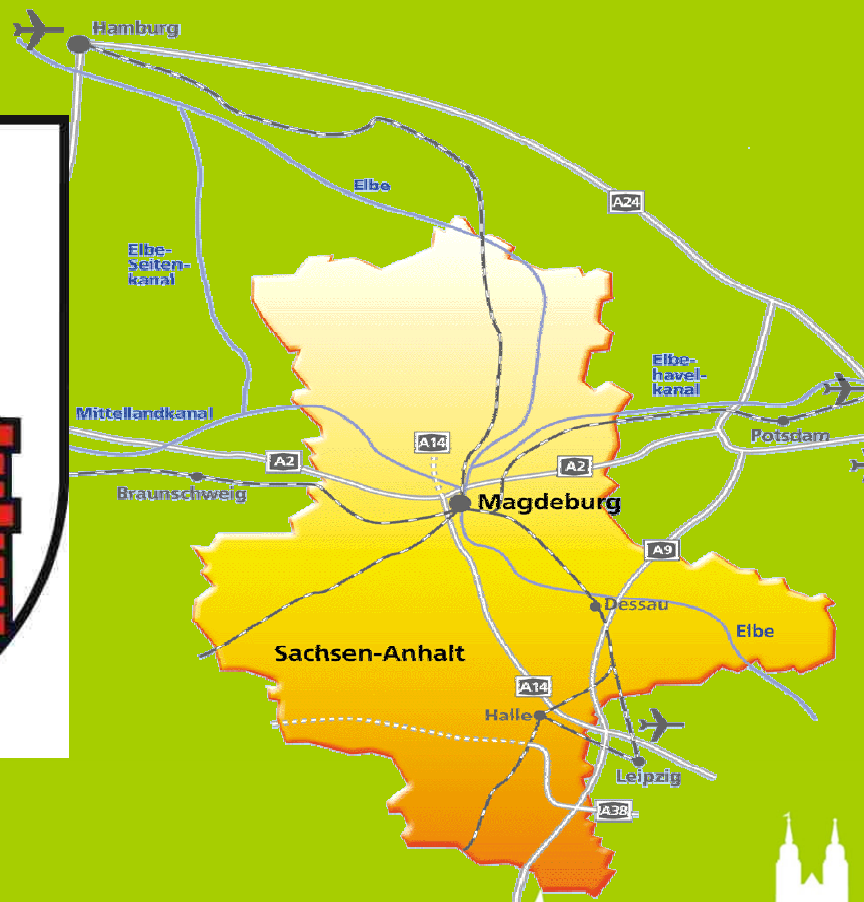
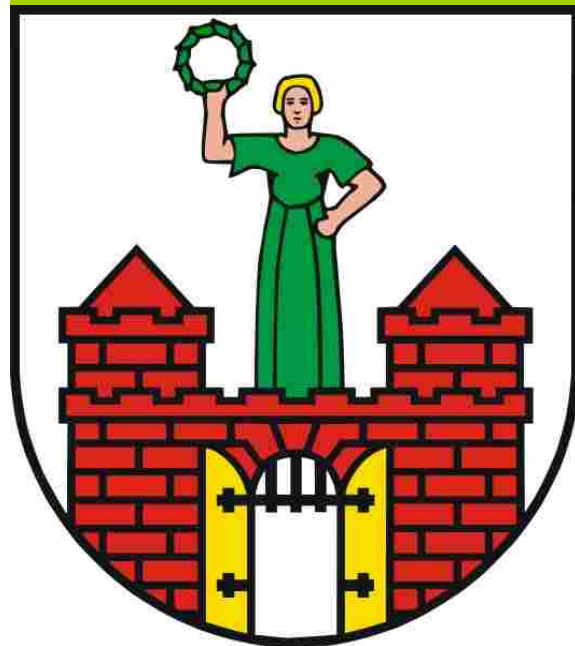




**Herzlich willkommen
in Magdeburg.**



Landeshauptstadt Magdeburg



Landeshauptstadt Magdeburg



Landeshauptstadt Magdeburg



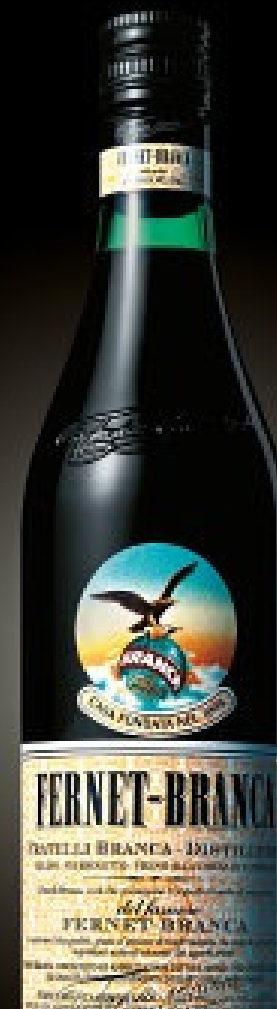
Landeshauptstadt Magdeburg

- 239.000 Einwohner (Prognose 2025: 236.000)
- 20.000 Studenten
- 132.800 Haushalte (Prognose 2025: 134.000)
- ausländische Staatsangehörige: 17.272
- davon Flüchtlinge: 4.767
- Arbeitslosenquote aktuell: 10,4%



Du wirst
befördert und versetzt
nach Magdeburg.

Life is bitter



Quelle: Fernet Branca

**Du wirst
befördert und versetzt
nach Magdeburg.**

Life is bitter



AMARO AMARO
VINO AMARO

(gesehen in Berlin)

Du versuchst lustig zu sein und
plötzlich kommt der Shitstorm aus
Duisburg, Offenbach, Chemnitz
und Magdeburg.

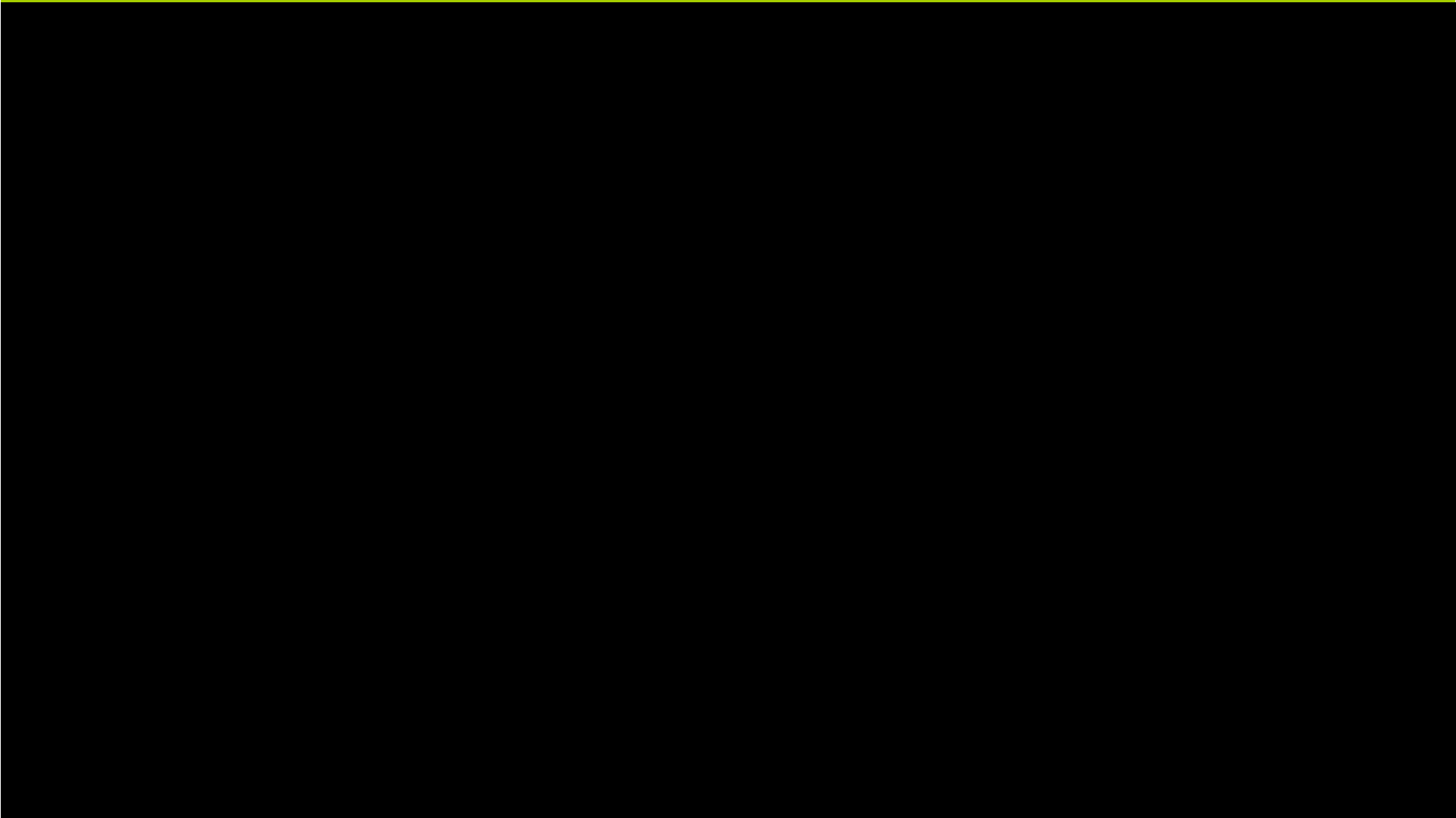
Life is bitter



**Du wirst befördert und nach
Machdeburch versetzt.
Sei froh, denn hier trinkt man
Schierker.**

~~Life is bitter~~
Life was bitter









**DIE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT
DER LANDESHAUPTSTADT**



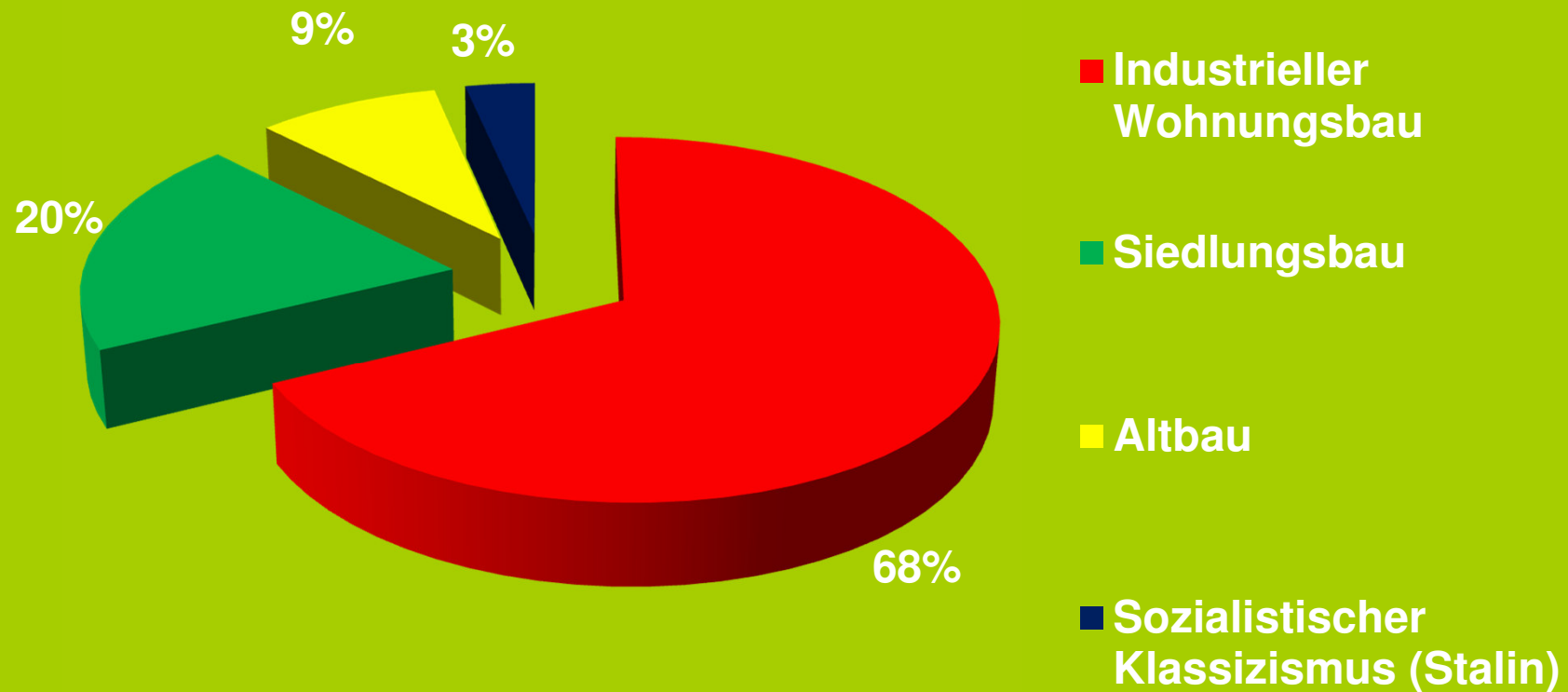
Wobau Magdeburg

- Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH
- 100%-iges Tochterunternehmen der Landeshauptstadt Magdeburg
- 209 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

- 20.000 Wohnungen
- 450 Gewerbeeinheiten
- 2.350 Garagen, 460 Gärten

- Durchschnittsmiete Wohnungen: 4,96 €/m²
- Leerstand: 9,91%, Erlösschmälerung: 8,71%

Bestandsverteilung Bautyp





68 %





20%



9 %



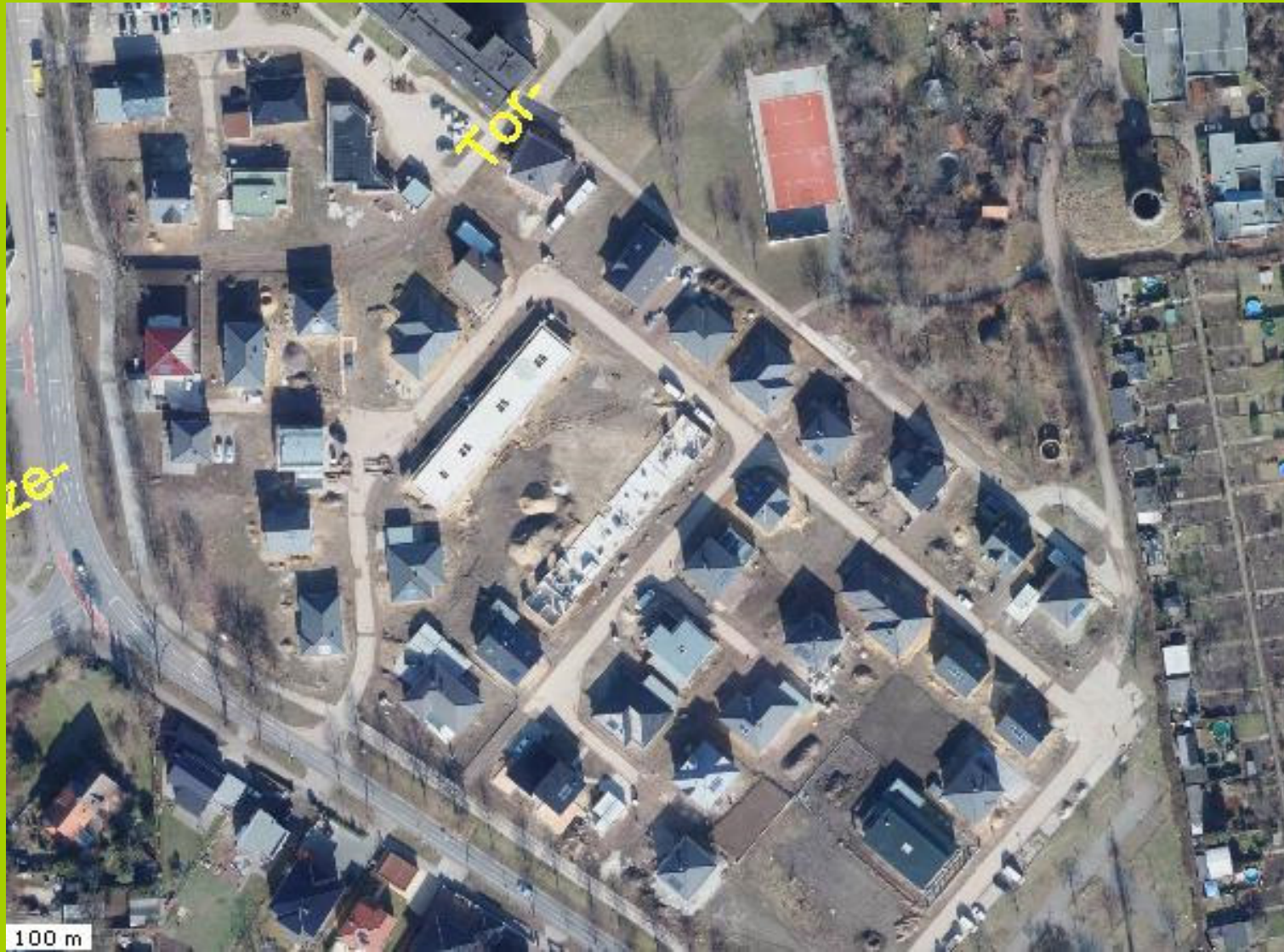
3 %

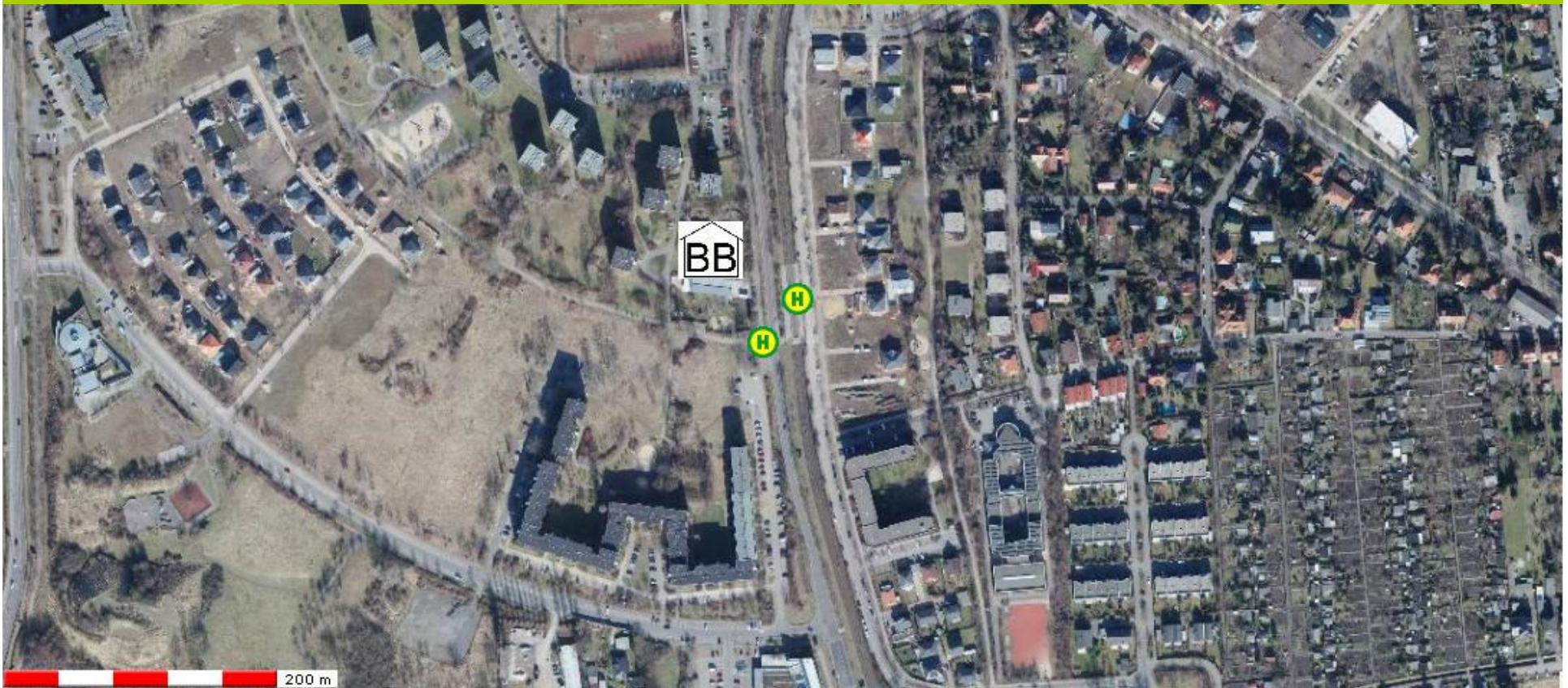
Stadtumbau











Katharinenturm





Nördlicher Breiter Weg

AGW-Tagung „Gesellschaft und Quartier“ 7./8. November 2016





Bundesarchiv, Bild 103-C 1028-0002-001
Foto: Rötter, Steffen | 28. Oktober 1964









Variante Sanierung













Der Wohnungsmarkt im Überblick

Mietwohnung

BJ ab 2005 (70 m ² , höherwertig)	6,90 €/m ²
BJ vor 1948	4,80 – 7,70 €/m ²
Neubau Erstbezug (Toplage bis 12,50 €/m ²)	7,00 – 8,50 €/m ²
BJ 1949 - 2005 (sehr guter Wohnwert 7,60 €/m ²)	4,80 – 6,10 €/m ²

Der Wohnungsmarkt im Überblick

Eigentumswohnung

Neubau

2.924 €/m²

Altbau (nach Umwandlung)

1.879 €/m²



Der Wohnungsmarkt im Überblick

Eigenheime

EFH frei stehend

1.432 €/m²

Reihenhaus

1.378 €/m²



Produktpolitik der Wobau Magdeburg Modernisierung Regierungsstraße



Modernisierung Regierungsstraße



Maßnahmen und Preise

Modernisierung Regierungsstraße

Modernisierung Balkonanlage, Fassade,
Leerwohnungssanierung

119 WE Miete alt 4,70 €/m²
durchschnittliche Mieterhöhung 0,71 €/m²
echte Umlage 9% (Kappung bei 6,00 €/m²)

Neuvertragsmieten 6,53 €/m² bis 7,00 €/m²

Modernisierung Flechtinger Straße im Flächendenkmal Beimssiedlung



Modernisierung Flechtinger Straße



Maßnahmen und Preise

Modernisierung Flechtinger Straße

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

39 WE Miete alt durchschnittlich 4,30 €/m²
durchschnittliche Mieterhöhung 0,60 €/m²
echte Umlage 5% (Kappung)

Neuvertragsmieten bei 5,50 €/m², maximal 5,90 €/m²

Modernisierung Bruno-Beye-Ring



Maßnahmen und Preise

Modernisierung Bruno-Beye-Ring

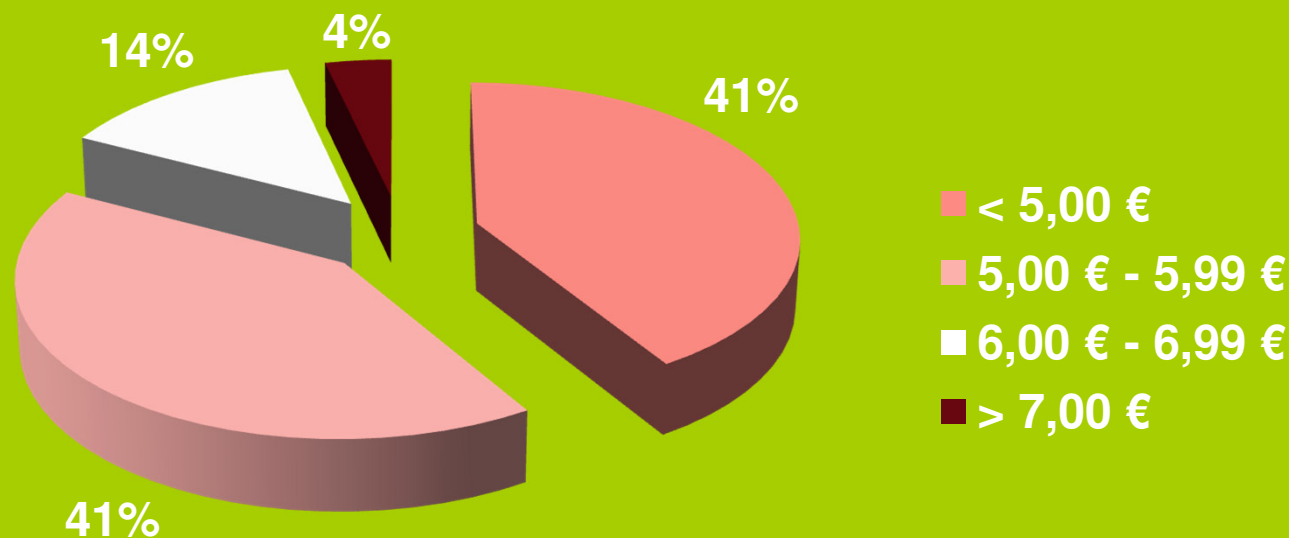
Modernisierung Balkonanlage, Fassade,
Neuerrichtung einer Demenz-WG,
Leerwohnungssanierung

37 WE Miete alt 3,80 €/m²
durchschnittliche Mieterhöhung 0,87 €/m²

Neuvertragsmieten bei 5,00 €/m², maximal 5,55 €/m²

Preispolitik der Wobau Magdeburg

Mietenverteilung Neuvertragsmieten



Fazit und Ausblick 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 und auch keinen polit. Willen.
- Die Mieten für gute Wohnungen in guten Lagen werden weiter anziehen.
- Es besteht Fluktuations- und Preisdruck auf Bestandswohnungen in großen Quartieren und bei sozialer Anspannung.



**Fragen gern an:
Torsten Prusseit**

**Leiter Wohnungswirtschaft
Wohnungsbaugesellschaft
Magdeburg mbH**

Torsten.Prusseit@wobau-magdeburg.de

