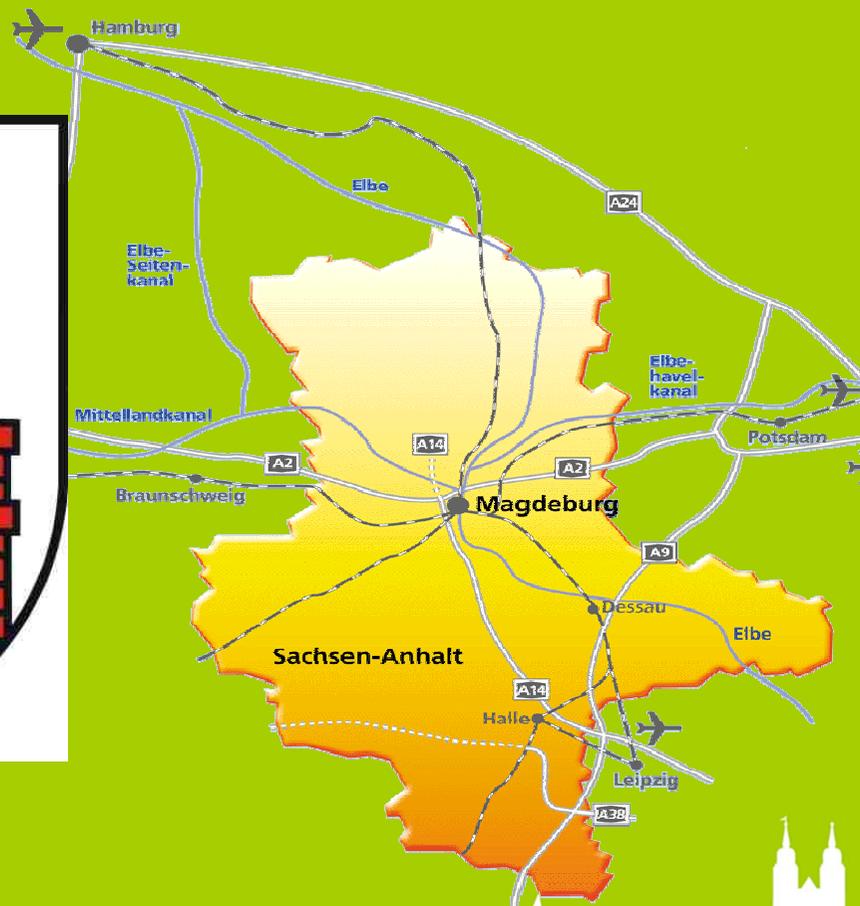
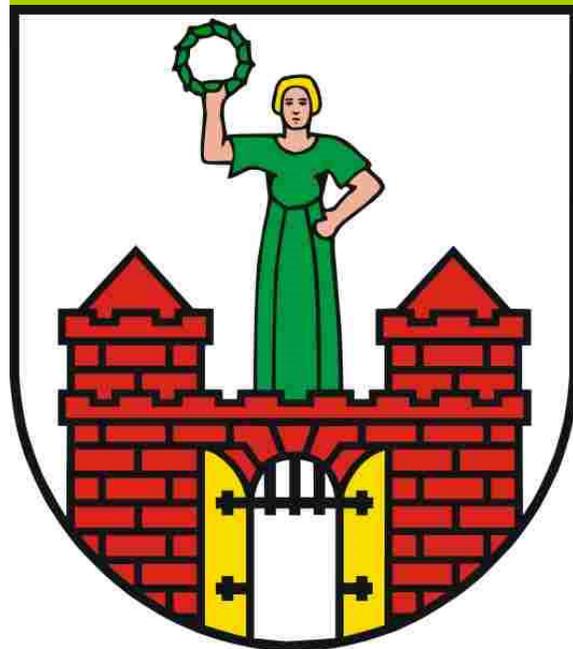




**Herzlich willkommen  
in Magdeburg.**



# Landeshauptstadt Magdeburg



# Landeshauptstadt Magdeburg



# Landeshauptstadt Magdeburg



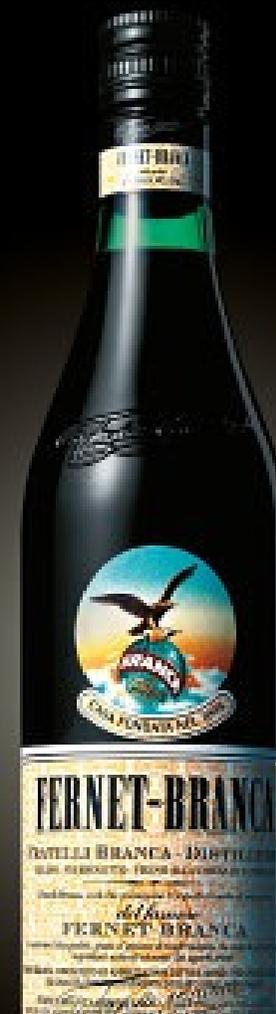
# Landeshauptstadt Magdeburg

- 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 BERGAMOTTO  
VINO DI ITALIA

**(gesehen in Berlin)**

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

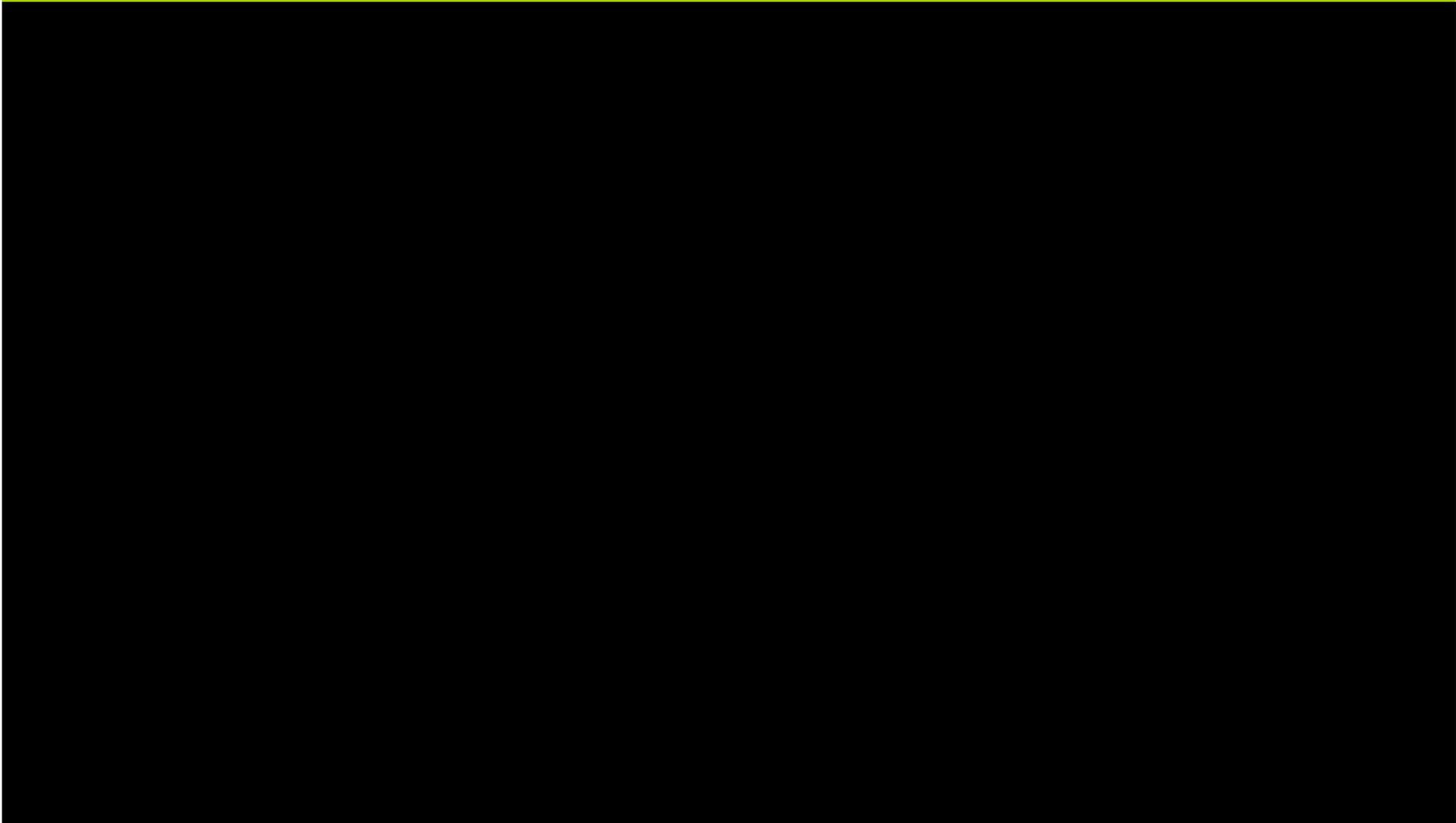
**Life is bitter**



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

~~Life is bitter~~  
Life was bitter









**DIE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT  
DER LANDESHAUPTSTADT**

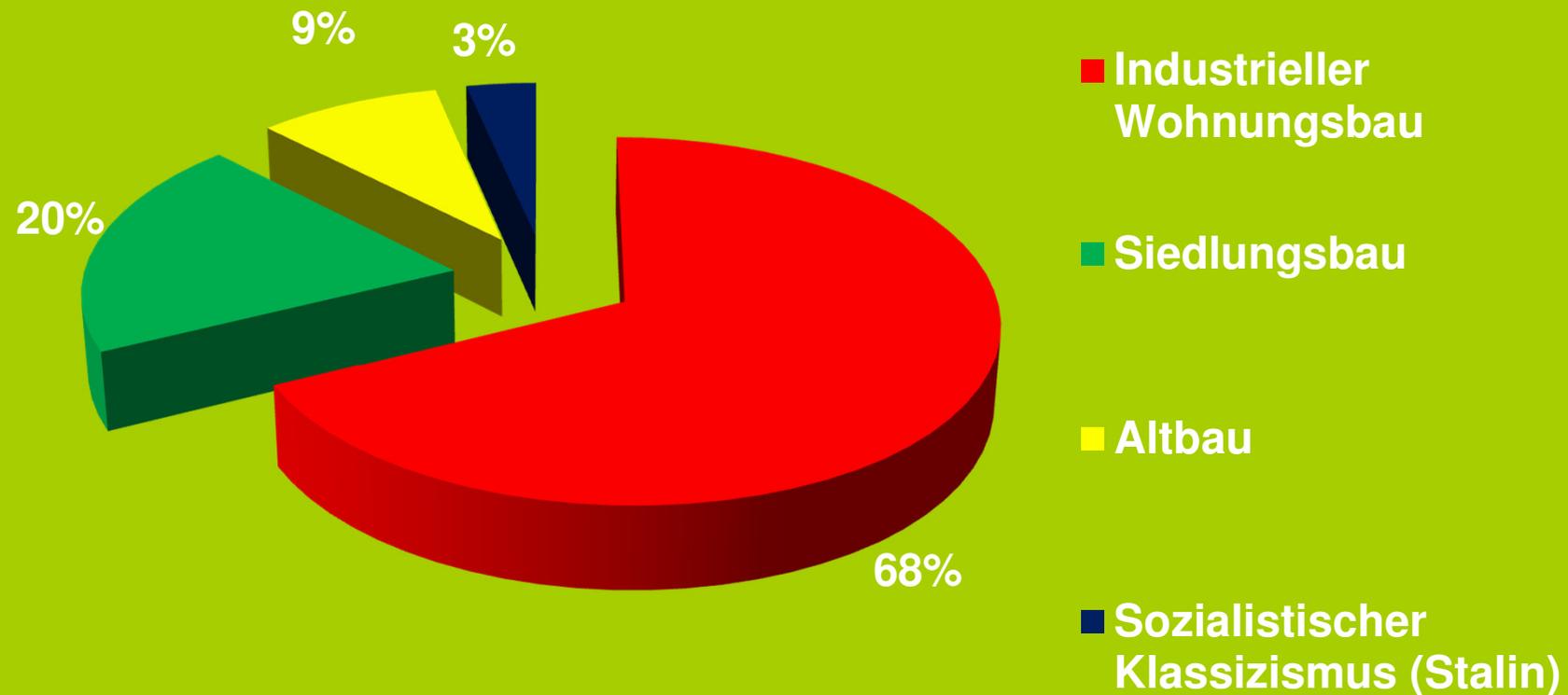


# Wobau Magdeburg

- 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 €/m<sup>2</sup>
- Leerstand: 9,91%, Erlösschmälerung: 8,71%



# Bestandsverteilung Bautyp





68 %





20%



9 %



3 %

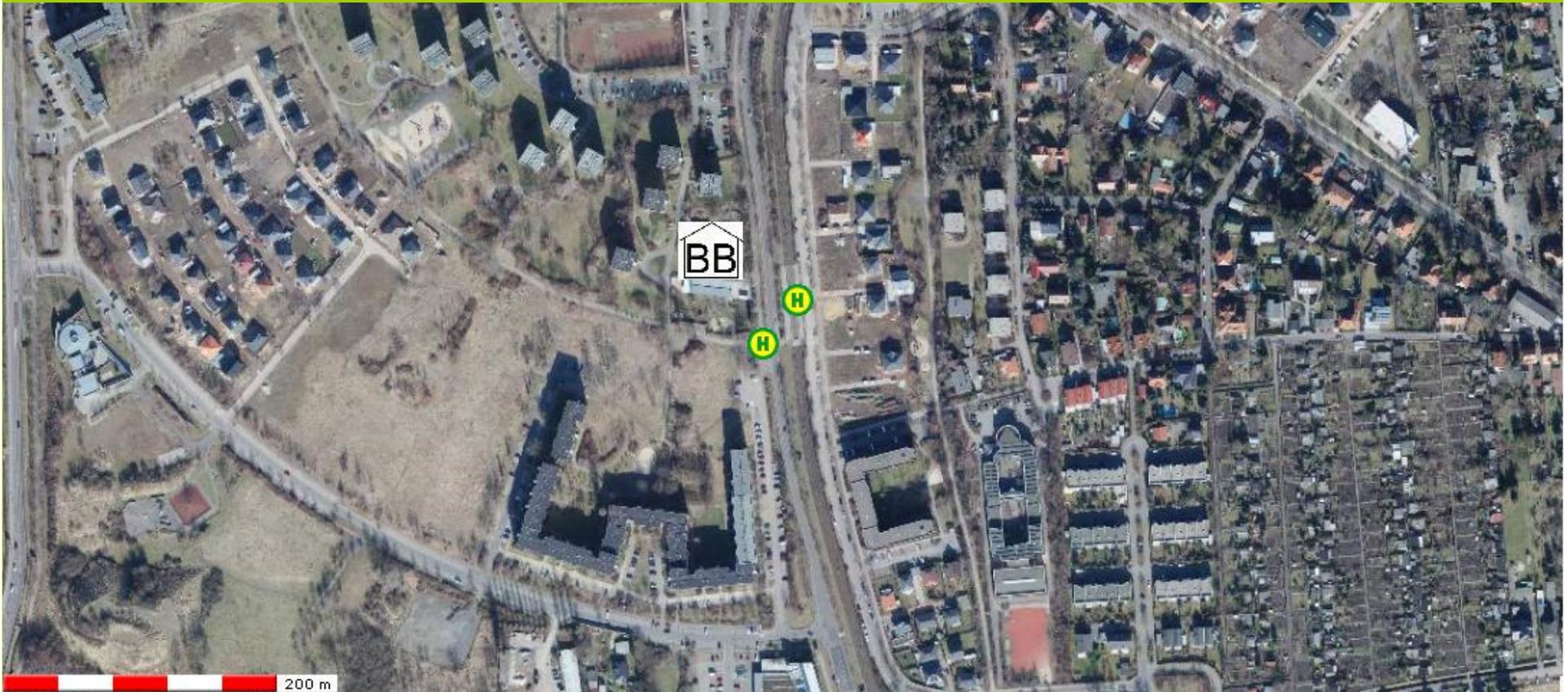
# Stadtumbau











# Katharinenturm





## Nördlicher Breiter Weg

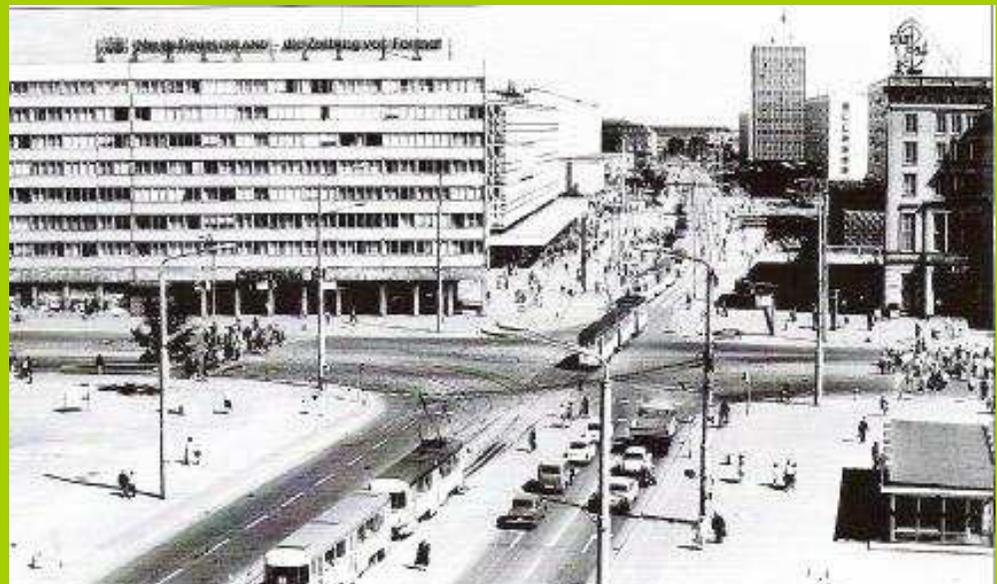
AGW-Tagung „Gesellschaft und Quartier“ 7./8. November 2016





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

# Der Wohnungsmarkt im Überblick

## Eigentumswohnung

Neubau

2.924 €/m<sup>2</sup>

Altbau (nach Umwandlung)

1.879 €/m<sup>2</sup>



# Der Wohnungsmarkt im Überblick

## Eigenheime

EFH frei stehend

1.432 €/m<sup>2</sup>

Reihenhaus

1.378 €/m<sup>2</sup>

# Produktpolitik der Wobau Magdeburg Modernisierung Regierungsstraße



# Modernisierung Regierungsstraße



# Maßnahmen und Preise

## 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> bis 7,00 €/m<sup>2</sup>

# 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 €/m<sup>2</sup>  
durchschnittliche Mieterhöhung 0,60 €/m<sup>2</sup>  
echte Umlage 5% (Kappung)

Neuvertragsmieten bei 5,50 €/m<sup>2</sup>, maximal 5,90 €/m<sup>2</sup>

# Modernisierung Bruno-Beye-Ring



# Maßnahmen und Preise

## Modernisierung Bruno-Beye-Ring

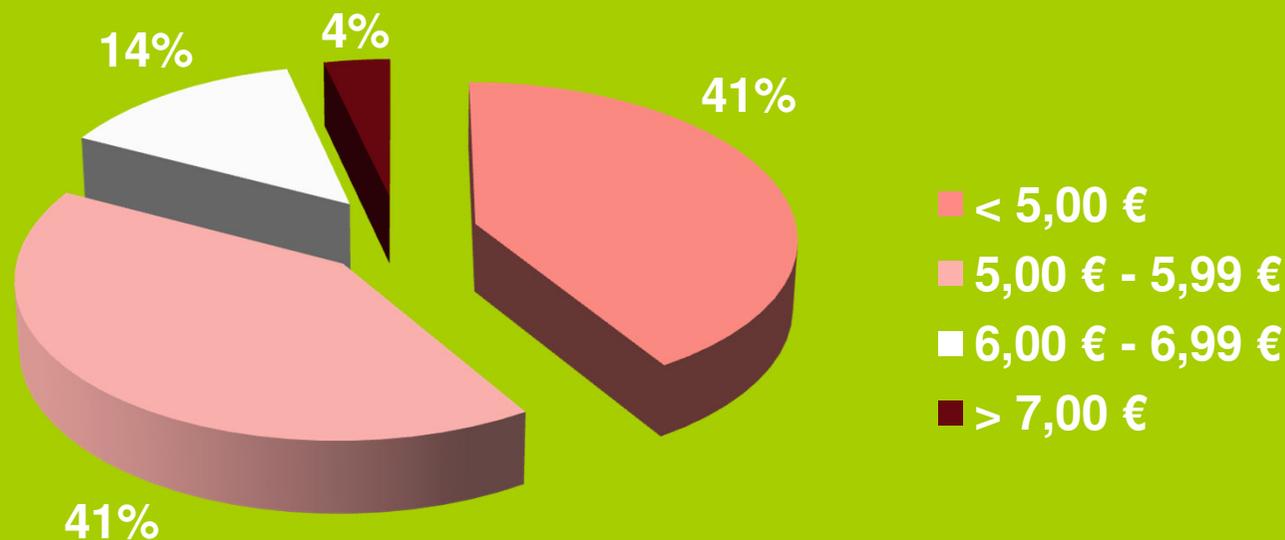
Modernisierung Balkonanlage, Fassade,  
Neuerrichtung einer Demenz-WG,  
Leerwohnungssanierung

37 WE Miete alt 3,80 €/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

## 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 Pruseit**

**Leiter Wohnungswirtschaft  
Wohnungsbaugesellschaft  
Magdeburg mbH**

**[Torsten.Pruseit@wobau-magdeburg.de](mailto:Torsten.Pruseit@wobau-magdeburg.de)**

