererseits.

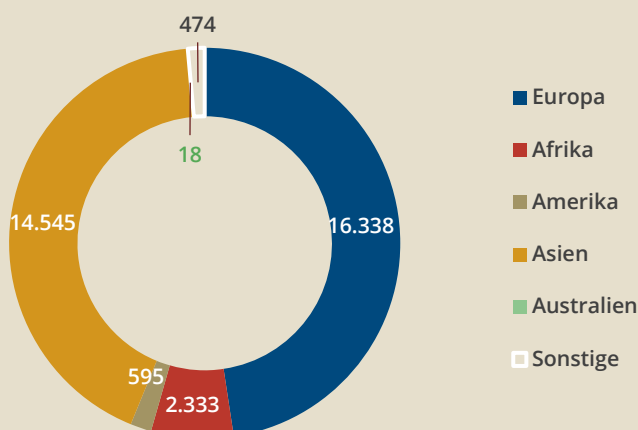
Markant ist, dass ein großer Teil der Migranten zu Beginn ihrer Aufenthaltszeit nur vergleichsweise niedrige Einkommen erzielt, anerkannte Asylbewerber sogar am Anfang vorrangig Transferleistungsempfänger sind. Entsprechend benötigen sie preiswerten Wohnraum. Je länger die Aufenthaltsdauer ist und je besser die Integration in den Arbeitsmarkt erfolgt, desto höher fallen die Einkommen aus.<sup>15</sup> Typisch sind sogenannte Anknüpfquartiere als erste Wohnstandorte und wichtig sind die Aufstiegsquartiere, in denen vor allem die Integration in den Arbeitsmarkt gefördert wird.

Aus vielerlei Gründen haben migrantische Haushalte größere Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt als Einheimische. Dies führt in Kombination mit den Standorten preiswerten Wohnens nicht zwangsläufig, aber häufig zu räumlichen Konzentrationen. Dabei ist die Konzentration von Migranten in Quartieren vorerst 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.

In Magdeburg hat die Zahl der verschiedenen Migrantengruppen in den letzten Jahren zugenommen. Damit wächst ihre Bedeutung für den Wohnungsmarkt. Mit einigen Eckwerten kann die aktuelle Struktur verdeutlicht werden. So kann die Verteilung der Bevölkerung ausländischer Nationalität im Stadtgebiet teilweise Aufschluss darüber geben, in welchen Stadtteilen sich mehr einkommensschwächere Haushalte befinden als in anderen. Dabei muss beachtet werden, dass nur die Gesamtzahl der ausländischen Bevölkerung, sprich auch Studierende und Bürger der Europäischen Union, je Stadtteil dargestellt werden kann. Abbildung 16 zeigt, wie sich die ausländische Bevölkerung in Magdeburg nach Kontinenten verteilt.

ABB. 16

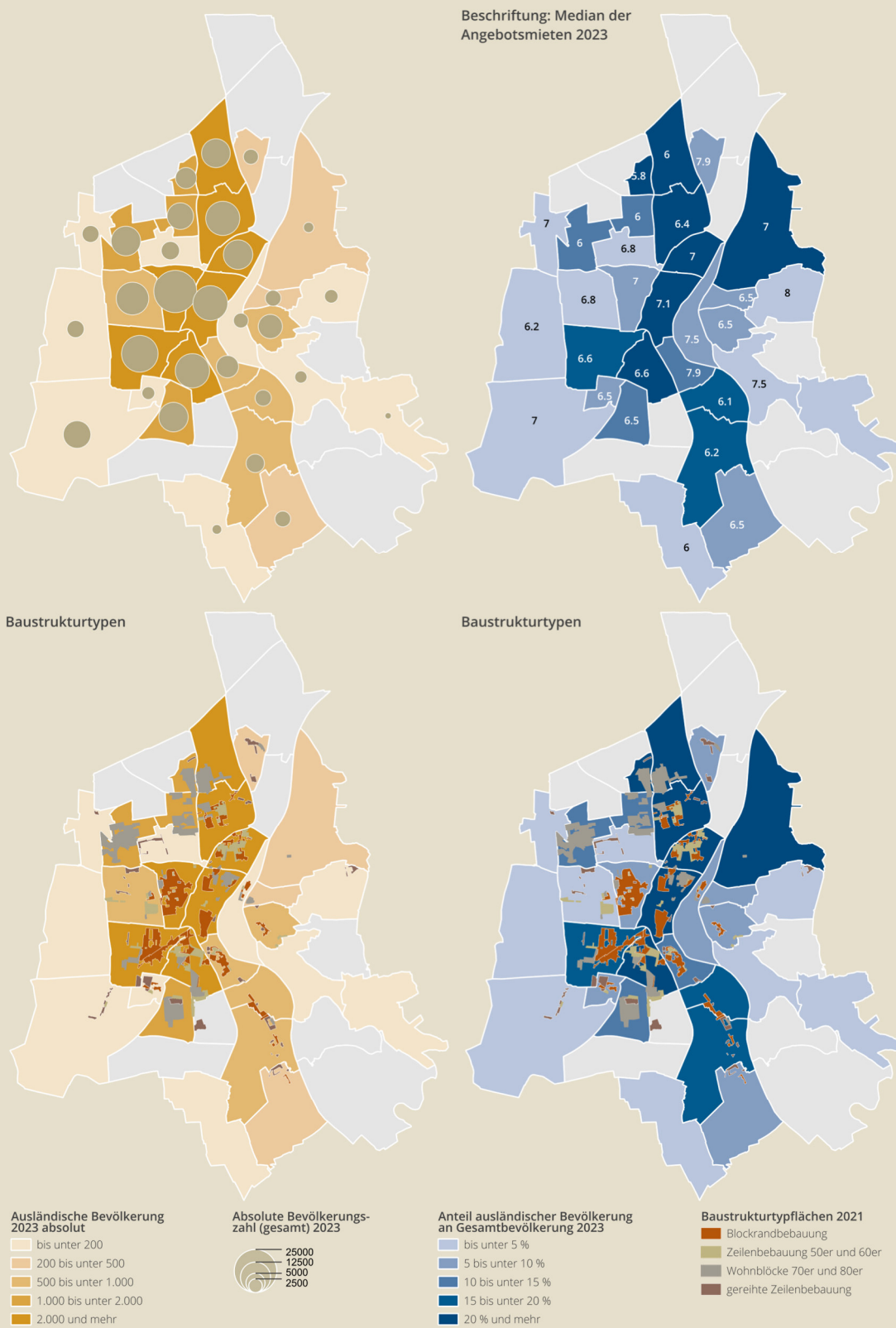
AUSLÄNDER NACH HERKUNFTSREGIONEN IN MAGDEBURG 2023



Datengrundlage: Stadt Magdeburg  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

<sup>15</sup> Vergleiche dazu „Asyl – und dann? Die Lebenssituation von Asylberechtigten und anerkannten Flüchtlingen in Deutschland“ IAB-Kurzbericht 04/2020

AUSLÄNDISCHE BEVÖLKERUNG IN MAGDEBURGS STADTTEILEN 2023<sup>16</sup>



Karten- und Datengrundlage: Stadt Magdeburg  
Berechnungen und Darstellung: Timourou

<sup>16</sup> Aufgrund des gestiegenen Anteils ausländischer Bevölkerung auf Stadtteilebene seit 2020 wurden die Klassengrenzen angepasst und stimmen nicht mit den Klassengrenzen im Wohnraumkonzept der Landeshauptstadt Magdeburg aus dem Jahr 2022 überein.

Auf Stadtteilebene wird deutlich, dass die meisten Personen ausländischer Nationalität in Stadtteilen mit insgesamt höherer Bevölkerungszahl leben (►siehe ABB. 17, oben links). Dies betrifft insbesondere Stadtteile des Stadtraumtyps A oder B. Zudem kann kein direkter Zusammenhang zwischen einem niedrigeren Median der Angebotsmieten und einem höheren Anteil an Migranten festgestellt werden: Auch Stadtteile mit einem höheren Median weisen einen höheren Anteil an Migranten auf (►siehe ABB. 17, oben rechts).

Wenn Migranten in Magdeburg ankommen, werden als Ankunftsquartiere zum einen häufig Wohnungen der Baualtersklasse 1949 bis 1989 aufgesucht (►siehe ABB. 17, unten links). Dies hängt mit den preisgünstigen Mieten und insbesondere mit Mieten, die den KdU-Regelungen entsprechen, zusammen. Zum anderen werden auch preiswerte Altbauquartiere aufgesucht, zumal dort größere Wohnungen vorhanden sind und Personen aus ihren Herkunftsländern als Ankerpunkte dienen können.

Die gemischten Strukturen in Altbauquartieren erleichtern das weitere Ankommen durch die Nähe

von Arbeit und Wohnen im Quartier im Vergleich zum industriellen Wohnungsbau der 1970er und 1980er-Jahre. Solche Ankunftsquartiere entwickeln sich in Magdeburg derzeit insbesondere in den Stadtteilen Neue Neustadt, Salbke und teilweise Sudenburg. Insgesamt finden aufgrund der gemischten Baustruktur Magdeburgs sich aber derzeit nur kleinräumige Konzentrationen von Migranten. Der Anteil ausländischer Bevölkerung in Stadtteilen mit Blockrandbebauung fällt jedoch noch höher aus (►siehe ABB. 17, unten rechts). Dies begründet sich darin, dass entsprechende Personen nach der Ankunftsphase Wohngebiete der Baualtersklasse 1949 bis 1989 wieder verlassen und in die Aufstiegsquartiere umziehen.

Insgesamt ist der Anteil ausländischer Bevölkerung seit 2020 in einigen Stadtteilen gestiegen. Insbesondere in Salbke ist der Ausländeranteil um +3,7 % gestiegen. Auch die Stadtteile Neue Neustadt und Kannenstieg, in denen sich vor allem Wohnungen der Baualtersklasse 1949 bis 1989 befinden, ist der Anteil ausländischer Bevölkerung um jeweils +1,9 % gestiegen.

### 1.1.5 ZIELE UND STRATEGIEN

#### **ZIEL: AUSREICHENDES WOHNRAUMANGEBOT FÜR ALLE EINKOMMENSCHWÄCHEREN HAUSHALTE**

Insgesamt kann festgehalten werden, dass derzeit noch genügend preiswerter und bezahlbarer Wohnraum für die Magdeburger Bevölkerung zur Verfügung steht. Durch eine mögliche Großansiedlung von Intel oder anderen und/oder einer abnehmenden wirtschaftlichen Dynamik kann jedoch die Nachfrage nach diesen Wohnungen zukünftig steigen. Ebenfalls kann ein weiterer Mietpreisanstieg zur zunehmenden Knappheit preiswerten Wohnraums führen. Ein Potenzial, um genügend preiswerten Wohnraum auch zukünftig zur Verfügung stellen zu können, bieten die derzeit leer stehenden Wohnungen, die jedoch zum Teil Modernisierungen bedürfen.

Von Bedeutung ist, dass die Vielfalt einkommensschwächerer Haushalte, mit oder ohne Transferleistungen, unterschiedlichen Alters,

verschiedener Haushaltsgrößen beachtet wird und im Fokus steht, für all diese Gruppen insgesamt und nicht nur einzelne genügend preiswerten Wohnraum in der Stadt zur Verfügung zu haben. Vor allem auf Haushalten mit Einkommen im unteren Mittel, die nicht wie Bedarfsgemeinschaften den Vorteil der Übernahme der Wohnkosten haben, sollte ein besonderes Augenmerk liegen.

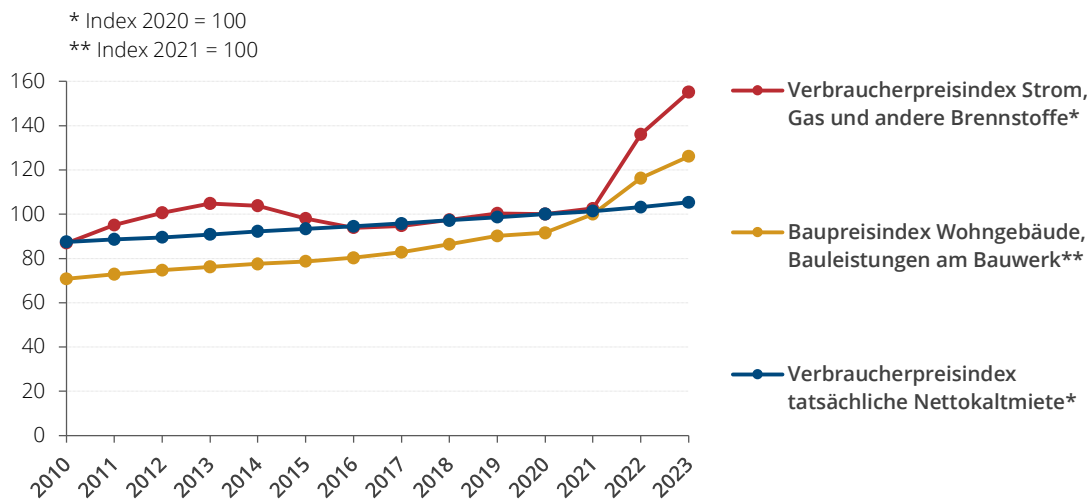
Folgende Handlungsempfehlungen betreffen das jeweils einfachere Segment des Siedlungsgeschosswohnungsbaus als auch des kompakten Geschosswohnungsbaus.

#### **► Energetische Anpassungen**

Die hohen Anforderungen energetischer Anpassungen bleiben derzeit ein ungelöstes Problem zwischen Mietern, Vermietern und entsprechender Förderprogramme.

ABB. 18

ANSTIEG DER HEIZ- UND BAUKOSTEN IM ZEITVERLAUF



Datengrundlage: Statistisches Bundesamt  
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

Denn sowohl mit als auch ohne energetische Anpassung erwartet die Mieter eine höhere Mietbelastungsquote: Entweder steigt die Miete durch Modernisierungsumlagen oder die Bruttowarmmiete steigt mit den zunehmend höheren Heizkosten. Der deutliche Anstieg der Heiz- sowie der Baukosten seit 2021 wird anhand des entsprechenden Verbraucherpreis- oder Baupreisindex deutlich (►siehe ABB. 18).<sup>17</sup>

Aktuell liegt die energetische Ersparnis in günstigen Wohnungen unter den Sanierungskosten, weswegen eine entsprechende Wirtschaftlichkeit bei Sanierung nicht gegeben ist. Ob zukünftig Fördermittel diese Finanzierungslücke schließen, ist angesichts der aktuellen Haushaltsdebatten fraglich.

Insgesamt müssen neue Lösungswege hinsichtlich der Finanzierung, der Portfoliostrategie, Art der energetischen Maßnahmen etc. für unterschiedliche Bestandssituationen entwickelt werden, die im Rahmen dieses Handlungsfeldes jedoch nicht im Detail erörtert werden können.

Wichtig ist, die in Erarbeitung befindliche kommunale Wärmeplanung auch wohnungswirtschaftlich zu denken, das heißt zu beachten, in welchen Quartieren welche Folgeinvestitionen im

Wohnungsbestand erforderlich werden und inwieweit diese von den konkreten Bewohnern mitgetragen werden können.

Zudem kann bei den ersten Wohnungen, die entsprechend der energetischen Anpassung saniert werden, noch keine KdU-Anpassung greifen. Das bedeutet, dass vorerst nur der Anteil preiswerter Wohnungen sinkt. Der zeitliche Versatz höherer Kosten und einer Anpassung der Richtlinie stellt ein wesentliches Dilemma dar.

**► in den nächsten Jahren Rückbau preiswerten Wohnraums nur im Einzelfall**

Um die derzeit ausreichende Versorgungssituation einkommensschwächerer Haushalte mit Wohnraum in Magdeburg zu halten, sollte Rückbau preiswerten Wohnraums in allen Stadtraumtypen derzeit nur im Einzelfall – zum Beispiel Gebäude mit extrem ungünstigen Grundrissen und/oder überdurchschnittlich hohen Modernisierungsaufwendungen – betrieben werden. Ein Anhalten des Rückbaus wird vorerst für die kommenden fünf bis acht Jahre empfohlen. Je nach Marktlage sind dann weitere Entscheidungen zu treffen. Diese hängen von der langfristigen

<sup>17</sup> Die tatsächliche Nettokaltmiete ist im Vergleich dazu im Zeitverlauf konstant leicht gestiegen.

Entwicklung der Zahl einkommensschwächerer Haushalte als auch der Mietpreisentwicklung ab.

#### ► preiswerte, große Wohnungen schaffen

Aufgrund des geringen Anteils an Altbauwohnungen sowie typischer industrieller Bauserien und somit einer überschaubaren Zahl großer Wohnungen in Magdeburg besteht eine Knappheit an preiswerten großen Wohnungen. Das entsprechende Angebot sollte deswegen, insbesondere durch Wohnungszusammenlegungen in Gebäuden der Baualtersklasse 1949 bis 1989, erweitert werden. Im Zuge der 2. Sanierungswelle ist dies auch in den Reformblöcken der Zwischenkriegszeit sinnvoll.

#### ► Aufstiegsquartiere schaffen

Aufstiegsquartiere, die für die Integration von Migranten wichtig sind, entstehen nicht von alleine, deren Entwicklung kann auch gezielt gefördert werden. Von Bedeutung sind dort preiswerter Wohnraum, die funktionale Mischnutzung und

Möglichkeit zur Arbeit sowie Begegnungsräume im öffentlichen Raum. Dies ist nicht nur eine Frage der Wohnungsmarktentwicklung und eine Aufgabe der Stadtplanung, sondern auch eine soziale, kulturelle und letztendlich gesamtgesellschaftliche. Dazu sind Abstimmungsprozesse der entsprechenden Akteure erforderlich und integrierte Quartierskonzepte können ein passendes Instrument sein.

#### ► Monitoring: Entwicklung preiswerter Wohnraum

Aufgrund unsicherer Faktoren zukünftiger Entwicklungen und dem Zuzug durch eine mögliche intel-Ansiedlung bedarf es der Beobachtung der Nachfrage und des Angebots preiswerten Wohnraums, um eine gute Versorgung einkommensschwächerer Haushalte auch zukünftig sicherstellen zu können. Auf dieser Basis gilt es die hier vorgeschlagenen Handlungsansätze regelmäßig zu überprüfen und ggf. anzupassen.

**TIMOUROU**<sup>®</sup>

WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE

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

---