6. Wohnungsmarkt

6.1 Wohnungsbestand

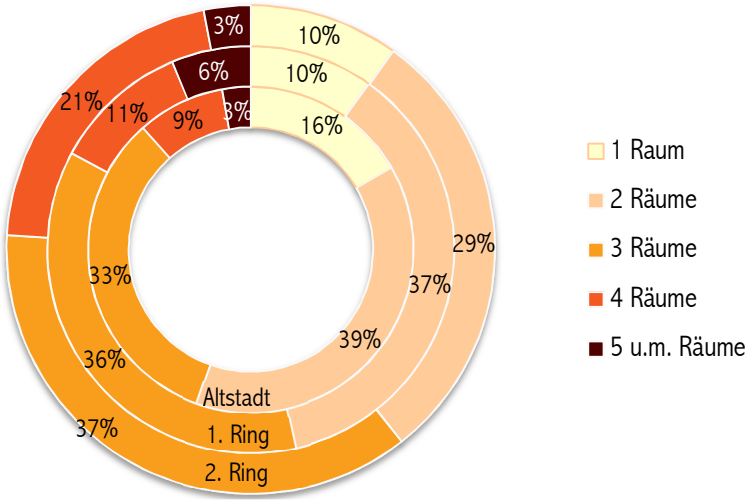
Zum 31.12.2018 wurden in der Landeshauptstadt Magdeburg 143.965 Wohnungen gezählt, zu 83 % in Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen. Die Altstadt und die historischen Stadterweiterungen des 1. Rings bestehen fast gänzlich aus verdichteter mehrgeschossiger Wohnbebauung. Erst im 2. Ring erreicht der Wohnungsanteil in Gebäuden mit bis zu 2 Wohnungen – überwiegend aufgelockerter Einfamilienhausbau oder verdichtete Kleinhausbebauung in historischen Ortskernen, einen mit 31 % relevanten Anteil.

Stadt-bereiche	WE in EFH und ZFH	Anteil in EFH und ZFH	WE in MFH	Anteil in MFH	Gesamt WE	Anteil an Gesamt
Altstadt	97	<1 %	10.279	99 %	10.376	7 %
1. Ring	3.880	6 %	61.680	94 %	65.560	46 %
2. Ring	21.270	31 %	46.759	69 %	68.029	47 %
Gesamt	25.247	18 %	118.718	82 %	143.965	100 %

Verteilung des Wohnungsbestandes zum 31.12.2018. Quelle: Amt für Statistik der Landeshauptstadt Magdeburg

Durch die hohen Anteile des industriellen Wohnungsbaus aber auch des Siedlungsbaus der Moderne umfasst das Magdeburger Wohnungsangebot eine relativ große Zahl kleiner Wohnungen. 44 % der Magdeburger Wohnungen verfügen nur über einen oder zwei Wohnräume.[1] Weitere 36 % aller Wohnungen sind Drei-Raum-Wohnungen. Mit 20 % bietet jede 5. Wohnung der Landeshauptstadt vier oder mehr Wohnräume.

Der bisherige Stadtumbau mit Abrissen kleinerer Wohnungen in industrieller Bauweise und der Eigenheimbau mit in der Regel größeren Wohnungen - eine in 2017 neu gebaute Wohnung umfasste im Durchschnitt 119 m² auf im Mittel 4,8 Räume[2] - verändert diese Proportionen nur sukzessive.



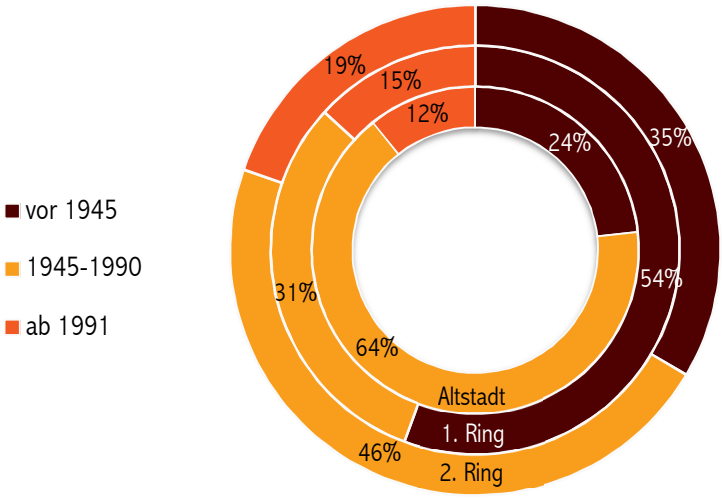
Anteil der Wohnungsgrößen 2017, Raumzahl ohne Küche / Bad. Quelle: Amt für Statistik der Landeshauptstadt Magdeburg

[1] Raumzahl ohne Küche / Bad. Angaben zum 31.12.2017.

[2] „Statistischer Quartalsbericht 2/2018“ Landeshauptstadt Magdeburg, S. 8

In Magdeburg stammen 43 % aller Wohnungen aus der Zeit vor 1949, vorrangig gründerzeitliche Strukturen und Siedlungsbau der 1920er bis 1940er Jahre. 40 % der Magdeburger Wohnungen wurden zur DDR-Zeit gebaut, davon etwa zu einem Drittel in traditioneller und zu zwei Dritteln in industrieller Bauweise. 17 % des heutigen Wohnungsangebotes entstanden nach 1990, vorwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern.

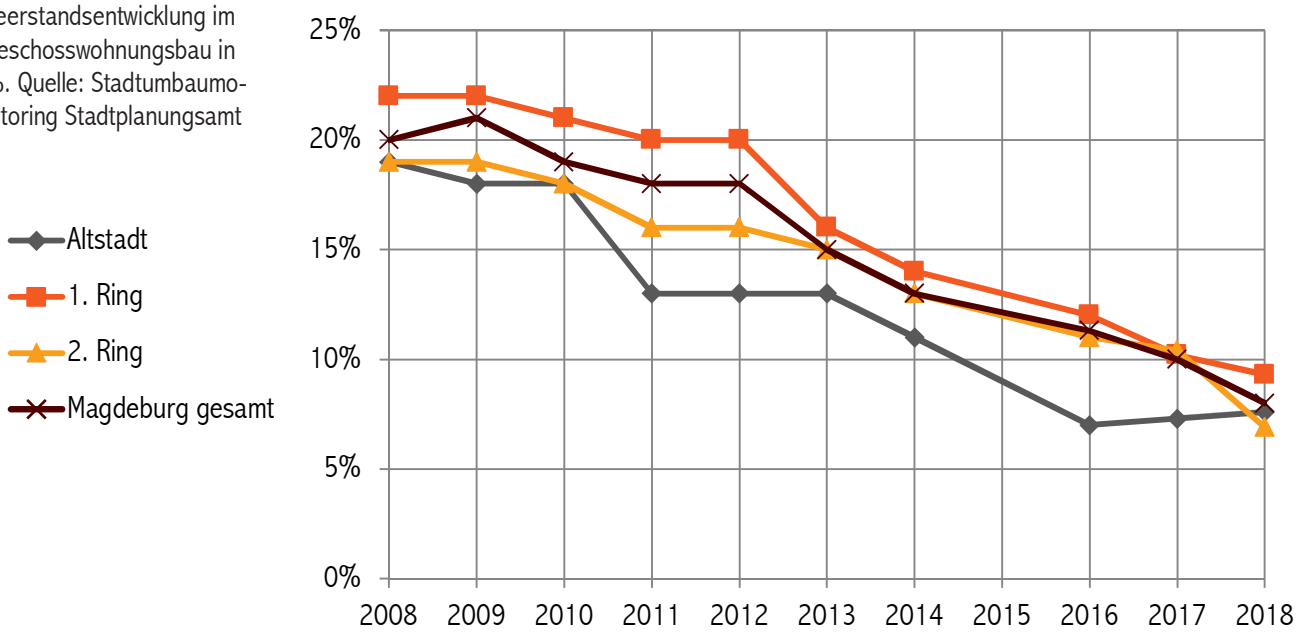
Baualter nach Stadtgebieten zum 31.12.2018. Quelle: Amt für Statistik der Landeshauptstadt Magdeburg



Wohnungsleerstand stark rückläufig

Zum 31.12.2008 standen in der Landeshauptstadt Magdeburg 26.157 Geschosswohnungen leer. Dies entsprach einer Leerstandsquote im Geschosswohnungsbau von 20 %. Bis zum Jahresende 2018 hat sich der Leerstand im Geschosswohnungsbau in Folge des Bevölkerungswachstums und des erfolgreichen Stadtumbaus auf rund 8 % bzw. 11.550 Wohnungen mehr als halbiert.[3]

Leerstandsentwicklung im Geschosswohnungsbau in %. Quelle: Stadtumbaumonitoring Stadtplanungsamt

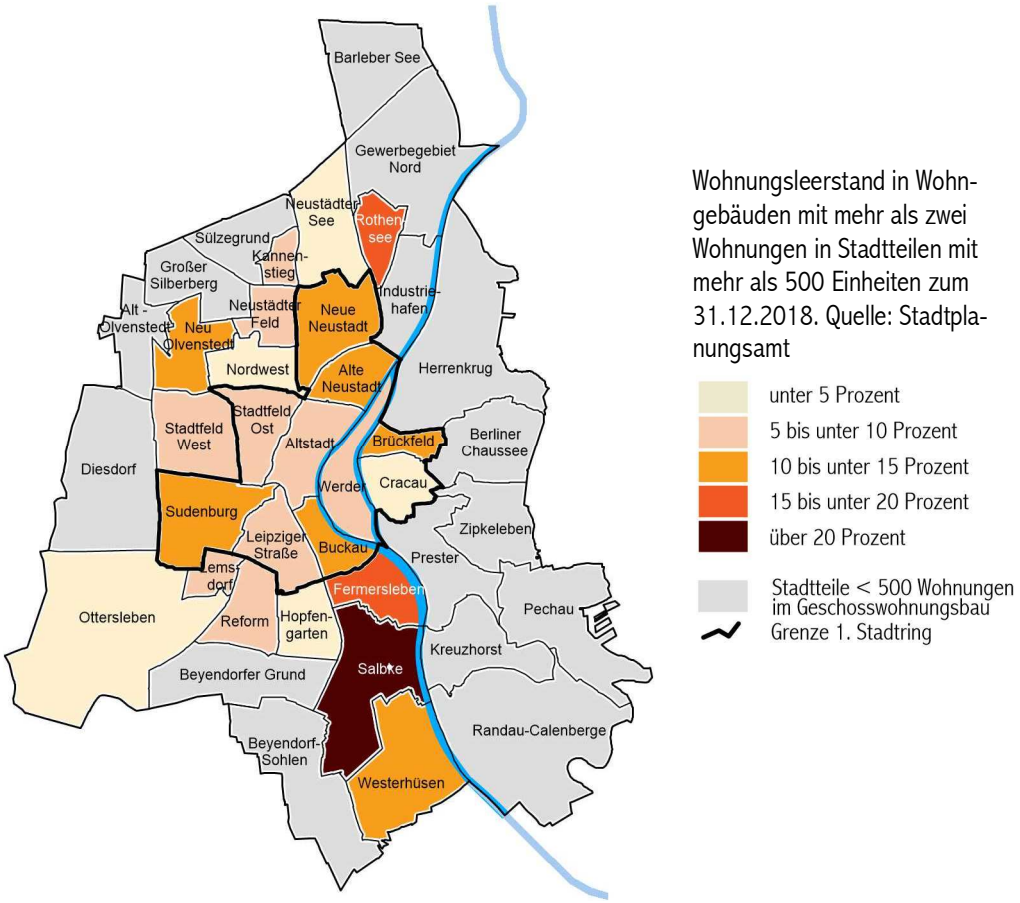


[3] Quelle: Monitoring des Stadtplanungsamtes

Der Wohnungsleerstand im Geschoßwohnungsbau in der Altstadt war bis 2016 noch deutlicher rückläufig. Hier hatte sich der Leerstand zum Jahresende 2008 von 19 % auf 7,0 % in 2016 reduziert. In den letzten beiden Jahren ist der Leerstand wieder leicht angestiegen auf 7,6 %.

Im 1. Stadtring, den historischen Siedlungserweiterungen, lag der Wohnungsleerstand im Geschoßwohnungsbau zum Jahresende 2018 bei 9,3 %, gegenüber noch 22 % im Jahr 2008.

Im 2. Ring ist die Leerstandsquote im Geschosswohnungsbau von 19 % im Jahr 2008 zwischenzeitlich auf 6,9 % gesunken. Diese Verbesserung geht überwiegend auf die Kombination von Abriss und Aufwertung in den Großsiedlungen zurück. Die Leerstandsquote bei den meisten Magdeburger Großsiedlungsstandorten lag deutlich unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt. Die relativ höchsten Leerstandsquoten in Magdeburg fanden sich zum 31.12.2018 im Geschosswohnungsbestand von Salbke (20,7 %), in Rothensee (18,2 %) und in Fermersleben (17,2 %).



Wohnungsleerstand in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen in Stadtteilen mit mehr als 500 Einheiten zum 31.12.2018. Quelle: Stadtplanungsamt

- unter 5 Prozent
- 5 bis unter 10 Prozent
- 10 bis unter 15 Prozent
- 15 bis unter 20 Prozent
- über 20 Prozent

Stadtteile < 500 Wohnungen im Geschosswohnungsbau

Grenze 1. Stadtring

Wohnungsgesamtbestand und Wohnungsleerstand in den Stadtteilen zum 31.12.2018. Bei der Leerstandsquote über den Gesamtwohnungsbestand wird davon ausgegangen, dass im EFH/ZFH-Bereich kein nennenswerter Leerstand besteht. Quellen: Amt für Statistik der Landeshauptstadt, Stadtplanungsamt

Stadtteile 2018	WE in EFH/ZFH	Geschosswohnungen	Leerstand in %
Altstadt	97	10.279	8
02 Werder	48	1.849	6
04 Alte Neustadt	216	6.235	10
06 Neue Neustadt	625	9.111	11
24 Stadtfeld Ost	448	15.034	7
30 Sudenburg	1.021	10.363	12
36 Leipziger Straße	271	9.394	9
44 Buckau	210	3.811	12
52 Brückfeld	94	1.810	11
56 Cracau	947	4.073	4
Summe 1. Ring	3.880	61.680	9
08 Neustädter See	458	6.562	3
10 Kannenstieg	267	3.363	5
12 Neustädter Feld	713	5.193	7
14 Sülzegrund	3	0	0
18 Nordwest	1.618	761	1
20 Alt Olvenstedt	1.554	398	2
22 Neu Olvenstedt	593	6.460	10
26 Stadtfeld West	1.858	7.260	6
28 Diesdorf	1.273	406	2
32 Ottersleben	3.400	1.643	2
34 Lemsdorf	387	1.036	8
38 Reform	2.518	4.718	7
40 Hopfengarten	1.454	1.049	2
46 Fermersleben	5	0	17
48 Salbke	155	2.570	21
50 Westerhüsen	858	1.802	11
54 Berliner Chaussee	832	1.181	4
58 Prester	873	90	0
60 Zipkeleben	823	113	0
64 Herrenkrug	65	3	7
66 Rothensee	77	493	18
68 Industriehafen	520	1.411	0
70 Gewerbegebiet Nord	10	46	0
72 Barleber See	2	0	0
74 Pechau	28	12	0
76 Randau-Calenberge	214	29	0
78 Beyendorf-Sohlen	228	29	2
Summe 2. Ring	484	131	7
Gesamt 2018	25.247	118.718	8

Mieterfreundliche Stadt Magdeburg

Trotz Einwohnerzuwachs und Mietensteigerung ist das Wohnen in Magdeburg noch erschwinglich. Die durchschnittliche Kaltmiete in Magdeburg lag 2017 bei 5,92 €.[4] Gegliedert nach Stadtteilen reicht die Spannbreite von 5,12 € / m² in Beyendorf-Sohlen bis 7,04 € / m² im Stadtteil Werder. Aufgrund des großen Anteils des industriellen Wohnungsbaus am lokalen Wohnungsmarkt sind Wohnungen mit einer Größe von 40 - 72 m² mit durchschnittlich 5,81 € / m² am günstigsten. Bezogen auf die Mietpreise gilt Magdeburg für Studierende als die günstigste Hochschulstadt Deutschlands.[5]

Laut einer Studie der Hans-Böckler-Stiftung müssen die Magdeburger mit 23,8 % ihres Einkommens unterdurchschnittlich viel für die Netto-Kaltmiete der Wohnung aufbringen.[6] Im Mittelwert der deutschen Großstädte liegt der Anteil der Einkommensaufwendung für die Kaltmiete bei 26,8 %.[7]

Knapp 80 % des Magdeburger Mietwohnungsbestandes sind für Haushalte mit Medianeinkommen finanzierbar.[8] Für Haushalte, denen nur 80 % des Medianeinkommens zur Verfügung steht, ist immer noch mehr als 3/4 des Wohnungsbestandes in der Landeshauptstadt finanzierbar. Und selbst bei der offiziellen Armutsgrenze von 60 % des Medianeinkommens wäre immer noch jede zweite Magdeburger Wohnung bezahlbar.

2016 bezogen 2.207 bzw. 1,6 % der Magdeburger Haushalte Wohngeld.[9] 2017 wurden in Magdeburg 2.717 Wohnungen angeboten, deren Größe und Mietpreis für unterstützungsbedürftige Haushalte als angemessen galt.[10] Bei Wohnungen bis 50 m² war nahezu jede 2. angebotene Wohnung angemessen, bei Wohnungen zwischen 80 und 90 m² immerhin jede Vierte.

Die Neuvertragsmieten liegen laut einer vergleichenden Untersuchung[11] von 50 deutschen Großstädten je nach Lage und Ausstattung zwischen 5,10 € und 8,40 €. Nur in Görlitz und in Chemnitz wird der Angebotspreis für eine Wohnung mit „sehr guter“ Ausstattung in „sehr guter Lage“ gegenüber den Magdeburger Angeboten unterschritten.

Allerdings hat sich auch in Magdeburg die Durchschnittsmiete in den letzten fünf Jahren um gut 11 % erhöht und lag der Anteil der Haushalte, die Wohngeld empfangen über dem Bundesdurchschnitt von 1,2 %.[12]

Ziel: Magdeburg bleibt eine mieterfreundliche Stadt. Sozial durchmischte Wohnquartiere in allen Lagen, ein weiterhin hoher Anteil wohngenutzter Flächen auch in der Innenstadt und eine breite Angebotspalette an bezahlbaren Mietwohnungen sind Stärken der Landeshauptstadt im Wettbewerb der Großstädte um Zuziehende.

---

4 Angegeben ist der Mittelwert. Der Median lag nochmal 10 ct/m² niedriger. Quelle: Amt für Statistik der Landeshauptstadt Magdeburg auf Basis von Daten der empirica-systeme Marktdatenbank.

5 Untersuchung des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) in „Studentenwohnungen kosten immer mehr Miete“, Spiegel Online 08.10.2018.

6 „Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?“, Hans-Böckler-Stiftung, 2018.

7 Quelle: SPIEGEL ONLINE 14.9.2017.

8 „Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?“, Hans-Böckler-Stiftung, 2018. Das Medianeinkommen bezieht sich auf den Bundesmedian Mikrozensus 2014.

9 Quelle: Sozial- und Wohnungsamt, KID Magdeburg GmbH.

10 Laut Unterkunftsrichtlinie vom 16.05.2017.

11 Zeitschrift Finanztest 8/2018.

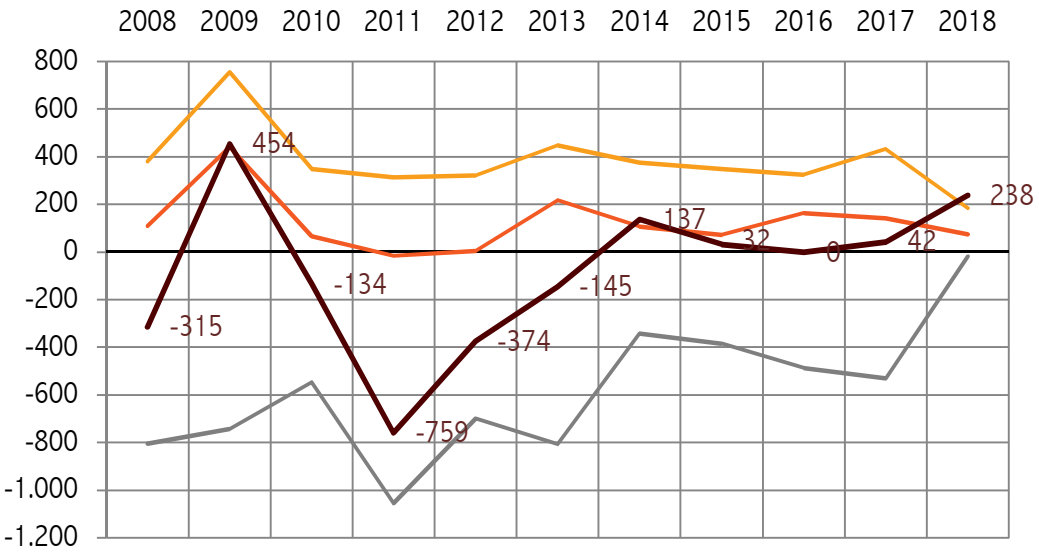
12 „Die Wohngeldreform 2016 in Städten und Regionen“, BBSR, Bonn 2018.

6.2 Bestandsentwicklung

Wohnungsbaugeschehen

In den Jahren 2008 bis 2018 entstanden in Magdeburg 5.595 neue Wohnungen. Mit 1.375 Wohnungen entfiel ein Viertel der Wohnungszugänge auf Um- und Ausbau im Bestand, drei Viertel auf Neubau. Jahresdurchschnittlich kamen in diesem Zeitraum rund 140 Wohnungen durch Bestandsmaßnahmen und 420 Wohnungen durch Neubau an den Markt.

Im gleichen Zeitraum wurden 6.419 Wohnungen abgebrochen.[13]



Zugänge und Abgänge von Wohnungen in Magdeburg 2007 – 2018. Quelle: Amt für Statistik der Landeshauptstadt Magdeburg.

Im Saldo von Zu- und Abgängen hat sich seit 2008 der Wohnungsbestand in der Landeshauptstadt Magdeburg um gut 800 Einheiten reduziert. Während der Wohnungszugang, mit Ausnahme des Jahres 2009, relativ stabil blieb, hat sich der Wohnungsabgang seit 2011 deutlich reduziert. Vor allem in Folge reduzierter Abrisse war das Jahressaldo der Wohnungsbilanz seit 2014 positiv oder zumindest ausgeglichen.

Seit 2010 ist die Zahl der Wohnungen in Gebäuden mit einer oder zwei Wohnungen um fast 2.250 gewachsen, während die Zahl der Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen um 3.000 gesunken ist.

Jeweils 70 % dieser Veränderungen verorten sich im 2. Stadtring, wo wiederum Neu Olvenstedt den größten Wandel im Wohnungsangebot erfahren hat. Seit 2010 wurden in der Großsiedlung im Rahmen des Stadtumbaus 1.670 Geschosswohnungen vom Markt genommen und gleichzeitig 240 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern neu gebaut. Ein ebenfalls starker Rückbau an Geschosswohnungen fand in den Großsiedlungen Neustädter See (-418 Wohnungen), Reform (-224 Wohnungen) und Kannenstieg (-174 Wohnungen) statt, während der Eigenheimbau sich quantitativ vor allem noch in Ottersleben (+285 Wohnungen) und Stadtfeld-West (+187 Wohnungen) verortete.

[13] Die statistische Kategorie benennt auch Nutzungsänderungen als mögliche Ursache des Wohnungsabgangs. Da die 10-Jahres-Summe dieser Abgänge aber annähernd der Summe der Wohnungsabrisse im Programm Stadtumbau entspricht, können in dieser Kategorie andere Abgangsgründe vernachlässigt werden.

Wohnbauflächenreserven

Im April 2019 verfügte die Landeshauptstadt Magdeburg über ein aktivierbares Wohnbauflächenpotential für insgesamt gut 9.300 Wohnungen, davon zu 42 % in Ein- und Zweifamilienhäusern (3.913 Wohnungen) und zu gut 58 % in Mehrfamilienhäusern (5.394 Wohnungen). Mögliche bzw. städtebaulich wünschenswerte Nachverdichtungen in aufgelockert bebauten Innenstadtbereichen der Nachkriegsmoderne sind in dieser Summe noch nicht enthalten. (Vergleiche ISEK Stadtteile)

	Altstadt			1. Ring				2. Ring				Σ
	EFH	MFH		EFH		MFH		EFH		MFH		
	✥	♻	✥	♻	✥	♻	✥	♻	✥	♻	✥	
B-Pläne	0	400	0	38	0	970	0	221	137	310	0	2.076
Baulücken	0	23	0	53	0	107	0	148	0	50	0	381
F-Plan Wohner	0	0	0	276	180	800	340	711	1.373	920	56	4.656
F-Plan Misch	155	0	155	60	0	693	0	488	73	570	0	2.194
Σ	155	423	155	427	180	2.570	340	1.568	1.583	1.850	56	9.307

Aktivierbare Wohnbauflächen nach Zahl der Wohnungen (gerundet)[14]. Die Bezeichnung EFH umfasst auch Zweifamilienhäuser sowie verdichtete Stadthausbebauung. Die Angaben nach F-Plan beziehen sich auf den Arbeitsstand Neuaufstellung FNP 2030 im April 2019.

♻ Flächenrecycling
✥ Flächenneuinanspruchnahme

46 % der Magdeburger Baulandpotentiale (4.250 Wohnungen, zu 82 % im Mehrfamilienhausbau) befinden sich in der Altstadt oder im innenstadtnahen 1. Ring. Zu 80 % handelt es sich hier um eine mögliche Reaktivierung ehemals baulich genutzter Flächen. Gut 800 Wohnungen könnten aber auch auf baulich neu in Anspruch genommenen Flächen in Innenstadtnähe entstehen.

In den äußeren Stadtbereichen des 2. Stadtrings ist Wohnbauland für 5.057 Wohnungen aktivierbar, zu fast 2/3 für den Ein- und Zweifamilienhausbau. Ebenfalls 2/3 des Baulandangebotes befindet sich auf Recyclingflächen: Stadtumbaubrachen, Baulücken, Bestandsverdichtung oder Konversion ehemaliger Gewerbe, Gemeinbedarfs- oder Verkehrsflächen.

Für knapp 2.500 Neubauwohnungen ist das Bauland kurzfristig aktivierbar (Baulücken und rechtskräftige Bebauungspläne).

[14] B-Pläne inklusive Vorhaben- und Erschließungspläne. Flächenneuinanspruchnahme umfasst Flächen, die bisher nicht baulich genutzt wurden, also Land- und Forstwirtschaftsflächen im Außenbereich, aber auch Kleingartenareale, Sportflächen etc. im Innenbereich. Alle Angaben außer Baulücken vom Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Angaben zu Baulücken im Sinne des § 34 BauGB sind gerundete Werte aus dem ISEK 2025. Seinerzeit wurde aufgrund der oftmals schwierigen Baugrund- und Eigentumsfragen 25 % des Möglichen als aktivierbar eingeschätzt.

6.3 Wohnungsmarktprognose 2029

Der Wohnungszugang wird entsprechend der Bestandsentwicklung der Jahre 2008 bis 2018 mit jährlich 420 Wohnungen durch Neubau und 140 Wohnungen durch Maßnahmen im Bestand[15] angesetzt. Nach diesen Annahmen kommt es im Prognosezeitraum 2019-2029 zu einem Zugang von 5.600 Wohnungen.

Die aktuelle Baudynamik in der Landeshauptstadt erreicht allerdings schon fast diese Dimension: rund 5.000 Neubauwohnungen sind bereits planerisch in Vorbereitung oder auch bereits baulich in Umsetzung.[16]

Baurecht	Wohnungen in MFH	Wohnungen in EFH/ZFH
In Bau	470	
Rechtskräftiger Bebauungsplan	650	250
Laufendes B-Plan-Verfahren	1.715	650
B-Plan in Vorbereitung	650	
Baurecht § 34 BauGB	660	
Gesamt	4.145	900

Abrisse im Rahmen des Städtebauförderprogramms Stadtumbau werden perspektivisch vorerst keine entscheidende Rolle mehr spielen. Zum Jahrsende 2019 lagen Fördermittelanträge für den Abriss von 144 Wohnungen vor.

Prognose Wohnungsbedarf und Wohnungsbestand bis 2029 (Rundungswerte)

Im Saldo ist aus heutiger Sicht bis zum Prognosejahr 2029 ein Zuwachs im Wohnungsangebot der Landeshauptstadt um mindestens 5.300 Wohnungen auf 150.558 Wohnungen wahrscheinlich. Entsprechend der Prognose zur Haushaltsentwicklung (vgl. Kapitel 5.4) und unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von mindestens 3 %[17] liegt der angenommene Wohnungsbedarf im Jahr 2030 bei 150.100.

Jahr	ca. Wohnungsbestand*	ca. Wohnungsbedarf**	Überhang
2030	150.600	150.100	500

* Wohnungsbestand 2018 plus angenommener Zu- und Abgang bis 2029

** Haushaltsprognose Haupt- und Nebenwohnsitznehmer zzgl. Fluktuationsreserve.

15 Saldo von Zu- und Abgängen.

16 Stand Mai 2018, Angaben Stadtplanungsamt Magdeburg.

17 Die Landeshauptstadt Magdeburg hält eine Fluktuationsreserve von 5 % des Bestandes für eine angemessene Marktflexibilität. Angesichts des prognostizierten Mehrbedarfes und der planerischen Konsequenzen der Baulandbereitstellung wird die Fluktuationsreserve zur Vermeidung von Fehlentwicklungen am Ende einer Wachstumsphase auf 3 % gesenkt.

Wohnbauflächenbedarf

Zwischen 2008 und 2017 entstanden in Magdeburg jahresdurchschnittlich rund 250 neu gebaute Ein- und Zweifamilienhäuser und 120 Geschoßwohnungen.[18]

Beim Geschosswohnungsneubau setzt die Landeshauptstadt Magdeburg weiter auf eine Verortung in Baulücken, auf Nachverdichtung bestehender Quartiere oder als Ersatz nicht mehr marktgängiger Gebäude im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung und der weiteren städtebaulichen Qualifizierung. Neue Wohnbauflächen nimmt der Geschosswohnungsneubau nur in einer untergeordneten Dimension in Anspruch.

Hält der Eigenheimbau der letzten Jahre bis 2030 unvermindert an, bestände bis zum Jahr 2030 ein Flächenbedarf von rund 260 ha für rund 3.250 Ein- und Zweifamilienhäuser.[19] Das aktivierbare Bauflächenpotential reicht für knapp 4.000 Ein- und Zweifamilienhäuser. Somit steht grundsätzlich für einen Wohnungsneubau bis 2030 in der Dimension der letzten Jahre ein quantitativ und qualitativ breites Spektrum aktivierbarer Flächen in unterschiedlicher Lage und Qualität zur Verfügung, allerdings bestehen unterschiedliche Mobilisierungshemmnisse.

Handlungsfeld: Die Landeshauptstadt Magdeburg betreibt ein differenziertes Wohnungsmarktmonitoring insbesondere mit Blick auf sich abzeichnende Neubaubedarfe und vorhandene Wohnbaulandreserven.

Grundsätze der Wohnbauflächenentwicklung: Die Landeshauptstadt Magdeburg steuert die Wohnbauflächenentwicklung im Interesse attraktiver, wirtschaftlich sinnvoller und ökologisch nachhaltiger Strukturen:

- Bauflächenreserven in der Altstadt und im 1. Ring werden entsprechend des Leitbildes einer verdichteten Innenstadt mit Vorrang entwickelt. Unter den Wohnbauflächen im 2. Ring haben jene Entwicklungspriorität, die im Einzugsbereich des schienengebundenen Nahverkehrs liegen. Darüber hinaus setzt die Landeshauptstadt auf Flächenrecycling und ein haushälterisches Flächenmanagement.
- Die zur thermischen Entlastung der Stadt erforderlichen Frischluftschneisen bleiben von einer Bebauung ausgenommen. (s. Kapitel 2.4)
- Bei der Vergabe kommunaler Bauflächen in bedeutender Innenstadt- oder innenstadtnaher Lage[20] ist die konzeptionelle Qualität des geplanten Bauprojektes Bestandteil der Vergabeentscheidung.
- Die Stadt nutzt ihre Wohnbauflächenentwicklung als strategisches Instrument der Familienbildung und Familienbindung. [21]
- An besonders prägnanten Wohnbaupotentialen entlang der Elbe in den städtebaulichen Entwicklungsbereichen Heumarkt, Buckau und Wissenschaftshafen,[22] in der Altstadt und in historischer Industriearchitektur werden qualitativ neue Wohnangebote und experimentelle Wohnformen für besondere Nachfragegruppen entwickelt. Die Architektur an diesen Standorten prägt das Stadtbild und unterliegt hohen baukulturellen Ansprüchen.

---

18 „Statistischer Quartalsbericht 2/2018“ Landeshauptstadt Magdeburg, S. 8

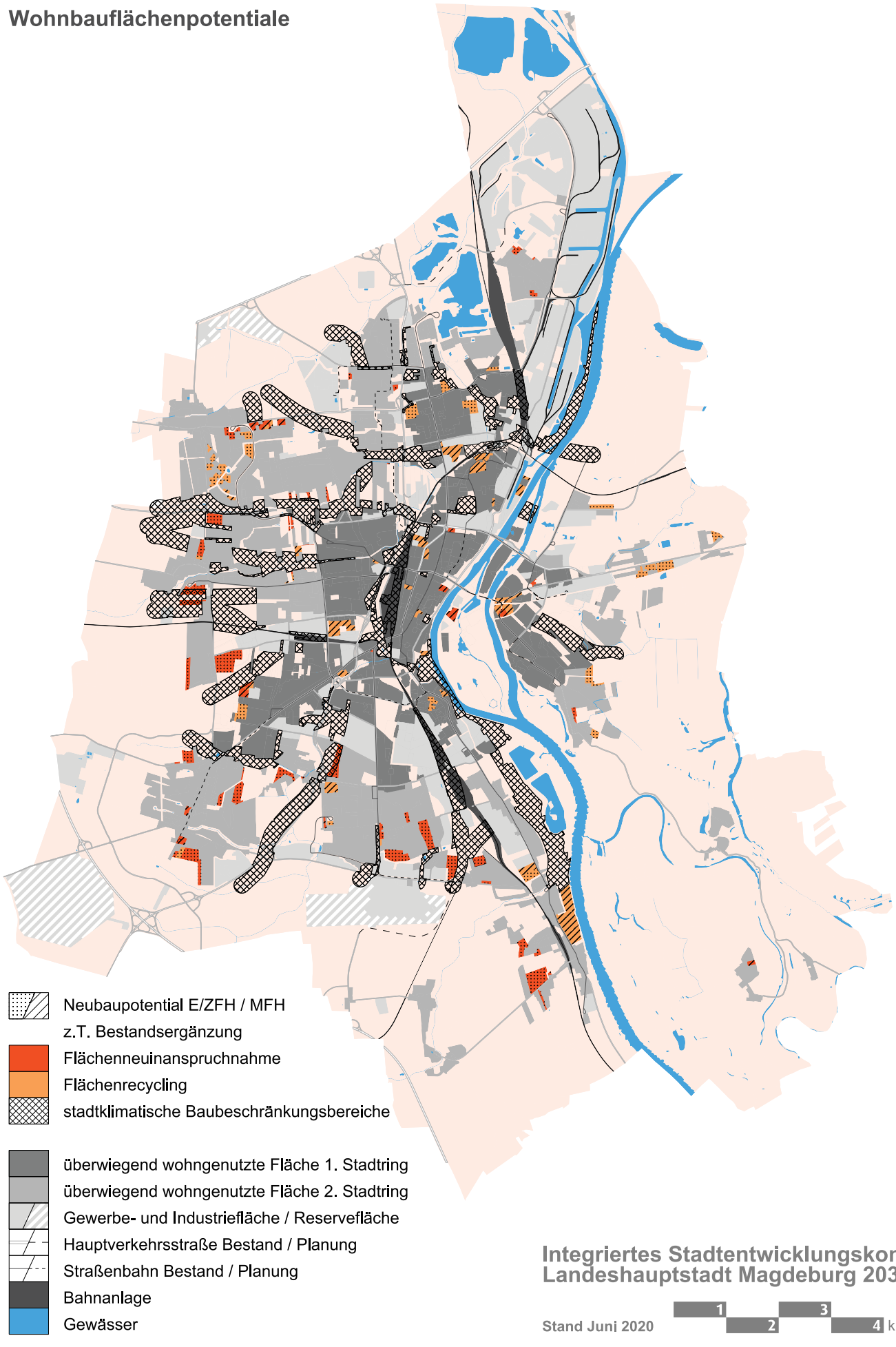
19 Veranschlagt sind 250 Eigenheime mit je 800 qm Grundstücksfläche auf 13 Jahre.

20 Gemäß dem Stadtratsbeschuss (Nummer 1245-45(V)12) in 2012 soll im Grundstücksverkehr neben dem Verkauf auch die Vergabe von Erbbaurechten angeboten werden.

21 Gemäß Stadtratsbeschluss Nr. 2064-70(IV)08

22 unter Beachtung der Hochwasserproblematik und des Klima- und Landschaftsschutzes.

Wohnbauflächenpotentiale



Integriertes Stadtentwicklungskonzept Landeshauptstadt Magdeburg 2030

Stand Juni 2020

1 2 3 4 km

6.4 Trends in der Wohnungsnachfrage

Marktdifferenzierung nach Lagen – Magdeburger Vielfalt

Ein erfolgreicher Stadtumbau in Kombination mit dem Bevölkerungswachstum der Stadt hat die erheblichen Überkapazitäten am lokalen Wohnungsmarkt, wie sie noch 2010 konstatiert werden mussten, deutlich abschmelzen lassen. Diese Gesundung des lokalen Wohnungsmarktes hat neue Spielräume für Investitionen in die Bestandsentwicklung und den Wohnungsneubau geschaffen. Die Landeshauptstadt erlebt eine dynamische Entwicklung, die sich positiv im Stadtbild niederschlägt.

Leitbildbaustein:

Kompakte, attraktive Innenstadt:

Innenstadt als urbanes Zentrum weiter qualifizieren.

Die Altstadt bietet mit Ihrer Funktionsmischung von Wohnen, Handel- und Dienstleistung, Freizeit und Kultur sowie Gewerbe eine besondere Attraktivität für Haushalte mit Ansprüchen an urbane Lebensqualität. Der hohe Sanierungsstand des Teilmarktes bedingt eine aktuell gute Nachfrage, die unter der Zielformulierung einer Entwicklungspriorität für die Innenstadt als gesichert angesehen werden. Anspruchsvolle Neubauvorhaben der in Magdeburg ansässigen Wohnungswirtschaft, wie am südlichen Breiten Weg oder an der Erzbergerstraße, sind beredtes Zeugnis dieser Standorteinschätzung.

Die Stadtquartiere im 1. Ring sind, soweit städtebaulich kompakt und urban wie Stadtfeld Ost, nachgefragte Wohnlagen. Auch Plattenbaubestände mit hohem Sanierungsgrad wie die Leipziger Straße stehen stabil am Wohnungsmarkt. Die Marktlage der Alten und der Neuen Neustadt, stark vom DDR-Wohnungsbau geprägt, hat sich gegenüber 2010 deutlich gebessert, benötigt aber weitere Aufwertungsanstrengungen, um ihr Potential am Magdeburger Wohnungsmarkt auch entfalten zu können. Eine Erfolgsgeschichte ist die Sanierung des Altbaustadtteils Buckau, in dem noch 2010 ein Drittel der Wohnungen leer stand. Heute ist Buckau ein bei Jungen und Kreativen nachgefragtes Quartier, dessen elbnahe Lage und Vielfalt in der Baustruktur zunehmend auch von Familien geschätzt wird.

Die Magdeburger Großsiedlungen halten sich stabil am Wohnungsmarkt und bieten preiswertes Wohnen bei einer in der Regel hervorragenden Infrastrukturausstattung und guter Nahverkehrsanbindung an die Innenstadt. Neustädter Feld, Neu-Reform und Neu Olvenstedt erfuhren einen grundhaften Umbau mit dem Abbau von Wohnungsüberhängen, der Differenzierung der Wohnungsangebote durch Um- und Neubau sowie einer städtebaulichen Auflockerung. Kannenstieg und Neustädter See dagegen – zurzeit wohnungswirtschaftlich ohne drängenden Handlungsbedarf – haben bislang nur punktuelle Eingriffe erfahren und sind in ihrer Marktlagenentwicklung zu beobachten.

Weiterhin schwierig ist die Marktlage des Geschosswohnungsaltbaus in den Siedlungskernen des 2. Rings, die nach wie vor erhebliche Sanierungsrückstände aufweisen und von einer kleinteiligen Eigentümerstruktur geprägt sind. Da sich der Marktdruck bislang kaum in diese peripheren Lagen auswirkt, bedarf es hier weiterhin der Steuerung und Intervention der öffentlichen Hand.

Marktdifferenzierung nach Strukturtypen

Geschosswohnungsaltbau (bis 1950): 14 % gut 53.000 Altbaugeschosswohnungen, die in Magdeburg 37 % des Wohnungsbestands ausmachen, standen zum 31.12.2017 leer.

Angesichts des Sanierungs- und Preisniveaus der konkurrierenden Mietwohnbestände ist die Zukunftsfähigkeit des gründerzeitlichen Geschosswohnungsbau insbesondere im 2. Stadtring in seinen heutigen Dimensionen nicht selbstverständlich gesichert. Selbst im nachgefragten Stadtteil Stadtfeld Ost sind rund 60 % der 1.000 leer stehenden Wohnungen vollsanierte Altbauwohnungen.[22]

Der Siedlungsbau der Zwischenkriegszeit ist in der „Stadt des neuen Bauwillens" mit ca. 16.000 Wohnungen besonders stark vertreten. Die sanierten Bestände des Siedlungsbaus und speziell die Anlagen mit Eigentumsqualitäten haben gute Zukunftschancen. Demgegenüber werden kleine Schlichtwohnungen der Zwischenkriegszeit schlechtere Chancen haben, speziell in den Randbereichen.

Geschosswohnungsbau der 1950-1960er Jahre: Zu den Geschossbauten der 1950er und 1960er Jahre mit in Summe gut 16.000 Wohnungen gehören die stadtbildprägenden innerstädtischen Bereiche, wo der Wiederaufbau der kriegszerstörten Stadt begann. Der Sanierungsstand der Wohngebäude aus der Aufbauzeit ist sehr hoch.

Plattenbau der 1970-1980er Jahre: Mit 35.000 Wohnungen befindet sich ein Viertel aller Wohnungen in Magdeburg im Plattenbau. Die Bestände konzentrieren sich auf die 5 Großwohnsiedlungen, sind aber auch in der Altstadt und anderen innerstädtischen Quartieren wie der Leipziger Straße stark vertreten. Aufgrund der massiven Abrisse in diesem Angebotssegment bei parallelen erheblichen Modernisierungsmaßnahmen liegt der Leerstand unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Die innerstädtischen Plattenbaubestände haben wegen ihrer Lagegunst und des hohen Sanierungsstands gute Perspektiven, müssen sich in ihrer Dimension im laufenden Generationenwechsel aber weiter bewähren. Insgesamt ist der nach wie vor sehr große Bestand gleichartig normierter Plattenbauwohnungen ein Risiko des lokalen Wohnungsmarktes.

Geschossneubau seit 1990: Seit 1990 wurden in Magdeburg rund 12.000 neue Geschosswohnungen gebaut. Das sind gut 8 % des gesamten Wohnungsangebotes. Damit gelangte ein Wohnungsangebot auf den Markt, das eine größere Vielfalt, oftmals eine höhere Ausstattungsqualität und ein besseres Image aufwies.

Im Geschossneubau entstand neben hochwertigen Wohnformen auch schlichte Wohnbausubstanz, die inzwischen Verschleißerscheinungen zeigt. Die Zukunftsfähigkeit dieser Bestände ist, speziell in randstädtischen Wohnlagen, nicht ohne weiteres gesichert. Der zeitgemäße Geschosswohnungsneubau in der Altstadt und dem 1. Stadtring erfüllt dem gegenüber durchweg einen hohen Qualitätsanspruch.

---

[22] Der Sanierungsstatus bezieht sich allerdings auf Maßnahmen seit 1990, entsprechend relativ ist seine Aussagekraft.

Eigenheimsiedlungen: In Eigenheimsiedlungen befinden sich inzwischen etwa 25.000 Wohnungen bzw. 17 % des Gesamtwohnungsbestandes der Stadt. Leerstände sind gering und bewegen sich im Rahmen der Fluktuationsreserve.

Künftig werden wahrscheinlich Bestandseigenheime zunehmend auf den Markt kommen, da selbstnutzende Erbende fehlen und Wohneigentum häufiger aufgegeben werden muss. Dies könnte den Eigenheimneubau dämpfen, aber auch Mieterhaushalten die Überwindung der Eigentumsschwelle erleichtern.

Dorfkerne: Der von vormaliger bäuerlicher Lebensweise geprägte Wohnungsbestand in den verbliebenen historischen Dorfkernen ist von seiner Größenordnung für die gesamtstädtische Wohnraumversorgung unerheblich, schafft jedoch Identität in den randstädtischen Siedlungsstrukturen. Der bauliche Zustand ist unterschiedlich. Nicht selten prägen aufwändig sanierte und verfallende Gebäude gleichermaßen das Bild. Der Erhalt der historischen Dorfkerne in ihrem spezifischen Gepräge bleibt gesamtstädtische Aufgabe.

Leitbildbaustein:

Stadtteile, Quartiere- und Dörfer mit eigenständigen Identitäten:

spezifische Charakteristika erhalten und fördern.

Ziel: Die Vielfalt des Wohnungsangebots hinsichtlich der Strukturtypen und Wohnlagen zählt zu den Stärken des Magdeburger Wohnungsmarkts und wird weiter ausgeprägt.

Magdeburg kann dabei insbesondere auf die städtische Wohnungsbaugesellschaft und zahlreiche Wohnungsgenossenschaften bauen.

Handlungsfelder:

- Durch den Einsatz von Planungs-, Baurechts- und Förderinstrumenten werden Investitionen auf die zukunftsfähigen Altbauquartiere in der Altstadt und den 1. Stadtring sowie in städtebaulich bedeutsame Quartiere und Gebäude im 2. Stadtring gelenkt. Die Landeshauptstadt Magdeburg unterstützt diese Investitionen hinsichtlich der städtebaulichen und architektonischen Qualität mittels der Instrumente der Bauleitplanung, besonderer Planverfahren wie Wettbewerben sowie der Investorenberatung.
- Die Landeshauptstadt Magdeburg betreibt mit der organisierten Wohnungswirtschaft und privaten Eigentümern ein kooperatives Monitoring der sozialen und Marktentwicklung in problembehafteten Stadtgebieten und Quartieren.
- Bei den Geschosswohnungen der 1950-1960er Jahre unterstützt die Landeshauptstadt Magdeburg Eigentümerbemühungen zur Diversifizierung der Bestände.
- Die Landeshauptstadt Magdeburg setzt weiter auf kooperative Ansätze mit den Hauseigentümerinnen und -eigentümern, um private Investitionskraft und Förderinstrumente des Stadtumbaus für eine Stabilisierung des Geschosswohnungsaltbaus in den Siedlungskernen des 2. Rings zu erreichen.
- Angesichts des demografischen Wandels setzt die Landeshauptstadt auf Anpassung der Wohnungsbestände und Quartiere auf die Belange Älterer und Menschen mit Behinderungen, um auch bei Unterstützungsbedarfen einen möglichst langen Verbleib in der eigenen Wohnung zu ermöglichen.
- Im Sinne des Erhalts der sozialen Durchmischung der Wohnquartiere setzt Magdeburg auf eine Diversifizierung des Wohnungsbestandes, dessen bauliche Ergänzung mit neuen Angeboten und eine kleinteilige Mischung aus Mietwohnen und Eigentum.

Nachfrageveränderung durch demographischen Wandel

Die prognostizierten altersstrukturellen Veränderungen könnten sich auf dem Wohnungsmarkt wie folgt auswirken:

- Rund 45.000 Wohnungen sollten den Bedürfnissen älterer Singles oder Paare im Alter 67+ entsprechen: barrierearme oder behindertengerechte Wohnungen in gut versorgten Quartieren, bestenfalls noch mit optionalen Unterstützungsangeboten. Seniorengerechte Wohnungen oder Wohnplätze könnten über die lokale Nachfrage hinaus ein Zuzugsmotiv für im Umland lebende Menschen darstellen, wenn die dortigen Infrastrukturangebote weiter ausdünnen.
- Rund 20.000 Wohnungen sollten die Wohninteressen der Generation im fortgeschrittenen Erwerbsalter zwischen 55 und 67 Jahren beachten, also zumeist Einzelpersonen und Paare (wieder) ohne Kinder, die noch beruflich aktiv und mobil sind. Ein großer Teil dieser Haushalte verfügt über gestiegene Einkommensdisponibilität, achtet auf dem Wohnungsmarkt auf Ausstattungsqualität und interessiert sich bereits stärker für Barrierefreiheit und Wohnen im Alter.
- Ca. 50.000 Wohnungen sollten sich an kleine Haushalte richten, deren Mitglieder zwischen 25 und 55 Jahre alt sind und alleine oder in Partnerschaft leben. Die Einkommensspreizung dieser Altersgruppe ist hoch, die Dynamik der Haushaltsveränderung auch: flexibles Wohnen mit variablen Grundrissen in urbanem Umfeld.
- Rund 28.000 Wohnungen würden von Familien nachgefragt. Davon würden in rund 18.000 Haushalten ein Kind mit einem Paar oder einem Alleinerziehenden leben. Nochmal rund 10.000 Haushalte würden zwei oder mehr Kinder zu ihren Mitgliedern zählen und sind auf entsprechend größere Wohnungen angewiesen.
- Weitere rund 3.000 Haushalte werden sich ebenfalls für größere Wohnungen in einer großen Mietpreisspreizung interessieren – von der Studierenden-WG über Mehrgenerationenhaushalte, Wohngemeinschaften jeden Alters bis zu Angeboten des betreuten Wohnens etc.

Leitbildbaustein

Integriertes Wohnen:

Sicheres Umfeld und adäquaten Wohnraum bereitstellen. Soziale Entwicklung der Wohnquartiere beobachten und bei negativer Entwicklung steuernd eingreifen

Der aktuelle Wohnungsmarkt steht der prognostizierten Nachfrage wie folgt gegenüber:

- Der Wohnbedarf kleiner Haushalte wird den künftigen Magdeburger Wohnungsmarkt dominieren. Vier von fünf Haushalten werden aus einer oder zwei Personen bestehen. Prognostisch etwa 125.000 kleineren Haushalten steht aktuell ein Angebot von etwa 115.000 Wohnungen mit bis zu 3 Räumen gegenüber.
- Der immer noch entspannte Wohnungsmarkt mit relativ niedrigen Nettokaltmieten ermöglicht es auch kleinen Haushalten in großzügigeren Wohnungen zu leben. Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Person in Magdeburg liegt bereits heute bei gut 41 m². Allerdings könnten steigende Nebenkosten die Privathaushalte zu optimiertem Flächenverbrauch motivieren.
- Die Nachfrage nach größeren Wohnungen für Haushalte mit drei und mehr Personen schrumpft. Im Prognosezeitraum stehen gut 21.000 Haushalte dieser Größenklasse einem heutigen Angebot von 28.000 Wohnungen mit 4 und mehr Räumen zur Verfügung. Demnach würden rund 7.000 Wohnungen, also fast jede dritte Wohnung in dieser Größenklasse, keinen „adäquat“ großen Abnehmerhaushalt finden. Größere Wohnungen bilden aber unabhängig der Haushaltsgrößen auch ein Angebot für wachsende Nachfragergruppen wie Freischaffende mit Heimarbeitsplatz.