

Stadt braucht 700 neue Wohnungen im Jahr

Magdeburg ist laut Aengevelt-Immobilienreport eine Wachstumsregion / Trend zu kleinen Haushalten hält an

Im Vergleich zu anderen Städten sind die Wohnungsmieten in Magdeburg günstig. Doch auch hier sind sie gestiegen. Das geht aus dem City-Report der Firma Aengevelt hervor. Der Chef des Unternehmens fordert ein Umdenken beim Wohnungsbau.

Von Martin Rieß

Magdeburg • Jedes Jahr gewährt das Immobilienunternehmen Aengevelt mit seinem Cityreport Magdeburg Einblicke in die Entwicklung der verschiedenen Bereiche in der Immobilienwirtschaft. Für viele Magdeburger von großem Interesse dürfte in diesem Zusammenhang ein Blick auf den Markt der Mietwohnungen bieten. In der Broschüre heißt es: „Für die kommenden Jahre geht Aengevelt-Research davon aus, dass das Mietpreisniveau für gut ausgestattete Wohnungen in mittleren und guten Lagen im bundesweiten Vergleich der Wachstumszentren weiter anziehen wird.“

Immer mehr Haushalte

Ohne Frage zählt Magdeburg dabei – entgegen den Prognosen der vergangenen Jahre – zu den Wachstumsregionen. Unternehmenschef Wulff Aengevelt sagt: „Das betrifft in den kommenden zehn Jahren die Zahl der Einwohner, die dann stagnieren wird. Auf jeden Fall sollten wir aber von einer weiter steigenden Zahl von Haushalten ausgehen.“ Der Grund dafür: Der Trend zu Haushalten mit immer weniger Mitgliedern dürfte anhalten. „Insgesamt ist die Situation in Deutschland



Ein Beispiel für den Trend aus dem Wohnungsbau: Als Luxuswohnungen werden die Angebote in den Neubauten auf dem Gelände des früheren Schlachthofs mit dessen historischer Bebauung (vorn) und Blick auf den Dom (rechts im Bild) angeboten. Fotos (2): M. Rieß

Mietpreise bei Neuvermietung in Magdeburg

Im bundesweit bekannten **Empirica-Mietpreisranking** kommt der durchschnittliche Mietpreis für Neubau-Geschosswohnungen in Magdeburg mit Baujahr nach 2005, einer Wohnfläche von etwa 70 Quadratmetern und höherwertiger Ausstattung Ende 2015 nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr auf 6,90 Euro pro Quadratmeter. Bei diesem Verfahren werden die in Immobilienplattformen und Zeitungsannoncen genannten Mietpreise als Grundlage genommen.

Für **Neubau-Erstbezugwohnungen** wurden im Berichtsjahr in guter Wohnlage sieben Euro pro Quadratmeter und acht Euro pro Quadratmeter in sehr guter Wohnlage erzielt. In Toplagen werden vereinzelt Höchstmieten von bis zu 12,50 pro Quadratmeter abgerufen.

Das **Mietpreisniveau für Wohnungen in Bestandsobjekten, die ab 1949 fertiggestellt wurden**, belief sich im Jahr 2015 bei einfachem Wohnwert auf

4,80 Euro pro Quadratmeter, bei mittlerem Wohnwert auf 5,50 Euro pro Quadratmeter, bei gutem Wohnwert auf 6,10 Euro pro Quadratmeter und bei sehr gutem Wohnwert auf bis zu 7,60 Euro pro Quadratmeter.

Für **Bestandswohnungen mit Fertigstellung bis 1948** wurden im Berichtsjahr bei Wiedervermietungen in Abhängigkeit vom Wohnwert laut IVD-Wohn-Preis-Spiegel Quadratmeterpreise von 4,80 bis 7,70 erzielt. (ri)

sicher sehr differenziert.“ In Universitäts- und Hochschulstädten wie Magdeburg sei der Wunsch der Studierenden nach kleinen Wohnungen ein Grund für den Trend.

Was die Preise bei Neuvermietungen angeht, verweist

das Immobilienunternehmen auf eine günstige Lage in der Stadt. Würde für eine 70-Quadratmeter-Wohnung laut Empirica-Preisranking in der Landeshauptstadt Magdeburg ein Preis von 6,90 Euro pro Quadratmeter gezahlt, lägen

die Preise in vergleichbaren Städten darüber. In Halle werden mehr als sieben Euro, in Leipzig mehr als acht Euro, in Dresden fast neun und in Rostock sogar noch mehr gezahlt. Und: In all diesen Städten hat der Mietpreis in den vergan-

genen Jahren angezogen. In Magdeburg war das bei Neuvermietungen pro Jahr durchschnittlich eine Steigerung um fünf Prozent. In Halle und Rostock lagen die Durchschnittswerte bei rund 4,5 und 3,5 Prozent. Deutlich höher fielen sie aber in den anderen Städten aus. Neumieter mussten pro Jahr seit 2015 in Dresden fast acht Prozent mehr zahlen als Neumieter des jeweiligen Vorjahres. Und in Leipzig betrug die Steigerung durchschnittlich sogar mehr als zehn Prozent.

Wulff Aengevelt sagt: „In einigen deutschen Städten ist die Lage auf dem Wohnungsmarkt sehr kritisch.“ Gerade in den Metropolregionen wie München und Hamburg und bald wohl auch Berlin würden die Menschen dazu gedrängt, aus Kostengründen aus der Stadt zu ziehen – und nicht etwa, weil sie das Landleben so schätzen.



Wir dürfen davon ausgehen, dass mehr als die

Hälfte der leerstehenden Wohnungen nicht vermietbar wäre.

Wulff Aengevelt

„Für Magdeburg ist diese Gefahr nicht sonderlich akut – aber wir müssen das Thema im Auge behalten.“ Grund: Zwar gebe es in Magdeburg 142 600 Wohnungen und nur 136 900 Haushalte. „Wir dürfen aber davon ausgehen, dass mehr als die Hälfte der leerstehenden Wohnungen gar nicht vermietbar wäre“, sagt Wulff Aengevelt.

Sie würden gerade oder in Kürze saniert – oder sie sind schlichtweg aufgrund des miserablen Zustands Abrisskandidaten. Aengevelt geht von einem Überschuss von 5250 Wohneinheiten aus. Mit Zuzug, kleineren Haushalten und künftigen Sanierungsfällen dürfte dieses Polster aber dahinschmelzen. „Wir brauchen in Magdeburg pro Jahr daher 700 neue Wohnungen – diesen Wert haben wir nur einmal erreicht.“ Es müssten mehr Anreize für den Wohnungsbau geschaffen werden.

Gefährlicher Luxus-Trend

„Der derzeitige Trend, dass besonders viele Luxuswohnungen gebaut werden, ist bedenklich.“ Nicht nur, dass Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen in den verschiedensten Ausstattungsstandards benötigt würden. Vielmehr könne die Fokussierung auf das Luxussegment den Investoren auf die Füße fallen, da sie keine Mieter mehr fänden