



WOHNUNGS- UND MIETMARKTBERICHT SACHSEN-ANHALT 2025

Ergebnispräsentation

Bildquelle: Shutterstock

Magdeburg, 26. November 2025
Fabian Böttcher

cima.

- 1) Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts
- 2) Entwicklung des Wohnungsangebots
- 3) Bezahlbarkeit des Wohnens
- 4) Entwicklung des Wohnungsbedarfs
- 5) Herausforderungen und Handlungsempfehlungen

- 1) **Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts**
- 2) Entwicklung des Wohnungsangebots
- 3) Bezahlbarkeit des Wohnens
- 4) Entwicklung des Wohnungsbedarfs
- 5) Herausforderungen und Handlungsempfehlungen

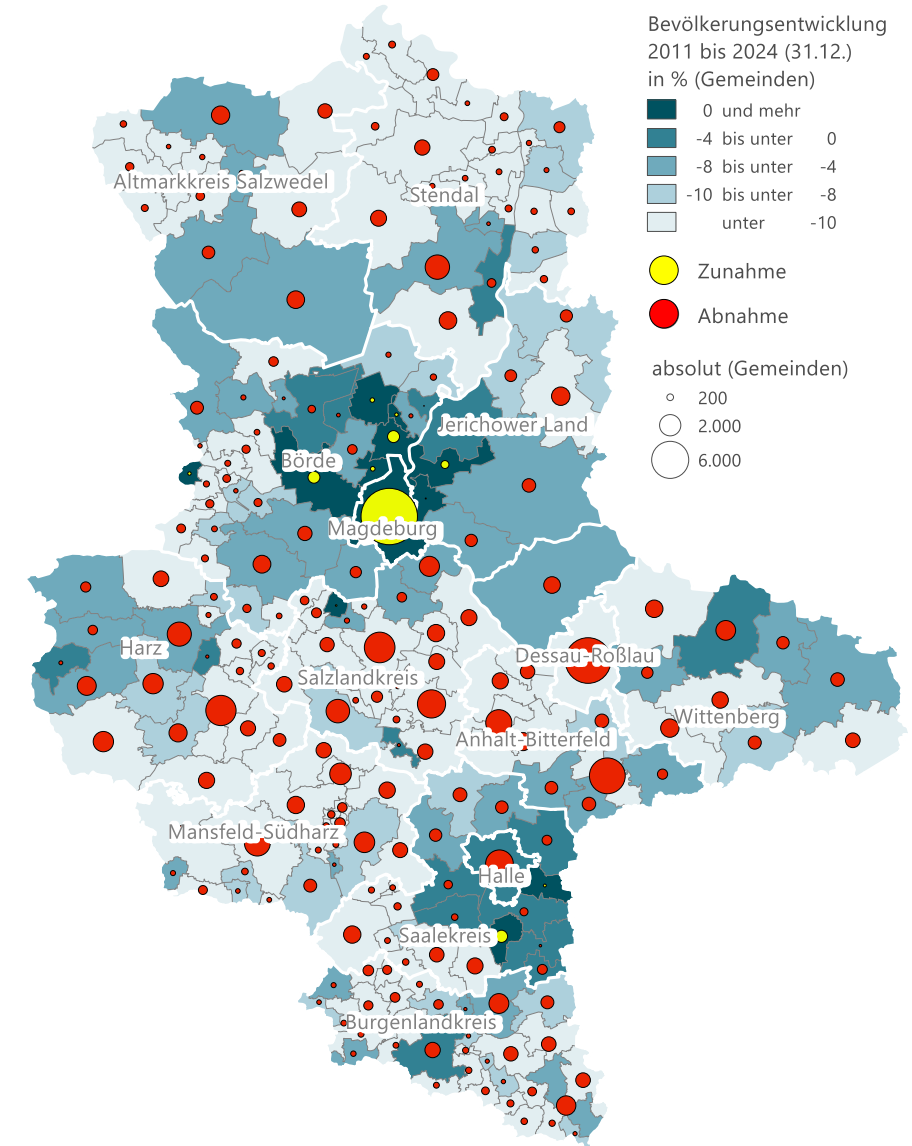


1. Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts

Bevölkerungsentwicklung seit 2011

- **Deutlicher Rückgang** in weiten Teilen des Landes
- Seit 2011 etwa **6,7 % weniger Einwohner**; Deutschland +4 %
- **Räumliche Disparitäten** bei der Bevölkerungsentwicklung

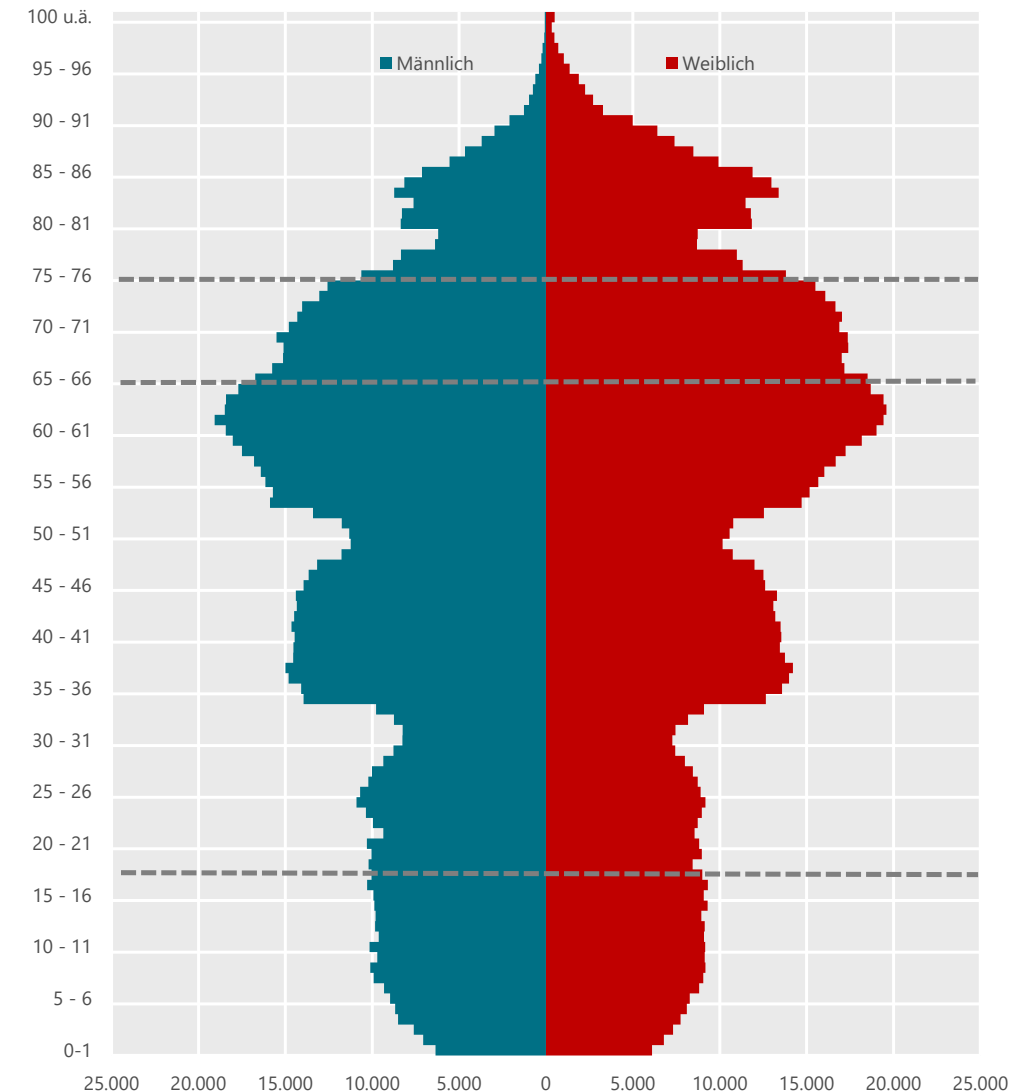
„Das Land verliert Einwohner – aber sehr unterschiedlich: Wachstumsinseln gibt es nur im Umfeld von Magdeburg und Halle (Saale).“



Bevölkerungspyramide 2024 (Altersstruktur)

- **Babyboomer-Jahrgänge** prägen die Altersstruktur
- **Junge Jahrgänge** sind **deutlich kleiner besetzt**
- Alterung verändert die **Wohnraumnachfrage**

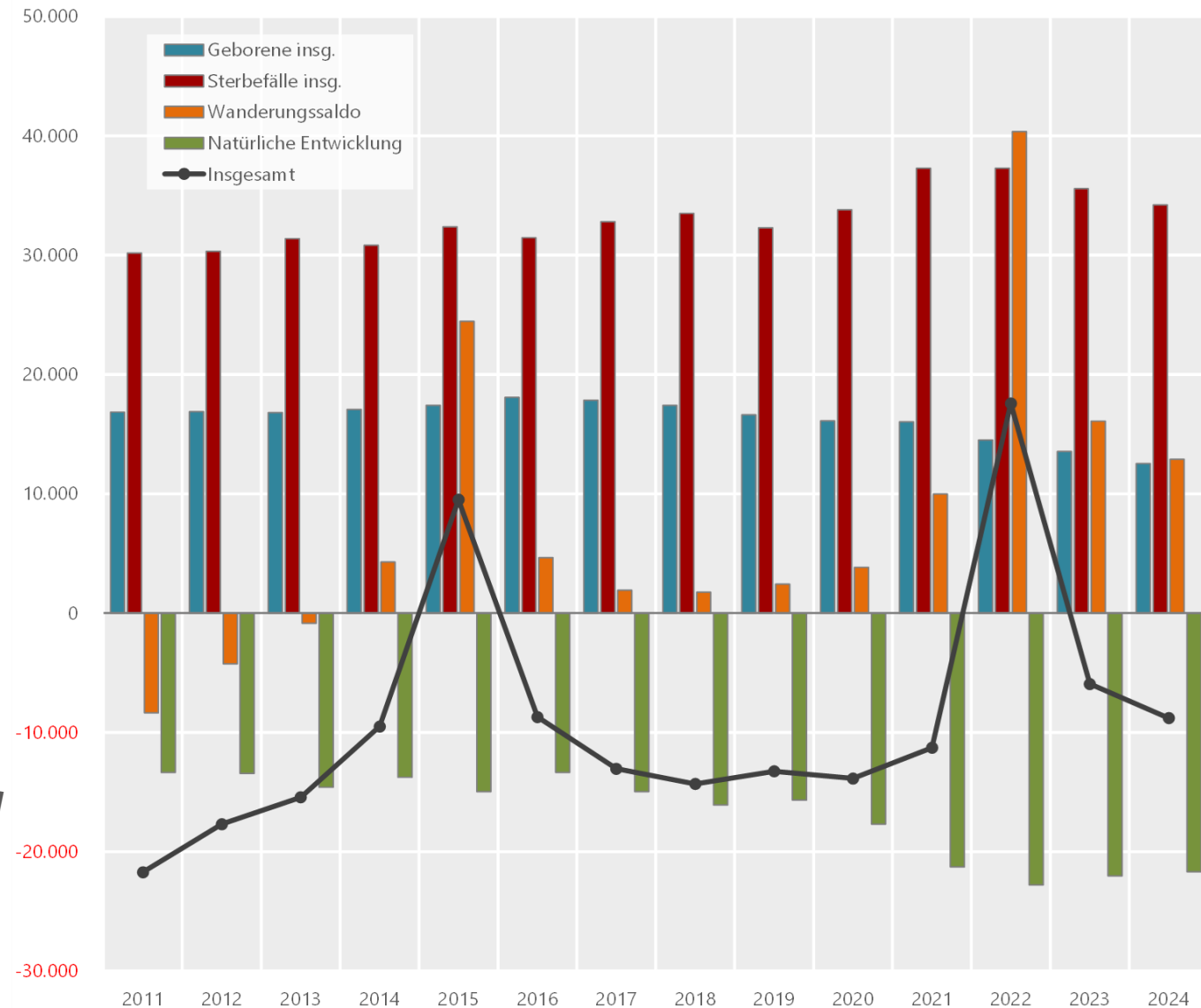
„Die Bevölkerungspyramide zeigt ein strukturelles Ungleichgewicht: wenig Nachwuchs, starke Alterung und absehbare Engpässe auf dem Arbeitsmarkt sowie veränderte Wohnraumbedarfe.“



Ursachen der Bevölkerungsentwicklung

- **Natürliche Entwicklung ist durchgehend negativ**
– die Sterbefälle überwiegen die Geborenen
- **Wanderungsgewinne seit 2014**
- **Höhepunkte der Migration in 2015 und 2022**

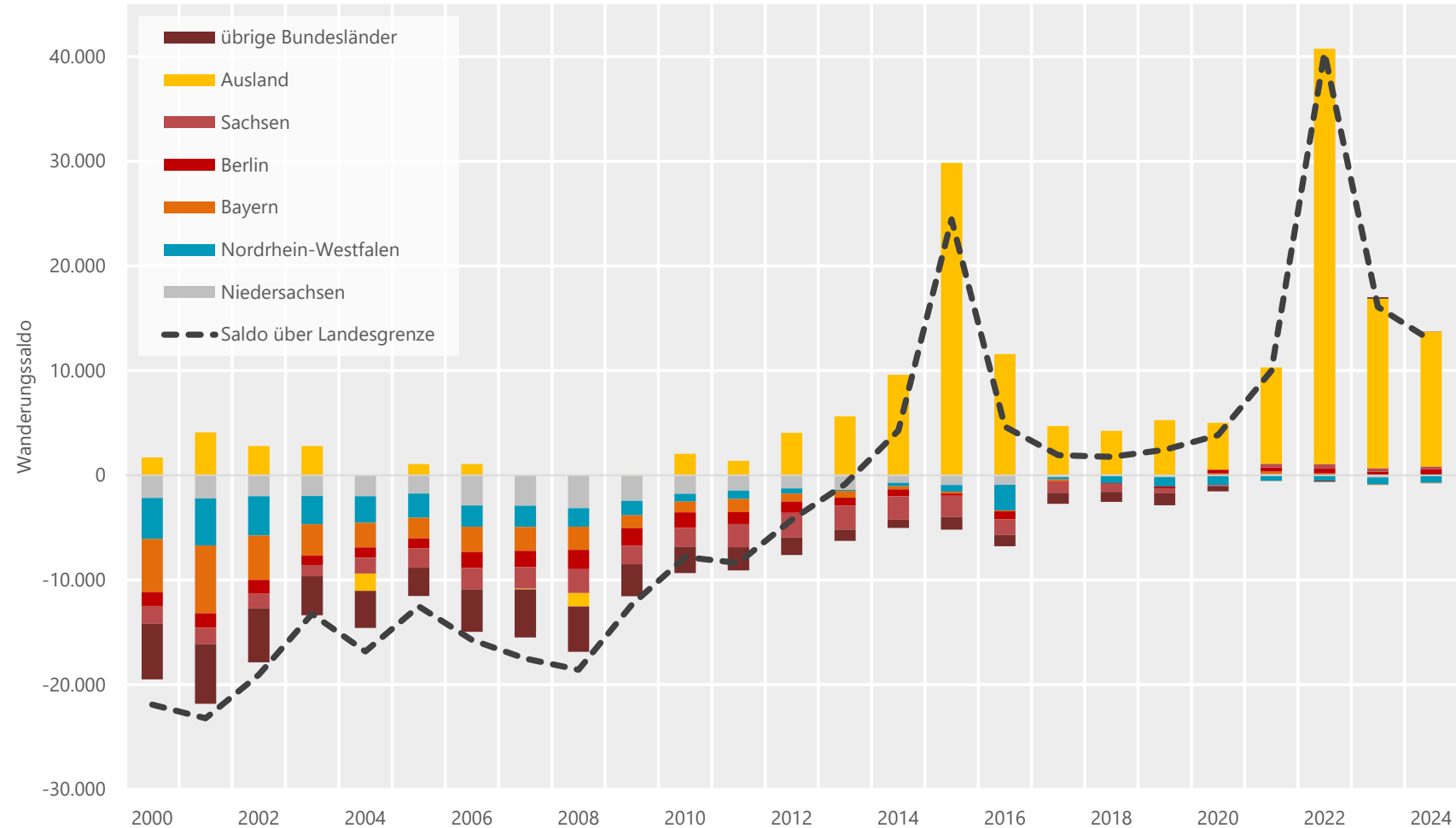
„Wenige Geburten und eine alternde Bevölkerung – Migration wirkt stabilisierend, kann den Trend aber nicht umkehren.“



Wanderungsbewegungen

- **Rückgang der Abwanderung**
- **Stabilisierung der Wanderungsbewegungen:** Attraktivität des Landes nimmt zu, Abwanderungsmotivation sinkt
- **Wanderungsgewinne aus dem Ausland**

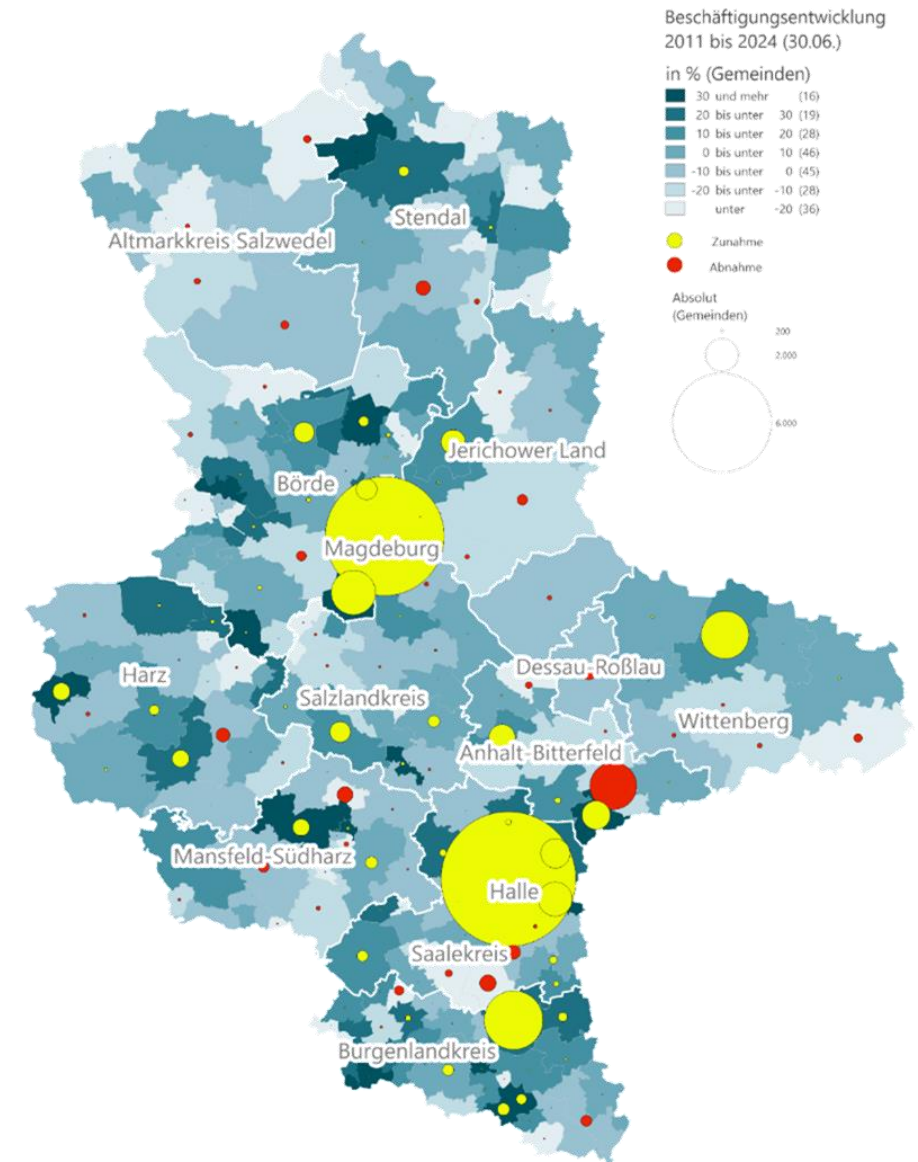
„Internationale Zuwanderung stabilisiert das Land. Die negative Binnenwanderung hat sich abgeschwächt – zu manchen Bundesländern besteht sogar ein positiver Wanderungssaldo.“



Wirtschaft und Arbeitsmarkt

- **Deutlicher Rückgang der Arbeitslosigkeit**, dennoch über Bundesniveau
- **Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung** als Stabilitätssignal
- **Starke wirtschaftliche Zentren wachsen**, während periphere Regionen Beschäftigung verlieren

„Die wirtschaftliche Entwicklung verstärkt die räumlichen Unterschiede: Dynamische Zentren ziehen Beschäftigung an – strukturschwache Räume verlieren Arbeitskräfte und damit Nachfragepotenziale.“



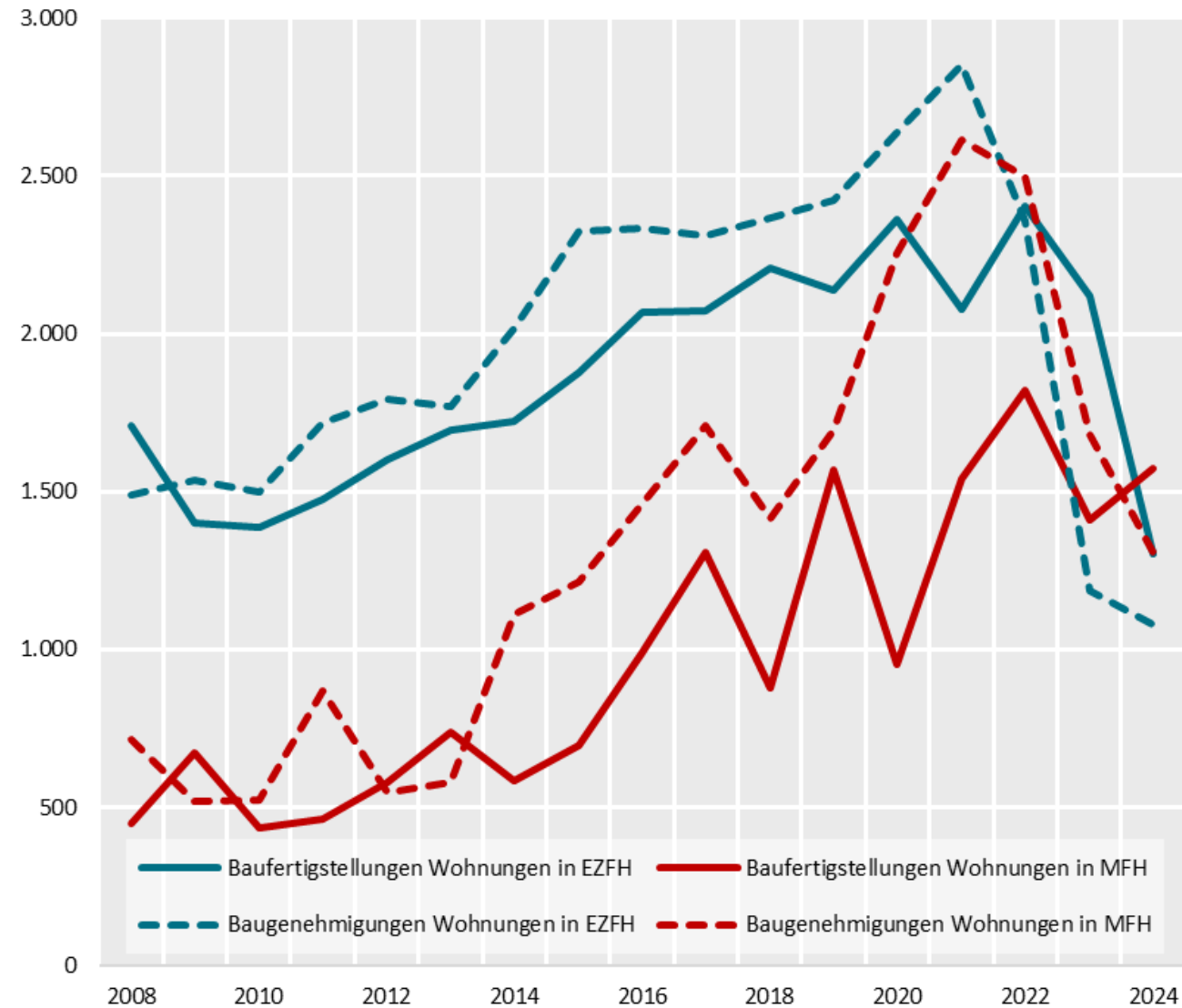
- 1) Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts
- 2) **Entwicklung des Wohnungsangebots**
- 3) Bezahlbarkeit des Wohnens
- 4) Entwicklung des Wohnungsbedarfs
- 5) Herausforderungen und Handlungsempfehlungen



2. Entwicklung des Wohnungsangebots

Wohnungsbau

- **Höhere Bautätigkeit im EZFH-Segment**, MFH auf deutlich niedrigerem Niveau
- Bis 2020 **steigende Genehmigungen und Fertigstellungen** in EZFH und MFH
- Ab 2021 **deutlicher Einbruch der Bautätigkeit**, wobei EZFH schneller und stärker reagieren; MFH wird mit Verzögerung folgen

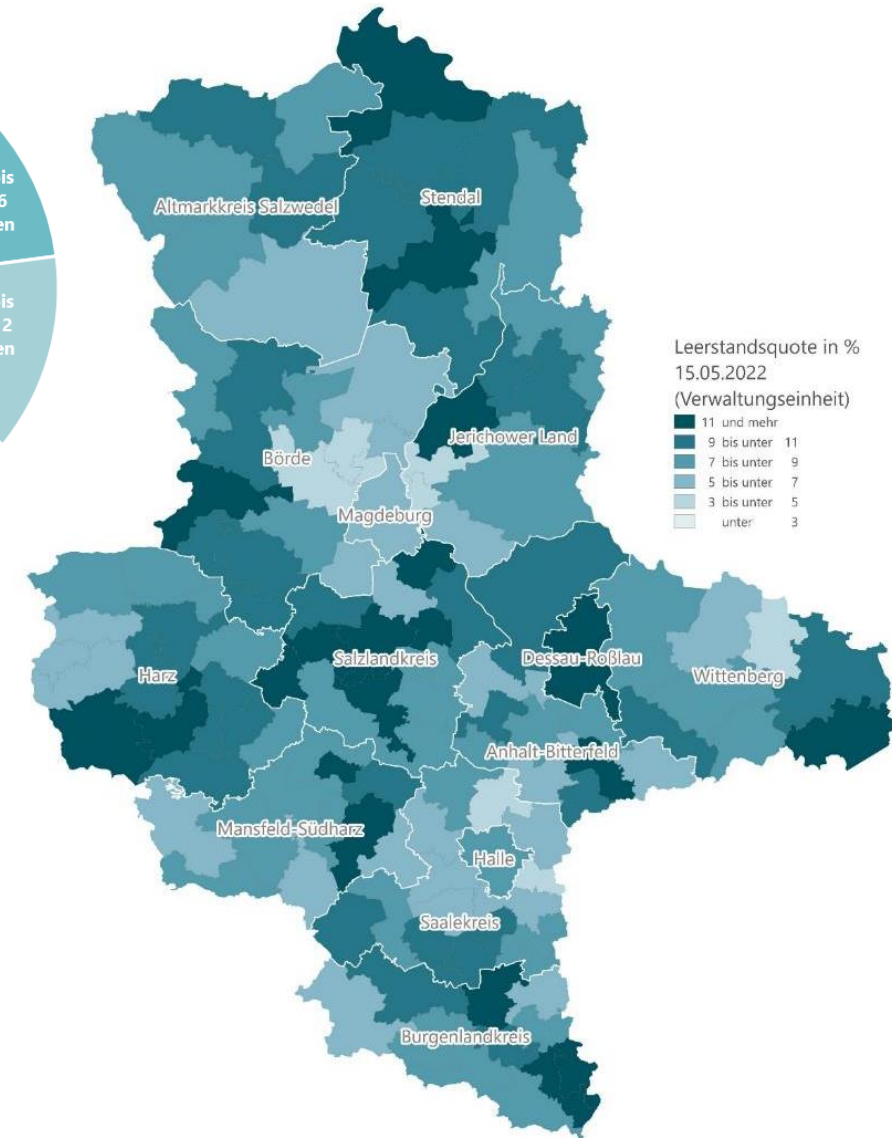
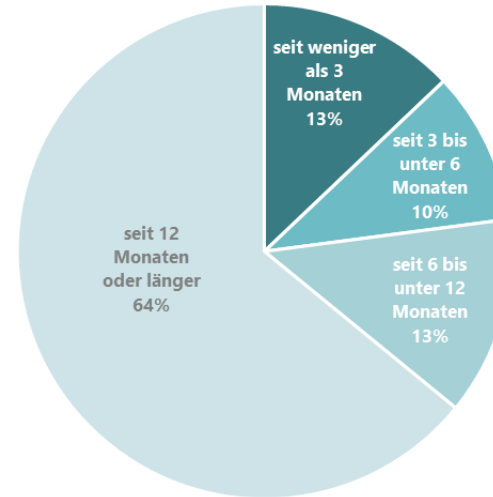


„Der Wohnungsbau bricht seit 2021 ein – besonders im Einfamilienhausbau. Die Folgen werden zeitversetzt auch im Mehrfamilienhausbau sichtbar werden.“

2. Entwicklung des Wohnungsangebots

Wohnungsleerstand

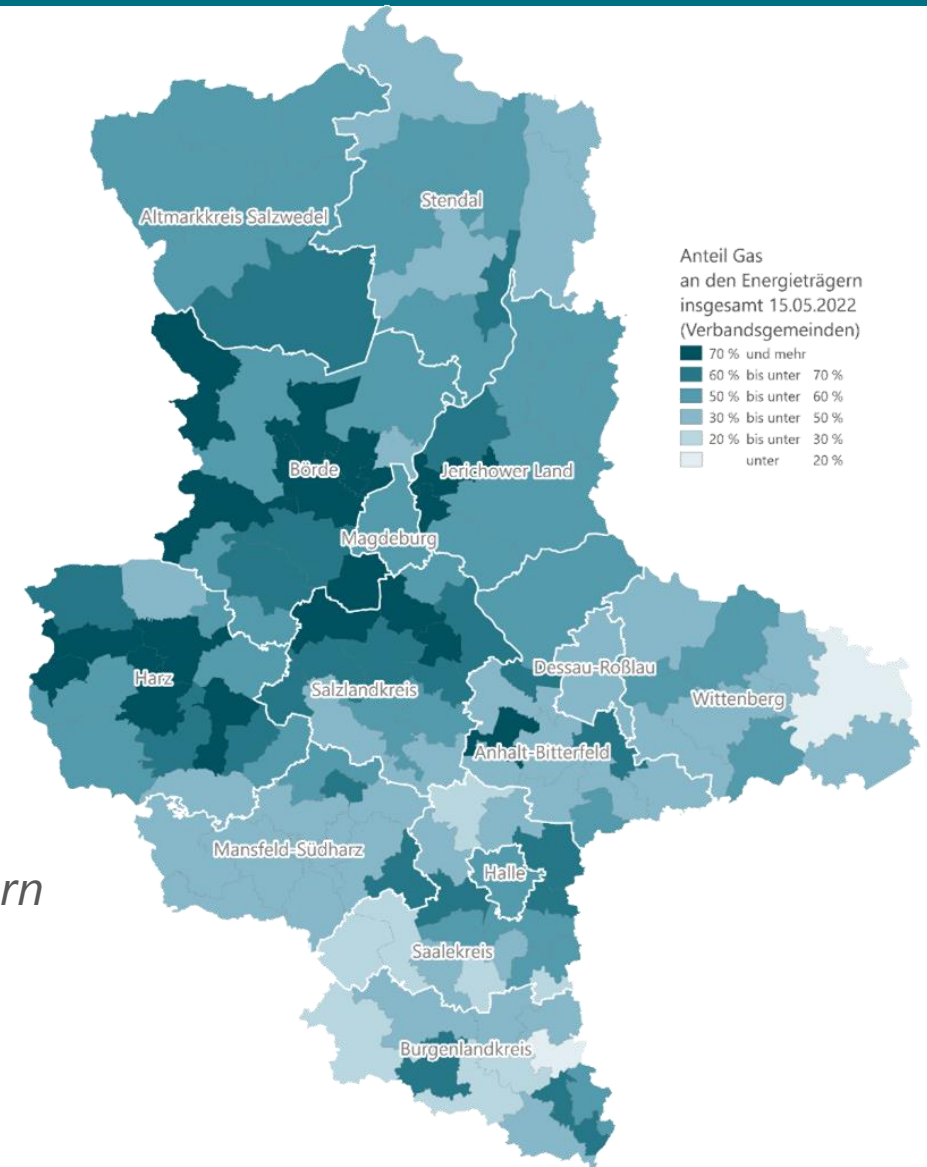
- Mit rund **9 % Leerstand** liegt Sachsen-Anhalt **deutlich über dem Bundesdurchschnitt**
- **Langfristiger Leerstand (über 12 Monate) dominiert**, insbesondere in strukturell schwächeren Regionen
- **Deutliche räumliche Unterschiede** – Leerstände reichen je nach Gemeinde von niedrigen bis zu zweistelligen Werten



„Der hohe und teils verfestigte Leerstand zeigt strukturelle Überhänge – Aktivierung, Rückbau und Umnutzung bleiben zentrale Aufgaben für die Wohnraumentwicklung.“

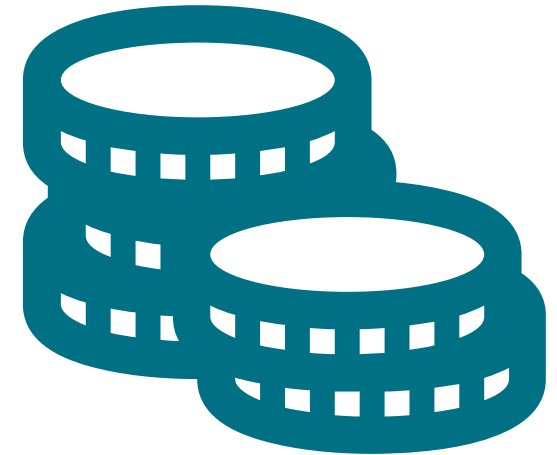
Heizungs- und Energieträgerstruktur

- **Gasheizungen dominieren** große Teile des Landes – besonders in nördlichen und westlichen Regionen
- **Fernwärme** hat mit 25,6 % eine **hohe Bedeutung** – typisch für Ostdeutschland und auch in vielen Zentren stark verbreitet
- **Erneuerbare Heizsysteme** spielen bislang **nur eine untergeordnete Rolle**



„Die Heizungsstruktur wird weiterhin klar von fossilen Energieträgern bestimmt – die energetische Modernisierung bleibt zentral für Klimaschutz und stabile Wohnkosten.“

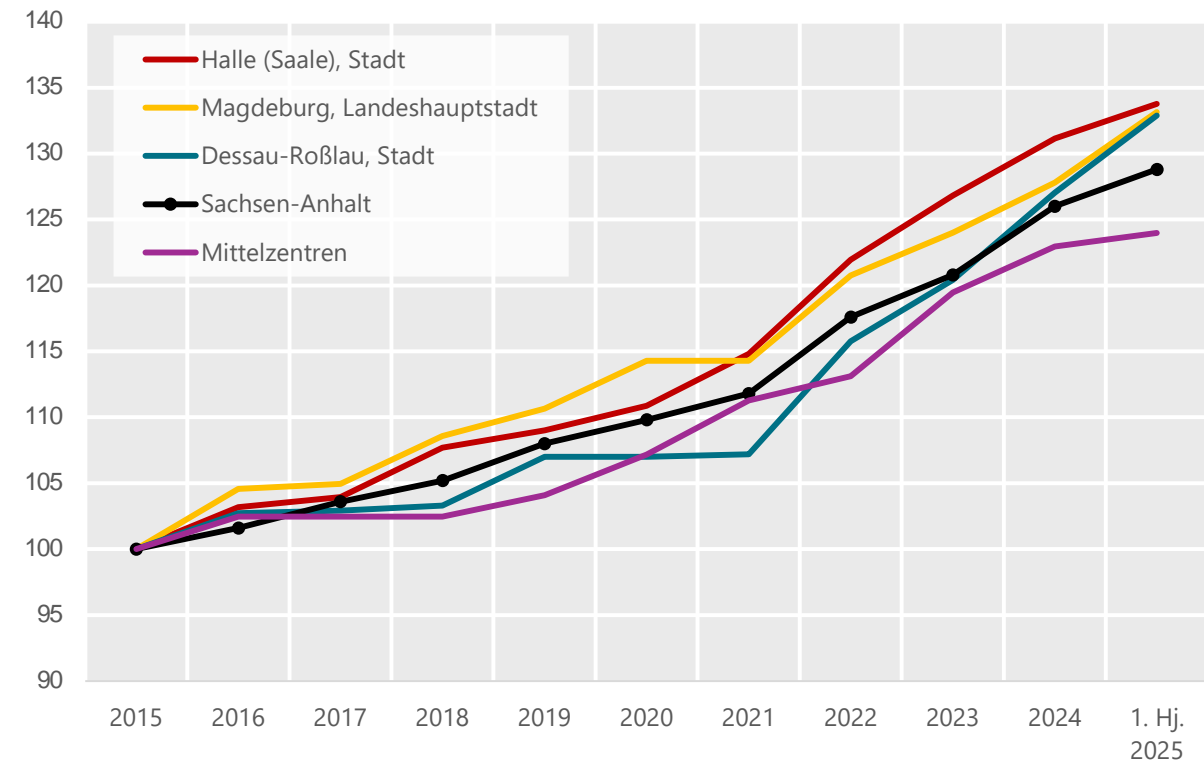
- 1) Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts
- 2) Entwicklung des Wohnungsangebots
- 3) **Bezahlbarkeit des Wohnens**
- 4) Entwicklung des Wohnungsbedarfs
- 5) Herausforderungen und Handlungsempfehlungen



Entwicklung der Angebotsmieten

- Die **Angebotsmieten** sind in den letzten zehn Jahren **moderat, aber kontinuierlich gestiegen**
- Das **Mietniveau** bleibt **im Bundesvergleich niedrig**
- **Höhere Dynamik in Wachstumsräumen** wie Magdeburg und Halle

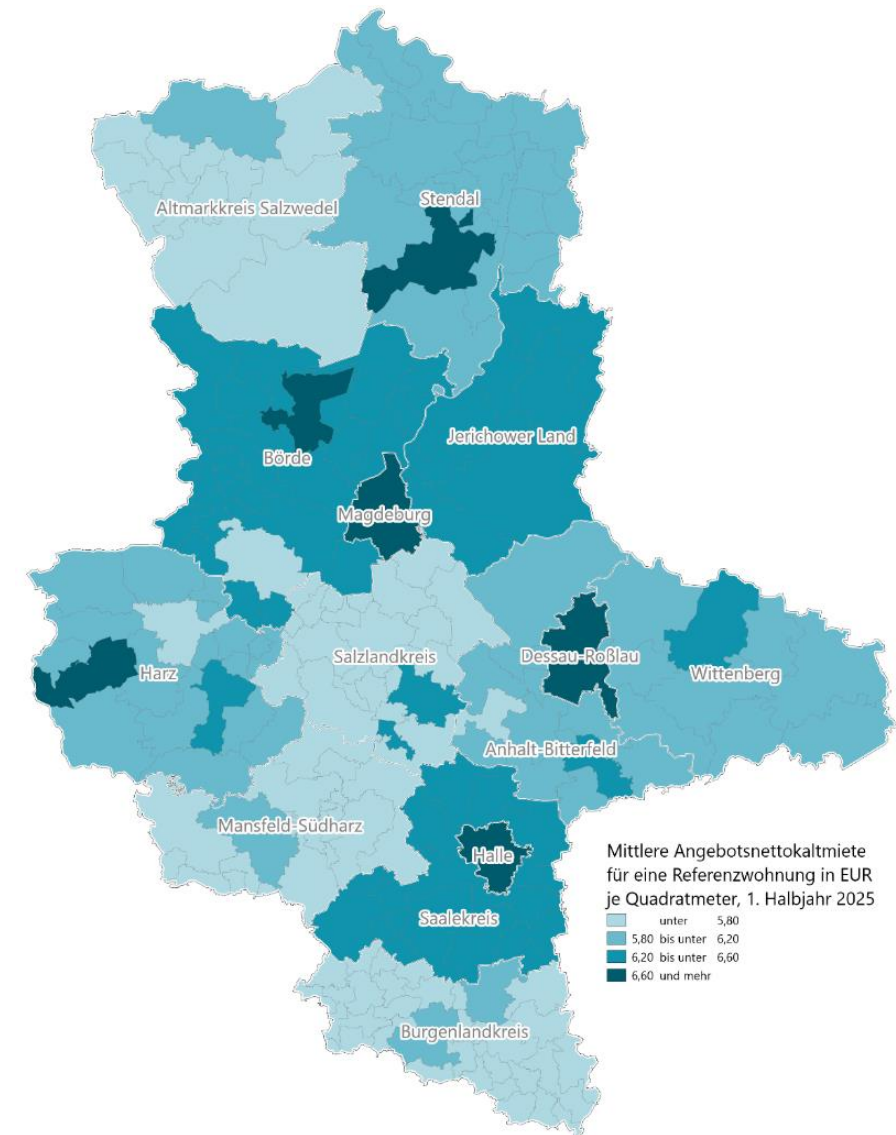
„Sachsen-Anhalt weist niedrige Mieten auf – doch die kontinuierliche Steigerung trifft Haushalte mit geringen Einkommen zunehmend spürbar.“



Regionale Unterschiede in der Miete

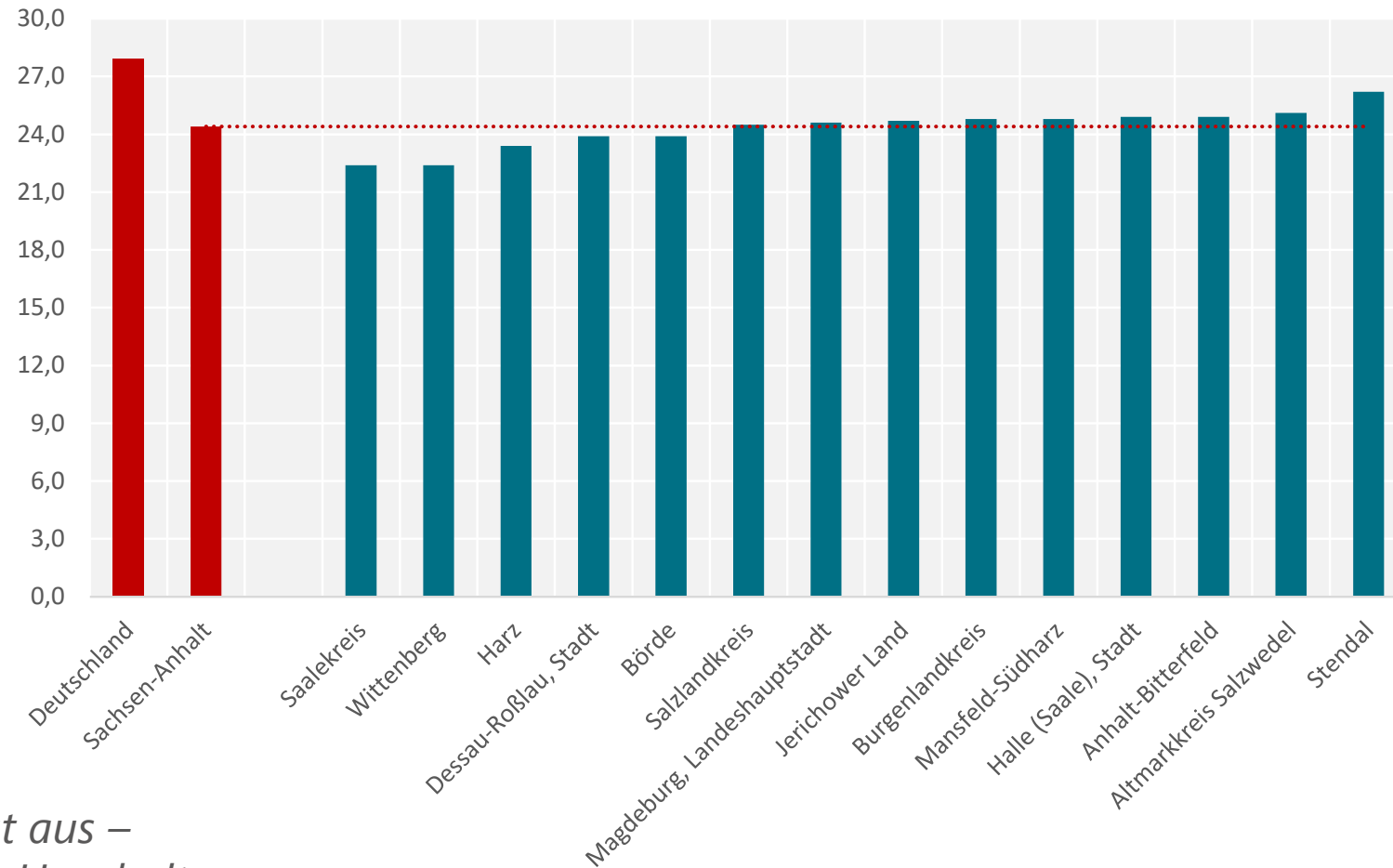
- **Deutliches Stadt-Land-Gefälle:** Höhere Angebotsmieten in Magdeburg, Halle und ausgewählten Mittelzentren
- Viele periphere Regionen zeichnen sich durch **niedrige Mietniveaus** aus, **oft unter 6 €/m²**
- Regionale Unterschiede spiegeln **wirtschaftliche Dynamik, Nachfrage und Gebäudestrukturen** wider

„Die Mieten unterscheiden sich regional deutlich – wirtschaftlich stärkere Standorte und Hochschulstädte liegen spürbar über den ländlichen Räumen.“



Mietbelastung

- **Sachsen-Anhalt mit moderater Mietbelastung**, deutlich unter dem Bundesdurchschnitt
- Höhere Belastungen bei **Einpersonenhaushalten, jungen Menschen und Migranten**



„Die Mietbelastung fällt insgesamt moderat aus – dennoch bleibt die Bezahlbarkeit für einige Haushalte eine spürbare Herausforderung.“

- 1) Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts
- 2) Entwicklung des Wohnungsangebots
- 3) Bezahlbarkeit des Wohnens
- 4) Entwicklung des Wohnungsbedarfs**
- 5) Herausforderungen und Handlungsempfehlungen

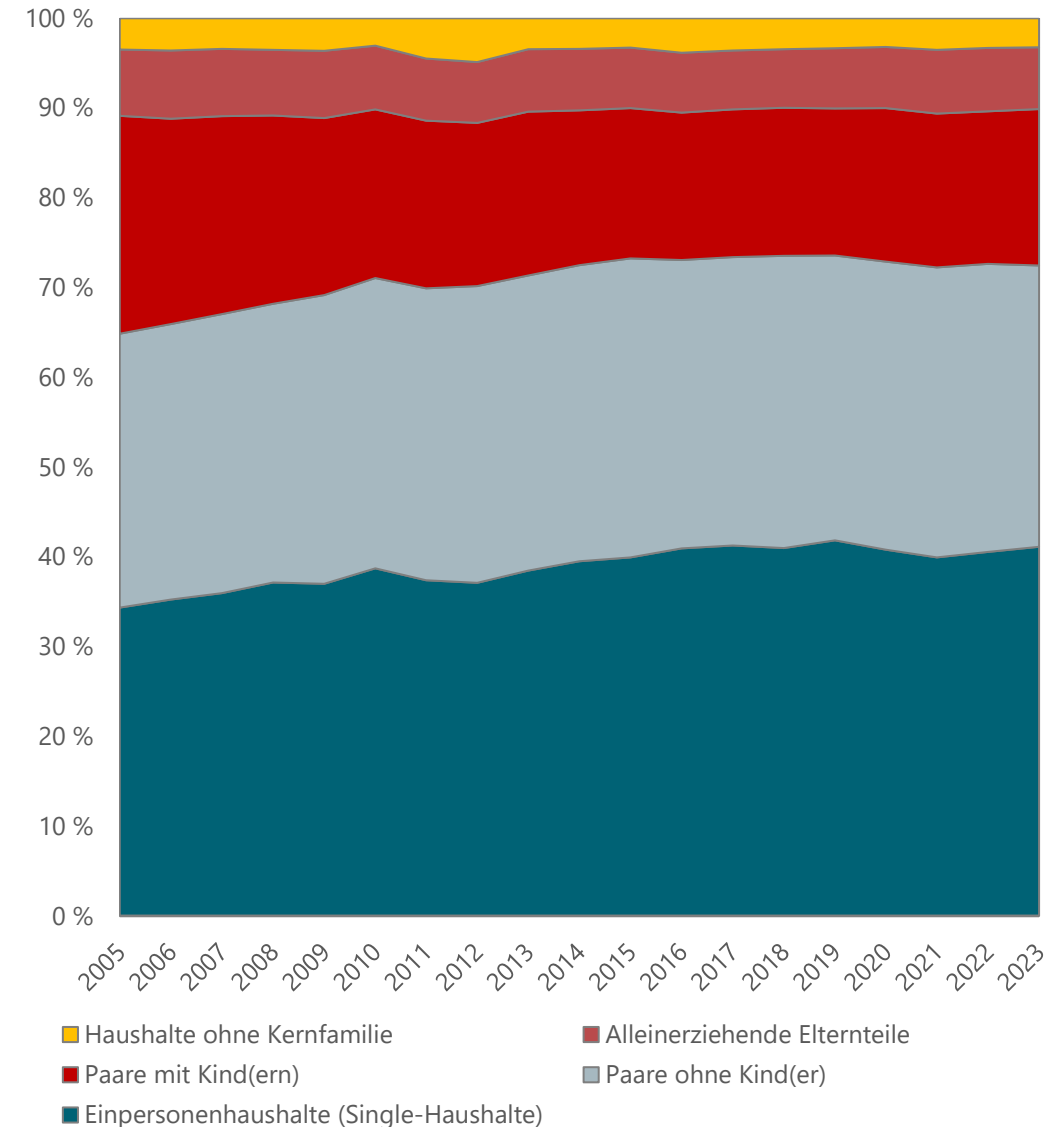


4. Entwicklung des Wohnungsbedarfs

Lebens- und Wohnformen

- **Dominanz kleiner Haushalte**, insbesondere Ein- und Zweipersonenhaushalte – kontinuierlich wachsender Anteil
- **Hoher Anteil seniorengeführter Haushalte**, die zunehmend das Nachfragemuster prägen
- **Städte mit hoher Singularisierung**, ländliche Räume stärker familienorientiert (Persistenz des Stadt-Land-Musters)

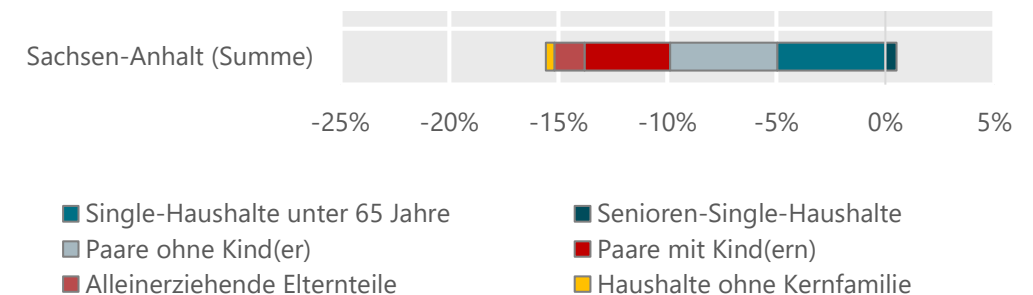
„Die Lebens- und Wohnformen verändern sich deutlich: Kleine und seniorengeführte Haushalte prägen zunehmend die Nachfrage nach altersgerechtem und bezahlbarem Wohnraum.“



Haushaltsentwicklung bis 2040

- **Rückgang der Gesamtzahl der Haushalte** bis 2040 um rund 15 % oder -173.000
- **Zunahme von Einpersonenhaushalten** durch Alterung und Lebensverläufe
- **Senioren-Singlehaushalte als einziger wachsender Haushaltstyp**
- **Deutliche Rückgänge bei Familien- und Paarhaushalten** mit und ohne Kinder

„Bis 2040 sinkt die Zahl der Haushalte deutlich – einzig die seniorengeführten Einpersonenhaushalte wachsen weiter und prägen damit die zukünftige Wohnraumnachfrage.“

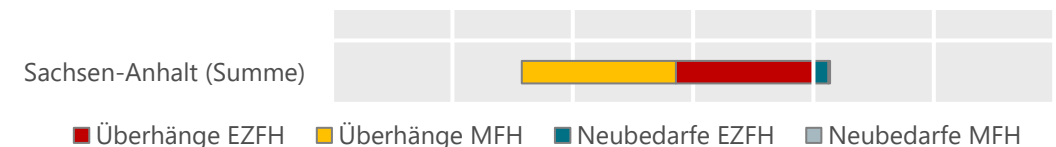


Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2040

- Wohnungsbedarf folgt Haushaltsentwicklung
- **Steigende Überhänge trotz punktueller Neubedarfe**
- **Qualitative Zusatzbedarfe** durch fehlende Qualitäten, Barrierereduzierung, Energieeffizienz
- **Neubauimpulse** trotz Überhängen – v. a. im EZFH-Segment

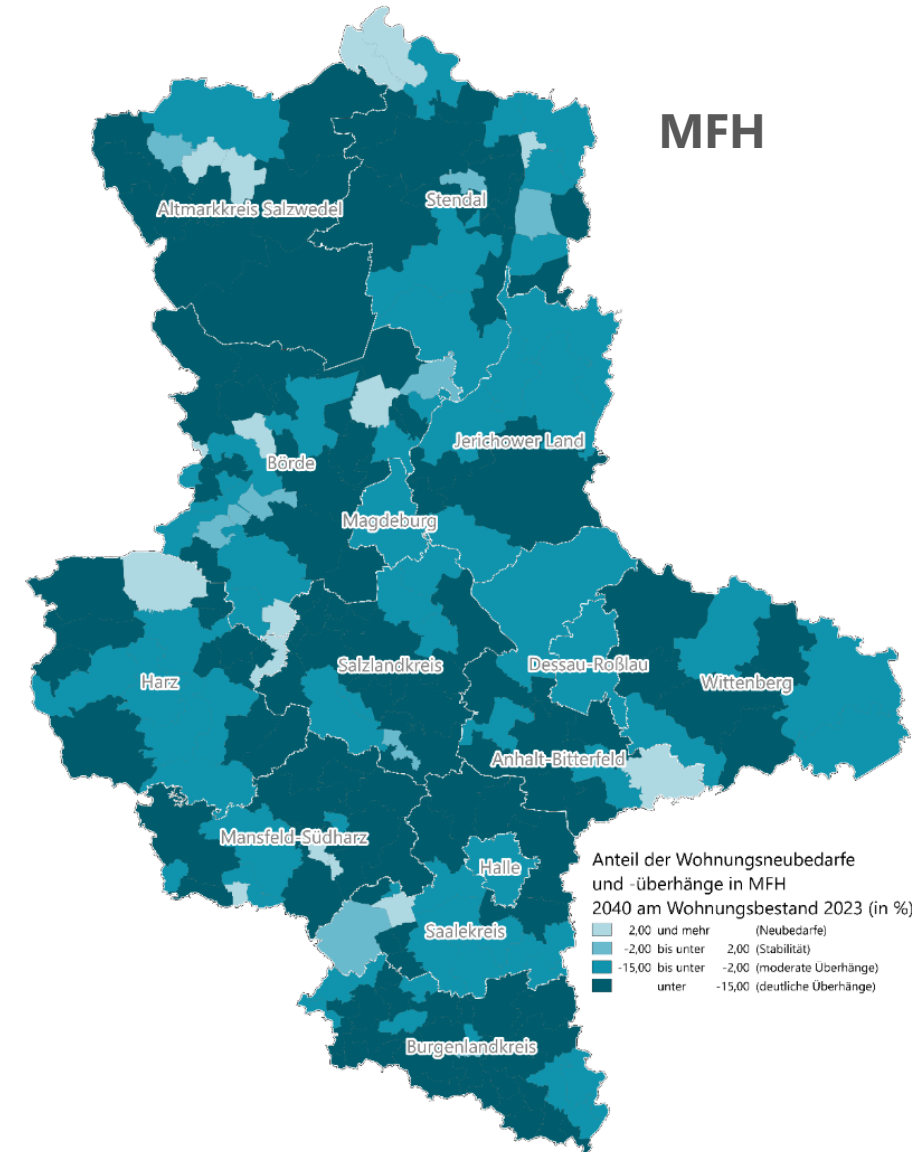
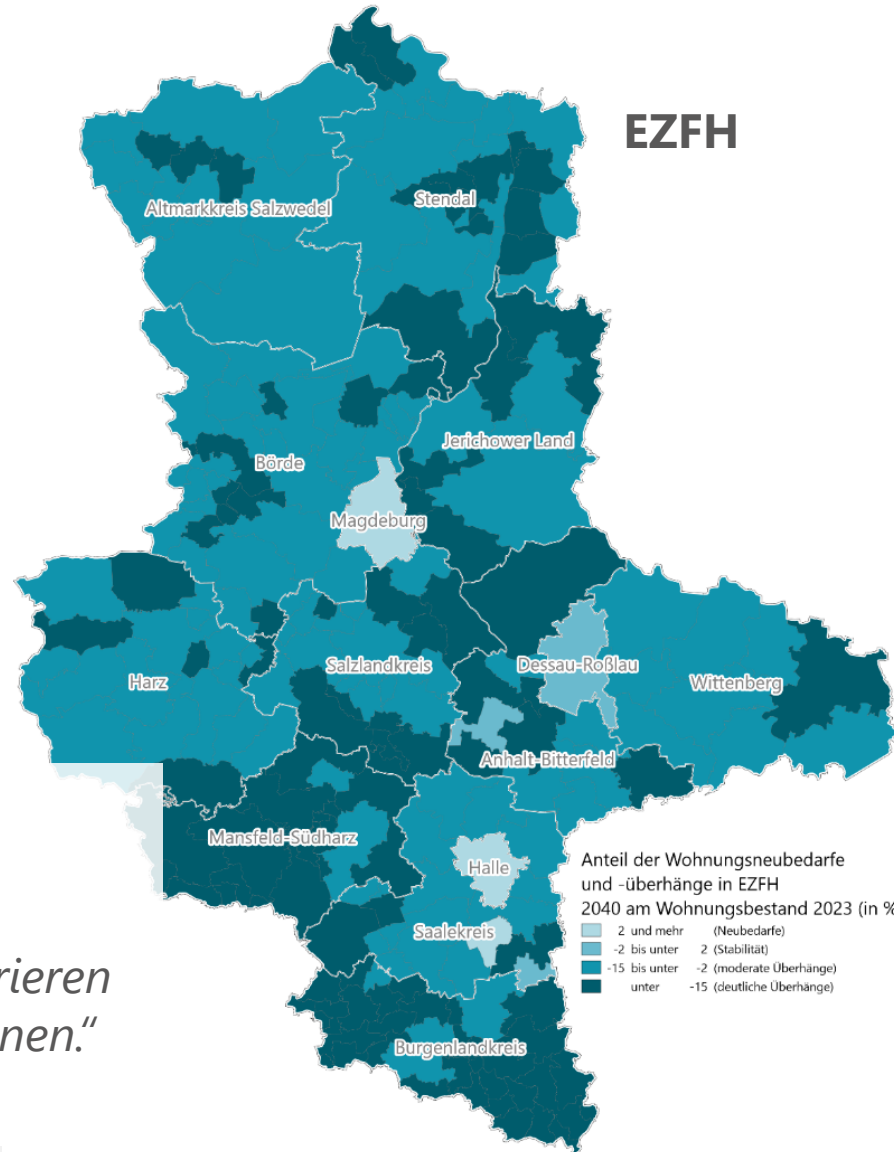
„Bis 2040 überwiegen strukturelle Überhänge, doch punktuelle Neubedarfe – vor allem im Einfamilienhaussegment – erfordern eine regionale Differenzierung von Neubau, Umbau und Aktivierung.“

-40 % -30 % -20 % -10 % 0 % 10 % 20 %



4. Entwicklung des Wohnungsbedarfs

Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2040



„Strukturelle Überhänge dominieren bis 2040 – Neubedarfe bleiben die Ausnahme und konzentrieren sich auf wenige Kommunen.“

- 1) Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts
- 2) Entwicklung des Wohnungsangebots
- 3) Bezahlbarkeit des Wohnens
- 4) Entwicklung des Wohnungsbedarfs
- 5) Herausforderungen und Handlungsempfehlungen



Zentrale Herausforderungen



Alterung & Remanenzeffekt:

steigender Bedarf an altersgerechtem Wohnraum

Polarisierung Stadt–Land:

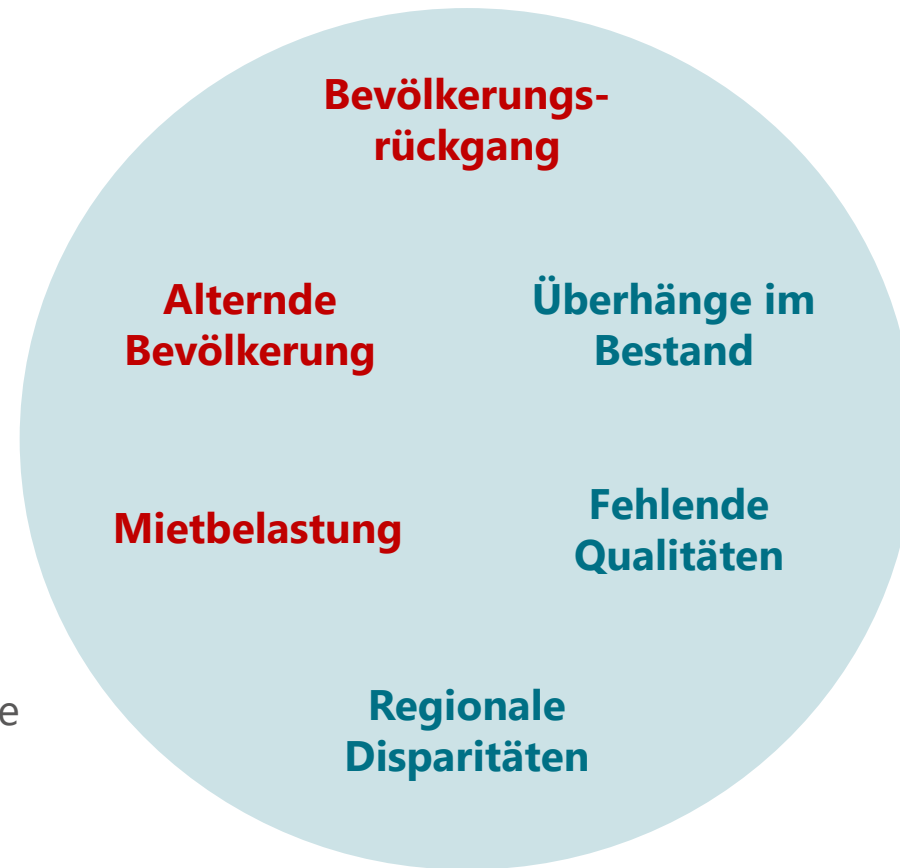
Einwohnerückgang, Leerstand und Überalterung vs. Wachstumsinseln

Langfristiger Leerstand:

Über 70.000 Wohnungen stehen > 12 Monate leer

Kleine Haushalte dominieren:

80 % Ein- oder Zweipersonenhaushalte



Ausbau altersgerechten und barrierearmen **Wohnraums**

Quartiersnahe Versorgung und Mobilitätsangebote stärken

Strategische Leerstandsreduktion (Umnutzung, Rückbau, Aktivierung)

Familienfreundliche & urbane Wohnangebote schaffen

Einbruch beim Neubau seit 2021

EZFH-dominierte Strukturen
in ländlichen Räumen

Hohe Modernisierungsbedarfe
in Beständen (insb. Heizsysteme)

Baukosten & Zinsniveau
bremsen Investitionen



Sanierung, Umbau & Nachverdichtung vor Neubau priorisieren:
Bestand als strategischer Schwerpunkt

Rückbau & Umnutzung:
Quartiersstrategien, gekoppelt an Revitalisierung und Nachnutzungskonzepte

Energetische Sanierung & Heizungsmodernisierung stärken:
Ausbau erneuerbarer Wärme, Quartierslösungen, Wärmeplanung

Kommunale Wärme- und Sanierungsplanung:
Bessere Verzahnung von Akteuren

Heterogene Marktregionen:

Sehr unterschiedliche Ausgangslagen

Räumliche Disparitäten:

Leerstand, Alterung und Rückgang

Begrenzte kommunale Kapazitäten:

in Planung, Monitoring, Umsetzung

Unterschiedliche Bedarfe im Wohnungsbestand:

Überhänge und punktuelle Neubedarfe gleichzeitig



Regionale Planung differenzieren:

Verdichtung, geförderter Wohnraum, Umnutzung, Zentren stärken

Ländliche Räume als

Wohnstandorte stärken:

Digitalisierung, Mobilität/ÖPNV, Nahversorgung, Dorfkernerhalt

Kommunale Beratung & Wissenstransfer ausbauen:

Unterstützung bei Wohnraumentwicklung, Wärmeplanung, Fördermitteln, Monitoring

Förderlandschaft vereinfachen:

Bessere Abstimmung zwischen Land, Kommunen und Wohnungswirtschaft

**„Die Herausforderungen
sind landesweit –
die Lösungen entstehen
vor Ort.“**