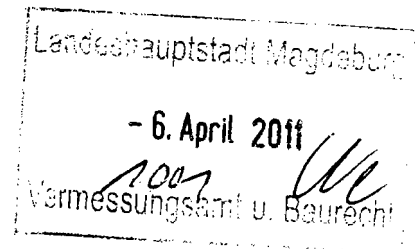




Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH PF 35 27 39010 Magdeburg

Landeshauptstadt Magdeburg
 Der Oberbürgermeister
 Organisationseinheit Vermessungsamt und
 Baurecht
 Ltd. Vermessungsdirektor Herrn Neumann
 39090 Magdeburg



Ihre Zeichen

Ihre Nachricht

Unsere Zeichen

Unsere Nachricht

Durchwahl
(0391) 610-

Datum

2011-04-05

Mietspiegel für Magdeburg

Ihre Anfrage vom 24.03.2011

Sehr geehrter Herr Neumann,

die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg als größter Wohnungsvermieter in der Landeshauptstadt Magdeburg garantiert entsprechend ihrem Gesellschafterauftrag die ständige Vorhaltung von angemessenem und preiswertem Wohnraum.

Aufgrund des anhaltenden massiven Wohnungsüberangebotes in Magdeburg, können Mietinteressenten im unteren und mittleren Preissegment wählen. Der Leerstand von Wohnungen bei den großen Vermietern beträgt in Summe mehrere tausend Wohnungseinheiten (Prognose 2025 ca. 14 TWE – 19 TWE – Überhang).

Der Abriss von rund 9000 WE (Wobau rund 7000!) hat lediglich das Kollabieren des Marktes verhindert und muss dringend fortgesetzt werden.

Auf den durchschnittlichen Mietpreis hat sich der Abriss, schon gar nicht im Sinne einer Erhöhung, ausgewirkt.

Die Wobau mit ca. 23 TWE und einem Leerstand von mehr als 10% weist eine durchschnittliche Miete von 4,60 € aus. Die Notwendigkeit für einen Mietspiegel mit bürokratischen und juristischen Regularien sehen weder die Wobau, die genossenschaftlichen Vermieter in Magdeburg noch der Mieterverein.

Die derzeitige Praxis des Mietermarktes führt zu einer „komfortablen“ Situation für Neu- und Bestandsmieter. Sie bestimmen letztlich den Preis und wählen zwischen mehreren Anbietern aus.

Die Aufwendungen der Unternehmen zur Kundengewinnung sind immens, die Fluktuation in Magdeburg liegt bei ca. 12 %.

Letztlich können auch Transferempfänger (ALG II, KdU) in Magdeburg zwischen vielen Anbietern wählen. Ein Bedarf für den so genannten qualifizierten Mieterspiegel besteht nicht und ist auch aus Kostensicht unvertretbar.

Derzeitige Mieterhöhungsverlangen werden auf der Basis von so genannten Vergleichswohnungen erstellt. Es gibt eine äußerst geringe Widerspruchsquote.

Zum ökologischen Mietspiegel ist zu sagen, dass die Wobau für alle Gebäude Energiepässe mit guten bis sehr guten Werten vorliegen hat und die gesetzlichen Vorgaben vollständig erfüllt. Diese Unterlagen sind im internen Datensystem der Wobau je Gebäude hinterlegt und können eingesehen werden. Die Nachfrage danach geht gegen Null.

Problematisch ist die Ökobilanz allerdings bei Gründerzeithäusern, denkmalgeschützten Siedlungsbauten u.ä., d.h. im überwiegend privaten Sektor. Hier gibt es nur einen geringen Anteil von vollwärmegeschützten Fassadendämmungen. Da eine Außendämmung oft ausgeschlossen ist, müsste mit großem Aufwand eine Innendämmung vorgenommen werden. Das ist heute praktisch nicht finanzierbar. Gesetzgeberische und finanzielle Anreize sind hier dringend erforderlich.

Notwendig wäre bei der Gewährung der Kosten der Unterkunft, auf die Ökobilanz der Gebäude bzw. Wohnungen und damit die Höhe der Betriebskosten zu achten und entsprechend zu steuern.

Für Nachfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung (tel. 6103201).

Mit freundlichen Grüßen

H. Sonsalla

