

# Die Wirkung der „Mietpreisbremse“ auf dem Magdeburger Wohnungsmarkt

Torsten Prusseit

Abteilungsleiter Wohnungswirtschaft  
Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH



# Kurzvorstellung



**Torsten Prusseit**  
**Leiter Wohnungswirtschaft**  
**Wohnungsbaugesellschaft**  
**Magdeburg mbH**

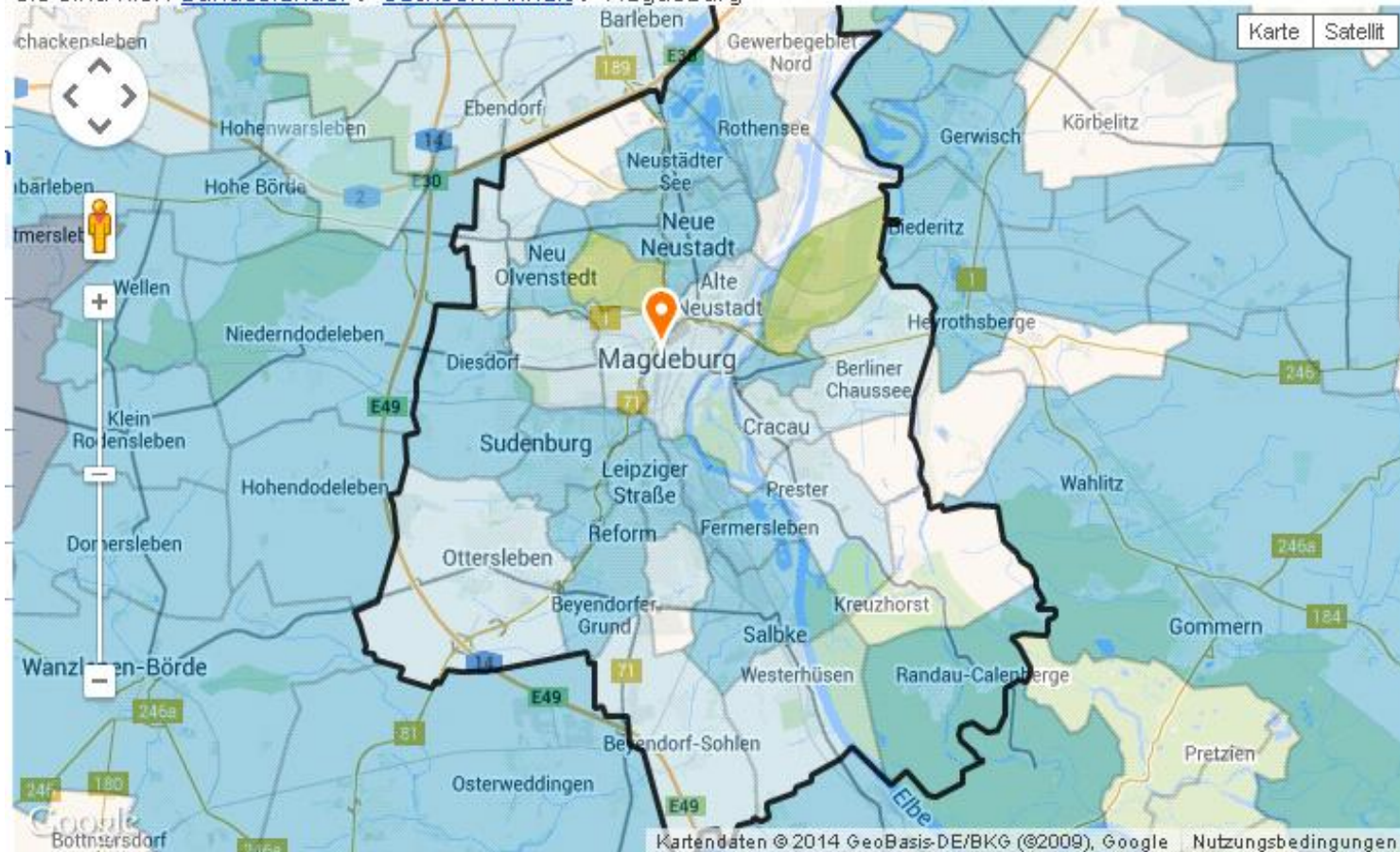
- Branche seit 1992
- Wobau Magdeburg seit 1995
- Geschäftsführerassistent
- Pressesprecher
- Leiter Vermietung
- Leiter Wohnungswirtschaft seit 2012

# Der Markt im Überblick

- Mietwohnung 5,30 €/m<sup>2</sup>
- Eigentumswohnung 1.150 €/m<sup>2</sup>
- Haus zum Kauf 247.000 €

# Angebotsmieten in Magdeburg

Sie sind hier: [Bundesländer](#) > [Sachsen-Anhalt](#) > Magdeburg



**Mietpreise** Euro pro m<sup>2</sup>, Q4 2013 ⓘ



Quelle: [Immobilienscout24.de](http://Immobilienscout24.de)

# Entwicklung der Mietpreise nach Magdeburger Stadtteilen vom 4. Quartal 2012 bis zum 4.Quartal 2013

Nur Bestandsimmobilien; BJ 2011 und älter

Stadtteile	Mietpreis 2012 in €/ m²	Veränderung in %	Mietpreis 2013 in €/ m²
Altstadt	5,90	1,69	6,00
Sudenburg	5,10	3,92	5,30
Stadtfeld-Ost	5,70	1,75	5,80
Neue Neustadt	5,40	2,99	5,50
Stadtfeld-West	5,60	5,36	5,90
Buckau	5,20	3,85	5,40
Fermersleben	5,10	1,96	5,20
Leipziger Straße	5,30	3,77	5,50
Alte Neustadt	5,50	1,82	5,60
Cracau	5,60	3,57	5,80
Werder	6,20	4,84	6,50
Ottersleben	5,70	3,51	5,90
Salbke	5,00	2,00	5,10
Westerhüsen	5,60	3,57	5,80
Neu Olvenstedt	4,50	4,44	4,70
Hopfengarten	5,80	3,45	6,00
Brückfeld	4,70	2,13	4,80
Lemsdorf	5,30	1,87	5,40
Nordwest	6,70	2,99	6,90
Neustädter See	5,10	1,96	5,20
Diesdorf	5,30	0,00	5,30
Rothensee	4,60	2,17	4,70
Kannenstieg	5,00	2,00	5,10
Reform	5,20	3,85	5,40
Herrenkrug	6,70	5,97	7,10
<u>Neustädter Feld</u>	<u>4,50</u>	<u>4,44</u>	<u>4,70</u>
Durchschnitt	5,40	3,07	5,56

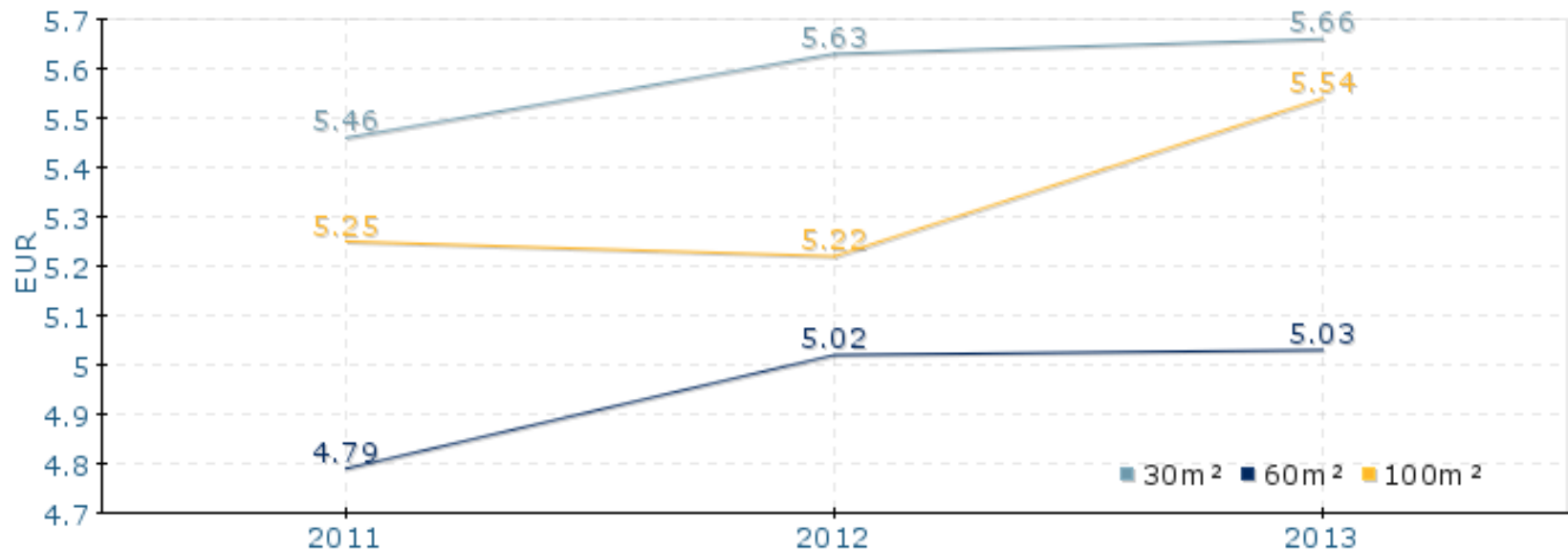
Quelle. Immobilienscout24.de; nur Bestandsimmobilien, Auswertung eigener Angebote in den Jahren 2012 und 2013



# Angebotsmieten in Stadtteilen 2013

Altstadt	6,00 €/m <sup>2</sup>	+1,69%
Stadtfeld Ost	5,70 €/m <sup>2</sup>	+1,75%
Herrenkrug	6,70 €/m <sup>2</sup>	+5,97%
Stadtfeld West	5,60 €/m <sup>2</sup>	+5,36%

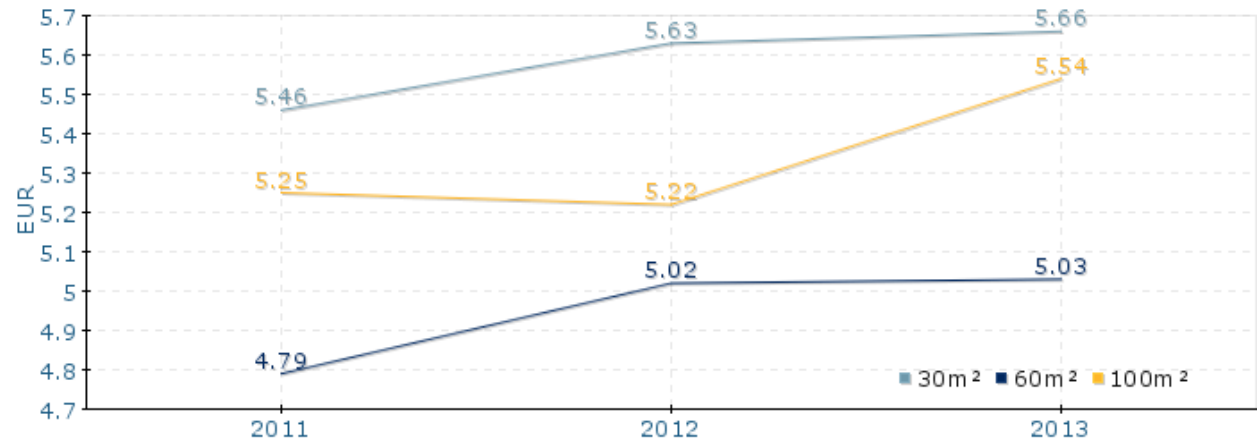
# Mietpreisentwicklung nach WE-Größen Magdeburg



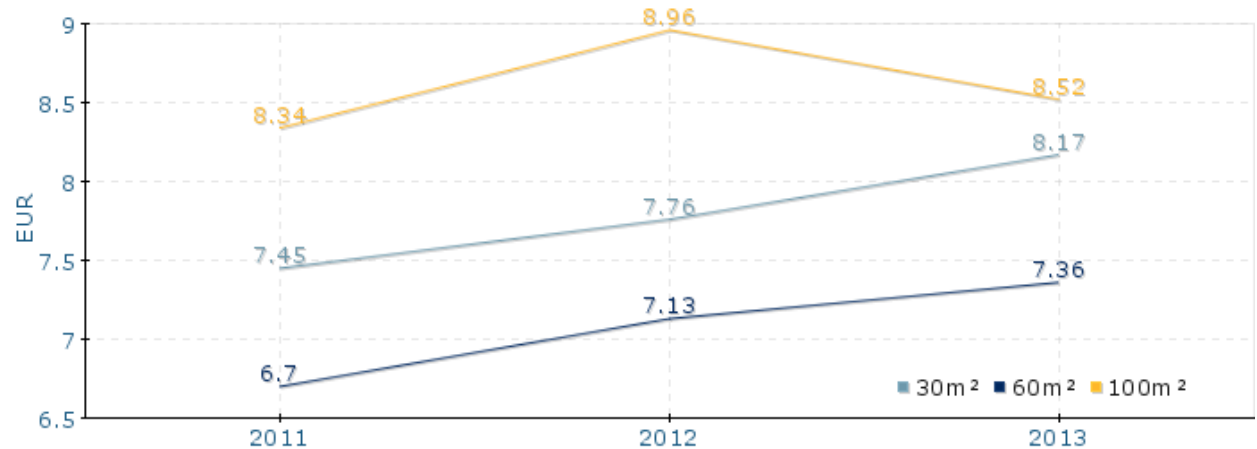
Quelle: <http://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Magdeburg/7772>

# Vergleich Magdeburg - Potsdam

## Magdeburg



## Potsdam



Quelle: <http://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Magdeburg/7772>



# Magdeburg – Potsdam 2013

WE-Größe	Magdeburg	Potsdam	Diff.
30 m <sup>2</sup>	5,66 €/m <sup>2</sup>	8,17 €/m <sup>2</sup>	44%
60 m <sup>2</sup>	5,03 €/m <sup>2</sup>	7,36 €/m <sup>2</sup>	46%
100 m <sup>2</sup>	5,54 €/m <sup>2</sup>	8,52 €/m <sup>2</sup>	54%

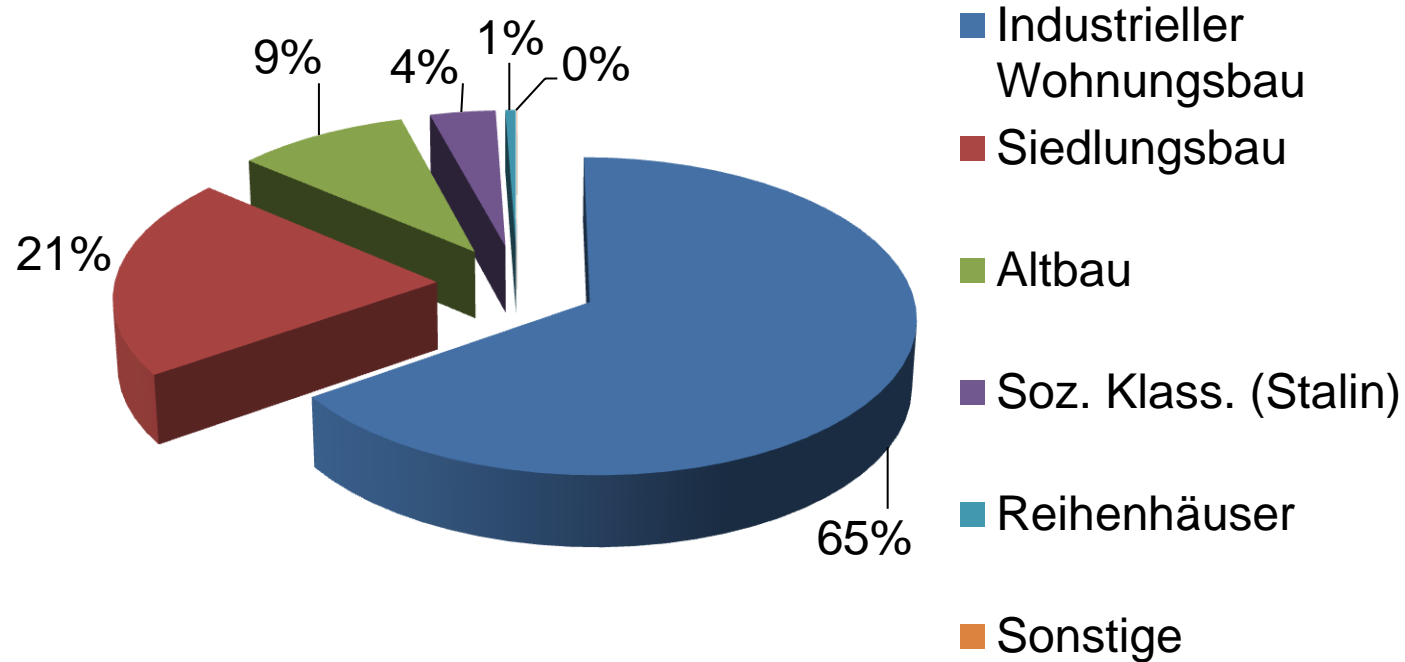
# Preispolitik der Wobau Magdeburg



# Wohnungsbestand Wobau Magdeburg

- 21.473 WE, davon 18.834 im Kernbestand, dieser teilt sich auf in:
  - 12.301 Industrieller Wohnungsbau (P16, P10/P8, P2, WBS 70, Q6, P-Halle)
  - 3.936 Siedlungsbau 30er Jahre
  - 1.799 Altbau
  - 686 Sozialistischer Klassizismus (Stalinbau)
  - 108 Reihenhäuser
  - 4 sonstige

# Bestandsverteilung





65 %





21%



10 %





4 %

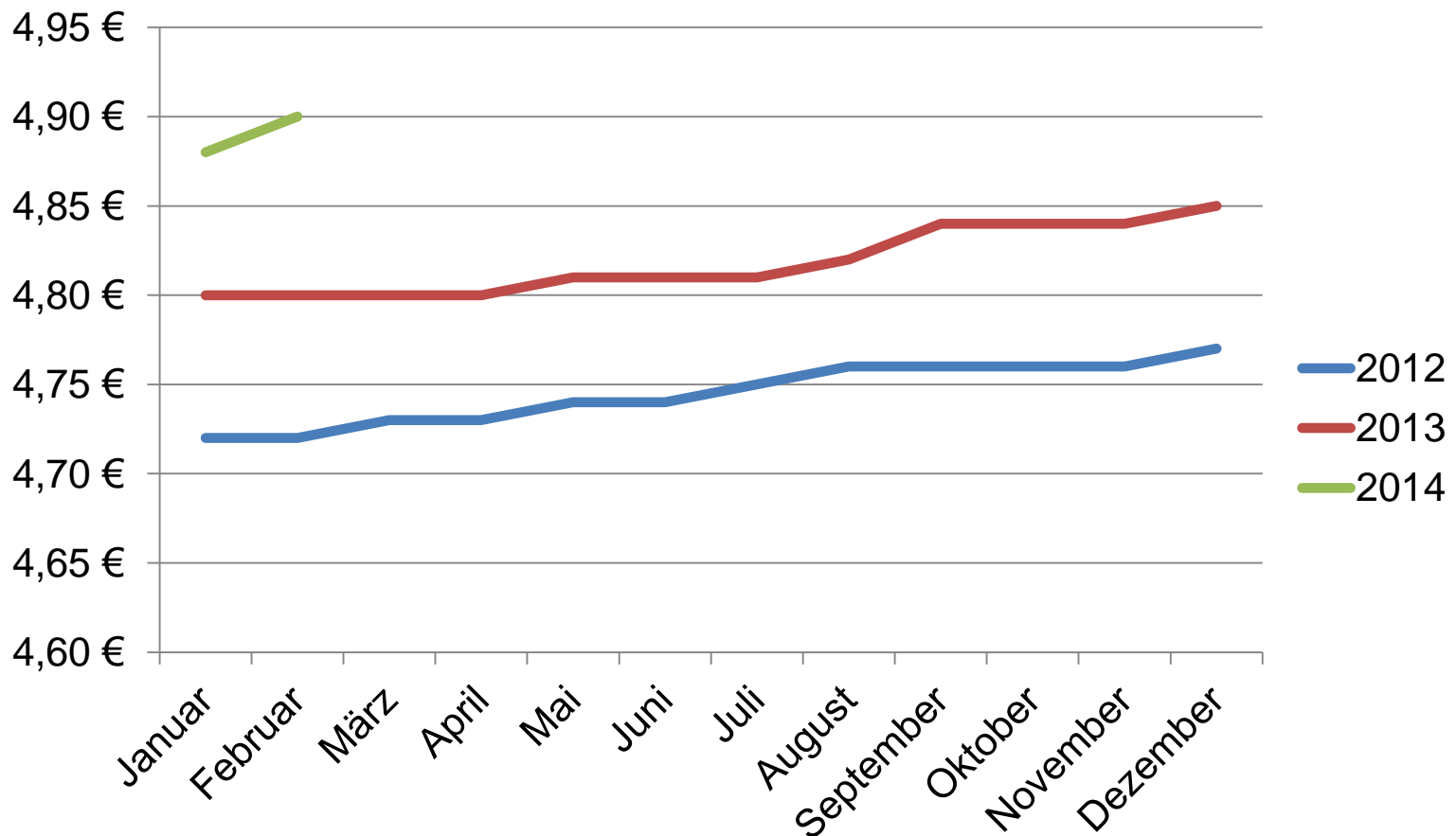




1%

# Preispolitik der Wobau Magdeburg

## Mietenentwicklung Kernbestand



# Preispolitik der Wobau Magdeburg

## Mieterhöhungen nach 558ff in 2013

2.750 Mieterhöhungen

Durchschnitt:	0,20 €/m <sup>2</sup>
Maximalwert:	1,54 €/m <sup>2</sup>
Minimalwert:	0,07 €/m <sup>2</sup>
Jahresmiete:	380.000 €
Klagen:	51 (1,8%)
davon gewonnen oder Zustimmung:	31
offen:	21

# Preispolitik der Wobau Magdeburg

## Mieterhöhungen nach 558ff in 2014

1.689 Mieterhöhungen

Durchschnitt:	0,20 €/m <sup>2</sup>
Maximalwert:	0,21 €/m <sup>2</sup>
Minimalwert:	0,23 €/m <sup>2</sup>
Jahresmiete:	244.378 €
Klagen:	offen

# Preispolitik der Wobau Magdeburg

## Modernisierung Regierungsstraße





# Preispolitik der Wobau Magdeburg

## Modernisierung

### Regierungsstraße



# Preispolitik der Wobau Magdeburg

## Modernisierung Regierungsstraße

Modernisierung Balkonanlage, Fassade,  
Leerwohnungssanierung

119 WE Miete alt 4,70 €/m<sup>2</sup>

durchschnittliche Mieterhöhung 0,71 €/m<sup>2</sup>

echte Umlage 9% (Kappung bei 6,00 €/m<sup>2</sup>)

Neuvertragsmieten 6,53 €/m<sup>2</sup> maximal 7,00 €/m<sup>2</sup>

# Preispolitik der Wobau Magdeburg

## Modernisierung Flechtinger Straße





# Preispolitik der Wobau Magdeburg

## Modernisierung Flechtinger Straße



# Preispolitik der Wobau Magdeburg

## Modernisierung Flechtinger Straße

Modernisierung Balkonanlage, Fassade, z.T. Bäder,  
Fußböden, Maler

39 WE Miete alt durchschnittlich 4,30 €/m<sup>2</sup>  
durchschnittliche Mieterhöhung 0,60 €/m<sup>2</sup>  
echte Umlage 5% (Kappung)

Neuvertragsmieten bei 5,02 €/m<sup>2</sup>, maximal 5,90 €/m<sup>2</sup>

# Preispolitik der Wobau Magdeburg

## Modernisierung Bruno-Beye-Ring



# Preispolitik der Wobau Magdeburg

## Modernisierung Bruno-Beye-Ring

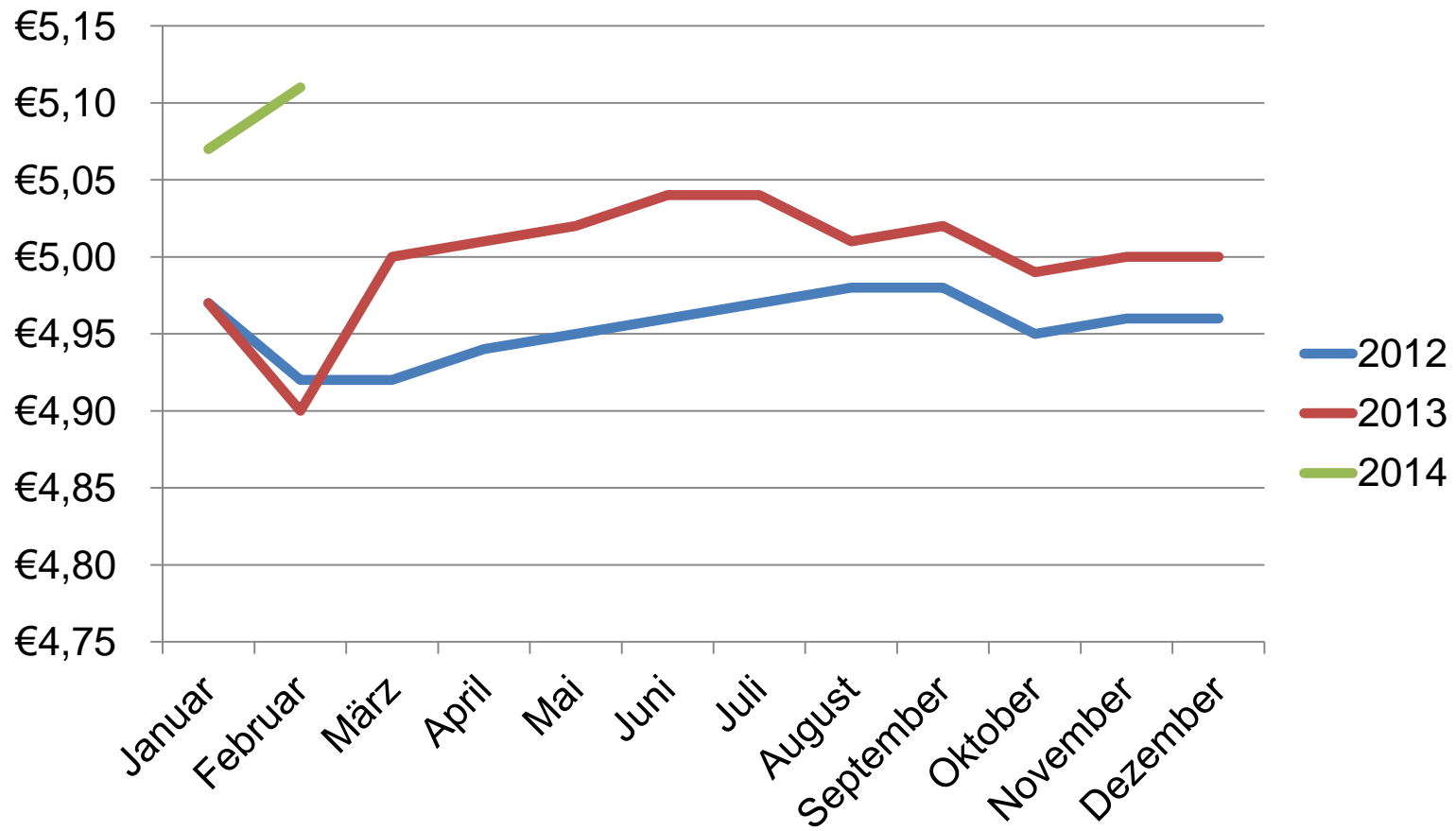
Modernisierung Balkonanlage, Fassade,  
Neuerrichtung einer Demenz-WG,  
Leerwohnungssanierung

37 WE    Miete alt 3,80 €/m<sup>2</sup>  
durchschnittliche Mieterhöhung 0,87 €/m<sup>2</sup>

Neuvertragsmieten bei 5,00 €/m<sup>2</sup>, maximal 5,55 €/m<sup>2</sup>

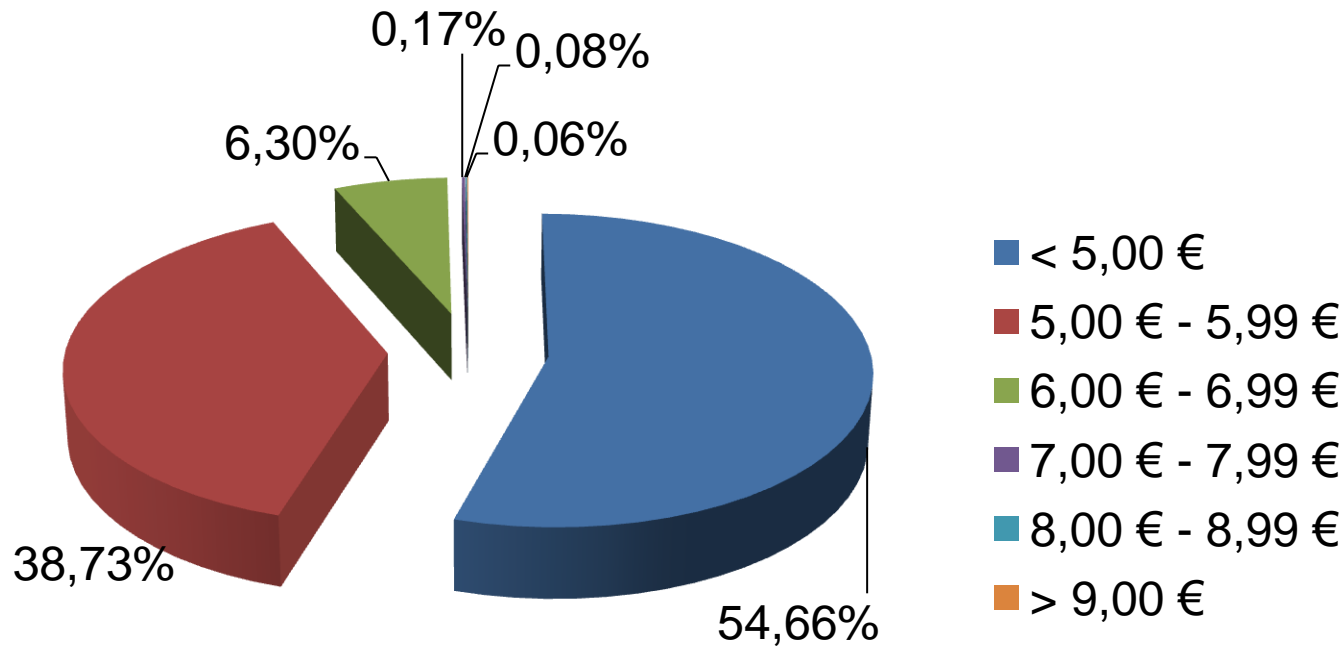
# Preispolitik der Wobau Magdeburg

## Neuvertragsmieten Kernbestand



# Preispolitik der Wobau Magdeburg

## Mietenverteilung Neuvertragsmieten



# Fazit für Magdeburg:

- Magdeburg hat weder einen angespannten noch gefährdeten Wohnungsmarkt.
- Modernisierungsumlagen, Mieterhöhungen und Neuvertragsmieten führen zu keiner Anspannung.
- Magdeburg hat keinen Mietspiegel.
- Für eine Mietpreisbremse in Magdeburg gibt es keine Grundlage.
- Die wenigen Standorte mit vergleichsweise hohen Mieten sind nicht relevant.
- Die Wirkung der „Mietpreisbremse“ ist eher psychologisch und liefert „neue Argumente“ in Preisdiskussionen oder bei Ersatzneubauten.



# Frage zum Schluss:

In Deutschland stellen 1.300 Brauereien ca. 5.000 verschiedene Biersorten her. Hinzu kommen ausländische Produzenten. Viele Brauereien haben eigene Flaschen. Wann kommt die leere Flasche in *ihrer* Brauerei an?



Quelle: <http://bilder.n3po.com/Fotografien/Bier-Flaschen-Berg.jpg.html>



# Antwort:

... nach 1.600 km auf der Autobahn.

[http://ondemand-mp3.dradio.de/file/dradio/2013/12/20/dlf\\_20131220\\_1146\\_01730b74.mp3](http://ondemand-mp3.dradio.de/file/dradio/2013/12/20/dlf_20131220_1146_01730b74.mp3)



# Letzter Satz:



Das Gegenteil von „gut“  
ist „gut gemeint“.

**Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH**  
**Torsten Prusseit, Leiter Wohnungswirtschaft**  
**Wilhelm-Höpfner-Ring 1**  
**39116 Magdeburg**  
**+49 391 610 3601**  
**Torsten.Prusseit@wobau-magdeburg.de**