



Wohnraumkonzept der Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg

Mitarbeiter*innen des Stadtplanungsamtes: Heike Albrecht, Sybille Anhalt, Kamran Ardalan, Jan Bartelmann, Doreen Behlau, Martina Beichert, Nancy Brand, Norbert Brauer, Anika Bruhn, Katja Bugiel, Antje Callehn, Juliane Callies, Melanie Claus, Jens Cyliax, Doreen Dickfeld, Jeannette Digonis, Jenny Ehlert, Martina Fehrmann, Hannelore Friedrich, Heidrun Frosch-Teichmann, Elke Gebser, Claudia Gerner, Heide Grosche, Dennis Gundlach, Carsten Gunkel, Nicole Güth, Matthias Haase, Andrea Hartkopf, Tobias Hartmann, Bernd Heine, Stephan Herrmann, Anke Hirsch, Linda Hoppmann, Christina Ihl, Kathrin Jäger, Nicole John, Patricia Jungk, Bernd Kapelle, Silke Kirchhoff, Norman Kleinfeld, André Korsch, Philipp Kranz, Ina Kretschmann, Sybille Krischel, Stephanie Kröber, Josephine Kroneberg, Katja Lehmann, Dr.-Ing habil. Matthias Lerm, Judith MacKay, Anja Meiners, Niels Meyer, Annette Mrochen, Vincent Nahr, Anika Neumann, Ute Neumann, Andrea Nowotny, Corina Nürnberg, Heike Peschke, Gerda Petzold, Minh Tuan Pham, Manuela Plickat, Dirk Polzin, Mareike Quantz, Susanne Raabe, Liane Radike, Isabel Richter, Burkhard Rönick, Jens Rückriem, Elke Schäferhenrich, Claudia Schäffer, Jacqueline Schmidt, Tim Schneider, Mario Schröter, Rudolf Sendt, Stefan Siesing, Kriemhild Sinde, Antje Springer, Daniel Otmar Steden, Anja Steg, Denny Steinbach, Patrick Strüber, Heike Thomale, Lisa Trumpf, Astrid Weber, Johannes Wöbse, Katja Wöbse, Cornelia Zimmer //Stand: August 2023

Bisher erschienene Dokumentationen des Stadtplanungsamtes:

Heft Nr.	Titel		
1990	Workshop – die Zukunft des Magdeburger Stadtzentrums	53/96	Stadtteilentwicklungsplanung Lemsdorf
1/93	Strukturplan	54/96	Entwicklungskonzept Innenstadt Magdeburg
2/93	Verkehrliches Leitbild	55/05	Halle Land und Stadt Magdeburg
3/93	Das Landschaftsbild im Stadtgebiet Magdeburgs	56/97	Stadtsanierung Buckau – Die Sanierung des Volksbades Buckau
5/93	Sanierungsgebiet Buckau – Städtebaulicher Rahmenplan	57/98	Magdeburg – Neu Olvenstedt
5/93	Kurzfassung Stadtsanierung Magdeburg- Buckau	58/99	Genossenschaft als Bauherr, Chancen für die Zukunft
6/93	Städtebaulicher Ideenwettbewerb – Domplatz Magdeburg	59/97	Stadtteilentwicklungsplanung Magdeburg- Diesdorf
7/93	Workshop – Nördlicher Stadteingang	60/98	Magdeburger Friedhöfe und Begräbnisstätten
8/93	Städtebaulicher Denkmalschutz	61/97	Dorferneuerungsplanung Randau
9/93	Radverkehrskonzeption	62/05	Magdeburger Schulen
10/93	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV-Konzept)	64/97	Verkehrskonzeption „Innenstadt“
11/93	Workshop Kaiserpfalz	65/04	Stadthalle Magdeburg
12/94	Kleingartenwesen der Stadt Magdeburg	67/98	Dorferneuerungsplanung Pechau
13/94	Hermann-Beims-Siedlung	68/98	Gestaltungsfibel Alt Olvenstedt
14/94	Siedlung Cracau	69/05	Der Breite Weg
15/94	Städtebauliche Entwicklung 1990-1994	70/98	Magdeburgs Innenstadt lebt – Die Bebauung des Zentralen Platzes im Stadtzentrum von Magdeburg
16/95	Gartenstadtkolonie Reform		Kirchen und Klöster zu Magdeburg
17/95	Schlachthofquartier	71/00	Gemeinschaftsinitiative URBAN
18/I/94	Die Napoleonischen Gründungen Magdeburgs – sozio-urbane Untersuchungen	72/01	Städtebaulicher Denkmalschutz
18/II/94	Die Napoleonischen Gründungen Magdeburgs – Baugeschichte der Neuen Neustadt	73/98	Städtebaulicher Denkmalschutz
18/III/94	Die Napoleonischen Gründungen Magdeburgs – Zur Baugeschichte der Sudenburg	73/99	Hauseingangsbereiche, südl. Stadtzentrum Magdeburg
19/94	Die Angersiedlung	74/98	Von Magdeburg nahm ein Frühlicht seinen Weg – Gedanken zur Zukunft einer Stadt
20/94	Bruno Taut – eine Dokumentation	75/00	Flächennutzungsplan 2000
21/95	Stadtentwicklung Ottersleben	76/01	Der Garten der Möllenvoigtei und des Erzbischofs
22/94	Die Curiesiedlung in der Neustadt	77/05	Industriebau in Magdeburg II – Brauereien, Mühlen, Zucker- und Zichorienindustrie
23/94	Gartenstadtsiedlung Westernplan	78/02	Der Fürstenwall
24/95	Fachwerkhäuser in Magdeburg		Die Geschichte des Magdeburger Domplatzes
25/95	Stadtentwicklungskonzept Rothensee	79/01	Magdeburger Kasernen
26/95	Gartenstadt Hopfengarten	80/01	Magdeburger Verkehrsanlagen
27/95	Die Wohnsiedlung Schneidersgarten in Sudenburg	81/02	Das Magdeburger Häuserbuch
28/94	Magdeburg Bundesgartenschau 1998 – Rahmenplan	82/01	Das neue ÖPNV-Konzept und der Nahverkehrsplan 2001-2005
29/94	Workshop – Siedlung der 20er Jahre der Stadt Magdeburg	83/01	der Landeshauptstadt Magdeburg
30/95	Südwestliche Stadterweiterungen	84/02	Stadtumbaukonzept 2002
31/I/95	Parkanlagen der Stadt Magdeburg	85/02	Magdeburg 21 – Das neue Tor zur Innenstadt
32/I/95	Stadtfeld Nord	86/02	Das Magdeburger Märktekonzept
32/II/95	Stadtfeld Süd	87/01	10 Jahre Stadtsanierung Buckau
33/95	Das Magdeburger Märktekonzept	88/02	Der Denkmalpflegeplan
34/I/98	Städtebau in Magdeburg 1945-1990 – Planungen und Dokumente	89/01	Workshop Handelshafen
34/II/98	Städtebau in Magdeburg 1945-1990 – Baustandorte und Wohngebiete	90/01	Die Geschichte des Magdeburger Domplatzes
35/95	Siedlungsentwicklung Westerhüsen Magdeburg Südost	91/03	Glasgestaltung Magdeburg
36/95	Tempo 30 – Verkehrsberuhigung in Magdeburg	92/02	Der Fürstenwall (Neuaufgabe)
37/95	Siedlung Farmersleben	93/05	Sanierungsgebiet Buckau
38/95	Gartenstadt – und Erwerbslosensiedlung aus der Zeit der Weimarer Republik in Magdeburg	94/05	Radverkehrskonzeption
39/I/95	Magdeburg – Die Stadt des Neuen Bauwillens	95/05	Städtebaulicher Denkmalschutz
39/II/95	Magdeburg – Aufbruch in die Moderne	96/05	Nahversorgung in der Landeshauptstadt Magdeburg
40/05	Brücken in Magdeburg	97/05	Die Geschichte des Magdeburger Domplatzes (Neuaufgabe)
41/05	Stadtteilentwicklungsplanung Olvenstedt	98/05	Auf Fels gebaut
42/95	Stadtsanierung Magdeburg-Buckau, eine Zwischenbilanz	99/05	Magdeburg baut – hat gebaut
34/I/II/95	Nationalsozialistischer Wohn- und Siedlungsbau	100/06	Vom alten Parat zu Landtag
44/95	Klimagutachten für das Stadtgebiet Magdeburgs – ein Beitrag zum Flächennutzungsplan	101/06	15 Jahre Sanierung Magdeburg-Buckau
45/95	Soziale Bauherren und architektonische Vielfalt – Magdeburger Wohnungsgenossenschaften im Wandel	102/07	15 Jahre Erhaltungssatzungsgebiet
46/I/99	Industriearchitektur in Magdeburg – Maschinenbauindustrie	103/08	Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt Magdeburg 2010
47/95	Workshop - Universitätsplatz	104/11	Buckau ist heute – 20 Jahre Sanierungsgebiet Buckau
48/I/II/95	Symposium BRUNO TAUT	105/12	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Magdeburg 2025 – Gesamtstadt
49/95	Gutachterverfahren Elbebahnhof	106/14	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Magdeburg 2025 – Stadtteile
50/95	Stadtteilentwicklungsplan Cracau-Prester	107/17	Beitrag zum Denkmalpflegeplan - Festungsanlagen der Stadt Magdeburg
51/95	Gründerzeitliche Villen Magdeburgs	108/20	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Magdeburg 2030+
52/95	Vom Luftbild zur Biotopkarrierung	109/20	30 Jahre Sanierungsgebiet Buckau
		110/21	Hochhauskonzept Neue Hochhäuser für Magdeburg
		112/22	Gestaltungsbeirat der Landeshauptstadt Magdeburg 2014-2021
		113/22	Rahmenplan Innenstadt
		114/22	

Wohnraumkonzept Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	8
2	Wohnungsmarktanalyse	10
—	2.1 Wohnraumnachfrage	10
—	2.2 Wohnraumangebot	25
—	2.3 Mieten und Preise	37
3	Zielgruppen in Magdeburg – Wohnkonzepte	50
4	Stadtraumtypen des Wohnens	54
5	Marktsegmente	58
6	Bevölkerungs- und Haushaltsprognose	61
—	6.1 Bevölkerungsprognose	61
—	6.2 Haushaltsprognose	63
7	Zukünftige Wohnungsnachfrage	66
—	7.1 Die quantitative Wohnraumnachfrage	68
—	7.2 Die qualitative Wohnraumnachfrage	68
—	7.3 Schlussfolgerungen und Wohnungsbilanz	71
8	Handlungsfelder	72
—	8.1 Studentisches Wohnen	72
—	8.2 Wohnen für Familien	81
—	8.3 Wohnen für Einkommenschwache Haushalte	89
—	8.4 Wohnen im Alter	98
—	8.5 Wohnraumbedarf durch die Intel-Ansiedlung	110
—	8.6 Wohnbauflächenangebot	116

Bearbeitung: TIMOUROU - WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE
IM AUFTRAG DER LANDESHAUPTSTADT MAGDEBURG



Grußwort



Liebe Magdeburgerinnen und Magdeburger, liebe Leserinnen und Leser,

seit Beginn der über 1200-jährigen Stadtgeschichte ist Magdeburg von Zeiten des Wandels und der Erneuerung geprägt. Gleich zwei Mal gelang es den Einwohnerinnen und Einwohnern nach der Zerstörung ihrer Heimatstadt, eine neue Identität zu finden und ein neues Stadtbild aufzubauen. Seit gut 30 Jahren hat die heutige Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt eine neue Verwandlung durchlaufen – von der ehemaligen Stadt des Schwermaschinenbaus zum modernen Standort für Industrie, Logistik und Wissenschaft.

Auch die Bedürfnisse der nunmehr rund 240.000 Magdeburgerinnen und Magdeburger haben sich gewandelt. Mit den Ansprüchen der vielen Familien, Studierenden sowie Seniorinnen und Senioren müssen sich auch die Rahmenbedingungen für das Leben in der Landeshauptstadt ändern. Als Stadtverwaltung wollen wir hierfür die besten Voraussetzungen schaffen.

Das neue Wohnraumkonzept der Landeshauptstadt Magdeburg unterstützt bei der Entwicklung unserer Elbestadt und ergänzt gezielt die bisherigen Konzepte des Stadtplanungsamts. Durch die umfassende und detaillierte Auswertung des Magdeburger Wohnungsmarkts zeigt sich, dass dieser mit einem Überangebot an 2- bis 3-Raum-Wohnungen noch immer recht entspannt ist und die Mietpreise in den vergangenen Jahren lediglich moderat gestiegen sind. In den einzelnen Stadtteilen offenbaren sich Entwicklungspotentiale, die sich für moderne und zukunftsweisende Visionen von Investoren anbieten. Magdeburg kann daher mit Zuversicht in die Zukunft blicken.

Vor allem das südliche Stadtgebiet wandelt sich mit einer neuen Dynamik. Durch die Einrichtung des High-Tech-Parks auf dem Eulenberg als interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet für Hochtechnologiebranchen und Zulieferer sowie der gigantischen Investition durch den Chiphersteller Intel wird in absehbarer Zeit auch der Bedarf an Wohnräumen in unmittelbarer Nähe steigen.

Für die Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts bietet sich hierdurch unter anderem die Chance, vernachlässigte, ehemalige Industrieflächen im Stadtgebiet für eine sinnvolle Nachnutzung zu bestimmen und damit endgültig ein neues Kapitel in der Geschichte und Entwicklung Magdeburgs aufzuschlagen.

Simone Borris
Oberbürgermeisterin der Landeshauptstadt Magdeburg

Zum Geleit

Der Magdeburger Wohnungsmarkt. Den turbulenten Jahrzehnten nach der Wende folgten zuletzt ruhigere Jahre. Auch für die kommenden Herausforderungen ist die Stadt gut aufgestellt.

Das Thema Wohnen beschäftigt nahezu jeden Menschen weltweit und natürlich auch die Magdeburgerinnen und Magdeburger. Es ist eines der Schlüsselthemen für ein friedliches Zusammenleben und den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Insofern ist es notwendig und schlüssig, den Magdeburger Wohnungsmarkt unter die Lupe zu nehmen und ein Wohnraumkonzept zu erstellen. In der hiermit vorliegenden Publikation wird unser Wohnungsmarkt genau analysiert hinsichtlich der Wohnraumnachfrage und des Wohnraumangebotes sowie der Preise und Mieten. Es werden die unterschiedlichen Zielgruppen mit ihren jeweiligen Wohnkonzepten erläutert, Stadtraumtypen des Wohnens definiert und Marktsegmente voneinander abgegrenzt.

Um als Stadt auch die zukünftigen Herausforderungen meistern zu können, werden selbstverständlich auch die Prognosen der Bevölkerungs- und der Haushaltsentwicklung sowie die zukünftige quantitative und qualitative Wohnraumnachfrage in das Wohnraumkonzept einbezogen. Da zum Zeitpunkt des Bearbeitungsbeginns die **Ansiedlung von intel** in Magdeburg noch nicht bekannt war, wurde dieser Aspekt und seine Auswirkungen auf den Magdeburger Wohnungsmarkt in einem **gesonderten Handlungsfeld** beleuchtet. Weitere Handlungsfelder, die genauer betrachtet werden, sind

- Studentisches Wohnen
- Wohnen für Familien
- Wohnen für einkommensschwache Haushalte
- Wohnen im Alter und
- das Wohnbauflächenangebot.

Momentan ist der Magdeburger Wohnungsmarkt noch vergleichsweise entspannt. Das ist auch der Tatsache zu verdanken, dass die städtische Wohnungsbaugesellschaft und die Magdeburger Wohnungsgenossenschaften einen großen Teil des Wohnungsmarktes ausmachen. Mit diesen Partnern ist die Stadtverwaltung in den Lenkungsunden zum Stadtumbau in engem Kontakt und regem Austausch. Durch steigende Baupreise, ungünstigere Zinskonditionen und extrem erhöhte Energie- und Heizkosten kann sich jedoch der Magdeburger Wohnungsmarkt zukünftig verändern. Auch die Ansiedlung von intel wird sich im Wohnungsmarkt auswirken. Daher gibt das Wohnraumkonzept auch Hinweise für das zukünftige Handeln, um negativen Entwicklungen entgegenzuwirken.

Insofern ist das vorliegende Wohnraumkonzept eine interessante Lektüre und Ratgeber nicht nur für die „Profis“ am Wohnungsmarkt, sondern für alle Bewohnerinnen und Bewohner der Landeshauptstadt Magdeburg.



Jörg Rehbaum
Beigeordneter für Umwelt und Stadtentwicklung

Einführung

Wohnen in Magdeburg. Das vielfältige Angebot weiterhin gestalten, preiswerten Wohnraum erhalten.

Der Magdeburger Wohnungsmarkt hat sich in den letzten Jahrzehnten enorm gewandelt. Der treibende Faktor hierbei war der enorme Rückgang an Einwohner*innen und Haushalten nach der Wende. Bis 2004 sanken die Zahlen von 278.807 Einwohner*innen (1990) auf 226.675 und die Prognosen der damaligen Jahre sahen eine Entwicklung bis unter 200.000 Einwohner*innen voraus. Dies ist glücklicherweise nicht eingetreten. Stattdessen stiegen die Zahlen seit 2004 kontinuierlich, trotz höherer Sterbefälle als Geburten, durch Zuzüge auf derzeit ca. 242.000 Einwohner*innen, in den letzten Jahren jedoch nur noch durch Zuzüge aus dem Ausland (z.B. als Folge des Ukrainekrieges). Parallel zu diesen Entwicklungen wurden zahlreiche Bestandsgebäude saniert und natürlich wurde auch neu gebaut. Nach Jahrzehnten eines relativ gleichförmigen Wohnungsbaus war nach der Wiedervereinigung stärker individuell geprägter Wohnraum gefragt. Im Ergebnis gab es einen starken Überhang an Wohnungen, die nicht mehr gefragt und benötigt wurden, insbesondere in den Plattenbaugebieten. In der Konsequenz wurden ab dem Jahr 2001 ca. 13.000 Wohnungen in Magdeburg durch Abriss oder Rückbau der oberen Etagen vom Markt genommen, etwa die Hälfte davon in Neu Olvenstedt.

Der Wohnungsmarkt in Magdeburg hat sich kontinuierlich weiterentwickelt und gewandelt. Dass beispielweise Stadtteile wie Buckau und auch Neu Olvenstedt wieder gefragte Wohnstandorte geworden sind, war vor 30 Jahren noch nicht abzusehen. Es sind in Magdeburg neue Wohnangebote geschaffen worden, etwa durch die Sanierung nicht mehr bewohnbarer Gründerzeitgebäude, die Umnutzung ehemals industriell-gewerblich genutzter Gebäude oder auch durch Bebauung attraktiver Areale in Elbnähe. Der Wohnungsmarkt ist deutlich vielfältiger geworden und trotzdem kann man in Magdeburg bislang vergleichsweise günstig wohnen. Das ist neben den aufgezeigten Entwicklungen auch dem glücklichen Umstand zu verdanken, dass ein relativ großer Teil des Wohnungsangebotes in Händen der Magdeburger Wohnungsgenossenschaften und der städtischen Wohnungsbaugesellschaft liegt.

Magdeburg soll auch zukünftig ein Wohnstandort bleiben, der allen Einkommenschichten und Bevölkerungsgruppen ein attraktives und angemessenes Wohnen ermöglicht. Diesem Ziel dient das hiermit vorliegende Wohnraumkonzept. Es ermöglicht einen realistischen Blick auf den momentanen Zustand des Wohnungsmarktes und versucht Handlungsempfehlungen für die Zukunft zu geben. Damit es als Werkzeug auch für die Zukunft taugt, muss es selbstverständlich regelmäßig im Hinblick auf die Herausforderungen der Zeit fortgeschrieben werden.

Das Konzept wurde auf Anregung des ehemaligen Leiters des Stadtplanungsamtes, Herrn Dr.-Ing. habil. Matthias Lerm, erarbeitet, dem an dieser Stelle der Dank gilt.

Stephan Herrmann
Stadtplanungsamt



Wohnen mit Fassadenkunst im Neustädter Feld

1. Einleitung

Im Wohnraumkonzept für Magdeburg sollen planerische und wohnungswirtschaftliche Grundlagen erarbeitet werden, mit denen ein frühzeitiges strategisches Handeln für eine angemessene und vorsorgliche Wohnungspolitik in der Stadt erfolgen kann. Sie dienen als Ergänzung für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept. Basis dafür ist

- eine dezidierte Wohnungsmarktbeobachtung,
- eine differenzierte Betrachtung nach Marktsegmenten und Zielgruppen,
- das Arbeiten mit Prognosen und Szenarien und
- die Erarbeitung von Handlungsfeldern mit der Ableitung von Handlungsstrategien.

Das Wohnraumkonzept wird als ein schrittweiser Prozess verstanden, der an laufende Entwicklungen anzupassen ist.

Dem Wohnraumkonzept liegt in erster Linie eine wohnungswirtschaftliche Perspektive zugrunde. Konstituierend ist dabei das Denken und Handeln in Wohnungsmarktsegmenten und Zielgruppen. Die Leitfrage lautet „Welche Wohnungen werden in welchem Umfang für wen benötigt?“ Es geht also darum,

- die Quantitäten der Wohnungsnachfrage zu ermitteln und
- die Qualitäten der nachgefragten Wohnungen zu bestimmen,
- um so insgesamt alle Zielgruppen am Wohnungsmarkt adäquat versorgen zu können.

In zweiter Linie ist dies mit der städtebaulichen Perspektive und der räumlichen Differenzierung nach Stadtteilen zu verzahnen.

Grundlage des Wohnraumkonzeptes ist eine fundierte Analyse des Wohnungsmarktes. Dies umfasst die Analyse der Nachfrageseite, der Angebotsseite sowie der Mieten und Preise. Ziel dieses Arbeitsschrittes ist es, die Entwicklung der letzten Jahre sowie die aktuelle Struktur des Magdeburger Wohnungsmarktes und seiner regionalen Wohnungsmarktverflechtungen zu analysieren und zu bewerten. Dargestellt werden Rahmendaten der gesamtstädtischen Wohnungsmarktentwicklung von Magdeburg in zeitlicher Gliederung. Des Weiteren erfolgt zu jedem Thema jeweils ein überregionaler Vergleich mit den benachbarten Landkreisen¹ und mit Magdeburg vergleichbaren Städten² sowie eine kleinräumige Darstellung nach Stadtteilen. Letzteres wird vorrangig über thematische Karten dargestellt.³ Hierbei steht vor allem die wohnungswirtschaftliche Bewertung der Prozesse und Trends im Vordergrund.

Neben den Ergebnissen zur Struktur und Dynamik der aktuellen Wohnungsmarktsituation sind für das wohnungspolitische Handeln vor allem Einschätzungen der zukünftigen Entwicklungen am Wohnungsmarkt relevant. Grundlegend hierfür ist die kommunale Haushaltsprognose auf Basis der kommunalen Bevölkerungsprognose, da Wohnungen von Haushalten nachgefragt und bewohnt werden. Die Haushaltsprognose wiederum ist Grundlage für die Abschätzung des Wohnungsbedarfs. Die Wohnungsmarktnachfrage hat dabei eine quantitative Komponente – wie viele Wohnungen – und eine qualitative – welche Wohnungen.

Im Ergebnis entstehen verschiedene Mengengerüste, die die Bandbreite des möglichen Wohnungsbedarfs verdeutlichen und somit den Rahmen für die vertiefende Betrachtung nach Marktsegmenten bilden. Diese bilden sich aus verschiedenen Faktoren wie Nachfragergruppen, Preise und Mieten sowie Bau- und Wohnform. Die Lagequalität fließt hierbei durch die Bildung sogenannter Stadtraumtypen mit ein. Die Betrachtung der Marktsegmente und Stadtraumtypen erfolgt in Handlungsfeldern. Jedes Handlungsfeld umfasst

- analytische Vertiefungen und Bewertungen
- Aussagen zu zukünftigen Entwicklungen
- Handlungsansätze und Strategien

ABB. 1
Bearbeitungsstufen des Wohnraumkonzepts (Darstellung: Timourou)



Damit sind alle Aspekte eines Handlungsfeldes in einem Kapitel gebündelt und die Handlungsfelder können unabhängig voneinander erstellt werden.

Handlungsfelder des Wohnraumkonzeptes sind:

- studentisches Wohnen
- Wohnen für Familien
- Wohnen für einkommensschwache Haushalte
- Wohnen im Alter
- Wohnraumbedarf durch die intel-Ansiedlung
- Wohnbauflächenangebot

Ziel des Wohnraumkonzeptes ist es, die Besonderheiten des Magdeburger Wohnungsmarktes herauszuarbeiten, um so Maßnahmen empfehlen zu können, die wirklich umsetzbar sind.

¹ Landkreis Börde, Landkreis Jerichower Land, Salzlandkreis

² Erfurt, Jena, Halle, Braunschweig

³ Stadtteile, zu denen keine Daten vorliegen, werden in den thematischen Karten als graue Flächen dargestellt.

2. Wohnungsmarktanalyse

Für eine fundierte Analyse des Wohnungsmarktes muss einerseits die Wohnraumnachfrage, sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht, und andererseits das Wohnraumangebot beleuchtet werden. Damit zusammenhängend geben Mieten und Preise eine wesentliche Auskunft über die Struktur und Entwicklung eines Wohnungsmarktes.

2.1 Wohnraumnachfrage

Für die qualitative und quantitative Wohnungsnachfrage hat die Bevölkerungsstruktur und -entwicklung einen entscheidenden Einfluss. Entsprechend der Altersstruktur gestaltet sich die Nachfrage je nach Lebensphase unterschiedlich. Das verfügbare Einkommen sowie der Haushaltstyp beeinflussen die Wohnungswahl wesentlich. Darüber hinaus spielen die Wanderungsprozesse eine wesentliche Rolle für die Entwicklung der Einwohnerzahl. Ein Umzug ist dabei stets mit einer neuen Standortentscheidung verbunden.

BEVÖLKERUNGSRÜCKGANG SEIT 2018

Im Zeitraum 2014 bis 2020 ist die Einwohnerzahl in Magdeburg auf insgesamt 239.408 Einwohner mit Hauptwohnsitz gestiegen (→ siehe ABB. 2). Dem muss jedoch hinzugefügt werden, dass die Einwohnerzahl im Jahr 2018 mit 242.170 Einwohnern am höchsten lag und seitdem sinkt.

Ergebnis// Magdeburg – Ein entspannter Wohnungsmarkt

Von 2014 bis 2018 ist die Bevölkerungszahl von Magdeburg gestiegen, um dann bis 2020 wieder leicht auf rd. 239.400 zurückzugehen. Aufgrund des Haushaltsverkleinerungsprozesses hat aber die Zahl der Haushalte – und damit die Wohnungsnachfrage – im selben Zeitraum um ca. 2.200 zugenommen. Gleichzeitig ist die Bevölkerung weiter gealtert, was auch zu einer Zunahme des negativen Saldos aus Geburten und Sterbefällen führt. Dieses Defizit wurde in vielen Jahren durch ein positives Außenwanderungssaldo mehr als ausgeglichen. Seit 2019 fällt der Außenwanderungssaldo jedoch negativ aus. Die am stärksten abwandernde Gruppe ist dabei die der Familien, während der stärkste Zuzug durch junge Erwachsene oder Studierende generiert wird. Auch die positive Arbeitsmarktentwicklung in Magdeburg in den vergangenen Jahren dürfte zum Zuzug beigetragen haben.

Für den Magdeburger Wohnungsbestand typisch ist die gemischte Baustruktur. Beachtlich ist der hohe Anteil des Bestands aus den Zwischenkriegsjahren. Zudem nehmen Wohnungen aus den Jahren 1949 bis 1990 den höchsten Anteil mit 40 % ein. Beides erklärt, dass ein Drittel aller Wohnungen 2- und 3-Raumwohnungen sind, die aufgrund des Überangebots leerstandsgefährdet sein können. Der Leerstand, bezogen auf Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten, lag gesamtstädtisch in Magdeburg im Jahr 2019 bei 10 %. Aufgrund des Wohnungsüberangebots handelt es sich in Magdeburg um einen entspannten Wohnungsmarkt.

Dies zeigt sich auch in einem nur moderaten Mietpreisanstieg der Angebotsmieten in den Jahren 2015 bis 2020. Zwischen den Baualtersklassen konnten nur geringe Mietpreisunterschiede festgestellt werden. Somit gibt es derzeit kein Knappheitssegment. Die teuersten Angebotsmieten verzeichnen der Stadtteil Buckau, der in den letzten Jahren von einer regen Neubautätigkeit gekennzeichnet ist, sowie die zentralen Lagen.

ABB. 2
Entwicklung der Einwohnerzahl in Magdeburg (Datengrundlage: Stadt Magdeburg; Berechnungsgrundlage/Darstellung: Timourou)

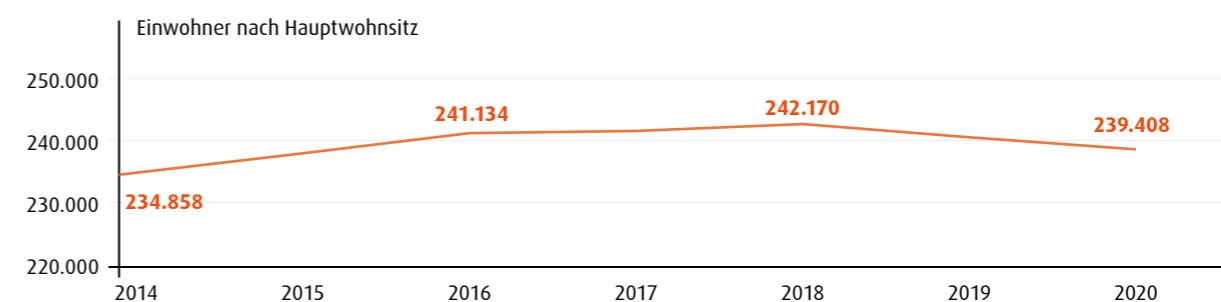
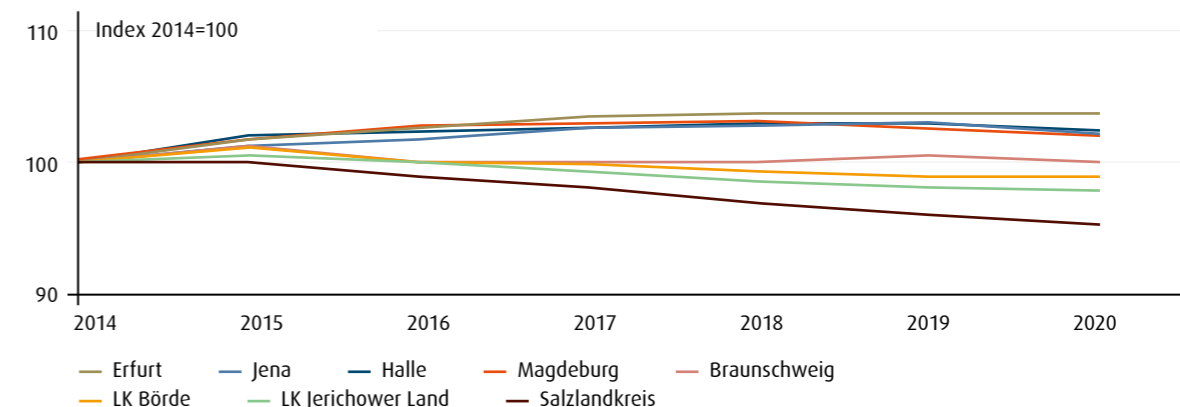


ABB. 3
Entwicklung der Einwohnerzahl im regionalen Vergleich (Datengrundlage: Stadt Magdeburg und statistische Ämter des Bundes für Länder; Berechnungsgrundlage/Darstellung: Timourou)



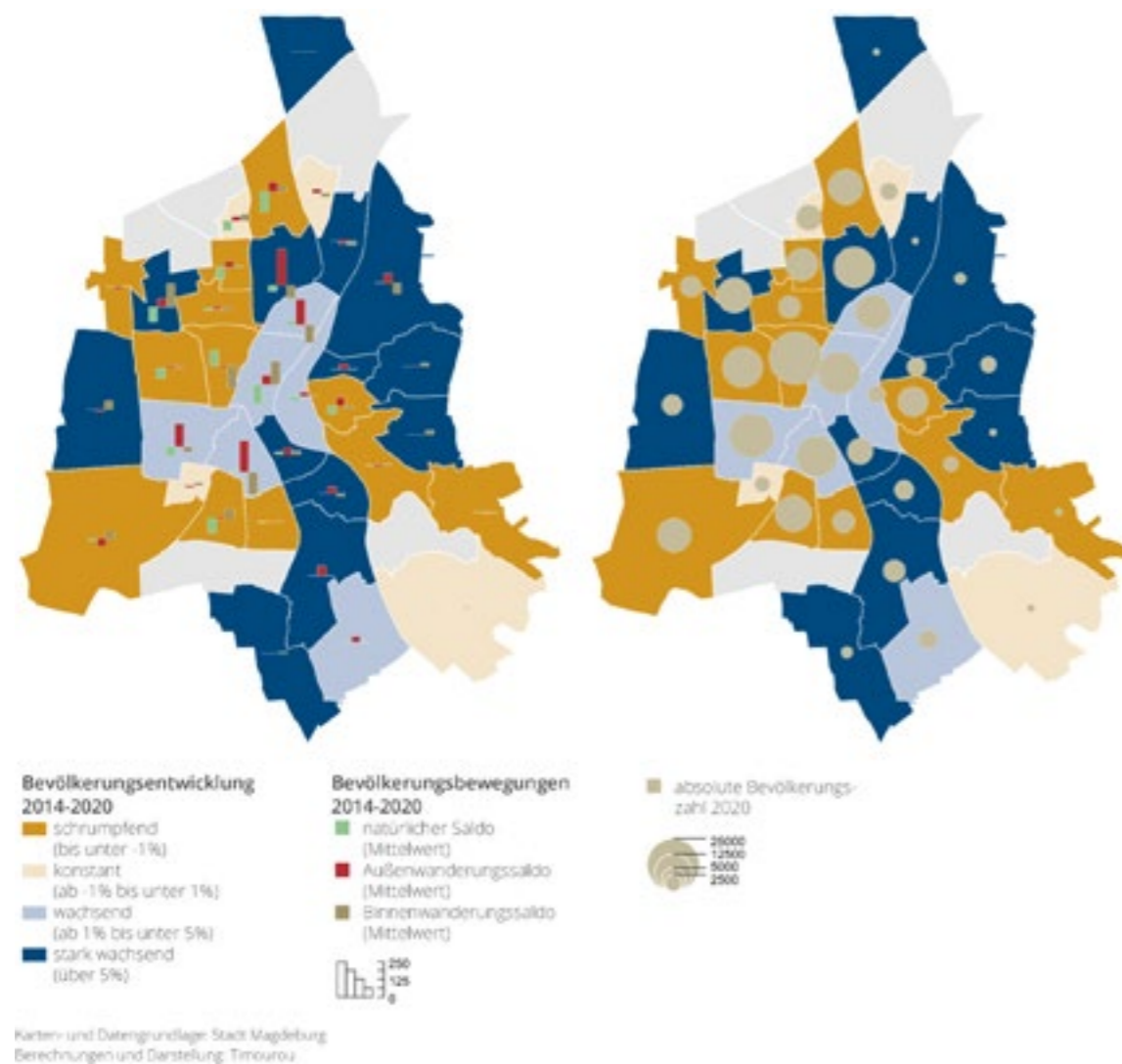
ÄHNLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG WIE IN JENA UND HALLE

Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass die Entwicklung der Einwohnerzahl jener in Jena und Halle ähnelt (→ siehe ABB. 3). Die jeweiligen Linien im indexierten Verlauf für den Zeitraum 2014 bis 2020 verlaufen fast identisch. Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Erfurt verlief hingegen – insbesondere seit 2018 – positiver. Braunschweig hingegen verzeichnet bereits im Jahr 2016 einen leichten Bevölkerungsrückgang. Die Zahl steigt ab 2018 wieder etwas an und erreicht im Jahr 2020 das Ausgangsniveau. In den Landkreisen ist die Bevölkerungszahl seit 2014 rückläufig, am stärksten im Salzlandkreis.

STARKE UNTERSCHIEDE DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DEN STADTEILEN

In Magdeburg sind im Zeitraum von 2014 bis 2020 sowohl schrumpfende als auch (stark) wachsende Stadtteile zu verzeichnen (→ siehe ABB. 4). Es zeigt sich, dass eine rückläufige Einwohnerzahl in den meisten Stadtteilen auf einen negativen natürlichen Saldo, also auf eine höhere Zahl an Sterbefällen als Geburten zurückzuführen ist.

Abb. 4
Bevölkerungsentwicklung und -bewegung in Magdeburgs Stadtteilen



Anders verhält es sich im Stadtteil Stadtfeld Ost: Ein deutlich positiver natürlicher Saldo weist auf eine jüngere Bevölkerungsstruktur hin. Die schrumpfende Bevölkerungsentwicklung begründet sich dort in einem deutlich negativen Binnenwanderungssaldo.

Eine wachsende bis stark wachsende Bevölkerungsentwicklung ist in keinem Stadtteil auf eine höhere Zahl an Geburten als an Sterbefällen zurückzuführen. Stadtteile, wie die Neue Neustadt, die Alte Neustadt, Sudenburg und Leipziger Straße zählen aufgrund eines positiven Außenwanderungssaldos mehr Einwohner. Die positive Bevölkerungsentwicklung in beispielsweise Neu Olvenstedt oder der Altstadt begründet sich hingegen in einem positiven Binnenwanderungssaldo.

WENIGER JUNGE ERWACHSENE, MEHR ÄLTERE SENIOREN

Im Zeitraum 2014 bis 2020 hat sich in Magdeburg die Verteilung der Altersgruppen etwas verändert (→ siehe ABB. 5):

ABB. 5
Verteilung der Altersgruppen in Magdeburg (Datengrundlage: Stadt Magdeburg; Berechnungsgrundlage/Darstellung: Timourou)

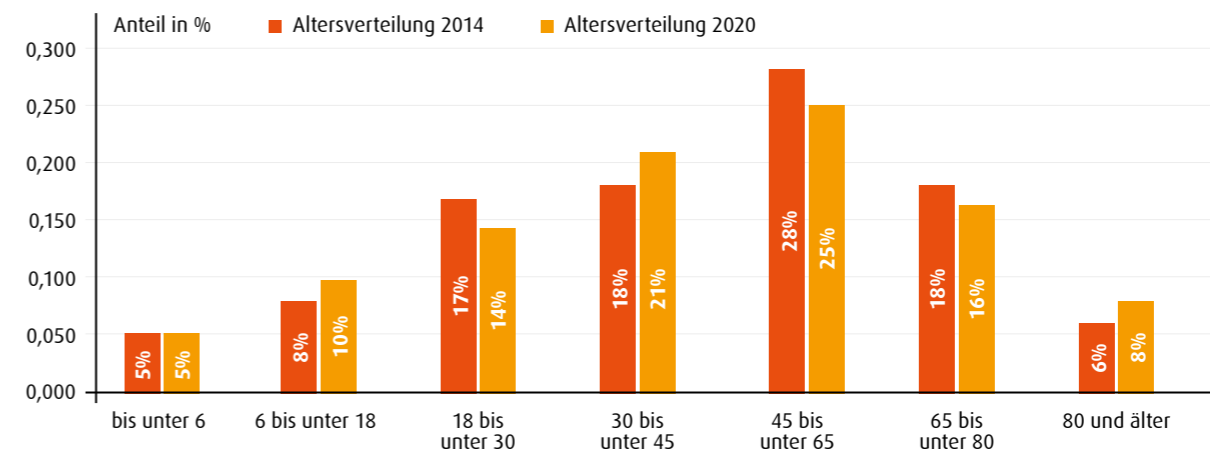
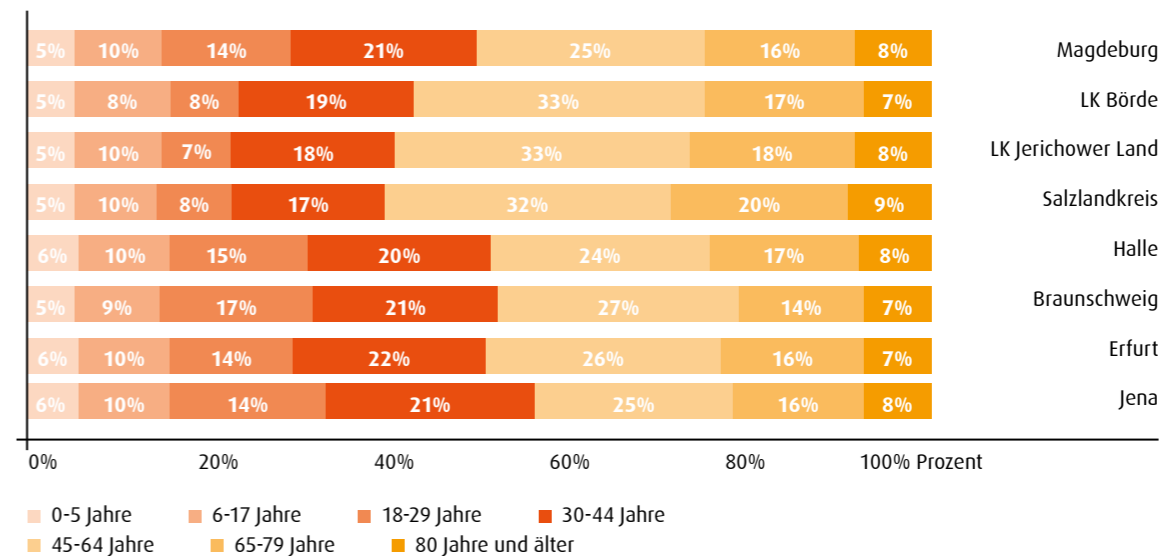


ABB. 6
Altersstruktur 2020 im regionalen Vergleich (Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Berechnungsgrundlage/Darstellung: Timourou)



- Der Anteil der Familien an der Gesamtbevölkerung ist gestiegen.⁴
- Gleichzeitig ist der Anteil der jungen Erwachsenen⁵, hierzu zählen auch die Studierenden sowie der Erwerbstätigen im Alter von 45 bis unter 65 Jahren gesunken.
- Ebenso hat der Anteil der jüngeren Senioren im Alter von 65 bis unter 80 Jahren etwas abgenommen. Hier lässt sich eine Verschiebung in die nächst höhere Altersgruppe erkennen: Der Anteil an älteren Senioren über 80 Jahren ist im genannten Zeitraum gestiegen.

Mit der veränderten Altersstruktur geht eine Veränderung der Verteilung von Haushaltstypen einher, die aufgrund unterschiedlicher Haushaltsgröße, aber auch vielfältiger Wohnwünsche je nach Lebensphase und Alter verschiedene Wohnungen nachfragen.

⁴ Betrifft den Anteil der 6- bis unter 18-jährigen sowie der 30- bis unter 45-jährigen.

⁵ Betrifft den Anteil der 18- bis unter 30-jährigen.

TYPISCHE ALTERSSTRUKTUR IN MAGDEBURG

Im überregionalen Vergleich wird deutlich erkennbar, dass sich die Altersstruktur in Magdeburg mit jener in den Vergleichsstädten ähnelt und von den Landkreisen eher unterscheidet (→ siehe ABB. 6). Dies zeigt sich insbesondere an einem höheren Anteil junger Erwachsener, zu denen auch die Studierenden zählen. Auch der Anteil der 30- bis unter 45-Jährigen fällt in den Städten etwas höher, der Anteil der 45- bis unter 65-Jährigen hingegen etwas geringer aus. Insgesamt ist die Altersstruktur in den Städten etwas jünger als in den Landkreisen.

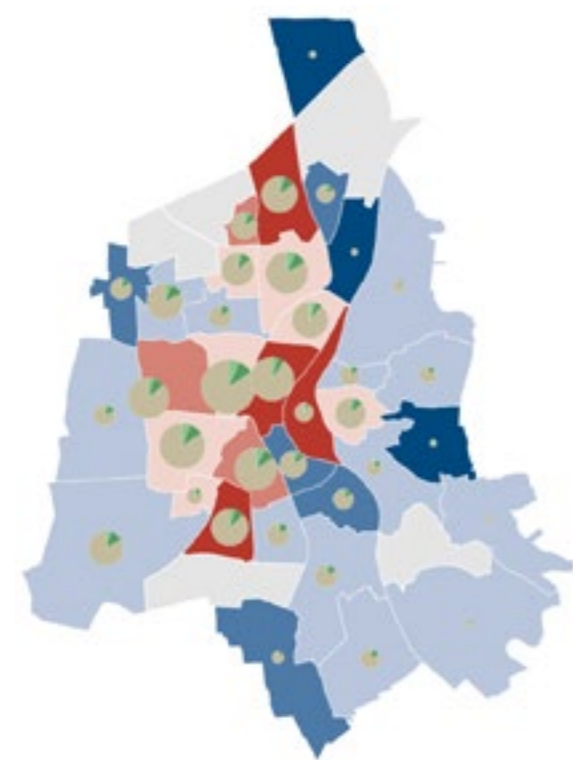
Ein ähnlicher Anteil an älteren Personen über 65 Jahren lässt darauf hindeuten, dass sowohl in den Landkreisen als auch in der Stadt Magdeburg ein Angebot seniorengerechten Wohnens verfügbar ist.

ANTEIL ÄLTERER SENIOREN IN ZENTRALEN LAGEN HÖHER

Die Verteilung der Altersgruppen in den Stadtteilen zeigt, dass der Anteil von Senioren über 80 Jahren in den zentral sowie nördlich gelegenen Stadtteilen meist höher ausfällt (→ siehe ABB. 7).

Dies betrifft insbesondere die Stadtteile Neustädter See, Altstadt und Werder, aber auch den südlicher gelegenen Stadtteil Reform.

Abb. 7 Anteil an Personen über 80 Jahren und unter 18 Jahren in Magdeburgs Stadtteilen



Anteil der 80-jährigen und älter 2020
 ■ weniger 3%
 ■ 3% bis 4,9%
 ■ 5% bis 6,9%
 ■ 7% bis 8,9%
 ■ 9% bis 10,9%
 ■ 11% und mehr

Anteil der Kinder 2020
 ■ Anteil der Kinder unter 5 Jahren
 ■ Anteil 6- bis 17-jähriger
 ■ Anteil anderer Altersgruppen

Bevölkerungszahl 2020
 ● 25000
 ● 12500
 ● 6250
 ● 2500

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

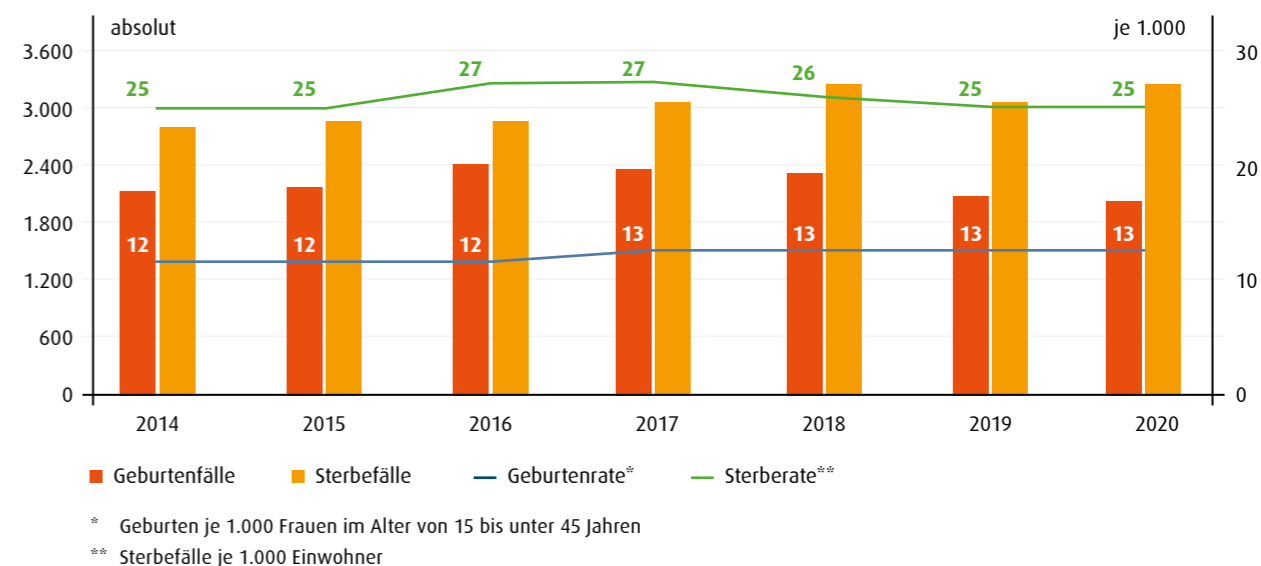
Daraus kann abgeleitet werden, dass einerseits in den genannten Stadtteilen ein höheres Angebot an Pflegeheimplätzen zu finden ist und andererseits, dass diese Stadtteile zukünftig eher mit einem Generationswechsel zu rechnen haben. Versterben Bewohner einer Wohnung, stellt sich die Frage, wer anschließend diese bewohnen möchte. Möglicherweise entsprechen jene Wohnungen nicht mehr den Wohnansprüchen jüngerer Personen. Betrifft dies viele ähnliche Wohnungen, kann eine zukünftige Leerstandsgefährdung bestehen.

Anders verhält es sich beim Anteil der Kinder unter 18 Jahren, der einen ersten Hinweis darauf gibt, wo im Stadtgebiet ein höherer Anteil an Familien wohnt. Dabei zeigt sich, dass der Anteil an Kindern in den randlich gelegenen Stadtteilen wie Neu Olvenstedt, Diesdorf oder Ottersleben, etwas höher ausfällt als in den zentral gelegenen Stadtteilen Altstadt oder Alte Neustadt. Eine genauere Analyse der Verteilung von Familien im Stadtgebiet erfolgt in Kapitel Handlungsfelder und -strategien.

MEHR STERBEFÄLLE ALS GEBURTEN

Auf Stadtteilebene wurde bereits ein meist negativer natürlicher Saldo ermittelt (→ siehe ABB. 4). Dies bildet sich auch auf der gesamtstädtischen Ebene ab: Die Zahl der Sterbefälle liegt in Magdeburg deutlich über jener der Geburten. Im Zeitverlauf 2014 bis 2020 sind die Geburtenzahlen bis 2016 leicht gestiegen und ab da kontinuierlich gesunken (→ siehe ABB. 8). Die Zahl der Sterbefälle ist hingegen kontinuierlich gestiegen. Entsprechend nimmt auch die Sterberate⁶ bis 2020 zu, während die Geburtenrate⁷ im Jahr 2020 schließlich wieder auf das Niveau von 2014 fällt. Daraus ergibt sich nicht nur ein negativer natürlicher Saldo, sondern die Differenz zwischen den Sterbefällen und den Geburtenzahlen nimmt im Zeitverlauf zu. Eine positive Bevölkerungsentwicklung Magdeburgs ist somit maßgeblich von Zuwanderung abhängig.

ABB. 8 Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Magdeburg
 (Datengrundlage: Stadt Magdeburg und Stala; Berechnungsgrundlage/Darstellung: Timourou)

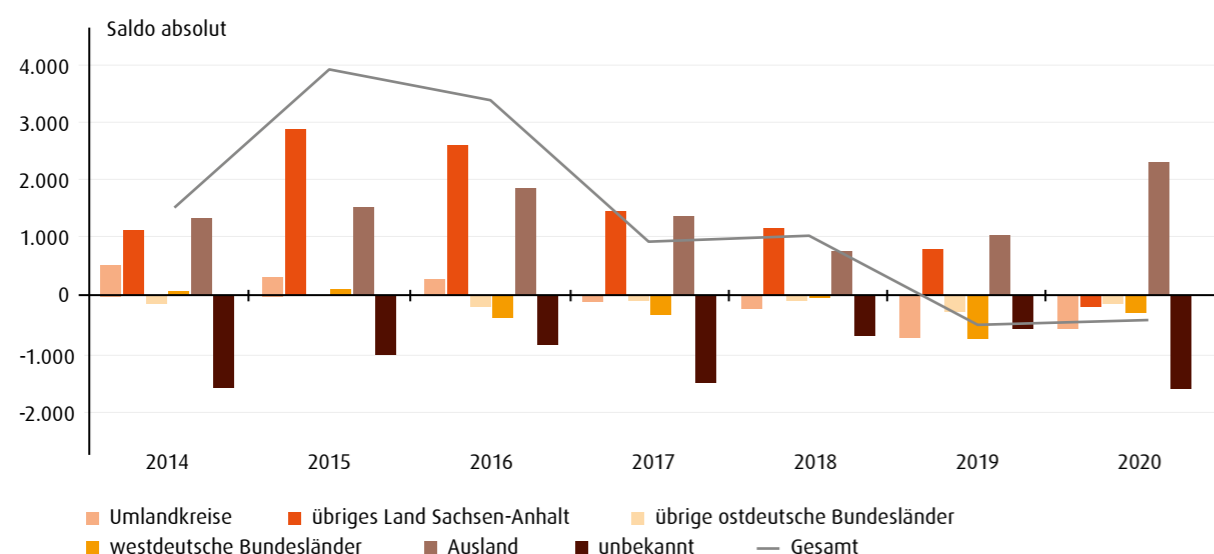


* Geburten je 1.000 Frauen im Alter von 15 bis unter 45 Jahren
 ** Sterbefälle je 1.000 Einwohner

⁶ Sterbefälle je 1.000 Einwohner

⁷ Geburten je 1.000 Frauen im Alter von 15 bis unter 45 Jahren

ABB. 9
Wanderungssalden nach Regionen in Magdeburg
(Datengrundlage: Stadt Magdeburg; Berechnungsgrundlage/Darstellung: Timourou)



AUßENWANDERUNG – NEGATIVER SALDO SEIT 2019

Die Daten zur Außenwanderung auf gesamtstädtischer Ebene sind in den Jahren 2015 und 2016 von der deutlichen Zuwanderung Geflüchteter geprägt (→ siehe ABB. 9): Die hohe Säule der Zuwanderung aus dem übrigen Land Sachsen-Anhalt begründet sich darin, dass Geflüchtete vor 2020 erst in der Erstaufnahmeeinrichtung in Halberstadt registriert wurden und von da aus nach Magdeburg umverteilt wurden. Im Jahr 2017 nimmt die Zuwanderungszahl dann deutlich ab. Seit dem Jahr 2019 fällt der Außenwanderungssaldo negativ aus. Geringe Zuwanderungszahlen im Jahr 2020 ergeben sich aus der allgemein geringen Mobilität aufgrund der Covid 19 Pandemie.

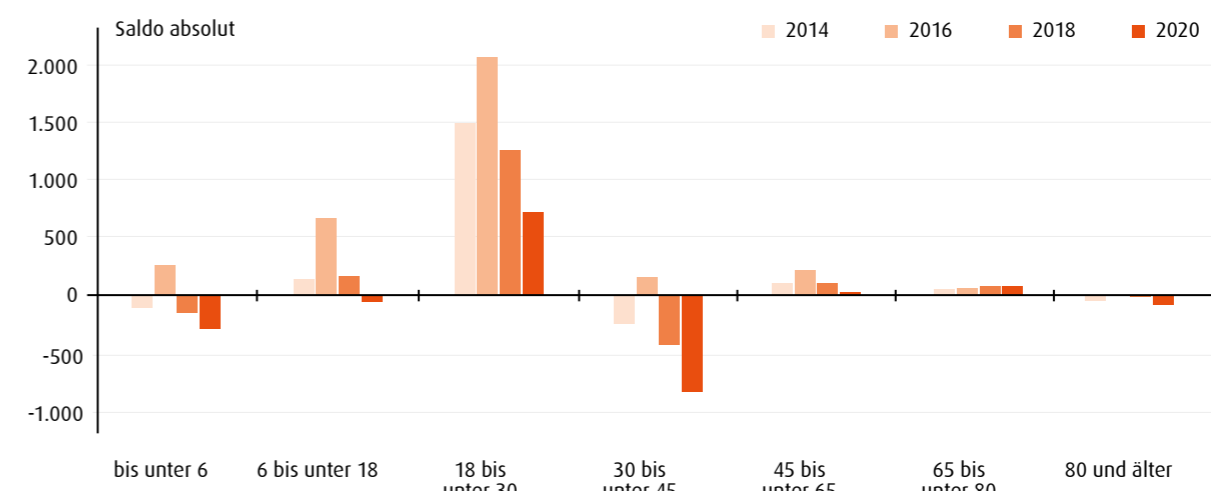
Zuvor argumentierte notwendige Zuwanderung für eine positive Bevölkerungsentwicklung ist somit in den jüngsten Jahren nicht gegeben.

Information// Wanderung und Standortentscheidung

Wanderungs- oder Umzugsgründe sind stets mit Standortentscheidungen verbunden. Dabei muss unterschieden werden, ob es sich um Fern-, Nah- oder Binnenwanderung handelt. Es gibt Umzugsgründe, die häufiger bei der einen Art von Wanderung und seltener bei einer anderen Art von Wanderung auftreten.

Wanderung kann ausbildungs- und arbeitsmarktinduziert sein. Dies betrifft insbesondere die Fern-, teilweise auch die Nahwanderung. Dass Personen rein aufgrund des Arbeits- oder Ausbildungsplatzes innerhalb der Stadt umziehen, ist eher selten. Die wohnungsmarktinduzierte Wanderung betrifft hingegen insbesondere die Binnenwanderung. Soziale und familiäre Gründe spielen bei allen drei Wanderungsvarianten eine wesentliche Rolle. Insbesondere die Binnen-, teilweise auch die Nahwanderung, betrifft das Thema Image und Lebensvorstellung. Ändert sich die Lebenssituation und gehen damit auch besondere Wohnwünsche einher, stellt sich die Frage, wo in der Stadt diese am besten umgesetzt werden können. Daraus ableitend bieten Wanderungsdaten eine wichtige Information hinsichtlich der Wohnstandortentscheidungen in Magdeburg.

ABB. 10
Wanderungssalden nach Altersgruppen in Magdeburg
(Datengrundlage: Stadt Magdeburg; Berechnungsgrundlage/Darstellung: Timourou)



Die hohe Zuwanderungssäule aus dem Ausland im Jahr 2020 ergibt sich daraus, dass sich die Landeserstaufnahmeeinrichtung im Magdeburger Stadtteil Herrenkrug befindet und dass Corona-bedingt die Erfassung der Ausländer umgestellt wurde. Die Erfassung erfolgt nun nicht mehr wie zuvor zentral in Halberstadt, sondern dezentral und zum Teil werden Personen anschließend nach Halberstadt umgemeldet.⁸ Bei der hohen Zuzugszahl muss somit bedacht werden, dass viele der registrierten Personen im Stadtteil Herrenkrug nur sehr kurz verweilen. Trotz der Umstellung kamen jedoch auch insgesamt mehr Personen aus dem Ausland in Magdeburg an.

ZUNEHMENDE ABWANDERUNG JUNGER FAMILIEN

Für den Wohnungsmarkt wesentlich ist die Frage, wer die abwandernden und wer die zuwandernden Bevölkerungsgruppen sind. Die Bewegung der Altersklassen gibt hierzu Aufschluss, da verschiedene Altersgruppen in unterschiedlichen Lebensphasen andere Wohnungen nachfragen. Die große Säule der Zuwanderung betrifft die jungen Erwachsenen,⁹ zu denen auch die Studierenden zählen (→ siehe ABB. 10). Im Verlauf der Zeit zeigt sich jedoch, dass die Zuwanderungszahl junger Erwachsener sinkt – im Jahr 2020 wiederum bedingt durch die Covid 19 Pandemie.

Die Wanderung der Altersgruppen der unter 6-jährigen und der 30- bis unter 45-jährigen zeigen die Bewegung junger Familien. Auch hier ist die Zuwanderung Geflüchteter im Jahr 2016 wieder deutlich erkennbar. Insgesamt wandern junge Familien jedoch eher ab als nach Magdeburg zu – Tendenz steigend.

Eine minimale Abwanderung ist auch bei den Senioren im Alter von 80 und älter erkennbar. Die Gründe dafür können vielfältig sein.

MODERATE, ABER LEICHT ZUNEHMENDE SUBURBANISIERUNG

Aus den Daten zur Abwanderung in die Umlandkreise wird deutlich, dass diese in den vergangenen Jahren leicht zugenommen hat (→ siehe ABB. 11). Die höchsten Abwanderungszahlen fallen dabei auf den Landkreis Börde. Die Verteilung nach Altersgruppen macht auch hierbei deutlich, dass überwiegend Familien¹⁰ in die Umlandkreise abwandern (→ siehe ABB. 12). Insgesamt ist die Suburbanisierungstendenz in Magdeburg als moderat, jedoch leicht steigend einzustufen.

⁸ Das bedeutet, dass die Zahl der Zuzüge aus dem Ausland nun höher, dafür die Zahl der Zuzüge aus dem übrigen Sachsen-Anhalt geringer auffällt. Gleichzeitig fällt die Zahl der Wegzüge ins übrige Sachsen-Anhalt höher aus. Werden die Wanderungssalden Ausland und übriges Sachsen-Anhalt addiert, ergibt sich ein nur etwas höheres Ergebnis als im Jahr 2019.

⁹ Betrifft die Altersgruppe der 18- bis unter 30-jährigen.

¹⁰ Betrifft die Altersgruppen der unter 18-jährigen und 25- bis unter 45-jährigen.

MEHR WEG- ALS ZUZÜGE VON FAMILIEN IN ZENTRAL GELEGENEN STADTEILEN

In Abbildung 4 wurde bereits die Zuwanderung geflüchteter Familien in den Jahren 2015 und 2016 ersichtlich. Dies bildet sich auch in der Betrachtung der Wanderungsbewegungen von Kindern unter 5 Jahren und damit Familien im Mittelwert der Jahre 2014 bis 2020 mit ab. Insbesondere die Stadtteile Neue Neustadt und Salbke haben von einer Zuwanderung von Familien in diesen Jahren profitiert (→ siehe ABB. 13).

ABB. 11
Fortzüge von Magdeburg in die Umlandkreise
(Datengrundlage: Stadt Magdeburg; Berechnungsgrundlage/Darstellung: Timourou)

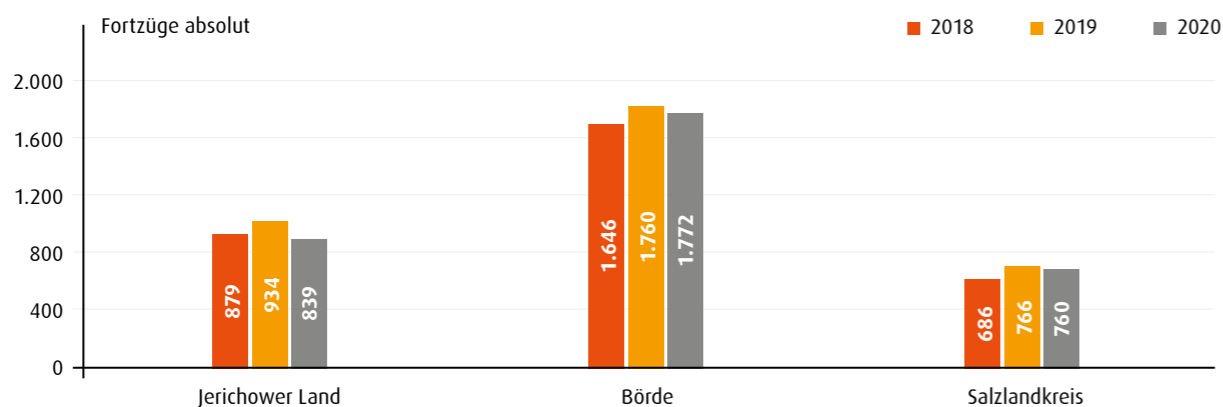
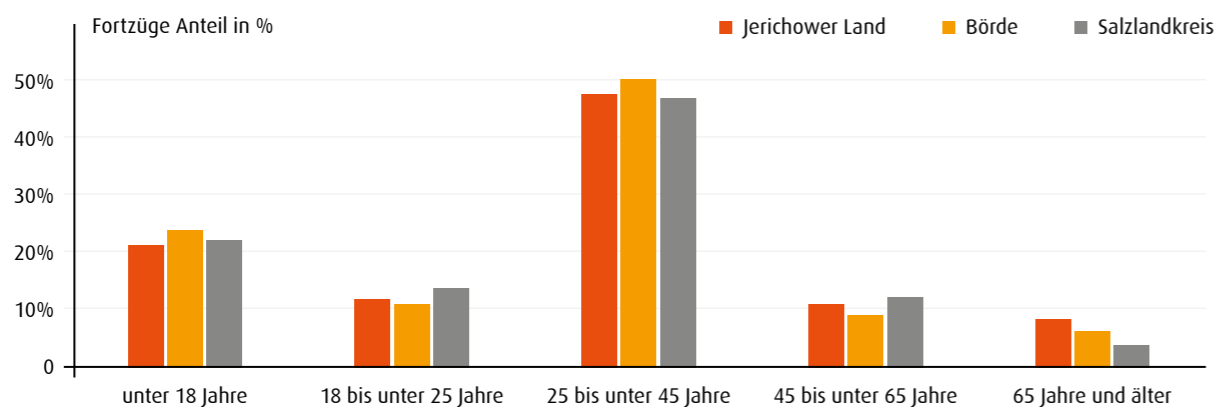
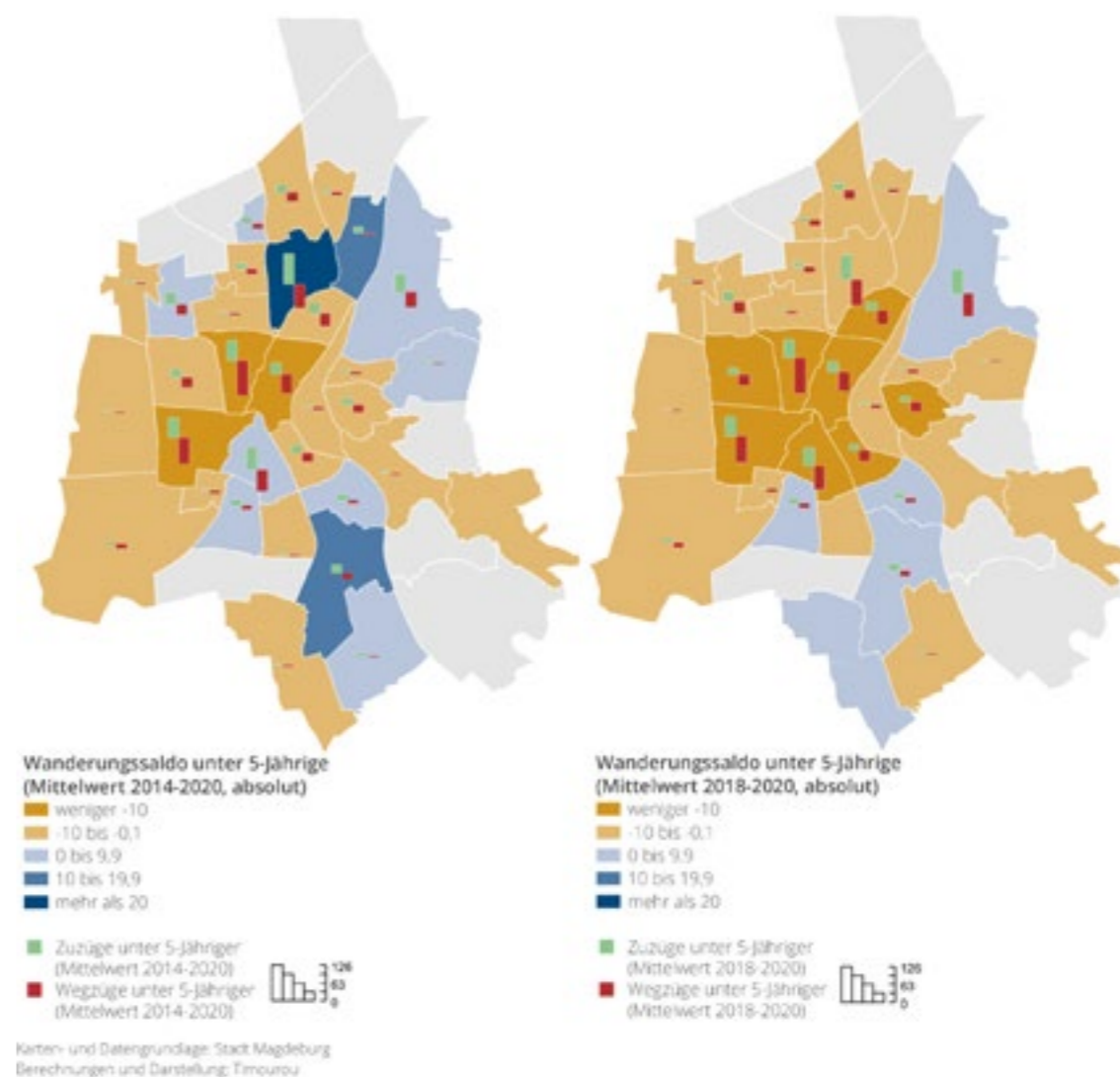


ABB. 12
Fortzüge von Magdeburg in die Umlandkreise nach Altersgruppen
(Datengrundlage: Stadt Magdeburg; Berechnungsgrundlage/Darstellung: Timourou)



Wird jedoch nur der Mittelwert für die Jahre 2018 bis 2020 herangezogen, zeigt sich ein deutlich anderes Bild: In den meisten Stadtteilen Magdeburgs wandern jährlich mehr Kinder unter 5 Jahren und damit Familien ab als zu. Dies ist insbesondere in den zentralen Lagen deutlich erkennbar.

Abb. 13
Wanderung der unter 5-Jährigen in Magdeburgs Stadtteilen

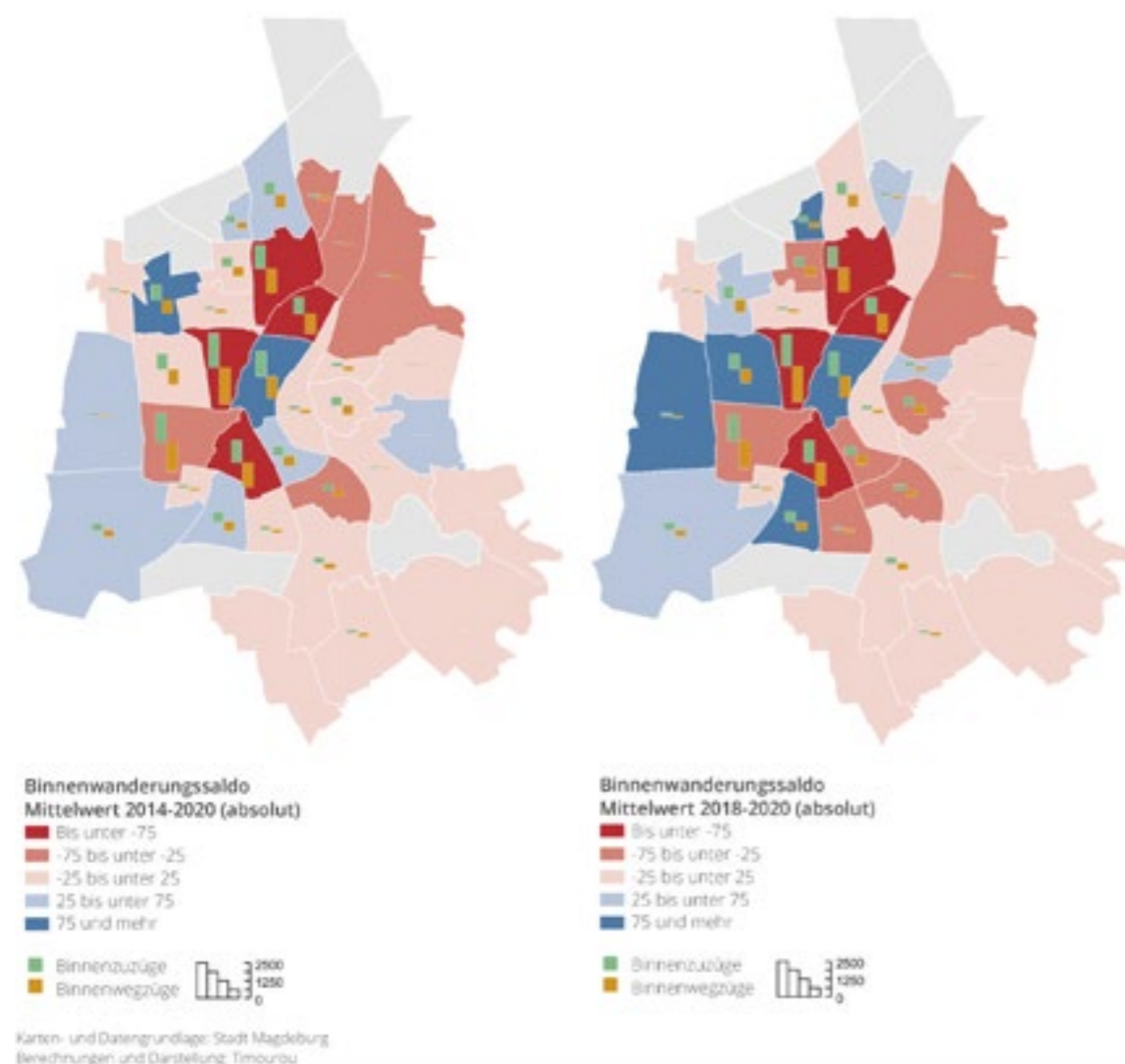


BINNENWANDERUNG

Die Binnenwanderungsdaten zeigen insbesondere Standortentscheidungen innerhalb des Stadtgebietes. Die Stadtteile Stadtfeld Ost, Neue und Alte Neustadt sowie Leipziger Straße verzeichnen mehr Weg- als Zuzüge innerhalb der Stadt (→ siehe ABB. 14). Dies gilt auch für die Mittelwerte beider Zeitabschnitte 2014 bis 2020 und 2018 bis 2020. Die Altstadt hingegen ist in beiden Zeiträumen Binnenwanderungsgewinner.

Auch die Binnenwanderung ist von den Zuzügen Geflüchteter in den Jahren 2015 bis 2017 stark geprägt. Unterschiede der Binnenwanderungsdaten in den Zeiträumen 2014 bis 2020 und 2018 bis 2020 zeigen sich vor allem hinsichtlich eines deutlich positiven Binnenwanderungssaldos in den Stadtteilen Stadtfeld West, Reform, Kannenstieg und auch Diesdorf im Zeitraum 2018 bis 2020. Neu Olvenstedt verzeichnet im Mittelwert der Jahre 2014 bis 2020 hingegen mehr innere Zuzüge als im Mittelwert der Jahre 2018 bis 2020.

Abb. 14
Binnenwanderung in Magdeburgs Stadtteilen



Information// Das Problem mit den Haushaltzahlen

Für den Wohnungsmarkt relevant ist die Zahl der Haushalte, denn jeder Haushalt fragt eine Wohnung nach. Das Problem ist nur, dass die Zahl der Haushalte in der amtlichen Statistik nicht erfasst, sondern nur berechnet oder durch Befragungen ermittelt werden kann. In der Praxis besteht das Problem, das nicht immer eindeutig zugeordnet werden kann, wer in einen Haushalt gehört und wer nicht. Dies ist insbesondere bei Wohngemeinschaften und nicht-ehelichen Lebensgemeinschaften der Fall. Die berechneten Zahlen sind somit immer ein Stück weit ungenau. Dies führt insgesamt dazu, dass die Gesamtzahl der Haushalte zu hoch ausfällt und insbesondere die 1-Personen-Haushalte überzeichnet abgebildet werden. Entscheidend ist somit nicht die absolute Zahl der Haushalte, sondern wie sich diese im Zeitverlauf verändert.

In Magdeburg erfolgt die Berechnung mithilfe des Haushaltsgenerierungsverfahrens HH-Gen auf Basis des Einwohnermelderegisters. Auch damit wird die Zahl der 1-Personen-Haushalte überzeichnet.

2.200 HAUSHALTE MEHR ALS IM JAHR 2014

Entsprechend der höheren Einwohnerzahl 2020 gegenüber 2014 hat auch die Zahl der Haushalte um 2.222 zugenommen.

- Zugenommen hat vor allem die Zahl der 1-Personen-Haushalte um 3.700 sowie
- der 4- und mehr Personen-Haushalte um 1.600.
- Die Zahl der 2- und 3-Personen-Haushalte ist hingegen um insgesamt -3.100 Haushalte gesunken.

Die Zunahme der 1-Personen-Haushalte entspricht dem bundesweit feststellbaren Trend des länger alleine leben (Singularisierung), der zu einem Haushaltsverkleinerungsprozess führt. Die Zunahme der großen Haushalte ist in dem Zeitraum in hohem Maß auf den Zuzug von Geflüchteten zurückzuführen.

Allerdings hat im Zeitraum 2018 bis 2020 aufgrund des Bevölkerungsrückganges (-1,1 %) auch die Zahl der Haushalte leicht um 790 abgenommen (-0,6 %).

TYPISCH STÄDTISCHE HAUSHALTSSTRUKTUR

Die Haushaltsstruktur nach Haushaltsgröße fällt für Magdeburg typisch für eine Stadt in ihrer Größe aus (→ siehe ABB. 15). Dabei ist markant, dass der Anteil der 1-Personen-Haushalte knapp über 50 % ausmacht. Dies trifft auch auf die Vergleichsstädte Halle und Jena zu, in Erfurt liegt der Anteil etwas darunter. Diesem hohen Anteil folgt der 2-Personen-Haushalte mit rund 30 %. Genauso hoch liegt der Anteil dieser Haushalte in Erfurt. Die 4- und mehr Personen-Haushalte fallen in Magdeburg mit rund 7 % etwas geringer aus als in den drei Vergleichsstädten. Am höchsten fällt dieser in Jena mit knapp 9 % aus.

ABB. 15
Haushalte nach Haushaltsgröße im regionalen Vergleich

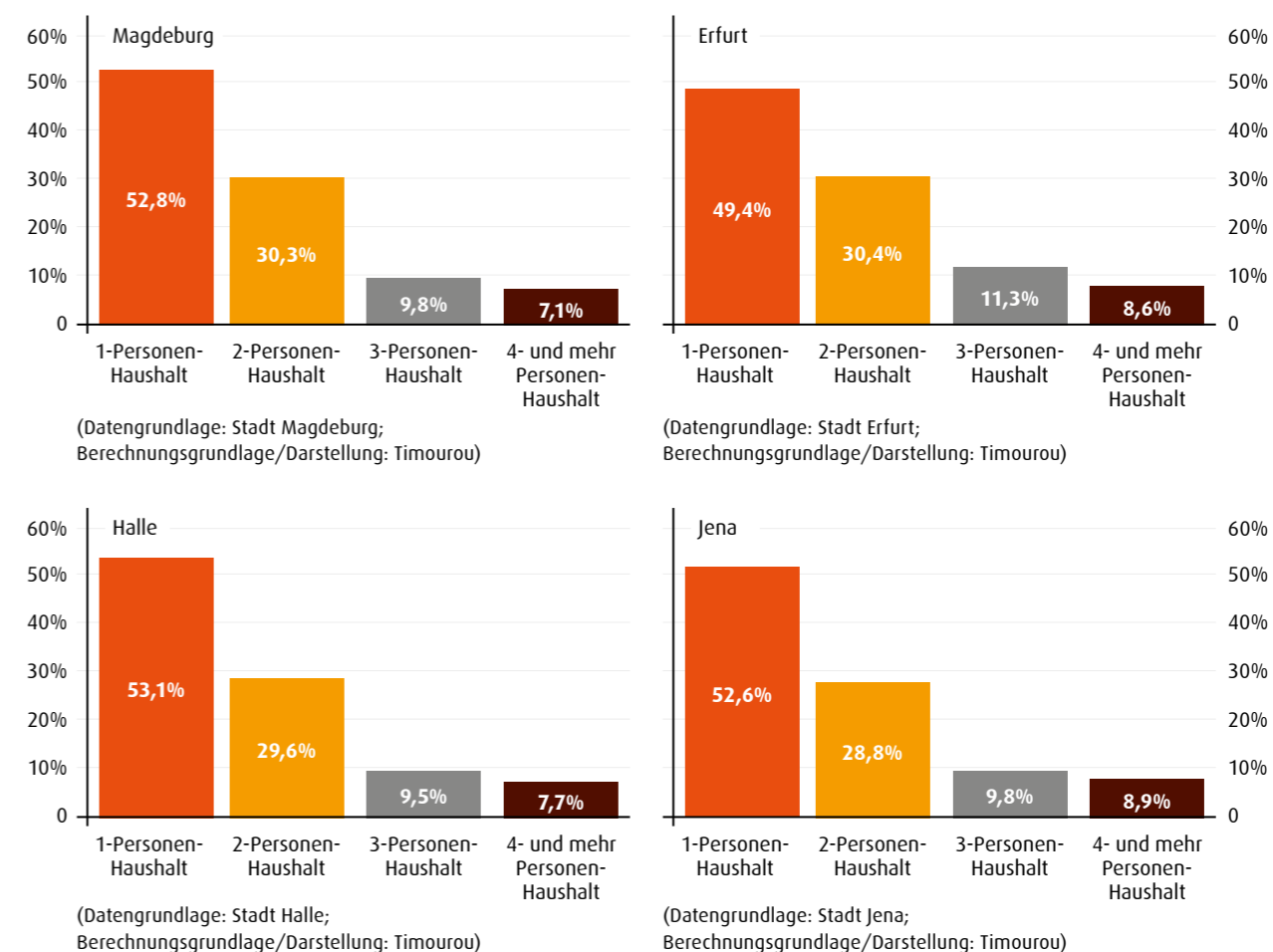


Abb. 16
Durchschnittliche Haushaltsgröße 2020 in Magdeburgs Stadtteilen



GRÖßERE HAUSHALTE VOR ALLEM IN WENIGER ZENTRALEN STADTEILEN

Auf Stadtteilebene ist deutlich erkennbar, dass sich die Stadtteile mit höherer durchschnittlicher Haushaltsgröße in den randlichen Lagen befinden (→ siehe ABB. 16). Die Stadtteile mit der geringsten durchschnittlichen Haushaltsgröße sind die Altstadt und die Alte Neustadt in zentraler Lage. Die Karte entspricht der Verteilung der Kinder unter 18 Jahren im Stadtgebiet (→ siehe ABB. 7). Die Wohnwünsche von Familien werden somit eher in den randlichen Lagen und weniger in der dicht bebauten Innenstadt realisiert.

MEHR SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE – WENIGER ARBEITSLÖSE UND BEDARFGEMEINSCHAFTEN

Die Wohnungsmarktnachfrage wird auch maßgeblich vom Arbeitsmarkt beeinflusst. Je nach Einkommen können sich Haushalte unterschiedliche Wohnungstypen leisten. Je mehr einkommensschwache Haushalte es gibt, desto mehr preiswerter Wohnraum muss in einer Stadt zur Verfügung stehen. Eine detaillierte Analyse der einkommensschwachen Haushalte erfolgt in Kapitel Handlungsfelder und -strategien.

Im Zeitraum 2014 bis 2020 ist in Magdeburg sowohl die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort als auch am Wohnort gestiegen (→ siehe ABB. 17).

ABB. 17
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Magdeburg
(Datengrundlage: StaLa; Berechnungsgrundlage/Darstellung: Timourou)

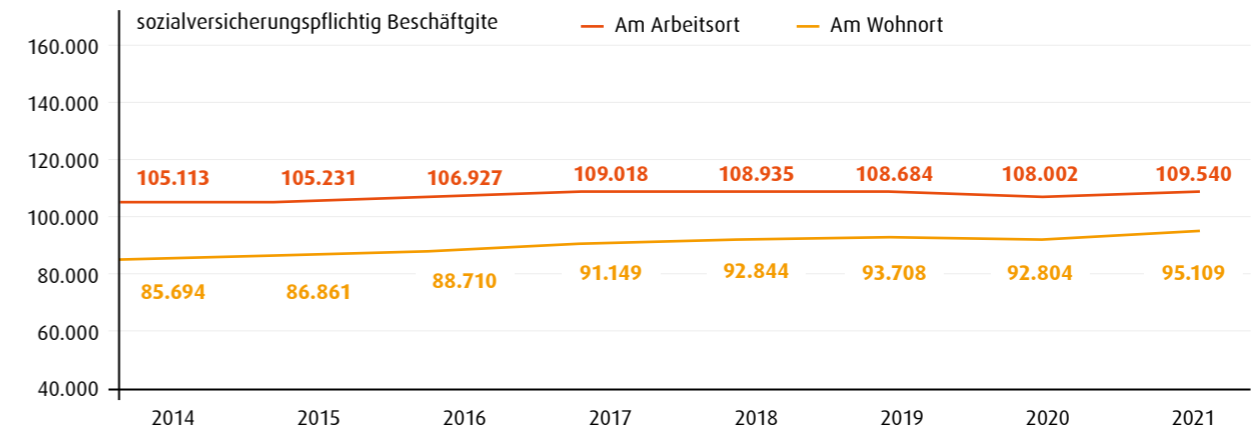
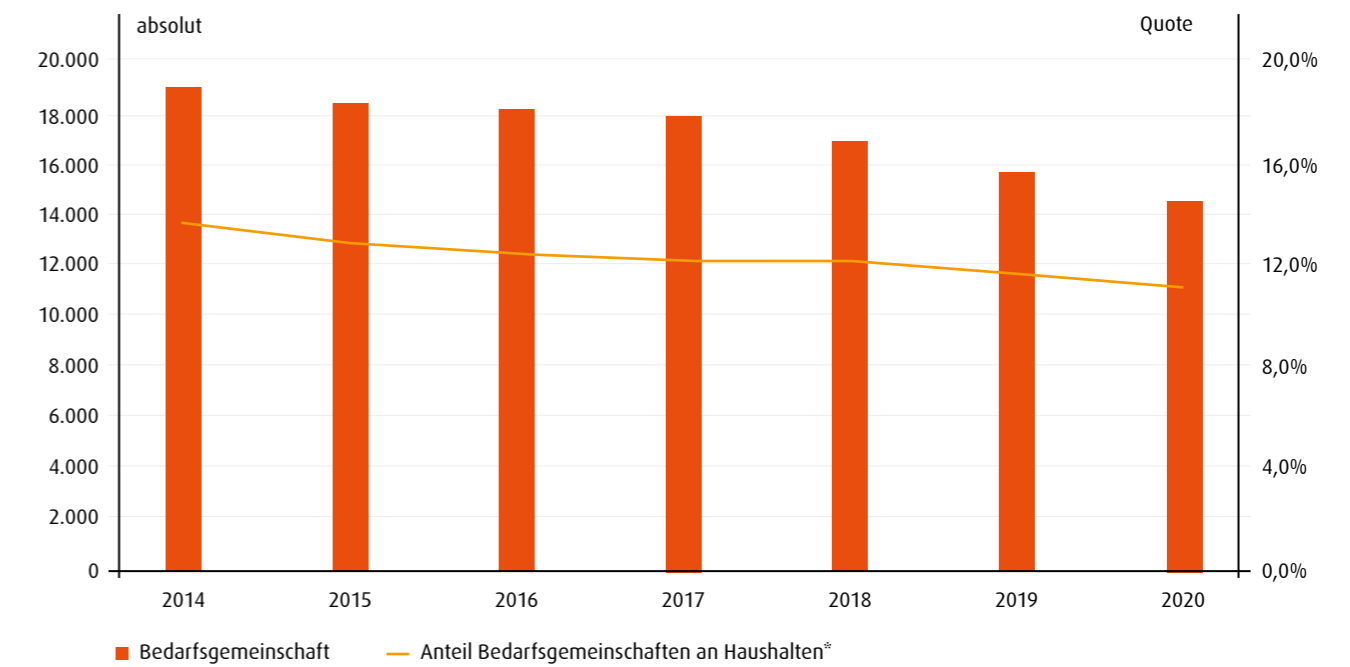


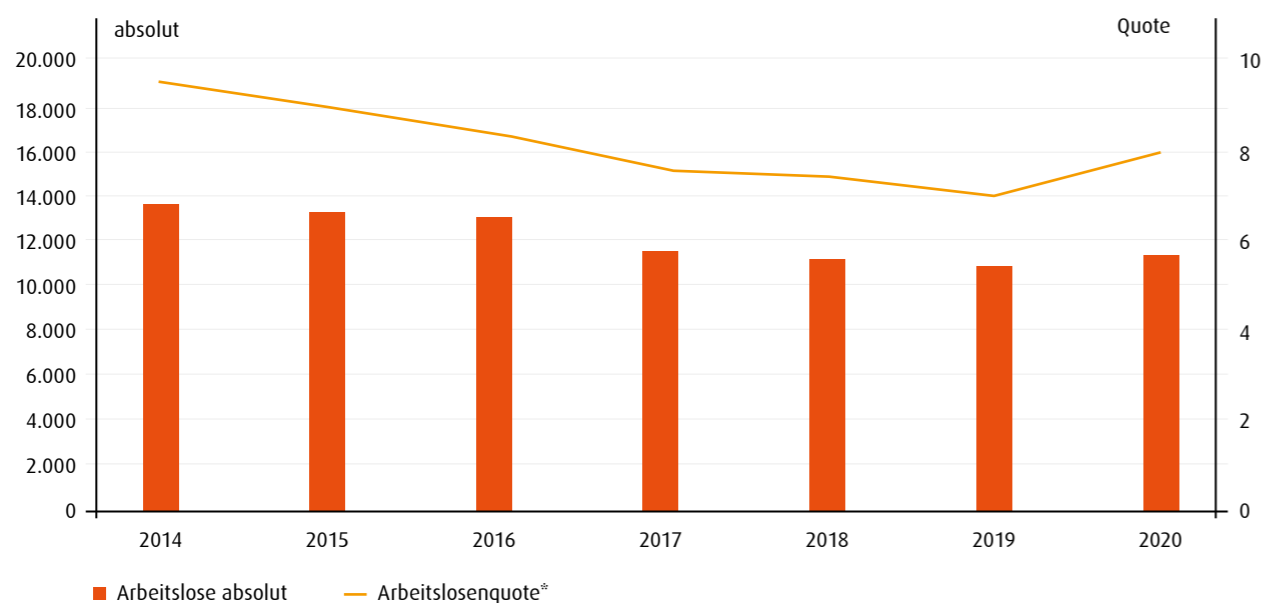
ABB. 18
Bedarfsgemeinschaften in Magdeburg
(Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit und Statistikstelle Magdeburg; Berechnungsgrundlage/Darstellung: Timourou)



* berechnet auf die Einwohner im Alter von 18 bis unter 65 Jahre

Parallel dazu ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften und ebenso der Anteil von Bedarfsgemeinschaften an Haushalten gesunken (→ siehe ABB. 18). Bis ins Jahr 2019 ist auch die Zahl der Arbeitslosen und damit die Arbeitslosenquote gesunken (→ siehe ABB. 19). Bedingt durch die Covid 19 Pandemie sind diese jedoch im Jahr 2020 gestiegen.

ABB. 19
Entwicklung der Arbeitslosenzahl und -Quote in Magdeburg
(Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit und Statistikstelle Magdeburg; Berechnungsgrundlage/Darstellung: Timourou)

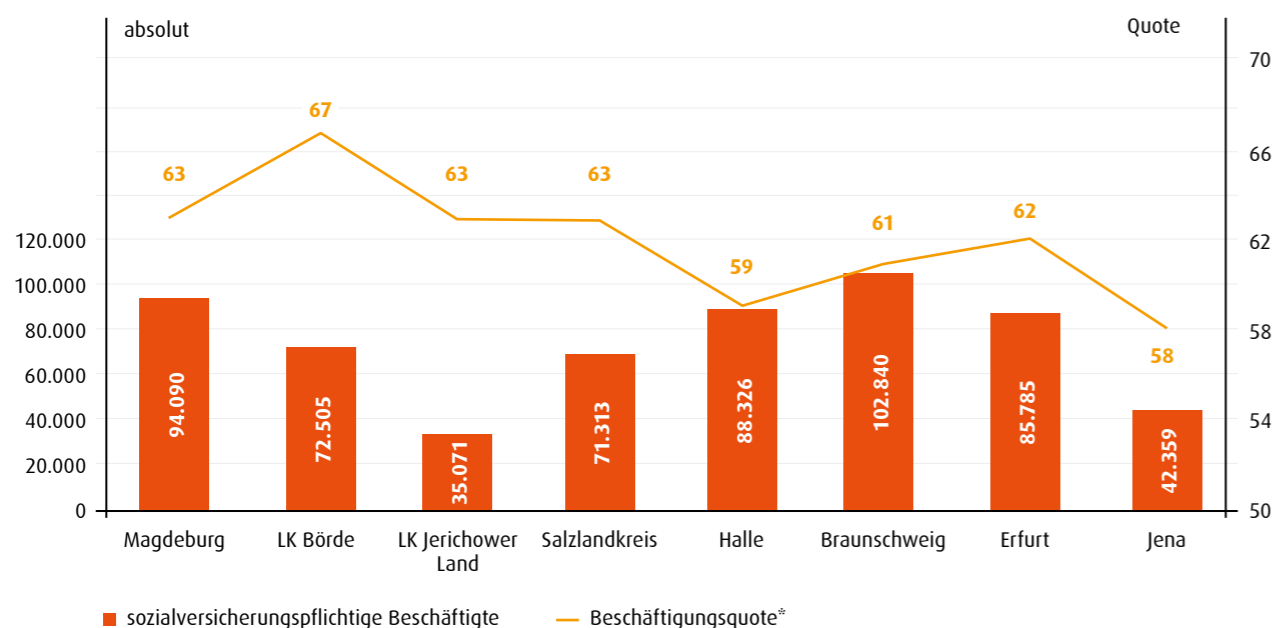


* berechnet auf die Einwohner im Alter von 18 bis unter 65 Jahre

HÖHERE BESCHÄFTIGUNGSQUOTE ALS IN DEN VERGLEICHSTÄDTEN

Die Beschäftigungsquote gibt den Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 15 Jahren bis zur Regelaltersgrenze an der gleichaltrigen Wohnbevölkerung an.¹¹ Im regionalen Vergleich wird ersichtlich, dass die Beschäftigungsquote in Magdeburg über jener der Vergleichsstädte Halle, Braunschweig, Jena und leicht über Erfurt liegt (→ siehe ABB. 20). Die Quote entspricht der Beschäftigung im Landkreis Jerichower Land und im Salzlandkreis, liegt jedoch unter der Beschäftigungsquote im Landkreis Börde.

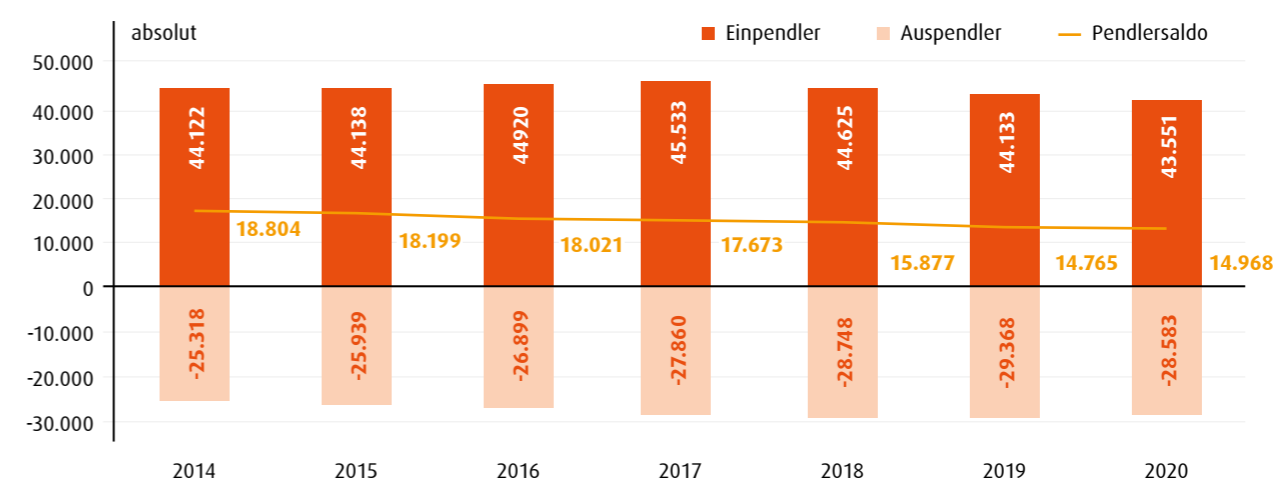
ABB. 20
Beschäftigungsquote im regionalen Vergleich
(Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit; Berechnungsgrundlage/Darstellung: Timourou)



* berechnet auf die Einwohner im Alter von 18 bis zur Regelaltersgrenze

¹¹ Definition nach der Bundesagentur für Arbeit

ABB. 21
Pendlerzahlen von und nach Magdeburg
(Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit; Berechnungsgrundlage/Darstellung: Timourou)



MEHR AUS-, WENIGER EINPENDLER

Die Zahl der Auspendler ist bis ins Jahr 2019 gestiegen (→ siehe ABB. 21).¹² Dies lässt darauf schließen, dass sich das Arbeitsmarktangebot im regionalen Umkreis von Magdeburg seit 2014 erweitert hat. Entsprechend verringert hat sich auch die Zahl der Einpendler seit 2017. Als Zentrum der Region verzeichnet Magdeburg dennoch ein deutlich positiver Pendlersaldo, sprich eine höhere Zahl an Ein- als an Auspendlern. Im Jahr 2020 liegt der Pendlersaldo bei +14.968.

2.2 Wohnraumangebot

Dieses Kapitel widmet sich der Struktur und Entwicklung des Wohnungsbestandes in der Stadt Magdeburg. Wesentlich ist hierbei neben der quantitativen Frage der Zahl der Wohnungen, welche Wohnungen es in qualitativer Hinsicht in Magdeburg gibt. Für die Bestimmung der Art der Wohnungen sind die Wohn- und Bauform mit den Merkmalen Wohnungsgröße, Ausstattung, Baualter und Haustyp, aber auch die Wohnlagequalität wesentlich.¹³ Zur Erfassung des Wohnraumangebots spielen auch die Bautätigkeit sowie die Leerstandszahlen eine wichtige Rolle.

GEMISCHTE BAUSTRUKTUR

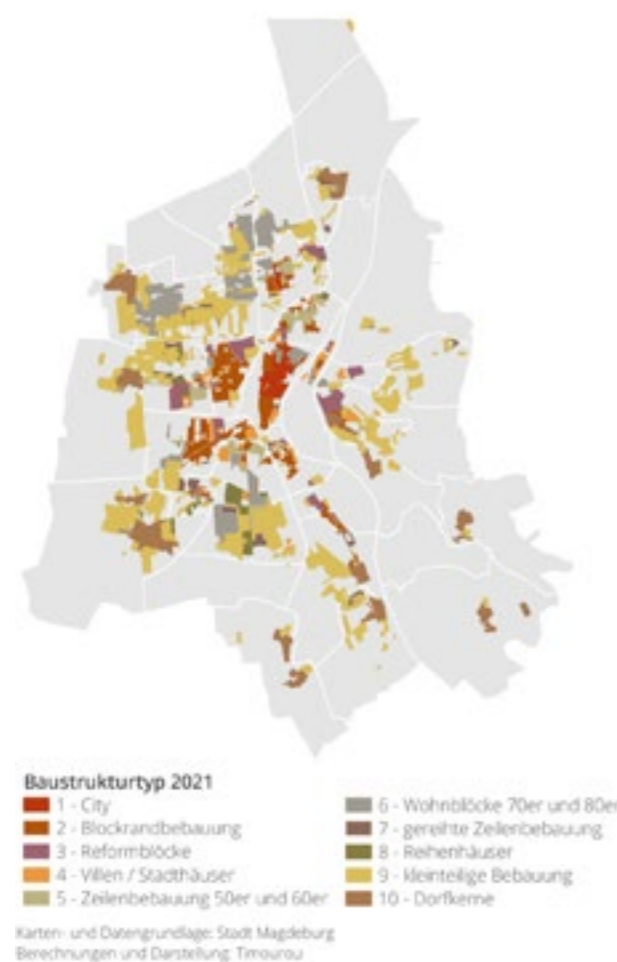
Bereits der erste Blick auf die Baustrukturtypenkarte lässt erkennen, dass die Stadt Magdeburg aufgrund ihrer Historie von einer sehr gemischten Baustruktur geprägt ist (→ siehe ABB. 22). Die Zahl der Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten fällt in Magdeburg deutlich höher aus als die Zahl der Wohnungen in Gebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten. Deren Anteil steigt jedoch im Zeitverlauf an: Im Jahr 2014 lag er bei 16,5 %, im Jahr 2020 bereits bei 17,7 % (→ siehe ABB. 23).¹⁴

¹² Eine geringere Auspendlerzahl im Jahr 2020 lässt sich auf die Covid 19 Pandemie zurückführen.

¹³ Hierbei bietet die Baustrukturkarte des Stadtplanungsamtes Magdeburg wesentliche Informationen sowie Grundlage zur Verschneidung mit zusätzlichen Daten.

¹⁴ Zur Einordnung des Anteils an Wohnungen in Gebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten im regionalen Vergleich siehe ABB. 23 (Datenquelle Stadt Magdeburg)

Abb. 22
Baustrukturtypenkarte der Stadt Magdeburg (2021)



WOHNUNGEN IN GEBÄUDEN MIT MAXIMAL 2 WOHN EINHEITEN VOR ALLEM IN WENIGER ZENTRALEN STADTTEILEN

Hinsichtlich des Anteils an Wohnungen in Gebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten zeigt sich auf Stadtteilebene ein klares Bild: Der Anteil steigt, je weiter der Stadtteil vom Stadtzentrum entfernt liegt (→ siehe ABB. 24).

- So liegt der Anteil in den zentral gelegenen Stadtteilen Alte Neustadt, Altstadt, Stadtfeld Ost, Werder und Leipziger Straße unter 5 %,
- während er beispielsweise in den Stadtteilen Alt Olvenstedt, Diesdorf, Berliner Chaussee oder Prester bei über 75 % liegt.

Dies deckt sich mit der Karte der Baustrukturtypen. Stadtteile mit einem hohen Anteil an Wohnungen mit maximal 2 Wohneinheiten weisen häufig einen alten Dorfkern auf. Diese Dörfer wurden im Zeitverlauf zu Magdeburg eingemeindet. Zudem decken sich die Stadtteile mit einem höheren Anteil entsprechender Wohnungen mit den Stadtteilen einer höheren durchschnittlichen Haushaltsgröße (→ siehe ABB. 16). Somit handelt es sich um Stadtteile attraktiven Familienwohnens.

MEHR ALS 2 DRITTEL 2- UND 3-RAUM-WOHNUNGEN

Die Verteilung der Wohnungen nach Raumzahl am Gesamtbestand gibt weiter Auskunft über das Wohnraumangebot. Dabei fällt auf, dass in Magdeburg mehr als zwei Drittel aller Wohnungen 2- und 3-Raum-Wohnungen sind (→ siehe ABB. 25). Dies ist auf einen hohen Anteil an Wohnungen der Baujahrsklasse 1949 bis 1990 zurückzuführen (→ siehe ABB. 29). Dabei handelt es sich um viele ähnliche Wohnungen gleicher Größe und Grundrisse.

Abb. 23
Wohnungsbestand in Magdeburg
(Datengrundlage: Stadt Magdeburg; Berechnungsgrundlage/Darstellung: Timourou)

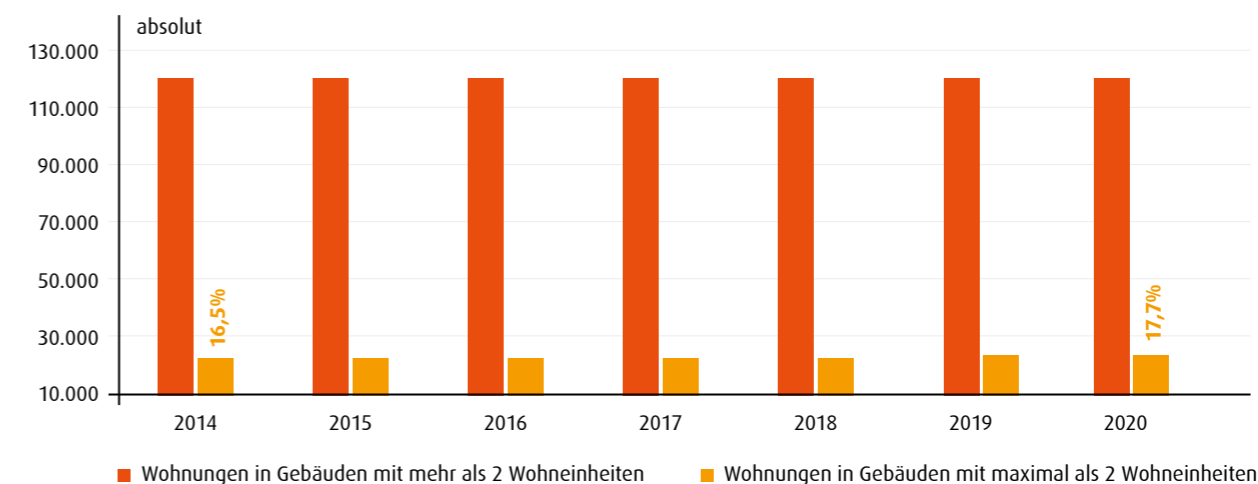


Abb. 24
Anteil Wohnungen in Gebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten in Magdeburgs Stadtteilen

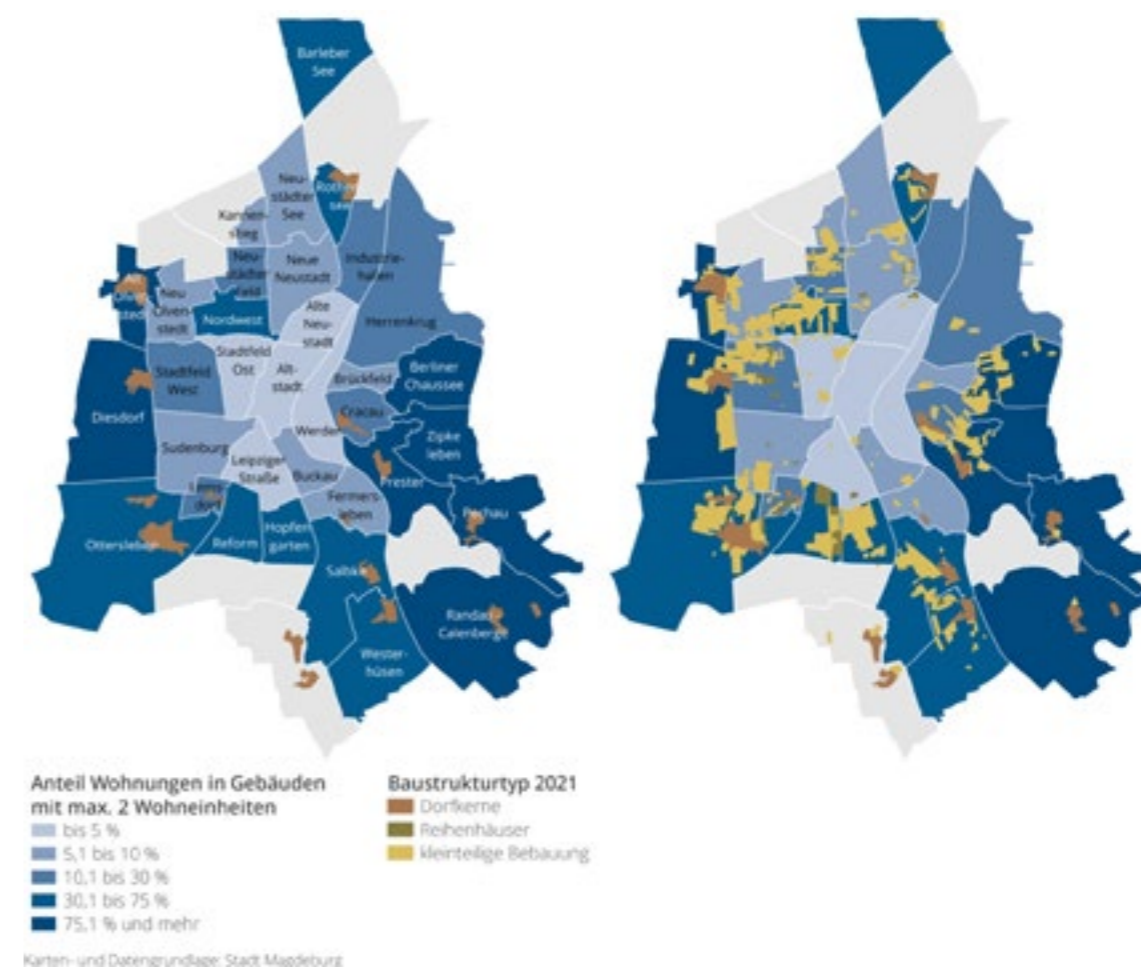


Abb. 25
Wohnungsbestand in Magdeburg nach Raumzahl (Datengrundlage: Stadt Magdeburg; Berechnungen/Darstellung: Timourou)

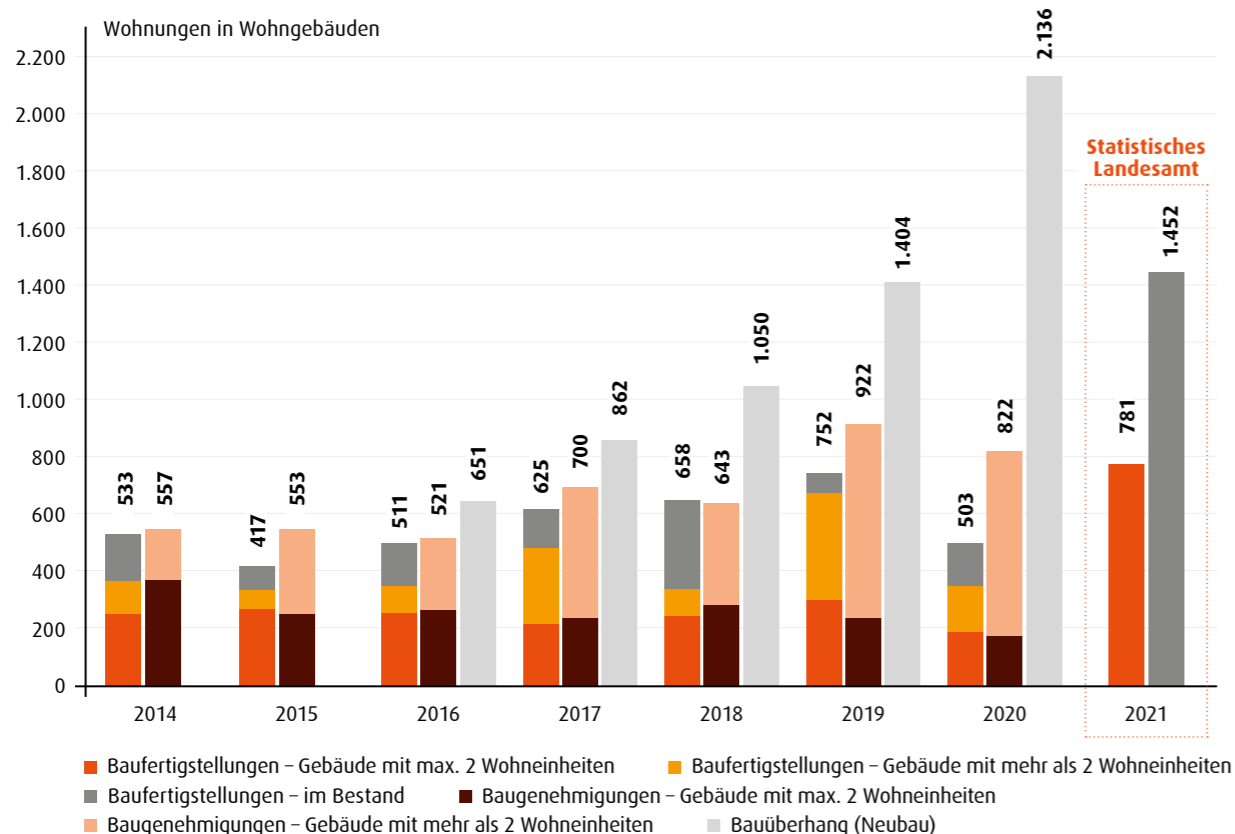
Stat. Kategorien (Räume inkl. Küche)	1-Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 und mehr Räume	Gesamt
Wohnungsbegriff (Wohnräume)	1-Raum-Wohnung		2-Raum-Wohnung	3-Raum-Wohnung	4-Raum-Wohnung	Wohnung 5 und mehr Räume	Gesamt
Bestand 2020	2.452	12.690	47.600	50.930	21.729	9.591	144.992
Verteilung in %	1,7%	8,8%	32,8%	35,1%	15,0%	6,6%	100,0%

Dies kann für einen Wohnungsmarkt, in dem die Nachfrage nach bundesweitem Trend immer vielfältiger wird, herausfordernd sein. Eine Leerstandsgefährdung könnte sich in diesen 2- und 3-Raum-Wohnungen abzeichnen.

MEHR BAUGENEHMIGUNGEN ALS -FERTIGSTELLUNGEN

Dennoch ist die Zahl der Baufertigstellungen seit 2015 jährlich leicht gestiegen (→ siehe ABB. 26). Ausnahme stellt das Jahr 2020 dar, was auf die Covid 19 Pandemie zurückgeführt werden kann. Während die Zahl der Baugenehmigungen in den Jahren 2014 bis 2018 ungefähr mit der Baufertigstellungszahl übereinstimmte, liegt diese seit 2019 vergleichsweise hoch über den Baufertigstellungen.¹⁵ Diese Differenz kumuliert über die Jahre und der Bauüberhang nimmt entsprechend zu.¹⁶ Ursachen für diese Entwicklung können langwierigere Verfahren, steigende Baukosten und zunehmende Ressourcenknappheit sein, aber auch der Weiterverkauf von Projektentwicklungen als renditestärkeres Geschäftsmodell.

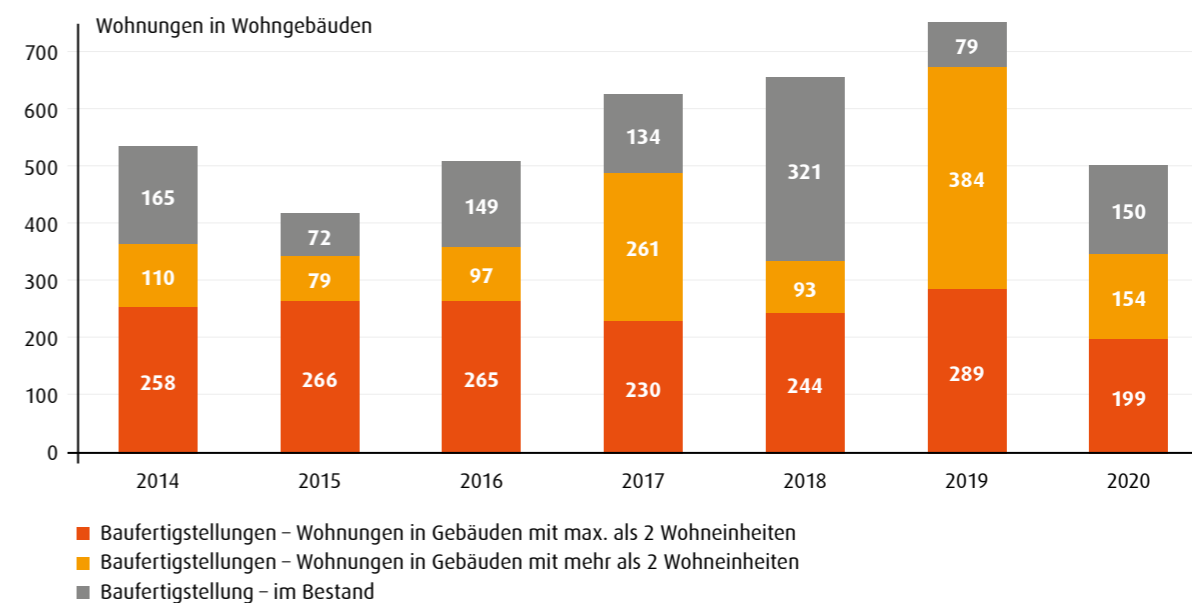
Abb. 26
Baufertigstellungen – Baugenehmigungen – Bauüberhang in Magdeburg (Datengrundlage: Stadt Magdeburg, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; Berechnungen/Darstellung: Timourou)



¹⁵Für das Jahr 2021 sind erst die Zahlen durch das Statistische Landesamt bekannt, welche nicht nach Wohnungen in Gebäuden mit maximal 2 oder mehr als 2 Wohneinheiten differenziert sind.

¹⁶Im Zeitraum 2015 bis 2020 wurden rund 2.560 Wohnungen im Neubau fertiggestellt. Die Baugenehmigungen für den Zeitraum 2014 bis 2020 umfassen rund 4.700 Wohnungen. Dies erklärt einen Bauüberhang von rund 2.140 im Jahr 2020 (→ siehe ABB. 26).

Abb. 27
Baufertigstellungen in Magdeburg (Datengrundlage: Stadt Magdeburg; Berechnungen/Darstellung: Timourou)

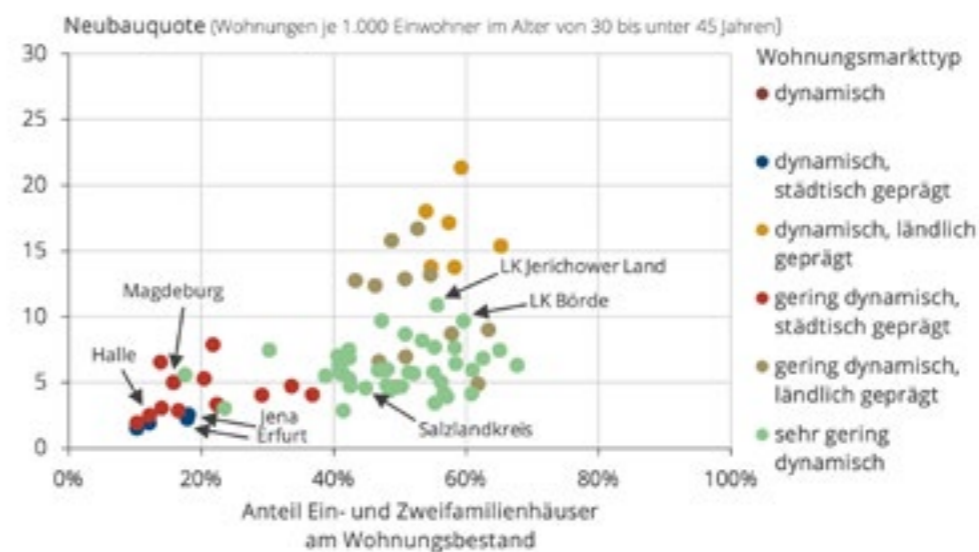


BAUFERTIGSTELLUNGEN VON WOHNUNGEN IN GEBÄUDEN MIT MAXIMAL 2 WOHNHEITEN

Die Zahl der Baufertigstellungen von Wohnungen in Gebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten fällt im Zeitverlauf in den Jahren 2017 und 2018 etwas geringer aus als in den Vorjahren, steigt dann aber im Jahr 2019 noch einmal deutlich an (→ siehe ABB. 27). Im Jahr 2020 wurden hingegen unter 200 Baufertigstellungen verzeichnet.

Die Neubauquote gibt Auskunft über die Zahl der Wohnungen in Gebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten je 1.000 30- bis unter 45-jährige. Diese Altersgruppe wird herangezogen, da es sich um die Gruppe handelt, die am häufigsten baut. Die Neubauquote sinkt ab dem Jahr 2016 unter 6 Wohnungen in Gebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten, steigt 2019 wieder etwas an, bevor sie im Jahr 2020 auf rund 4 Wohnungen fällt.

Abb. 28
Neubauquote im regionalen Vergleich – Durchschnittswerte 2018 bis 2020 (Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder und die statistischen Landesämter; Berechnung/Darstellung: Timourou)



NEUBAUTÄTIGKEIT IM VERGLEICH

Für die Einschätzung der Neubautätigkeit ist ein Vergleich hilfreich. Dabei müssen die unterschiedlichen Wohnungsmärkte unterschieden werden, insbesondere hinsichtlich der Fragen, wie angespannt ein Wohnungsmarkt oder wie hoch bereits der Anteil an Gebäuden mit max. 2 Wohnungen ist.

Dafür wird auf eine für das BBSR erstellte Wohnungsmarkttypisierung zurückgegriffen, nach der Magdeburg dem Wohnungsmarkttyp „gering dynamisch städtisch geprägt“ zuzuordnen ist.¹⁷ Der Anteil an Wohnungen in Gebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten im Mittel der Jahre 2018 bis 2020 liegt bei unter 20 % und die Neubauquote bei ungefähr 5 Wohnungen je 1.000 30- bis unter 45-Jährige (→ siehe ABB. 28). Dies stellt innerhalb des Wohnungsmarkttyps eine vergleichsweise recht hohe Neubauquote dar, während die ländlicheren Regionen zumeist höhere Quoten aufweisen.

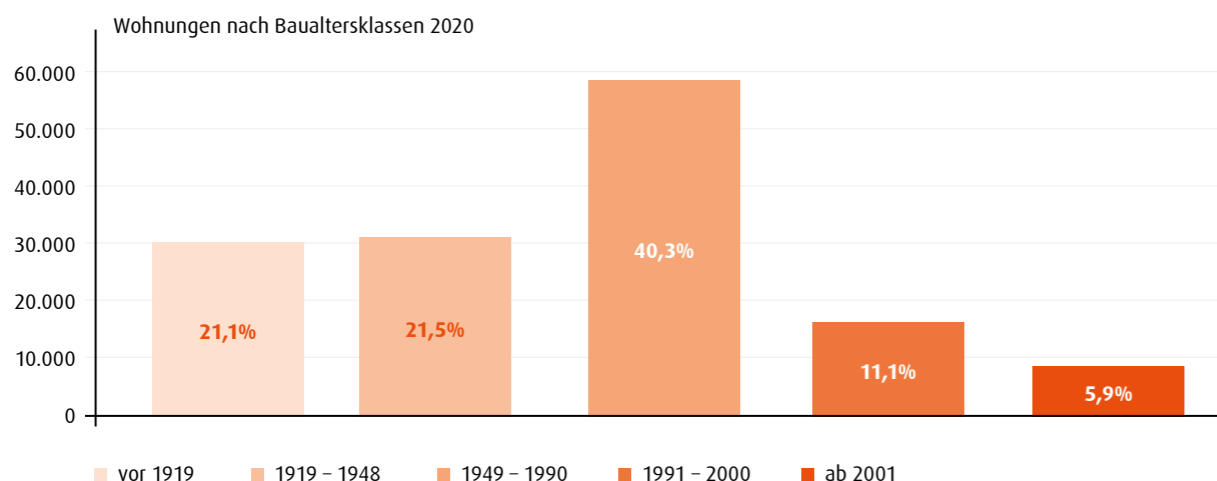
Im Vergleich dazu verzeichnet Halle (Saale) einen noch geringeren Anteil an Wohnungen in Gebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten und eine deutlich geringere Neubauquote, die auch jener in Erfurt und Jena gleicht. In diesen beiden Städten fällt der Anteil etwas höher als in Magdeburg aus.

Die drei benachbarten Landkreise weisen hingegen, typisch für ländliche Regionen, einen deutlich höheren Anteil an Wohnungen in Gebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten auf, und zwar zwischen 40 und 60 %. Im Salzlandkreis fällt die Neubauquote im Mittel der Jahre 2018 bis 2020 sogar etwas geringer aus als in Magdeburg. Der Landkreis Börde und insbesondere der Landkreis Jerichower Land liegen hingegen deutlich darüber mit bis über 10 Wohnungen in Gebäuden mit maximal zwei Wohneinheiten je 1.000 30- bis unter 45-Jährige.

BAUFERTIGSTELLUNGEN VON WOHNUNGEN IN GEBÄUDEN MIT MEHR ALS 2 WOHNHEINHEITEN

Die Zahl der Baufertigstellungen für Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten fällt in den einzelnen Jahren sehr unterschiedlich aus (→ siehe ABB. 27). Die meisten Baufertigstellungen wurden dabei in den Jahren 2019 mit 384 Wohnungen und im Jahr 2017 mit 261 Wohnungen registriert.

Abb. 29
Wohnungsbestand nach Baualtersklassen in Magdeburg
(Datengrundlage: Stadt Magdeburg; Berechnungen/Darstellung: Timourou)



¹⁷Jacobs, Tobias: „Vorschlag für eine neue Wohnungsmarkttypisierung“, in: BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2017, S. 9-12.

VERGLEICHSWEISE HOHER ANTEIL AN BESTÄNDEN AUS DER ZWISCHENKRIEGSZEIT

Charakteristisch für den Magdeburger Wohnungsmarkt ist zum einen, dass über 40 % aller Wohnungen aus den Baujahren 1949 bis 1990 stammen (→ siehe ABB. 29).

Zum anderen fällt der auch im überregionalen Vergleich hohe Anteil an Beständen aus der Zwischenkriegszeit auf. Aus beidem ergibt sich eine große Zahl von Wohnungen ähnlicher Größe und ähnlicher Grundrisse. Dies erklärt auch, dass zwei Drittel des Bestandes 2- und 3-Raum-Wohnungen in Magdeburg ausmachen (→ siehe ABB. 25).

Bei einer immer vielfältiger werdenden Wohnungsnachfrage besteht für das Massensegment an Wohnungen der Baualtersklasse 1949 bis 1990 eine latente Leerstandsgefährdung.

Auf der anderen Seite ist der Anteil an vor 1918 errichteten Wohnungen mit 21 % deutlich niedriger als beispielsweise in Leipzig (33 %) oder Halle (Saale). Dies ist auf die großflächigen Zerstörungen im 2. Weltkrieg zurückzuführen. Dabei stellt sich die Frage, ob das bestehende Angebot an Altbauwohnungen für die Nachfrage genügt oder ob es sich um ein Knappheitssegment handelt.

AUCH IN DER ALTSTADT HOHER ANTEIL AN WOHNUNGEN AUS DEN JAHREN 1949 BIS 1990

Die Kriegszerstörung und der nachfolgende Wiederaufbau haben dazu geführt, dass auch in der zentral gelegenen Altstadt der Anteil dieser Art von Wohnungen über 60 % ausmacht.

Insgesamt wurden die Zeilenbebauungen der 1950er und 1960er-Jahre sowie die Wohnblöcke der 1970er und 1980er-Jahre an zahlreichen, auch kleineren Standorten realisiert. Hinzu kommen die typischen Großwohnsiedlungen im komplexen Wohnungsbau in den Stadtteilen Neustädter See, Kannenstieg, Neustädter Feld, Neu Olvenstedt und Reform. Dort macht der Anteil an Wohnungen aus den Baujahren 1949 bis 1990 über 80 % aus (→ siehe ABB. 30). Insgesamt ergibt sich damit eine vergleichsweise disperse Verteilung an Wohnungen aus den Baujahren 1949 bis 1990 mit Ausnahmen des Südostens und der ländlichen Ortsteile, wie dies die Karte der Baustrukturtypen verdeutlicht (→ siehe ABB. 30, links unten).

Der Anteil an Wohnungen der Genossenschaften und der WOBAU fällt insbesondere in den Stadtteilen Reform, Neustädter See, Kannenstieg, Neustädter Feld und Neu Olvenstedt, aber auch der Altstadt hoch aus (→ siehe ABB. 30, rechts oben). Auch hier gibt es eine Korrelation mit dem hohen Anteil an Wohnungen der Baualtersklasse 1949 bis 1990.

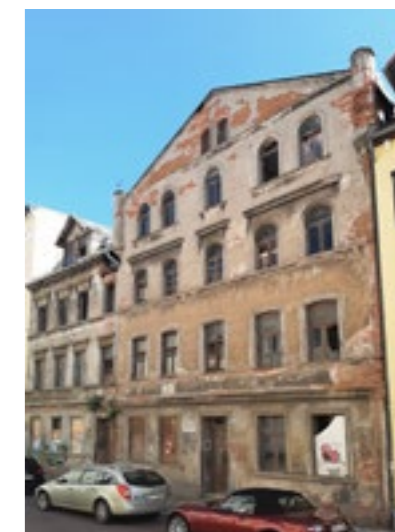
Stadtteile wie Brückfeld, Nordwest oder Stadtfeld West weisen auch einen hohen Anteil an Wohnungen von Genossenschaften und der WOBAU, jedoch lediglich einen Anteil an Wohnungen der Baualtersklasse 1949 bis 1990 von 10 bis unter 30 % auf.

Stadtteile mit einem geringen Anteil an Wohnungen aus den Baujahren 1949 bis 1990 befinden sich insbesondere in westlich und südöstlich randlich gelegenen Stadtteilen. Häufig deckt sich dies mit Stadtteilen, die einen historischen Dorfkern aufweisen (→ siehe ABB. 30, rechts unten).

LEERSTANDSQUOTEN (GEBÄUDE MIT MEHR ALS ZWEI WOHNHEINHEITEN) IN WENIGER ZENTRALEN STADTTEILEN HÖHER

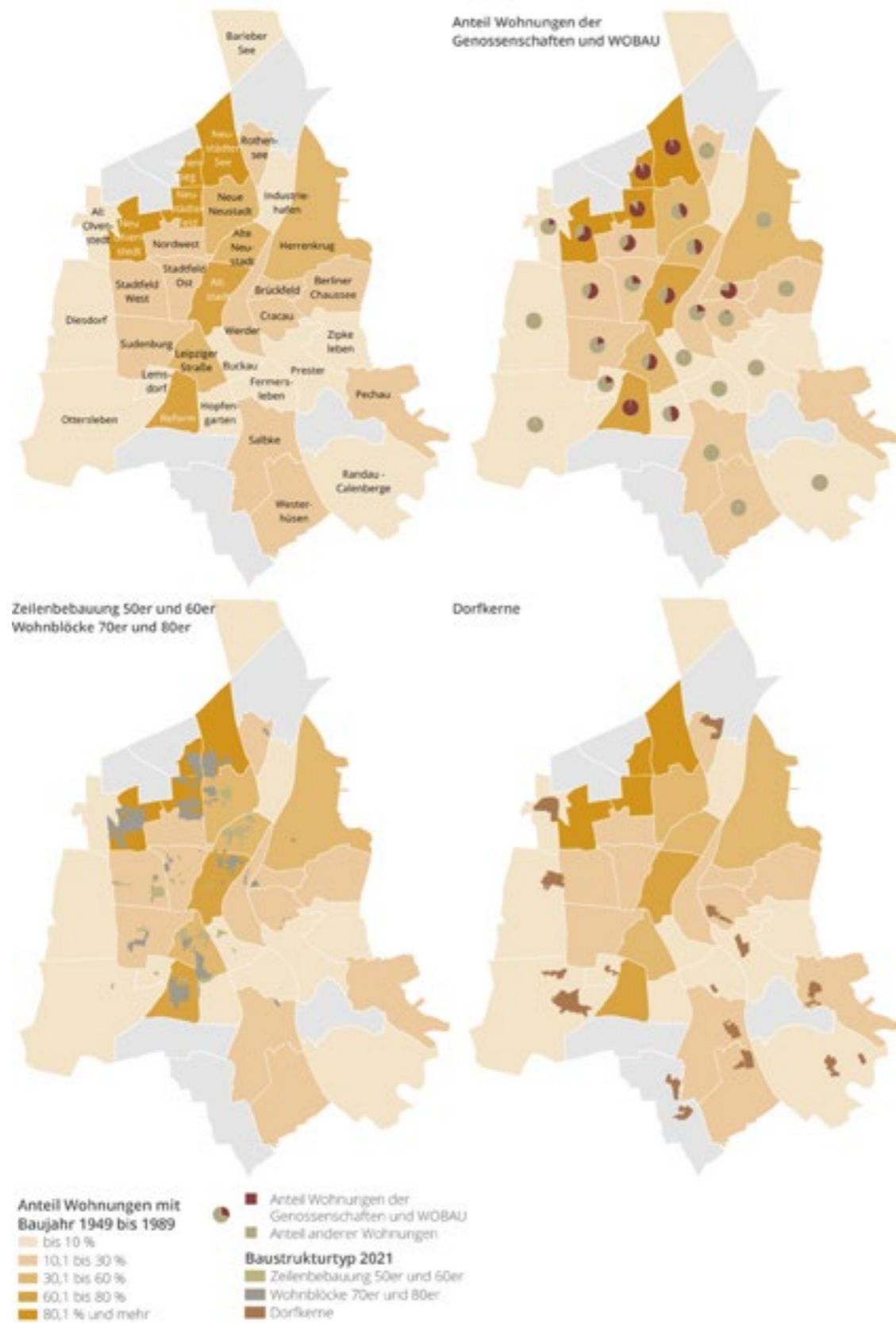
Die Leerstandserhebung in Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten der Stadt Magdeburg stammt aus dem Jahr 2019. Ergebnis war, dass rund 12.000 Wohnungen oder 10 % aller Wohnungen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten der Gesamtstadt leer stehen. Auf Stadtteilebene wird schnell ersichtlich, dass sich die Stadtteile mit einer höheren Leerstandsquote in den weniger zentralen Lagen befinden (→ siehe ABB. 31). Die Karte der leer stehenden Wohnungen nach absoluten Werten zeigt, dass es sich dabei nicht unbedingt um die Stadtteile handelt, in denen sich die höchste Zahl leer stehender Wohnungen befinden.

Wesentlich ist jedoch die Frage, ab wann Leerstand problematisch ist und wann nicht. Neben der Frage der Rentabilität spielt hierbei die gefühlte Wohnqualität eine wesentliche Rolle.



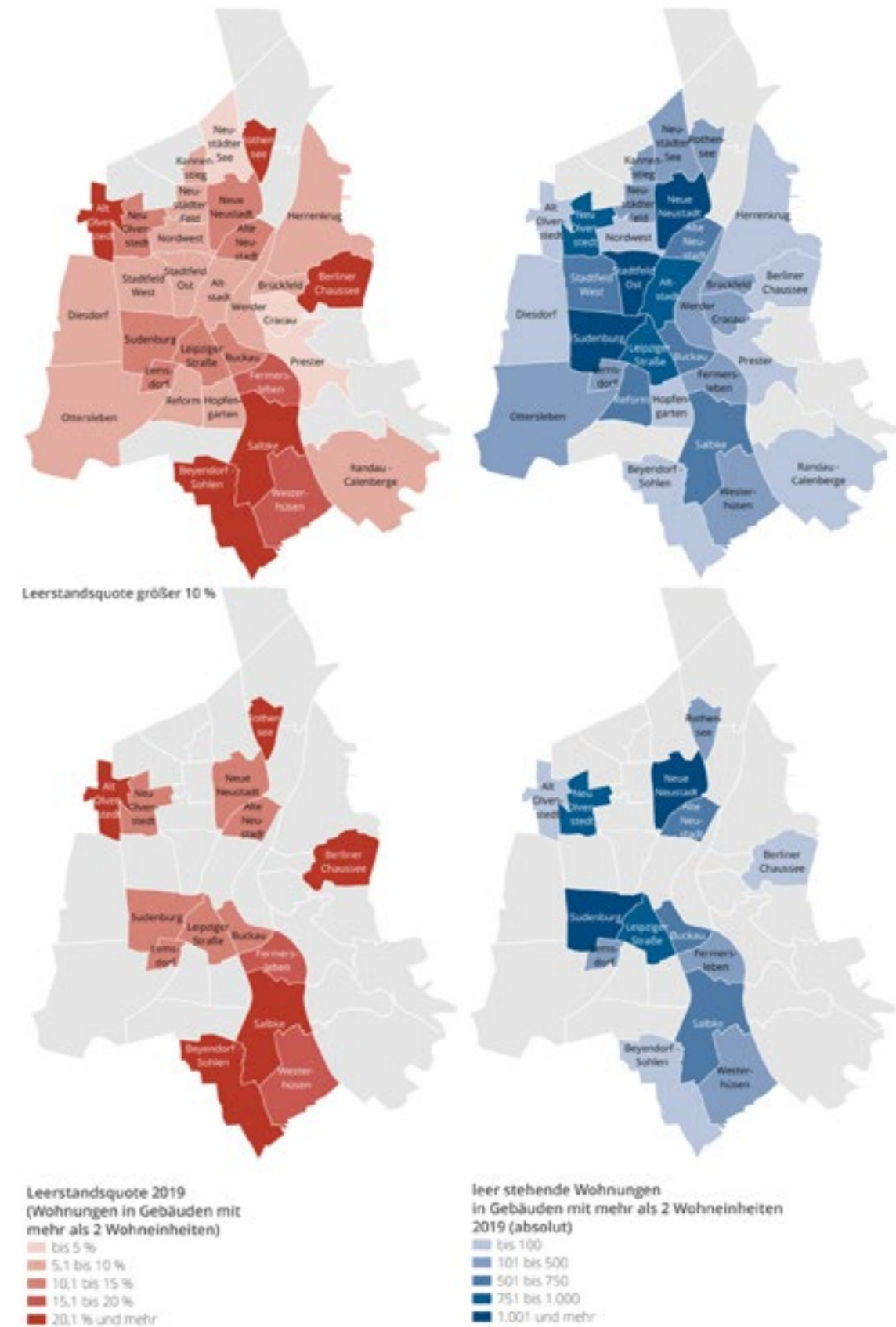
Leerstandsobjekt in Buckau, Bernburger Straße

Abb. 30 Anteil an Wohnungen mit Baujahr 1949 bis 1989 in Magdeburgs Stadtteilen 2020



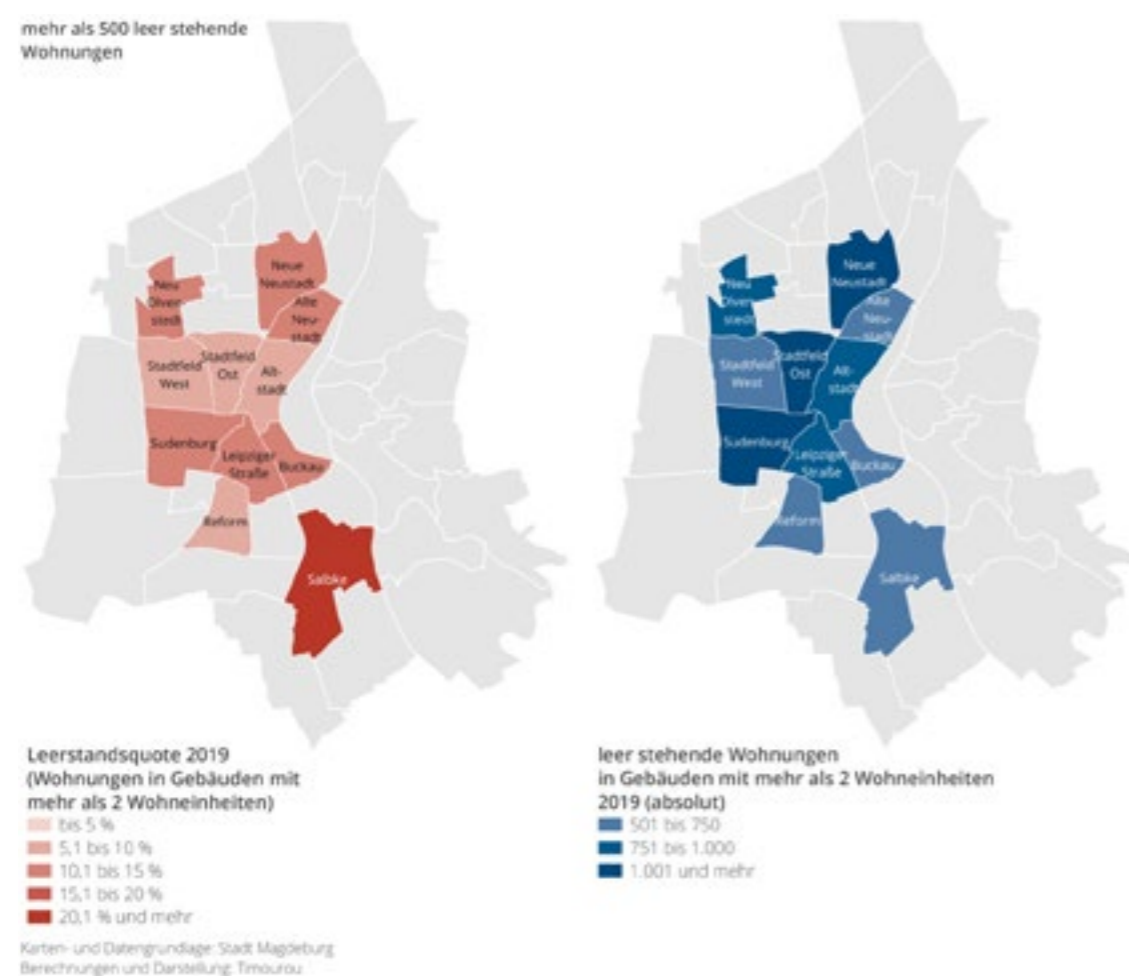
Karten- und Datengrundlage: Stadt Magdeburg
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Abb. 31 Leerstand in Magdeburgs Stadtteilen 2019



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

Abb. 32
Leerstand mit mehr als 500 leer stehenden Wohnungen in Magdeburgs Stadtteilen 2019



Dies betrifft vor allem die Leerstandsquote, denn steht jede fünfte Wohnung in einem Stadtteil leer, droht das Gefühl einer guten Wohnqualität zu kippen, steht weniger als jede zehnte Wohnung leer, wird die gefühlte Wohnqualität wenig beeinflusst.

Leerstand ist in Magdeburg ein gesamtstädtisches Thema. Werden die Stadtteile aus der Karte genommen, die eine Leerstandsquote weniger 5 % aufweisen, betrifft dies lediglich drei Stadtteile. Wird eine Leerstandsquote bis zu 10 % als haltbar angenommen, bleiben dennoch 14 Stadtteile mit einer höheren Leerstandsquote bestehen (→ siehe ABB. 31, unten).

HÖCHSTE ZAHL LEER STEHENDER WOHNUNGEN IN ZENTRALEN LAGEN

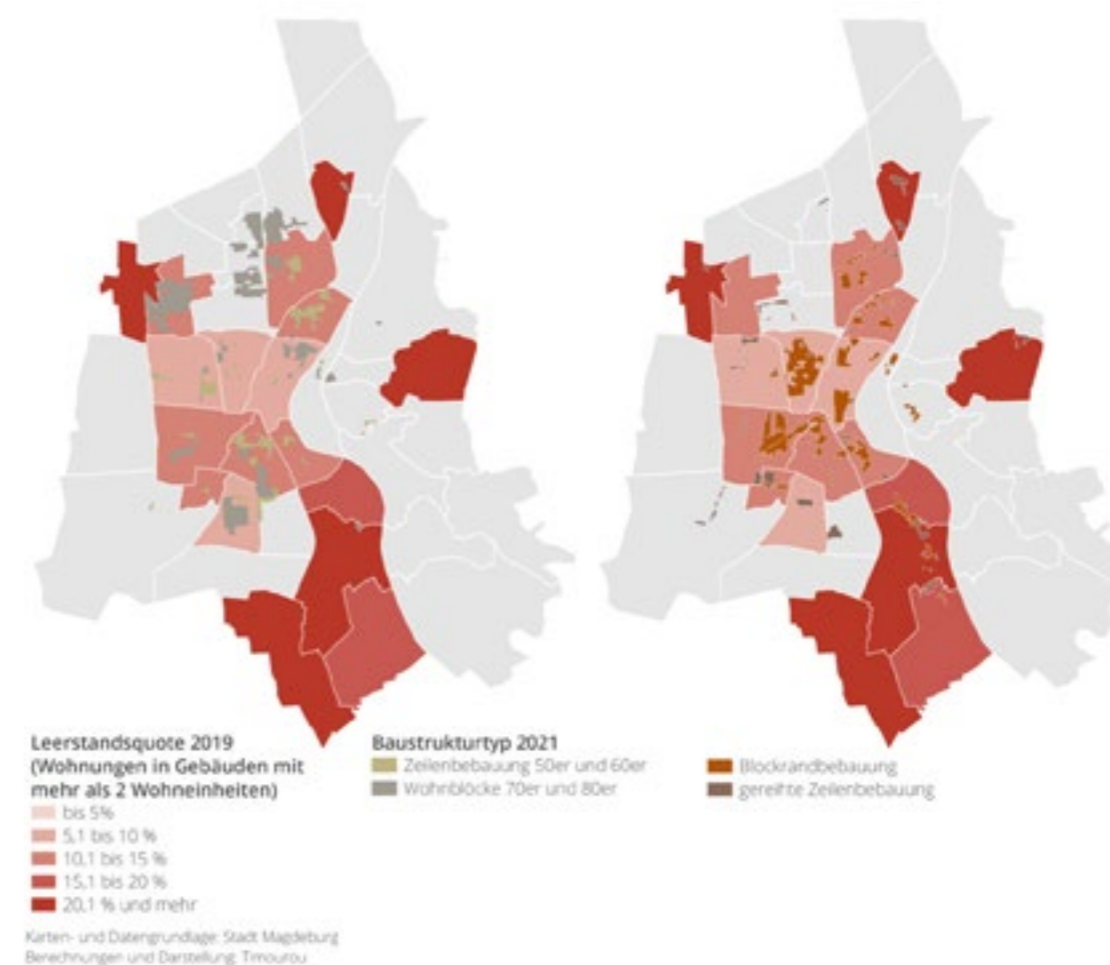
Dennoch spielt auf gesamtstädtischer Ebene natürlich die Anzahl der leer stehenden Wohnungen eine wesentliche Rolle. Die meisten leer stehenden Wohnungen befinden sich in zentral gelegenen Stadtteilen sowie im Stadtteil Salbke (→ siehe ABB. 32).

LEERSTAND KORRELIERT TEILWEISE MIT BAUSTRUKTUR

Die Gründe für Leerstand sind vielfältig. Ein Merkmal kann die Baustruktur sein. Deswegen wurden die Leerstandsdaten mit der Baustrukturkarte der Stadt Magdeburg verglichen. Herangezogen wurden dabei die Stadtteile mit einer Leerstandsquote höher 10 % oder Stadtteile mit mehr als 500 leer stehenden Wohnungen.

Beim Vergleich mit der Zeilenbebauung der 1950er und 1960er-Jahre sowie der Wohnblöcke der 1970er und 1980er-Jahre fällt auf, dass sich die Art der Bebauung in manchen der nach Leerstand ausgewählten Stadtteile findet (→ siehe ABB. 33). Genauso gibt es Stadtteile, die nicht von Leerstand bedroht sind, dennoch Bebauung der 1950er bis 1980er-Jahre aufweisen, wie in Neustädter See, Kannenstieg oder Neustädter Feld.

Abb. 33
Leerstand und Baustruktur in Magdeburgs Stadtteilen



Die dortige unterdurchschnittliche Leerstandsquote kann auch als Ergebnis des bisherigen Stadtumbauprozesses interpretiert werden.

Für die zweite Betrachtung wurden die Altbauten – Blockrandbebauung und gereifte Zeilenbebauung – mit den Stadtteilen höherer Leerstandsquote oder -zahl verschritten. Daraus ergeben sich deutliche Überschneidungen der Blockrandbebauung in den zentralen Stadtteilen mit etwas geringerer Leerstandsquote. Auffällig ist außerdem die Überschneidung der Bebauung entlang des Straßenzugs Schönebecker Straße – Alt Farmersleben – Alt Salbke mit Stadtteilen höherer Leerstandsquote im Süden der Stadt Magdeburg.

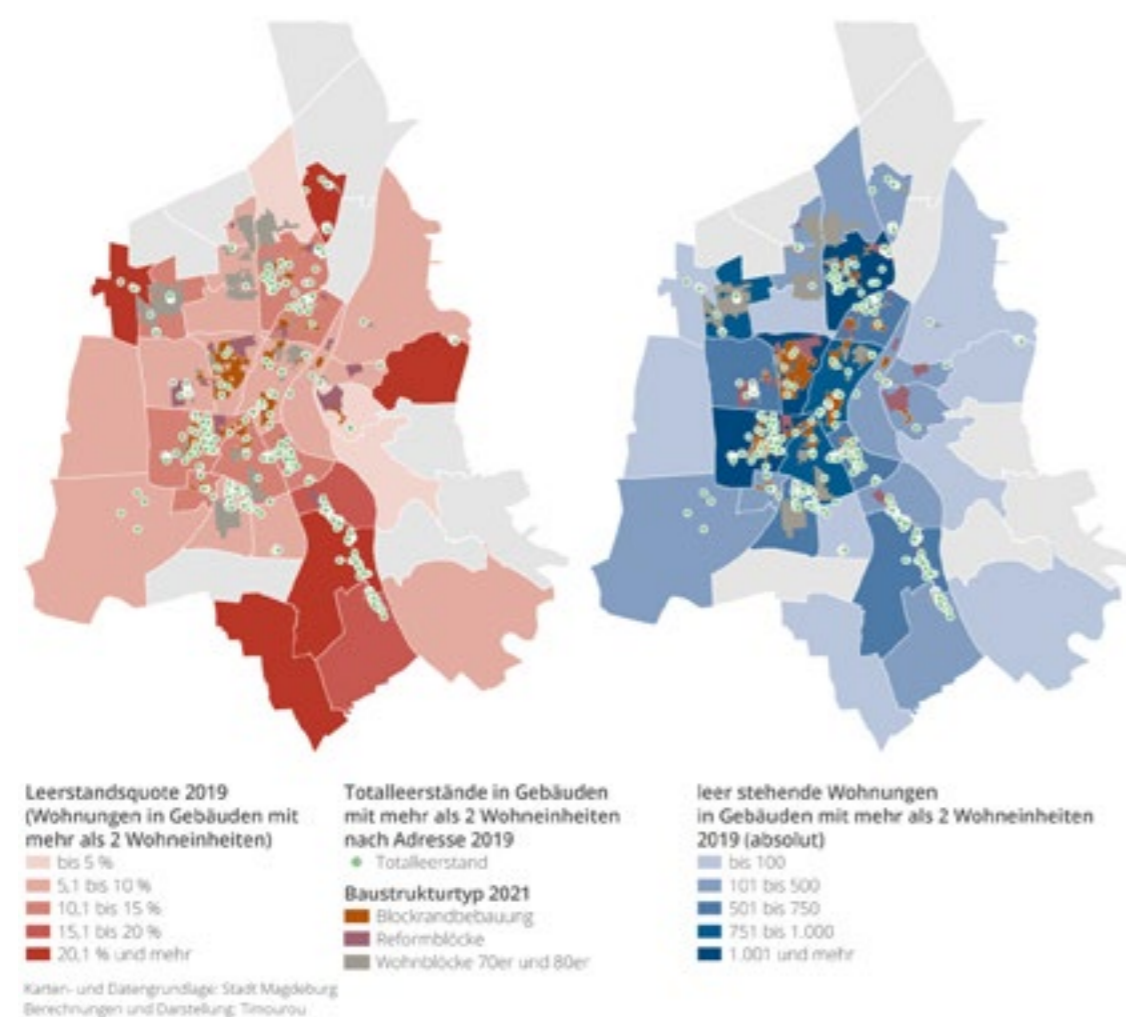
Insgesamt lässt sich feststellen, dass es Korrelationen einer höheren Leerstandsquote oder höheren Leerstandszahl mit der Baustruktur gibt. Diese ist jedoch nicht immer eindeutig, weswegen noch weitere Faktoren zusätzlich zur Baustruktur den Leerstand beeinflussen.

TOTALLEERSTÄNDE HÄUFIG IN BLOCKRANDBEBAUUNG

Mithilfe der Leerstandszahlen nach Adressen können die Totalleerstände – Gebäude, die vollständig leer stehen – abgebildet werden. Dabei zeigt sich, dass die Totalleerstände über das gesamte Stadtgebiet verteilt sind, in einzelnen Stadtteilen jedoch kumulieren (→ siehe ABB. 34). Eine hohe Zahl an Totalleerständen findet sich in den Stadtteilen Neue Neustadt, Alte Neustadt, Leipziger Straße, Reform, Buckau und wiederum entlang des Straßenzugs Schönebecker Straße – Alt Farmersleben – Alt Salbke.

Hinsichtlich der Baustruktur ist erkennbar, dass es die meisten Korrelationen der Totalleerstände mit Gebäuden der Blockrandbebauung gibt. Im Stadtteil Stadtfeld West korrelieren die Totalleerstände mit Reformblöcken. Einzelne Totalleerstände finden sich außerdem in Gebäuden der 1970er bis 1980er-Jahre.

Abb. 34
Totalleerstände in Magdeburgs Stadtteilen 2019



MARKTAKTIVER LEERSTAND

Totalleerstände sind in der Regel auf schlechten Wohnungszustand zurückzuführen und können daher nicht kurzfristig vermietet werden. Sie sind somit nicht marktaktiv. In strategischer Hinsicht müssen sie dennoch bei der Leerstandsanalyse berücksichtigt werden, da sie durch Sanierung wieder an den Markt kommen können und dann Mieter aus anderen Wohnungen abziehen. Für die kurzfristige Wohnungsmarktbetrachtung sind hingegen nur der marktaktive Leerstand relevant, welcher 2019 gesamtstädtisch bei 7 % des Wohnungsbestands von Wohnungen mit mehr als 2 Wohneinheiten lag. Der marktaktive Leerstand beinhaltet auch die sogenannte Fluktuationsreserve, also Wohnungen, die wegen Umzugs oder Renovierung kurzzeitig leer stehen. Die für das Funktionieren des Wohnungsmarktes notwendige Fluktuationsreserve kann mit ca. 2 % angegeben werden.

KEIN LEERSTAND IN GEBÄUDEN MIT MAXIMAL 2 WOHNHEITEN

Laut Stadtplanungsamt Magdeburg ist davon auszugehen, dass es derzeit keinen Leerstand oder nur sehr geringe Leerstandszahlen in Wohnungen in Gebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten gibt.

MAGDEBURG – EIN ENTSPANNTER WOHNUNGSMARKT

Hohe Leerstände verweisen auf einen entspannten Wohnungsmarkt. Dies hat sich in Magdeburg in den Jahren 2014 bis 2020 kaum geändert. So ist auf der einen Seite der Wohnungsbestand von rund 143.300 auf knapp 145.000 Wohnungen, sprich um +1.700 Wohnungen gestiegen.

Abb. 35
Wohnungsbestand und Zahl der Haushalte in Magdeburg¹⁸
(Datengrundlage: Stadt Magdeburg; Berechnungen/Darstellung: Timourou)

	Wohnungsbestand	Zahl der Haushalte
2014	143.289	135.210
Veränderung im Bestand	ca. 900	
Neubau	ca. 2.600	
Wohnungsabgang	-1.875	
2020	144.992	137.432

Auf der anderen Seite hat die Zahl der Haushalte von rund 135.200 im Jahr 2014 auf rund 137.400 Haushalte im Jahr 2020, sprich um +2.200, zugenommen. Die Veränderung des Wohnungsbestands erfolgte somit einer ähnlichen Entwicklung der Haushalte.

Wird jedoch die Haushaltszahl der Wohnungsbestandszahl, beispielsweise für das Jahr 2020, gegenübergestellt, ergeben sich rund 137.400 Haushalte in knapp 145.000 Wohnungen. Wohnungsleerstand und ein entspannter Wohnungsmarkt zeichnen sich weiterhin ab.

2.3 Mieten und Preise

Zur Bewertung des Mietpreisniveaus und dessen Entwicklung kann auf verschiedene Mietpreisdaten zurückgegriffen werden, mit denen verschiedene Fragestellungen beantwortet werden können und die unterschiedliche Aussagekraft haben (→ siehe Informationskasten S. 32). Hinter diesen unterschiedlichen Mietbegriffen verbergen sich somit auch unterschiedliche Preisniveaus und -dynamiken, sodass stets zu beachten ist, von welchem Mietbegriff gerade die Rede ist.

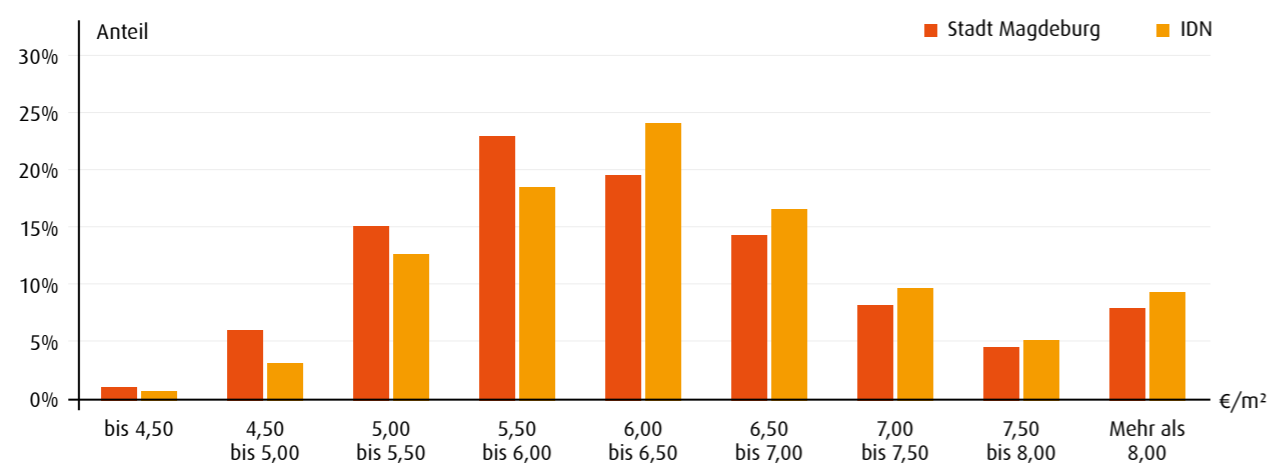
Für das vorliegende Wohnraumkonzept hat die Stadt Magdeburg eine Angebotsmietpreisanalyse durchgeführt und dabei auf Datensätze des Forschungs- und Beratungsinstituts empirica aus den Jahren 2015 und 2020 zurückgegriffen. Im Zeitverlauf hat sich jedoch die Anbieterstruktur und damit auch die Fallzahl der Datensätze geändert. Deswegen hat Timourou noch einen Vergleich mit einem Datensatz der Immobilien-Statistikdatenbank der IDN Immo-Daten-GmbH aus dem Jahr 2020 gezogen. Auch dieser Datensatz umfasst Inserate aus einer Vielzahl von Tageszeitungen und Online-Börsen. Es ist wichtig zu beachten, dass bei allen Datensätzen nur ein Teilmarkt abgebildet wird. Die Auswertungen beziehen sich außerdem nur auf Wohnungen, nicht auf Häuser. Nach der Datenbereinigung und -plausibilisierung der Datensätze konnten folgende Zahlen an Wohnungsangeboten in die Auswertung mit einbezogen werden:

¹⁸ Aus der Zahl des Wohnungsbestands und der Haushaltszahl kann nicht direkt eine Leerstandsquote abgeleitet werden, da das Ausgangsniveau der beiden Werte jeweils unterschiedlich fehlerbehaftet ist. Wesentlich ist deswegen immer nur die Zahl der Veränderung und nicht die absoluten Werte der Wohnungsbestands- sowie Haushaltszahl.

- Datensatz von der Stadt Magdeburg 2015: 5.800 Angebote
- Datensatz von der Stadt Magdeburg 2020: 8.700 Angebote
- IDN-Datensatz 2020: 9.741 Angebote

Der Vergleich der Datensätze aus dem Jahr 2020 ergibt eine ähnliche Mietpreisverteilung als auch ähnliche Mediane (Datensatz Stadt Magdeburg: 6,15 €/m², IDN-Datensatz: 6,22 €/m²).

Abb. 36
Zwei Datensätze der Angebotsmieten 2020 in Magdeburg im Vergleich
(Datengrundlage: Stadt Magdeburg, IDN ImmoDaten GmbH von Koopmann Analytics; Berechnungen/Darstellung: Timourou)



Information// Unterschiedliche Mietpreisbegriffe

Die Bestandsmieten sind Ist-Mieten bei bestehenden Mietverhältnissen. Dies trifft auf den größten Teil des Wohnungsbestandes zu. Somit bildet die durchschnittliche Bestandsmiete das mittlere Mietpreinsniveau am besten ab. Sie enthalten auch Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverhältnissen. Die Bestandsmieten wurden in Magdeburg bis 2020 seitens der Stadt nicht gesondert erhoben.¹⁹

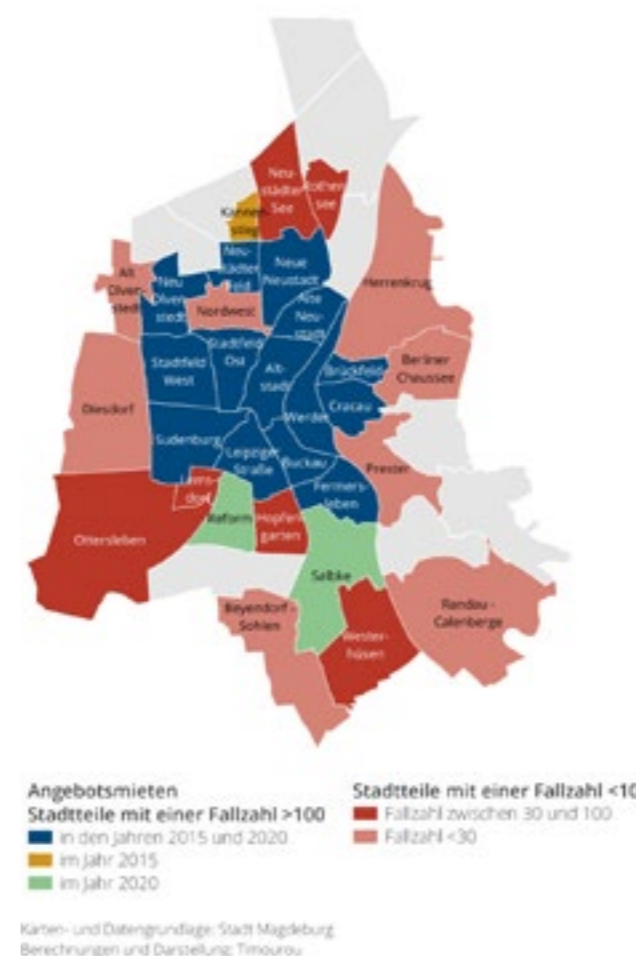
Die Neuvertragsmieten stellen einen Teilbereich der Bestandsmieten dar, nämlich diejenigen, die im letzten Jahr im Rahmen der Neuvermietung in neuen Mietverträgen vereinbart worden sind. Die jährliche Entwicklung der Neuvertragsmieten ist ein Indikator der Preisdynamik auf dem gegebenen Wohnungsmarkt.

Die ortsüblichen Vergleichsmieten werden in der Regel in einem Mietspiegel dargestellt. Es können einfache Mietspiegel (anerkannte Übersicht über die üblichen Mietentgelte in der Stadt) und qualifizierte Mietspiegel (anerkannt und nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt), unterschieden werden. Mit dem Mietspiegel werden Mieten erfasst, die innerhalb der letzten 6 Jahre angepasst wurden (Neuverträge und geänderte Bestandsmieten).

Die Angebotsmieten sind Mietpreise, zu denen die Wohnungen aktuell auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden. Sie entsprechen somit nicht immer den tatsächlich vereinbarten Mieten. Der Unterschied zwischen den Bestandsmieten und den Angebotsmieten gibt Hinweise auf Marktdynamiken, An- und Entspannungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt. Zu den Angebotsmieten existieren unterschiedliche Datenbanken und Mietpreissammlungen, die sowohl Wohnungsangebote der größeren Wohnungsunternehmen als auch der privaten Anbieter berücksichtigen. Dabei ist allerdings zu beachten, dass Angebotsmieten den tatsächlichen Markt überzeichnen, da viele preiswerte Wohnungen nicht offen und teure Ladenhüter oder Neubauten überdurchschnittlich oft angeboten werden. Angebotsmieten stellen häufig nur einen Teil des Mietwohnungsmarktes dar.

¹⁹ Seit 2021 sind Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohner zur Erstellung eines Mietspiegels verpflichtet. Somit wird die Erhebung von ortsüblichen Vergleichsmieten – die angepasste Bestandsmieten abbilden – vom Gesetzgeber vorgeschrieben.

Abb. 37
Kategorisierung der Magdeburger Stadtteile nach Fallzahlen der Angebotsmieten



Im Vergleich fallen die Angebote im IDN-Datensatz nur gering, aber etwas teurer als im Datensatz der Stadt Magdeburg aus (→ siehe ABB. 36). Die Ähnlichkeit zeigt aber, dass aussagekräftige Ergebnisse über die Angebotsmieten in Magdeburg mit beiden Datensätzen getroffen werden können. Deswegen beziehen sich folgende Auswertungen ausschließlich auf den Datensatz der Stadt Magdeburg.

Aufgrund geringer Fallzahlen in einigen Stadtteilen können nur unterschiedlich gute Aussagen zu Mietpreisen auf teilräumlicher Ebene getroffen werden. Die Stadtteile gliedern sich danach in Gebiete, über die

- gar keine Aussage hinsichtlich der Mietpreise getroffen werden kann (Fallzahl kleiner 30),
- über die nur der Median der Mietpreise sinnvoll errechnet werden kann (Fallzahl zwischen 30 und 100) und
- für die Mietpreisklassen gebildet werden können (Fallzahl größer 100) (→ siehe ABB. 37).

MODERATER MIETPREISANSTIEG

Der Median der Angebotsmieten fällt im Datensatz aus dem Jahr 2015 mit 5,49 €/m² aus. Die meisten Mieten befinden sich zwischen 4,50 €/m² und 6,00 €/m² (→ siehe ABB. 38). Der Datensatz aus dem Jahr 2020 ergibt einen Median der Angebotsmieten von 6,15 €/m². Die meisten Mieten befinden sich dabei zwischen 5 €/m² und 7 €/m².

Abb. 38
Verteilung der Magdeburger Angebotsmieten 2015 und 2020
(Datengrundlage: Stadt Magdeburg; Berechnungen/Darstellung: Timourou)

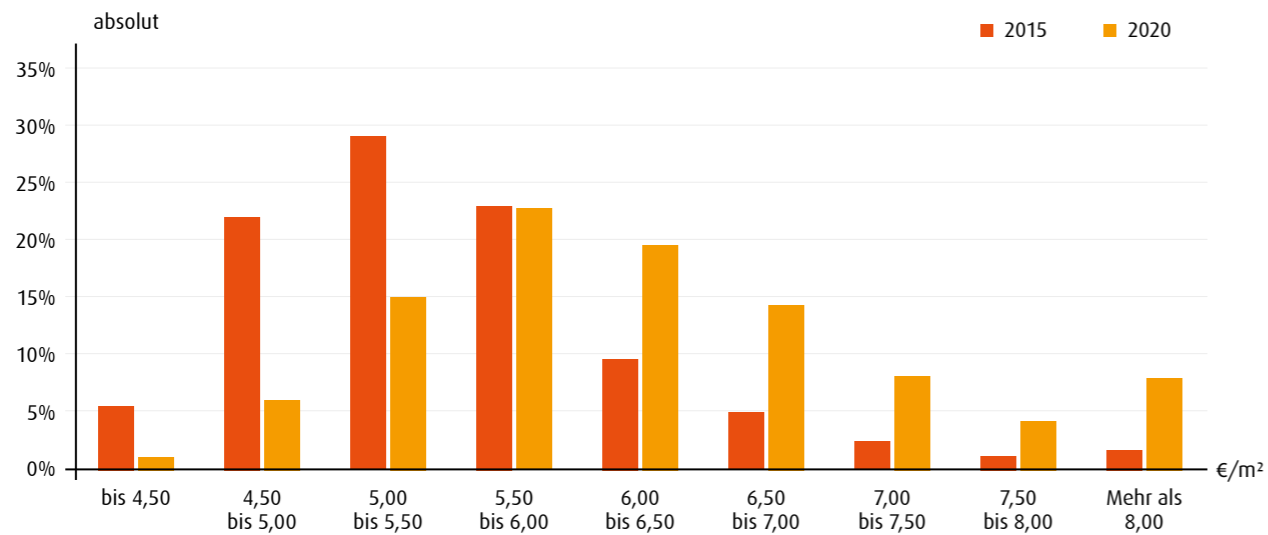
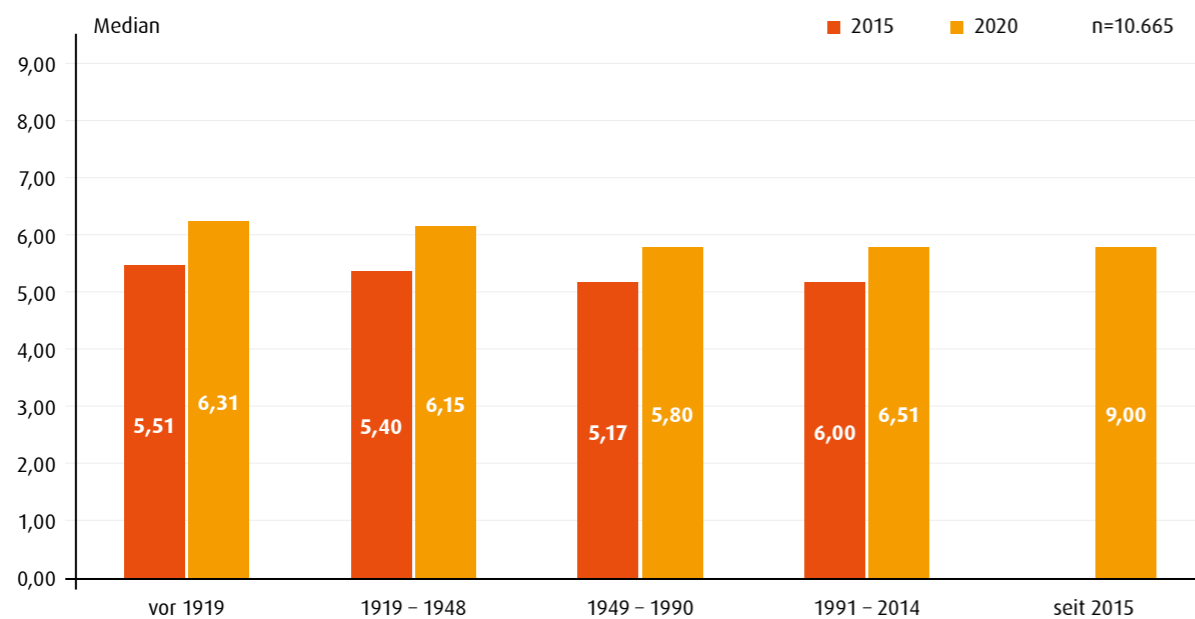


Abb. 39
Median der Magdeburger Angebotsmieten nach Baualtersklassen
(Datengrundlage: Stadt Magdeburg; Berechnungen/Darstellung: Timourou)

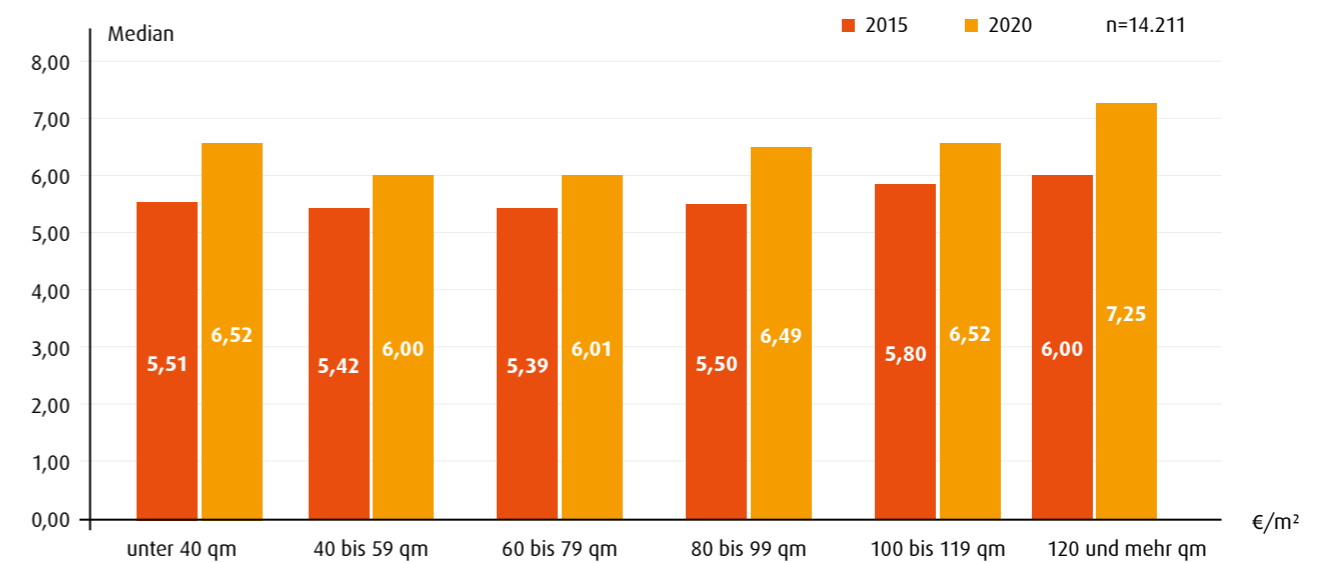


Der Median ist von 2015 und 2020 um durchschnittlich rd. 2,5 % pro Jahr gestiegen, was auch in Hinblick auf den Anstieg der Lebenshaltungskosten (1,2 % jährlich)²⁰ als moderat eingestuft werden kann. Insgesamt fällt die Mietpreisspanne in beiden Jahren gering aus, was auf einen entspannten Mietwohnungsmarkt hindeutet.

GÜNSTIGSTE MIETEN IN WOHNUNGEN DER BAUALTERSKLASSE 1949 BIS 1990

Auch die Mediane der Angebotsmieten nach Wohnungsgrößen fallen nur mit geringen Unterschieden aus (→ siehe ABB. 39).

Abb. 40
Median der Magdeburger Angebotsmieten nach Wohnungsgrößen
(Datengrundlage: Stadt Magdeburg; Berechnungen/Darstellung: Timourou)



²⁰Laut bundesweitem Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts.

Es lässt sich daraus keine Knappheit an Mietwohnungen einer bestimmten Baualtersklasse ableiten. Die große Differenz fällt nur zum Neubau seit 2015 mit durchschnittlichen 9 €/m² im Jahr 2020 aus. Die günstigsten Mediane der Angebotsmieten sind den Baujahren 1949 bis 1990 zuzuordnen.

Im Jahr 2020 liegen die Mediane in allen Baualtersklassen etwas höher als im Jahr 2015. Die größte Differenz zeigt sich in Wohnungen aus den Jahren vor 1919. Hier ist der durchschnittliche angebotene Mietpreis um 0,80 €/m² in genanntem Zeitraum gestiegen.

DEUTLICHER MIETPREISANSTIEG IN WOHNUNGEN KLEINER 40 M² SOWIE WOHNUNGEN GRÖßER 120 M²

Die Mediane nach Wohnungsgrößen weichen nur gering voneinander ab (→ siehe ABB. 40): Im Jahr 2015 zwischen 5,40 €/m² bis 6 €/m² und im Jahr 2020 zwischen 6 €/m² und 7,25 €/m². Ein Preisanstieg in genanntem Zeitraum ist auch hier wieder erkennbar. Dieser fällt in Wohnungen unter 40 Quadratmetern und Wohnungen mit mehr als 120 Quadratmetern am deutlichsten aus. Dies kann Ergebnis vieler 2- und 3-Raum-Wohnungen und weniger kleinen und größeren Wohnungen sein.

GRÖßTER MIETPREISANSTIEG IN BUCKAU UND OTTERSLEBEN

Auf teilräumlicher Ebene ist der Median der Angebotsmieten im Zeitraum 2015 bis 2020 in allen Stadtteilen gestiegen (→ siehe ABB. 41, oben). Den höchsten Median verzeichnen dabei die Stadtteile Hopfengarten und Werder. Am deutlichsten gestiegen ist der angebotene Mietpreis im Zeitverlauf in Buckau und Ottersleben.

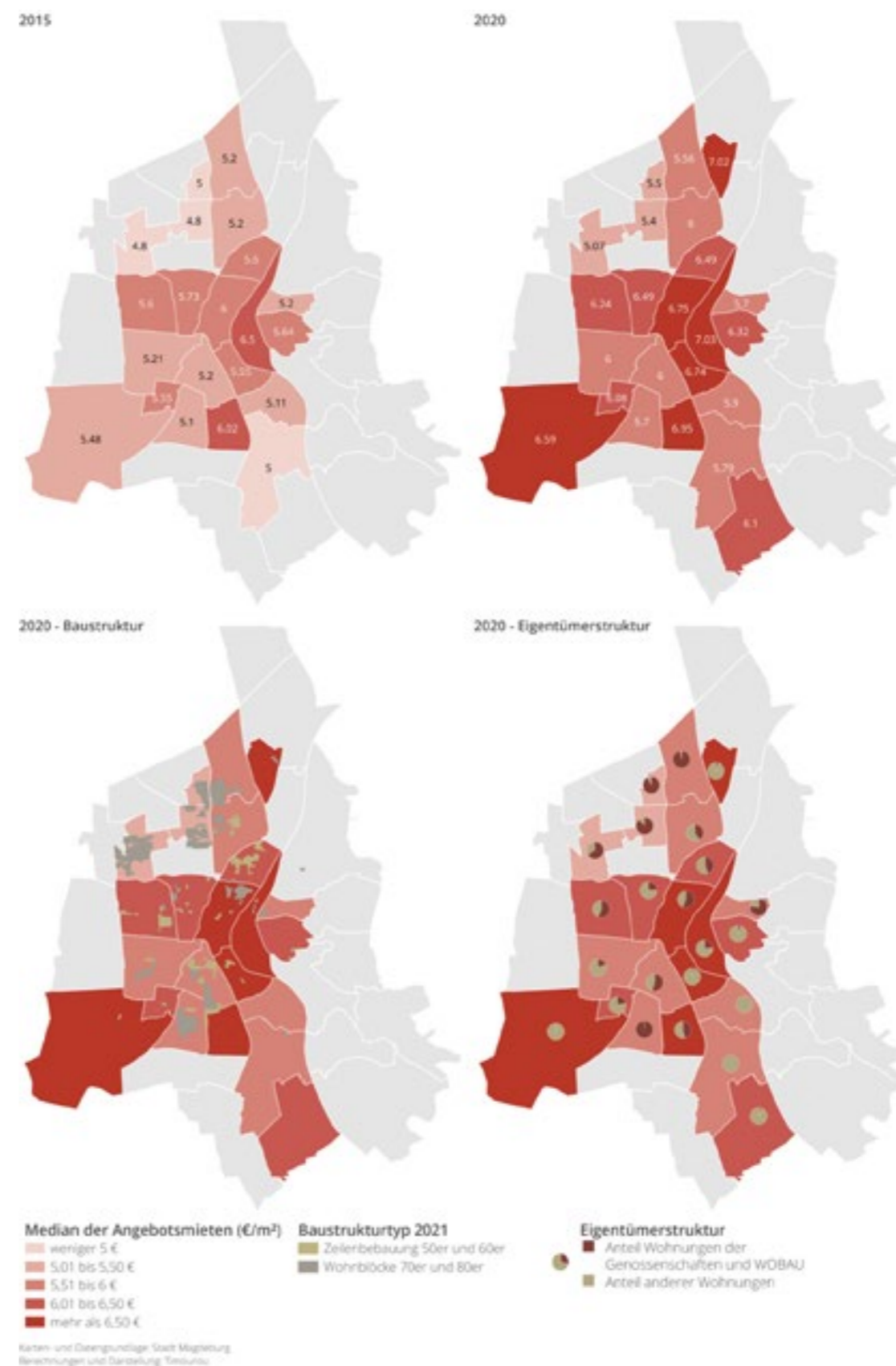


Ottersleben, ein gefragter Wohnstandort

TEILWEISE KORRELATION ZWISCHEN BAU- UND EIGENTÜMERSTRUKTUR UND HÖHE DES MEDIANS

Werden die Mediane der Stadtteile mit der Baustrukturkarte verglichen, zeigt sich, dass es vor allem in den nord-östlichen Stadtteilen eine Korrelation eines günstigen Medians der Angebotsmieten mit Wohnblöcken der 1970er und 1980er-Jahre gibt (→ siehe ABB. 41, links unten). Zugleich findet sich diese Bebauung aber auch in der Altstadt, wo der Median deutlich höher liegt, was als Ausdruck der Lagequalität interpretiert werden kann.

Abb. 41
Median der Angebotsmieten in Magdeburgs Stadtteilen



Der Abgleich mit der Eigentümerstruktur zeigt ein ähnliches Bild. Insbesondere in den nordöstlichen Stadtteilen deckt sich ein niedriger Median der Angebotsmieten mit einem hohen Anteil an Wohnungen der Genossenschaften und der WOBAU (→ siehe ABB. 41, rechts unten). Aber auch andere Stadtteile weisen einen hohen Anteil an Wohnungen der Genossenschaften und WOBAU, beispielsweise die Altstadt, gleichzeitig aber einen hohen Angebotsmietpreismedian auf. Bau- und Eigentümerstruktur korrelieren somit manchmal mit der Höhe des Medians, jedoch nicht ausschließlich.

TEUERSTE ANGEBOTSMIETEN IN BUCKAU UND ZENTRALEN LAGEN

Die Tabelle der Mietpreisverteilung im Datensatz der Angebotsmieten aus dem Jahr 2020 verdeutlicht, dass Buckau in diesem Jahr im Stadtteilvergleich den höchsten Anteil an Angebotsmieten mit mehr als 8 €/m² verzeichnet (→ siehe ABB. 42). Dies erklärt sich auch durch eine vergleichsweise hohe Neubautätigkeit in dem Stadtteil. Buckau folgen die zentralen Stadtteile Altstadt und Werder mit den etwas teureren Mieten. Im Vergleich dazu weisen die Stadtteile Neu Olvenstedt und Neustädter Feld einen hohen Anteil günstiger Mieten bis 5 €/m² auf. In den Stadtteilen Werder und Cracau hingegen sind Mieten bis 5,50 €/m² kaum vertreten. Im Stadtteil Reform konzentrieren sich die Mieten deutlich im Bereich 5 €/m² bis 6 €/m². Angebotsmieten über 6,50 €/m² sind in diesem Stadtteil im Jahr 2020 nicht zu finden.

KAUFPREISE – VOR ALLEM WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM

Gemäß des Grundstücksmarktberichts Sachsen-Anhalt 2021 gab es im Jahr 2020 in Magdeburg insgesamt 2.157 Erwerbsvorgänge.

Über die Hälfte davon betrifft Wohnungs- und Teileigentum, gefolgt von bebauten Baugrundstücken und schließlich unbebauten Baugrundstücken (→ siehe ABB. 43). Diese Verteilung fällt in Halle (Saale) ähnlich, der Anteil bebauter Baugrundstücke etwas höher aus. Ein deutlicher Unterschied zeigt sich zu den Landkreisen, wo die bebauten Baugrundstücke den Hauptanteil an den Verkäufen einnehmen, was die Bedeutung von Bestandsgebäuden im ländlichen Raum verdeutlicht. Wohnungs- und Teileigentum spielen dort kaum eine Rolle.

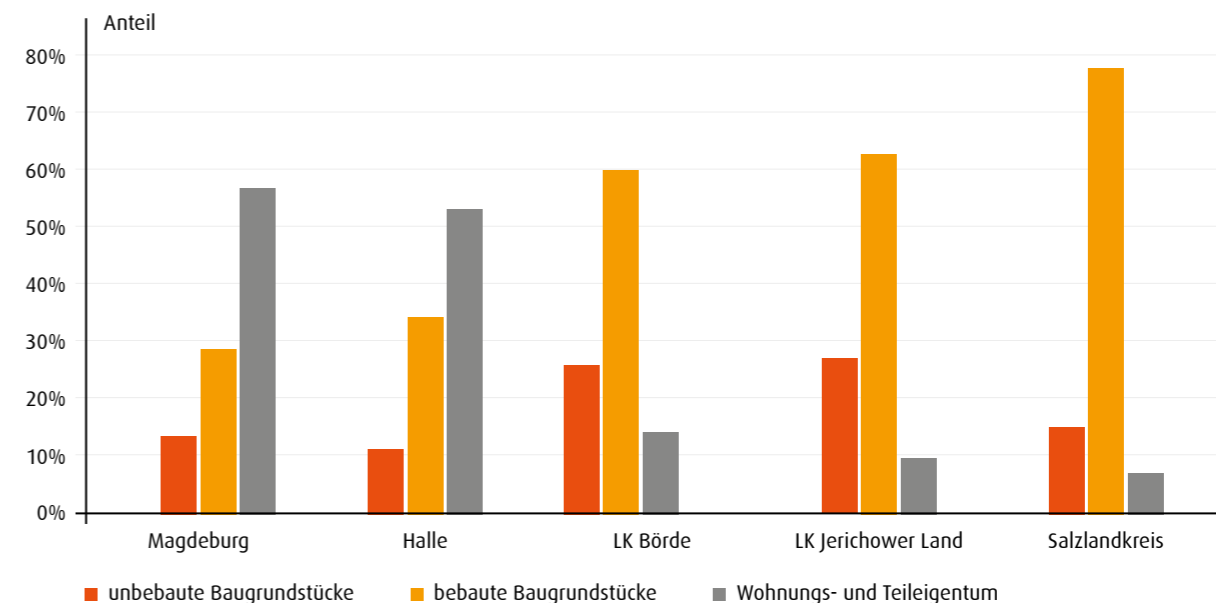


Neubauten in Buckau bestimmen das aktuelle Bild der Angebotsmieten

Abb. 42
Angebotsmieten nach Preiskategorien in Magdeburgs Stadtteilen 2020
(Datengrundlage: Stadt Magdeburg; Berechnungen/Darstellung: Timourou)

Stadtteil	Median	Anteil bis 5€	Anteil 5 € bis 5,50 €	Anteil 5,50 € bis 6 €	Anteil 6 € bis 6,50 €	Anteil 6,50 € bis 7 €	Anteil 7 € bis 7,50 €	Anteil 7,50 € bis 8 €	Anteil mehr als 8 €
Altstadt	6,75	2,3%	8,2%	22,1%	18,8%	16,9%	14,6%	6,1%	11,1%
Werder	7,03	0,0%	3,2%	11,2%	20,8%	23,2%	20,8%	9,6%	11,2%
Alte Neustadt	6,49	4,8%	10,2%	29,1%	19,8%	13,6%	5,4%	7,2%	10,0%
Neue Neustadt	6,00	14,7%	23,5%	28,3%	13,1%	12,3%	3,8%	3,4%	1,0%
Neustädter Feld	5,40	41,6%	22,4%	24,2%	6,8%	3,1%	1,9%	0,0%	0,0%
Neu Olvenstedt	5,07	59,1%	21,7%	11,4%	4,3%	3,6%	0,0%	0,0%	0,0%
Stadtfeld Ost	6,49	4,8%	11,7%	24,9%	25,9%	16,6%	7,7%	4,4%	3,9%
Stadtfeld West	6,24	7,3%	19,6%	24,8%	24,2%	17,4%	4,0%	2,8%	0,0%
Sudenburg	6,00	17,3%	21,9%	23,6%	15,9%	9,0%	6,2%	3,0%	3,2%
Leipziger Straße	6,00	11,3%	25,4%	25,1%	13,0%	9,3%	9,1%	3,9%	2,8%
Reform	5,70	11,1%	45,4%	38,0%	5,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Buckau	6,74	6,7%	9,6%	20,9%	14,0%	11,3%	5,5%	9,9%	22,1%
Fermersleben	5,90	16,3%	27,0%	37,3%	9,9%	4,3%	3,9%	1,3%	0,0%
Salbke	5,79	23,6%	26,8%	19,5%	17,1%	4,1%	0,0%	0,0%	8,9%
Brückfeld	5,70	9,0%	57,1%	16,5%	7,5%	2,3%	0,0%	0,0%	7,5%
Cracau	6,32	1,8%	4,3%	26,8%	50,8%	8,9%	4,9%	1,2%	1,2%

Abb. 43
Verteilung der Erwerbsvorgänge im Jahr 2020 im regionalen Vergleich
(Datengrundlage: Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2021; Berechnungen/Darstellung: Timourou)



BODENRICHTWERT FÜR DEN INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAU IM VERGLEICH

Laut Grundstücksmarktbericht liegt der Median des Bodenrichtwertes für erschließungsfreie Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus in Magdeburg bei 110 €/m² und damit etwas unter dem entsprechenden Median der Stadt Halle (Saale) (→ siehe ABB. 44).

Der Bodenrichtwert in den Dörfern entsprechender Landkreise beträgt mit 35 €/m² nur ein Drittel des Bodenrichtwerts in der Stadt Magdeburg. In der Frage der Suburbanisierung spielt also nicht nur das Vorhandensein von Flächen eine Rolle, sondern auch die deutlich günstigeren Preise im Umland.

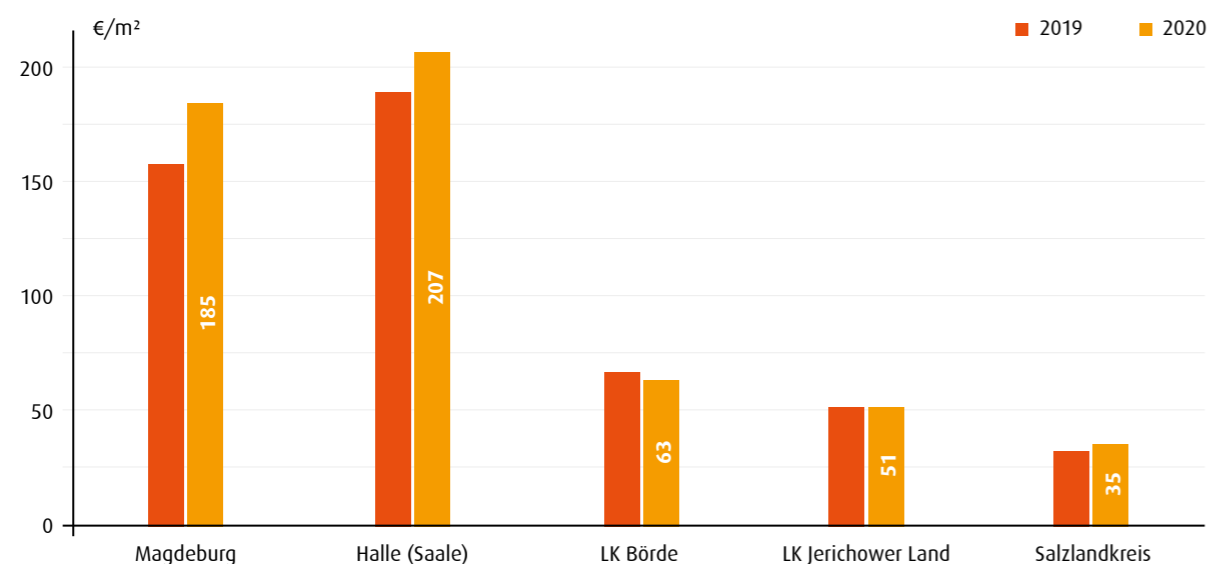
PREISSTEIGERUNG FÜR UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE FÜR INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAU

Magdeburg verzeichnet eine deutliche Preissteigerung für unbebaute Baugrundstücke²¹ des individuellen Wohnungsbaus von 2019 auf 2020 (→ siehe ABB. 45). Gesamtstädtisch beträgt der Quadratmeterpreis im Jahr 2020 durchschnittlich 185 €/m² für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus.

Abb. 44
Bodenrichtwerte für erschließungsfreie Baugrundstücke – individueller Wohnungsbau
(Datengrundlage: Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2021; Darstellung: Timourou)

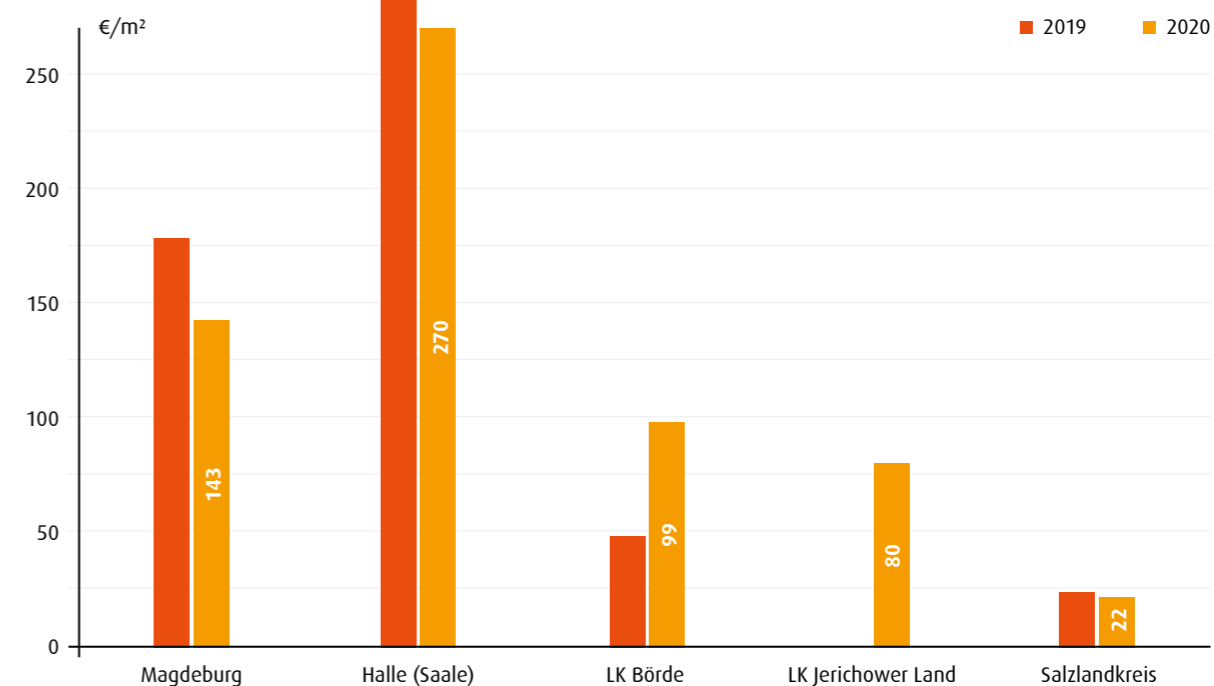
	Spanne Bodenrichtwert	Median
Magdeburg	50 bis 180 €/m ²	110 €/m ²
Großstadttrandlagen, Mittelzentren, Grundzentren in Landkreisen Börde, Harz, Salzlandkreis	10 bis 150 €/m ²	50 €/m ²
Dörfer in Landkreisen Börde, Harz, Salzlandkreis	8 bis 73 €/m ²	35 €/m ²
Halle (Saale)	50 bis 210 €/m ²	120 €/m ²

Abb. 45
Preis pro Quadratmeter für unbebaute Grundstücke für individuellen Wohnungsbau im regionalen Vergleich
(Datengrundlage: Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2021; Berechnungen/Darstellung: Timourou)



²¹ Es handelt sich dabei um baureife erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabenfreie Baugrundstücke.

Abb. 46
Preis pro Quadratmeter für unbebaute Grundstücke für Geschosswohnungsbau im regionalen Vergleich
(Datengrundlage: Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2021; Berechnungen/Darstellung: Timourou)



BODENRICHTWERT FÜR DEN INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAU IM VERGLEICH

Laut Grundstücksmarktbericht liegt der Median des Bodenrichtwertes für erschließungsfreie Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus in Magdeburg bei 110 €/m² und damit etwas unter dem entsprechenden Median der Stadt Halle (Saale) (→ siehe ABB. 44).

Der Bodenrichtwert in den Dörfern entsprechender Landkreise beträgt mit 35 €/m² nur ein Drittel des Bodenrichtwerts in der Stadt Magdeburg. In der Frage der Suburbanisierung spielt also nicht nur das Vorhandensein von Flächen eine Rolle, sondern auch die deutlich günstigeren Preise im Umland.

PREISSTEIGERUNG FÜR UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE FÜR INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAU

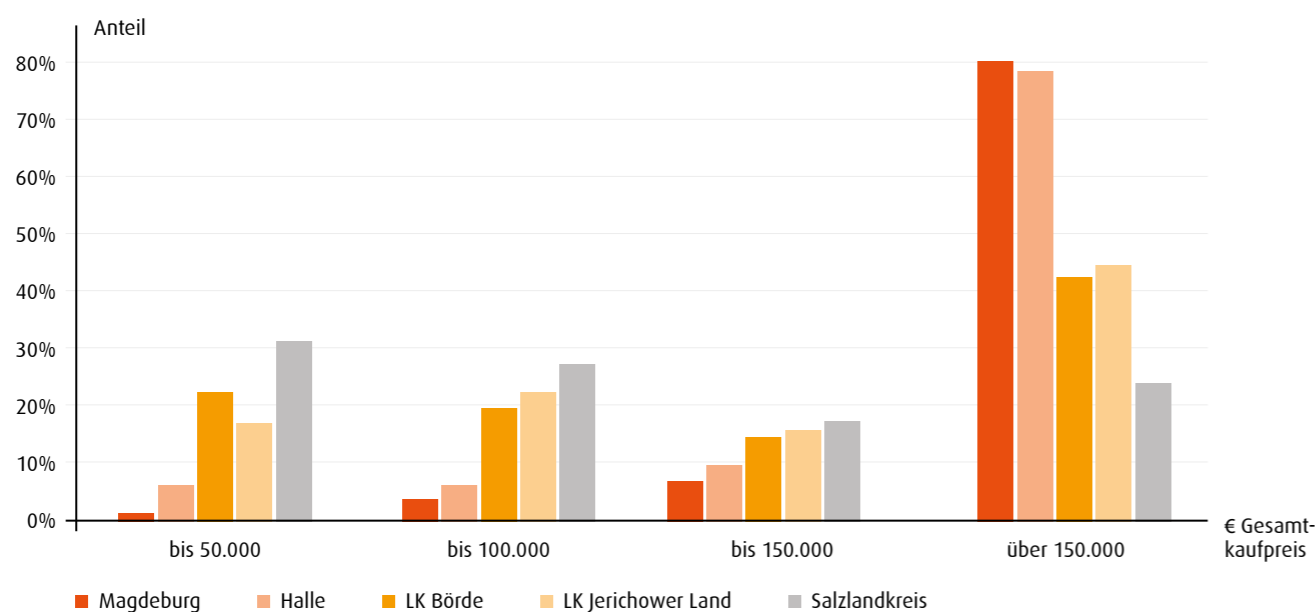
Magdeburg verzeichnet eine deutliche Preissteigerung für unbebaute Baugrundstücke²¹ des individuellen Wohnungsbaus von 2019 auf 2020 (→ siehe ABB. 45). Gesamtstädtisch beträgt der Quadratmeterpreis im Jahr 2020 durchschnittlich 185 €/m² für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus.

Auch Halle (Saale) verzeichnet eine Preissteigerung. Der Quadratmeterpreis liegt dort etwas höher als in Magdeburg bei 207 €/m² im Jahr 2020. In den Landkreisen fällt der Quadratmeterpreis hingegen deutlich geringer aus. Dies erklärt sowohl den Rückgang der Neubauquote als auch die Suburbanisierungstendenzen von Familien.

PREISENKUNGT FÜR UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE FÜR GESCHOSSWOHNUNGSBAU

Gesamtstädtisch ist ein Rückgang des Preises für unbebaute Grundstücke für den Geschosswohnungsbau in Magdeburg als auch in Halle (Saale) festzustellen (→ siehe ABB. 46). Der Quadratmeterpreis liegt mit 270 €/m² im Jahr 2020 deutlich über dem in Magdeburg mit 143 €/m².

Abb. 47
Gesamtkaufpreise für bebaute Grundstücke mit frei stehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im regionalen Vergleich
(Datengrundlage: Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2021; Berechnung/Darstellung: Timourou)



PREIS BEBAUTER GRUNDSTÜCKE ÜBER 150.000 €

Die meisten bebauten Grundstücke mit frei stehenden Ein- und Zweifamilienhäusern²² werden in Magdeburg im Jahr 2020 mit über 150.000 € Gesamtkaufpreis veräußert (→ siehe ABB. 47). Der Anteil an solchen mit einem Gesamtkaufpreis unter 50.000 € fällt sehr gering aus. In Halle (Saale) liegt der Anteil günstigerer bebauter Grundstücke von frei stehenden Ein- und Zweifamilienhäusern etwas höher, fällt aber dennoch gering aus. Die Landkreise liegen mit den Gesamtkaufpreisen deutlich unter den beiden Städten. Der Salzlandkreis verzeichnet dabei den geringsten Gesamtkaufpreis bebauter Grundstücke mit frei stehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Gesamtkaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften verteilen sich in Magdeburg ähnlich wie die Preise frei stehender Ein- und Zweifamilienhäuser, auch wenn der Anteil an Grundstücken über 150.000 € etwas geringer ausfällt (→ siehe ABB. 48). Deutlich erkennbar ist, dass der Anteil von Reihenhäusern und Doppelhaushälften über 150.000 € geringer ausfällt als von frei stehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dieser Preiskategorie.

Dieses Bild der Verteilung in den Landkreisen verschärft sich noch einmal mit Blick auf bebaute Grundstücke des Geschosswohnungsbaus. Hier fällt der Anteil von Grundstücken über 150.000 € gering aus (→ siehe ABB. 49). In Magdeburg und Halle ist dies jedoch die Hauptpreiskategorie für bebaute Grundstücke des Geschosswohnungsbaus im Jahr 2020.

Abb. 48
Gesamtkaufpreise für bebaute Grundstücke mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften im regionalen Vergleich
(Datengrundlage: Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2021; Berechnung/Darstellung: Timourou)

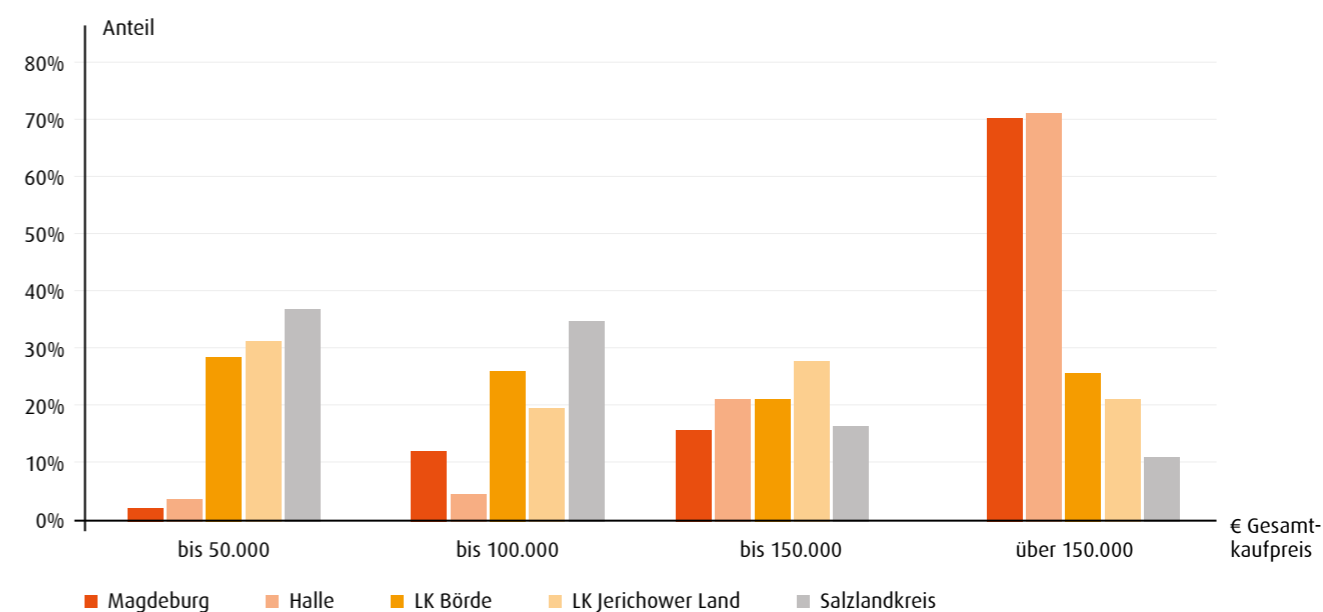
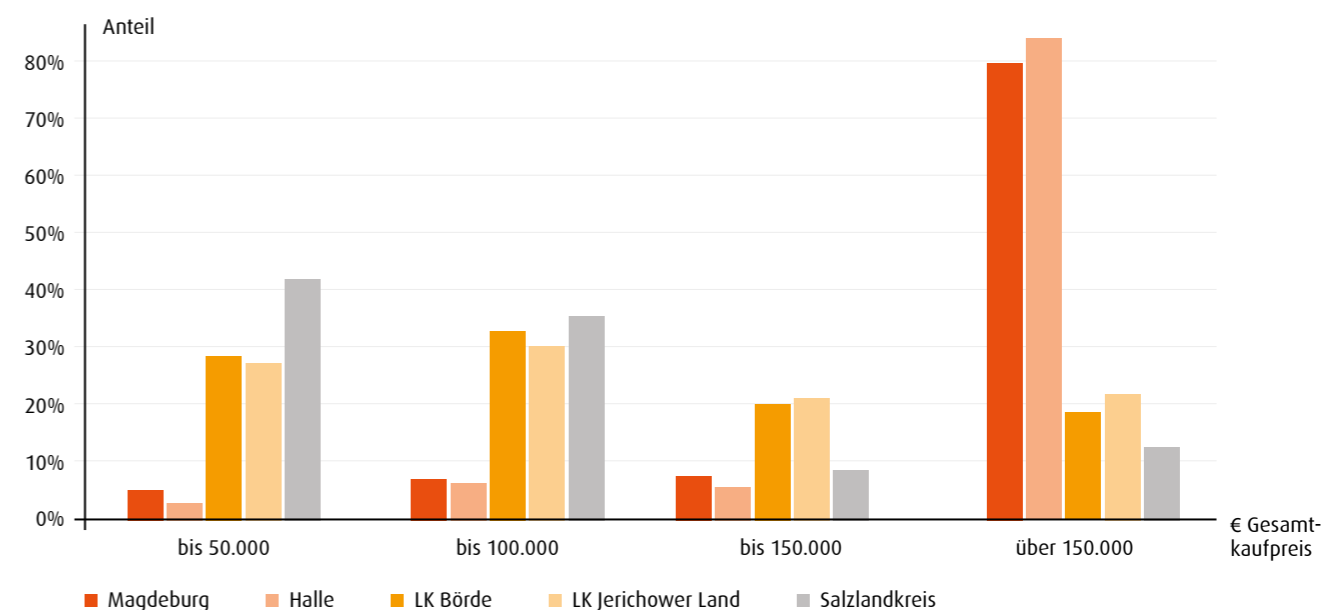


Abb. 49
Gesamtkaufpreise für bebaute Grundstücke des Geschosswohnungsbaus im regionalen Vergleich
(Datengrundlage: Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2021; Berechnung/Darstellung: Timourou)



²²In diesem Abschnitt als Ein- und Zweifamilienhäuser bezeichnet, da es sich um eine Art der Wohnungen in Gebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten handelt und einer Abgrenzung zu Reihenhäusern und Doppelhaushälften bedarf.

3. Zielgruppen in Magdeburg – Wohnkonzepte

Wohnungsnachfrager haben vielfältige Wohnwünsche, was wiederum durch soziostrukturelle und sozioökonomische Merkmale beeinflusst wird, wie die Haushaltsgröße, das Alter, die Lebensphase und das Einkommen. Diese Merkmale reichen jedoch nicht aus, Wohnungsnachfrage zu beschreiben, was an einem Beispiel verdeutlicht werden soll: Nicht alle jungen Familien mit zwei Kindern und ähnlichem Einkommen fragen ein Eigenheim auf der grünen Wiese, sondern auch großzügige Eigentumswohnungen in städtischen Lagen nach. Der Unterschied erklärt sich durch die ideelle Dimension des Lebensstils und damit verbundener Wertvorstellungen. Diese können zu sechs sogenannten Wohnkonzepten zugeordnet werden, einem Modell, das speziell für die Wohnungswirtschaft entwickelt wurde.

Bei den Wohnkonzepten handelt es sich um eine Systematik, bei der die Nachfrager nach soziostrukturellen und sozioökonomischen Merkmalen sowie milieuspezifischen Wertvorstellungen zu Freizeitverhalten, Lebensstil und Wohnwünschen typisiert werden. So spielt beispielsweise für Haushalte des „konventionellen“ Wohnkonzepts ein urbanes Umfeld mit Sport- und Freizeitmöglichkeiten eine wichtige Rolle, während bei Haushalten des „häuslichen“ Konzepts vielmehr familiäre Werte den Bedarf an Wohnraum und Infrastruktur bestimmen.

Theoretische Grundlage für das Modell bildet die Studie „Wohntrends 2020“ von 2008, die im Auftrag des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) fortgeschrieben wurde. Es folgten die Studien „Wohntrends 2030“ und „Wohntrends 2035“.

Die Zuordnung der Magdeburger Nachfrage nach den Wohnkonzepten erfolgt überschlägig auf Basis einer Auswertung der „Wohntrends 2030“, die nach verschiedenen Wohnungsmarkttypen differenziert. Diese wurden für 2035 hochgerechnet. Die Verteilung des Wohnungsmarkttyps, zu dem auch Magdeburg gehört, wurde dann auf die Stadt bezogen und eine Differenzierung nach Miete und Eigentum vorgenommen. Das Ergebnis stellt somit keine exakten Werte, aber realistische Größenordnungen dar.

Demnach ist in Magdeburg das bescheidene Wohnkonzept am häufigsten und über dem gesamtdeutschen Durchschnitt vertreten (→ siehe ABB. 50). Dem folgen das kommunikative, konventionelle und anspruchsvolle Konzept. Die einzelnen Wohnkonzepte für Magdeburg können wie folgt beschrieben und verortet werden:

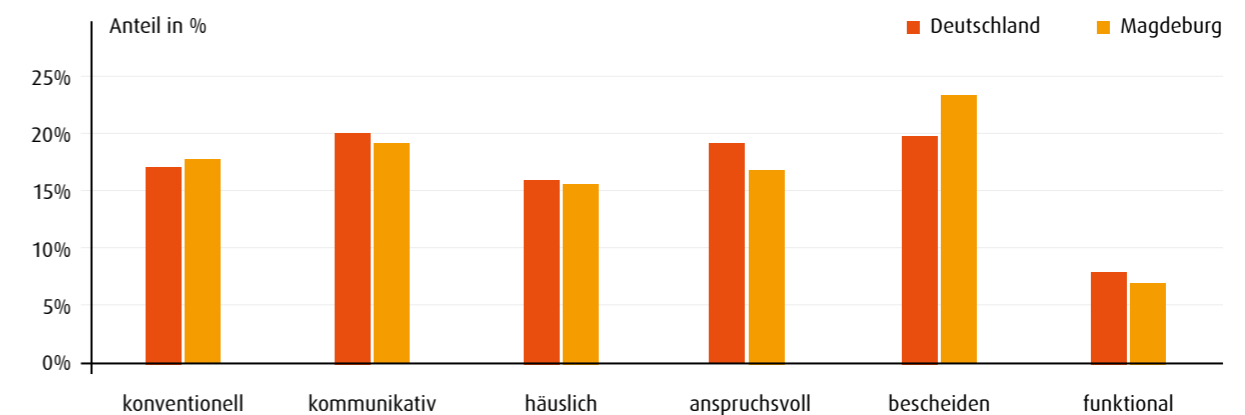
BESCHIEDENE HAUSHALTE

- Die Gruppe der Bescheidenen ist die größte in Magdeburg.
- Sie wird von Seniorenhaushalten stark dominiert.
- Diese Haushalte verfügen über eine geringe bis mittlere Wohnkaufkraft.
- Die bescheidenen Haushalte haben vergleichsweise geringe Ansprüche an das Wohnen.
- Sie bevorzugen klassische Geschosswohnungen mit einfacher Ausstattung. In Magdeburg wohnen sie überwiegend in den Wohnsiedlungen des industriellen Wohnungsbaus.

Ergebnis// Eine vielfältige Nachfrage fordert ein vielfältiges Wohnungsangebot

Die Wohnwünsche der Nachfrager sind aufgrund soziostruktureller, sozioökonomischer, aber auch verschiedener Lebensstile und Wertvorstellungen vielfältig. Dies bildet das Modell der sechs Wohnkonzepte ab. Den höchsten Anteil nimmt in Magdeburg das bescheidene Wohnkonzept ein, gefolgt vom kommunikativen, konventionellen und anspruchsvollen Wohnkonzept. Aufgrund des gesellschaftlichen Wandels und neuer Trends entwickeln sich die einzelnen Wohnkonzepte dynamisch. Dies geschieht meist schneller, als sich das Wohnraumangebot ändert. Trotz bestimmter Trends ändern sich die Wohnwünsche im gesamten jedoch nur gering. Um der Vielfalt der Nachfrage gerecht zu werden, bedarf es eines vielfältigen Wohnraumangebots.

Abb. 50
Verteilung der Wohnkonzepte in Magdeburg
(Datengrundlage: Studien „Wohntrends 2030“ und „Wohntrends 2035“; Berechnungen/Darstellung: Timourou)



- Als Eigentümer bewohnen sie zumeist ältere Eigenheime.
- Entsprechend ist die Gruppe der Bescheidenen zum einen in den Dorfkernen, zum anderen in den Großwohnsiedlungen stark vertreten.
- Insgesamt zeichnen sie sich durch hohe Wohndauer und geringe Umzugsbereitschaft aus. Aufgrund der langen Mietverhältnisse zahlen sie oft vergleichsweise geringe Mieten.

Information// Dynamik der Wohnkonzepte

Die bundesweiten Befragungen zu den Werte- und Wohnvorstellungen als Basis des Modells der Wohnkonzepte werden regelmäßig wiederholt. Dadurch lassen sich auch Veränderungen im Zeitverlauf ermitteln, denn die Wohnkonzepte sind ein dynamisches Modell und zwar in dreierlei Hinsicht:

- So führt der gesellschaftliche Wandel wie der Wertewandel von materiellen zu postmateriellen Werten oder die Individualisierung und Pluralisierung von Lebensstilen und -formen zu einer Verschiebung der Anteile zwischen den Wohnkonzepten.
- Neue Trends, zum Beispiel hinsichtlich digitaler Ausstattungsmerkmale einer Wohnung, können neu aufgenommen werden. Dabei kann zugleich identifiziert werden, wer die Träger neuer Trends sind, denn bei Weitem nicht alle Haushalte wollen stets das Neueste.
- Auch können sich die Wertvorstellungen der Haushalte im Laufe der Jahre verändern, sodass sie ihr Wohnkonzept ändern. Ein typisches Beispiel sind junge kommunikative Haushalte, denen später häusliche Werte wichtiger werden.

Zwischen den Wohnkonzepten gibt es auch Überschneidungen in unterschiedlichem Ausmaß, sodass die Wohnkonzepte teilweise ähnliche Wohnungen nachfragen. Damit kommt es in der Realität zu einem Mix, wobei bei allgemeineren Merkmalen wie der Wohnlage die Differenzen geringer sind und bei der konkreten Wohnungsausstattung am größten.

Die Wohnungsnachfrage ändert sich aufgrund der demographischen Prozesse, des gesellschaftlichen Wertewandels oder Innovationen grundsätzlich wesentlich schneller als das Wohnungsangebot. Darum muss das Wohnungsangebot ständig in quantitativer und qualitativer Hinsicht angepasst werden, was wiederum Auswirkungen auf die Stadtentwicklung hat.

KOMMUNIKATIVE HAUSHALTE

- Zum kommunikativen Wohnkonzept gehören insbesondere junge Singles und Paare, aber auch ein Teil der Familien dazu.
- Aufgrund des hohen Studentenanteils ist das kommunikative Wohnkonzept das zweitwichtigste in Magdeburg.
- Die kommunikativen Haushalte verfügen überwiegend über eine geringe bis mittlere Wohnkaufkraft.
- Diese jungen Haushalte zeichnen sich durch eine hohe Mobilität und Flexibilität aus. Daher wohnen sie schwerpunktmäßig zur Miete.
- Dabei sind ein urbanes Umfeld sowie Gemeinschaft und Netzwerke entscheidend. Zentralität hat eine sehr hohe Bedeutung.
- Entsprechend dürften zentrale Lagen der Stadtteile Altstadt, Alte Neustadt oder Stadtfeld Ost sowie die gründerzeitlichen Bauten in Buckau oder Sudenburg bevorzugt werden.

KONVENTIONELLE HAUSHALTE

- Anteilmäßig folgen die konventionellen Haushalte nach der Gruppe der kommunikativen Haushalte.
- Die konventionellen Haushalte stellen eine relativ stabile und treue Zielgruppe dar, die ihre Wohnwünsche größtenteils bereits realisiert hat.
- Die größten Gruppen sind vor allem Paare mittleren Alters und Seniorenpaare sowie Familien.
- Sie verfügen überwiegend über eine mittlere bis hohe Wohnkaufkraft.
- Entsprechend weisen sie eine etwa gleich hohe Eigentümer- wie Mietquote auf und bewohnen häufig Wohnungen in Gebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten.
- Als Mieter bevorzugen sie die Siedlungsbauweise oder Geschosswohnungsbau in traditioneller Bauweise, entscheidend sind hierbei eine gute Wohnqualität und eine ruhige Wohnlage, während Zentrumsnähe eine geringere Bedeutung hat.
- Sie sind mit der aktuellen Wohnsituation sehr zufrieden, da sie weitgehend den Wohnwünschen entspricht, folglich weisen sie eine geringe Wohnmobilität auf.

ANSPRUCHSVOLLE HAUSHALTE

- Die nächst größere Gruppe ist die der anspruchsvollen Haushalte.
- Das Konzept ist insbesondere unter Familien sowie jungen Singles und Paaren, hierunter auch unter Studenten (insbesondere als Wohngemeinschaften), stark verbreitet.
- Je nach Alter und Stellung im Lebenszyklus können sie eine geringe, mittlere oder hohe Wohnkaufkraft aufweisen.
- Diese leistungsorientierten Haushalte haben hohe Anforderungen an das Wohnen und versuchen die Wohnsituation – im Rahmen ihrer Möglichkeiten – stets zu optimieren. Maßgebend ist das Preis-Leistungs-Verhältnis.
- Zentralität hat eine höhere Bedeutung, wesentlich sind jedoch Image und eine statushohe Nachbarschaft.
- Je nach Kaufkraft bewohnen sie unterschiedliche Wohngebiete in Magdeburg. Als Studenten bevorzugen sie innerstädtische und im Stadtteil Buckau gelegene Altbaugelände, als Familien teilweise Altbaugelände und teilweise kleinteilige Bebauung, auch Neubau spielt eine größere Rolle.

HÄUSLICHE HAUSHALTE

- Die Gruppe der Häuslichen ist die zweitkleinste in Magdeburg.
- Für diese Haushalte stellen Wohnung und Nachbarschaft den Mittelpunkt dar.
- Der Eigentümeranteil ist höher als der Mietanteil. Die Zentralität spielt nur eine geringe Rolle.
- Diese Haushalte verfügen vorwiegend über eine mittlere (bis hohe) Wohnkaufkraft.
- Das häusliche Wohnkonzept ist nicht nur unter Familien, sondern auch unter Paaren und Singles vertreten. Bei den letzteren handelt es sich überwiegend um Haushalte in postfamiliärer Phase.
- Entsprechend unterscheidet sich auch die Wohnungsnachfrage oder die Wohnsituation dieser Untergruppen: Die Haushalte in postfamiliärer Phase zogen noch als Familien in den 1970er und 1980er Jahren in die damals als Familienwohngebiete neu gebauten Großwohnsiedlungen. Teilweise wohnen sie – ohne Kinder – auch weiterhin dort. Für diese sind eine entsprechend lange Wohndauer und eher mittlere Mieten charakteristisch. Haushalte mit Kindern mit häuslichen Wohnkonzepten bevorzugen hingegen Altbaustandorte und kleinteilige Wohngebiete.
- Insgesamt zeigen die häuslichen Haushalte eine hohe Wohnzufriedenheit.

FUNKTIONALE HAUSHALTE

- Funktionale Haushalte stellen nur eine kleine Zielgruppe in Magdeburg dar. Der Schwerpunkt liegt bei den Haushalten mittleren Alters. Unter Familien sind vor allem Alleinerziehende stark vertreten.
- Insgesamt handelt es sich um einkommensschwächere Haushalte, für die eine geringe materielle Option und eine hohe Lebensunzufriedenheit charakteristisch sind.
- Der Eigentümeranteil ist sehr gering.
- In Magdeburg wohnen sie schwerpunktmäßig in den Großwohnsiedlungen und im preiswerten Altbau.

WOHNKONZEPTE UND ZUKÜNFTIGE TRENDS

Die Wohnkonzepte weisen eine gewisse Dynamik auf (→ siehe Informationskasten S. 51). Aufgrund verschiedener Wohntrends nimmt der Anteil bestimmter Wohnkonzepte zu, während andere Wohnkonzepte zukünftig anteilig geringer ausfallen. Dabei ist davon auszugehen, dass der Anteil

- konventioneller Haushalte sinken,
- kommunikativer Haushalte steigen,
- häuslicher Haushalte sinken,
- anspruchsvoller Haushalte gleichbleiben,
- funktionaler Haushalte steigen wird.
- Bei den bescheidenen Haushalten zeigen sich zwei Trends:
 - die bisher dieses Konzept dominierende Gruppe von Senioren nimmt demographisch bedingt ab
 - aktuell entsteht eine neue Gruppe junger bescheidener Haushalte mit starker Affinität zu Verzicht und Einfachheit

UMGANG MIT ZUKÜNFTIGEN WOHNRENDS

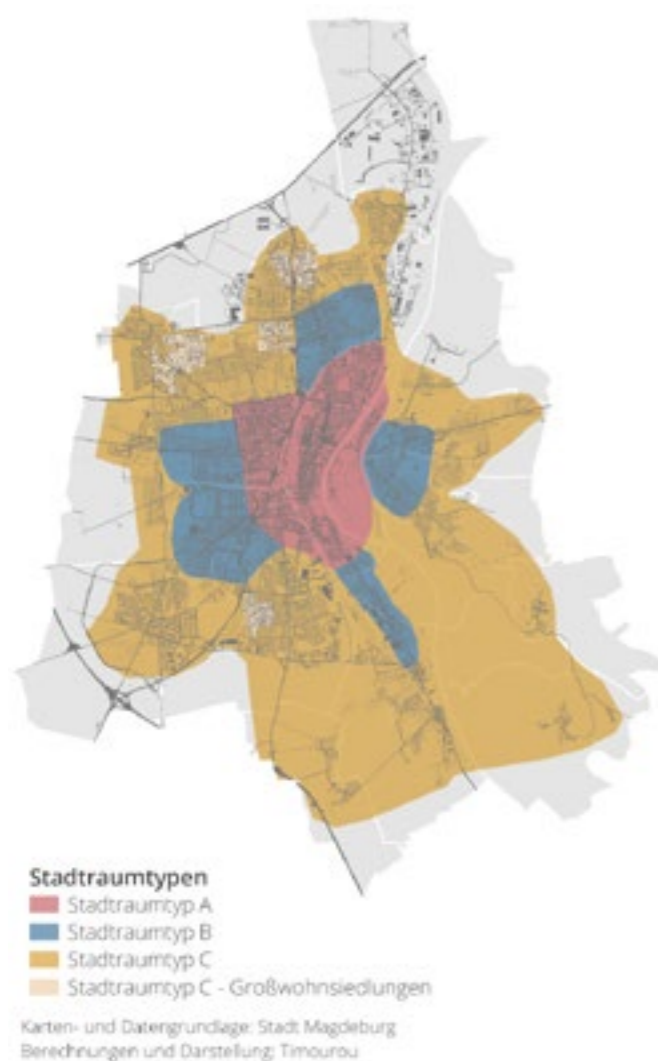
Wohntrends führen dazu, dass bestimmte Wohnwünsche häufiger werden oder neu hinzukommen. Wesentlich ist jedoch, dass sich die Wohnwünsche im Gesamten dadurch nur gering verändern, denn die Trends werden stets nur von einzelnen Trägern der Trends bestimmt. Trotz einer Veränderung der Nachfrage durch zukünftige Trends ist es wesentlich, dass für alle Nachfrager ein entsprechendes Wohnraumangebot besteht. Welche Wohnung nachgefragt wird, hängt dabei nicht nur von Trends, sondern auch von den ökonomischen Gegebenheiten und dem Haushaltstyp ab. Diese Komplexität wird in den Marktsegmenten abgebildet. Ziel muss die Vielfalt des Wohnraumangebots sein.

4. Stadtraumtypen des Wohnens

Für die wohnungswirtschaftliche Betrachtung spielen die räumliche und städtebauliche Komponente, sprich die Wohnlage, eine bedeutende Rolle. Eine kleinräumig differenzierte Wohnlagenkarte als Grundlage für den Mietspiegel gibt es in Magdeburg derzeit nicht. Um trotzdem das Wohnlagemerkmal zu berücksichtigen, hat Timourou eine grobe Gliederung des Stadtgebiets in sogenannte Stadtraumtypen vorgenommen. Stadtraumtypen sind Gebiete, die sich neben der Bebauungsstruktur, dem Baualter und der Art der Bauweise auch in der Bebauungsdichte und den großräumigen Lagebeziehungen ähnlich sind. Dabei weisen für Magdeburg charakteristisch alle Stadtraumtypen eine gemischte Baustruktur auf. Baualter und Art der Bauweise spielen somit nur eine untergeordnete Rolle bei der Klassifizierung.

Für die Definition und räumliche Abgrenzung der Stadtraumtypen des Wohnens wurden genannte Merkmale in Zusammenhang mit der Baustrukturkarte untersucht und untereinander abgewogen.

Abb. 51
Stadtraumtypen Magdeburgs



Im Ergebnis kristallisieren sich drei relativ homogene Räume heraus (→ siehe ABB. 51)²³.

STADTRAUMTYP A

Charakteristisch für dieses zentral gelegene Gebiet ist die funktionale Mischung oder der hohe Anteil an Dienstleistungsgebäuden, während das Zentrum gleichzeitig einen guten Wohnstandort darstellt.

Hinsichtlich der Baustruktur handelt es sich um ein gemischtes Gebiet mit innerstädtischen Wohnblöcken der 1970er und 1980er-Jahre, gründerzeitlicher Blockrandbebauung, Reformblöcken, Zeilenbebauung der 1950er und 1960er-Jahre sowie vereinzelt Villen/Stadthäusern und kleinteiliger Bebauung. Die verschiedenen Bebauungen sind dabei nicht als Siedlungen angelegt, sondern fügen sich mit ihren Gebäuden in das städtische Gefüge der Durchmischung ein. Die Bebauungsdichte ist in dem Gebiet verhältnismäßig hoch, auch wenn die Gebäude hier eine niedrigere Geschossigkeit als beispielsweise in Stadtraumtyp C aufweisen. Die angeführte Karte (→ siehe ABB. 52) zeigt das Gebiet von Stadtraumtyp A sowie dazugehörige Stadtteile.

Abb. 52
Stadtraumtyp A in Magdeburg



Stadtraumtyp A – Alte Neustadt (links) und Stadtfeld Ost (rechts)

Ergebnis// Stadtraumtypen in Magdeburg

Für die wohnungswirtschaftliche Betrachtung wesentlich ist die Wohnlage. Zur Bestimmung dieser hat Timourou das Stadtgebiet Magdeburgs in drei Stadtraumtypen gegliedert. Stadtraumtypen sind dabei Gebiete, die sich hinsichtlich ihrer Bebauungsstruktur, des Baualters, der Art der Bauweise, der Bebauungsdichte und der großräumigen Lagebeziehungen ähnlich sind:

- Beim Stadtraumtyp A handelt es sich um das Zentrum, das einerseits durch Dienstleistungsgebäude und andererseits einen guten Wohnstandort gekennzeichnet ist.
- Der Stadtraumtyp B stellt das Übergangsgebiet der innerstädtischen Bebauung zum Siedlungswohnen dar.

Im Stadtraumtyp C findet das Wohnen in Siedlungsform, sei es in Form von Siedlungen mit Gebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten (Kleinsiedlungen) oder in Wohnblöcken der 1970er und 1980er-Jahre (Großwohnsiedlungen), statt. Die historischen Ortskerne der eingemeindeten Ortschaften sind zumeist noch gut erkennbar.

²³Die drei Stadtraumtypen unterscheiden sich von der Unterteilung des Magdeburger Wohnungsbestands im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2020 in die Altstadt, die historische Stadterweiterung des 1. Rings und dem 2. Ring mit einem relativ hohen Wohnungsanteil in Gebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten.

5. Marktsegmente

Ein Wohnungsmarkt ist nicht einheitlich, sondern er unterscheidet sich nach Teil-Märkten oder Wohnungsmarktsegmenten. Dabei umfasst ein Marktsegment

- Wohnungsbestände, die sich hinsichtlich der Bauweise, der Größe und Qualität der Ausstattung und der Qualität der Wohnlage gleichen;
- ähnliche (Miet-)Preissegmente der Wohnungen;
- spezifische Nachfrager, die sich hinsichtlich des Haushaltstyps, ihrer ökonomischen Situation (Kaufkraft) und ihrer Ansprüche an die Wohnung und Wohnumgebung unterscheiden (→ siehe ABB. 55).

Die Betrachtung nach Marktsegmenten ist aus den folgenden Gründen sinnvoll:

- In einer Stadt können beispielsweise für den gesamten Wohnungsmarkt ausreichend Wohnungen vorhanden sein, während gleichzeitig Teilmärkte durch Überangebote oder Defizite gekennzeichnet sein können.
- Nachfrager interessieren sich überwiegend für Wohnungen innerhalb eines Marktsegmentes – die Standorte des entsprechenden Wohnungsangebotes stehen damit in Konkurrenz zueinander, die übrigen Wohnungen aber nicht.
- Auch bei der Entwicklung neuer Standorte kann eingeschätzt werden, welche Marktsegmente sich am ehesten platzieren lassen, denn nicht alle Angebote werden von allen Nachfragern gleichermaßen akzeptiert.
- Da die Marktsegmente auch eine räumliche Komponente enthalten, lassen sie sich gut mit den Zielen der Stadtentwicklung verknüpfen.

Dieser methodische Ansatz ermöglicht eine aktuelle Beschreibung des Wohnungsmarktes sowie die Ableitung gezielter Handlungsempfehlungen, die unterschiedlich auf jedes Marktsegment ausgerichtet sind. Damit bilden die Marktsegmente eine gute Basis für eine nachfrageorientierte Wohnungsmarktentwicklung.

Die konkrete Bildung der Magdeburger Marktsegmente erfolgt anhand der vorliegenden statistischen Daten, der Mietpreisanalysen und eigener gutachterlicher Einschätzungen unter wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten. Im Ergebnis stellen die Marktsegmente eine qualitative Beschreibung des Angebotes mit den dazugehörigen wesentlichen Zielgruppen dar.

Für die Stadt Magdeburg lassen sich die Marktsegmente in zwei Kategorien einteilen (→ siehe ABB. 56). Die erste Kategorie bilden **Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten**, die wiederum in den Siedlungs- und den kompakten Geschosswohnungsbau unterschieden werden:

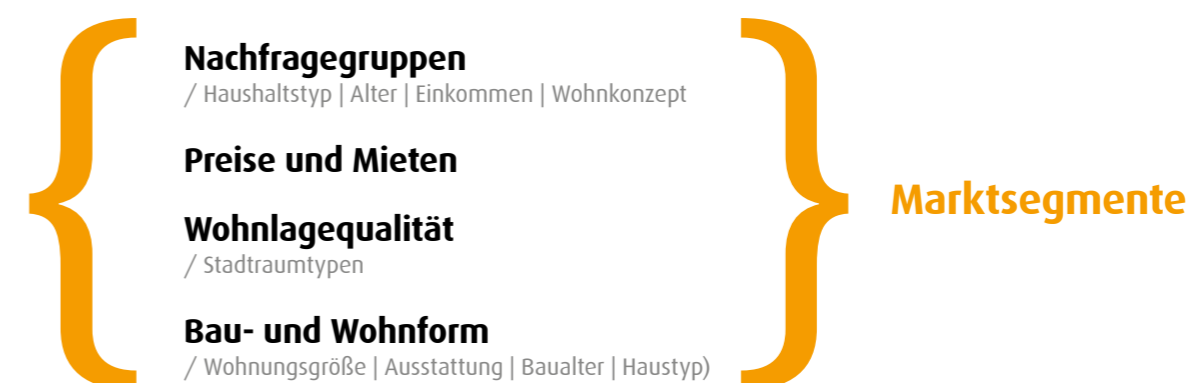
Ergebnis// Magdeburger Wohnungsmarktsegmente

Ein Wohnungsmarkt unterscheidet sich nach verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten. Ein Wohnungsmarktsegment umfasst dabei ähnliche Wohnungsbestände mit ähnlicher Wohnlagequalität (Stadtraumtypen), ähnliche (Miet-)Preissegmente sowie spezifische Nachfrager (Zielgruppen).

Der Magdeburger Wohnungsmarkt gliedert sich zunächst in Wohnungen mit mehr als zwei Wohneinheiten, die sich wiederum nach Siedlungsgeschosswohnungsbau und kompakten Geschosswohnungsbau aufteilen, und Wohnungen mit maximal 2 Wohneinheiten. Alle drei Kategorien werden zudem jeweils nach einem einfachen und einem mittleren/gehobeneren Segment differenziert.

Die Wohnungsmarktsegmente dienen der aktuellen Beschreibung des Wohnungsmarktes sowie der gezielten Formulierung von Zielen und Strategien für jedes Marktsegment.

Abb. 54
Merkmale zur Abgrenzung von Wohnungsmarktsegmenten (Darstellung: FORMFLUTDESIGN UG)



- Der **Siedlungsgeschosswohnungsbau** umfasst Geschosswohnungsbauten, die in Blöcken als Siedlung angelegt wurden und von entsprechender Infrastruktur (Kindertagesstätte, Schulen, Supermarkt, Apotheke usw.) und großen Grünflächen umgeben sind. Dazu gehören insbesondere Wohnblöcke der 1970er und 1980er-Jahre, aber auch die als Siedlung angelegte gereichte Zeilenbebauung der 1950er und 1960er-Jahre oder Reformblöcke, wie beispielsweise im Stadtteil Stadtfeld West, können dieser Kategorie zugeordnet werden. Für sie sind relativ ähnliche und kleine Grundrisse typisch. Der Siedlungsgeschosswohnungsbau umfasst dabei zwei Marktsegmente:
 - Dem einfacheren Segment sind Wohnungen mit einfachen Standards und einfacheren Lagequalitäten, zum Beispiel mit höherer Lärmbelastung, zugehörig, die insbesondere von einkommensschwächeren Haushalten bezogen werden.
 - Das mittlere bis gehobeneren Segment beschreibt Wohnungen mit gehobenerem Standard, modernen Grundrissen und Freiraumqualitäten wie einem dazugehörigen Stellplatz oder entsprechenden Grünflächen.²⁴ Hauptnachfragergruppe dieses Segments sind Familien und insbesondere 1- und 2-Personen-Haushalte mit mittlerem bis höherem Einkommen, aber auch jüngere Senioren sind vertreten.

Beide Marktsegmente des Siedlungsgeschosswohnungsbaus finden sich insbesondere im Stadtraumtyp C. Der Stadtraumtyp B weist außerdem das einfache Segment des Siedlungsgeschosswohnungsbaus auf.

- Zum **kompakten Geschosswohnungsbau** gehören Geschosswohnungen der Blockrandbebauung und des Neubaus, aber auch in innerstädtischen Wohnlagen nicht als Siedlung angelegte Reformblöcke, gereichte Zeilenbebauungen und Wohnblöcke der 1970er und 1980er-Jahre. Auch Wohnungen des kompakten Geschosswohnungsbaus werden zwei verschiedenen Marktsegmenten zugeordnet:

²⁴Das gehobene Segment ist in Magdeburg nur sehr gering vorhanden. Deswegen wird dieses gemeinsam mit dem mittleren Segment abgebildet.

- Das einfachere Segment umfasst auch hier Wohnungen mit einfachen Standards und einfacheren Lagequalitäten, insbesondere die Lärmbelastung betreffend. Nachfrager dieses Segments sind häufig einkommensschwache Familien aufgrund der, je nach Baustruktur, höheren Wohnungsfläche im Vergleich zum Siedlungsgeschosswohnungsbau. Eine weitere Hauptnachfragergruppe stellen Wohngemeinschaften Studierender dar. Kleinere Wohnungen werden von einkommensschwachen Haushalten geringerer Haushaltsgröße nachgefragt.
- Das mittlere bis gehobene Segment besteht aus Wohnungen mit gehobenerem Standard und modernen Grundrissen sowie Freiraumqualitäten wie einem dazugehörigen Stellplatz oder grünen Innenhof. Nachfrager dieses Segments sind alle Haushaltstypen mit mittlerem bis höherem Einkommen. Auch Studierende zählen aufgrund der höheren Wohnkraft als Wohngemeinschaft hierzu.

Beide Marktsegmente des kompakten Geschosswohnungsbaus finden sich sowohl im zentral gelegenen Stadtraumtyp A als auch in Stadtraumtyp B.

Die zweite Kategorie umfasst **Gebäude mit maximal zwei Wohneinheiten**. Auch hierbei wird in zwei Marktsegmente unterteilt:

- Das einfachere Segment umfasst preiswerte Häuser mit normalen Standards. Die Wohnungen befinden sich eher in einer einfachen bis mittleren Wohnlage, beispielsweise in ländlichen und weniger gut erschlossenen Gebieten oder an einer stärker befahrenen Straße. Diese werden insbesondere von einkommensschwachen Familien bezogen.
- Das mittlere bis gehobene Segment beschreibt höherpreisige Häuser mit höheren Standards in einer mittleren bis oberen, insbesondere ruhigen Wohnlage. Hauptnachfragergruppe hierfür sind Familien mit mittlerem bis höherem Einkommen.

Beide Marktsegmente der Gebäude mit maximal 2 Wohneinheiten finden sich in Stadtraumtyp B und C Magdeburgs. Aus der historischen Entwicklung ist das mittlere/gehobene Segment auch in Stadtraumtyp A vertreten. Die für dieses Segment beschriebenen Ziele und Strategien in Kapitel Handlungsfelder und -strategien treffen jedoch nicht auf entsprechende Wohnungen in Stadtraumtyp A zu, da eine Fortführung dieser Art der Bebauung in den zentralen Lagen nicht der aktuellen Stadtentwicklung entspräche.

Auch wenn sich die einzelnen Marktsegmente den drei Stadtraumtypen zuordnen lassen, ist für die Stadt Magdeburg eine kleinteilige Durchmischung der Marktsegmente im Stadtgebiet charakteristisch.

Abb. 56
Wohnungsmarktsegmente in Magdeburg (Darstellung: Timourou)



6. Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

Grundlage für die Beantwortung der Frage, wie viele Wohnungen zukünftig nachgefragt werden, bilden Bevölkerungsprognosen. Die Ergebnisse dieser müssen in einem zweiten Schritt in eine Haushaltsprognose überführt werden, da Haushalte die eigentlichen Nachfrager nach Wohnraum sind. Auf Basis der Haushaltsprognose kann dann der zukünftige quantitative Wohnungsbedarf abgeleitet werden.

6.1 Bevölkerungsprognose

BEVÖLKERUNGRÜCKGANG BIS 2035

Die Bevölkerungsprognose für Magdeburg wird vom Amt für Statistik, Digitalisierung und Wahlen gerechnet und ist eine Trendfortschreibung der vergangenen fünf Jahre. Für die Prognose werden drei Szenarien erstellt, wobei in allen drei Varianten von einem Bevölkerungsrückgang bis 2035 ausgegangen wird (→ siehe ABB. 57):

- Ergebnis der **Minimalvariante** ist ein Bevölkerungsrückgang um **-7,5 %** oder rund -18.020 Personen auf rund 221.950 Personen im Jahr 2035.
- Bei der **Durchschnittsvariante** wird von einem Rückgang um **-5,1 %** oder -12.355 Personen ausgegangen. Dies führt zu einer Einwohnerzahl von rund 227.615 Personen im Jahr 2035.
- In der **Maximalvariante** beträgt der Bevölkerungsrückgang **-3 %**. Die Einwohnerzahl verringert sich dabei um rund 7.300 Personen auf rund 232.670 Personen 2035.

In der aktuellen Bevölkerungsprognose wird jedoch ein zusätzlicher Zuzug durch die Ansiedlung von Intel in Magdeburg nicht berücksichtigt. Welchen Umfang diese zusätzliche Nachfrage ausmacht und welche Wohnungen nachgefragt werden, wird in Kapitel Handlungsfelder und -strategien genauer analysiert.

WENIGER FAMILIEN, MEHR JUNGE ERWACHSENE

Mit Blick auf die Altersgruppen wird deutlich, dass der Bevölkerungsrückgang insbesondere auf einer sinkenden Zahl der 30- bis unter 45-Jährigen basiert (→ siehe ABB. 58), was auf die Alterung der geburtschwachen Jahrgänge der 1990er-Jahre zurückzuführen ist. Die Zahl der Personen dieser Altersgruppe wird um -21,5 % oder -10.655 Personen (Durchschnittsvariante) bis 2035 sinken. In Kombination mit einem Rückgang der unter 6-Jährigen um -14,4 % oder rund 1.825 Personen wird deutlich, dass die Zahl der jungen Familien in Magdeburg bis 2035 zurückgehen wird.

Ergebnis// Bevölkerungsrückgang und leicht positive Entwicklung der Haushaltszahl

Bei der Bevölkerungsprognose der Stadt Magdeburg handelt es sich um eine Trendfortschreibung der vergangenen 5 Jahre. Prognostiziert wird ein Bevölkerungsrückgang bis 2035. Dabei wird die Zahl der Familien sinken, während die der jungen Erwachsenen steigen wird. Die Zahl der älteren Senioren wird hingegen leicht abnehmen. Mit der Entwicklung der Altersstruktur geht ein Generationswechsel in den Wohnungsbeständen der älteren Senioren sowie eine leicht abnehmende Nachfrage nach Wohnungen in Gebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten einher.

Die eigentlichen Nachfrager nach Wohnraum sind die Haushalte. Entsprechend hat die Stadt Magdeburg eine Haushaltsprognose, die auf einer Trendfortschreibung der vergangenen fünf Jahre sowie Annahmen eines auch zukünftig anhaltenden Haushaltsverkleinerungsprozesses beruhen, berechnet. Aufgrund des Effekts wird die Zahl der Haushalte trotz des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs um rund +290 Haushalte leicht steigen.

Abb. 57
Bevölkerungsprognose der Stadt Magdeburg 2021 bis 2035
(Datengrundlage: Stadt Magdeburg; Berechnungen/Darstellung: Timourou)

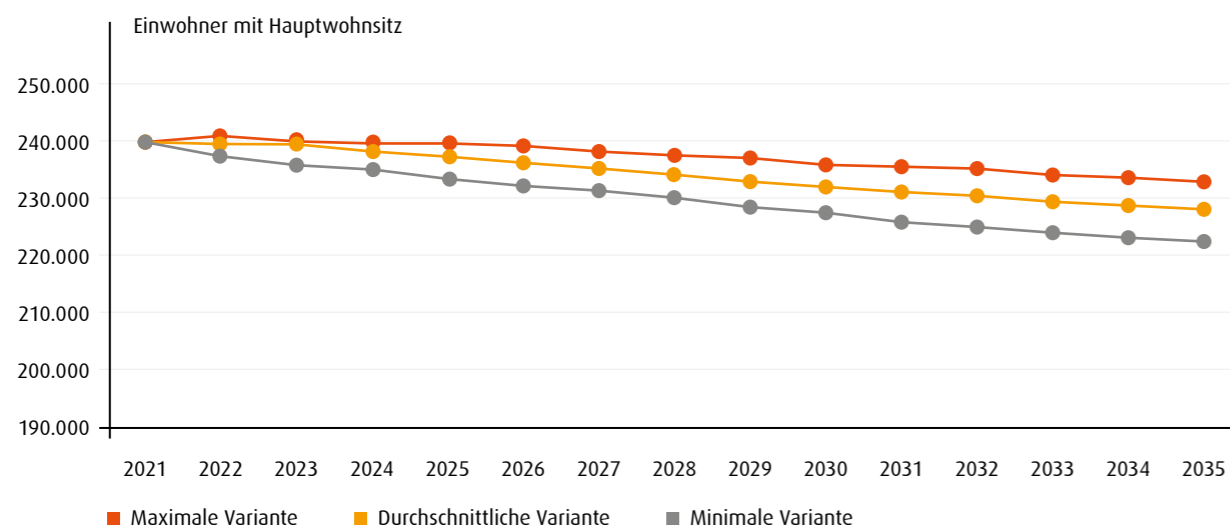
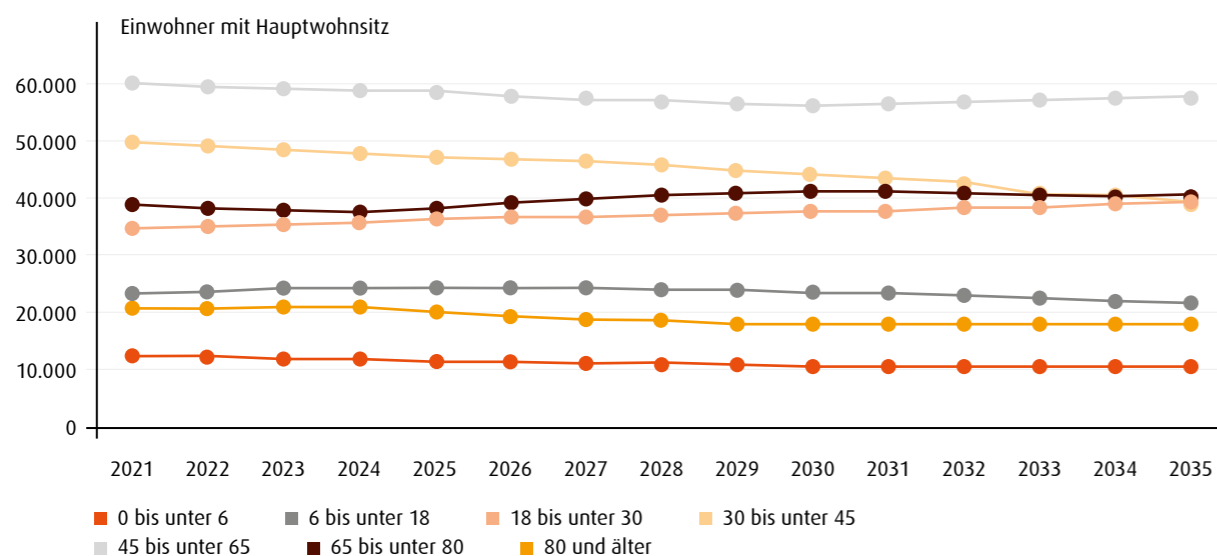


Abb. 58
Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen in Magdeburg 2021 bis 2035
(Datengrundlage: Stadt Magdeburg; Berechnungen/Darstellung: Timourou)



Hinsichtlich der älteren Familien wird die Zahl der 6- bis unter 18-jährigen bis 2025 leicht steigen und dann bis 2035 ebenfalls, jedoch weniger stark sinken.

Auch die Zahl der Erwerbstätigen wird im Alter von 45 bis unter 65 Jahren bis 2030 sinken, anschließend jedoch wieder leicht steigen. Im Vergleich dazu wird die Zahl der 18- bis unter 30-jährigen, zu denen auch die Studierenden zählen, steigen um +13,5 % oder rund 4.720 Personen in der Durchschnittsvariante. Dies ist eine Folge des leichten Geburtenanstiegs der letzten 20 Jahre.

Mit dem Augenmerk auf die älteren Personengruppen wird erkennbar, dass der Alterungsprozess in Magdeburg bereits relativ weit fortgeschritten ist. Damit wird die Zahl der 80-jährigen und älter bis 2035 um -12,9 % oder rund -2.700 Personen sinken. Die Zahl der jüngeren Senioren im Alter von 65 bis unter 80 Jahren wird hingegen leicht, um 4,9 % oder rund 1.890 Personen, bis 2035 steigen.

GENERATIONSWECHEL UND LEICHT ABNEHMENDE NACHFRAGE NACH GEBÄUDEN MIT MAXIMAL ZWEI WOHNHEITEN

Die zukünftige Entwicklung der Bevölkerung nach Altersgruppen gibt Auskunft über die Veränderungen der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Das bedeutet, dass

- in den von älteren Senioren am meisten bewohnten Wohnungsbeständen ein Generationswechsel zu erwarten ist. Dies betrifft insbesondere den Geschosswohnungsbau zuerst der 1950er und 1960er-Jahre und dann der 1970er und 1980er-Jahre ebenso wie die Kleinsiedlungen gleichen Baualters.
- Mit dem Rückgang der jungen Familien ist gleichzeitig eine leicht abnehmende Nachfrage nach Gebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten bis 2035 zu erwarten.

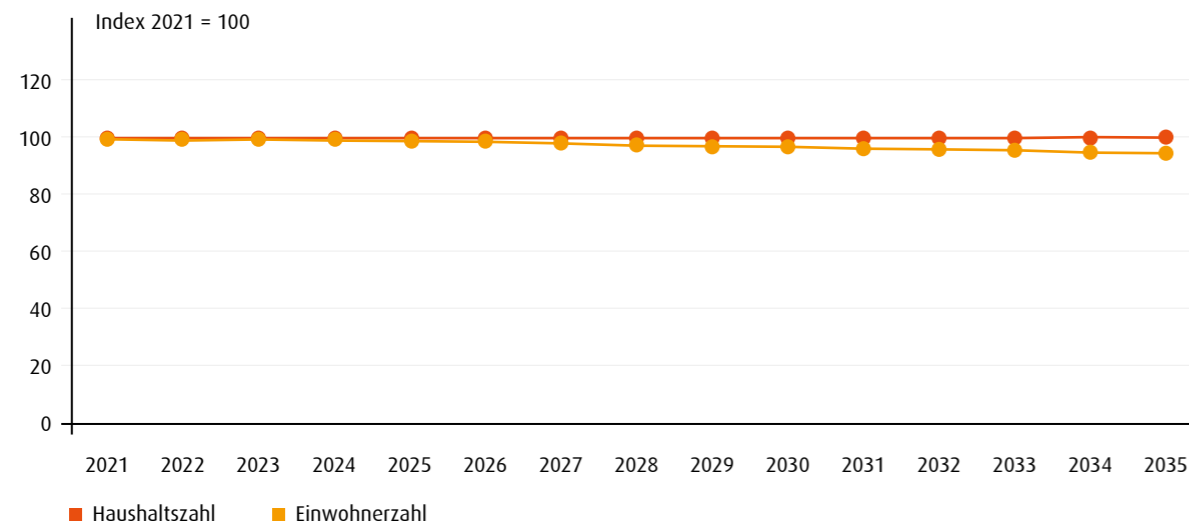
6.2 Haushaltsprognose

Die eigentlichen Nachfrager nach Wohnraum sind nicht die Einwohner, sondern die Haushalte, da jeder Haushalt eine Wohnung nachfragt. Deswegen hat das Amt für Statistik, Digitalisierung und Wahlen der Stadt Magdeburg aus der durchschnittlichen Variante der Bevölkerungsprognose eine Haushaltsprognose abgeleitet. Die Haushaltsprognose bezieht sich dabei, anders als die Bevölkerungsprognose, nicht auf die mit Hauptwohnsitz gemeldeten Personen in Magdeburg, sondern auf die wohnberechtigte Bevölkerung. Es handelt sich auch bei dieser Prognose um eine Trendfortschreibung der Entwicklungen in den vergangenen fünf Jahren.

Damit wird auch von einem weiteren Haushaltsverkleinerungseffekt ausgegangen, der vor allem auf einen Verhaltenseffekt länger allein zu leben beruht (Singularisierung). Dieser Trend kann bundesweit seit Jahrzehnten unabhängig von der demographischen Entwicklung beobachtet werden.

Dieser Verhaltenseffekt fließt in die Haushaltsprognose rechnerisch folgendermaßen mit ein: Es wurde eine um demographische Effekte bereinigte mittlere Veränderung der Haushalte in den Jahren 2017 bis 2021 ermittelt und als Ausgangswert angesetzt. Dabei wurde angenommen, dass sich diese Veränderung ab 2023 stetig abschwächt und im Jahr 2035 25 % des aktuellen Niveaus erreicht.

Abb. 59
Haushalts- und Bevölkerungsprognose für Magdeburg im indexierten Verlauf
(Datengrundlage: Stadt Magdeburg; Berechnungen/Darstellung: Timourou)



Im Ergebnis sinkt die Haushaltsgröße entsprechend von 1,73 Personen pro Haushalt im Jahr 2021 auf 1,64 Personen pro Haushalt im Jahr 2035 (→ siehe ABB. 60).

Das Problem der Haushalte, das in Kapitel 2.1 (→ siehe Informationskasten S. 10) oder der Analyse der Haushaltsentwicklung in Magdeburg beschrieben wurde, trifft auch auf die Haushaltsprognose zu, das heißt, die Zahl der 1-Personen-Haushalte wird überzeichnet. Entsprechend ist weniger auf die absoluten Zahlen zu Beginn und Ende der Prognose als auf die Veränderung der Haushaltszahl im Zeitverlauf zu achten.²⁵

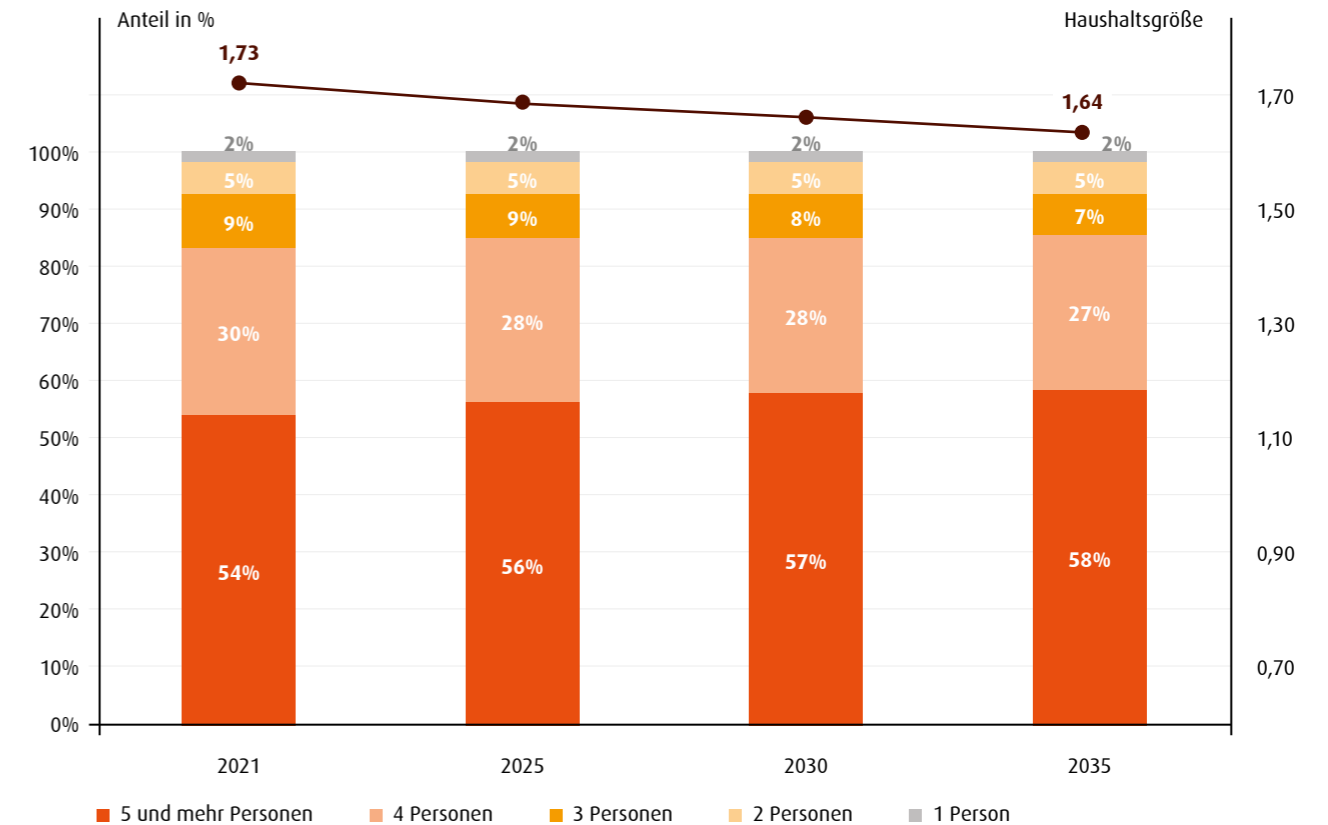
MEHR HAUSHALTE 2035 – TROTZ SINKENDER BEVÖLKERUNGSZAHL

Der Haushaltsverkleinerungsprozess führt dazu, dass trotz sinkender Bevölkerungszahl die Zahl der Haushalte bis 2035 leicht um **+292 Haushalte** auf 138.770 Haushalte steigen wird (→ siehe ABB. 59).

MEHR 1-, WENIGER 2- UND 3-PERSONENHAUSHALTE

Die Verteilung der Haushalte nach Personenanzahl wird sich dahingehend entwickeln, dass der Anteil an 1-Personen-Haushalten von 54 % auf 58 % im Jahr 2035 steigen wird (→ siehe ABB. 60). Dies passiert vor allem zulasten der 2- und 3-Personenhaushalte. Die geringen Anteile an 4-, 5- und mehr Personenhaushalte bleiben im Zeitraum 2021 bis 2035 hingegen konstant.

Abb. 60
Haushaltsprognose nach Verteilung der Haushaltsgrößen für Magdeburg
(Datengrundlage: Stadt Magdeburg; Berechnungen/Darstellung: Timourou)



²⁵ Entsprechend wird die Haushaltsprognose nur im indexierten Verlauf dargestellt (→ siehe ABB. 59).

7. Zukünftige Wohnungsnachfrage

Der zukünftige Wohnungsbedarf in der Stadt Magdeburg setzt sich aus drei verschiedenen Elementen zusammen, die zu berücksichtigen sind (→ siehe ABB. 61). Als Erstes hängt der Wohnungsbedarf von der absoluten Entwicklung der Haushalte ab, denn zusätzliche Haushalte ergeben eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnungen, weniger Haushalte bedeuten Leerstand. Das Ergebnis der Haushaltsprognose entspricht somit der **quantitativen Nachfrage**.

Neben dem quantitativen Gesichtspunkt kann jedoch auch ein Bedarf aus der **qualitativen Nachfrage** heraus entstehen. Der qualitativen Nachfrage nach neuen Wohnqualitäten und -formen (moderne Grundrisse und Ausstattung, altersgerechtes Wohnen, ökologische Bauweisen, besondere Wohnlagen, Wohnen in alternativen Formen des „Ein- und Zweifamilienhauses“ etc.) muss Rechnung getragen werden, wenn es die Wohnformen nicht oder nicht ausreichend im derzeitigen Wohnungsbestand gibt und sich diese auch nicht durch Umbau und Modernisierung im Bestand schaffen lassen. Deswegen wird auch bei Wohnungsleerständen in einer Stadt trotzdem neu gebaut. Zu dieser qualitativen Zusatznachfrage zählen der Eigenheimbau und der Geschosswohnungsbau.

Abb. 61
Drei Elemente des zukünftigen Wohnraumbedarfs (Darstellung: FORMFLUTDESIGN UG)



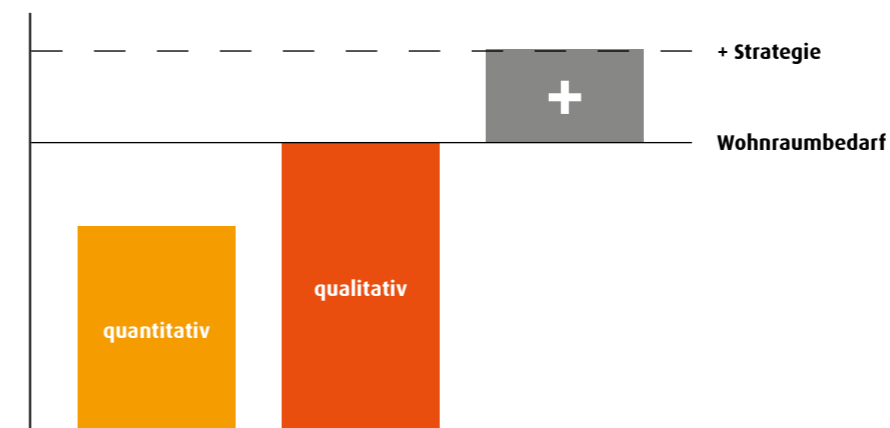
Ergebnis// Der zukünftige Wohnungsbedarf in der Stadt Magdeburg

Der zukünftige Wohnungsbedarf in der Stadt Magdeburg setzt sich aus der quantitativen Nachfrage, der qualitativen Nachfrage und dem strategischen Zusatzangebot zusammen:

- Die quantitative Nachfrage umfasst rund 290 zusätzliche Wohnungen bis 2035.
- Ergebnis des Schätzverfahrens der qualitativen Nachfrage nach neuen Wohnqualitäten und -formen sind rund 4.380 zusätzliche Wohnungen bis 2035.
- Das strategische Zusatzangebot ist in Magdeburg hinsichtlich der Ansiedlung durch intel bedeutend und hängt von den wohnungspolitischen Zielstellungen der Stadt ab.

Da die qualitative Nachfrage größer als die quantitative Nachfrage ist, steigt die Leerstandsquote, ohne parallelen Wohnungsabgang, bis 2035 auf 14,1 % an.

Abb. 62
Quantitative Wohnungsnachfrage fällt geringer aus als qualitative Nachfrage (Darstellung: Timourou)



Des Weiteren besteht die Möglichkeit, mit besonderen Wohnungsangeboten die Nachfrage zu beeinflussen (angebotsorientierte Strategie). Beispielsweise kann durch die Schaffung von weiteren Angeboten besonderer Wohnformen die Nachfrage besser gehalten und mehr Zuzug generiert werden. Dieses **strategische Zusatzangebot** spielt auch hinsichtlich der Frage des Zuzugs durch die intel-Ansiedelung eine wesentliche Rolle. Ob und in welchem Umfang solche Strategien umgesetzt werden sollen, hängt von den wohnungspolitischen Zielstellungen der Stadt ab.

Im Fall der Stadt Magdeburg wird entsprechend den Ergebnissen der Haushaltsprognose zukünftig ein leichter **Nachfrageanstieg** erwartet. Dabei stellt sich die Frage, ob dieser zusätzliche Bedarf mit leer stehenden Wohnungen im Bestand gedeckt werden kann. Zusätzlich besteht ein Neubaubedarf aus der qualitativen Nachfrage nach neuen Wohnqualitäten und -formen heraus. Da dieser höher ausfällt als der quantitative Bedarf, bringt er entsprechenden Leerstand mit sich, wenn gleichzeitig kein Wohnungsabgang stattfindet (→ siehe ABB. 62).

7.1 Die quantitative Wohnraumnachfrage

Die quantitative Wohnraumnachfrage basiert auf der Veränderung der Haushaltszahl, wie in der Haushaltsprognose ermittelt. Das heißt, jeder zusätzliche Haushalt benötigt zusätzlichen Wohnraum. Demzufolge bedarf es aus quantitativer Perspektive bis 2035 **+292 zusätzliche Wohnungen** in der Stadt Magdeburg.

Diese berechnete Wohnungsnachfrage kann in der Realität etwas geringer ausfallen, wenn die Anzahl an stationär versorgten Pflegebedürftigen steigt. In diesem Fall würden diese Personen keine Wohnung, sondern einen Platz in einem Pflegeheim nachfragen.

Information// Exakt oder ungefähr?

Die Abschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfs ist mit zahlreichen Unwägbarkeiten verbunden, die größer werden, je weiter in die Zukunft geschaut wird. Dem könnte man mit Rundungen der Werte oder der Angabe von Spannen Rechnung tragen. Dies wäre für einzelne Werte unproblematisch, sobald aber zum Beispiel Spannen addiert werden, ergeben sich große Darstellungsprobleme, Werte sind unter Umständen nicht mehr nachvollziehbar. Da es sich hier aber um Vorausberechnungen mit mathematischen Modellen handelt, ergeben sich immer exakte Werte. Mit ihnen kann unproblematisch in beliebiger Weise weiter gerechnet werden. Bei der Interpretation ist jedoch zu beachten, dass die Werte zwar exakt berechnet sind, es sich tatsächlich aber um ungefähre Werte und Größenordnungen handelt.

In Magdeburg wird jedoch kein nennenswerter weiterer Alterungsprozess erwartet, sodass dieser Effekt in den folgenden Berechnungen nicht weiter berücksichtigt wird.

Wichtig ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Berechnungen um zusätzliche Wohnungen handelt. Dies ist nicht mit Neubau gleichzusetzen, denn die benötigten Wohnungen können auch durch Maßnahmen im Bestand entstehen. Entscheidend ist somit die Veränderung des Wohnungsbestandes in der Summe, welche im Rahmen einer laufenden Wohnungsmarktbeobachtung erfasst werden kann.

7.2 Die qualitative Wohnraumnachfrage

Die qualitative Zusatznachfrage geht von Haushalten aus, die bereits in der Stadt Magdeburg wohnen, jedoch andere Wohnformen wünschen, als sie bisher nutzen. Dabei kann es sich um Wohnformen handeln, die noch gar nicht oder auch zu wenig am Wohnungsmarkt vorhanden sind und sich auch nicht in jedem Fall durch Umbau oder Modernisierung im Bestand schaffen lassen. Dazu gehören zum Beispiel spezifische Wohnungsqualitäten wie Barrierefreiheit, hohe energetische Standards, besondere Wohnlagen, Freiraumqualitäten oder die Eigentumsbildung. Insofern sind auch bei Wohnungsmärkten mit Leerständen neue, durch Neubau oder Umnutzung entstehende Wohnungen erforderlich, um die Nachfragewünsche zu befriedigen.

Die Größenordnung der qualitativen Zusatznachfrage hängt von einer Reihe nicht exakt berechenbarer Faktoren ab, wie den Qualitäten des vorhandenen Bestandes, der Größe des Leerstandes, den Einkommen der Haushalte oder dem Anteil anspruchsvoller und kommunikativer Haushalte als den wesentlichen Trendsettern für neue Wohnformen.

Um diese Größenordnung abzubilden, hat Timourov ein Schätzverfahren entwickelt. Dieses basiert auf anteiligen Umzugsquoten, da Umzüge innerhalb einer Stadt zu einem großen Teil wohnungsmarktbedingt sind. Das heißt, Anlass für einen Umzug ist die Suche nach einer größeren, kleineren, günstigeren oder besseren Wohnung. Die Werte basieren auf Erfahrungen aus zahlreichen Mieterbefragungen. Im Fall von Magdeburg wird angenommen,

- dass der größte Teil des Umzugs innerhalb des **Geschosswohnungsbestandes** geschieht.
- dass zu Beginn des Prognosezeitraums rund 1,30 % der jährlichen Umzüge **neue Wohnungen** im Geschosswohnungsbau, die neuen qualitativen Anforderungen entsprechen, und rund 2,35 % der Umzüge neue Wohnungen in Gebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten zusätzlich nachfragen.
- dass sich ein Teil des **Leerstandes** durch Modernisierung am Markt platzieren lässt. Da sich zudem die Leerstandszahlen im Zeitverlauf erhöhen (→ siehe ABB. 65), sinkt der Anteil jährlicher Umzüge im Geschosswohnungsbau, der neue Wohnungen zusätzlich nachfragt, auf 1,08 % im Jahr 2035.

Information// Warum kein Ersatzbedarf berechnet wird

Gelegentlich ist es sinnvoll, Wohngebäude mit schlechter Wohnqualität, geringer Wärmeeffizienz und schwierigen Grundrissen abzureißen und durch einen modernen Neubau zu ersetzen, den sogenannten Ersatzneubau.

In der Praxis handelt es sich beim Ersatzbedarf um eine betriebswirtschaftliche und somit strategische Fragestellung. Ist das Verhältnis der Mieteinnahmen zu Modernisierungskosten oder zu Neubaukosten günstiger? Die Entscheidung für einen Abriss hängt also von der betriebswirtschaftlichen Entscheidung des Eigentümers ab, was nur mit großen Unsicherheiten prognostizierbar ist.

Darüber hinaus ist Ersatzneubau nicht mit zusätzlichen Wohnungen gleichzusetzen. In der Statistik tauchen sie zwar als Baufertigstellungen auf, gleichzeitig aber auch bei den Abgängen. Unterm Strich kann es sein, dass sich trotz Neubau die Zahl der zusätzlichen Wohnungen kaum ändert.

- dass mit der prognostizierten **Abnahme der Anzahl der 30- bis unter 45-Jährigen** (→ siehe Kapitel 6.1) – dabei handelt es sich um die zentrale Gruppe der Eigentümersbildner von Gebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten – auch die Erwerbszahl von Gebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten abnimmt.
- dass **Suburbanisierung** weiter abgeschwächt stattfindet.
- dass die **ökonomischen Rahmenbedingungen** für den Erwerb von Gebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten **ungünstiger werden**. Dabei nimmt der Anteil der Schwellenhaushalte, die einen solchen Erwerb tätigen, ab, während der Anteil der Haushalte mit höherem Einkommen, die Gebäude mit maximal 2 Wohneinheiten erwerben, gleichbleibt.

Zudem wird davon ausgegangen, dass der **Bestandsmarkt** von Gebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten im Zeitverlauf **bedeutender** wird. Es wird geschätzt, dass bereits im Jahr 2021 der Erwerb von Bestandshäusern mit maximal 2 Wohneinheiten eine große Rolle im Markt spielt und ihr Marktanteil rund 50 % beträgt. Dies wären rund 260 Wohnungen jährlich. Da laut der Bevölkerungsprognose der Stadt Magdeburg kein starker demographischer Effekt durch einen deutlichen Anstieg der Zahl der 80-Jährigen und älter zu erwarten ist (→ siehe Kapitel 6.1), wird angenommen, dass diese Erwerbszahl bis 2035 ungefähr konstant bleibt. Der Marktanteil des Bestands wird hingegen zunehmen: In der Berechnung wird davon ausgegangen, dass im Jahr **2035 zwei Drittel des Erwerbs** von Wohnungen in Gebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten im Bestand stattfinden.

In den Jahren 2016 bis 2020 wurden im Durchschnitt 5,2 Wohnungen in Gebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen in Magdeburg neu gebaut (→ siehe ABB. 63). Dies entspricht durchschnittlich 250 Wohnungen pro Jahr oder insgesamt 1.750 neuen Wohnungen. Im Zeitverlauf unterliegen die Baufertigstellungen typischerweise gewissen Schwankungen, wobei das Jahr 2019 mit 289 Wohnungen die höchste Zahl an Baufertigstellungen aufweist. In diesem Jahr beträgt die Neubauquote, wie auch in den Jahren 2014 und 2015, 6 Wohnungen.

Abb. 63
Neubauquoten für Wohnungen in Gebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten in Magdeburg
(Datengrundlage: Stadt Magdeburg, Landesamt für Statistik Sachsen-Anhalt; Berechnungen und Darstellung: Timourou)

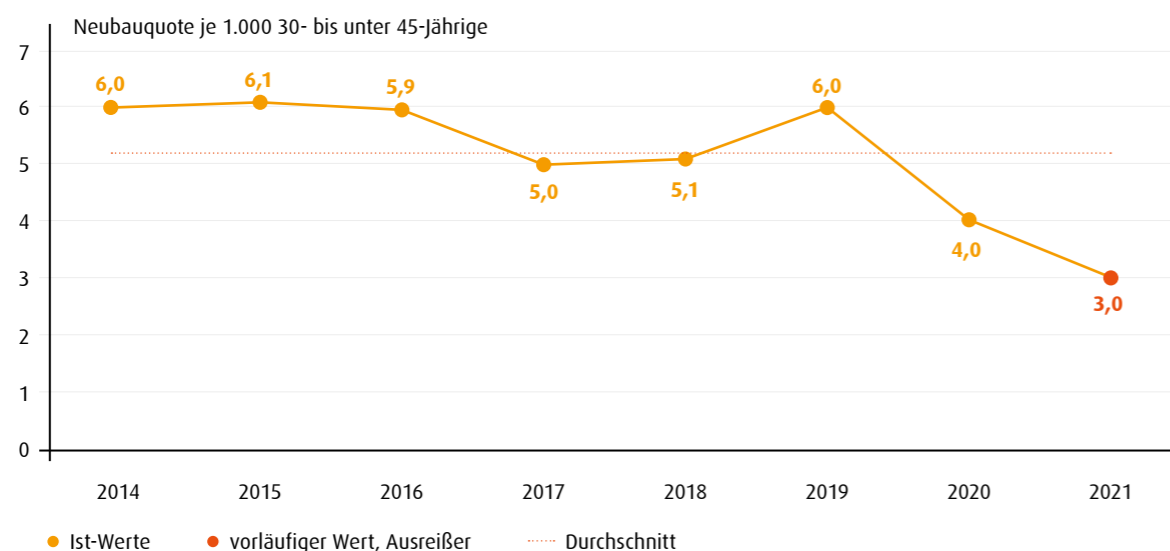
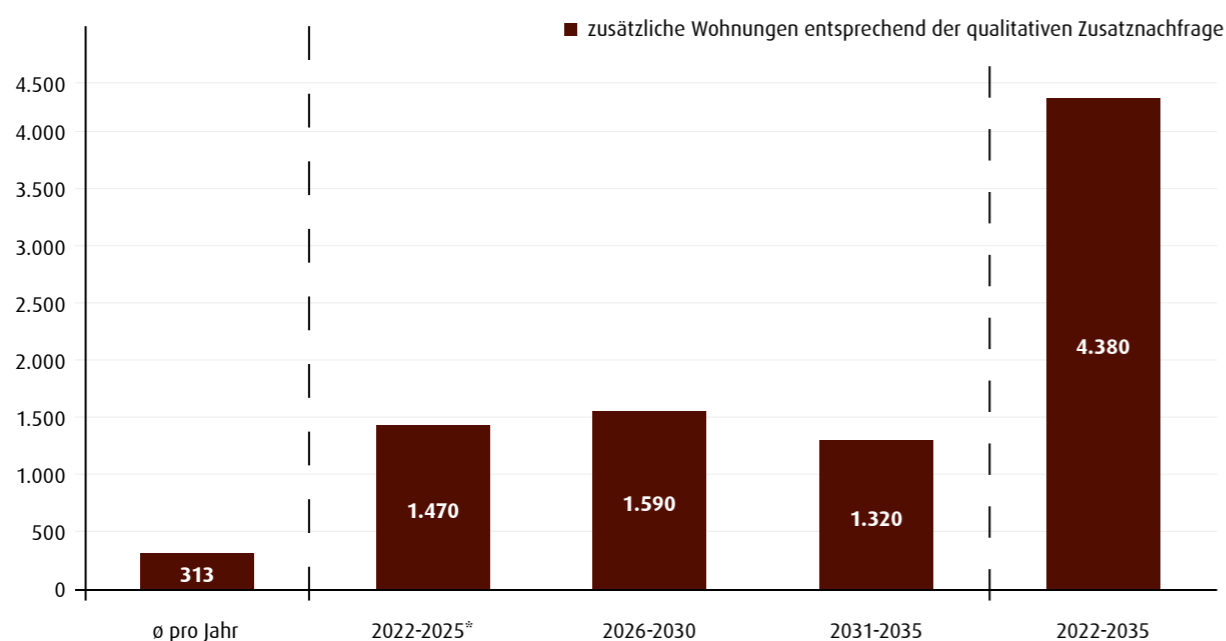


Abb. 64
Qualitative Nachfrage nach Wohnungen in Magdeburg bis 2035
(Datengrundlage: Stadt Magdeburg; Berechnungen/Darstellung: Timourou)



* Zeitraum umfasst nur 4 Jahre im Vergleich zu den folgenden Zeiträumen (je 5 Jahre)

Als Ausreißer hinsichtlich der geringen Zahl an Baufertigstellungen kann der vorläufige Wert aus dem Jahr 2021 betrachtet werden: In diesem Jahr wurden lediglich 139 Wohnungen in Gebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten fertiggestellt, was einer vorläufigen Neubauquote von 3 Wohnungen entspricht. Da es sich sowohl um einen vorläufigen Wert als auch ein Ausreißerjahr handelt, wurde dieser Wert nicht mit in die Auswertung aufgenommen.

Aufgrund beschriebener Annahmen **sinkt die Neubauquote** für Wohnungen in Gebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten auf **3,3 Wohnungen** je 1.000 30- bis unter 45-Jährige im Jahr **2035**. Dies entspricht 127 zusätzlicher Wohnungen in Gebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten.

Im Ergebnis kann für Magdeburg von einer qualitativen Zusatznachfrage in den Jahren 2022 bis 2035 von ungefähr **313 Wohnungen pro Jahr oder insgesamt rund 4.380 Wohnungen** ausgegangen werden (→ siehe ABB. 64). Diese Nachfrage nimmt im Zeitverlauf ab.

Neben dem Ziel, die Wohnwünsche der ansässigen Bevölkerung zu erfüllen, kann die Schaffung zeitgemäßer und besonderer Wohnformen Zuzüge generieren oder Knappheiten in einzelnen Marktsegmenten entgegenwirken. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der Zuzüge durch die intel-Ansiedlung in Magdeburg von großer Bedeutung. Wie hoch die zusätzliche Nachfrage durch die intel-Ansiedlung einzuschätzen ist, wird in Kapitel Handlungsfelder und -strategien genauer ausgeführt.

7.3 Schlussfolgerungen und Wohnungsbilanz

Aus den vorhergehenden Überlegungen und Berechnungen können folgende zukünftige Wohnungsbedarfe bis 2035 abgeleitet werden:

- Laut Vorausberechnung wird die Anzahl der Haushalte bis 2035 um **+292 Haushalte** leicht steigen. Aus der quantitativen Wohnungsnachfrage kann demnach ein entsprechender, überschaubarer Wohnungsbedarf bis 2035 abgeleitet werden (→ siehe ABB. 65).
- Die qualitative Nachfrage nach Wohnungen hängt von verschiedenen Faktoren wie der demographischen Entwicklung, der wirtschaftlichen Entwicklung und damit den finanziellen Möglichkeiten der Haushalte, einem zunehmenden Marktanteil im Bestand und steigenden Leerstandszahlen ab. Dem Schätzverfahren entsprechend umfasst die qualitative Zusatznachfrage für den Zeitraum 2022 bis 2035 **rund 4.380 zusätzliche Wohnungen** oder durchschnittlich jährlich 313 zusätzliche Wohnungen.
- Das strategische Zusatzangebot spielt hinsichtlich der Ansiedlung von intel eine bedeutende Rolle. Größenordnungen des dadurch entstehenden zusätzlichen Bedarfs werden in Kapitel Handlungsfelder und -strategien erörtert und in dieser Wohnungsbilanz vorerst nicht berücksichtigt.

Insgesamt fällt die qualitative Nachfrage somit größer aus als die quantitative Nachfrage. Entsprechend wird die Leerstandszahl ohne parallelen Wohnungsabgang auf rund 17.430 leer stehende Wohnungen im Jahr 2035 steigen. Dies entspricht einem Anstieg der Leerstandsquote von 11,2 % im Jahr 2021 auf 14,1 % im Jahr 2035.

Bei der Prognose der zukünftigen Wohnungsnachfrage handelt es sich nicht um Planzahlen, die es zu erfüllen gilt. Sie zeigt lediglich auf, welche Chancen und welche Risiken im Magdeburger Wohnungsmarkt bestehen. Die Stadt Magdeburg muss die prognostizierten Entwicklungen nicht als gegeben hinnehmen, sondern kann sie durch gezieltes Handeln in gewissen Umfang beeinflussen. Welche Ziele erreichbar und welche Strategien dafür erforderlich sind, ist Gegenstand der Handlungsfelder.

Abb. 65
Wohnungsbilanz und Leerstandsquote (Geschosswohnungsbau) in Magdeburg bis 2035
(Datengrundlage: Stadt Magdeburg; Berechnungen/Darstellung: Timourou)

	2021	2022-2025*	2026-2030	2031-2035	2022-2035	2035
Haushalte	138.478	502	-90	-120	292	138.770
Bautätigkeit zusätzlicher Wohnungen		1.470	1.590	1.320	4.380	
Leerstand im Geschosswohnungsbau	13.340	970	1.680	1.440	4.090	17.430
Leerstandsquote (Geschosswohnungsbau)	11,2%			21.729	9.591	14,1%

* Zeitraum umfasst nur 4 Jahre im Vergleich zu den folgenden Zeiträumen (je 5 Jahre)

8. Handlungsfelder

Mit den Analysen und der Wohnraumbedarfsprognose wurde aufgezeigt, dass die quantitativ zusätzliche Nachfrage nach Wohnungen – ohne den potenziellen Zuzug von Intel-Mitarbeitern – nur gering ausfällt. Da sich aber die qualitative Wohnraumnachfrage weiter ändert, besteht ein Bedarf an einer Wohnraumentwicklung.

Das Eingehen auf die qualitative Wohnraumnachfrage ist von wesentlicher Bedeutung, um die Bevölkerung in der Stadt zu halten und kein Wegzug aufgrund eines mangelnden qualitativen Angebots zu generieren. Dabei muss jedoch beachtet werden, dass bei der Schaffung neuer Wohnungen entsprechend der qualitativen Wohnraumnachfrage zusätzlicher Leerstand entsteht.

Durch die Ansiedlung der Intel-Fabrik in Magdeburg besteht ein Zuzugspotenzial der dort Beschäftigten. Die Stadt Magdeburg kann entsprechend ein strategisches Zusatzangebot für diese Nachfragergruppen sowohl im Bestand als auch im Neubau schaffen.

Mit dem Zuzug von Beschäftigten im Zuge der Ansiedlung von Intel wächst die Gesamtnachfrage auf dem Magdeburger Wohnungsmarkt. Trotz des Leerstands können dadurch Knappheiten in einzelnen Marktsegmenten entstehen, die durch Erweiterung entsprechender Wohnungsangebote verringert werden können.

Die strategischen Handlungsansätze für Angebote sowohl für die qualitative Wohnraumnachfrage als auch für die Zusatzangebote für die Ansiedlung von Intel sollen in sechs Handlungsfeldern für die Stadt Magdeburg erarbeitet werden. Diese sind

- studentisches Wohnen
- Wohnen für Familien
- Wohnen für einkommensschwache Haushalte
- Wohnen im Alter
- Wohnraumbedarf durch die Intel-Ansiedlung
- Wohnbauflächenangebot

Zu Beginn jedes Handlungsfelds soll eine vertiefende Analyse dargestellt werden. Dabei stehen die Zielgruppen des Wohnraumangebots für jedes Handlungsfeld im Vordergrund. Passend dazu wird das bestehende Angebot erörtert und daraus erforderliche Bedarfe abgeleitet. Darauf aufbauend werden entsprechende Prognosen sowie zukünftige Trends beschrieben, um den Handlungsbedarf weiter darzulegen. Es resultieren schlussendlich die einzelnen Ziele und daraus abgeleitete Strategien. Zur Umsetzung dieser werden räumliche Schwerpunkte aufgezeigt, sofern sich solche festlegen oder bestimmen lassen.

8.1 STUDENTISCHES WOHNEN

8.1.1 VERTIEFENDE ANALYSE

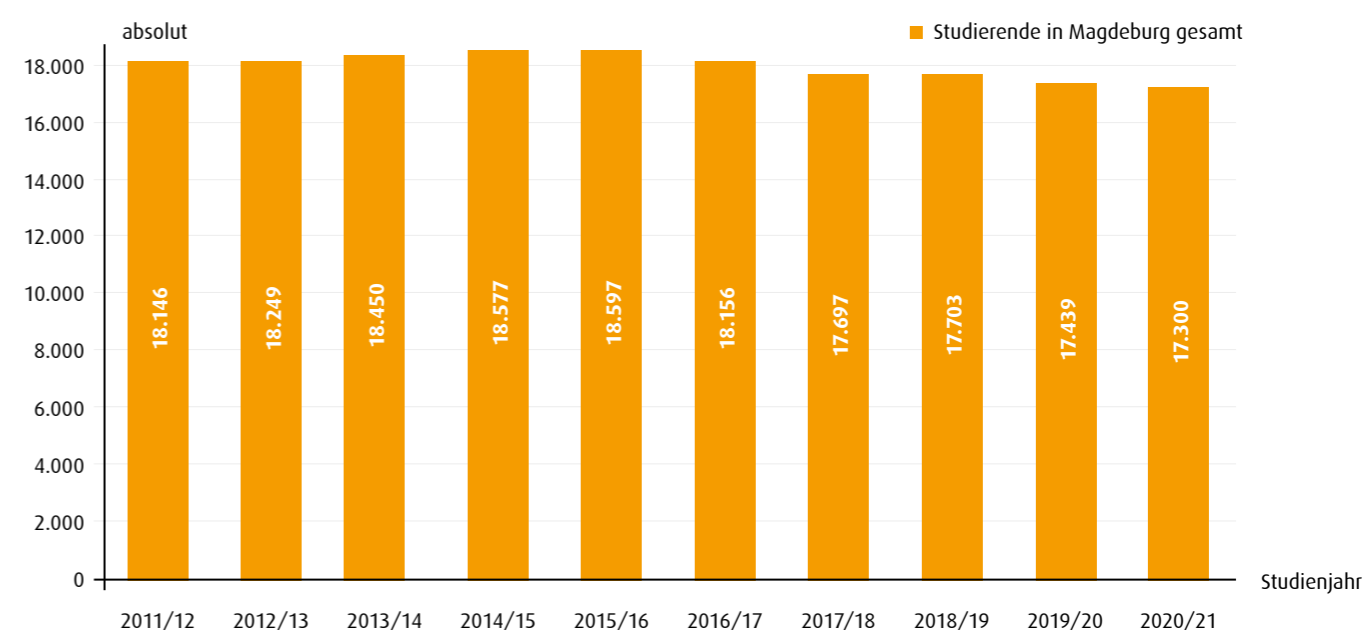
Magdeburg ist mit der Otto-von-Guericke-Universität und der Hochschule Magdeburg-Stendal²⁶ ein wichtiger Hochschulstandort in Sachsen-Anhalt. Im Unterschied zu anderen Zielgruppen hängt die Frage, wie viele Studierende in Magdeburg wohnen, stark vom Zuzug ab. Die Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen bildet die stärkste Zuzugsgruppe in Magdeburg. Damit sind die Studierenden in Magdeburg nicht nur für die Entwicklung der Bevölkerungszahl ein wichtiger Faktor, sie bilden auch eine hervorzuhebende Nachfragergruppe auf dem Wohnungsmarkt.

²⁶ Ein Teil der Hochschule befindet sich am Standort Stendal.

STUDIENDENZAHLEN SEIT 2015/2016 RÜCKLÄUFIG

Das Ausmaß des Zuzugs hängt dabei im Wesentlichen von der Attraktivität Magdeburgs als Universitätsstadt und von den demographischen Entwicklungen in den Herkunftsgebieten ab. Die Zahl der Studierenden in Magdeburg hat sich bis zum Studienjahr 2015/2016 positiv entwickelt, ist aber seitdem leicht rückläufig (→ siehe ABB. 66). Dieser Rückgang begründet sich vor allem in den geburtenschwachen Jahrgängen der 1990er-Jahre sowie pandemiebedingt geringeren Studierendenzahlen in den Studienjahren 2019/2020 und 2020/2021. Der Rückgang fällt im Zeitraum 2014 bis 2020 insgesamt etwas geringer (-7 %) als die Abnahme der Anzahl der 18- bis unter 30-Jährigen mit Hauptwohnsitz in Magdeburg (-13 %) aus.

Abb. 66
Zahl der Studierenden in Magdeburg
(Datengrundlage: Kultusministerkonferenz 2021; Berechnungen und Darstellung: Timourou)



STÄRKERER ZUZUG AUS DEM AUSLAND

Anders verhält sich jedoch die Zahl der aus dem Ausland kommenden Studierenden, welche deutlich gestiegen ist in den vergangenen Jahren. An der Otto-von-Guericke-Universität in Magdeburg hat sich der Anteil ausländischer Studierender im Zeitraum der Studienjahre 2007/08 bis 2017/18 auf 19,2 % fast verdoppelt.²⁷ Im Wintersemester 2021/22 beträgt der Ausländeranteil an der Universität sogar 26,8 %, was deutlich über dem landesweiten Ausländeranteil an Hochschulen von 17,2 % liegt.²⁸ In der Hochschule Magdeburg-Stendal beträgt der Anteil allerdings nur 6,4 %.

Entsprechend ist auch in der Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen die Zahl der Zuzüge aus dem Ausland in den Jahren 2014 bis 2019 gestiegen (→ siehe ABB. 67). Pandemiebedingt fällt die Zahl im Jahr 2020 geringer aus. Hinsichtlich der Umlandkreise kommen die meisten Personen der entsprechenden Altersgruppe aus dem Landkreis Börde nach Magdeburg. Die Zahl der aus dem übrigen Land Sachsen-Anhalt zuziehenden 18- bis unter 30-Jährigen hat im Zeitverlauf abgenommen.

²⁷ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: Statistisch gesehen... Studieren in Sachsen-Anhalt, 2018.

²⁸ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: Pressemitteilung Nr. 225/2022.

ZAHL DER IN MAGDEBURG WOHNHAFTEN STUDIERENDEN SCHWER ZU ERFASSEN

Wie hoch der Anteil der Magdeburger Studierenden ist, die auch in Magdeburg wohnen, wird mit statistischen Daten nicht erfasst. So pendelt ein Teil aus dem Umland und ein Teil der Studierenden zieht vorerst mit Zweitwohnsitz nach Magdeburg. Zudem haben die pandemiebedingt geringeren Mobilitätsmöglichkeiten im In- und Ausland insbesondere in den Studienjahren 2019/20 und 2020/21 für Veränderungen sowohl bei den Auslandsaufenthalten und Beurlaubungen als auch bei dem studentischen Wanderungsverhalten in Deutschland sowie dem Ausland geführt. Auch Online-Unterricht hat einen direkten Einfluss auf die studentische Wohnungsnachfrage in Magdeburg. Aufgrund dieser Schwierigkeiten der exakten Ableitung wohnhafter Studierender in Magdeburg soll auf Basis der Entwicklung der Gesamtstudierendenzahl sowie der in Magdeburg wohnhaften 18- bis unter 30-jährigen die studentische Wohnungsnachfrage in Magdeburg abgeschätzt werden.

Die Verteilung der 18- bis unter 30-jährigen im Stadtgebiet macht deutlich, dass die Stadtteile mit oder in der Nähe von Hochschul- oder Wohnheimstandorten einen höheren Anteil an Personen dieser Altersgruppe aufweisen (→ siehe ABB. 68). Der Standort der Otto-von-Guericke Universität sowie acht Studentenwohnheime befinden sich im Stadtteil Alte Neustadt. Der Anteil an Personen der Altersgruppe der 18- bis unter 30-jährigen an der Gesamtbevölkerung fällt dort mit 32 % im Vergleich zu den anderen Stadtteilen am höchsten aus.

Insbesondere die absoluten Zahlen der wohnberechtigten 18- bis unter 30-jährigen zeigen die bevorzugte zentrale Wohnlage der Personen dieser Altersgruppe. Hierbei wird deutlich, dass die Stadtteile mit einer höheren Zahl an 18- bis unter 30-jährigen häufig einen hohen Anteil an Blockrandbebauung aufweisen. In den zentral gelegenen Stadtteilen befinden sich jedoch auch Zeilenbebauungen der 1950er und 1960er-Jahre sowie Wohnblöcke der 1970er bis 1980er-Jahre.

Zusammengefasst spielt das Wohnen junger Erwachsener oder das studentische Wohnen überwiegend in den Stadtraumtypen A und B eine bedeutende Rolle.

Abb. 67
Zuzüge der 18- bis unter 30-jährigen (Hauptwohnsitz) nach Herkunft
(Datengrundlage: Stadt Magdeburg; Berechnungen und Darstellung: Timourou)

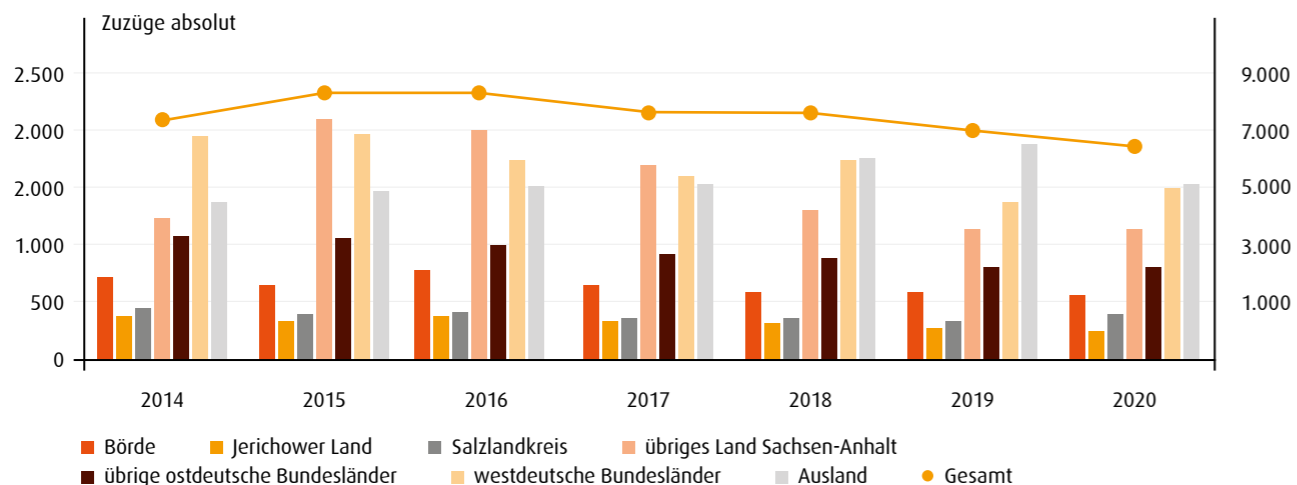
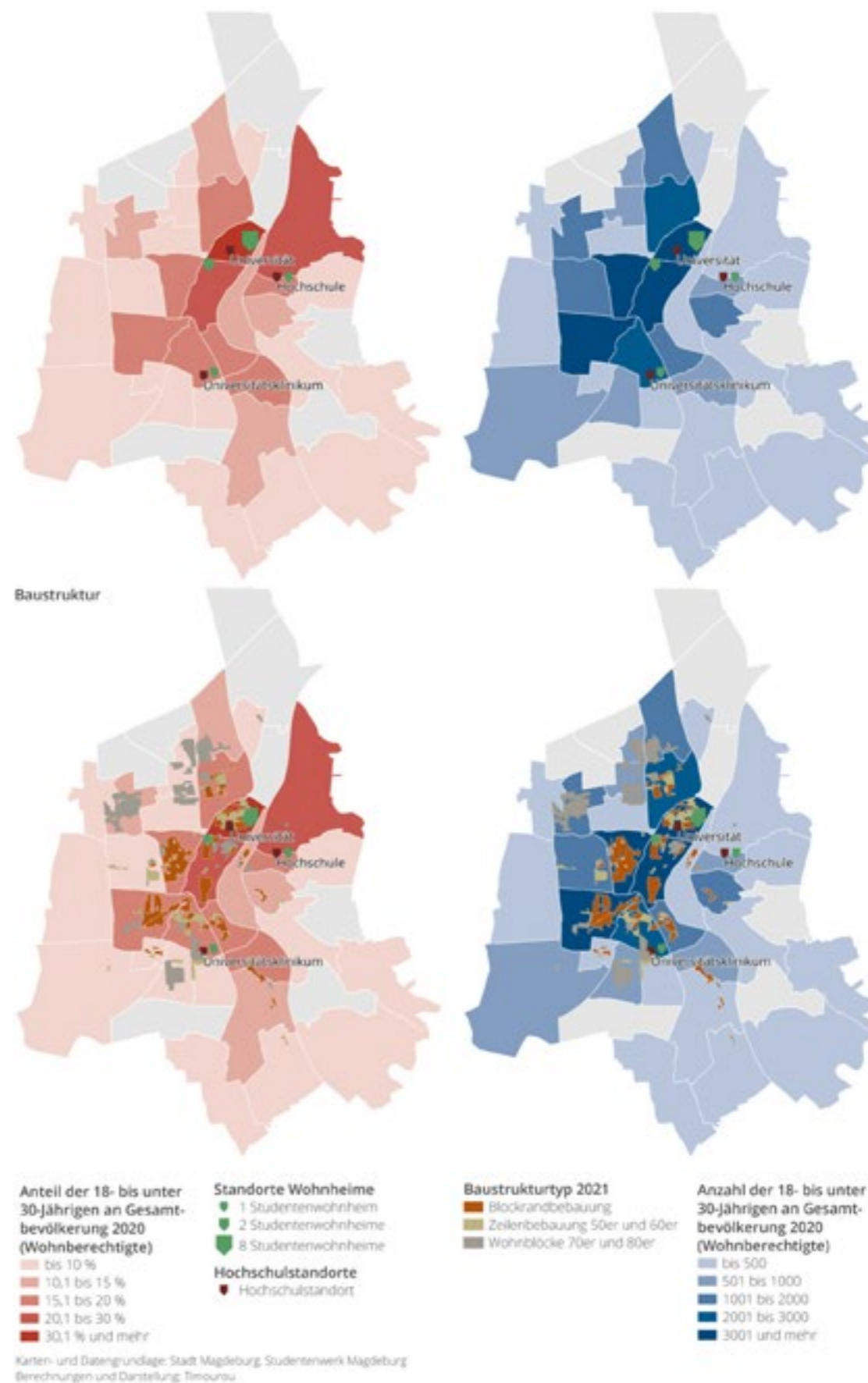


Abb. 68
Wohnberechtigte 18- bis unter 30-jährige in Magdeburgs Stadtteilen 2020



8.1.2 Prognosen, Trends

ZAHLE DER STUDIERENDEN WIRD ZUKÜNFTIG LEICHT STEIGEN

Die Kultusministerkonferenz berechnet für die Jahre 2021 bis 2030 die Zahl der Studienanfänger voraus. Demnach wird die Zahl der Studienanfänger in Deutschland um rund 1,7 % ansteigen (→ siehe ABB. 69). Im Bundesland Sachsen-Anhalt ist sogar mit einem Anstieg um 7 % zu rechnen, der damit unter der Prognose der ostdeutschen Bundesländer von 8 % liegt. Im Vergleich dazu soll die Zahl der Studierenden in den westdeutschen Bundesländern stagnieren.

Der prognostizierte Trend der Studienanfängerzahlen in Sachsen-Anhalt entspricht der prognostizierten Zahl der 18- bis unter 30-Jährigen in Magdeburg, die bis 2030 um 7 %, und bis 2035 um 13,5 % oder rund 5.280 Personen steigen soll (→ siehe ABB. 70). Die Zahl der Studierenden in Magdeburg wird jedoch nur steigen, wenn

- einerseits auch eine vergleichsweise Zahl an Studienplätzen an den Hochschulen angeboten wird und
- andererseits ein entsprechendes Wohnraumangebot besteht.

STUDENTISCHE NACHFRAGE AUF DEM WOHNUNGSMARKT

Unter den Studierenden ist insbesondere das kommunikative Wohnkonzept vertreten, die ein urbanes Wohnumfeld bevorzugen. Bedeutend für die Wohnungswahl ist die Lage hinsichtlich der Hochschulstandorte, aber auch der Standorte studentischen Lebens in der Stadt.

In der Regel verfügen Studierende über niedrige Einkommen und können sich nur preiswerten Wohnraum leisten. Neben sozialen Gründen bietet die Wohngemeinschaft jedoch die Möglichkeit, in der Summe der Mietzahlenden Personen eine hohe Wohnkraft zu erzielen und somit auch teurere Wohnungen zu mieten. Trotzdem gehören Studierende zu den Nachfragergruppen mit der höchsten Mietbelastung in Magdeburg. Aufgrund der derzeit steigenden Betriebskosten ist davon auszugehen, dass die Bildung von studentischen Wohngemeinschaften in den kommenden Jahren noch stärker zunehmen wird. Damit fragen Studierende häufig ähnliche Wohnungen wie Familien nach und stehen mit diesen in Konkurrenz.

Abb. 69
Prognose der Zahl der Studienanfänger bis 2030 im Vergleich
(Datengrundlage: Kultusministerkonferenz 2021; Berechnungen und Darstellung: Timourou)

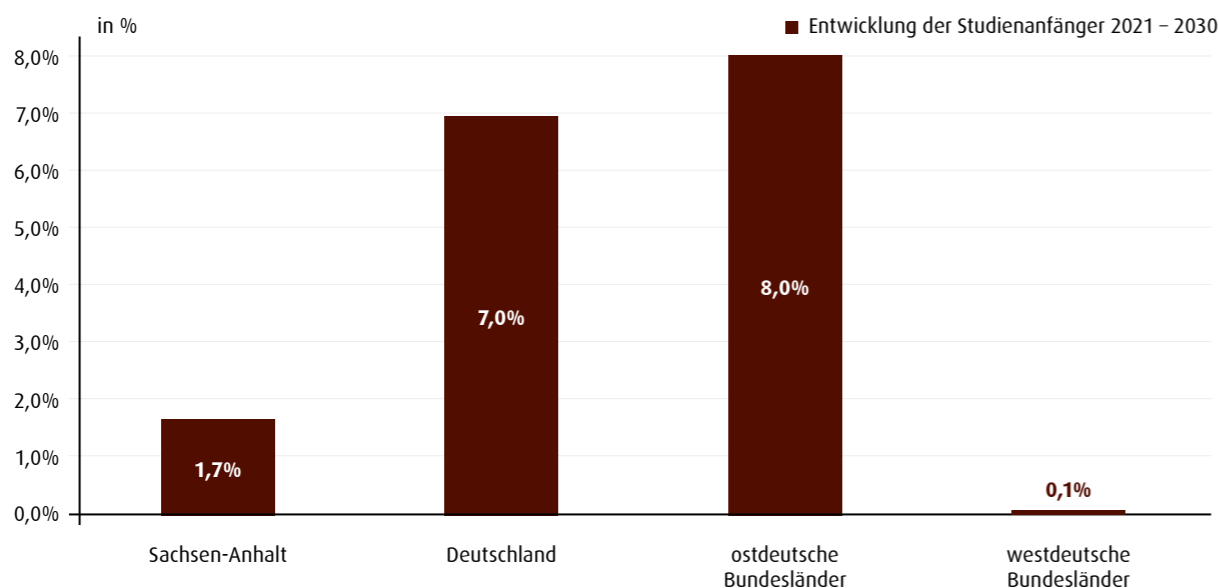
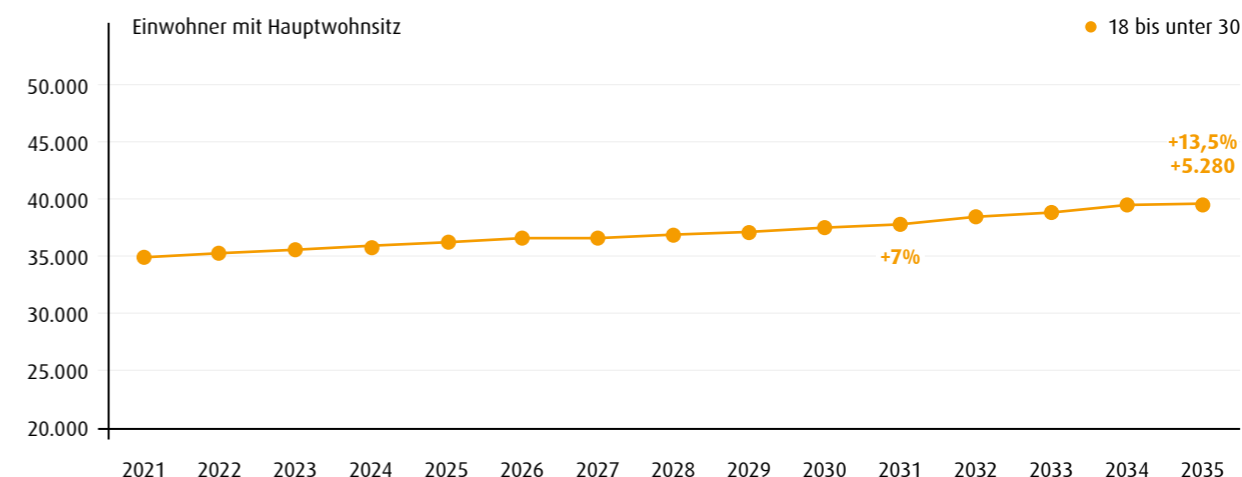


Abb. 70
Bevölkerungsprognose der 18- bis unter 30-Jährigen in Magdeburg bis 2035
(Datengrundlage: Stadt Magdeburg; Berechnungen und Darstellung: Timourou)



Weiterhin gefragt sind bei Studierenden möblierte Zimmer und befristete Mietangebote, wenn der Aufenthalt in der Stadt mehr oder weniger stark befristet ist. Deswegen werden die Angebote, die sich überwiegend in Wohnheimen finden, insbesondere von ausländischen Studierenden nachgefragt.

STUDENTISCHE WOHNFORMEN IN DEUTSCHLAND

Das gemeinnützige Centrum für Hochschulentwicklung hat erhoben, dass der größte Anteil der Studierenden im Jahr 2018 in Wohngemeinschaften wohnt (→ siehe ABB. 71).²⁹ Dieser Anteil ist seit 2003 deutlich gestiegen. Der Anteil der in privaten Mietwohnungen wohnenden Studierenden ist im gleichen Zeitraum hingegen deutlich gesunken. Etwas gestiegen ist der Anteil der Studierenden, die bei den Eltern wohnen. Der geringste Anteil wohnt im Wohnheim. Dabei handelt es sich um die tatsächliche Wohnsituation der Studierenden. Die Wunsch-Wohnformen weichen davon ab: Danach bevorzugen es Studierende, zur Miete in Wohngemeinschaft, alleine oder zu zweit zu wohnen bei privaten Vermietern oder Wohnungsunternehmen, gefolgt von einer Wohnmöglichkeit im Wohnheim.³⁰ Am geringsten fällt der Wunsch, bei den Eltern zu wohnen, aus.

WOHNGEMEINSCHAFT ALS HAUPTWOHNFORM STUDIERENDER IN MAGDEBURG

Auch in Magdeburg lebt im Jahr 2018 der größte Teil der Studierenden (42 %) in Wohngemeinschaften, gefolgt vom Anteil der in privater Mietwohnung Wohnenden (→ siehe ABB. 72). Im Vergleich zur Verteilung der Studierenden in Halle (Saale) zeigt sich, dass der Anteil der in privater Mietwohnung Wohnenden höher, der Anteil in Wohngemeinschaft Wohnenden jedoch deutlich geringer ausfällt als in Magdeburg. Halle (Saale) weist hier einen ähnlichen Anteil wie im bundesweiten Durchschnitt auf. Der deutschlandweite hohe Anteil an Studierenden, die bei den Eltern wohnen, ist vor allem auf die großen Ballungsräume zurückzuführen. Insofern ähnelt Magdeburg eher einer typischen Universitätsstadt mit dem Unterschied, dass der entspannte Markt einen höheren Anteil an Wohngemeinschaften ermöglicht.

²⁹ CHE Centrum für Hochschulentwicklung, Studentisches Wohnen 2003 und 2018. Wo Studierende unterkommen – gestern und heute, 2019.

³⁰ CBRE Marktreport, Studentisches Wohnen, 2014/2015.

Abb. 71
Verteilung Studierender nach studentischen Wohnformen in Deutschland
(Datengrundlage: CHE gemeinnütziges Centrum für Hochschulentwicklung; Berechnungen und Darstellung: Timourou)

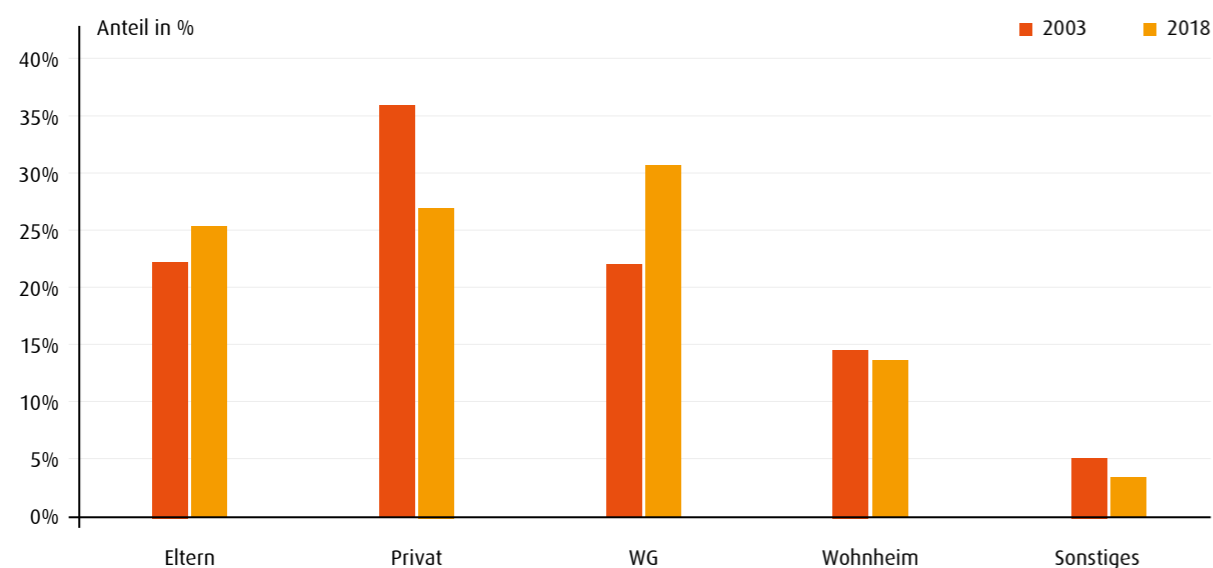
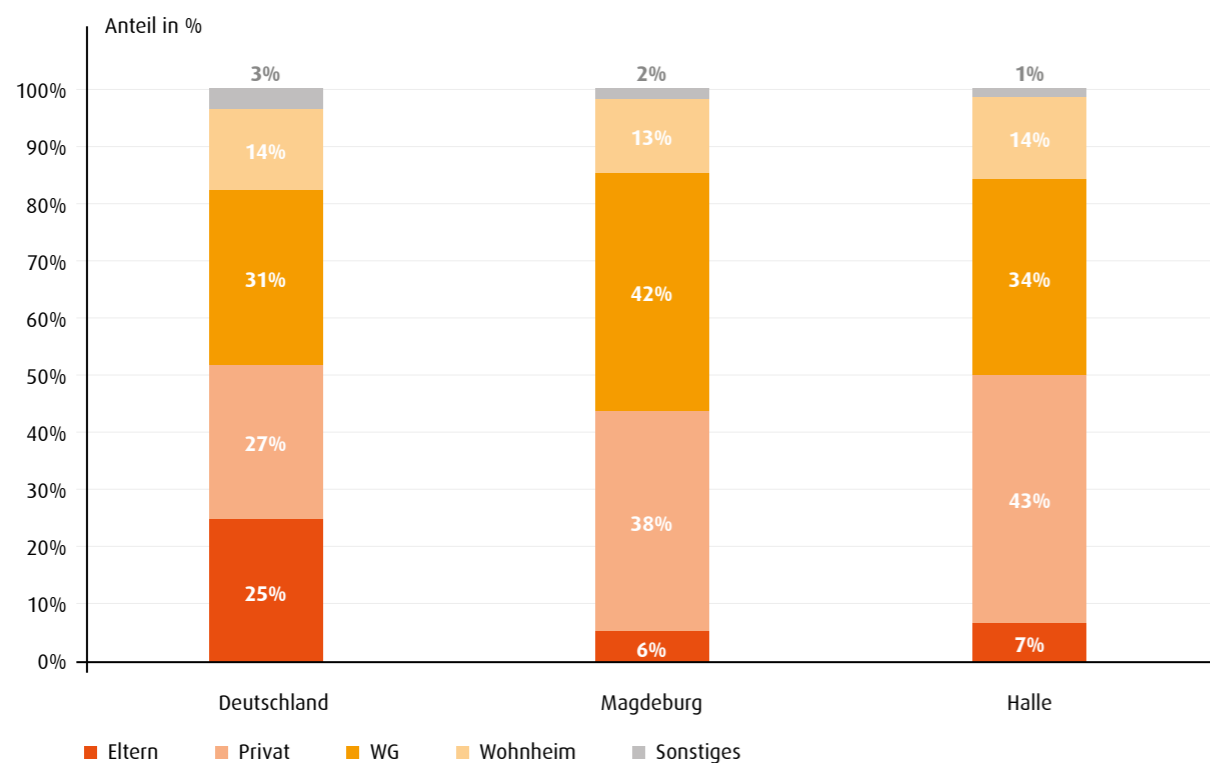


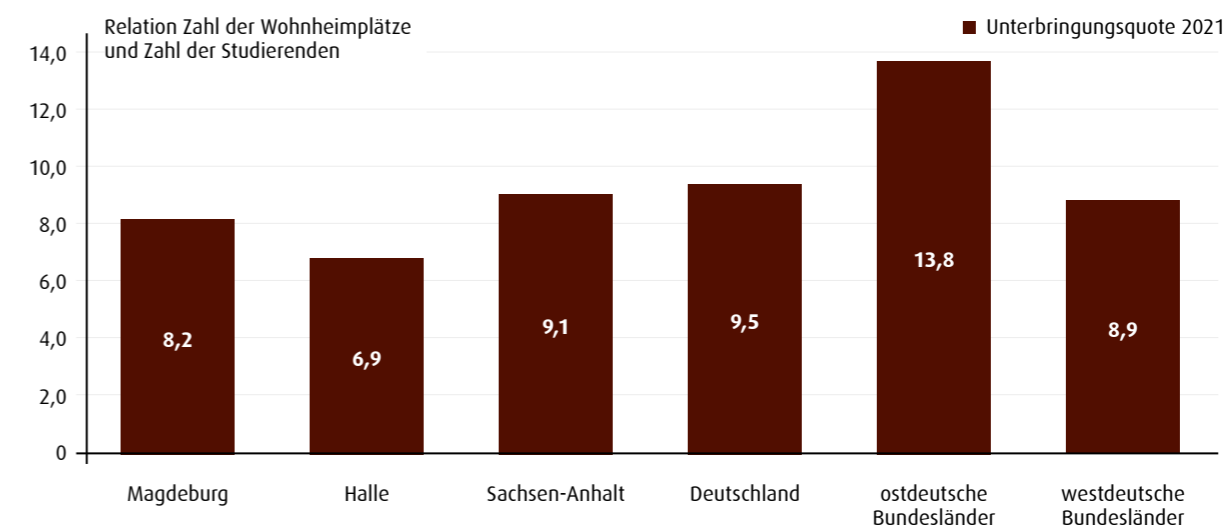
Abb. 72
Verteilung Studierender nach Wohnformen im Vergleich 2018
(Datengrundlage: CHE gemeinnütziges Centrum für Hochschulentwicklung; Berechnungen und Darstellung: Timourou)



GERINGE UNTERBRINGUNGSQUOTE IM WOHNHEIM

Nach Angaben des Deutschen Studentenwerks gab es in Magdeburg zum Wintersemester 2020/2021 12 Wohnheime mit insgesamt 1.413 Wohnplätzen.³¹ Daraus folgt eine Unterbringungsquote von 8,2 (→ siehe ABB. 73). Die Unterbringungsquote beschreibt die Relation der Zahl der Wohnheimplätze und der Zahl der Studierenden. Die Magdeburger Unterbringungsquote liegt zwar über der von Halle (Saale), jedoch unter dem Durchschnitt im Bundesland Sachsen-Anhalt und dem bundesdeutschen Durchschnitt.

Abb. 73
Unterbringungsquote in Wohnheimen 2021 im Vergleich
(Datengrundlage: Deutsches Studentenwerk – Statistische Übersicht 2021; Berechnungen und Darstellung: Timourou)



Die ostdeutschen Bundesländer weisen durchschnittlich sogar eine Quote von 13,8 auf, während die westdeutschen Bundesländer mit 8,9 nur leicht über der Magdeburger Quote liegen. Im Vergleich verzeichnet Magdeburg also eine geringe Unterbringungsquote in den Wohnheimen. Dieser Aspekt ist insbesondere bei der Versorgung ausländischer Studierender von Bedeutung, da diese starke Zugangsschwierigkeiten haben, auf dem freien Wohnungsmarkt zu mieten und somit vorrangig auf die Wohnheime angewiesen sind. Je internationaler eine Universität ist, desto mehr Wohnheimplätze werden also benötigt.

PREISWERTES WOHNEN FÜR STUDIERENDE IN MAGDEBURG – EIN VERGLEICH

Im Vergleich von 30 Universitätsstädten in Deutschland weist Magdeburg die geringsten hypothetischen monatlichen Kosten für eine studentische Musterwohnung auf.³² Anders formuliert lässt sich in Magdeburg mit dem BAföG-Wohnzuschlag im Vergleich die größte Wohnung bezahlen. Magdeburg verzeichnet somit einen attraktiven, preiswerten Wohnungsmarkt für Studierende.

Bei der Vielfalt des studentischen Wohnens wird insbesondere von Investorensseite das Thema „Mikro-Living“ als neue Wohnform benannt. Hierbei handelt es sich um sehr kleine – zumeist teilmöblierte – 1-Raum-Wohnungen. Diese sind jedoch nur in wenigen Städten Deutschlands rentabel. Die Marktstudie studentisches Wohnen 2019 hat ergeben, dass das Marktpotenzial für Studierendenappartements mit Mietpreisen ab 500 Euro All-In³³ pro Monat in Magdeburg kaum vorhanden und somit das Thema Mikro-Living hier nicht relevant ist.³⁴

Die Magdeburger Nachfrage des studentischen Wohnens spielt sich hingegen überwiegend im Altbau und zum Teil in den zentral gelegenen Wohnblöcken der 1970er und 1980er-Jahre ab.



Wohnheim auf dem
Universitätscampus

³¹ Deutsches Studentenwerk: Wohnraum für Studierende – Statistische Übersicht – 2021.

³² MLP Studentenwohnreport 2020. In Kooperation mit dem Institut der deutschen Wirtschaft.

³³ Warmmiete inklusive Möblierung, umlegbarer Bewirtschaftungskosten, Individualstrom, Internet-Flatrate sowie Nutzung der Gemeinschaftsflächen.

³⁴ Marktstudie studentisches Wohnen 2019 (Union Investment, bulwiengesa).

8.1.3 Ziele, Strategien

ZIEL: NEUE ANGEBOTE UM ZUZUGSPOTENZIAL ZU NUTZEN

Der Zuzug Studierender ist für Magdeburgs Bevölkerungsentwicklung von großer Bedeutung. Um diesen zu generieren, muss – neben ausreichenden Studienplätzen – ein entsprechendes Wohnraumangebot bestehen. Das studentische Wohnen ist dabei ganz überwiegend im einfachen als auch im mittleren/gehobeneren Marktsegment des kompakten Geschosswohnungsbaus verortet. Hinzu kommen Wohnheime als Sonderwohnform.

→ preiswerten Wohnraum in zentralen Lagen erhalten

Teil der Attraktivität Magdeburgs als Universitätsstadt ist das preiswerte Wohnungsangebot Studierender. Von Bedeutung ist, dass dieses in zentralen Lagen – in der Nähe der Hochschulstandorte sowie des studentischen Lebens – gegeben ist. Um den für Studierende attraktiven Wohnungsmarkt zu sichern, ist es unabdingbar, preiswerten Wohnraum in den zentralen Lagen zu erhalten. Die Grundbedingung dafür ist ein insgesamt entspannter Wohnungsmarkt. Des Weiteren sollte in den entsprechenden Quartieren keine nennenswerte Aufwertung der Wohnungsbestände erfolgen.



Wohnquartier in der Altstadt

→ bis zu 500 zusätzliche Wohnungen für studentisches Wohnen

Um das von der Kultusministerkonferenz prognostizierte Zuzugspotenzial Studierender nach Sachsen-Anhalt zu nutzen, sollte das Angebot studentischen Wohnens ausgebaut werden. Als räumliche Schwerpunkte hierfür werden einerseits der Stadtteil Neue Neustadt sowie die neue Quartiersentwicklung um die Große Münzstraße als auch im Jacobiviertel gesehen:

→ Der von Altbau geprägte Stadtteil Neue Neustadt weist eine Leerstandsquote von 12 % auf (Stand 2019). Aufgrund der Baustruktur bietet er durch große Wohnungen Potenzial für studentisches Wohnen, insbesondere für Wohngemeinschaften. Da dieses im Bestand geschaffen werden kann, ist zudem die Bedingung preiswerten Wohnens für Studierende gegeben. Soweit nicht leer stehende Wohnungen auf den Markt gebracht werden, kann es allerdings zu einer Verdrängung angestammter Mieter kommen. Aufgrund der vergleichsweise geringen Zahl wird dies jedoch nicht als problematisch eingeschätzt.

→ Die Stadt Magdeburg möchte im Bereich der Großen Münzstraße im Stadtteil Altstadt ein Quartier mit neuen Qualitäten schaffen. Dieses soll auch attraktiven Wohnraum für Studierende umfassen. Da es sich dabei jedoch um Neubau handelt, muss darauf geachtet werden, dass neu geschaffener Wohnraum für Studierende bezahlbar bleibt.

Beide Standorte befinden sich in der Nähe der Hochschulstandorte, insbesondere der Otto-von-Guericke Universität, und erfüllen damit das Kriterium der zentralen Lage.

Aufgrund der relativ geringen Unterbringungsquote und des gleichzeitig steigenden Anteils ausländischer Studierender in Magdeburg, die meist eine Unterkunft in Studentenwohnheimen nachfragen, bedarf es außerdem eines Ausbaus des Angebots an **Wohnheimplätzen** in Magdeburg.

Insgesamt sind jedoch nicht mehr als rd. 500 zusätzliche Wohnungen für studentisches Wohnen erforderlich.

8.2 Wohnen für Familien

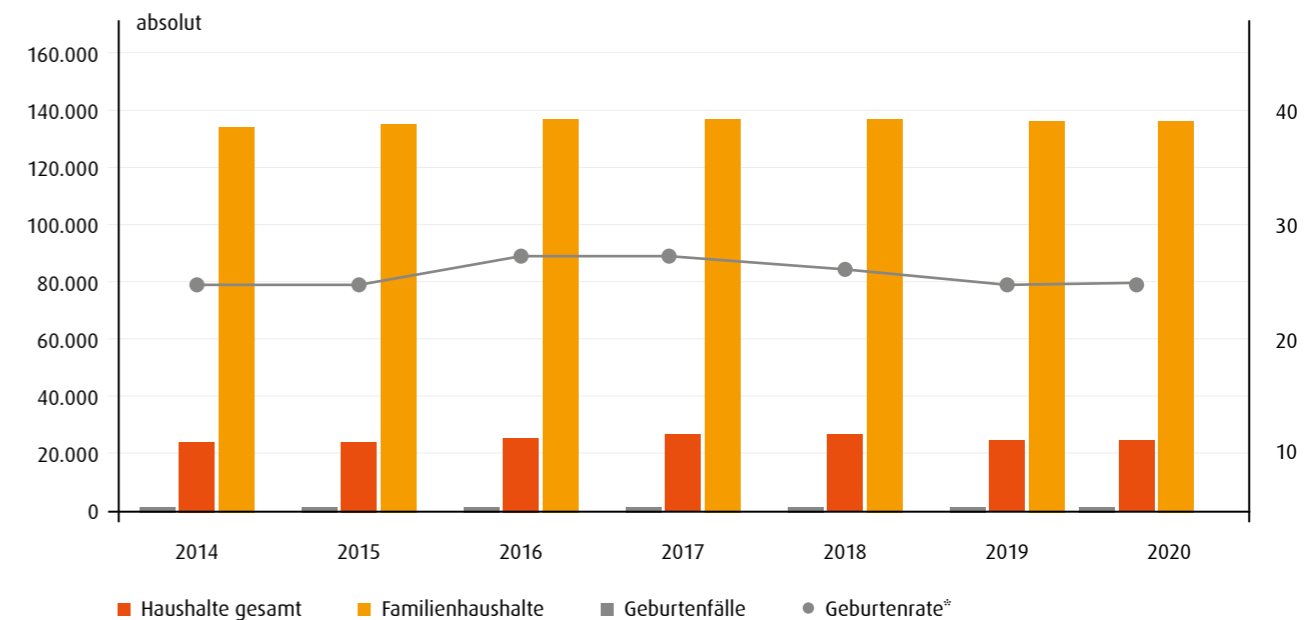
8.2.1 Vertiefende Analyse

Haushalte mit Kindern – im Folgenden Familien oder Familienhaushalte genannt – sind eine wichtige kommunalpolitische Zielgruppe. Die Zahl der Familien ist in erster Linie durch die Altersstruktur der Bevölkerung und die Geburtenhäufigkeit bedingt, aber auch weitere Effekte können die Entwicklung beeinflussen. Familien sind in sich keine homogene Nachfragergruppe, sondern stellen unterschiedliche Ansprüche an das Wohnen, die mit verschiedenen Wohnvorstellungen und Kaufkraft zusammenhängen (→ siehe Kapitel 3). Ein wichtiges Einflusskriterium für die räumliche Verteilung und das Wanderungsverhalten der Haushalte mit Kindern ist die Wohnform. Für einige Haushalte in der familiären Phase ist Eigentumsbildung charakteristisch. Bedingt durch die Angebotsstruktur und das Preisniveau der Eigenheime in der Stadt, können Suburbanisierungstendenzen ausgelöst werden.

Abb. 74

Entwicklung der Familienhaushalte in Magdeburg

(Datengrundlage: Stadt Magdeburg und Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; Berechnungen und Darstellung: Timourou)



* Geburten je 1.000 Frauen im Alter von 15 bis unter 45 Jahren

Information// Definition Familien und Methodik zur Ermittlung von Familienhaushalten

Der Begriff „Familie“ ist im statistischen Sinne in Deutschland nicht eindeutig definiert. Üblicherweise gelten Haushalte, in denen Kinder leben, als Familien. Bis zu welchem Alter ein Haushaltsmitglied als Kind gilt, ist dabei unterschiedlich festgelegt. Lebensgemeinschaften, wie zum Beispiel Ehepaare, deren Kinder einen eigenen Haushalt bilden, gelten in der Regel nicht als Familien.

In den folgenden Ausführungen wird Familie als Haushalt mit mindestens einem Kind im Alter von bis zu 18 Jahren definiert. Eine Familie besteht also aus mindestens zwei Personen, das heißt ein Erwachsener mit einem Kind. Dies entspricht auch dem Haushaltstyp „Alleinerziehend“ oder dem Begriff „Ein-Eltern-Familie“.

Die Stadt Magdeburg hat für 2018 die Zahl der alleinerziehenden Haushalte sowie den Anteil an den Gesamthaushalten für ihre Stadtteile ermittelt. Dieser Anteil wird für die Jahre zuvor und danach weiter angenommen und auf die 2-Personen-Haushalte gerechnet. Die Ermittlung weiterer Familienhaushalte erfolgt mithilfe der Entwicklung der Kinderzahl oder der unter 18-Jährigen und unter qualitativer Verteilung auf 3- und 4- und mehr Personenhaushalte. Aufgrund dieses nicht ganz exakten Verfahrens handelt es sich bei der Zahl der Familienhaushalte um Größenordnungen.

ZAHLE DER FAMILIENHAUSHALTE GESTIEGEN

Die Zahl der Haushalte mit Kindern in Magdeburg ist in den Jahren 2014 bis 2020 um +7 % oder rund 1.700 Haushalte gestiegen. Eine wichtige Ursache dafür war zunächst der Anstieg der Geburtenrate. In den Jahren 2016 bis 2018 sind die steigenden Geburtenzahlen jedoch vor allem als Sekundäreffekt des Migrantenzuzugs zu sehen. Seit 2016 ist die Geburtenzahl insgesamt rückläufig und erreicht im Jahr 2020 ungefähr wieder das Niveau von 2014. Entsprechend ähnlich hat sich auch die Zahl der Kinder von 0 bis unter 6 Jahren entwickelt, während die Zahl der älteren Kinder im Alter von 6 bis unter 18 Jahren kontinuierlich leicht gestiegen ist.

Nicht nur die absolute Zahl der Familien ist in den Jahren 2014 bis 2020, sondern auch ihr Anteil an der Gesamtzahl aller Haushalte ist von 18 % auf 19 % gestiegen. Insgesamt hat 2018 die Zahl der Haushalte mit Kindern in Magdeburg mit rund 26.800 (19,4 %) ihren Höhepunkt erreicht. Seitdem zeichnet sich ein leichter Rückgang um 160 (2019) und weiteren 200 Haushalten im Jahr 2020 ab. Ende 2020 lebten in Magdeburg in rund 26.400 Haushalten Kinder.

DER HÖCHSTE FAMILIENANTEIL IN RANDLICHEN STADTTEILEN

Auf der Stadtteilebene Magdeburgs wird deutlich, dass der prozentuale Anteil an Familien an der Gesamthaushaltszahl in den randlichen Stadtteilen oder den Stadtteilen im Stadtraumtyp C deutlich höher ausfällt als in den zentral gelegenen Stadtteilen (→ siehe ABB. 75, links oben). So ist in Diesdorf der Familienanteil mit 29 % am höchsten. Die Stadtteile Alte Neustadt, Altstadt und Werder verzeichnen hingegen weniger als 15 % an Familienhaushalten in ihrem jeweiligen Stadtteil. Dies deckt sich mit einem höheren Anteil an größeren Haushalten in den randlichen Stadtteilen (→ siehe ABB. 16).

In einigen der randlich gelegenen Stadtteile sinkt bis stagniert der Anteil an Familien jedoch seit 2014 (→ siehe ABB. 75, links unten). Dies beispielsweise in Prester, Alt Orlenstedt oder Ottersleben, während der Familienanteil in den zentralen Stadtteilen tendenziell leicht steigt. Den anteilig höchsten Familienzuwachs verzeichnen die Stadtteile Rothensee und Herrenkrug – dort allerdings von einer geringen Zahl ausgehend – sowie die südöstlich gelegenen Stadtteile wie zum Beispiel Salbke oder Fermersleben, aber auch die Stadtteile Leipziger Straße Neu Orlenstedt, Neue Neustadt und Diesdorf.

Abb. 75 Familienhaushalte in Magdeburgs Stadtteilen



DIE MEISTEN FAMILIEN WOHNEN ZENTRAL

Die absoluten Zahlen zeigen im Vergleich zum Familienanteil, dass im Jahr 2020 die meisten Familien in Magdeburg in den Stadtteilen Stadtfeld Ost, Sudenburg, Neue Neustadt, Leipziger Straße und Stadtfeld West wohnen (→ siehe ABB. 75, rechts oben). Hierbei handelt es sich um Stadtteile, die im zentral gelegenen Stadtraumtyp A oder Stadtraumtyp B liegen.

Den stärksten absoluten Familienzuzug verzeichnen die Stadtteile Leipziger Straße, Neue Neustadt und Neu Olvenstedt (→ siehe ABB. 75, rechts unten). Bei den ersten beiden Stadtteilen ist dies insbesondere auf den Migrantenzuzug in den Jahren 2015 und 2016 zurückzuführen (→ siehe ABB. 13), bei letzterem auch auf den Neubau von Gebäuden mit max. 2 Wohneinheiten.



Wohnstraße in Stadtfeld West

8.2.2 Prognosen, Trends

ZAHL DER KINDER UND FAMILIENHAUSHALTE WIRD SINKEN

Laut Ergebnis der Bevölkerungsprognose und dem prognostizierten Rückgang der Kinderzahl (→ siehe ABB. 76) ist davon auszugehen, dass die Zahl der Familien kontinuierlich weiter von rund 26.400 Familien im Jahr 2021 auf rund 23.700 Familien im Jahr 2035 sinken wird. Dies entspricht einem Rückgang von rund 10 % (→ siehe ABB. 77). Auch der Anteil an Familien an der Gesamtbevölkerung wird von 19 % im Jahr 2021 auf 17 % zurückgehen.

FAMILIENGRÜNDUNGSPHASE UND WOHNUNGSOPTIMIERUNG

Bei der Familiengründungsphase handelt es sich um eine Lebensphase, die auch von der Optimierung der Wohnung hinsichtlich der Fläche, des Grundrisses und des Umfelds geprägt ist. Damit einhergehend handelt es sich bei den jungen Eltern um das häufigste Bau- und Erwerbssalter. Die Wohnungsoptimierung kann somit in Form eines traditionellen Einfamilienhauses, aber auch anderer Wohnformen wie der des kompakten (Familien-)Hauses stattfinden (→ siehe Infokasten Seite 87).

FAMILIEN ALS NACHFRAGER VERSCHIEDENER WOHNKONZEPTE

Familien sind Nachfrager verschiedener Wohnkonzepte, was sich in der Vielfalt der Wohnungsnachfrage bemerkbar macht.³⁵

³⁵ Zu den Wohnkonzepten und dem Schätzverfahren der Größenordnungen siehe Kapitel 3.

- Die **kommunikativen und häuslichen Haushalte** bevorzugen eine zentrale Lage und messen der Nachbarschaft eine wesentliche Bedeutung zu. Entsprechend werden Gemeinschaftsflächen in der Nachbarschaft, wie beispielsweise eine Spielstraße, von diesen Familienhaushalten sehr geschätzt. Schätzungsweise ist rund die Hälfte aller Familien in Magdeburg diesem Wohnkonzept zuzuordnen.
- Für die **anspruchsvollen Haushalte** ist die gute Lage der Wohnung ausschlaggebend. Sie bevorzugen zudem eine moderne und gehobene Wohnausstattung. Die anspruchsvollen Haushalte machen rund ein Viertel der Magdeburger Familien aus.
- Die **bescheidenen und funktionalen Haushalte** fragen die preiswerte Mietwohnung nach. Diesem Wohnkonzept sind rund 15 % der Familien zuzuordnen.
- Die **konventionellen Haushalte** hingegen streben insbesondere das traditionelle Einfamilienhaus oder Reihenhäuser an. Sie bevorzugen die Siedlungsbauweise und eine ruhige Wohnlage. Dieses Wohnkonzept umfasst rund 10 % der Familienhaushalte.

Hinzugefügt werden muss, dass es sich dabei um Wohnwünsche und die Idealvorstellung des Wohnens der Haushalte handelt. Das bedeutet, dass beispielsweise bei einkommensschwachen Haushalten die Wohnentscheidung stets vom Einkommen und nicht ihren Wohnwünschen dominiert wird. Einkommensschwache Familienhaushalte sind insbesondere Starterfamilien oder Alleinerziehende mit Kindern. Aufgrund ihrer Einkommenssituation sieht die Wohnungsnachfrage deutlich anders aus als bei Familien mit mittleren oder höheren Einkommen.

Abb. 76
Bevölkerungsprognose der unter 18-jährigen in Magdeburg bis 2035
(Datengrundlage: Stadt Magdeburg; Berechnungen/Darstellung: Timourou)

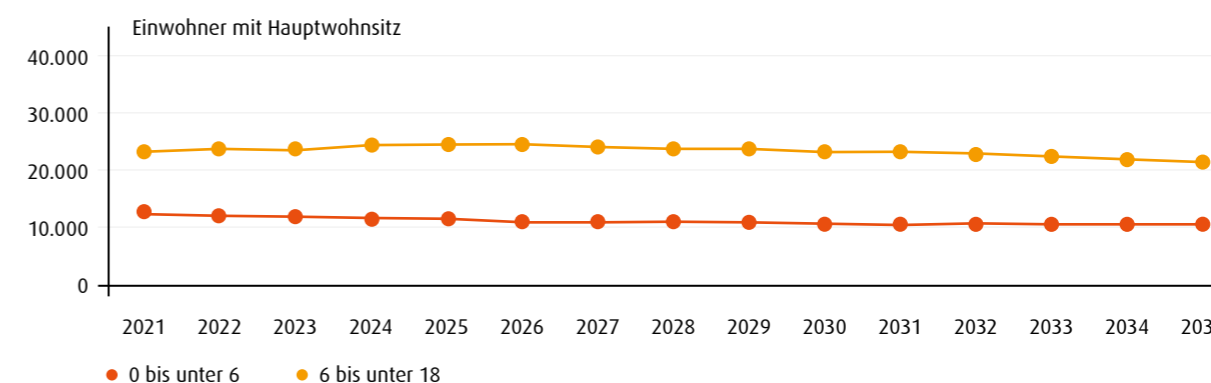
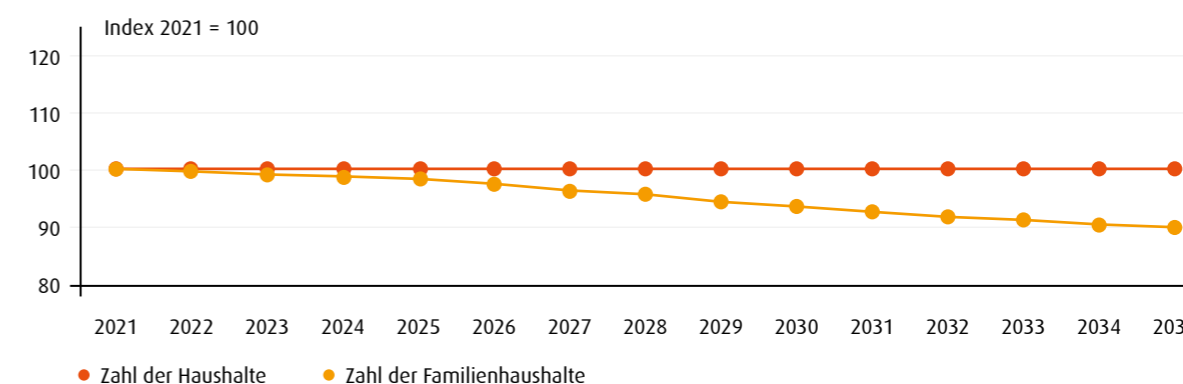


Abb. 77
Haushalts- und Familienhaushaltsprognose in Magdeburg bis 2035
(Datengrundlage: Stadt Magdeburg; Berechnungen/Darstellung: Timourou)



MARKTSEGMENTE DES FAMILIENWOHNENS

Aus den verschiedenen Wohnkonzepten und Einkommenssituationen der Familien leiten sich fünf Marktsegmente des Familienwohnens ab. Die Magdeburger Familienhaushalte verteilen sich auf diese wie folgt:

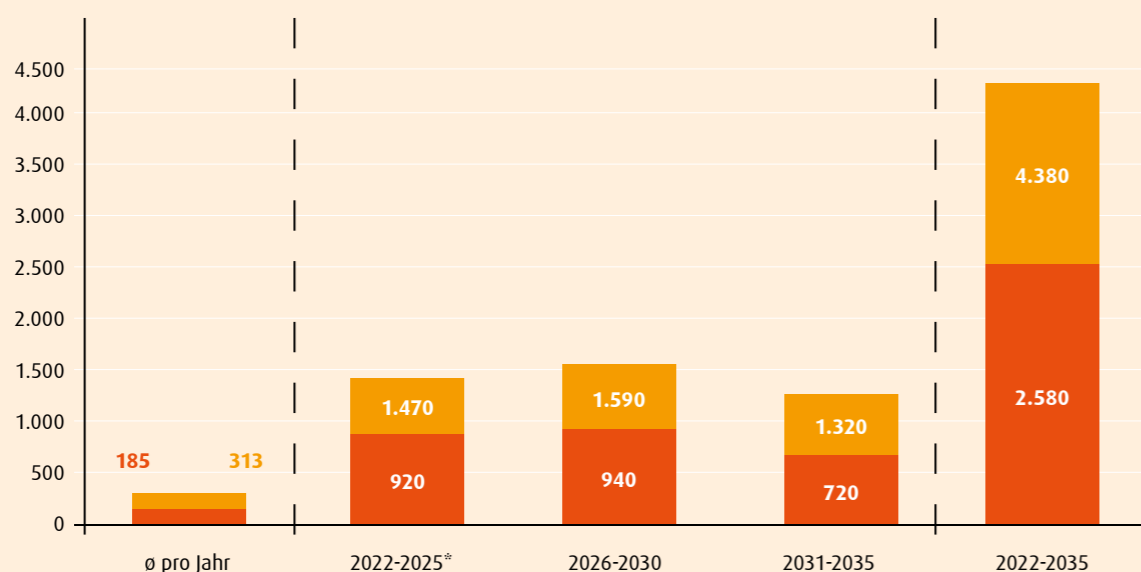
- Rund ein Drittel der Magdeburger Familien fragen die preiswerte Mietwohnung nach. Dabei handelt es sich entweder um einkommensschwache Familienhaushalte, bei denen das Wohnkonzept kaum einen Unterschied macht oder um bescheidene und funktionale Haushalte.
- Ein weiteres Drittel der Familienhaushalte bewohnt das traditionelle Einfamilienhaus. Dieses wird insbesondere von konventionellen und häuslichen Haushalten nachgefragt.
- Bei rund 20 % der Familienhaushalte fällt die Nachfrage auf eine Familienwohnung.
- Im kompakten (Familien-)Haus wohnen bis zu 10 % der Magdeburger Familienhaushalte. Anspruchsvolle und kommunikative Haushalte sind die Nachfragergruppen des kompakten (Familien-)Hauses.
- Weniger als 5 % der Familienhaushalte bevorzugen gemeinschaftliches Wohnen. Bei dieser Wohnungswahl spielen die Wohnkonzepte kommunikativer und anspruchsvoller Haushalte eine wesentliche Rolle.

BEDARF AN 2.580 WOHNUNGEN IN GEBÄUDEN MIT MAXIMAL 2 WOHNHEITEN BIS 2035

Wohnungen in Gebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten werden nicht ausschließlich, aber insbesondere von Familien nachgefragt (→ siehe Infokasten). Wie in Kapitel 7.2 dargestellt wird hinsichtlich des zukünftigen Wohnungsbedarfs von einem Gesamtbedarf von rund 4.380 zusätzlichen Wohnungen bis 2035 ausgegangen (→ siehe ABB. 78). Ergebnis der qualitativen Nachfrage ist, dass diese auf rund 59 % oder rund 2.580 Wohnungen in Gebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten fällt. Der Bedarf nimmt entsprechend auch des zukünftigen Gesamtwohnungsbedarfs im Zeitverlauf ab. Durchschnittlich pro Jahr bedarf es rund 185 zusätzlicher Wohnungen in Gebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten. Dies liegt deutlich unter der durchschnittlichen Bautätigkeit der Jahre 2016 bis 2020 von 250 Wohnungen in Gebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten. Dem dargestellten Bedarf hinzuzurechnen ist die potenzielle zusätzliche Nachfrage durch neu zuziehende intel-Mitarbeiter (→ siehe Kapitel 8.6).

Diese Nachfrage lässt sich entsprechend der Vielfalt an Wohnwünschen auf Basis verschiedener Wohnkonzepte jedoch nicht nur im traditionellen Einfamilienhaus, sondern beispielsweise auch im kompakten Familienhaus befriedigen (→ siehe Informationskasten).

Abb. 78
Wohnraumbedarfsprognose in Magdeburg bis 2035
(Datengrundlage: Stadt Magdeburg; Berechnungen/Darstellung: Timourou)



* Zeitraum umfasst nur 4 Jahre im Vergleich zu den folgenden Zeiträumen (je 5 Jahre)

- zusätzliche Wohnungen entsprechend der qualitativen Zusatznachfrage
- davon Wohnungen in Gebäuden mit max. 2 Wohneinheiten

Information// Die Zukunft von Einfamilienhaussiedlungen

Der „Traum vom eigenen, frei stehenden Einfamilienhaus“ ist weit verbreitet, mit vielen Bildern und Emotionen aufgeladen, durch immobilienwirtschaftliche Geschäftsmodelle befördert und auch in der Stadtentwicklung ein weit verbreitetes Motiv. Es bildet ein hohes Maß an Individualität ab und ist damit zugleich ein großes Problem für die Gemeinschaft. Denn klassische Einfamilienhaussiedlungen sind durch einen – pro Kopf betrachtet – enorm hohen Flächenverbrauch und hohen, von der Gemeinschaft zu tragenden Erschließungskosten sowie einem hohen Grad individueller Motorisierung mit den damit verbundenen Verkehrsbelastungen gekennzeichnet. Für eine nachhaltige, generationengerechte Stadtentwicklung kann dies kein zukunftsfähiges Leitbild sein, aus der Stadt eine Siedlung zu machen.

Ais Sicht der Nachfrager respektive der Eigentumserwerber stellt sich die Sache etwas anders dar. Das klassische Einfamilienhaus wird in der Regel gekauft, es stellt also Eigentumsbildung und Kapitalanlage dar und es wird häufig angestrebt, das Haus im Familienbesitz zu halten. Wohnen muss auch als Konsum-Gut betrachtet werden, das frei gewählt wird, womit das Einfamilienhaus einen entsprechenden gewünschten „Luxus“ darstellt.

Entscheidend ist aber, dass das Alter des Erwerbs häufig mit der Familienbildungsphase einhergeht. Damit mischen sich die Ansprüche an Wohnform und Lebensform, die oft auch im höheren Alter nach Auszug der Kinder beibehalten werden.

Wesentlich bei der Art des Wohnens sind die Möglichkeiten zur Selbstbestimmung, Individualität sowie persönlichen Freiraum und zugleich Abgrenzung der Privatsphäre für ein ungestörtes Dasein insbesondere der Kinder.

Diese Attribute verbinden viele mit dem klassischen Einfamilienhaus und versuchen diesen Wunsch in der Stadt zu realisieren und wenn dies nicht möglich ist, dann im Umland – wie dies die Wanderungsanalysen im Kapitel 2.1 belegen.

Es besteht also ein Dilemma oder Zielkonflikt zwischen nachhaltiger Stadtentwicklung und nachfrageorientierter Wohnungsmarktentwicklung. Ein möglicher strategischer Lösungsweg besteht darin, neue Wohnformen zu entwickeln, die den wesentlichen Wohnwünschen entsprechen und zugleich weniger Fläche, weniger Energie und weniger Erschließung benötigen. Modell dafür kann das kompakte (Familien-)Haus sein, wenn auf entsprechende Kriterien geachtet wird:

- Möglichkeit zur individuellen Gestaltung und
- zur selbstbestimmten Nutzung
- hohe Privatsphäre und
- Nutzung eines privaten Freiraums, eines sogenannten „grünen Zimmers“.

Das kompakte (Familien-)Haus kann außerdem zusätzliche Qualitäten durch halböffentliche, von der Nachbarschaft gemeinschaftlich genutzte Räume aufweisen. Es handelt sich um eine flächensparende, kompakte Bebauung der „mittleren Dichte“, einer 2- bis 3-geschossigen Bebauung in Form von Reihen- oder Doppelhäusern. Das kompakte (Familien-)Haus findet sowohl als Eigentum als auch zur Miete entsprechende Nachfrage. Bevorzugt werden integrierte Lagen des Stadtraumtyps B.

Diese Wohnform ist im Magdeburger Wohnungsmarkt jedoch kaum vertreten und bei den Nachfragern kaum bekannt. Entsprechend muss für das kompakte (Familien-)Haus erst noch Akzeptanz beim Nachfrager geschaffen werden. Das gebaute positive Beispiel sowie die Betonung der Vorzüge kann diese fördern. Bestimmte Träger von Wohnkonzepten lassen sich dabei mehr für neue Wohnformen begeistern als andere, darunter insbesondere Haushalte mit anspruchsvollem und teilweise auch dem häuslichen Wohnkonzept. Das kompakte (Familien-)Haus kann das traditionelle Einfamilienhaus nicht vollständig ersetzen, aber es bietet eine zunehmende Vielfalt des Wohnens in Gebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten und kann dadurch insgesamt den Flächenverbrauch verringern.

8.2.3 Ziele, Strategien

ZIEL: VIELFÄLTIGES ANGEBOT FÜR EINE VIELFÄLTIGE NACHFRAGE SCHAFFEN

Die Wohnwünsche von Familien sind entsprechend verschiedener Wohnkonzepte vielfältig. Diese Vielfalt der Nachfrage sollte möglichst bedient werden, um einerseits eine zusätzliche Nachfrage im traditionellen Einfamilienhaus entsprechend eines nachhaltigen Flächenverbrauchs möglichst gering zu halten. Formen wie das kompakte (Familien-)Haus stillen dabei auch einzelne Werte und Vorstellungen des Familienwohnens, müssen aber entsprechend erst angeboten und vermittelt werden. Andererseits sollte ein der Nachfrage entsprechendes attraktives Angebot geschaffen werden, um den Familienwegzug aus dem Stadtgebiet möglichst gering zu halten.

Ziel ist somit, ein Angebot verschiedener Wohnungstypen für Familien in Magdeburg zu schaffen. Dabei unterscheidet sich, welche Typen im derzeitigen Bestand, welche hingegen nur im Neubau realisiert werden können. Die Handlungsempfehlungen betreffen alle Marktsegmente in Magdeburg.

FAMILIENWOHNEN IM BESTAND

→ preiswerte Wohnung

Für einkommensschwache Familien ist es von Bedeutung, preiswerte Wohnungen in allen drei Stadtraumtypen zu erhalten oder das entsprechende Angebot zu erweitern. Die meisten preiswerten Wohnungen, insbesondere aus den Baujahren 1949 bis 1989, sind 2- und 3-Raum-Wohnungen. Um auch größere, preiswerte Wohnungen für Familien zu schaffen, bietet sich die Wohnungszusammenlegung im Bestand an. Für die Wohnungsunternehmen ist die Wohnungszusammenlegung kein Nachteil, da zwar weniger Wohnungen, jedoch die gleiche Wohnfläche vermietet wird.

→ Familienwohnung

Gebäude aus den Baujahren 1949 bis 1989 bieten sich auch an, um zusätzliche Familienwohnungen des mittleren/gehobeneren Segments zu schaffen. Dies kann durch Wohnungszusammenlegungen in Verbindung mit der Gestaltung moderner Grundrisse und guter Ausstattung erfolgen ggf. auch in Kombination mit einem Teilrückbau. Dies betrifft insbesondere Gebäude im Stadtraumtyp C.

FAMILIENWOHNEN IM NEUBAU

→ Familienwohnung/Stadthaus

Zusätzliche Familienwohnungen, beispielsweise in Form von Stadthäusern, bieten sich im Stadtraumtyp A und B auch als Neubau an. Aufgrund der dadurch entstehenden teuren Miete oder Preise ist die Nachfrage danach jedoch nur gering vorhanden und der Wohnungsbedarf entsprechend einzustufen.

→ kompaktes (Familien-)Haus

Mit dem kompakten (Familien-)Haus entsteht in Magdeburg ein neues Wohnungsangebot für Familien, das die Nachfrage nach dem traditionellen Einfamilienhaus verringern kann und einen nachhaltigeren Flächenverbrauch mit sich zieht. Wichtig dabei ist, dass entsprechende Werte und Wohnwünsche auch im kompakten (Familien-)Haus erfüllt werden (→ siehe Infokasten). Das kompakte (Familien-)Haus muss sich als Wohnform erst einmal in Magdeburg etablieren und dafür Akzeptanz beim Nachfrager geschaffen werden. Es bietet sich insbesondere in Stadtraumtyp B an, da die Lagequalität hierfür eine bedeutendere Rolle als für das traditionelle Einfamilienhaus spielt.

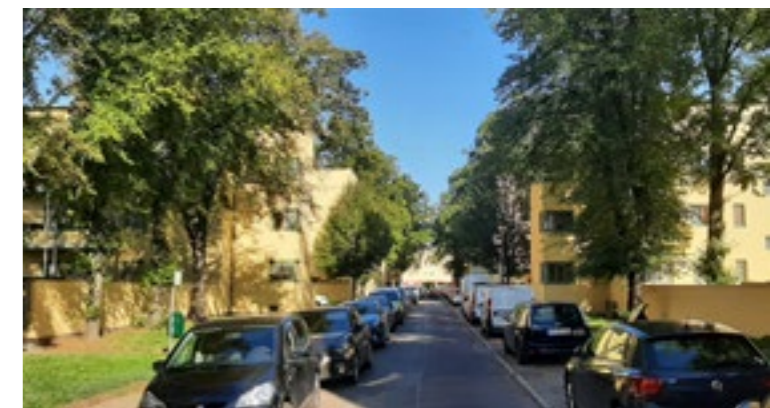
→ traditionelles Einfamilienhaus

Entsprechend der Wohnkonzepte wird jedoch auch weiterhin ein Teil der Familien das traditionelle Einfamilienhaus nachfragen. Für die Realisierung eignen sich insbesondere Stadtrandgebiete des Stadtraumtyps C.

8.3 Wohnen für einkommensschwache 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 einkommensschwache Haushalte. Wer zu den einkommensschwachen Haushalte zu zählen ist und von welchen Größenordnungen ausgegangen werden kann, ist Gegenstand der folgenden Abschnitte.

Wie in Kapitel 2 aufgezeigt, weist Magdeburg derzeit einen entspannten Mietwohnungsmarkt auf, das heißt, das Wohnungsangebot ist deutlich größer als die Wohnungsnachfrage, was die Versorgung einkommensschwacher Haushalte erleichtert. Zukünftig hätte Magdeburg mit einer in etwa konstanten Zahl an Haushalten zu rechnen. Jedoch ist vor dem Hintergrund der Ansiedlung von Intel (→ siehe Kapitel 8.5) mit verstärktem Zuzug und so mit einer insgesamt leicht steigenden Wohnungsnachfrage zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist darauf zu achten, dass in einzelnen Marktsegmenten keine Knappheiten entstehen und die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit Wohnraum trotzdem gesichert bleibt. Hierin besteht eine wichtige kommunalpolitische Aufgabe. Hinzukommt die zunehmende Bedeutung des Zuzugs von Migranten und insbesondere von Geflüchteten, die überwiegend auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind.



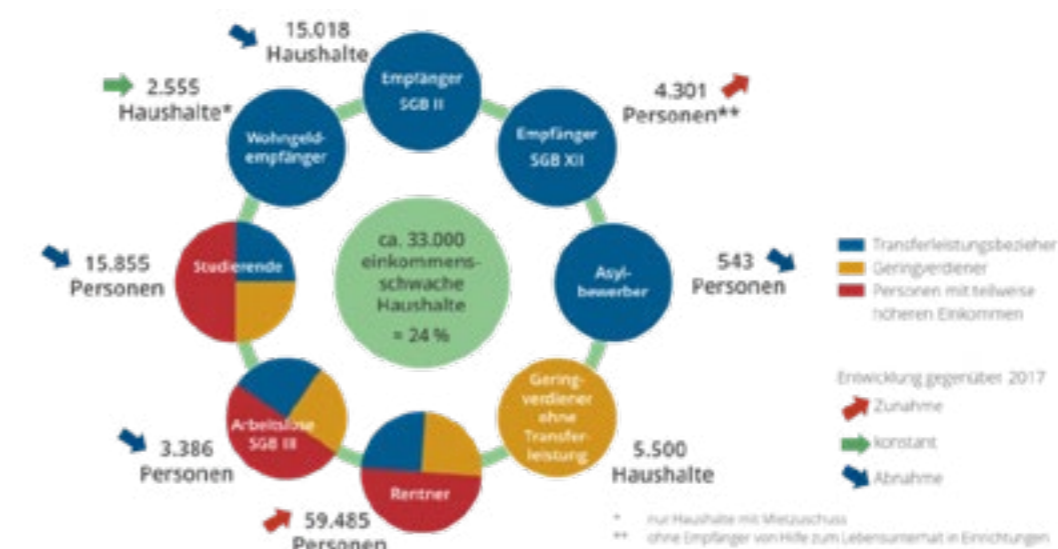
Preiswertes Wohnen mit Zukunft: Beimssiedlung

8.3.1 Vertiefende Analysen

Einkommensschwache Haushalte stellen eine Gruppe dar, deren Gemeinsamkeit in einer hohen Sensibilität gegenüber (Miet-)Preiserhöhungen liegt. Darüber hinaus aber haben sie durchaus unterschiedliche Möglichkeiten und Ansprüche an den Wohnraum (→ siehe ABB. 79). Sie unterscheiden sich vor allem durch die Einkommenshöhe und die Einkommensquelle(n), insbesondere hinsichtlich der Frage, ob sie Transferleistungen erhalten oder nicht. So beziehen Leistungsempfänger nach SGB II sowie Wohngeldempfänger und Asylbewerber aufgrund ihres geringen Einkommens Transferleistungen. 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.

Abb. 79

Einkommensschwache Haushalte in Magdeburg 2020
(Datengrundlage: Stadt Magdeburg, Bundesagentur für Arbeit; Berechnungen/Darstellung: Timourou)



ABNEHMENDE ZAHL AN BEDARFGEMEINSCHAFTEN NACH SGB II UND ASYLBEWERBERN

Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit bezogen im Dezember 2020 in Magdeburg insgesamt 15.018 **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. Auch die Zahl der **Asylbewerber**, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten, sank von 878 im Jahr 2017 auf 543 im Jahr 2020.

Unter den Bedarfsgemeinschaften überwiegen mit 62 % die 1-Personen-Haushalte. Diese stellen ungefähr 12 % aller 1-Personen-Haushalte in Magdeburg dar. Die 2-Personen-Haushalte bilden einen Anteil von rund 17 % der Bedarfsgemeinschaften.

Ungefähr 29 % aller Bedarfsgemeinschaften sind Bedarfsgemeinschaften mit Kindern unter 18 Jahren, wobei 56 % davon Alleinerziehende ausmachen. Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften an den gesamten Wohnhaushalten in Magdeburg liegt bei ca. 10 % und ist in den vergangenen Jahren gesunken (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 einkommensschwache 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.

MEHR PERSONEN MIT GRUNDSICHERUNG IM ALTER

Die Zahl der nach SGB XII Sozialhilfe empfangenden Haushalte ist von 3.916 Personen im Jahr 2017 auf 4.301 Personen im Jahr 2020 gestiegen.³⁶ Ein wesentlicher Teil der Transferleistungen nimmt dabei die Grundsicherung im Alter ein, die im Jahr 2020 von 2.820 Personen empfangen wurde und für den Anstieg der Fallzahlen seit 2017 verantwortlich ist.

KONSTANTE ZAHL WOHNSELDEMPFANGENDER HAUSHALTE

Die Zahl der **wohngeldempfangenden Haushalte** ist zwischen 2017 und 2019 leicht gesunken und von 2019 auf 2020 wieder auf 2.555 Haushalte gestiegen, sodass die Entwicklung für den Gesamtzeitraum als konstant angenommen werden kann. Diese Abweichungen der Zahl der wohngeldempfangenden Haushalte entsteht vorrangig durch Anpassungen der Miethöchstbeträge. Das heißt, dass die Zahl der wohngeldberechtigten Haushalte bis zur jeweils nächsten Wohngelderhöhung sinkt. Durch die aktuelle Wohngeldreform erfolgt eine weitere Anpassung der Miethöchstbeträge. Ein entsprechender Anstieg der Zahl wohngeldberechtigter Haushalte ist zu erwarten.

Ein weiterer Faktor für die Veränderung der Zahl wohngeldberechtigter Haushalte ist die wirtschaftliche Entwicklung. Es lässt sich vermuten, dass die Zahl der wohngeldempfangenden Haushalte 2020 aufgrund der durch Covid 19 verursachten pandemischen Situation leicht über das Niveau von 2017 gestiegen ist. Die Zahl der wohngeldempfangenden Haushalte spiegelt somit die sowohl positive wirtschaftliche Entwicklung bis 2019 als auch die wirtschaftlichen Herausforderungen 2020 wider.

STUDIERENDE, ARBEITSLOSE NACH SGB III UND RENTNER ZUM TEIL EINKOMMENSCHWACH

Studierende, Arbeitslose nach SGB III und Rentner sind teilweise Transferleistungsbezieher, Geringverdiener ohne Transferleistungen, aber auch Personen mit höheren Einkommen. Wie hoch der jeweilige Anteil an einkommensschwachen Haushalten ausfällt, kann jedoch nur geschätzt werden.³⁷ Während die Zahl der Studierenden und der Arbeitslosen nach SGB III seit 2017 gesunken ist, ist die Zahl der Senioren ab 65 Jahren gestiegen.

³⁶ Bei diesen Zahlen werden die Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt in Einrichtungen nicht beachtet.

³⁷ Timourou nimmt bei den Berechnungen der einkommensschwachen Haushalte an, dass Studierende zu 35 %, Arbeitslose nach SGB III zu 80 % und Personen über 65 Jahren zu 16 % (inklusive der Empfänger der Grundsicherung im Alter) als einkommensschwach einzustufen sind.

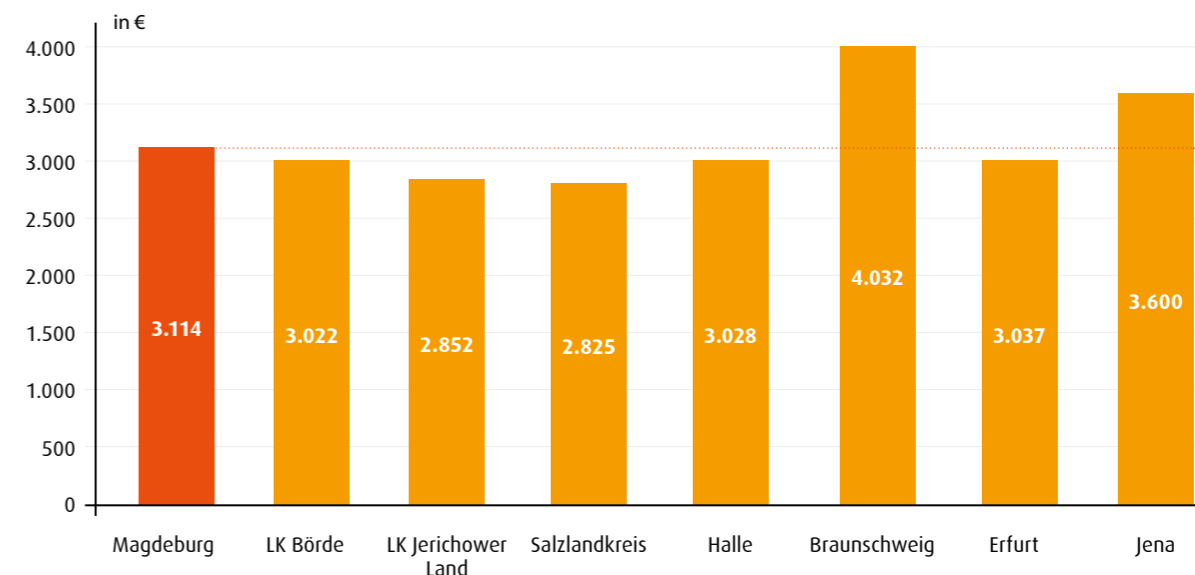
SONSTIGE GERINGVERDIENER OHNE TRANSFERLEISTUNGEN

Bei weiteren Geringverdienern 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. Deswegen wurde für eine Schätzung der ostdeutsche Durchschnitt von 16,6 % Geringverdiener, definiert als Personen, die nur zwei Drittel des mittleren Einkommens haben, an den Vollzeitbeschäftigten auf Magdeburg übertragen.³⁸ Abzüglich der wohngeldempfangenden Haushalte und der Haushalte erwerbstätiger Leistungsberechtigter kann so die Zahl der sonstigen Geringverdiener ohne Transferleistungen auf 5.500 Haushalte geschätzt werden.

RUND 33.000 EINKOMMENSCHWACHE HAUSHALTE IN MAGDEBURG

Insgesamt können Aussagen über das Ausmaß der Nachfrage nach preiswerten Wohnungen aufgrund der lückenhaften Datenlage nicht auf exakten Berechnungen basieren. Vielmehr erfolgt eine Schätzung unter Verwendung der 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 **24 %** aller Haushalte einkommensschwach sind, was rund 33.000 Haushalten entspricht. Damit reiht sich der Anteil einkommensschwacher Haushalte in Magdeburg in den Durchschnitt ostdeutscher Städte ein. Die Haushaltsbefragung³⁹ der Stadt Magdeburg stellt im Ergebnis einen Anteil einkommensschwacher Haushalte von 29 % fest, allerdings wird dieser anhand einer Einkommensgrenze von bis zu 1.500 Euro durchschnittlichem Nettoeinkommen erhoben.

Abb. 80
Durchschnittliches Bruttoentgelt 2021 im regionalen Vergleich
(Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit; Berechnungen und Darstellung: Timourou)



³⁸ Diese 16,6 % wurden auf den Vollzeitbeschäftigtenanteil von 69 % in Magdeburg berechnet. Im Ergebnis sind 11,5 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten den Geringverdienern zuzuordnen, was in etwa 10.500 Haushalten entspricht.

³⁹ Magdeburger Bürgerpanel. Daten & Fakten – Band 4.

Abb. 81
Angemessenheitsgrenzen der KdU-Richtlinie in Magdeburg
(Datengrundlage: KdU-Richtlinie Landeshauptstadt Magdeburg 2020; Darstellung: Timourou)

	1-Personen-HH	2-Personen-HH	3-Personen-HH	4-Personen-HH	5-Personen-HH	jede weitere Person
Bruttokaltmiete	328 €	387 €	448 €	528 €	594 €	65 €
Wohnfläche	25 bis 50 m ²	51 bis 60m ²	61 bis 70 m ²	70 bis 80 m ²	mehr als 80 m ²	
€/m ² nettokalt	5,12 €	5,06 €	5,02 €	5,22 €	5,18 €	

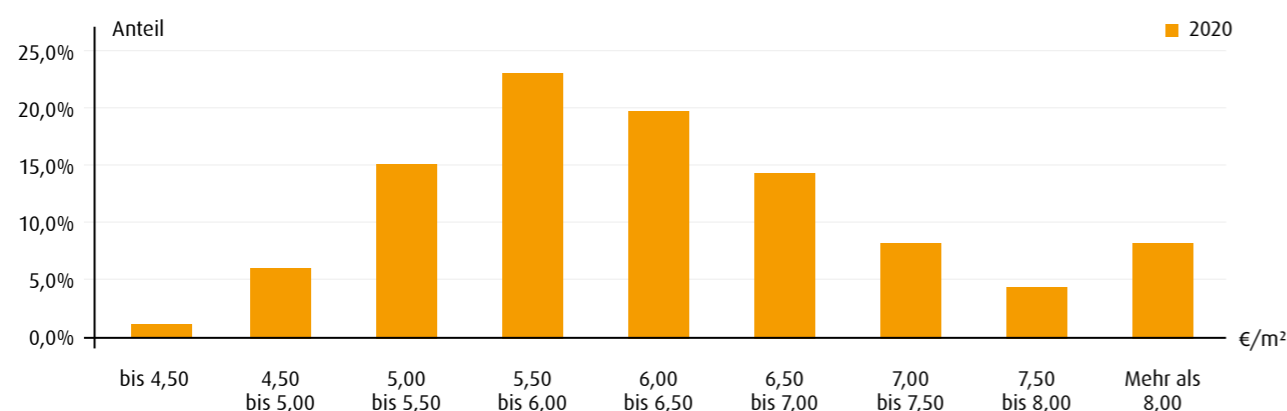
LEICHT ÜBERDURCHSCHNITTLICHES BRUTTOENTGELT IN MAGDEBURG

Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass das durchschnittliche Bruttoentgelt in Magdeburg mit 3.114 Euro über dem der Landkreise, aber auch der Vergleichsstädte mit Ausnahme von Braunschweig und Jena liegt (→ siehe ABB. 80).

KDU-RICHTLINIE UND ANGEBOTSMIETEN IM VERGLEICH

Das „Schlüssige Konzept“ ermittelt 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 Angemessenheitsgrenze⁴⁰ derzeit für eine Person in einer Bedarfsgemeinschaft bei 5,12 €/m² nettokalt und bei fünf Personen in einer Bedarfsgemeinschaft bei 5,18 €/m² nettokalt (→ siehe ABB. 81). Dieser Wert dient allerdings nur als Grundlage für die Ableitung der angemessenen Gesamtmiete, die auch von der Wohnfläche abhängig ist. Dennoch stellt er einen guten Orientierungswert beim Mietenvergleich dar.

Abb. 82
Angebotsmieten in Magdeburg 2020
(Datengrundlage: Stadt Magdeburg; Berechnungen/Darstellung: Timourou)



Die Auswertung der Angebotsmieten 2020 hat ergeben, dass rund 7 % der angebotenen Wohnungen einen Quadratmeterpreis von unter 5 €/m² aufweisen (→ siehe ABB. 82). Das bedeutet, dass entsprechend günstige Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt gefunden werden können, jedoch nur in begrenztem Maße. Des Weiteren hat die Analyse ergeben, dass sich die günstigsten Wohnungen (Angebotsmiete) mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 5,80 €/m² nettokalt im industriellen Wohnungsbau befinden (→ siehe ABB. 39). Dies deckt sich mit der Preisdifferenz in den einzelnen Stadtteilen. So weisen insbesondere die Stadtteile mit Großwohnsiedlungen wie Neu Olvenstedt, Neustädter Feld und Reform günstigere Mieten auf (→ siehe ABB. 41). Aber auch Salbke und Sudenburg gehören 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 mit 7,25 €/m² deutlich über dem kleinerer Wohnungen (→ siehe ABB. 40). Dies begründet sich in einer Knappheit großer Wohnungen in Magdeburg, die insbesondere einkommensschwache Familien mit mehreren Kindern betrifft.

Die Hans-Böckler-Stiftung hat bundesweit **Mietbelastungsquoten** berechnen lassen.⁴¹ 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.⁴²

8.3.2 PROGNOSEN, TRENDS

PREISWERTER WOHNRAUM IM MAGDEBURGER BESTAND

Gemeinsames Merkmal aller einkommensschwachen Haushalte ist ihr niedriges Einkommensniveau. Unterschiede gibt es hinsichtlich der Einkommensquelle, der Zahl der zu versorgenden Haushaltsmitglieder und der dafür erforderlichen Wohnungsgrößen.

Laut der KdU-Richtlinie sind rund 65 % der einkommensschwachen Haushalte 1-Personen-Haushalte. Entsprechend hoch ist die Nachfrage preiswerter kleiner Wohnungen. Zudem gibt es aber auch einen Bedarf an preiswerten großen Wohnungen für Familien. Preiswerter Wohnraum in Magdeburg verteilt sich wie folgt:

- **Baujahrsklasse 1949 bis 1989:** Ca. 40 % des Wohnungsbestands sind dieser Baujahrsklasse 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 Baujahrsklasse 1949 bis 1989 gedeckt werden.
- **Baujahrsklasse 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. 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 Baujahrsklasse bei gleichzeitig hoher Nachfrage zuzuordnen (→ siehe Kapitel 2.2). Die räumlichen Schwerpunkte des preiswerten Altbaus liegen in der Neuen Neustadt und im Südosten.
- **Baujahrsklasse 1919 bis 1949:** Auch Wohnungen der Baujahrsklasse 1919 bis 1949 tragen etwas zur Versorgung vor allem kleiner einkommensschwacher 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.

⁴⁰ KdU-Richtlinie Landeshauptstadt Magdeburg 2020.

⁴¹ Hans-Böckler-Stiftung, die Wohnsituation in deutschen Großstädten, 2021.

⁴² Halle (Saale): 28,3 %, Braunschweig: 28,6 %, Erfurt: 25,9 %, Jena: 27 %, alle Großstädte: 29,8 % (jeweils bruttowarm, Median).

Exkurs// Migrantische Haushalte und preiswerter Wohnraum

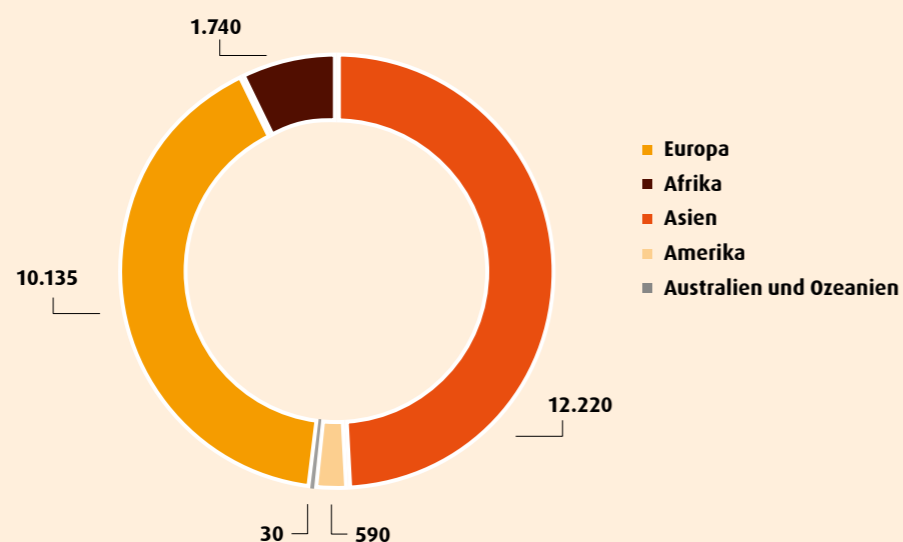
Der Begriff Migranten umfasst eine breite Palette unterschiedlicher Gruppen. Zu ihnen gehören Bürger mit ausländischer Staatsbürgerschaft, darunter Arbeitnehmer, Schutzsuchende, Studierende, Familienangehörige etc., aber auch Deutsche mit ausländischer Herkunft wie Spätaussiedler oder Eingebürgerte und 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.⁴³ Typisch sind sogenannte Ankunftsquartiere 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 Zugangprobleme 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.

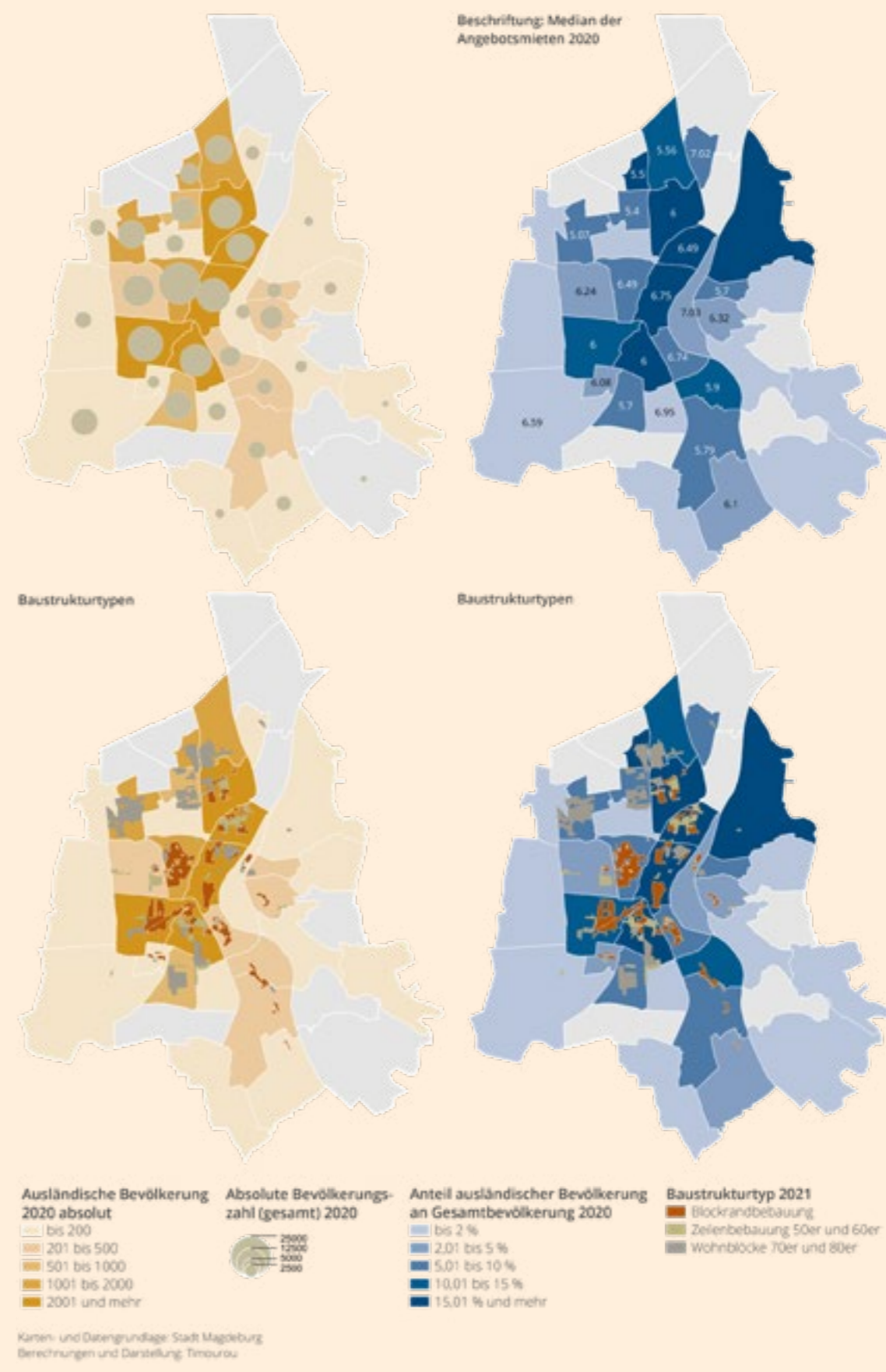
In Magdeburg hat die Zahl der verschiedenen Migrantengruppen in den letzten Jahren zugenommen. Damit wächst ihre Bedeutung für den Wohnungsmarkt. Mit einigen Eckwerten kann die aktuelle Struktur verdeutlicht werden. So kann die Verteilung der Bevölkerung ausländischer Nationalität im Stadtgebiet teilweise Aufschluss darüber geben, in welchen Stadtteilen sich mehr einkommensschwache 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 83 zeigt, wie sich die ausländische Bevölkerung in Magdeburg nach Kontinenten verteilt.

Abb. 83
Ausländer nach Herkunftsregionen in Magdeburg 2020
(Datengrundlage: Statistisches Bundesamt; Berechnungen/Darstellung: Timourou)



⁴³ Vergleiche dazu „Asyl – und dann? Die Lebenssituation von Asylberechtigten und anerkannten Flüchtlingen in Deutschland“ IAB-Kurzbericht 04/2020

Abb. 84
Ausländische Bevölkerung in Magdeburgs Stadtteilen



Fortsetzung Exkurs// Migrantische Haushalte und preiswerter Wohnraum

Auf Stadtteilebene wird deutlich, dass die meisten Personen ausländischer Nationalität in Stadtteilen mit insgesamt höherer Bevölkerungszahl leben (→ siehe ABB. 84, oben links). Dies betrifft insbesondere Stadtteile des Stadtraumtyps A oder B. Zudem wird auch in Stadtteilen mit einem etwas höheren Median der Angebotsmieten, wobei die Unterschiede des Medians der Angebotsmieten auf Stadtteilebene nur gering ausfallen, ein höherer Anteil an Personen ausländischer Nationalität deutlich (→ siehe ABB. 84, oben rechts). Wenn Migranten in Magdeburg ankommen, werden als Ankunftsquartiere zumeist Wohnungen der Baualtersklasse 1949 bis 1989 aufgesucht. Auch hinsichtlich der Baustrukturtypen in Magdeburg wird eine Häufung ausländischer Bevölkerung insbesondere in den Wohnblöcken der 1970er und 1980er-Jahre deutlich (→ siehe ABB. 84, unten links).

Der Anteil ausländischer Bevölkerung in Stadtteilen mit Blockrandbebauung fällt jedoch noch höher aus (→ siehe ABB. 84, 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. Besonders attraktiv sind hierfür preiswerte Mischnutzungsquartiere mit Bebauungen aus den Jahren vor 1919. Die Mischnutzungsquartiere 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 und teilweise Sudenburg. Insgesamt finden aufgrund der gemischten Baustruktur Magdeburgs sich aber derzeit nur kleinräumige Konzentrationen von Migranten.

BISHER GUTE WOHNRAUMVERSORGUNG FÜR EINKOMMENSCHWACHE HAUSHALTE

Insgesamt kann derzeit in Magdeburg von einer ausreichenden Versorgung mit Wohnraum für einkommensschwache Haushalte ausgegangen werden. Zumal in den vergangenen Jahren die Einkommen gestiegen sind. Dies betrifft alle Einkommensklassen, auch wenn der Anstieg bei den einkommensschwachen Haushalten geringer ausgefallen ist als in Haushalten mit höherem Einkommen.

Gewisse Schwierigkeiten gibt es bei der Versorgung großer Haushalte, die sich jedoch derzeit vor allem durch den Zuzug Geflüchteter schwieriger gestaltet (→ siehe Exkurs). Insbesondere in Gebäuden der Baualtersklasse 1949 bis 1989 ist preiswerter Wohnraum vorhanden. Damit ist das preiswerte Angebot teilträumlich jedoch auch unterschiedlich in der Stadt ausgeprägt.

Zukünftig ist jedoch davon auszugehen, dass durch Modernisierung, Zusammenlegung oder (Teil-)Rückbau, aber auch Mieterhöhungen im Zuge von Neuvermietungen der preiswerte Bestand sukzessive abnimmt.

MÖGLICHE KNAPPHEIT PREISWERTEN WOHNRAUMS DURCH INTEL-ANSIEDLUNG

Durch die intel-Ansiedlung und dadurch einer insgesamt etwas höheren Nachfrage auf dem Gesamtwohnungsmarkt in den kommenden Jahren könnten sowohl preiswerter Wohnraum als auch größere Wohnungen knapper werden. Insgesamt ist jedoch nur eine geringe Zunahme an einkommensschwachen Haushalten durch die intel-Ansiedlung zu erwarten (→ siehe Kapitel 8.5).

STEIGENDE ALTERSARMUT

Die verschiedenen Gruppen einkommensschwacher Haushalte werden sich zukünftig unterschiedlich entwickeln. Es ist davon auszugehen, dass die Größenordnung einkommensschwacher 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.

MEHR WOHNELD- UND KDU-EMPFÄNGER DURCH HEIZ- UND BETRIEBSKOSTENANSTIEG

Aufgrund des zu erwartenden Heiz- und Betriebskostenanstiegs wird insbesondere die Zahl der Wohngeldempfänger und der KdU-Empfänger drastisch steigen:

- Auch die „Wohngeld Plus“-Reform des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen wird dazu beitragen, dass mehr Haushalte Wohngeld empfangen können und wird diese mit einem Zuschuss zur Warmmiete zukünftig auch bei den Heizkosten entlasten. Damit steigt die Zahl der wohngeldempfangenden Haushalte, die Zahl der Geringverdiener ohne Transferleistungen kann sich dadurch aber auch etwas verringern.
- Die Höhe der KdU-Leistungen wird aufgrund der höheren Betriebskosten drastisch steigen, was sich auch in den kommunalen Haushaltskassen deutlich bemerkbar machen wird.
- Als weiterer unsicherer Faktoren zählt außerdem das Fluchtgeschehen in den kommenden Jahren.

ABNEHMENDE WIRTSCHAFTLICHE DYNAMIK

Bereits in den vergangenen Jahren durch die Covid-19-Pandemie angekündigt und durch die aktuelle Energiekrise verstärkt, wird die wirtschaftliche Dynamik in den kommenden Jahren wahrscheinlich abnehmen. Unsicher ist derzeit jedoch, wie lange und wie stark abnehmend sich die wirtschaftliche Dynamik gestalten wird. Damit einhergehend ist auch davon auszugehen, dass die Neubautätigkeit ab dem Jahr 2023 deutlich zurückgehen wird.

8.3.3 Ziele, Strategien

ZIEL: AUSREICHENDES WOHNRAUMANGEBOT FÜR ALLE EINKOMMENSCHWACHEN HAUSHALTE

Insgesamt kann festgehalten werden, dass derzeit genügend preiswerter und bezahlbarer Wohnraum für die Magdeburger Bevölkerung zur Verfügung steht. Durch die Ansiedlung von intel sowie zukünftige Entwicklungen höherer Heiz- und Betriebskosten oder eine abnehmende wirtschaftliche 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 einkommensschwacher Haushalte, mit oder ohne Transferleistungen, unterschiedlichen Alters, verschiedener Haushaltsgrößen beachtet wird und im Fokus steht, für all diese Gruppen und nicht nur einzelne genügend preiswerten Wohnraum in der Stadt zur Verfügung zu haben.

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

→ in den nächsten Jahren Rückbau preiswerten Wohnraums nur im Einzelfall

Um die derzeit ausreichende Versorgungssituation einkommensschwacher 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. Die langfristige Entwicklung hängt von der zukünftigen Entwicklung einkommensschwacher Haushalte und entsprechender Nachfrage 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.

→ Monitoring: Entwicklung preiswerter Wohnraum

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

→ 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.

→ Energetische Anpassungen

Das Thema Energie sparen steht insbesondere aufgrund von Ressourcenmangel und Anstieg der Heiz- und Betriebskosten derzeit im Fokus der Gebäudeanpassung. Dabei geht es um die Frage nach bestimmter Technik, Steuerung oder auch einer Umstellung der Erzeugung. Auch wenn derzeit zu den zukünftigen Entwicklungen noch viele offene Fragen gibt, lassen sich doch wenigstens zwei verschiedene Szenarien entwickeln:

- Entweder der Preisschock besteht nur temporär und die Preise werden wieder sinken
- oder die Preisentwicklung ist dauerhaft und es kommt zum dauerhaften Preisanstieg.

In letzterem ist es erforderlich, den Bruttowarmmietenanstieg zu begrenzen. Dabei sind aufgrund der hohen Heiz- und Betriebskosten – anders als noch im letzten Jahr – auf lange Sicht die Investitionskosten einer Anpassung geringer als die Heizkostensparnis, wenn nicht angepasst wird.

Wie die Entwicklung tatsächlich verlaufen wird, welche Möglichkeiten der Förderung usw. gegeben sein werden, gilt es zu beobachten sowie, wenn dies absehbar wird, sollte dieses Handlungsfeld entsprechend weiterentwickelt werden.

8.4 Wohnen im Alter

8.4.1 Vertiefende Analyse

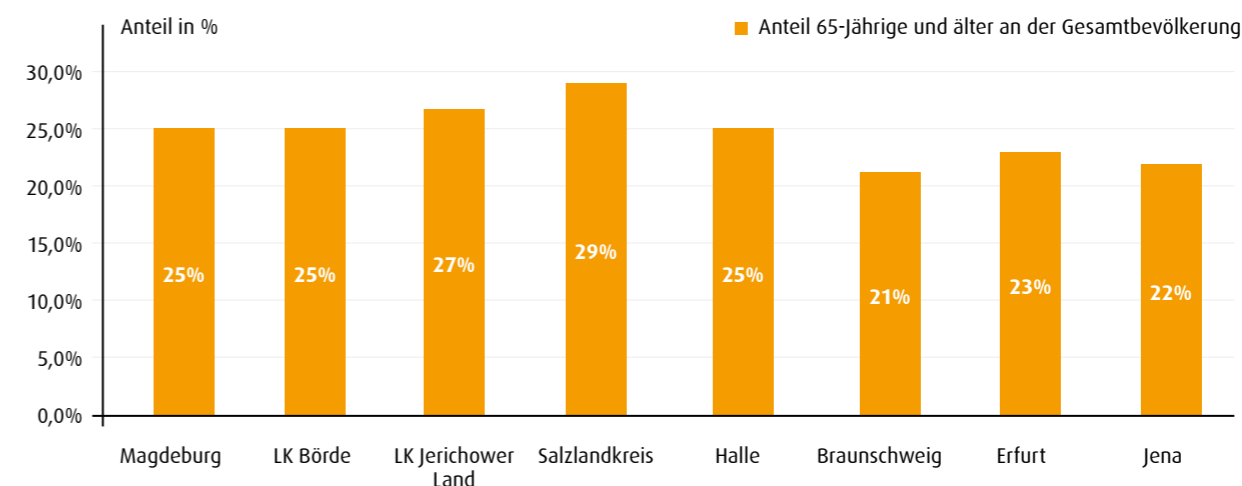
Aus Sicht des Wohnungsmarktes stellen die Senioren eine wichtige Nachfragergruppe mit spezifischen Anforderungen an das Wohnen dar. Die Nachfragestruktur unterliegt derzeit einer großen Dynamik sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht. Zudem stellen Senioren keine homogene Gruppe dar, sondern weisen sehr unterschiedliche Wohnvorstellungen und -ansprüche auf, nicht zuletzt auch in Abhängigkeit von ihrer Einkommenssituation und Pflegebedürftigkeit.

MEHR ÄLTERE, WENIGER JÜNGERE SENIOREN IN MAGDEBURG

Insgesamt stieg die Zahl der 65-Jährigen und älter in Magdeburg seit 2014 um rund 3.390 Personen, das entspricht einem Zuwachs um 6 %. Den Anstieg verzeichnen dabei vor allem die 80-Jährigen und älter um +42 % oder rund 4.260 Personen. Es handelt sich dabei um die geburtenstarken Jahrgänge der 1930er-Jahre. Der Anteil älterer Senioren an der Gesamtbevölkerung ist damit von 6 % auf 8 % gestiegen (→ siehe ABB. 5).

Die Anzahl der 65- bis unter 80-Jährigen hat hingegen etwas abgenommen. Dies macht sich auch an einem gesunkenen Anteil der jüngeren Senioren an der Gesamtbevölkerung von 18 % auf 16 % bemerkbar. Die unterschiedliche Entwicklung der jüngeren und älteren Senioren macht deutlich, dass der Alterungsprozess in Magdeburg bereits fortgeschritten ist. Des Weiteren ist die Altersunterscheidung wichtig, weil ab 80 Jahren die Pflegebedürftigkeit deutlich ansteigt und damit die Bedeutung von Heimen und altersgerechtem Wohnraum steigt.

Abb. 85
Anteil 65-Jähriger und älter im regionalen Vergleich 2020
(Datengrundlage: Stadt Magdeburg; Berechnungen/Darstellung: Timourou)



SENIORENANTEIL AN GESAMTBEVÖLKERUNG IM REGIONALEN VERGLEICH

Der Anteil der 65-Jährigen und älter an der Gesamtbevölkerung Magdeburgs beträgt im Jahr 2020 25 % (→ siehe ABB. 85). Dieser Wert entspricht dem Anteil im Landkreis Börde. Im Landkreis Jerichower Land und Salzlandkreis beträgt der Anteil an 65-Jährigen und älter sogar 27 % und 29 %. Im Vergleich dazu verzeichnen die westdeutsche Stadt Braunschweig sowie die Universitätsstädte Erfurt und Jena einen geringeren Anteil der Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung. In der Stadt Halle (Saale) fällt der Anteil mit 25 % gleich aus wie in Magdeburg.



Wohn- und Pflegeheim für Senioren in Neu Olvenstedt

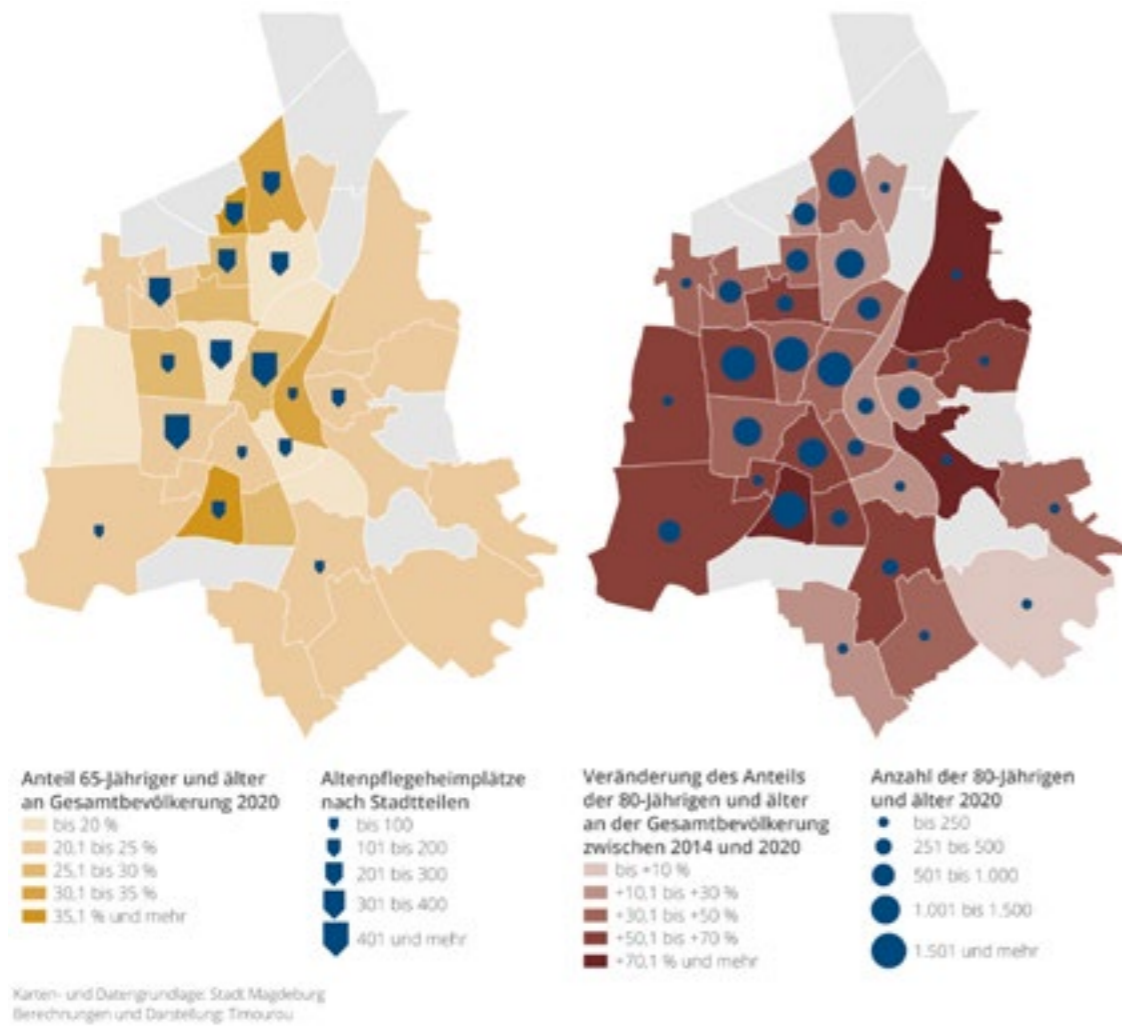
ANZAHL UND ANTEIL AN SENIOREN IN MAGDEBURGS STADTEILEN SEHR VERSCHIEDEN

Gemessen am gesamtstädtischen Durchschnitt von 25 % ist der Anteil der über 65-Jährigen an der Bevölkerung in den einzelnen Stadtteilen unterschiedlich hoch. So verzeichnen die Stadtteile Reform, Kannenstieg und Neustädter See den höchsten Anteil an Senioren mit 39 bis 35 % (→ siehe ABB. 86). In allen drei Stadtteilen nehmen Wohnungen, die 1949 bis 1989 erbaut wurden, den höchsten Anteil ein.⁴⁴ Die Anzahl an Senioren mit 80 Jahren oder älter fällt in den drei Stadtteilen jedoch unterschiedlich aus. Markant ist, dass im Stadtteil Reform der Anteil der 80-Jährigen und älter im Zeitraum 2014 bis 2020 um +75 % gestiegen ist. Somit ist insbesondere in der Großwohnsiedlung in Reform ein Generationswechsel in den kommenden Jahren zu erwarten.

Bei der Verteilung der älteren Bewohnerschaft im Stadtgebiet muss aber stets beachtet werden, wo sich Seniorenpflegeheime befinden, da diese die Altersstruktur in den Stadtteilen deutlich mitprägen. Die Anzahl an Pflegeplätzen in Reform ist jedoch nicht besonders hoch. In den Stadtteilen Kannenstieg und Neustädter See befinden sich im Vergleich mehr Altenpflegeheimplätze, entsprechend ist die übrige Bevölkerung etwas jünger.

⁴⁴In den Stadtteilen Neustädter See und Kannenstieg machen Wohnungen, die 1949 bis 1989 erbaut wurden, einen Anteil von 92 % am Gesamtwohnungsbestand aus. Im Stadtteil Reform sind es 61 % (Stand 2020).

Abb. 86
Anteil der Senioren in Magdeburgs Stadtteilen



Trotz eines etwas geringeren Anteils an 65-jährigen und älter im Stadtteil Stadtfeld West fällt auf, dass die absolute Zahl der 80-jährigen und älter, bei nur geringer Pflegeplatzzahl, dort höher ausfällt und in den vergangenen Jahren auch deutlich gestiegen ist. Die Altstadt verzeichnet im Jahr 2020 mit rund 2.300 die höchste Anzahl an 80-jährigen und älter, jedoch auch eine wesentlich höhere Zahl an Pflegeplätzen.

Zudem zeigt sich, dass insbesondere in den Kleinhaussiedlungen Ottersleben und Prester der Anteil an 80-jährigen und älter in den Jahren 2014 bis 2020 deutlich gestiegen ist, auch wenn die Anzahl der 80-jährigen und älter dort im Verhältnis wesentlich geringer als in anderen Stadtteilen ausfällt.

Die innerstädtischen Stadtteile Stadtfeld Ost, Neue Altstadt, Neue Neustadt und Buckau weisen einen deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegenden Anteil an Senioren auf, auch wenn sich in den Stadtteilen zum Teil ebenfalls Seniorenpflegeheime befinden. Insgesamt ist erkennbar, dass in beinahe allen Stadtteilen der Anteil der älteren Senioren im Zeitraum 2014 bis 2020 um über +10 % gestiegen ist.

GROßWOHNSIEDLUNGEN IM VERGLEICH: GENERATIONSWECHSEL ZUERST IN REFORM

Der Blick auf die Großwohnsiedlungen zeigt, dass

- der Alterungsprozess in Reform bereits am weitesten fortgeschritten ist. Der Anteil der 65- bis unter 80-jährigen hat dort im Zeitraum 2014 bis 2020 abgenommen (von 30 auf 25 %), während der Anteil der 80-jährigen und älter deutlich gestiegen ist (von 7 auf 13 %).

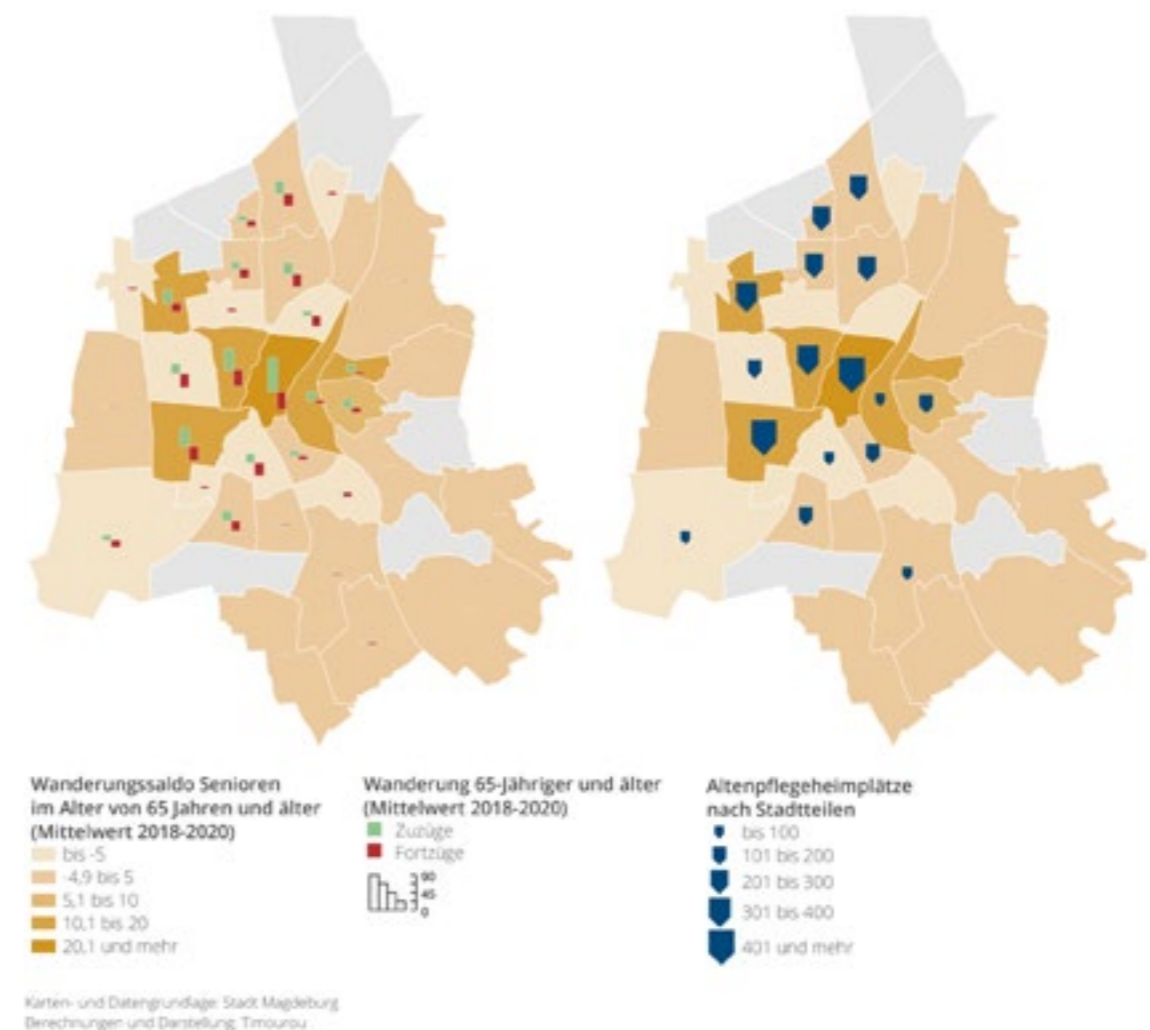
- Dem folgt der Stadtteil Neustädter Feld: Auch hier ist der Anteil der 65- bis unter 80-jährigen gesunken und der Anteil der 80-jährigen und älter gestiegen, jedoch weniger prägnant.
- In den Stadtteilen Neustädter See, Kannenstieg und Neu Olvenstedt hingegen sind die Anteile beider Altersgruppen in genanntem Zeitraum gestiegen. In diesen Großwohnsiedlungen wird der Alterungsprozess noch andauern.

In den Großwohnsiedlungen ist in entsprechender Reihenfolge ein Generationswechsel im Wohnungsbestand zu erwarten. Die Ursache für diese Unterschiede liegen vor allem im Entstehungsalter der Großwohnsiedlungen und der hohen Bedeutung der Erstbezugsgeneration – den heutigen Senioren.

Neben der Alterung der Einwohner spielen auch Wanderungsbewegungen aufgrund von speziellen Einrichtungen wie Pflegeheime oder Betreutes Wohnen eine Rolle:

- Die Großwohnsiedlung mit den meisten Pflegeplätzen ist der Stadtteil Neu Olvenstedt mit 331 Plätzen. Bezogen auf die Senioren sind dies ca. 124 Plätze je 1.000 Einwohner im Alter von 65 Jahren und älter.
- In den Stadtteilen Neustädter See und Neustädter Feld sind es je 240 Plätze (ca. 62 bzw. 83 Plätze je 1.000 65-jährige und älter). Im Stadtteil Kannenstieg gibt es 208 Pflegeplätze, dabei kommen auf 1.000 Einwohner im Alter von 65 Jahren und älter ca. 95 Pflegeplätze.
- Am geringsten unter den Stadtteilen mit Großwohnsiedlungen fällt, trotz des hohen Anteils an 65-jährigen und älter, die Versorgung in Reform aus. Dort sind es 164 Plätze oder ca. 36 Plätze je 1.000 65-jährige und älter.

Abb. 87
Wanderung der Senioren in Magdeburgs Stadtteilen



SENIORENWANDERUNG ZU GROßEM TEIL PFLEGEWANDERUNG

Auch wenn die Umzugshäufigkeit der Senioren deutlich geringer ist als die der anderen Altersgruppen (→ siehe ABB. 10), so sind doch signifikante Wanderungsströme zu verzeichnen, die auch zu einem Teil zu der oben beschriebenen räumlichen Verteilung beigetragen haben: So waren insgesamt im Jahr 2020 nur 1,7 % aller Senioren (über 65 Jahren) in Magdeburg an den Wanderungsprozessen beteiligt. Der Anteil der Senioren über 65 Jahren an den Umziehenden insgesamt lag 2020 in Magdeburg bei 3,8 %.

Die Gebiete mit der höchsten Seniorenwanderung sind dabei die innerstädtischen Stadtteile Altstadt, Stadtfeld Ost, Sudenburg und Neu Olvenstedt (→ siehe ABB. 87). Dabei handelt es sich um die Stadtteile mit den meisten Altenpflegeheimplätzen, woraus sich ein Großteil als Pflegewanderung ableiten lässt.

Die Zuzugszahlen sind hierbei höher als die Fortzugszahlen, da die aufgrund von Pflege zuziehenden Senioren nicht wieder wegziehen, sondern in den Pflegeheimen versterben. In Stadtteilen mit einer geringeren Zahl an Altenpflegeheimplätzen gleicht sich die Zu- und Abwanderung meist aus.

ZAHLE DER PFLEGEBEDÜRFTIGEN IST DEUTLICH GESTIEGEN

Im Rahmen der Pflegereform 2017 wurde der Begriff der Pflegebedürftigkeit neu definiert und etwas weiter gefasst. Davor spielten im Wesentlichen körperliche Einschränkungen für die Anerkennung der Pflegebedürftigkeit eines Menschen eine entscheidende Rolle. Nun sollen auch geistige Erkrankungen mehr berücksichtigt und somit psychische und physische Faktoren – darunter insbesondere Demenzkrankheiten – der Pflegebedürftigkeit gleichgesetzt werden: Aus diesem Grund sind die Zahlen mit den Vorjahren nur begrenzt vergleichbar, da der Anstieg zwischen 2015 und 2017 zum Teil auf die neue Abgrenzung der Pflegebedürftigkeit zurückgeht. Im Rahmen der Pflegereform wurden die bisherigen Pflegestufen 0, 1, 2, 3 durch die Pflegegrade 1, 2, 3, 4, 5 ersetzt.

Dennoch ist im Gesamtzeitraum klar erkennbar, dass sich die Zahl der Pflegebedürftigen in Magdeburg in den vergangenen Jahren deutlich erhöht hat (→ siehe ABB. 88). Zwischen 2011 und 2015 wurde ein Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen um rund 1.280 Personen (+19 %) verzeichnet. Alleine im Zeitraum 2017 bis 2019 beträgt der Anstieg rund 2.210 Personen oder +24 %.

Dabei stieg insbesondere die Zahl der Pflegebedürftigen, die auf ambulante Pflege angewiesen sind: In den Jahren 2017 bis 2019 beträgt der Anstieg +49 %. Auch die Zahl der Personen, die Pflegegeld erhalten, ist deutlich gestiegen. Im Vergleich zu anderen Städten ist hingegen untypisch, dass die Zahl der Pflegebedürftigen in dem Zeitraum in stationärer Pflege sogar leicht gesunken ist.

Abb. 88
Entwicklung der Pflegebedürftigkeit in Magdeburg
(Datengrundlage: Statistische Berichte „Pflege“ (statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt); Darstellung: Timourou)

	Pflegebedürftige insgesamt	ausschließlich Pflegegeld	ambulante Pflege	stationäre Pflege
2011	6.725	2.568	1.315	2.842
2013	7.112	2.838	1.420	2.854
2015	8.006	3.270	1.604	3.132
2017	9.164	3.921	2.012	3.217
2019	11.374	4.475	2.990	3.150

VERSORGUNG VOLLSTATIONÄRER PFLEGE MIT LANDKREISEN VERGLEICHBAR

Magdeburg weist im Jahr 2019 rund 57,2 verfügbare Plätze für vollstationäre Pflege je 1.000 Einwohner älter als 65 Jahre auf (→ siehe ABB. 89). Diese Versorgung ist jener im Landkreis Börde und im Salzlandkreis ähnlich. Im Landkreis Jerichower Land stehen sogar 67,5 Plätze je 1.000 65-Jähriger und älter zur Verfügung. Daraus kann – derzeit – weder eine deutliche Zu- oder Abwanderung von Magdeburg in die Landkreise abgeleitet werden. Eine deutlich geringere Versorgungsquote für die vollstationäre Pflege weist die Vergleichsstadt Halle mit rund 49,6 Plätzen für je 1.000 Einwohner ab 65 Jahren auf.

Abb. 89
Versorgung mit vollstationärer Pflege im regionalen Vergleich

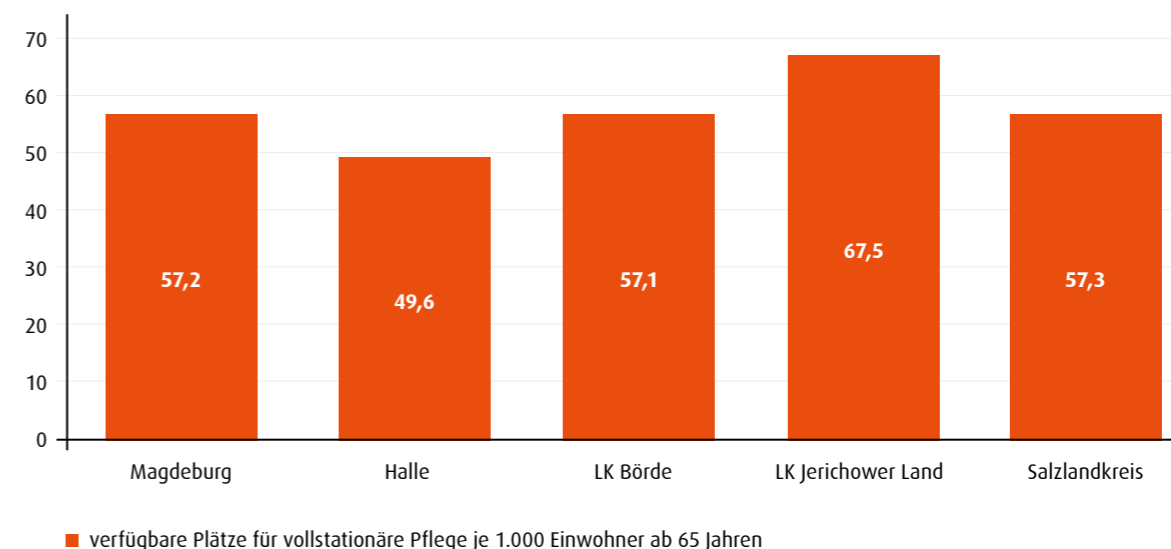
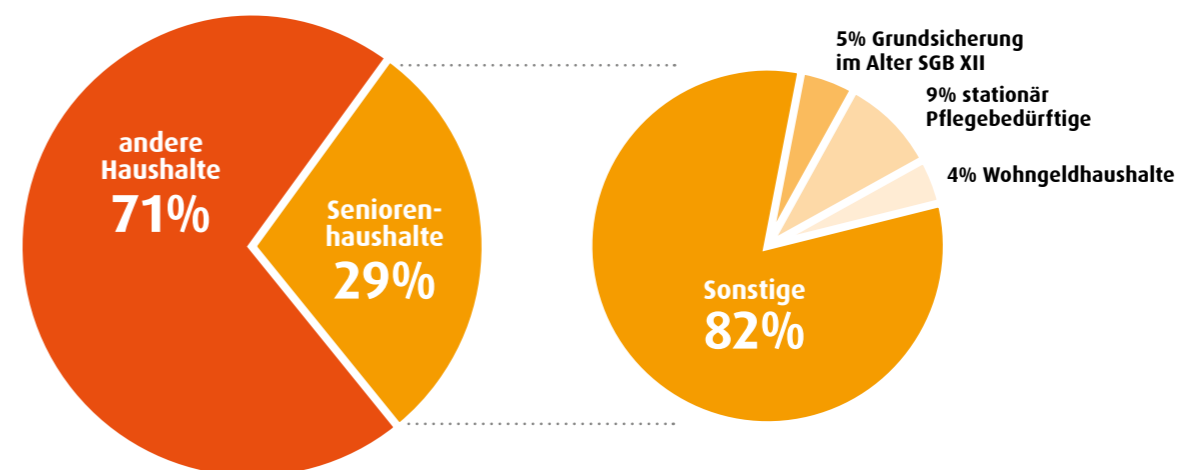


Abb. 90
Anteil der Seniorenhaushalte in Magdeburg 2020
(Datengrundlage: Stadt Magdeburg, Mikrozensus; Berechnungen und Darstellung: Timourou)



Insgesamt ist die Versorgungsquote in Magdeburg als durchschnittlich einzustufen, die erkennen lässt, dass Magdeburg hierbei keine besonders große Versorgungsfunktion für das Umland übernimmt. In anderen Städten ähnlicher Größenordnung ist dies häufig gegeben.

82 % DER SENIORENHAUSHALTE SIND „NORMAL“-WOHNER

Rund 29 % aller Haushalte in Magdeburg sind Seniorenhaushalten zuzuordnen (→ siehe ABB. 90). Davon sind wiederum

- 4 % Seniorenhaushalte, die Wohngeld beziehen,
- 5 % Haushalte, die über die Sozialhilfe des SGB XII Grundsicherung im Alter erhalten,
- 9 % stationär Pflegebedürftige und
- 82 % sonstige Seniorenhaushalte.

Daraus lässt sich ableiten, dass die meisten Seniorenhaushalte so genannte „Normal“-Wohner sind. Die Einkommenssituation der Senioren hat sich in den vergangenen Jahren insofern geändert, dass der Anteil einkommenschwacher Seniorenhaushalte gestiegen ist. Gleichzeitig ist aber auch der Anteil an Senioren mit höherem Einkommen deutlich gestiegen. Diese Entwicklung wird sich auch in den kommenden Jahren noch weiter ausprägen. Durch die „Wohngeld-Plus“-Reform des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen wird insbesondere die Zahl der Wohngeldhaushalte steigen.

8.4.2 Prognosen, Trends

ZAHLE DER ÄLTEREN SENIOREN WIRD BIS 2035 SINKEN

Der Magdeburger Trend der vergangenen Jahre eines Anstiegs der Zahl der 80-Jährigen und älter bei gleichzeitigem Rückgang der Zahl der 65- bis unter 80-Jährigen wird, laut Bevölkerungsprognose des Amtes für Statistik, noch bis ins Jahr 2024 anhalten (→ siehe ABB. 91). Danach wird die Zahl der 80-Jährigen und älter jedoch wieder sinken und dafür die der 65- bis unter 80-Jährigen wieder steigen. Bis 2035 wird demnach

- die Zahl der 80-Jährigen und älter um 12,9 % sinken, begründet auf den geburtenschwachen Jahrgängen der 1940er-Jahre und
- die Zahl der 65- bis unter 80-Jährigen um 4,9 % steigen.

Dies zeigt bereits, dass der Prozess der Alterung in demographischen Wellen verläuft. Mit zusätzlichem Blick auf die Altersklasse der 45- bis unter 65-Jährigen wird deutlich, dass die Zahl dieser bis 2031 sinken und anschließend wieder steigen wird. Entsprechend beeinflussen die jüngeren Altersgruppen die Entwicklung der zukünftigen Zahl der Senioren, was auch in der Pyramidendarstellung der Bevölkerung nach Altersgruppen im Basisjahr der Prognose 2021 deutlich wird (→ siehe ABB. 92).

Exkurs// Menschen mit Schwerbehinderung in Magdeburg

Laut Statistischem Landesamt Sachsen-Anhalt sind im Jahr 2021 rund 7 % der Magdeburger Bevölkerung Menschen mit Schwerbehinderung. Davon haben wiederum 60 % ein Alter von 65 Jahren oder älter. Es handelt sich somit um eine insgesamt relativ kleine Gruppe der Menschen mit Schwerbehinderung unter 65 Jahren, die behindertengerechtem Wohnraum nachfragen. Der behindertengerechte Wohnraum umfasst dabei höhere bauliche Anforderungen als der altersgerechte Wohnraum und hat spezielle Anforderungen an die Bewegungsflächen und Wohnungsgrößen.

Grundsätzlich ist die Versorgung mit behindertengerechtem Wohnraum im Bestand vorhanden, da Wohnungen entsprechend angepasst werden können. Ein Dilemma entsteht jedoch, wenn ein „neuer Fall“ hinzukommt und eine weitere Person mit Schwerbehinderung nach entsprechendem Wohnraum sucht. Dieser steht häufig nicht auf Anrieb zur Verfügung, Es handelt sich dabei somit um ein typisches Dilemma zwischen geringer Nachfrage und geringem Angebot. Das Problem der Versorgung besteht somit in der kurzfristigen Versorgung und der Einzelfalllösung.

Ziel muss es jedoch sein, Menschen mit Schwerbehinderung ein selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen. Dafür bedarf es

- insbesondere der Unterstützung bei der individuellen Wohnraumanpassung,
- der Schaffung einer geringen Anzahl an behindertengerechten Wohnungen im Neubau und
- die Regelung der Belegung durch einen Kooperationsvertrag zwischen dem Sozial- und Wohnungsamt der Stadt Magdeburg und den Wohnungsunternehmen.

Abb. 91
Bevölkerungsprognose nach ausgewählten Altersgruppen in Magdeburg bis 2035
(Datengrundlage: Stadt Magdeburg; Berechnungen/Darstellung: Timourou)

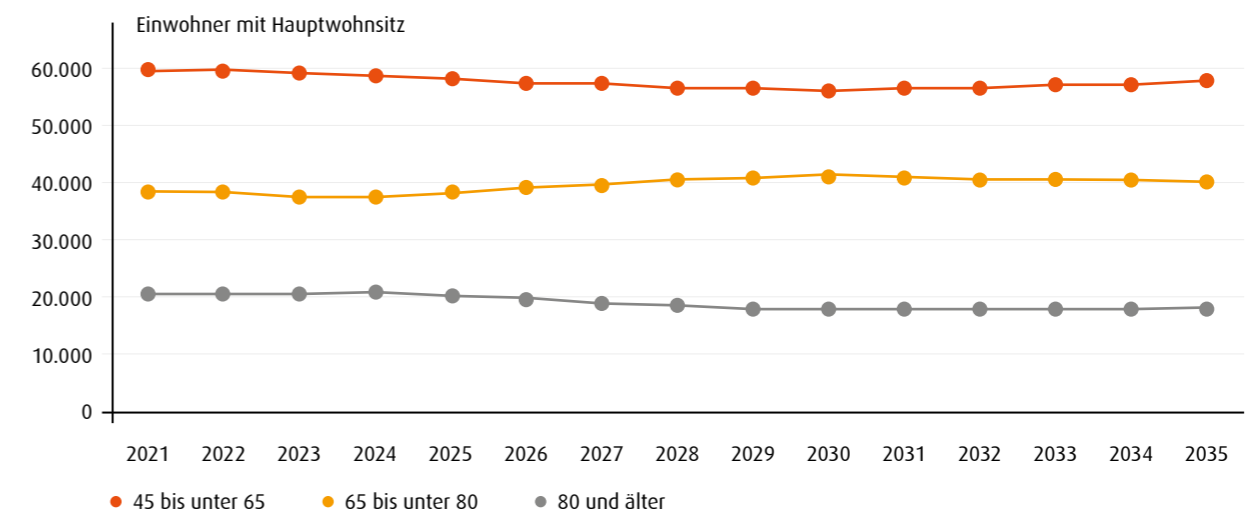
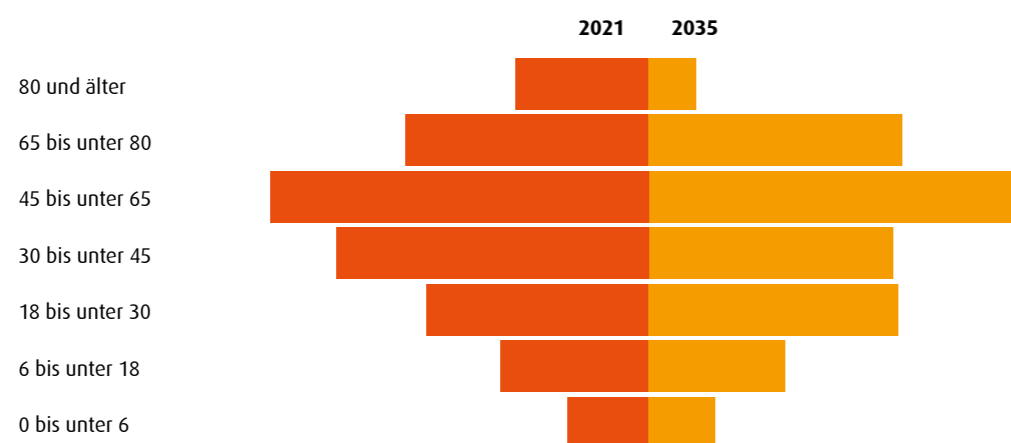


Abb. 92
Bevölkerungspyramide nach Altersgruppen in Magdeburg 2021 und 2035
(Datengrundlage: Stadt Magdeburg; Berechnungen und Darstellung: Timourou)



BEDARF AN PFLEGEPLÄTZEN WIRD NUR NOCH BIS 2024 WEITER STEIGEN

Somit wird auch die Zahl der Pflegebedürftigen bis 2024 noch etwas steigen, denn gerade bei Menschen über 80 Jahren nimmt die Pflegebedürftigkeit überproportional zu.

Im bundesweiten Durchschnitt waren im Jahr 2019 40 % der über 80-jährigen pflegebedürftig.⁴⁵ Außerdem wird sich der Anteil der Senioren, die von ihren Familien gepflegt werden können, verringern, da es zukünftig mehr Senioren ohne Kinder geben wird oder Familienmitglieder ihre Arbeit nicht für die Pflege der Angehörigen aufgeben können.

Nach 2024 wird die Zahl der 80-jährigen und älter jedoch sinken und damit auch der Bedarf an Pflegeplätzen nicht weiter steigen.

DIE WOHNUNGSNACHFRAGE VON SENIOREN IST VIELFÄLTIG

Die Vielfalt der Wohnungsnachfrage von Senioren ist groß und im Prinzip wohnen Senioren, entsprechend der Wohnkonzepte, wie alle anderen Bürger (→ siehe Infokasten). Das Thema Altersarmut wird in den kommenden Jahren noch weitere Brisanz erfahren. Entsprechend bedarf es neben eines vielfältigen Wohnungsangebots, das bei Senioren ebenso wie gesamtgesellschaftlich zunehmend nachgefragt wird, auch preiswerte Wohnungen für Senioren.

Vor allem im Hinblick auf eventuelle Hilfe- und Pflegebedürftigkeit bekommen insbesondere in der Gruppe der älteren Senioren ab 80 Jahren auch alternative Wohnformen einen höheren Stellenwert. Dabei stehen die Sicherstellung von Hilfe- und Betreuungsmöglichkeiten, Eigenständigkeit, Selbstbestimmung, Kommunikations- und Kontaktmöglichkeiten sowie Bezahlbarkeit im Vordergrund.

Information // Vielfältige Wohnformen

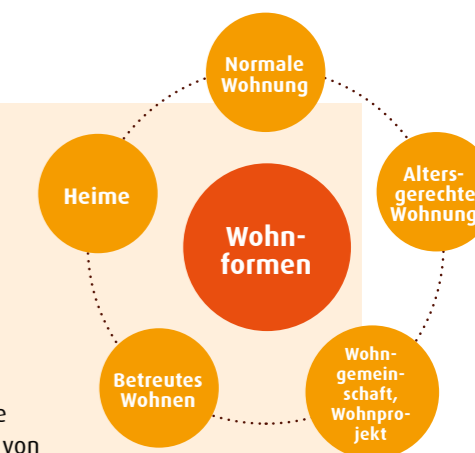
Bei der Gruppe der Senioren handelt es sich quasi um eine ganze Generation mit einer Lebensphase von bis zu über 30 Jahren. Insofern ist die Gruppe der Senioren sehr voneinander abweichenden Wohnbedürfnissen gekennzeichnet. Hinzu kommen verschiedene individuelle Faktoren wie beispielsweise die Höhe des Einkommens, persönliche Wohnvorstellungen sowie Hilfs- oder Pflegebedürftigkeit.

Wegen dieser verschiedenen Wohnwünsche und Bedürfnisse ist es wichtig, eine entsprechende Vielfalt an Angeboten vorzuhalten, die unterschiedliche Formen von Betreuung und Pflege umfassen kann. Im Folgenden seien die typischen Angebote und ihre Charakteristika dargestellt.

- **Altersgerechte Wohnung:** Mit ihr wird eine barrierearme Wohnung bezeichnet, in der aufgrund baulicher Anpassungen Pflege möglich ist. Die Art der baulichen Ausstattung ist nicht eindeutig definiert und somit auch nicht statistisch erfassbar. In der Praxis bewährt haben sich die Technischen Mindeststandards der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für eine individuelle Wohnraumanpassung. Eine altersgerechte Anpassung ist im Pflegefall meistens notwendig, sie ist aber auch im Sinne der Vorsorge und des Komforts sinnvoll. Entsprechend sind geräumige Grundrisse, optische Hervorhebungen, Leitsysteme etc. ebenso wichtige Element.
- **Behindertengerechte Wohnung:** Dabei handelt es sich um eine Wohnung ähnlich den Kriterien einer altersgerechten Wohnung, jedoch mit höheren baulichen Anforderungen und häufig größerer Wohnungsgröße. Diese Wohnungen stehen selbstverständlich auch jüngeren Menschen zur Verfügung. Auch für sie sind individuelle Anpassungen der Bestandswohnung ein wichtiger Handlungsansatz.
- **Betreutes Wohnen:** Diese Angebote sind nicht durch gesetzliche Vorgaben definiert – und unterliegen nicht der behördlichen Qualitätskontrolle. Aus diesem Grund sind die Angebote des Betreuten Wohnens in Bezug auf ihre Konzeption, Trägerschaft oder Eigentumsform recht verschieden. Den Angeboten gemeinsam ist eine altersgerechte – häufig sogar barrierefreie – Wohnung, gekoppelt mit Service- und/oder Pflegeleistungen. Anlagen des Betreuten Wohnens können auch über Gemeinschaftsräume oder Tagespflege verfügen, zu ihnen gehören auch die höherpreisigen Seniorenresidenzen.
- **Eine besondere Form einer Seniorenimmobilie ist das Quartiershaus.** Hierbei handelt es sich gleichfalls um einen Neubau, aber um ein kleineres Gebäude (bis ca. 15 Wohnungen) inmitten einer bestehenden größeren Einfamilienhaussiedlung. Zielgruppe sind Senioren der benachbarten Einfamilienhäuser, die Schwierigkeiten haben, ihr Haus noch zu bewirtschaften oder auf eine altersgerechte Ausstattung angewiesen sind. Damit können die aus ihrem Haus ziehenden Einwohner in ihrem angestammten sozialen und baulichen Wohnumfeld bleiben und die Versorgung kann mitunter auch weiter durch Familie, Nachbarn oder Freunde erfolgen. Sinnvoll ist die Möglichkeit gemeinschaftlich nutzbarer Räume und Freiflächen. Vermietung oder Finanzierung können mit unterschiedlichen Organisationsmodellen erreicht werden.

In der Regel können entsprechende Wohnungen (kleine Wohnungen ab 55 m² für 1-Personen-Haushalt) frei finanziert und zu entsprechend höheren Mietpreisen vermietet werden. Denn die Miete für die seniorengerechte Wohnung kann auch über die Vermietung des Eigenheimes im Rahmen eines bestimmten Geschäfts-/ Organisationsmodells erzielt werden.

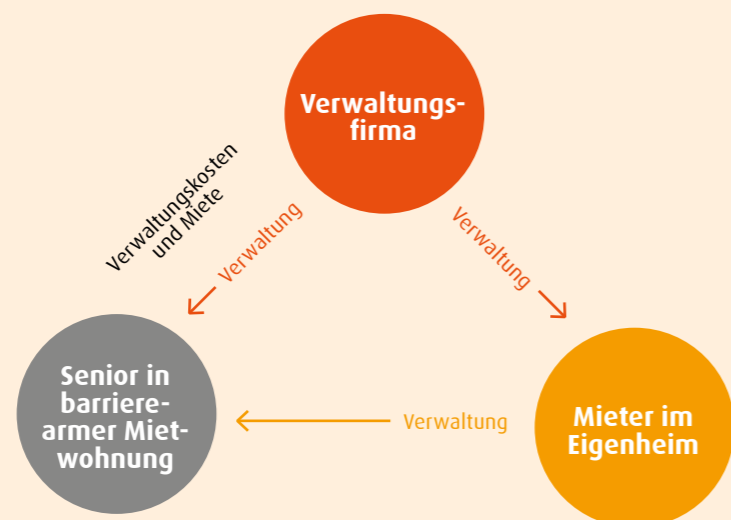
//Fortsetzung auf der nächsten Seite



⁴⁵ Statistisches Bundesamt: Pflegestatistik – Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung – Deutschlandergebnisse – 2019.

Fortsetzung Information// Vielfältige Wohnformen

- Ein Sonderfall des betreuten Wohnens sind Wohnungsangebote mit spezialisierter Betreuung, wie zum Beispiel Wohngemeinschaften für Demenzerkrankte. Wohnraum für Demenzerkrankte muss etwas andere Kriterien erfüllen als für mobilitätseingeschränkte Senioren ohne geistige Einschränkungen. Bei einer entsprechenden Wohnform bedarf es geeigneter großer Wohnungen oder gar Häuser für WGs von etwa bis zu 10 Personen. Dafür können auch Wohnungen zusammengelegt werden. Grundsätzlich sind alle Wohnungen geeignet, die sich entsprechend den speziellen Bedürfnissen Demenzerkrankter gut strukturieren und anpassen lassen.



- Wohngemeinschaften/Wohnprojekte: Dies sind Wohnformen mit einer besonderen sozialen Organisation und einem intensiven Miteinander. Dort wohnen mehrere ältere Menschen oder ältere und jüngere Personen (Mehrgenerationenwohnen) zusammen. Da die gemeinschaftliche, soziale Komponente des Wohnens eine ganz besondere Rolle spielt, weisen diese Projekte häufig gemeinschaftlich genutzte Räume und Außenbereiche auf. Die Wohnungen hingegen müssen nicht immer dem oben definierten Standard altersgerechter Wohnungen entsprechen.
- Heimplatz: Wohn-, Betreuungs- und Pflegeangebot werden hier aus einer Hand bezogen. Diese Einrichtungen bieten vollstationäre Pflege an und unterliegen den gesetzlichen Vorgaben des Heimgesetzes. Bewohnt werden in der Regel barrierefreie Zimmer und keine eigenen Wohnungen.

8.4.3 Ziele, Strategien

ZIEL: SENIOREN LANGE EIN SELBSTBESTIMMTES LEBEN ERMÖGLICHEN

Die Wohnwünsche von Senioren sind so vielfältig wie die der Gesamtbevölkerung. Hinzu kommen bestimmte Ansprüche an die Wohnung bei Hilfe- und Pflegebedürftigkeit. Auch die Einkommenssituation von Senioren ist sehr unterschiedlich, somit findet Seniorenwohnen sowohl im einfachen als auch mittleren/gehobeneren Segment statt. In Magdeburg besteht schon ein breites Angebot an Seniorenwohnen und der Alterungsprozess ist bereits fortgeschritten. Dennoch bedarf es diese Vielfalt zu erhalten und zu erweitern, um Senioren lange ein selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen.

Aufgrund der unterschiedlichen Einkommen von Senioren spielen sowohl Wohnungsbestand als auch -neubau eine Rolle bei der vielfältigen Wohnraumversorgung für Senioren.

SENIORENWOHNEN IM BESTAND

→ preiswerte Wohnung

Ziel ist es, den Senioren ein möglichst langes Leben in gewohnter Umgebung zu ermöglichen. Damit verbunden ist ein entsprechender Verbleib in der eigenen Wohnung. Um das preiswerte Wohnen für einkommensschwache Seniorenhaushalte zu sichern, ist es unabdingbar, den preiswerten Wohnraum insbesondere in den zentralen Lagen zu erhalten. Dies betrifft das einfache Segment sowohl im Siedlungsgeschosswohnungsbau als auch im kompakten Geschosswohnungsbau.

Bei zunehmenden Einschränkungen bis hin zur Pflegebedürftigkeit wird die eigene Wohnung oder das eigene Haus dieser Situation hinsichtlich der Ausstattung oft nicht ausreichend gerecht. Entsprechend ist eine altersgerechte Anpassung erforderlich. Die Anpassung muss nicht nach einem einheitlichen Standard erfolgen, sondern kann sich an den konkreten Bedürfnissen der älteren Bewohner richten. Zweiter Ansatz in den Großwohnsiedlungen ist die angebotsorientierte Strategie, Leerstandswohnungen altersgerecht umzubauen, womit teilweise eine Grundrissänderung verbunden ist. Dieses Angebot richtet sich vor allem an die Bewohner im Quartier.

Das Ziel eines möglichst langen Lebens im gewohnten Quartier bedarf natürlich nicht nur einer geeigneten Wohnung. Darüber hinaus muss auch das Wohnumfeld und -quartier den Möglichkeiten und Bedürfnissen von Senioren angepasst werden. Dazu gehören neben einem barrierearmen Wohnumfeld und alltäglichen Versorgungseinrichtungen auch quartiersbezogene Pflege- und Betreuungsstrukturen für Senioren. Neben baulichen Komponenten kommt es auf die soziale Komponente an, denn eines der größten Probleme im höheren Alter ist die Einsamkeit. Entsprechend prioritär sind auch Unterstützungsmöglichkeiten im Rahmen der Nachbarschaftshilfe.

SENIORENWOHNEN IM NEUBAU

→ klassische Seniorenimmobilie

Seniorenhaushalte mit mittleren bis höheren Einkommen fragen häufig die klassische Seniorenimmobilie (Betreutes Wohnen) nach. Diese sollte barrierefrei gestaltet sein, ist jedoch auch durch moderne Grundrisse, hochwertige Ausstattung und eine gute Lage gekennzeichnet. In Magdeburg besteht aufgrund des vorhandenen Angebotes und der bedingten Nachfrage nur noch ein geringer Neubaubedarf an zusätzlichen klassischen Seniorenimmobilien im mittleren/gehobeneren Segment des kompakten Geschosswohnungsbaus.

→ Quartiershaus

Das Quartiershaus ist eine kleine altersgerechte Wohnanlage mit 8 bis 16 Wohnungen mit gemeinschaftlichem Außenbereich und ggf. Gemeinschaftsraum, das in Kleinsiedlungen errichtet wird. Es ist ein Wohnangebot für die in den Kleinsiedlungen lebenden (älteren) Senioren. Es ermöglicht ihnen – wenn sie ihr Einfamilienhaus nicht mehr bewirtschaften können oder wollen – in eine altersgerechte Wohnung zu ziehen und zugleich in ihrem vertrauten Umfeld und sozialen Bezügen zu verbleiben sowie der Einsamkeit vorzubeugen. Befördert werden kann dieser Ansatz durch ein spezifisches Organisationsmodell durch Vermietung des Neubaus und Bewirtschaftung des alten Hauses (→ siehe Infokasten Seite 97). Ein Umzug wird damit deutlich erleichtert und

eine potenzielle Überforderung durch Eigentum im Alter vermieden. Eine Realisierung von Quartiershäusern in kleinteiligen Siedlungsstrukturen mit entsprechendem Organisationsmodell bietet sich für die Wohnungsunternehmen an. Die Stadt Magdeburg muss dabei die Weichen stellen, dass auch kompaktere Wohnformen wie ein dreigeschossiges Wohngebäude in diesen Siedlungsgebieten errichtet werden darf. Zudem ist auch denkbar, dass in den Ortschaften alte Hofstellen zu Quartiershäusern umgenutzt werden.

8.5 Wohnraumbedarf durch die intel-Ansiedlung

Mit der geplanten intel-Ansiedlung kommt neue Dynamik in den Wohnungsmarkt. Durch den Zuzug der Beschäftigten wird die Nachfrage auf dem Gesamtwohnungsmarkt wachsen. Dabei stellen sich jedoch folgende Fragen:

- Wie viele Wohnungen werden zusätzlich gebraucht?
- Welche Wohnungen werden gebraucht?
- Wann werden sie gebraucht?
- Wo werden sie gebraucht?

Diese Fragen gilt es zu beantworten, um die tatsächlich zusätzliche Nachfrage auf dem Magdeburger Wohnungsmarkt durch die Ansiedlung von intel einschätzen und daraus eventuelle Handlungsnotwendigkeiten und Steuerungsmöglichkeiten ableiten zu können.

SCHLECHTE DATENLAGE

Bisher steht nur eine überschaubare Zahl an Daten zur Verfügung, was die Einschätzung nach dem zusätzlichen Wohnraumbedarf durch die intel-Ansiedlung erschwert. Entsprechend bedarf es einer Vielzahl an qualitativen Annahmen, die getroffen werden müssen. Insgesamt können aufgrund der schlechten Datenlage nur Größenordnungen und keine exakten Zahlen abgeleitet werden. Bekannt und Grundlage der Einschätzungen ist Folgendes:

- Intel plant, sein Werk in vier Phasen mit insgesamt 12.000 Mitarbeitern aufzubauen.
- Bis 2027, sprich zum Ende der ersten Phase, werden 3.000 Mitarbeiter erwartet.
- Vergleiche mit anderen intel-Standorten ermöglichen eine Einschätzung der Zahl der Bauarbeiter sowie der Zulieferer.
- Mithilfe von Daten der Bundesagentur für Arbeit bieten derzeitige Pendlerdaten Magdeburgs sowie die Zahl der Beschäftigten am Arbeits- und Wohnort Grundlage für entsprechende Einschätzungen.

NUR EIN TEIL DER ARBEITSKRÄFTE SUCHT WOHNRAUM IN MAGDEBURG

Nur ein Teil der Gesamtzahl der Arbeitskräfte bei intel wird auch Wohnraum in Magdeburg nachfragen. Dies begründet sich darin, dass

- ein Teil bereits in der Region wohnt und dauerhaft pendelt,
- ein Teil sich eine Wohnung außerhalb Magdeburgs sucht und
- deswegen nur ein Teil tatsächlich Wohnraum in Magdeburg nachfragt.

Die in Magdeburg Wohnraumsuchenden unterteilen sich wiederum in solche,

- die sofort vor Ort wohnhaft werden wollen,
- die vorerst Fernpendler mit einem Zweitwohnsitz in Magdeburg sind und
- die zeitlich befristet beschäftigt sind und deswegen temporäres Wohnen in Magdeburg nachfragen.

Bei der zusätzlichen Wohnraumnachfrage durch die Ansiedlung von intel spielen verschiedene Arbeitskräfte eine Rolle. Dies sind

- die Bauarbeiter, die nur temporär nach Magdeburg zur Fertigstellung der Fabrik kommen
- die direkt bei intel Beschäftigten
- die indirekt Beschäftigten, die sich durch neue Zulieferbetriebe für intel ergeben und
- die Refill-Beschäftigten, die bereits in Magdeburg arbeiten, ihren Arbeitsplatz jedoch nun zu intel wechseln und deren Stelle somit neu mit Auswärtigen besetzt werden muss.

Diese Gruppe und ihre Größenordnungen sowie die Art des gesuchten Wohnraums wird im Folgenden beschrieben.

JE BAUPHASE 3.500 BAUARBEITER – 100 ZUSÄTZLICHE WOHNUNGEN

Die Baufertigstellungen ähnlich großer intel-Fabriken an anderen Standorten lassen eine Einschätzung der Zahl der benötigten Bauarbeiter zu. Es wird geschätzt, dass je Bauphase oder je Fabrikgebäude rund 3.500 Bauarbeiter für den Bau eingesetzt werden. Wie bei anderen Großbaustellen auch wird erwartet, dass es sich dabei überwiegend um Tages- und Wochenendpendler handelt und die Unterkunft vorrangig in Hotels, Pensionen oder privat organisiert wird. Deswegen braucht es kaum zusätzliche Wohnungen für die Bauarbeiter der intel-Fabrik: Die Zahl wird auf bis zu 100 preiswerte, möblierte Wohnungen geschätzt.

12.000 DIREKT BESCHÄFTIGTE BEI INTEL – 5.700 ZUSÄTZLICHE WOHNUNGEN

Laut intel wird geplant, bei Vollausbau 12.000 direkt Beschäftigte und zum Ende der ersten Phase bis zum Jahr 2027 3.000 Mitarbeiter zu haben. Entsprechend wird davon ausgegangen, dass auch bei den drei weiteren Phasen je rund 3.000 Mitarbeiter dazu kommen.

Außerdem schätzt intel, dass bei den bis 2027 erwarteten 3.000 Mitarbeiter rund 25 % aus dem Ausland oder von anderen intel Standorten kommen. Entsprechend sollen die anderen 75 % der Mitarbeiter aus Deutschland bezogen werden. Timourou schätzt jedoch, dass der Anteil an Mitarbeitern, die aus Deutschland akquiriert werden, im Zeitverlauf oder je Bauphase zunehmen wird.

Laut Bundesagentur für Arbeit verzeichnet Magdeburg unter den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort eine Einpendlerquote von 41 %. Davon sind wiederum 69 % Nahpendler. Aufgrund mangelnder Datenlage werden diese Quoten, allerdings gerundet, auch für die Annahme der Pendlerzahlen zur intel-Fabrik übernommen. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Anzahl der Fernpendler im Zeitverlauf sinkt, bezogen auf die Gruppe, die vorerst als Fernpendler bei intel arbeitet und erst nach einer gewissen Zeit den Wohnort nach Magdeburg wechselt. Damit teilen sich die 12.000 bei intel direkt Beschäftigten in

- rund 3.500 Mitarbeiter, die bereits in Magdeburg wohnhaft sind,
- rund 2.800 Nahpendler,
- rund 800 Fernpendler,⁴⁶
- rund 2.100 zuziehende Mitarbeiter aus dem Ausland und
- rund 2.800 Mitarbeiter, die aus Deutschland zuziehen.

Die bereits in Magdeburg Wohnhaften und die Nahpendler fragen keinen zusätzlichen Wohnraum nach. Die Fernpendler und Zuziehenden aus dem Ausland suchen hingegen vorerst temporäres Wohnen in Magdeburg. Entsprechend wird die Nachfrage durch die direkt bei intel Beschäftigten mit

- rund 5.700 Wohnungen,
- davon jedoch rund 2.900 Wohnungen des temporären Wohnens geschätzt.

⁴⁶Die Pendlerquoten (Nah- und Fernpendler) werden auf die 75 % der direkt Beschäftigten aus Deutschland bezogen.

4.800 INDIREKT BESCHÄFTIGTE DURCH INTEL

Indirekte Beschäftigung aufgrund von intel entsteht einerseits durch Dienstleistungen, die intel benötigt. Hierbei wird allerdings angenommen, dass die Mehrzahl der notwendigen Dienstleistungen bereits vor Ort besteht und nur eine teilweise zusätzliche Beschäftigung entsteht.

Abb. 93
Arbeitskräfte durch die Ansiedlung von intel
(Berechnungen und Darstellung: Timourou)

	Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4	Gesamt
Bauarbeiter	3.500	3.500	3.500	3.500	je 3.500
Direkt Beschäftigte	3.000	+3.000	+ 3.000	+ 3.000	12.000
davon vor Ort wohnhaft/Nahpendler	1.500	1.550	1.600	1.650	6.300
davon Fernpendler	280	230	110	110	800
davon direkt Zuziehende	1.220	1.220	1.240	1.240	4.900
Indirekt Beschäftigte	1.200	+1.200	+1.200	+1.200	4.800
davon vor Ort wohnhaft/Nahpendler	700	700	700	700	2.800
davon Fernpendler	150	120	60	60	420
davon direkt Zuziehende	350	380	440	440	1.580
Refill-Beschäftigte	400	+400	+450	+450	1.700
Gesamt	4.600	+4.600	+4.650	+4.650	18.500
davon neu Zuziehende	2.400	2.350	2.350	2.300	9.400

Andererseits ergibt sich indirekte Beschäftigung auch durch notwendige Zulieferbetriebe für die Fertigung. Aufgrund der Art der Bauteile, die für die Fertigung gebraucht werden, wird die Zulieferung vor allem durch internationale Unternehmen stattfinden und werden nur wenige regionale Zulieferer gebraucht. Des Weiteren kann auch die Forschung und Entwicklung für die Fertigung indirekte Beschäftigung hervorbringen. Bei dem intel Standort in Magdeburg handelt es sich allerdings um einen reinen Fertigungsbetrieb. Parallel zum Bau der Fabrik soll eine Entwicklungsabteilung in Frankreich entstehen. Indirekte Beschäftigung aufgrund von Forschung und Entwicklung wird in Magdeburg somit nicht oder nur kaum entstehen.

Die in der intel-Fabrik geplante Mikrochip-Produktion ist gekennzeichnet durch eine geringe Komponentenkomplexität, beispielsweise im Vergleich zur Automobilindustrie (→ siehe Infokasten). Da zudem keine Forschung oder Entwicklung an dem Standort in Magdeburg stattfinden wird, wird ein Verhältnis von Beschäftigten in Zulieferbetrieben im Vergleich zu den Beschäftigten bei der intel-Fabrik von nur 0,4-mal so vielen oder 4.800 Beschäftigten angenommen.

1.700 REFILL-BESCHÄFTIGTE DURCH INTEL

Rund 3.500 der direkt Beschäftigten bei intel sind bereits in Magdeburg wohnhaft. Ein Teil dieser ist derzeit nicht erwerbstätig, andere beginnen direkt nach der Ausbildung ihre Tätigkeit bei intel. Der Großteil der bereits in Magdeburg wohnhaften Beschäftigten kommt jedoch aus bestehenden Jobs. Diese Jobs müssen aufgrund von Umstrukturierungen oder Anpassungen in den Unternehmen nur zum Teil wieder mit neuen Mitarbeitern besetzt werden. Auch hierfür bedarf es des Zuzugs von außerhalb nach Magdeburg.

Beispiel// Indirekt Beschäftigte in der Automobilindustrie

In der Automobilindustrie besteht ein Verhältnis von Beschäftigten in Zulieferbetrieben im Vergleich zu Beschäftigten in der Fabrik von 1,2-mal so vielen im bundesdeutschen Durchschnitt und 5-mal so vielen im Durchschnitt in Sachsen-Anhalt. Dieses Verhältnis ergibt sich insbesondere durch eine hohe Komponentenkomplexität in der Automobilindustrie.

Folgendes wird bei der Berechnung der Refill-Beschäftigten durch intel angenommen:

- intel erwartet insgesamt 12.000 direkt Beschäftigte bei Vollausbau.
- Davon kommen 75 % (Phase 1) bis 90 % (Phase 4) aus Deutschland.
- 35 % dieser wiederum sind bereits in Magdeburg oder dem Umland wohnhaft.
- 70 % der bereits in Magdeburg Wohnhaften werden aus bestehenden Jobs bei intel tätig.
- Und davon wiederum müssen 70 % der bestehenden Jobs neu besetzt werden.

Im Ergebnis wird geschätzt, dass mit der intel-Ansiedlung ein Bedarf von rund 1.700 Refill-Beschäftigten einhergeht.

9.400 ZUZIEHENDE NACH MAGDEBURG UND UMLAND

Aus der Summe ergeben sich aus den verschiedenen Arbeitskräften durch die intel-Ansiedlung rund 18.500 Beschäftigungen (→ siehe ABB. 93). Rund 9.400 dieser betreffenden Personen, die direkt, indirekt oder für Refill-Jobs durch intel beschäftigt werden, ziehen dabei nach Magdeburg und in das Magdeburger Umland.

ARBEITSKRÄFTESTRUKTUR BESTIMMT DIE NACHFRAGE

Bei der Frage darum, welche Wohnungen die aufgrund der intel-Ansiedlung Zuziehenden nachfragen, spielen die Arbeitskräftestruktur oder das Qualifikationsprofil eine wesentliche Rolle (→ siehe ABB. 94). Denn diese bestimmen:

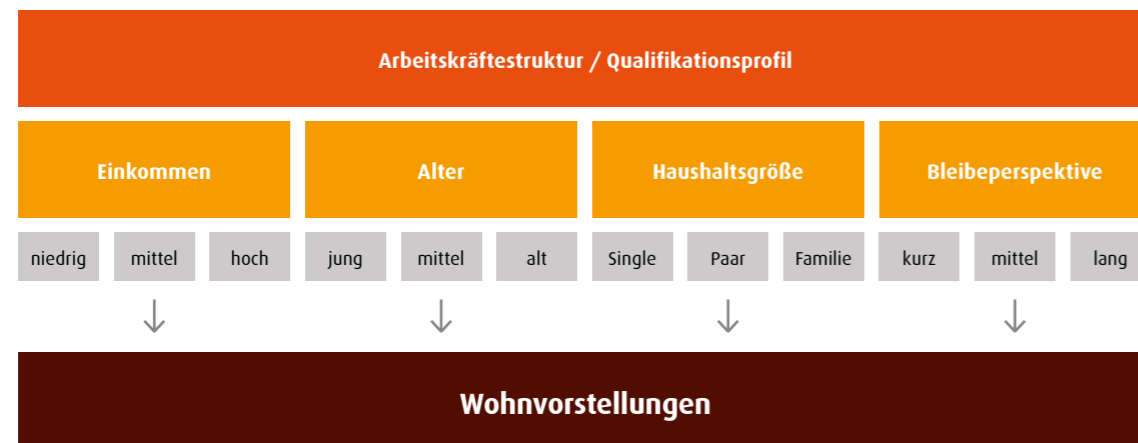
- das Einkommen,
- das Alter,
- die Haushaltsgröße und
- die Bleibeperspektive der jeweiligen Haushalte.

Aus diesen Kriterien entstehen wiederum verschiedene Wohnvorstellungen, mit denen die Haushalte Wohnungen in Magdeburg und im Umland nachfragen.

Die Arbeitskräftestruktur der intel-Fabrik in Magdeburg ist derzeit noch nicht bekannt. Deswegen können hierfür nur Größenordnungen anhand der Berufsabschlüsse der Beschäftigten in der Herstellung von elektronischen Bauelementen und Leiterplatten⁴⁷ sowie anhand einer Einschätzung der typischen Tätigkeiten in einer Chipfabrik ermittelt werden.

⁴⁷Die Beschäftigten nach Berufsabschluss verteilen sich wie folgt in der Branche: ohne Berufsabschluss 10 %, anerkannter Berufsabschluss 56 %, akademischer Berufsabschluss 30 % und keine Angabe 4 % (Quelle: Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung).

Abb. 94
Arbeitskräftestruktur und Wohnvorstellungen der Beschäftigten (Darstellung: Timourou)



Entsprechend wird geschätzt, dass von den 9.400 nach Magdeburg und Umgebung Zuziehenden

- rund 950 Mitarbeiter ein geringes Einkommen,
- rund 5.650 Mitarbeiter ein mittleres Einkommen und
- rund 2.800 Mitarbeiter ein höheres Einkommen bei ihrer Tätigkeit bei intel erlangen.

VOR ALLEM WOHNUNGEN IM MITTLEREN MARKTSEGMENT GESUCHT

Auf Basis genannter Einschätzungen kann die Nachfrage nach verschiedenen Marktsegmenten abgeleitet werden. Der Wohnungsbedarf durch die Ansiedlung von intel wird mit 9.400 Wohnungen bis zum Vollausbau in Magdeburg und im Magdeburger Umland geschätzt, die sich wie folgt verteilen:

- preiswerte, möblierte Wohnungen für Bauarbeiter: bis zu 100
- preiswerte Wohnungen: 2.000 bis 2.500
- Wohnungen im mittleren Marktsegment: rund 4.000
- Wohnungen im oberen Marktsegment: 750 bis 1.000
- Sonderwohnformen/temporäres Wohnen: 1.500 bis 2.000
- Wohnungen in Gebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten: 300 bis 400

Die Nachfrage bezieht sich sowohl auf Magdeburg als auch auf das Magdeburger Umland. Wie hoch die Nachfrage in der Stadt Magdeburg selbst ausfällt, hängt von entsprechenden Zielstellungen und davon ab, welches Angebot in Magdeburg geschaffen wird. Da Magdeburg im Vergleich zum Umland als konkurrenzstarker Wohnstandort eingeschätzt werden kann, wird eine Spanne 6.500 bis 8.500 Wohnungen bis 2035 als realisierbar geschätzt.

KONSEQUENZEN AUFGRUND DER ZUSÄTZLICHEN WOHNUNGSNACHFRAGE DURCH DIE INTEL-ANSIEDLUNG

Wie viele zusätzliche Wohnungen aufgrund der intel-Ansiedlung tatsächlich in Magdeburg gebraucht werden oder wie groß das Potenzial ist, von dem die Stadt profitieren kann, hängt von der Angebotsstrategie von Stadt und Umland ab. Zu betonen ist, dass der Wohnungsbedarf durch intel nicht nur mit Wohnungen im Bestand gedeckt werden kann, sondern zusätzlich Neubaubedarf besteht. Diesen Neubau braucht es insbesondere auch

dafür, um nachgefragte Qualitäten der intel-Mitarbeiter zu schaffen. Da der Nachfragedruck durch die intel-Ansiedlung insbesondere im mittleren Marktsegment steigen wird, stellt sich zusätzlich die Frage, inwiefern der derzeitige Leerstand für Wohnungen im mittleren Marktsegment aufwertbar ist.

Davon abgesehen bedarf es auch einer weiteren Diversifizierung des Wohnungsangebots in Form von Sonderwohnformen, insbesondere für die temporär Zuziehenden aus dem Ausland und Fernpendler. Hier ist das derzeitige Angebot in Magdeburg viel zu gering.

STRATEGIEN FÜR DEN WOHNUNGSBEDARF DURCH INTEL

Der zusätzliche Wohnungsbedarf durch die Ansiedlung von intel mit 6.500 bis 8.500 Wohnungen verteilt sich auf die verschiedenen Marktsegmente. Je nach Marktsegment bedarf es dafür unterschiedlicher Strategien:

- **preiswerte, möblierte Wohnungen für Bauarbeiter:** Erforderlich sind bis zu 100 Wohnungen im Bestand oder durch Neubau. Das Schaffen dieser geringen Zahl zusätzlicher Wohnungen regelt der Markt. Es bedarf somit keiner entsprechenden Strategie.
- **preiswerte Wohnungen:** Es ist mit einer zusätzlichen Nachfrage von 1.300 bis 2.000 Wohnungen im Bestand zu rechnen. Ein zusätzliches Angebot preiswerter Wohnungen fällt in die Strategien des Handlungsfeldes Wohnraum für einkommensschwache Haushalte (→ siehe Kapitel 0). Die intel-induzierte Nachfrage alleine wird nicht zu Engpässen führen, im Zusammenspiel mit anderen Faktoren wie in Kapitel 8.3 ausgeführt, kann die Gefahr von Knappheiten nicht ausgeschlossen werden.
- **Wohnungen im mittleren Marktsegment:** Notwendig sind bis zu rund 3.500 Wohnungen überwiegend im Bestand. Hierfür bedarf es der Aufwertung des preiswerten Bestandes sowie der Aktivierung des Leerstands in mittleren bis guten Lagen.
- **Wohnungen im oberen Marktsegment:** Ca. 500 bis 900 Wohnungen werden benötigt und müssen überwiegend durch Neubau geschaffen werden. Im Prinzip stehen dafür ausreichend Flächen zur Verfügung (→ siehe Kapitel 8.6). Diese sollten sich vorrangig in Stadtraumtyp A befinden.
- **Sonderwohnformen/temporäres Wohnen:** Gesucht werden 1.100 bis 1.900 Wohnungen im Bestand oder im Neubau. Diese Form des Wohnens regelt der Markt durch Anpassungen im Bestand für preiswertes Wohnen in allen Stadtraumtypen sowie durch Neubau in den Stadtraumtypen A und teilweise B.
- **Wohnungen in Gebäuden mit maximal 2 Wohnungen:** Im Zeitverlauf steigt die Nachfrage nach zusätzlichen 100 bis 200 Wohnungen im Neubau. Dabei gilt es zu prüfen, ob genügend entsprechende Wohnbauflächen bestehen (→ siehe Kapitel 8.6).

Insgesamt bilden die hier ausgeführten Überlegungen und Abschätzungen einen Zwischenstand ab, im Zeitverlauf sind die gesetzten Annahmen zu überprüfen und die Einschätzungen ggf. anzupassen. Aus heutiger Sicht wird deutlich, dass die intel-Ansiedlung die Wohnungsmarktnachfrage in Magdeburg stärkt, und zwar sukzessive in den nächsten rd. 12 Jahren um insgesamt ca. 4 bis 6 % des Wohnungsangebotes. Dies dürfte mit den aufgezeigten Handlungsansätzen gut umsetzbar sein.

8.6 Wohnbauflächenangebot

Ziel der Stadt Magdeburg ist es, für die zukünftig zu erwartende Nachfrage ein ausreichend großes und gutes Wohnungsangebot zu schaffen. Zentrale Grundlage dafür ist eine strategische Flächenpolitik, die sowohl die differenzierte Wohnungsnachfrage als auch eine ressourcenschonende Flächennutzung sowie eine städtebaulich qualitätsvolle Entwicklung berücksichtigt. Ziel ist es dabei zum einen, das Flächen- und Wohnungsangebot immer stärker an der zukünftigen Nachfrage zu orientieren, um damit letztendlich auch Abwanderungen ins Umland entgegenzuwirken. Zum anderen sollen der Flächenverbrauch möglichst gering gehalten und die Kernstadt städtebaulich gestärkt werden – insbesondere durch die Bebauung von Baulücken und Brachflächen sowie Nachverdichtungen.

Anhand vorliegender Angaben zum Wohnbauflächenpotenzial einerseits und dem in der Wohnraumprognose geschätzten Nachfrage andererseits kann eine qualitative Wohnbauflächenbilanz erstellt werden. Mit dieser Gegenüberstellung lassen sich Überangebote und Defizite sowie Handlungsansätze ableiten. Dieses Handlungsfeld liefert damit Basisinformationen für eine strategische Wohnbauflächenentwicklung.

Grundsätzlich können die Wohnbauflächenpotenziale nach unterschiedlichem Planungsrecht unterschieden werden, und zwar

- Baulücken nach § 34 BauGB
- rechtskräftige Bebauungspläne
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen
- Bebauungsplan im Verfahren oder geplant
- Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ohne aktuelle B-Plan-Verfahren

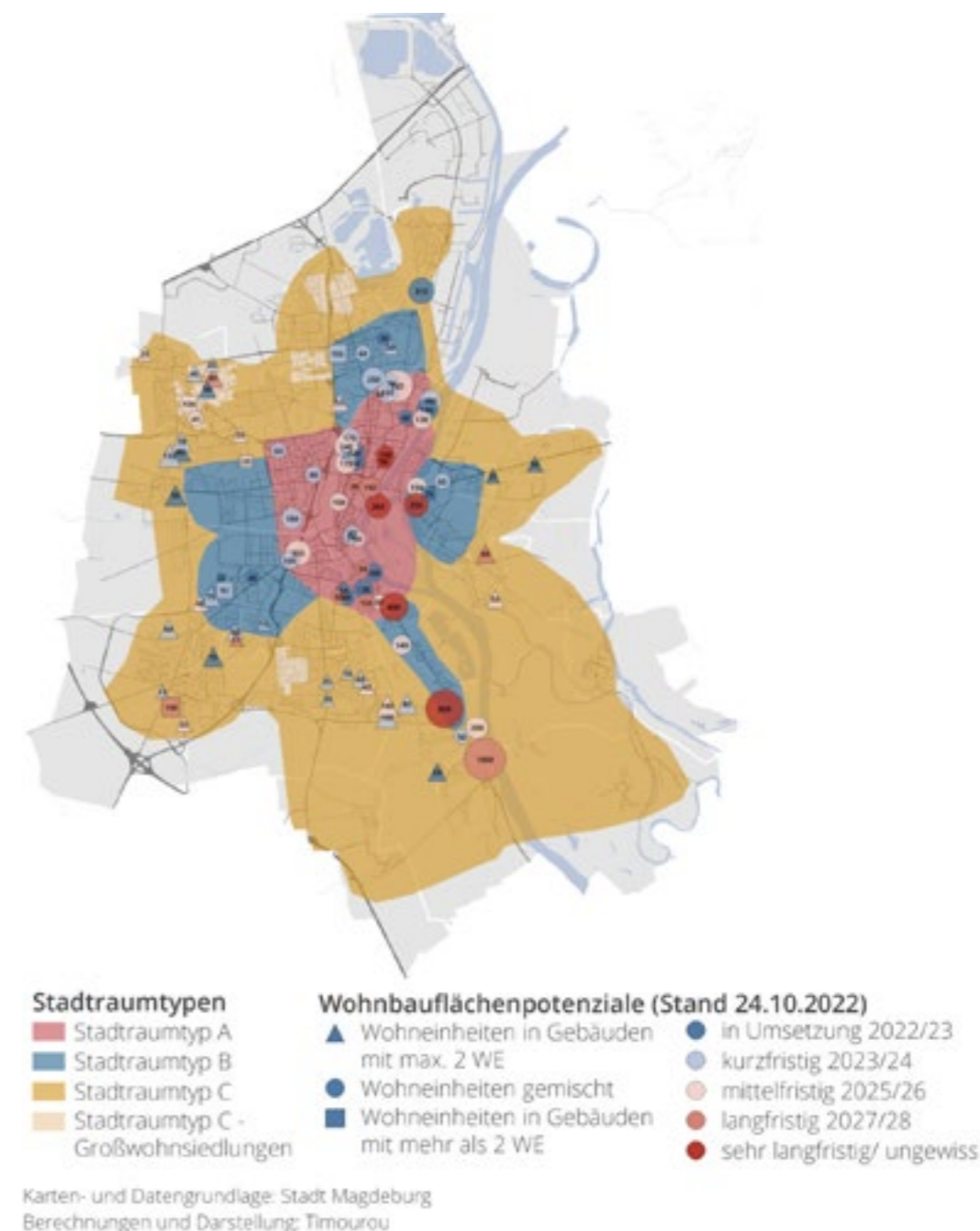
Aktuell ist die Datenlage zum Gesamtpotenzial jedoch unvollständig, zudem liegt eine Bewertung der zielgruppenkonformen Eignung der Flächen nicht vor. Hinzu kommt das grundsätzliche Problem, dass Wohnbauflächenentwicklung ein Prozess ist, der laufenden Veränderungen unterliegt, Konzepte somit stets nur eine Stichtagsbetrachtung abbilden können. Dennoch können anhand der vorliegenden Informationen ein erstes Mengengerüst abgeschätzt und eine vorläufige Bilanz gezogen sowie Handlungsnotwendigkeiten abgeleitet werden.

Ein für die Innenentwicklung wichtiges Potenzial sind Baulücken, also Grundstücke, die nach § 34 BauGB bebaut werden können. Zu den Baulücken können auch Restflächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen gezählt werden. Diese Flächen stehen aber nur **theoretisch** bis 2035 alle zur Verfügung. So liegen Mobilisierungshemmnisse in der Eigentümerstruktur und den Eigentümerzielen, dauerhaften anderweitigen Nutzungen wie Gärten oder Stellplätze oder Erschließungsproblemen usw. Insgesamt kommen deswegen von dem Baulückenpotenzial jedes Jahr nur einige Grundstücke auf den Markt. Die tatsächlich vermarktbar Baulücken werden als **realistisches** Potenzial bezeichnet.

Für eine möglichst genaue Erfassung sowohl des Flächenpotenzials als auch der Mobilisierungshemmnisse ist ein Baulückenkataster geeignet. Dieses befindet sich in Magdeburg jedoch noch im Aufbau, sodass auf diese Informationsquelle nur eingeschränkt zurückgegriffen werden kann. Behelfsmäßig wird daher eine Schätzung verwendet, die mit dem ISEK 2025 erstellt und dem ISEK 2030 mit dem Stichtag April 2019 aufgenommen wurde. Diese umfasst ein realistisches Baulückenpotenzial für rd. 380 Wohneinheiten ermittelt, davon 47 % für Geschosswohnungsbau. Diese Schätzung geht aber nur von einem Realisierungszeitraum bis 2030 sowie einer Realisierungswahrscheinlichkeit von 25 % aus, was angesichts des aktuellen Marktdrucks als zu pessimistisch angesehen werden kann. Im Folgenden wird daher von einer Realisierungswahrscheinlichkeit von 50 % bis 2035 ausgegangen, was rd. 760 Wohn-einheiten entspricht.

Einen ähnlichen Charakter wie Baulücken haben auch unbebaute Grundstücke in Gebieten mit Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen insbesondere in den ländlichen Ortsteilen der Stadt. Dazu liegen derzeit allerdings keine konkreten Informationen vor.

Abb. 95
Wohnbauflächenpotenziale in geplanten oder im Verfahren befindlichen B-Plänen



Große Wohnbauflächenpotenziale enthalten die in Verfahren befindlichen oder geplanten Bebauungspläne. Auch hier muss zwischen theoretischem und realistischem Potenzial unterschieden werden. Dies hat seine Ursache in unterschiedlichen Planungsständen und damit zeitlichen Verfügbarkeiten, aber auch in typischen Hemmnissen wie zum Beispiel Erschließungsproblemen oder divergierenden Eigentümerstrategien. Die Stadt Magdeburg hat die Wohnbaupotenziale hinsichtlich der zeitlichen Verfügbarkeit und der potenziellen Anzahl möglicher Wohneinheiten zum Stand 25. Oktober 2022 eingeschätzt. Darauf aufbauend hat Timourou die Realisierungschancen (→ 2. Spalte in ABB. 96) pauschal angesetzt und so das realistische Potenzial in B-Plan-Gebieten und in Baulücken abgeleitet.

Abb. 96
Theoretisches und realistisches Wohnbauflächenpotenzial
– mögliche Zahl der Wohneinheiten –
(Datengrundlage: Stadt Magdeburg, auf 5 gerundet; Berechnungen und Darstellung: Timourou)

Zeitraum	Theoretisches Potenzial	Realisierungsquote	realistisches Potenzial
in Umsetzung 2022/2023	1.335	100%	1.335
kurzfristig bis 2024/2025	2.620	90%	2.355
mittelfristig 2026/2027	2.535	80%	2.030
langfristig ab 2028	2.320	60%	1.390
sehr langfristig/ungewiss	1.010	20%	200
Baulücken	1.520	50%	760
Gesamt	11.340	71%	8.070

Insgesamt ergibt sich ein theoretisches Wohnbauflächenpotenzial für rd. 11.340 Wohneinheiten, von denen bis 2035 ca. 8.070 als realisierbar eingestuft werden können. Darüber hinaus gibt es theoretische Potenziale, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen gekennzeichnet sind, für die es aber keine aktuelle Bauleitplanung gibt und eine Entwicklung bisher auch nicht vorgesehen ist. Diese Flächen sind in der Bilanz nicht berücksichtigt.

Wie in ABB. 95 veranschaulicht, befinden sich die meisten und auch die größten Standorte in den Stadtraumtypen A und B, während in dem siedlungsgeprägten Stadtraumtyp C es sich derzeit überwiegend um recht kleine Standorte handelt.

Erstellt man eine Wohnbauflächenbilanz aus der Gegenüberstellung von Wohnbauflächenpotenzial und Wohnraumbedarf bis 2035, zeigt sich, dass

- insgesamt das realistische Potenzial mit ca. 8.070 Wohnungen deutlich über dem prognostizierten Wohnraumbedarf von ca. 4.380 neuen Wohnungen liegt und damit ausreichend ist.
- Dies gilt auch kurzfristig bis 2025: Hier steht dem Potenzial von 2.670 Wohneinheiten eine Nachfrage von 1.470 Wohnungen gegenüber.
- Differenziert man die Potenziale nach Standorten für Gebäude mit max. bzw. mehr als 2 Wohneinheiten, ergibt sie ein ungünstigeres Bild. So steht der Nachfrage nach ca. 2.550 Wohnungen in Gebäuden mit max. 2 Wohneinheiten ein Potenzial von 1.400 Wohnungen gegenüber. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass das Potenzial für frei stehende Häuser auf durchschnittlich 700 m² großen Grundstücken berechnet wurde.

Wie im Handlungsfeld 8.5 dargestellt, kann durch die Intel-Ansiedlung für die Stadt Magdeburg mit einer zusätzlichen Nachfrage von 6.500 bis 8.500 Wohnungen gerechnet werden. Diese Nachfrage kann zum Teil durch den – angepassten – Bestand befriedigt werden, zum Teil nur durch Neubau. Wie die Wohnraumprognose gezeigt hat, besteht die prognostizierte Neubaunachfrage aus rd. 300 zusätzlichen Haushalten (quantitative Nachfrage) und weiteren rd. 4.100 Wohnungen der qualitativen Nachfrage. Das heißt, durch den Bezug dieser Wohnungen werden alte Wohnungen frei und stehen dem zusätzlichen Zuzug der Intel-Mitarbeiter zur Verfügung. Entsprechend bleibt ein Bedarf von 2.100 bis 4.400 Wohnungen. Nimmt man an, dass die Hälfte des Bedarfs durch Entwicklung des Bestandes – und damit Verringerung des Leerstandes – gedeckt wird, wäre noch ein Bedarf von rd. 1.000 bis 2.200 neuen Wohnungen zu befriedigen. Auch dafür würde das realistische Potenzial noch ausreichen.

Vor dem Hintergrund dieser Bilanz lassen sich einige Empfehlungen und Ziele der strategischen Wohnbauflächenentwicklung ableiten:

- Notwendig ist ein Baulückenkataster, um möglichst rasch das Nachverdichtungspotenzial genauer konkretisieren und damit auch besser mobilisieren zu können.
- Um ein ausreichendes Wohnbauflächenangebot bereitstellen zu können, sollte die Bauleitplanung wie geplant umgesetzt werden. Neue, zusätzliche Potenzialflächen sind mittelfristig nicht erforderlich.
- Um die Nachfrage nach Wohnungen in Gebäuden mit max. 2 Wohneinheiten im Stadtgebiet zu befriedigen und zugleich den Flächenverbrauch gering zu halten, sind kompaktere Bauweisen mit kleineren Grundstücken erforderlich, welche am Markt aber erst etabliert werden müssen (→ siehe Kapitel 8.2)

Information// Neubaukrise in Sicht?

Die durch den Angriffskrieg auf die Ukraine ausgelösten Energiepreissteigerungen führen zu einer starken Inflation mit deutlichen Kostensteigerungen im Baubereich. Aufgrund der Bekämpfung der Inflation steigen die Zinsen und damit auch die Finanzierungskosten. Zudem ist das wirtschaftliche Geschehen durch starke Unsicherheiten gekennzeichnet. Insgesamt stehen damit die Geschäftsmodelle der Bauträger und Investoren, aber auch die individuellen Eigenheim-Baupläne auf dem Prüfstand. Damit wird sich das Baugeschehen der nächsten Jahre deutlich von dem der vorherigen unterscheiden. Dabei sind folgende Entwicklungen wahrscheinlich:

- Ein Teil der Investoren wird möglichst schnell begonnene Bauprojekt zu Ende führen, um vor allem vertragliche Verpflichtungen zu erfüllen. Kurzfristig sind entsprechend Baufertigstellungszahlen zu erwarten.
- Zahlreiche Projektentwickler planen ihre Projekte zwar weiter, warten mit dem Schritt der Realisierung jedoch ab, bis das wirtschaftliche Umfeld wieder günstiger ist. Die Baufertigstellungen werden sich also um mehrere Jahre verschieben.
- Für einige Investoren sind die ursprünglich geplanten oder erforderlichen Renditen nicht mehr erzielbar, sie stornieren die Projekte.
- Bestandhalter wie die organisierte Wohnungswirtschaft benötigen ihre liquiden Mittel kurzfristig zur Absicherung der Energiezahlungen. Dies ist ein wesentlicher Grund, Neubauprojekte zu verschieben.
- Bei den Schwellenhaushalten steigen die Kosten bei unsicherer Perspektive deutlich an, was für mehrere Jahre zu sinkenden Bautätigkeitsraten in Einfamilienhausbereich führen wird.

In Magdeburg werden diese Entwicklungen durch die Besonderheit der Intel-Ansiedlung überlagert, was den Projektentwicklern mehr Sicherheit geben könnte. Inwieweit dies tatsächlich der Fall sein wird und wie groß die zu erwartende Neubaudelle ausfallen wird, sollte im Rahmen eines Monitorings weiter beobachtet werden, um die Strategien der Wohnbauflächenentwicklung ggf. anzupassen.

Impressum

Herausgeber

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt
An der Steinkuhle 6
D-39128 Magdeburg

Verfasser

Büro Timourou
Wohn- & Stadtraumkonzepte
Karl-Liebknecht-Str. 141
04275 Leipzig
www.timourou.de

Bearbeitung: Valerie Häfele & Tobias Jacobs
Kartographie: Valerie Häfele

Bildnachweis

©Michael Kranz: S. 4
©Jörg Rehbaum: S. 5
©Bernd Kapelle: S. 42

alle übrigen Fotos: ©Stephan Herrmann

Gestaltung

FORMFLUTDESIGN UG
Gellertstraße 1
39108 Magdeburg
www.formflut.com

Redaktionsschluss

August 2023



