



SACHSEN-ANHALT

Ministerium für
Infrastruktur und Digitales

#moderndenken

Wohnungs- und Mietmarktbericht Sachsen-Anhalt

2025

Autoren

Fabian Böttcher (Projektleiter)

Dr. Karsten Lenk

Esther-Maria Nolte

Meike Schlesiger

Sascha Vandrey

Stand

26. November 2025

Auftraggeber

Ministerium für Infrastruktur und Digitales

des Landes Sachsen-Anhalt

Turmschanzenstraße 30

39114 Magdeburg

Kontakt

CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH

Rühmkorffstraße 1

30163 Hannover

Fabian Böttcher

boettcher@cima.de

0511-220079-64

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Bildquelle Cover

Sunny studio/Shutterstock.com

Wohnungs- und Mietmarktbericht für Sachsen-Anhalt





Dr. Lydia Hüskens, Ministerin für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt

Quelle: MID; Foto: Ronny Hartmann

VORWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sachsen-Anhalt steht vor strukturellen Veränderungen, die die Rahmenbedingungen des Wohnens sichtbar beeinflussen. Die demografische Entwicklung verläuft regional unterschiedlich; während für einige Kommunen moderate Bevölkerungsrückgänge prognostiziert werden, stehen andere vor deutlichen Verlusten. Diese Entwicklungen prägen die wohnungspolitischen Entscheidungen des Landes und verlangen nach langfristig tragfähigen Prioritäten.

Gleichzeitig zeigt sich der Wohnungsmarkt im Land in vielen Regionen verhältnismäßig stabil. Moderate Mietniveaus und eine insgesamt ausgeglichene Versorgungslage schaffen Spielräume, die in anderen Ländern aufgrund angespannter Märkte kaum vorhanden sind. Diese Ausgangslage eröffnet Chancen für eine Politik, die nicht in Reaktion auf akute Engpässe handeln muss, sondern gezielt auf eine nachhaltige Weiterentwicklung der Wohnungsbestände und Quartiere setzen kann.

Zentrales Anliegen der Landesregierung ist es, diesen Handlungsspielraum verantwortungsvoll zu nutzen. Dazu gehören der Erhalt und die Modernisierung der Bestände, Investitionen in zeitgemäße und energieeffiziente Wohnangebote sowie eine differenzierte Ausrichtung auf die regionalen Bedarfe. Gleichzeitig sollten Neubauimpulse Regionen vorbehalten bleiben, in denen Nachfrage und wirtschaftliche Rahmenbedingungen dies tragen. Entscheidend ist eine Politik, die Verlässlichkeit bietet, Investitionen ermöglicht und kommunale wie private Akteure unterstützt.

Der Wohnungs- und Mietmarktbericht zeigt klar, wo sich Entwicklungsbedarfe abzeichnen und welche Chancen sich zugleich eröffnen. Die Landesregierung wird diesen Weg mit einer Wohnungspolitik fortsetzen, die Herausforderungen realistisch bewertet und sich konsequent auf ein attraktives, bezahlbares und generationengerechtes Wohnen im gesamten Land ausrichtet.

Dr. Lydia Hüskens

Ministerin für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	7
2	RAHMENBEDINGUNGEN	11
2.1	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	11
2.2	WIRTSCHAFT UND ARBEITSMARKT	24
2.3	LEBENS- UND WOHNFORMEN	31
3	ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSANGEBOTS	36
3.1	WOHNUNGSBAU	36
3.2	WOHNUNGSBESTAND	40
3.3	WOHNUNGSLEERSTAND	53
3.4	ART DER WOHNUNGSNUTZUNG	66
3.5	SONDERWOHNFORMEN	71
4	PREISENTWICKLUNG UND GEFÖRDERTER WOHNRAUM	76
4.1	ENTWICKLUNG DER MIETEN	76
4.2	BEZAHLBARKEIT DES WOHNENS	84
4.3	WOHNRAUMFÖRDERUNG	91
4.3.1	ZIELE UND AUSRICHTUNG	91
4.3.2	VERGLEICH MIT THÜRINGEN	93
5	ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSNACHFRAGE.....	97
5.1	BEVÖLKERUNGSPROGNOSE	97
5.2	HAUSHALTSPROGNOSE	99
5.3	WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE	104
6	ZENTRALE ORTE	111

7	HERAUSFORDERUNGEN UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	118
7.1	STRATEGIEN FÜR EINEN ALTERSGERECHTEN UND RESILIENTEN WOHNUNGS- MARKT ENTWICKELN	119
7.2	WOHNUNGSBAU STRATEGISCH STEUERN UND ÜBERHÄNGE VERMEIDEN	121
7.3	LEERSTAND REDUZIEREN UND WOHNRAUMPOTENZIALE AKTIVIEREN	123
7.4	ENERGIEEFFIZIENTEN UMBAU VORANTREIBEN	124
7.5	BEZAHLBARE MIETEN SICHERN	126
7.6	UMZÜGE IN BEDARFSGERECHTE WOHNUNGEN UNTERSTÜTZEN	128
7.7	LÄNDLICHE RÄUME ALS ZUKUNFTSFÄHIGE WOHNSTANDORTE STÄRKEN	129
7.8	SOZIALRÄUMLICHEN ZUSAMMENHALT UND LEBENSWERTE QUARTIERE STÄRKEN	130
7.9	AUSTAUSCH UND WISSENSTRANSFER INTENSIVIEREN	132
7.10	FÖRDERLANDSCHAFT VEREINFACHEN UND ZIELGERICHTET WEITERENT- WICKELN	133
8	FAZIT	135
9	ANHANG	137
9.1	INFORMATIONEN ZUR METHODIK	137
9.2	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	140
9.3	ABBILDUNGS- UND KARTENVERZEICHNIS	141
9.4	ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	147
9.5	ERGÄNZENDE ABBILDUNGEN	148

1 EINLEITUNG

Herausforderungen

Sachsen-Anhalt ist durch eine hohe räumliche Heterogenität geprägt. Das Land weist sowohl Wachstum als auch Schrumpfung sowie prosperierende und strukturschwache Regionen auf. Diese vielschichtigen Strukturen spiegeln sich unmittelbar in Angebot, Nachfrage und Mietpreisbildung wider und führen zu regional stark differenzierten Herausforderungen. Gleichzeitig führen die unterschiedlichen räumlichen Entwicklungen zu sehr differenzierten Anforderungen an Wohnraum – beispielsweise in zentralen Ballungsräumen, mittelgroßen Städten oder ländlichen Gemeinden.

Vielfältige Wohnraumsituation in Sachsen-Anhalt

Die langfristige Förderung gleichwertiger Lebensverhältnisse stellt daher eine zentrale Aufgabe dar, die mit vielfältigen Herausforderungen einhergeht. Dazu gehören die Sicherstellung ausreichender, bezahlbarer und zeitgemäßer Wohnbestände, die Anpassung bestehender Strukturen an neue Lebens- und Arbeitsformen sowie das Management von Schrumpfungs- und Wachstumsräumen innerhalb eines Landes. Darüber hinaus gilt es, soziale, infrastrukturelle und ökologische Aspekte stärker miteinander zu verknüpfen, um sowohl die Lebensqualität in städtischen Quartieren zu sichern als auch die Attraktivität ländlicher Räume zu erhalten. Nur durch eine integrative, regional differenzierte Steuerung können bestehende Ungleichgewichte abgebaut und die Wohnraumentwicklung als Beitrag zu gleichwertigen Lebensbedingungen im gesamten Land verstanden werden.

Gleichwertige Lebensverhältnisse als Ziel

Sachsen-Anhalt steht – wie viele andere Regionen in Deutschland – aufgrund des demografischen Wandels weiterhin vor großen Herausforderungen. Besonders in peripheren, ländlichen Räumen verzeichnet das Bundesland in den vergangenen Jahren teils erhebliche Bevölkerungsverluste, während sich die Einwohnerzahlen in urbanen Zentren wie Magdeburg und Halle (Saale) meist stabilisieren oder sogar wachsen. Diese Entwicklung wirkt sich direkt auf die Verfügbarkeit von Wohnraum aus und prägt die Dynamik des gesamten Wohnungsmarktes in Sachsen-Anhalt. So führt der Rückgang von Haushalten in schrumpfenden Regionen zu steigenden Leerständen – gemäß Zensusdaten lag die landesweite Leerstandsquote im Jahr 2022 bei 8,9 %. Mehr als die Hälfte der leerstehenden Einheiten waren bereits ein Jahr oder länger ungenutzt. Darüber hinaus führt die zunehmende Alterung der Bevölkerung zu einer höheren Nachfrage nach barrierearmem oder betreutem Wohnraum – eine Herausforderung, insbesondere vor dem Hintergrund eines hohen Anteils von Altbaubeständen im Land. In der Konsequenz ergeben sich Anforderungen an die Sanierung, Umnutzung oder den Rückbau von Wohnraum, insbesondere dort, wo die Nachfrage sinkt – und gleichzeitig an den gezielten Neubau, die Modernisierung oder Umgestaltung von Wohnraum in Regionen mit steigenden Bedarfen, etwa nach altersgerechtem, barrierearmem oder energetisch saniertem Wohnraum. Diese Entwicklung verdeutlicht, dass der Wohnraumbedarf nicht allein von Bevölkerungszahlen abhängt, sondern zunehmend von qualitativen Anforderungen, energetischen Standards und der Anpassung an demografische Veränderungen geprägt wird.

Herausforderungen durch demografischen Wandel

Die phasenweise starke Zuwanderung – insbesondere aus dem Nahen Osten, den Maghreb-Staaten und der Ukraine – beeinflusst den Wohnungsmarkt Sachsen-Anhalts nachhaltig. Nach der Erstunterbringung in Not- oder Gemeinschaftsunterkünften suchen viele Zugewanderte Wohnraum auf dem regulären Markt, was insbesondere in größeren Städten zu einer zusätzlichen Nachfragekonzentration führt.

Herausforderungen durch Zuwanderung

Zuwanderung eröffnet zugleich Chancen für demografische und wirtschaftliche Stabilisierung in strukturschwachen Regionen, setzt jedoch kommunale Integrationsstrategien und flexible Wohnungsangebote voraus. Eine vorausschauende Wohnungspolitik muss daher Zuwanderung nicht nur als Herausforderung, sondern als integrativen Bestandteil zukunftsfähiger Bevölkerungsentwicklung begreifen.

Herausforderungen durch steigende Kosten

Trotz insgesamt moderater Mietniveaus nimmt die finanzielle Belastung der Haushalte auch in Sachsen-Anhalt spürbar zu. Steigende Bau-, Energie- und Sanierungskosten, verschärft durch geopolitische und wirtschaftliche Krisen, führen zu einer wachsenden Kostendynamik auf dem Wohnungsmarkt. Der Spannungsbogen zwischen Bezahlbarkeit, Klimaschutz und Modernisierungsdruck wird damit zu einer zentralen wohnungspolitischen Aufgabe. Insbesondere die energetische Sanierung älterer Bestände erfordert erhebliche Investitionen, während gleichzeitig sozialverträgliche Mieten erhalten bleiben müssen. Eine ausgewogene Balance zwischen ökologischer Transformation und sozialer Tragfähigkeit ist daher entscheidend, um den Wohnungsmarkt langfristig stabil und gerecht zu gestalten.

Zielsetzung

Umfassende Analyse der Wohnungsversorgung

Angesichts dieser komplexen Ausgangslage verfolgt der Wohnungs- und Mietmarktbericht Sachsen-Anhalt das Ziel, eine fundierte und ganzheitliche Analyse der Wohnungsversorgung bereitzustellen. Er untersucht sämtliche Teilräume des Landes gleichberechtigt und berücksichtigt die Wechselwirkungen zwischen Stadt und Land, um regionale Ungleichgewichte und Entwicklungsdynamiken sichtbar zu machen. Neben der Erfassung aktueller Trends und Kennzahlen werden strukturelle Einflussfaktoren, Prognosen und qualitative Aspekte einbezogen. Ziel ist eine evidenzbasierte Grundlage für strategische Entscheidungen, die sowohl den regionalen Besonderheiten als auch den gesamtlandesweiten Herausforderungen gerecht wird.

Gesellschaftliche Diskurse und Zielkonflikte

Übergeordnete gesellschaftliche Fragestellungen und Wertediskussionen rücken ebenfalls in den Fokus. Dadurch gewinnt die Analyse des sachsen-anhaltischen Wohnungs- und Mietmarkts zusätzliche Komplexität, die nicht immer frei von Widersprüchen und Zielkonflikten ist. Ein Beispiel hierfür ist der Klimaschutz. Eine klimagerechte und klimaresiliente Anpassung der Wohnungsbestände ist sowohl gesellschaftlich als auch wohnungspolitisch unverzichtbar. Im gesellschaftlichen Diskurs zeigen sich jedoch häufig Zielkonflikte zwischen Klimaschutz und Bezahlbarkeit. Eine Analyse der Wohnungsversorgung sollte solche Diskurse reflektieren und Leitplanken für ein verträgliches Maß an Modernisierungstätigkeit aufzeigen.

Entwicklung fundierter Grundlagen für die Wohnungspolitik

Das Ziel ist die Entwicklung eines Wohnungs- und Mietmarktberichtes, der die Informationsbedarfe der Wohnungsmarktakteure effektiv und präzise befriedigt und als Grundlage für die strategische Ausrichtung und Weiterentwicklung der Wohnungspolitik in Sachsen-Anhalt dient. Der Bericht umfasst die Erarbeitung und Analyse fundierter Daten zur aktuellen Wohnungssituation sowie belastbarer Prognosen zum künftigen Wohnraumbedarf, der Wohnraumnachfrage sowie der Wohnraumförderung auf lokaler und regionaler Ebene. Hierzu werden quantitative und qualitative Analysen miteinander verknüpft, um neben statistischen Entwicklungen auch strukturelle Zusammenhänge und regionale Besonderheiten aufzuzeigen.

Dabei ist weniger die Quantität an Zahlen und Fakten entscheidend als vielmehr die sachgerechte Kontextualisierung. Wohnungsmarktdaten bedürfen aufgrund der skizzierten Komplexität der Wirkungszusammenhänge einer angemessenen Einordnung, insbesondere wenn es um die zentralen Herausforderungen und Chancen für Sachsen-Anhalt und seine heterogenen Teilräume geht. Dies erfordert eine dynamische und transparente Visualisierung sowie Erläuterung komplexer Trends und Entwicklungen am Wohnungsmarkt und die Einordnung der Prognoseergebnisse in die aktuellen wohnungsmarktpolitischen und gesellschaftlichen Diskussionen. Dafür kommen prägnante kartografische Visualisierungen und Diagramme zum Einsatz, die komplexe Zusammenhänge anschaulich aufbereiten und zur Transparenz in der Kommunikation beitragen. So entsteht ein Bericht, der nicht nur statistisch fundiert, sondern auch anwendungsorientiert und zugänglich ist – sowohl für politische Entscheidungsträger als auch für Akteure der Wohnungswirtschaft und die interessierte Öffentlichkeit.

Dynamische Visualisierung für eine klare Wohnungsmarktanalyse

Auf dieser Grundlage werden die bisherigen wohnungspolitischen Maßnahmen der Landesregierung evaluiert. Gleichzeitig werden präzise und klar formulierte Handlungsempfehlungen abgeleitet, um eine zukunftsfähige Ausgestaltung der Wohnungsmärkte im gesamten Land zu ermöglichen. Dabei fließen auch die Perspektiven und Erfahrungen der betroffenen Akteure in die Empfehlungen ein, um eine praxisnahe Umsetzung sicherzustellen. Ziel ist eine ganzheitliche, sozial ausgewogene und klimaverträgliche Wohnungspolitik, die auf aktuelle Herausforderungen reagiert und zugleich langfristige Entwicklungsziele verfolgt.

Zukunftsorientierte Empfehlungen für die Wohnungspolitik

Aufbau und Struktur

Der Wohnungs- und Mietmarktbericht Sachsen-Anhalt ist systematisch aufgebaut und folgt einer klaren inhaltlichen Gliederung. Er führt die Lesenden schrittweise von den übergeordneten Rahmenbedingungen über die strukturelle Analyse des Wohnungsmarktes bis hin zu Handlungsempfehlungen und strategischen Perspektiven. Auf diese Weise entsteht ein konsistentes Gesamtbild der aktuellen und zukünftigen Herausforderungen des Wohnens im Land.

Strukturierter Überblick

Da die einzelnen Themenfelder des Berichts eng miteinander verflochten sind, ergeben sich an verschiedenen Stellen thematische Überschneidungen – etwa zu den Auswirkungen des demografischen Wandels, zum Bedarf an altersgerechtem Wohnraum, zum Leerstand oder zur energetischen Sanierung. Dies verdeutlicht die wechselseitige Abhängigkeit zentraler Einflussfaktoren und unterstützt ein ganzheitliches Verständnis der wohnungspolitischen Herausforderungen sowie der daraus abgeleiteten Maßnahmen.

Verknüpfte Themen und Wechselwirkungen

Zu Beginn werden in Kapitel 2 die Rahmenbedingungen beschrieben, die den wohnungswirtschaftlichen Kontext bestimmen. Dazu zählen insbesondere die Bevölkerungsentwicklung, die ökonomischen Grundlagen in Form von Wirtschaft und Arbeitsmarkt sowie die Lebens- und Wohnformen. Diese Faktoren bilden die Ausgangsbasis für alle weiteren Analysen. Sie geben Aufschluss über zentrale Trends, die das Wohnungsangebot und die Nachfrage mittelbar beeinflussen, und dienen zugleich als analytischer Bezugsrahmen für die weiteren Betrachtungen und Bewertungen im Bericht.

Demografische und wirtschaftliche Grundlagen

Die Entwicklung des Wohnungsangebots steht im Mittelpunkt von Kapitel 3. Betrachtet werden der Wohnungsbau, die Struktur und Qualität des Bestands, der Leerstand sowie die Art der Wohnungsnutzung. Ergänzend werden Sonderwohnformen – etwa studentisches, altersgerechtes oder betreutes Wohnen – als eigenständiges Segment behandelt,

Entwicklung des Wohnungsangebots

da sie spezifische Anforderungen und Dynamiken innerhalb der Wohnraumentwicklung aufweisen.

**Preisentwicklung
und Wohnraumför-
derung**

Die Preisentwicklung und der geförderte Wohnraum bilden den Schwerpunkt von Kapitel 4. Neben der Analyse von Mietpreistrends und der Bezahlbarkeit des Wohnens werden die Ziele und Ausrichtung der Wohnraumförderung untersucht. Ein vergleichender Blick nach Thüringen ermöglicht zudem eine Einordnung der Förderpraxis Sachsen-Anhalts in den überregionalen Kontext.

**Zukünftige Nach-
frage- und Bedarfs-
entwicklung**

Die Entwicklung der Wohnungsnachfrage wird in Kapitel 5 beleuchtet. Grundlage bilden die Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognosen, die ein differenziertes Bild der künftigen Wohnraumentwicklung in Sachsen-Anhalt zeichnen. Dabei werden demografische Trends, regionale Verschiebungen und sich wandelnde Haushaltsstrukturen miteinander verknüpft, um Veränderungen in Größe, Lage und Qualität der nachgefragten Wohnungen sichtbar zu machen. Die Kombination dieser Analysen ermöglicht es, zukünftige Nachfragepotenziale, regionale Engpässe und strukturelle Versorgungsrisiken frühzeitig zu erkennen, um daraus strategische Handlungsansätze für eine vorausschauende Wohnungsmarktpolitik abzuleiten.

Rolle zentraler Orte

Im Anschluss richtet Kapitel 6 den Blick auf die zentralen Orte des Landes und analysiert deren Rolle im landesweiten Siedlungsgefüge. Dabei wird untersucht, wie sie als Schlüsselstandorte für Wohnen, Arbeit und Infrastruktur zur Stabilisierung der Wohnraumversorgung beitragen können.

**Strategische Hand-
lungsfelder der
Wohnungspolitik**

Die zentralen Herausforderungen und Handlungsempfehlungen werden in Kapitel 7 zusammengeführt und systematisch aufbereitet. In zehn thematischen Teilkapiteln werden die wesentlichen Zukunftsaufgaben der Wohnungspolitik in Sachsen-Anhalt vertieft behandelt – darunter altersgerechtes Wohnen, Leerstandsmanagement, energetische Modernisierung, Bezahlbarkeit, Förderpolitik sowie die Stärkung ländlicher Räume und sozialräumlicher Strukturen. Jedes Teilkapitel formuliert konkrete Ansatzpunkte, wie bestehende Herausforderungen in strategische Handlungsoptionen überführt werden können. Damit bildet Kapitel 7 das strategische Kernstück des Berichts: Es bietet einen praxisorientierten Orientierungsrahmen für Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft und zeigt Wege auf, wie die Wohnungsmarktentwicklung in Sachsen-Anhalt langfristig resilient, sozial ausgewogen und zukunftsfähig gestaltet werden kann.

**Zentrale Ergebnisse
und strategische
Schlussfolgerungen**

Die wesentlichen Ergebnisse werden in Kapitel 8 zusammengefasst und zu übergeordneten Schlussfolgerungen verdichtet. Das Kapitel fasst zentrale Erkenntnisse aus den vorangegangenen Analysen zusammen, bewertet ihre Relevanz für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung und leitet daraus strategische Kernaussagen für Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft ab. Auf diese Weise schließt der Bericht mit einer kompakten, zielgerichteten Gesamteinschätzung ab.

**Datenbasis und me-
thodische Erläute-
rungen**

Der abschließende Anhang (Kapitel 9) enthält methodische Erläuterungen, Quellen- und Abbildungsverzeichnisse sowie ergänzende Darstellungen. Er dient der Transparenz und Nachvollziehbarkeit der zugrunde liegenden Datengrundlagen und Analyseverfahren.

2 RAHMENBEDINGUNGEN

Die Analyse der Rahmenbedingungen bildet die Grundlage für das Verständnis der Entwicklungen auf dem Wohnungs- und Mietmarkt in Sachsen-Anhalt. Wohnungsmarktprozesse lassen sich nur im Zusammenspiel mit übergeordneten demografischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Trends nachvollziehen. Veränderungen in Bevölkerungsstruktur, Erwerbstätigkeit und wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit beeinflussen unmittelbar das Angebot und die Nachfrage nach Wohnraum – sowohl mit Blick auf die bisherige Entwicklung als auch auf die zukünftigen Herausforderungen und Potenziale des Landes.

Grundlage der Wohnungsmarktanalyse

Das Kapitel zu den Rahmenbedingungen untersucht daher die zentralen demografischen und ökonomischen Einflussfaktoren, die für das Verständnis der aktuellen und zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung von entscheidender Bedeutung sind. Dazu zählen insbesondere die Bevölkerungsentwicklung, die wirtschaftliche und arbeitsmarktliche Dynamik sowie die soziodemografischen Veränderungen in Altersstruktur und Wanderungsverhalten. Diese Faktoren bilden das Fundament für die Analyse der Wohnraumnachfrage, des Wohnungsangebots und der regionalen Disparitäten, die in den folgenden Kapiteln vertieft werden.

Zentrale Einflussfaktoren des Wohnungsmarkts

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung stellt einen der zentralen Bestimmungsfaktoren für den Wohnungsmarkt dar. Sie beeinflusst sowohl die quantitative Nachfrage nach Wohnraum als auch die qualitativen Anforderungen an Größe, Ausstattung und Lage von Wohnungen. Bevölkerungswachstum oder -rückgang, Altersstrukturveränderungen und Wanderungsbewegungen bestimmen maßgeblich, ob regionaler Wohnraummangel, Leerstand oder Anpassungsbedarf entstehen.

Bevölkerungsentwicklung als Schlüsselfaktor

In Sachsen-Anhalt zeigt sich seit Jahren ein strukturell bedingter demografischer Wandel, der durch anhaltende Bevölkerungsverluste, eine zunehmende Alterung der Gesellschaft und eine geringe Geburtenrate gekennzeichnet ist. Dieser Trend wirkt sich nicht nur auf die Wohnungsnachfrage, sondern auch auf Arbeitsmarkt, Infrastruktur und soziale Versorgungssysteme aus.

Struktureller Bevölkerungsrückgang

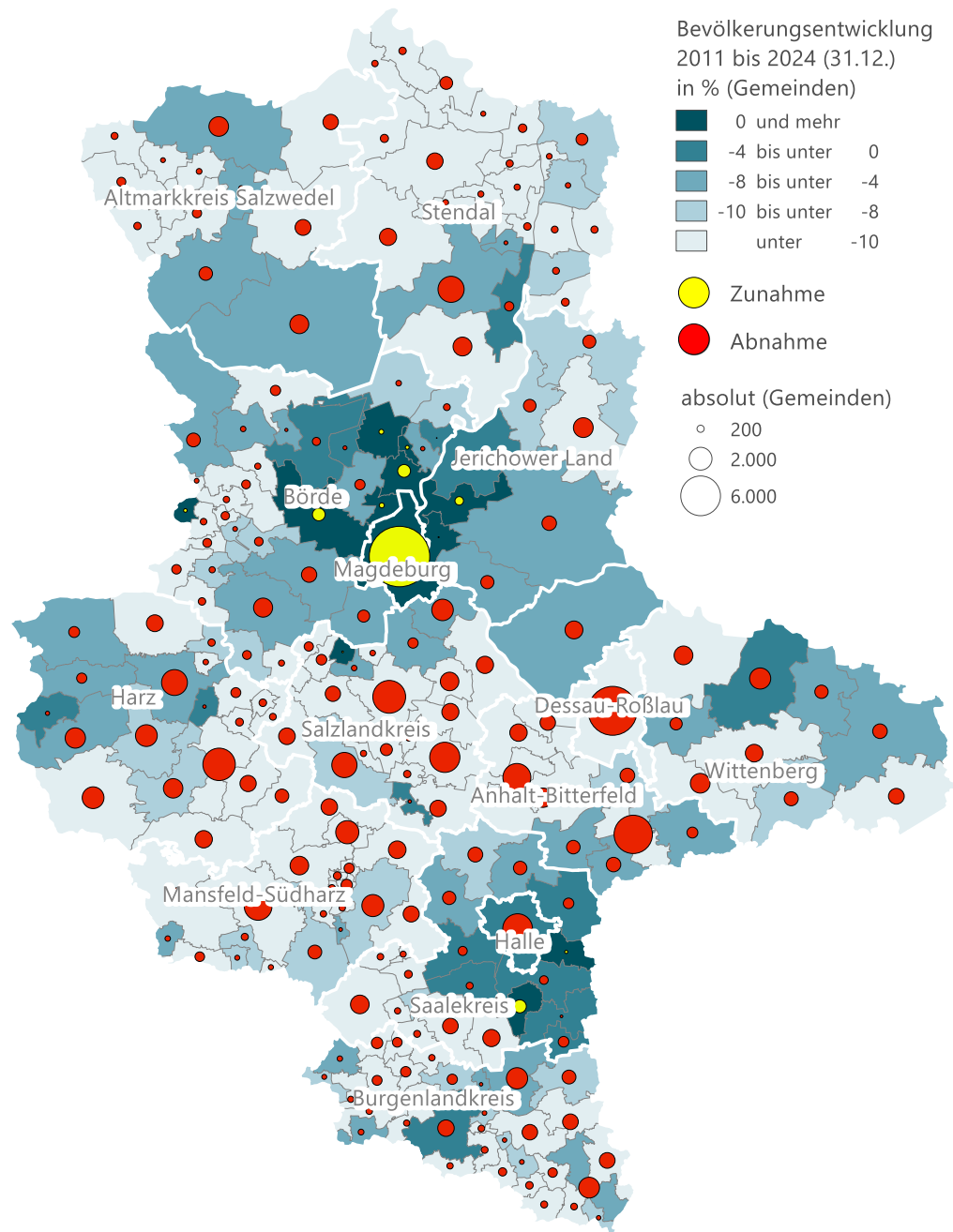
Die Bevölkerungsentwicklung in Sachsen-Anhalt zwischen 2011 und 2024 zeichnet sich durch einen deutlichen Rückgang aus, mit wenigen Ausnahmen (vgl. Karte 1). Bevölkerungszunahmen wurden lediglich in Magdeburg sowie in einigen umliegenden Gemeinden der Landeshauptstadt und Halle (Saale) verzeichnet. Im Gegensatz dazu erlebte der Großteil des Landes erhebliche Bevölkerungsverluste. Im landesweiten Vergleich zeigt sich damit eine ausgeprägte Polarisierung zwischen stabilen urbanen Zentren und peripheren Räumen, die in Teilen zweistellige Rückgänge aufweisen.

Bevölkerungsverlust dominiert

Besonders stark war der Rückgang im Landkreis Mansfeld-Südharz, in der Stadt Dessau-Roßlau und im Salzlandkreis, die teils drastische Verluste hinnehmen mussten. In der Stadt Halle (Saale), den Landkreisen Börde, Saalekreis und Jerichower Land fiel der Bevölkerungsrückgang hingegen weniger stark aus, jedoch war auch hier insgesamt eine negative Entwicklung zu beobachten. Demgegenüber bilden die Stadt Magdeburg, Teile des

Regionale Disparitäten

Umlands sowie einzelne Gemeinden im Saalekreis um Halle (Saale) die wenigen Wachstumsinseln des Landes. Diese Gebiete profitieren von ihrer Nähe zu Arbeitsplätzen, Hochschulen, Verkehrsinfrastruktur und einem vergleichsweise breiten Wohnungsangebot. Der positive Trend in diesen Regionen kann jedoch den landesweiten Bevölkerungsrückgang nicht ausgleichen, da er räumlich stark begrenzt bleibt.



Karte 1: Bevölkerungsentwicklung in Sachsen-Anhalt von 2011 bis 2024; eigene Darstellung der CIMA; Daten: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, auf Basis des Zensus 2011 (bis 2021) bzw. des Zensus 2022 (ab 2022). Kartengrundlage: infas360.

Hinweis: Unterschiede im Bevölkerungsstand ergeben sich teilweise aus den methodischen Umstellungen zwischen den beiden Zensusgrundlagen.

Im überregionalen Vergleich verlief die Bevölkerungsentwicklung in Sachsen-Anhalt deutlich negativer als der Bundesschnitt. Während die Bevölkerung der Bundesrepublik seit der Zensus 2011-Erhebung um 4,0 % zunahm, verzeichnete Sachsen-Anhalt im gleichen Zeitraum einen Rückgang von 6,2 % (vgl. Abb. 1). Damit gehört das Land weiterhin zu den Regionen mit der stärksten Schrumpfung in Deutschland.

Rückgang im Bundesvergleich

Einzig die Landeshauptstadt Magdeburg zeigte eine positive Entwicklung mit einem Bevölkerungszuwachs von 6,7 %. Auch die Stadt Halle (Saale) konnte ihre Einwohnerzahl weitgehend stabil halten und verzeichnete im Betrachtungszeitraum nur einen leichten Rückgang. Dies unterstreicht die Bedeutung der beiden Großstädte als wirtschaftliche, infrastrukturelle und akademische Ankerpunkte des Landes.

Magdeburg wächst als Ausnahme

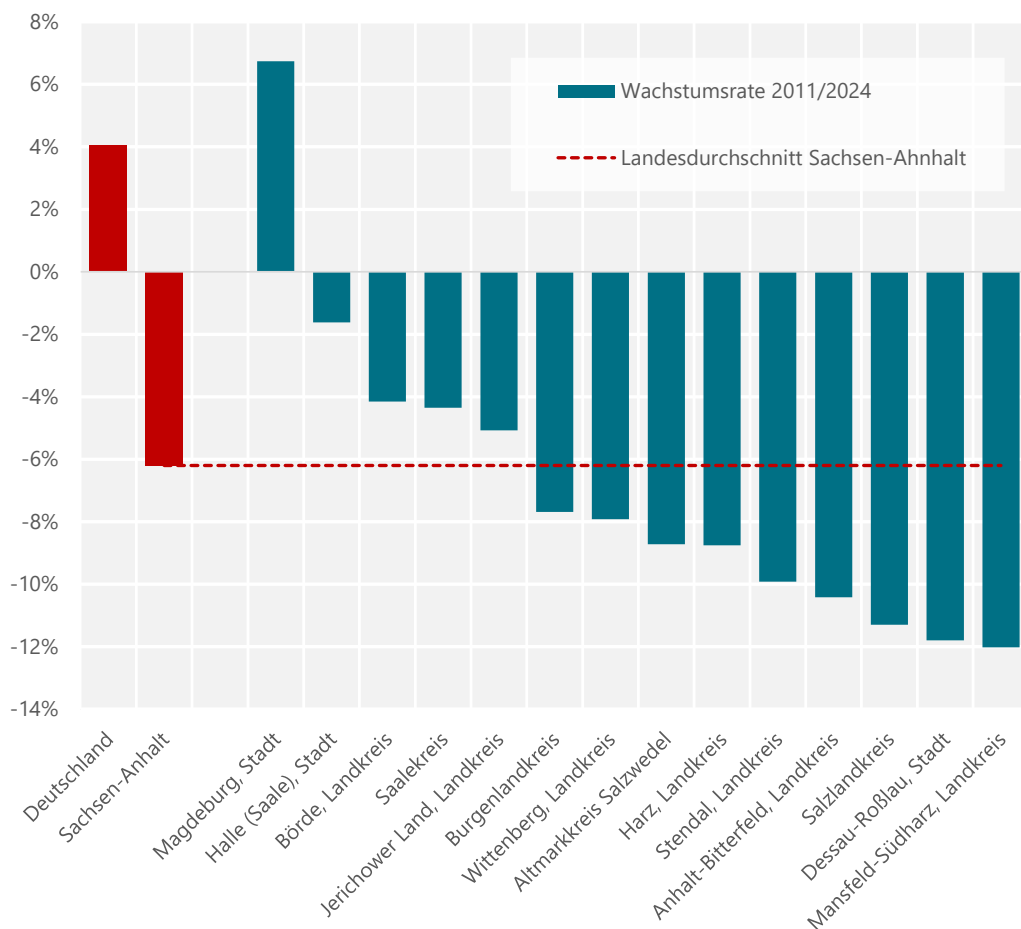


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung der Landkreise und kreisfreien Städte in Sachsen-Anhalt zwischen 2011 bis 2024; eigene Darstellung der CIMA; Daten: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, auf Basis des Zensus 2011 (bis 2021) bzw. des Zensus 2022 (ab 2022).

Hinweis: Unterschiede im Bevölkerungsstand ergeben sich teilweise aus den methodischen Umstellungen zwischen den beiden Zensusgrundlagen.

Deutlich negativere Entwicklungen sind hingegen in den meisten Landkreisen zu beobachten. Besonders stark betroffen sind der Landkreis Mansfeld-Südharz, die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau und der Salzlandkreis. Diese drei Regionen verzeichnen die markantesten Bevölkerungsrückgänge in Sachsen-Anhalt und stehen stellvertretend für die tiefgreifenden demografischen Herausforderungen in den peripheren Räumen des Landes. Sie sind zugleich Ausdruck langfristiger struktureller Veränderungen, die durch

Stärkste Verluste in Mansfeld-Südharz, Dessau-Roßlau und Salzlandkreis

Abwanderung, eine alternde Bevölkerung und begrenzte wirtschaftliche Dynamik verstärkt werden.

Negative natürliche Bevölkerungsentwicklung prägt die Gesamtsituation

Die Hauptursachen für die insgesamt negative Bevölkerungsentwicklung in Sachsen-Anhalt werden im folgenden Komponentenbild (vgl. Abb. 2) verdeutlicht, das die natürliche Bevölkerungsentwicklung und den Wanderungssaldo aus Zu- und Abwanderung miteinander kombiniert. Die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung, also der kontinuierlich übersteigende Anstieg der Sterbefälle im Vergleich zu den Geburten, prägt die Gesamtsituation erheblich.



Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung in Sachsen-Anhalt von 2011 bis 2024; Datengrundlage: Statistisches Bundesamt; Berechnungen und eigene Darstellung der CIMA.

Sterbefälle übersteigen Geburten

Zwischen 2011 und 2024 überstiegen die Sterbefälle durchgehend die Zahl der Geburten, was zu einer durchweg negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung führte. Seit 2021 hat sich diese negative Entwicklung nochmals verstärkt, was auf einen anhaltenden demografischen Wandel und eine zunehmende Überalterung der Bevölkerung hinweist. Der Rückgang der jüngeren Altersgruppen führt zugleich zu einer sinkenden Zahl potenzieller Eltern, wodurch die Alterung der Bevölkerung strukturell weiter beschleunigt wird.

Demografische Herausforderungen

Der stetige Bevölkerungsrückgang in weiten Teilen des Bundeslandes stellt eine große Herausforderung für die Zukunft dar – insbesondere in Bezug auf die Sicherstellung von Arbeitskräften, die Tragfähigkeit der sozialen Sicherungssysteme, die kommunale Infrastruktur sowie die Versorgung älterer Menschen. In Kombination mit einer abnehmenden

Erwerbsbevölkerung entstehen so zunehmend regionale Ungleichgewichte, die wirtschaftliche Entwicklung und Daseinsvorsorge gleichermaßen beeinflussen.

Zwar wies Sachsen-Anhalt seit 2014 einen positiven Wanderungssaldo auf, der die negativen Effekte der natürlichen Entwicklung teilweise abmildern konnte, jedoch reichte es in der Regel nicht aus, um den Bevölkerungsrückgang aufzuhalten. Trotz der Zuwanderung aus anderen Bundesländern und dem Ausland, blieb die Gesamtentwicklung meistens negativ. Migration trägt spürbar zur Bevölkerungsstabilisierung bei, kann aber die strukturellen demografischen Trends nicht vollständig kompensieren.

Positiver Wanderungssaldo kann Bevölkerungsrückgang nicht stoppen

Eine Ausnahme bilden die Jahre 2015 und 2022, in denen die Bevölkerungszahl leicht anstieg. Verantwortlich hierfür waren vor allem globale Krisen und Entwicklungen: die sogenannte „Flüchtlingskrise“ 2015 mit Zuwanderungen vor allem aus dem Nahen Osten und den Maghreb-Staaten sowie die Fluchtbewegungen infolge des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine ab 2022. Beide Ereignisse führten zu einem deutlichen Anstieg des Wanderungssaldos und konnten so den Bevölkerungsrückgang in diesen Jahren zumindest kurzfristig ausgleichen. Solche temporären Migrationsbewegungen entfalten zwar spürbare Effekte, führen jedoch nicht zu einer dauerhaften Stabilisierung der demografischen Entwicklung.

Bevölkerungsanstieg durch globale Krisen und Zuwanderung

Abgesehen von diesen einzelnen Jahren zeigt sich jedoch ein kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang, der die langfristigen Herausforderungen für das Bundesland unterstreicht. Die demografische Entwicklung in Sachsen-Anhalt ist somit weniger durch kurzfristige Ereignisse, sondern durch tief verankerte strukturelle Prozesse geprägt. Der demografische Wandel wird sich weiterhin auf Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnungsmarkt und soziale Systeme auswirken. Vor diesem Hintergrund sind nachhaltige und langfristig angelegte Strategien erforderlich, um den Bevölkerungsrückgang zu verlangsamen, regionale Ungleichgewichte abzufedern und die Lebensqualität im gesamten Land zu sichern.

Demografie bleibt zentrale Zukunftsaufgabe

Demografischer Wandel

Die Alterspyramide des Landes verdeutlicht das fortschreitende Altern der Gesellschaft und den deutlichen Rückgang jüngerer Altersgruppen (vgl. Abb. 3). Zwischen 1950 und 1970 sorgte eine hohe Geburtenrate für die geburtenstarke Babyboomer-Generation. In den darauffolgenden Jahrzehnten fielen die Geburtenzahlen jedoch merklich, und nach der Wiedervereinigung kam es erneut zu einem deutlichen Rückgang. Diese Entwicklung zeigt sich heute in der geringen Anzahl der 25- bis 30-Jährigen. Zugleich führt die steigende Lebenserwartung dazu, dass ältere Bevölkerungsgruppen zahlenmäßig und anteilig zunehmen – ein Prozess, der in Sachsen-Anhalt aufgrund seiner Altersstruktur stärker ausgeprägt ist als in vielen anderen Bundesländern.

Fortschreitendes Altern der Gesellschaft

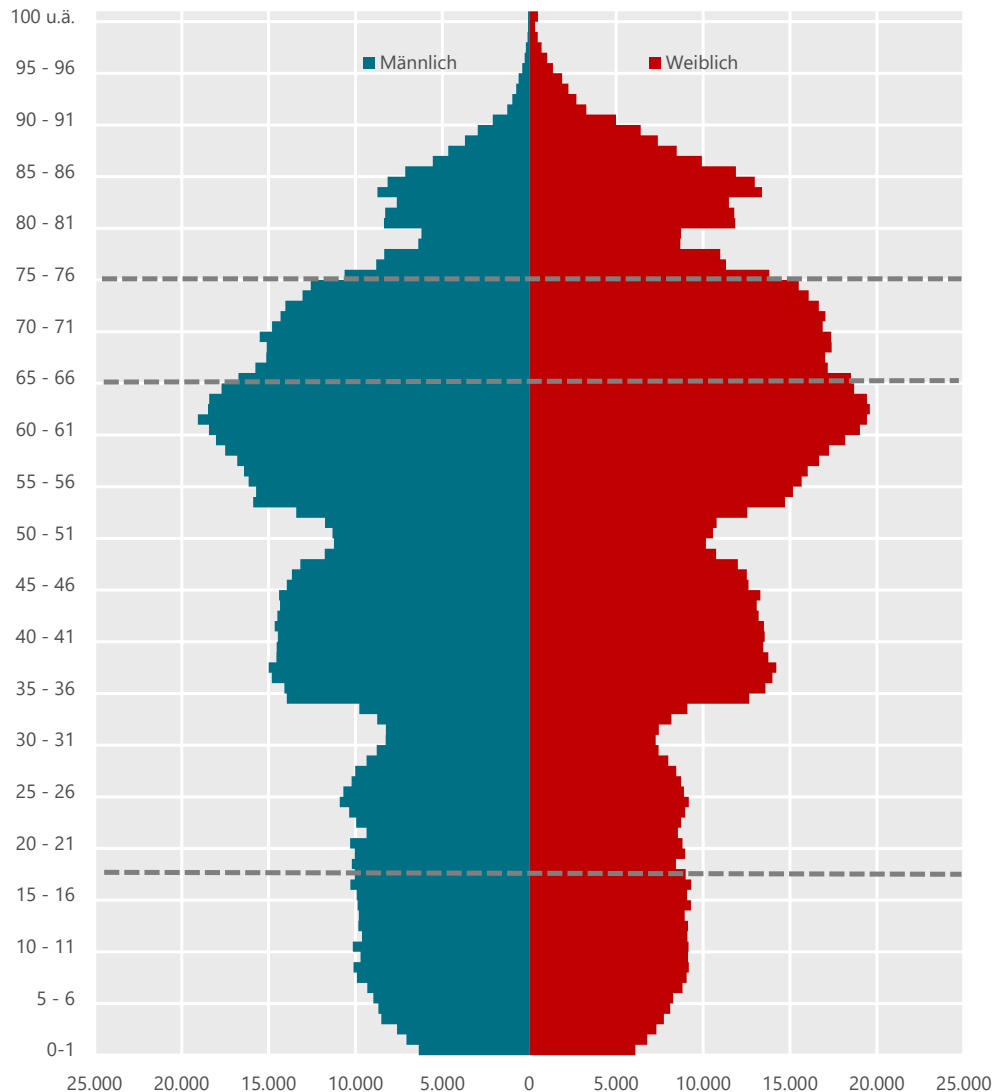


Abb. 3: Altersstruktur der Bevölkerung in Sachsen-Anhalt 2024; Quelle: Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes; eigene Darstellung der CIMA.

Demografischer Wandel prägt Sachsen-Anhalt

In Sachsen-Anhalt sind die Auswirkungen des demografischen Wandels deutlich spürbar. Besonders auffällig ist der Rückgang der Altersgruppen von 18 bis unter 25 Jahren, 25 bis unter 30 Jahren sowie 30 bis unter 50 Jahren (vgl. Abb. 4). Im Gegensatz dazu nimmt die Zahl der 65-Jährigen und älteren Menschen zu. Diese Entwicklungen sind eine direkte Folge der demografischen Veränderungen, die sich durch eine niedrige Geburtenrate und einer steigenden Lebenserwartung in den letzten Jahrzehnten manifestieren. Hinzu kommt ein seit Jahren bestehender negativer Wanderungssaldo junger Menschen in Ausbildung und Studium, die Sachsen-Anhalt oft zugunsten größerer Universitäts- und Metropolregionen verlassen. Dies führt dazu, dass die nachwachsenden Jahrgänge im Land deutlich kleiner ausfallen und die Alterung der Bevölkerung zusätzlich beschleunigt wird.

Erwerbsbevölkerung schrumpft

Der Rückgang der mittleren Altersgruppen hat weitreichende Folgen für den Arbeitsmarkt. Eine schrumpfende erwerbsfähige Bevölkerung droht zu einem Mangel an Arbeitskräften zu führen, was insbesondere in Berufen mit Fachkräftebedarf problematisch wird. In der Folge steht der Wirtschaftsstandort Sachsen-Anhalt vor Herausforderungen, die nur durch eine verstärkte Anwerbung von Arbeitskräften aus anderen Regionen oder dem Ausland sowie durch Maßnahmen zur Förderung der Erwerbsbeteiligung älterer

Arbeitnehmer abgedeckt werden können. Besonders im industriellen und pflegerischen Bereich verschärfen sich die Personalengpässe bereits deutlich. Auch die öffentliche Verwaltung steht vor dem Risiko eines Generationenwechsels, da in den kommenden zehn Jahren ein großer Teil der Beschäftigten in den Ruhestand tritt. Der demografische Wandel wirkt somit direkt auf die Funktionsfähigkeit von Wirtschaft und Verwaltung.

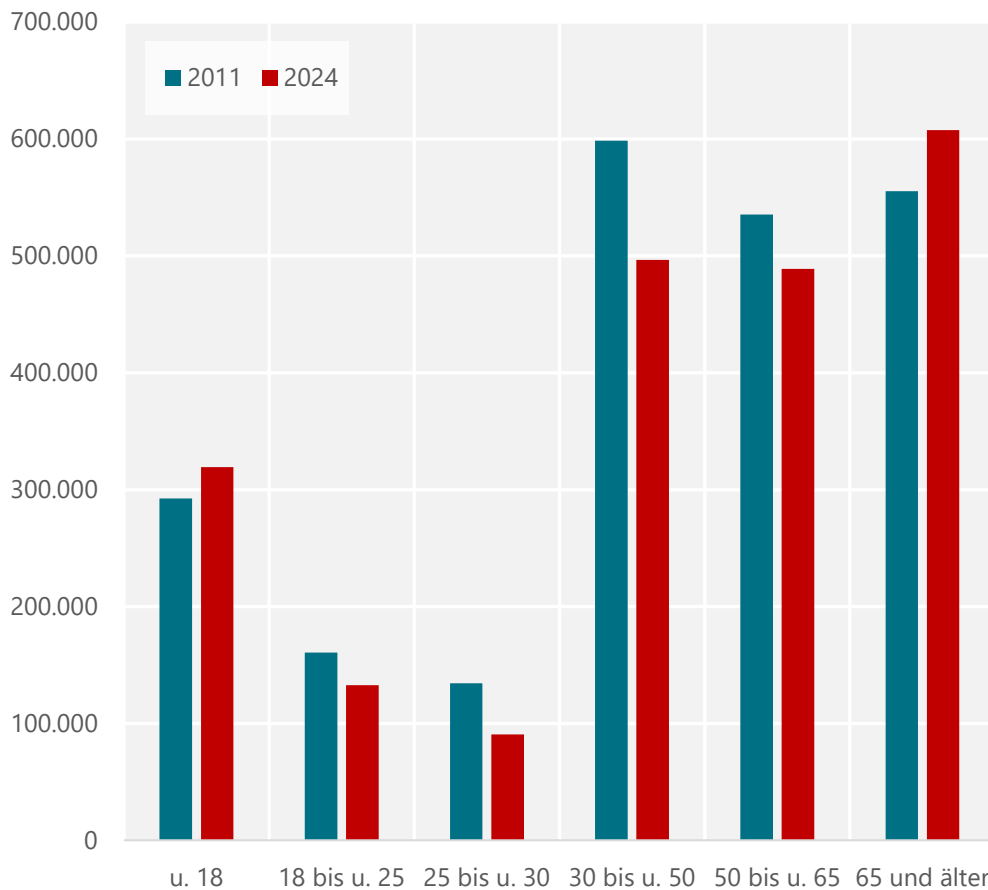


Abb. 4: Altersgruppen der Bevölkerung in Sachsen-Anhalt 2011 und 2024 im Vergleich; Quelle: Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes; eigene Darstellung der CIMA.

Auf dem Wohnungsmarkt hat der demografische Wandel ebenfalls spürbare Auswirkungen. Die wachsende Zahl älterer Menschen wird die Nachfrage nach altersgerechten, barrierereduzierten Wohnungen erhöhen. Städte und Gemeinden müssen sich zunehmend mit den Bedürfnissen einer älteren Bevölkerung auseinandersetzen, etwa durch den Ausbau von barrierereduziertem Wohnraum, altersfreundlicher Infrastruktur und entsprechender Betreuung. Gleichzeitig sinkt die Nachfrage nach großen Familienwohnungen in vielen Regionen, während Ein- und Zweipersonenhaushalte dominieren. Damit verschiebt sich der Bedarf hin zu kleineren, energieeffizienten und an zentralen Standorten gelegenen Wohnungen. In strukturschwachen Regionen kann die Alterung zudem zu erhöhtem Leerstand führen, der kommunalpolitische und wohnungswirtschaftliche Anpassungsstrategien erforderlich macht.

Altersgerechter Wohnraum wird immer wichtiger

Trotz des allgemeinen demografischen Wandels, der durch den Rückgang der Erwerbsbevölkerung und das Wachstum der älteren Generationen geprägt ist, zeigt die Altersgruppe der unter 18-Jährigen in Sachsen-Anhalt einen signifikanten Anstieg. Dieser Zuwachs ist zum Teil auf die verstärkte Zuwanderung von jungen Familien mit Kindern und Jugendlichen zurückzuführen. Die zunehmende Zahl an Kindern und Jugendlichen stellt

Mehr Kinder und Jugendliche: Chance für die Zukunft

sowohl eine Herausforderung als auch eine Chance dar, insbesondere im Hinblick auf die Zukunftsfähigkeit von Bildungseinrichtungen und die Bereitstellung von familiengerechten Wohnangeboten. Langfristig bietet sie die Möglichkeit, dem Trend der Überalterung entgegenzuwirken, wenn es gelingt, jungen Familien attraktive Lebens- und Bleibeperspektiven im Land zu eröffnen.

Überalterung

Altenquotient als hilfreicher Indikator für Überalterung

Der Altenquotient ist ein demografischer Indikator, der Hinweise auf die Altersstruktur einer Gesellschaft gibt und zur Analyse von Themen wie Überalterung, demografischen Entwicklungen und Remanenzeffekten herangezogen wird. Er beschreibt das Verhältnis der älteren Bevölkerung (65 Jahre und älter) zur erwerbsfähigen Bevölkerung (18 bis unter 65 Jahre) in einer Region. Der Altenquotient wird als Zahl je 100 Personen im erwerbsfähigen Alter ausgedrückt. Ein hoher Altenquotient signalisiert eine ausgeprägte Überalterung und weist auf potenzielle Herausforderungen für Sozialsysteme, Arbeitsmärkte und die kommunale Infrastruktur hin. Damit dient er als Frühwarnsystem für den Fachkräfte- und Pflegebedarf sowie die Tragfähigkeit lokaler Versorgungssysteme.

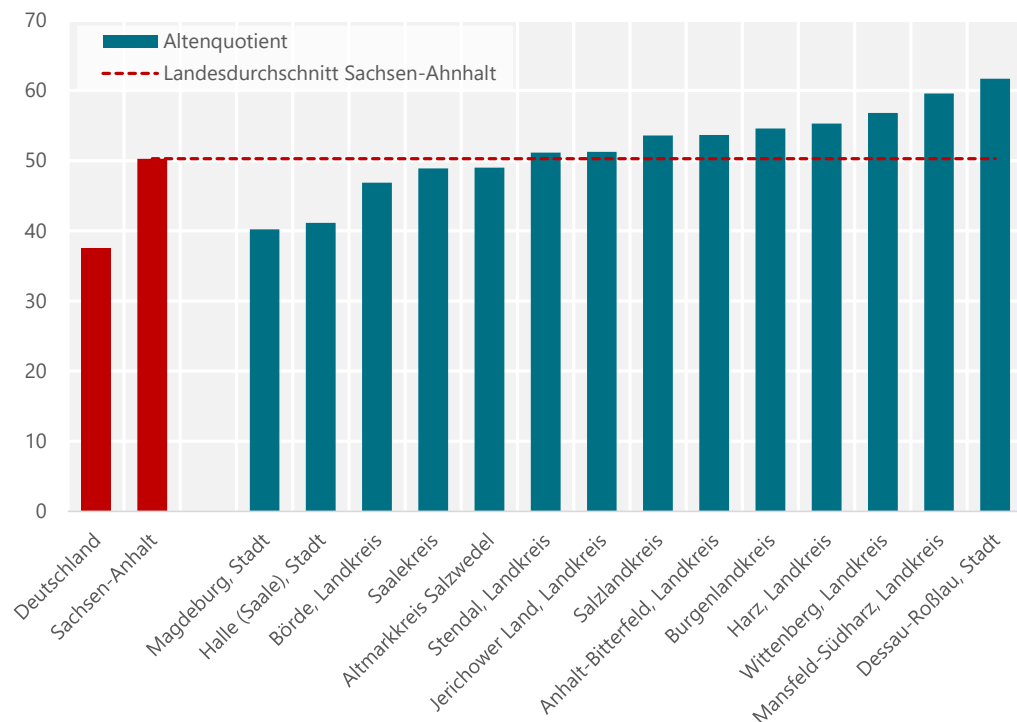


Abb. 5: Altenquotient der Landkreise und kreisfreien Städte in Sachsen-Anhalt 2024; Quelle: Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes; eigene Darstellung der CIMA.

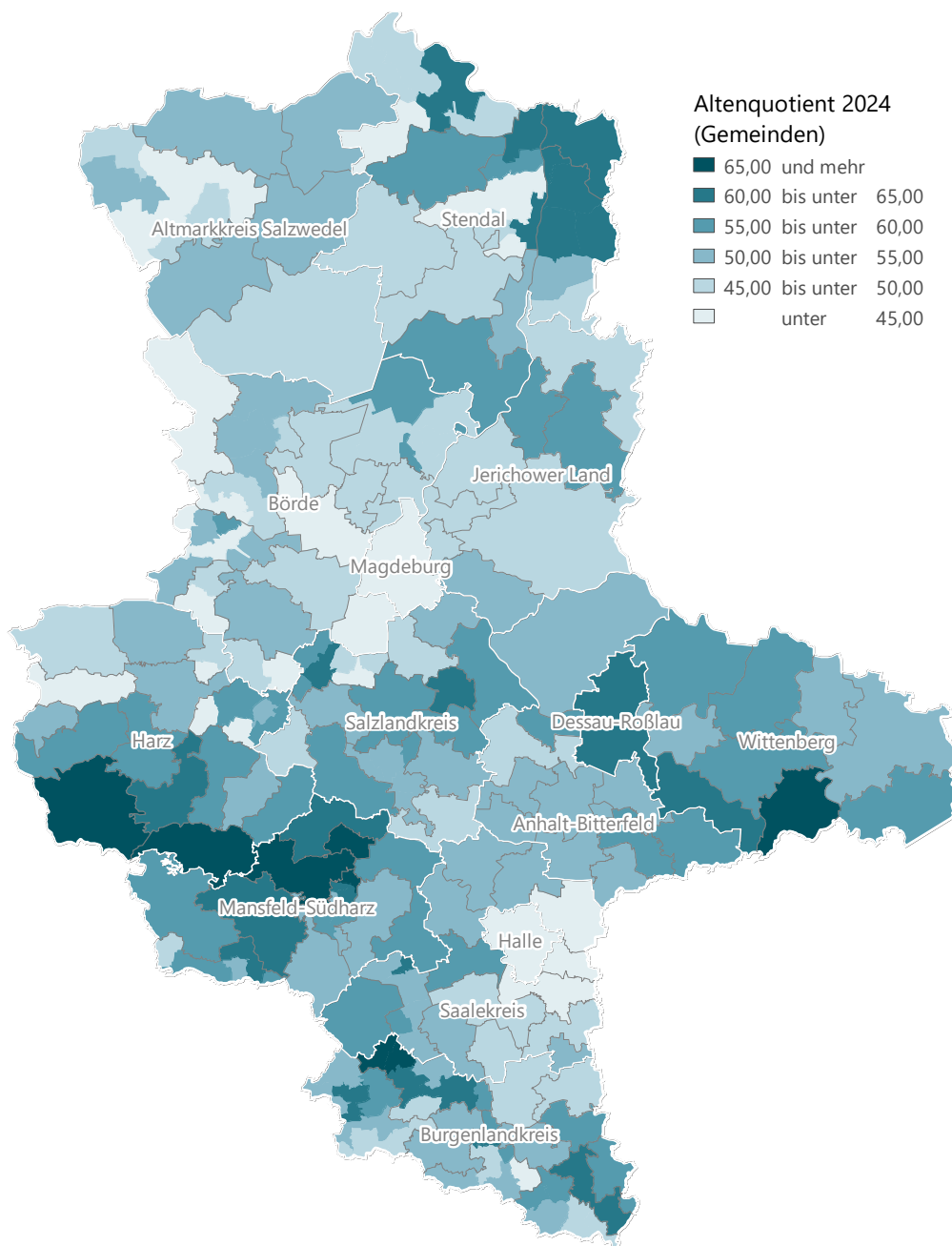
Altenquotient zeigt regionale Unterschiede

Sachsen-Anhalt weist mit 50,3 insgesamt einen deutlich über dem Bundesschnitt von 37,6 liegenden Altenquotienten auf (vgl. Abb. 5), was auf eine überdurchschnittlich hohe Alterung der Bevölkerung hinweist. Besonders hoch ist der Altenquotient in der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau (61,7) sowie in den Landkreisen Mansfeld-Südharz (59,6), Wittenberg (56,8) und Harz (55,3). Diese Gebiete sind besonders stark von der demografischen Alterung betroffen. In den Großstädten Magdeburg (40,2) und Halle (Saale) (41,1) ist der Altenquotient hingegen deutlich geringer, was auf eine vergleichsweise jüngere Bevölkerungsstruktur hindeutet. Auffällig niedrig ist der Altenquotient zudem in einigen

Gemeinden des Landkreises Börde, die sich damit als Ausnahmen in der regionalen Altersstruktur darstellen.

Karte 2 verdeutlicht die räumlichen Konzentrationen hoher Altenquotienten insbesondere im Südwesten, Süden und Osten Sachsen-Anhalts. Diese Regionen weisen vielerorts Werte von über 65 auf und gehören damit zu den am stärksten alternden Gebieten Deutschlands. In diesen Räumen kommen mehrere strukturelle Faktoren zusammen – etwa eine geringe Zuwanderungsdynamik und die Abwanderung jüngerer Bevölkerungsgruppen. Diese demografische Struktur führt langfristig zu Herausforderungen bei der Fachkräftesicherung, der sozialen Infrastruktur und der Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft.

Hohe Altenquotienten im Südwesten, Süden und Osten



Karte 2: Altenquotient in Sachsen-Anhalt 2024; Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, auf Basis des Zensus 2022; eigene Darstellung der CIMA. Kartengrundlage: infas360.

Geringere Alterung in Magdeburg und Halle

Im Gegensatz dazu weisen die urbanen Zentren Magdeburg und Halle (Saale) sowie Teile ihrer Umlandgemeinden deutlich niedrigere Altenquotienten auf. Diese vergleichsweise jüngere Bevölkerungsstruktur beruht auf Zuzügen von Studierenden, Erwerbstätigen und Familien sowie auf einem breiteren Arbeits- und Bildungsangebot. Umliegende Regionen – etwa im Landkreis Börde oder im Saalekreis – profitieren in gewissem Maße von dieser demografischen Stabilisierung und verzeichnen entsprechend niedrigere Altenquotienten als viele periphere Landesteile.

Überalterung ver- stärkt den Remanenzeffekt

Der hohe Altenquotient in Sachsen-Anhalt, insbesondere in den ländlichen Räumen, weist auf eine zunehmend ältere Bevölkerung hin, was in Verbindung mit dem Remanenzeffekt zu weiteren Herausforderungen führt. Dieses Phänomen beschreibt, dass viele ältere Menschen trotz veränderter Bedürfnisse und teils ungeeigneter Wohnverhältnisse in ihren bisherigen Haushalten verbleiben. Oft geschieht dies aus emotionaler Bindung an das vertraute Umfeld oder aufgrund fehlender altersgerechter Alternativen. Der demografische Wandel, mit einer steigenden Zahl älterer Menschen und einer längeren Lebenserwartung, verstärkt diesen Effekt. Der Remanenzeffekt stellt die soziale Infrastruktur und die Wohnungswirtschaft vor erhebliche Anpassungserfordernisse, insbesondere in Hinblick auf Barrierereduzierung, Mobilität und wohnortnahe Pflegeangebote.

Wanderungsbewegungen

Wanderungen als dynamischster Fak- tor der Bevölke- rungsentwicklung

Wanderungsbewegungen stellen einen der dynamischsten Faktoren der Bevölkerungsentwicklung dar. Während Geburten und Sterbefälle langfristigen demografischen Trends folgen, können Zu- und Abwanderungen bereits innerhalb kurzer Zeit erhebliche Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur bewirken. Sie beeinflussen nicht nur die absolute Einwohnerzahl, sondern auch die Alters- und Haushaltsstruktur, die Qualifikationsprofile der Bevölkerung und die räumliche Verteilung von Arbeits- und Wohnstandorten. Damit wirken Wanderungsprozesse unmittelbar auf soziale und wirtschaftliche Entwicklungen sowie auf die Nachfrage nach Wohnraum und Infrastruktur.

Migration als Aus- gleich demografi- scher Verluste

Für Sachsen-Anhalt kommt den Wanderungsbewegungen eine besondere Bedeutung zu, da sie die Auswirkungen der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung zumindest teilweise ausgleichen können. Zuwanderungen – sei es aus anderen Bundesländern oder aus dem Ausland – tragen in wachstumsorientierten Regionen zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl bei, während anhaltende Abwanderungen in strukturschwachen Räumen den demografischen Rückgang weiter verstärken. Die Analyse der Wanderungsströme ermöglicht somit eine Einschätzung der Attraktivität von Regionen und liefert wichtige Hinweise auf funktionale Verflechtungen.

Vielschichtige Ursa- chen von Wanderun- gen

Wanderungen sind ein komplexes Phänomen, das durch wirtschaftliche, soziale und individuelle Faktoren geprägt wird. Arbeitsplatzangebote, Ausbildungs- und Studienmöglichkeiten, Wohnkosten, Lebensqualität und Mobilität zählen zu den zentralen Einflussgrößen für Wanderungsentscheidungen. Dabei zeigt sich, dass Wanderungsbewegungen durch ein vielschichtiges Zusammenspiel dieser Faktoren sowie durch familiäre Bindungen und individuelle Lebensentwürfe geprägt sind. Bevölkerungsbewegungen spiegeln damit nicht nur ökonomische Rahmenbedingungen wider, sondern auch gesellschaftliche und kulturelle Präferenzen, die über die reine Erwerbsmotivation hinausgehen.

Negative Wande- rungssalden in den 2000er-Jahren

Von 2001 bis etwa 2013 zeigte sich in Sachsen-Anhalt ein überwiegend negativer Wanderungssaldo (vgl. Abb. 6), was auf eine kontinuierlich höhere Abwanderung als Zuwanderung hindeutet. Besonders stark fiel der Abwanderungsverlust in den frühen 2000er-

Jahren aus, als viele jüngere und qualifizierte Personen das Land verließen, um in anderen Regionen bessere Bildungs-, Arbeits- oder Einkommensperspektiven zu finden.

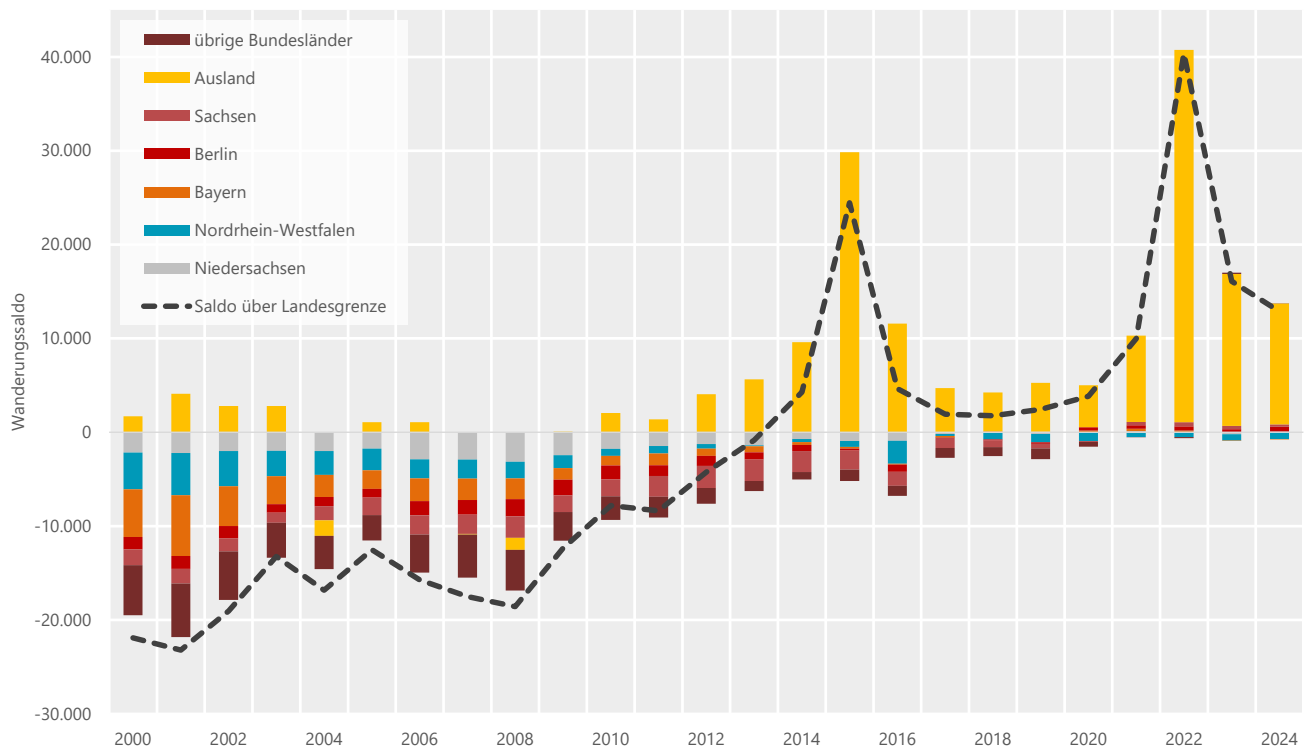


Abb. 6: Wanderungssaldo von Sachsen-Anhalt mit anderen Bundesländern und dem Ausland von 2000 bis 2024; Quelle: Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes; eigene Darstellung der CIMA.

Ab 2014 setzte eine deutliche Trendwende ein, die maßgeblich von der gestiegenen Zuwanderung aus dem Ausland geprägt war. Insbesondere in den Jahren 2015 (im Zuge der europäischen Flüchtlingsmigration) und 2022 (als Folge des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine) erreichte der Wanderungssaldo außergewöhnlich hohe Spitzenwerte. Diese Zuwanderungswellen führten zu einer kurzfristigen Entspannung der demografischen Situation sowie zur Verjüngung der Bevölkerungsstruktur in einzelnen Regionen. Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein Rückgang des Wanderungssaldos gegenüber den vorherigen Höchstwerten zu beobachten. Dennoch bleibt die Bilanz positiv und bestätigt die anhaltende Rolle der internationalen Migration als wichtigster Wachstumsfaktor. Die Zuwanderung aus dem Ausland wirkt damit kompensierend auf die negativen Effekte der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und bleibt dabei ein zentraler Faktor für den positiven Saldo.

Positive Wanderungssalden seit 2014

Abbildung 7 zeigt eine positive Entwicklung im Wanderungsverhalten Sachsen-Anhalts in Bezug auf andere Bundesländer. Während in den frühen 2000er-Jahren eine starke Abwanderung in andere Bundesländer dominierte, hat sich diese Dynamik in den letzten Jahren deutlich abgeschwächt. Besonders hervorzuheben ist, dass der negative Wanderungssaldo mit einigen Bundesländern wie beispielsweise Nordrhein-Westfalen, Bayern oder Niedersachsen stark zurückgegangen ist.

Rückgang der Abwanderung in andere Bundesländer

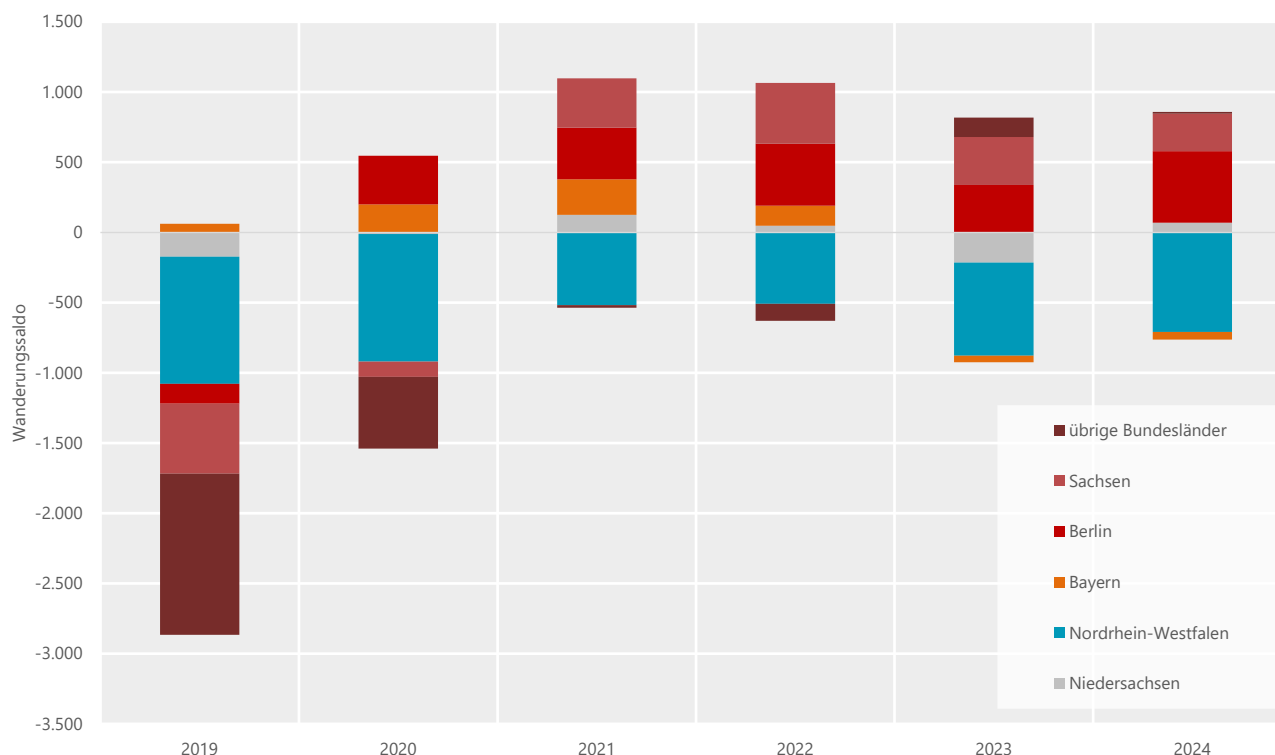


Abb. 7: Wanderungssaldo von Sachsen-Anhalt mit anderen Bundesländern ohne Ausland von 2019 bis 2024; Quelle: Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes; eigene Darstellung der CIMA.

Nettozuwanderung aus Berlin, Brandenburg, Sachsen

Bemerkenswert ist zudem, dass Sachsen-Anhalt mittlerweile mit einzelnen Bundesländern, darunter Berlin, Brandenburg und Sachsen einen kleinen positiven Wanderungssaldo verzeichnet (vgl. Abb. 7). Diese Veränderungen deuten darauf hin, dass sich die Abwanderung zunehmend stabilisiert hat und sich für manche Regionen in Sachsen-Anhalt sogar eine Nettozuwanderung entwickelt. Diese Trends können auf eine gestiegene Attraktivität des Landes, etwa durch verbesserte Lebens- und Arbeitsbedingungen, oder auf einen Rückgang der Abwanderungsmotivation hinweisen.

Stabilisierung der Bevölkerungsbewegungen

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass Sachsen-Anhalt in den vergangenen Jahren eine deutliche Verbesserung seines Wanderungssaldos verzeichnet hat. Die Abwanderung in andere Bundesländer ist deutlich zurückgegangen, und mit einigen Ländern besteht inzwischen sogar ein positiver Wanderungssaldo. Dies verweist auf eine gestiegene Attraktivität des Landes und eine zunehmende Stabilisierung der Bevölkerungsbewegungen.

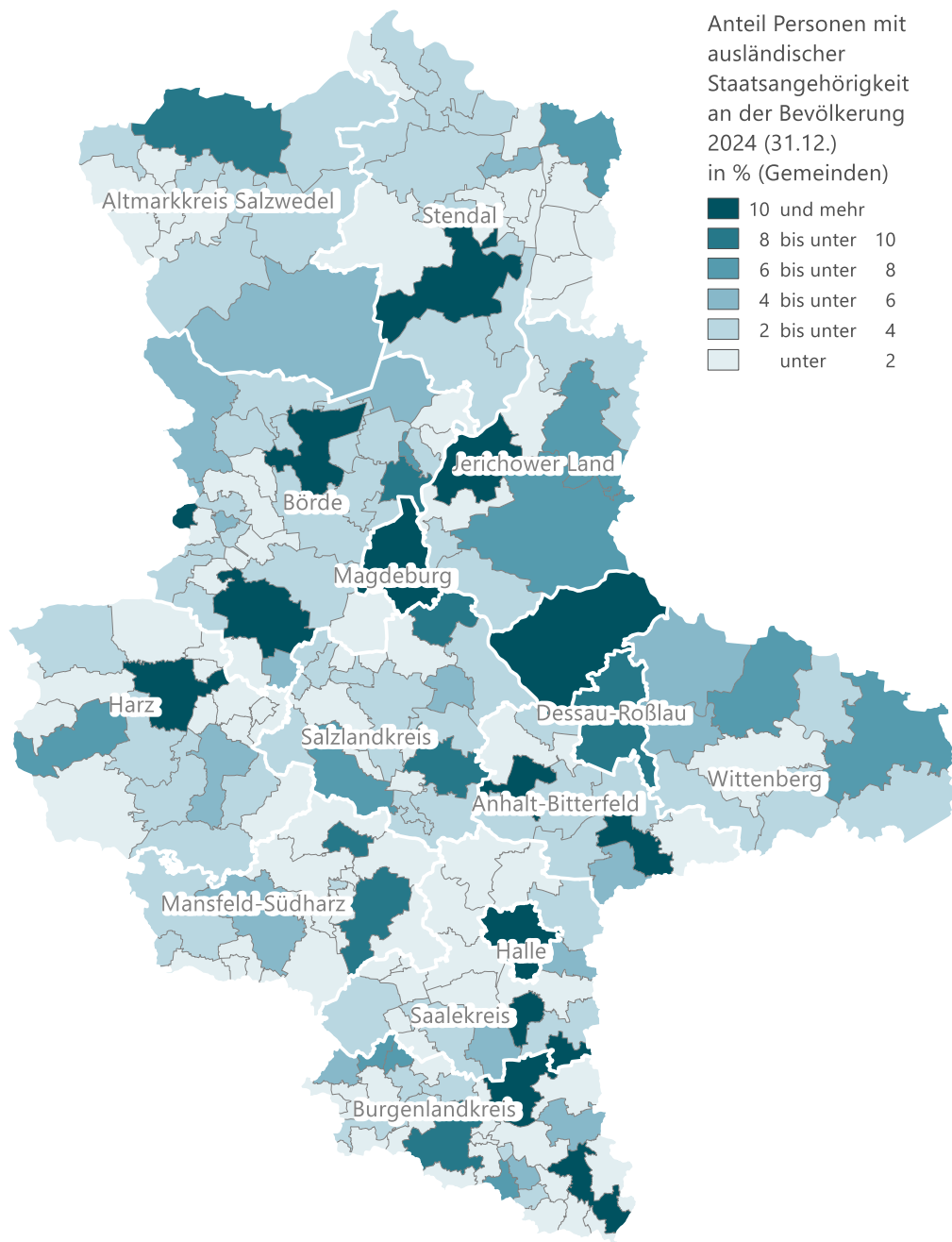
Ausländische Bevölkerung

Zuwanderung als demografischer Stabilitätsfaktor

Wie bereits dargelegt, hat die Zuwanderung aus dem Ausland eine zentrale Bedeutung für die Bevölkerungsentwicklung erlangt. Insbesondere seit 2015 trägt sie maßgeblich dazu bei, Verluste durch Binnenwanderung auszugleichen. Insgesamt zeigt sich, dass die stabile Zuwanderung aus dem Ausland langfristig die demografische Basis Sachsen-Anhalts stärkt und dessen wachsende Rolle als Zielregion für internationale Migration unterstreicht.

Die Analyse der Wohnorte der ausländischen Bevölkerung liefert wichtige Hinweise auf die räumliche Struktur und Funktionsweise des Wohnungsmarktes. Unterschiede in der Verteilung zwischen urbanen Zentren, Mittelstädten und ländlichen Räumen spiegeln nicht nur unterschiedliche Arbeits- und Bildungschancen wider, sondern auch die Verfügbarkeit und Erschwinglichkeit von Wohnraum. In vielen Regionen konzentriert sich die ausländische Bevölkerung auf bestimmte Orte, Stadtteile oder Quartiere, was Rückschlüsse auf bestehende Segregationstendenzen, Mietpreinsniveaus und Integrationsstrukturen ermöglicht. Die Betrachtung dieser räumlichen Muster bildet einen wesentlichen Bestandteil einer umfassenden Wohnungsmarktanalyse und liefert wertvolle Anhaltspunkte für die Bewertung zukünftiger Entwicklungen und Handlungserfordernisse.

Räumliche Verteilung der ausländischen Bevölkerung



Karte 3: Anteil der ausländischen Bevölkerung in Sachsen-Anhalt 2024; Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2025, auf Basis des Zensus 2022; eigene Darstellung der CIMA. Kartengrundlage: infas360.

Urbanität als Magnet für Migration

Karte 3 zeigt deutliche regionale Unterschiede im Anteil der Bevölkerung mit ausländischer Staatsangehörigkeit. Hohe Anteile finden sich vor allem in den Städten Magdeburg und Halle (Saale) sowie in Mittelzentren wie Halberstadt, Oschersleben (Bode), Stendal und Weißenfels. Diese Konzentrationen spiegeln die Anziehungskraft urbaner Räume mit vielfältigen Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten sowie die Bedeutung bestehender Migrationsnetzwerke und Integrationsangebote wider. In ländlichen Regionen mit geringeren Anteilen treten dagegen strukturelle Herausforderungen wie ein eingeschränkter Arbeitsmarkt und geringere Mobilität hervor.

Fazit

Bevölkerungsrückgang als strukturelle Herausforderung

Die Bevölkerungsentwicklung in Sachsen-Anhalt ist weiterhin von tiefgreifenden demografischen Veränderungen geprägt. Der strukturelle Bevölkerungsrückgang, die anhaltend negative natürliche Bevölkerungsentwicklung und die zunehmende Alterung der Gesellschaft stellen zentrale Herausforderungen für Wirtschaft, Arbeitsmarkt, soziale Infrastruktur und Wohnungsmarkt dar. Während die Großstädte Magdeburg und Halle (Saale) sowie deren Umland eine vergleichsweise stabile oder leicht wachsende Entwicklung verzeichnen, verliert der überwiegende Teil des Landes weiterhin Bevölkerung – insbesondere periphere und strukturschwache Regionen. Dadurch verstärken sich regionale Disparitäten, die langfristig auch Fragen der Daseinsvorsorge und Flächennutzung berühren.

Demografie bleibt zentrale Zukunftsaufgabe

Zuwanderung wirkt dabei als wichtiger, aber begrenzter Stabilisierungsfaktor. Insbesondere die internationale Migration seit 2015 hat dem Land in einzelnen Phasen leichte Bevölkerungszuwächse ermöglicht und zu einer Verjüngung der Altersstruktur beigetragen. Dennoch kann sie die strukturellen Effekte des demografischen Wandels nicht vollständig kompensieren. Für die Zukunft bleibt die demografische Entwicklung ein Schlüsselfaktor der Landesplanung: Sie erfordert langfristig angelegte Strategien, die auf die Sicherung von Arbeitskräften, die Anpassung der sozialen und infrastrukturellen Versorgung sowie auf eine ausgewogene regionale Entwicklung abzielen.

2.2 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Wirtschaftskraft prägt Wohnungsnachfrage

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und die Lage am Arbeitsmarkt zählen zu den zentralen Bestimmungsfaktoren der Wohnungsmarktentwicklung. Sie beeinflussen Wanderungsentscheidungen, Haushaltsbildung und Einkommensspielräume – und damit Mieten, Bestandsanpassung und Neubau. In Sachsen-Anhalt wirken sich branchen- und konjunkturgetriebene Veränderungen besonders deutlich aus, weil die natürliche Bevölkerungsentwicklung negativ ist und wirtschaftliche Impulse die regionale Nachfrage gezielt stabilisieren oder schwächen.

Wirtschaftsprofil

Vielfältige Wirtschaftsstruktur mit starken Industrieachsen

Sachsen-Anhalt zeichnet sich durch eine breit aufgestellte Wirtschaftsstruktur aus, die Landwirtschaft, Industrie und moderne Dienstleistungs- und Technologiebereiche miteinander verbindet. Das Land verfügt über leistungsstarke Agrarregionen – etwa die Magdeburger Börde und das Harzvorland –, in denen Ackerbau und Ernährungswirtschaft eine herausgehobene Stellung einnehmen. Zugleich ist Sachsen-Anhalt ein bedeutender Standort der verarbeitenden Industrie, insbesondere in den Bereichen Chemie, Maschinen- und Anlagenbau sowie Nahrungs- und Genussmittelproduktion. Ein industrielles Kerngebiet bildet das sogenannte „Chemiedreieck“ rund um Leuna, Bitterfeld-Wolfen und

Schkopau, in dem Milliardeninvestitionen in moderne Produktionsanlagen fließen. Diese Region steht exemplarisch für die industrielle Stärke des Landes und bildet einen zentralen Pfeiler seiner Wertschöpfung.

Ergänzend dazu haben sich wachstumsorientierte Segmente etabliert. In der Energie- und Industriepolitik gewinnen erneuerbare Energien, Logistik und IKT-bezogene Dienstleistungen zunehmend an Bedeutung. Sachsen-Anhalt zählt bundesweit zu den führenden Ländern bei der Bruttostromerzeugung aus Wind, Sonne und Biomasse – ein Indikator für die wachsende Bedeutung der Branche „Cleantech“. Zugleich profitiert das Land von seiner zentralen Lage im Herzen Deutschlands: Die Verkehrsachsen A2, A9 und A14, das Wasserstraßenkreuz Magdeburg sowie gut ausgebaute Bahnverbindungen verleihen Sachsen-Anhalt strategische Standortvorteile im Bereich Distribution und Logistik. Diese Infrastruktur begünstigt die Ansiedlung von Unternehmen, die eine verkehrsnah Anbindung benötigen, und stärken damit auch die regionalen Arbeitsmärkte.

Erneuerbare Energien und Logistik als Wachstumstreiber

Arbeitsmarkt

Die wirtschaftliche Vielfalt Sachsens-Anhalts spiegelt sich unmittelbar auf dem Arbeitsmarkt wider. Die industriellen Kernbranchen – insbesondere Chemie, Maschinen- und Anlagenbau sowie Ernährungswirtschaft – bilden nach wie vor die Grundlage vieler Beschäftigungsverhältnisse. Gleichzeitig gewinnen wissensintensive und technologieorientierte Tätigkeiten an Bedeutung, etwa in der Automobil- und Zulieferindustrie, der Logistik, der Biotechnologie sowie im Bereich der erneuerbaren Energien. Diese zunehmende sektorale Diversifizierung trägt zur wirtschaftlichen Stabilisierung des Landes bei, erfordert jedoch zugleich neue Qualifikationsprofile und eine stärkere Verzahnung von Ausbildung, Wissenschaft und Wirtschaft. Der Fachkräftebedarf wächst in nahezu allen industriellen und technischen Berufen, was Unternehmen und öffentliche Institutionen gleichermaßen vor Herausforderungen stellt.

Wirtschaftliche Diversifizierung prägt Beschäftigung

Ein strukturprägendes Projekt ist beispielsweise der Ausbau des Chemieparks Leuna, der im Rahmen des Strukturwandels um das Areal *Leuna 3* erweitert werden soll. Leuna zählt bereits heute zu den zentralen Industriestandorten Sachsens-Anhalts. Mit dieser Erweiterung soll die Wettbewerbsfähigkeit des Landes im Bereich der Chemie- und Energiewirtschaft weiter gestärkt und der Standort für zukünftige Investitionen ausgerichtet werden. Mit Blick auf den Wohnungsmarkt steigen in den unmittelbaren Einzugs- und Pendelbereichen künftig die Anforderungen an Wohnraumqualitäten, Erreichbarkeit und Infrastruktur. Es entstehen neue Bedarfe nach Mitarbeitendenwohnungen, qualitätsgeprüftem Neubau und einer gezielten Modernisierung bestehender Bestände. Solche industriellen Impulse verdeutlichen, wie eng wirtschaftliche und wohnungsmarktbezogene Entwicklungen miteinander verflochten sind.

Industrielles Wachstum verändert Wohnraumbedarf

Der Norden und die Mitte Sachsens-Anhalts werden vor allem durch eine leistungsfähige Agrar- und Ernährungswirtschaft geprägt. In diesen Regionen sichern Landwirtschaft, Ernährungsgewerbe und verarbeitendes Handwerk zahlreiche Arbeitsplätze, stehen jedoch zunehmend vor Herausforderungen durch Fachkräftemangel, Strukturwandel und Automatisierung. Besonders kleinere und mittlere Betriebe müssen sich an neue Produktions- und Vertriebsstrukturen anpassen, um ihre Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten.

Agrar- und Ernährungswirtschaft prägt den Norden

Im Süden des Landes – insbesondere entlang der Achse Halle–Leuna–Merseburg – haben sich dagegen industrielle Wachstumszentren mit überregionaler Bedeutung entwickelt. Hier entstehen durch Neuansiedlungen und Erweiterungen im Chemie- und Energiesektor

Industrieachse im Süden

zahlreiche neue Beschäftigungsmöglichkeiten, die sowohl hochqualifizierte Fachkräfte als auch Arbeitskräfte in unterstützenden Dienstleistungs- und Logistikbereichen binden. Diese Entwicklung ist arbeitsmarktpolitisch von zentraler Bedeutung, da sie die Region im Zuge des Strukturwandels langfristig stärkt und zur wirtschaftlichen Stabilisierung beiträgt.

Tourismus als wichtiger Arbeitgeber im Harz

Der Harz nimmt dabei eine Sonderstellung ein: Der Tourismus stellt hier einen der wichtigsten Arbeitgeber dar und leistet einen wesentlichen Beitrag zur regionalen Wertschöpfung (vgl. Abb. 8). Neben klassischen touristischen Dienstleistungen gewinnen zunehmend auch Angebote im Bereich Gesundheit, Freizeit und Naherholung an Bedeutung, was zu einer weiteren Diversifizierung der regionalen Beschäftigungsstruktur führt.



Abb. 8: Blick vom Agnesberg auf das Wernigeröder Schloss und den staatlich anerkannten Erholungsort Wernigerode; Quelle: eigene Aufnahme der CIMA.

Mit rund 1,2 Millionen Übernachtungen im Jahr 2024 belegt Wernigerode den Spitzenplatz unter den Reisezielen in Sachsen-Anhalt. Der Tourismus trägt rund 15 % zu den Gesamteinnahmen der Stadt bei – ein Wert, der deutlich über dem Bundesdurchschnitt von zwei bis drei Prozent liegt. Laut einer Studie des Deutschen Wirtschaftswissenschaftlichen Instituts für Fremdenverkehr (dwif) sorgt diese hohe Wertschöpfung dafür, dass die Stadt kaum Defizite schreibt und selbst kostenintensive Projekte wie die Eisarena Schierke finanzieren kann. Insgesamt spülte der Tourismus über 200 Millionen Euro in die Kassen von Stadt, Hotellerie, Gastronomie und Einzelhandel. Angesichts dieser positiven Entwicklung plant die Stadt, auch künftig in den Tourismus zu investieren.

Gesundheits- und Sozialwirtschaft als Wachstumssektor

Ergänzend gewinnen Gesundheitswirtschaft, soziale Dienste und wissensbasierte Tätigkeiten im gesamten Land an Bedeutung. Diese Sektoren kompensieren teilweise den Rückgang industrieller Beschäftigung und eröffnen neue Perspektiven – sowohl für hochqualifizierte Fachkräfte als auch für Beschäftigte im Dienstleistungs- und Pflegebereich. Die Gesundheits- und Sozialwirtschaft zählt inzwischen zu den größten Arbeitgebern des Landes und wächst kontinuierlich, nicht zuletzt durch den demografischen Wandel und die steigende Nachfrage nach Pflege-, Betreuungs- und Gesundheitsleistungen.

Auch wissensintensive Dienstleistungen, darunter Bildung, Forschung, IT-Services und Unternehmensberatung, gewinnen an Gewicht. Sie konzentrieren sich vor allem in den Hochschul- und Wissenschaftsstandorten Halle (Saale) und Magdeburg, wirken aber zunehmend auch auf Mittelzentren und ländliche Räume aus. Diese Entwicklung trägt zur weiteren Diversifizierung des Arbeitsmarktes bei und stärkt die Beschäftigungsstabilität in Regionen, die bislang stark von industriellen und gewerblichen Tätigkeiten geprägt waren.

Wissensintensive Dienstleistungen stärken Arbeitsmarkt

Beschäftigungsentwicklung

Die Entwicklung der Arbeitslosenzahlen spiegelt in der Regel die allgemeine Beschäftigungslage wider. Seit 2008 ist die Zahl der Arbeitslosen – mit Ausnahme des Pandemiejahres 2020 – bis 2022 kontinuierlich gesunken (vgl. Abb. 9). In Sachsen-Anhalt fiel der Rückgang sogar stärker aus als im Bundesdurchschnitt. Seitdem zeigt sich jedoch eine Trendwende: Die Arbeitslosenquote stieg wieder an und lag 2024 bei 7,7 % im Land gegenüber 6,0 % im Bundesdurchschnitt.

Stärkerer Rückgang der Arbeitslosigkeit als im Bund

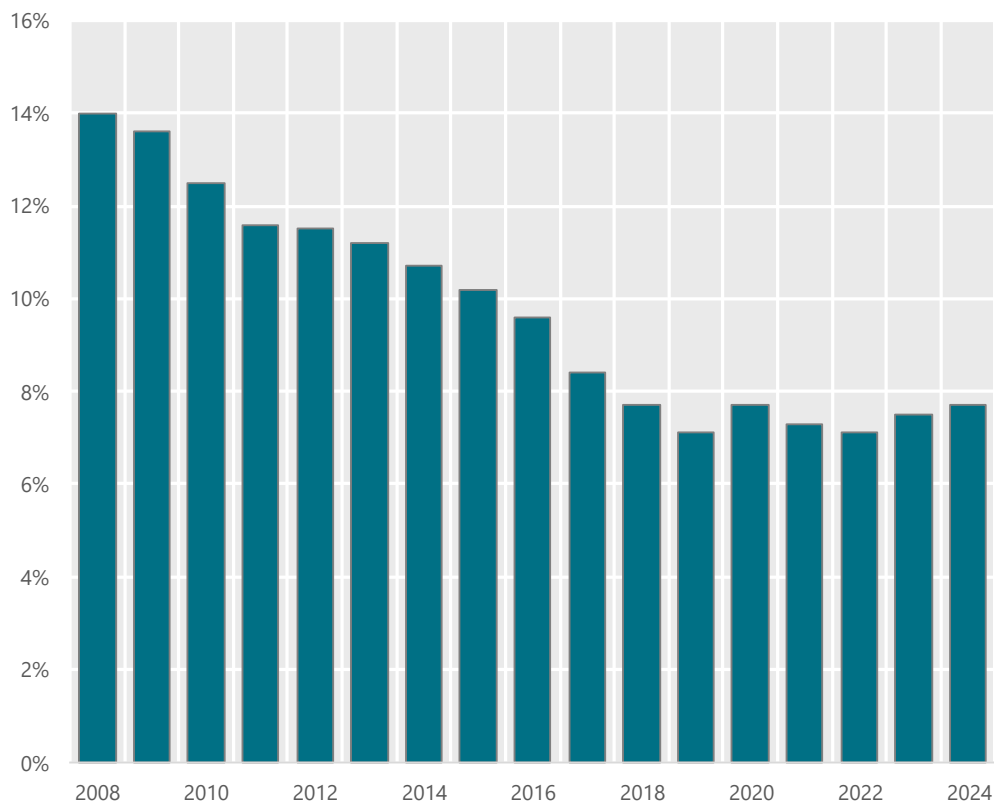
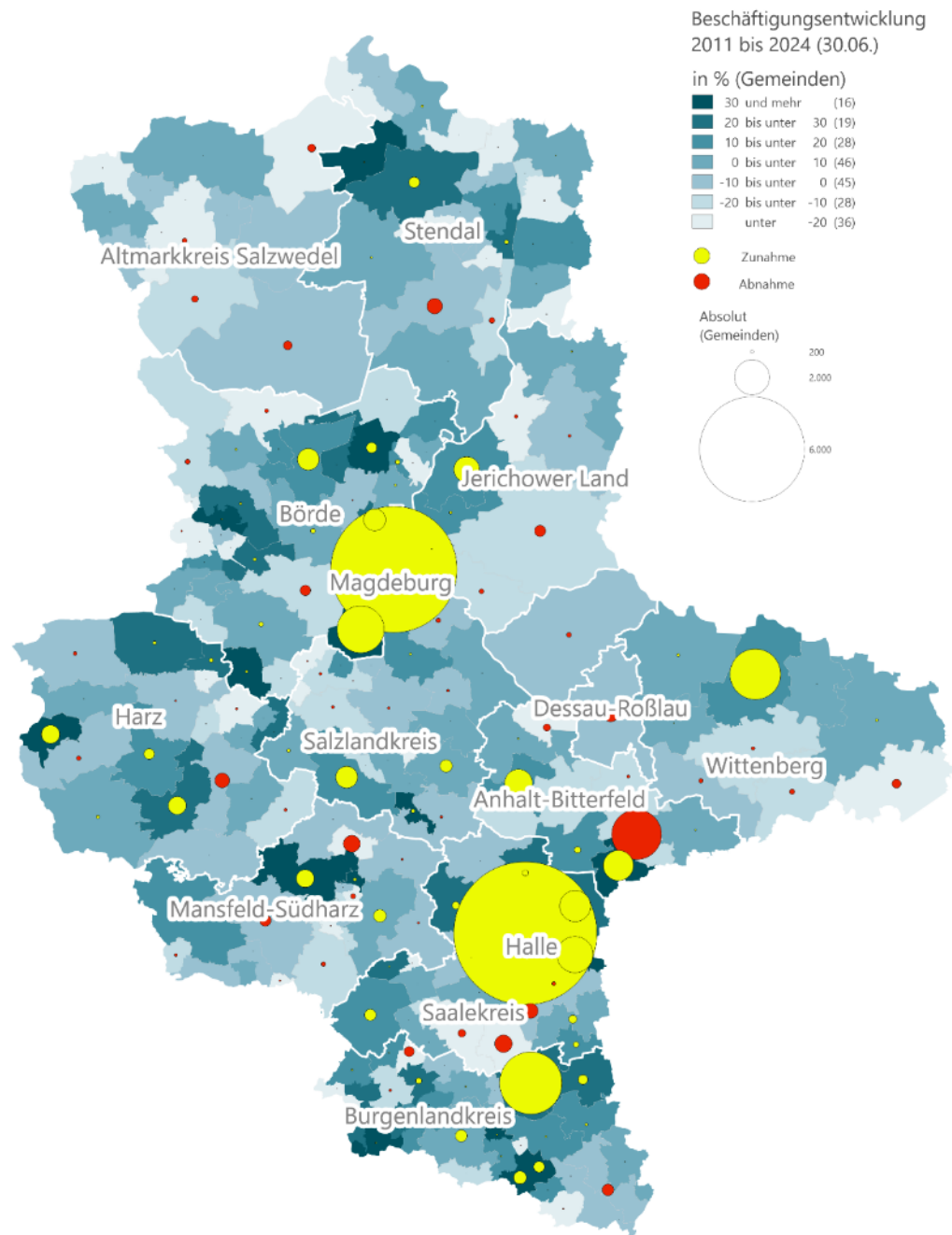


Abb. 9: Arbeitslosenquote in Sachsen-Anhalt von 2008 bis 2024; Quelle: Bundesagentur für Arbeit; eigene Darstellung der CIMA.

Die langfristige Beschäftigungsentwicklung in Sachsen-Anhalt zeigt insgesamt eine positive Tendenz. Zwischen 2011 und 2024 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) im Land um rund 4,5 %. Besonders im Großraum Halle (Saale) und in der Stadt Magdeburg konnte ein deutlicher Anstieg der SVB verzeichnet werden (vgl. Karte 4), was auf eine zunehmende wirtschaftliche Dynamik in diesen Ballungsräumen hinweist. Diese Entwicklung deutet darauf hin, dass zentrale Arbeits- und Wissenschaftsstandorte des Landes als Anziehungspunkte fungieren und Beschäftigungspotenziale entfalten.

Anstieg der SVB zwischen 2011 und 2024



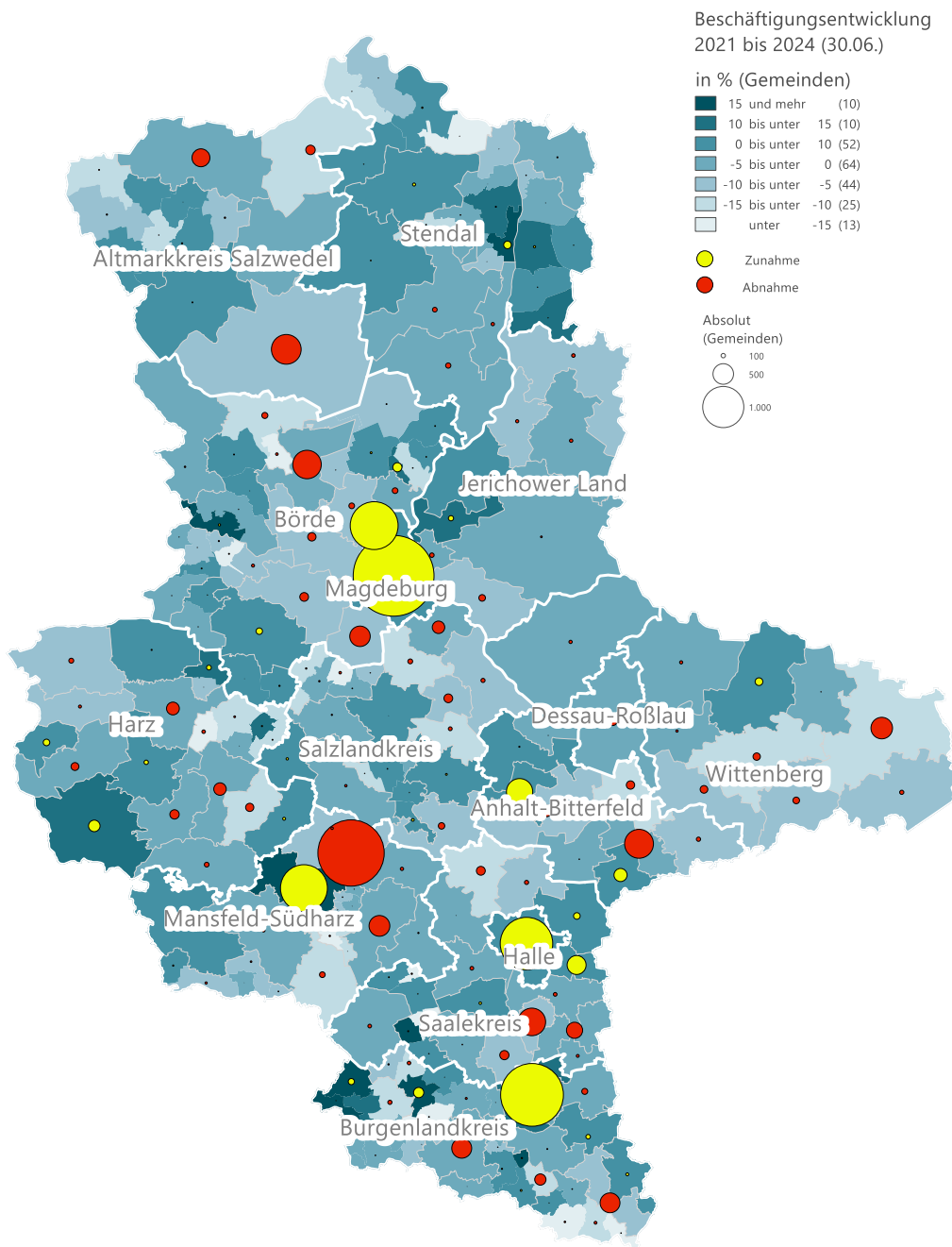
Karte 4: Beschäftigungsentwicklung in Sachsen-Anhalt von 2011 bis 2024; eigene Darstellung der CIMA. Kartengrundlage: infas360.

Zentren spielen eine bedeutende Rolle für den Arbeitsmarkt

Im Gegensatz dazu war in den peripheren Regionen, insbesondere im Norden und Osten Sachsens-Anhalts, häufig ein Rückgang der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zu beobachten. Diese Entwicklung spiegelt die unterschiedlichen wirtschaftlichen Strukturen und die stärkere Konzentration von Arbeitsplätzen in den urbanen Zentren wider. Vor allem die Oberzentren Halle (Saale) und Magdeburg sowie die Mittelzentren Weißenfels und die Lutherstadt Wittenberg spielen für den Arbeitsmarkt in Sachsen-Anhalt eine bedeutende Rolle.

Eine Betrachtung der kurzfristigen Beschäftigungsentwicklung von 2021 bis 2024 zeigt aktuelle Trends. In diesem Zeitraum fiel die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Sachsen-Anhalt leicht von 798.783 auf 793.259 (-0,07 %). Die Analyse verdeutlicht erhebliche regionale Unterschiede: Besonders in den wirtschaftlichen Zentren wie der Landeshauptstadt Magdeburg (+ 1,9 %), Halle (Saale) (+ 1,3 %) und Weißenfels (+ 10,6 %) ist ein signifikanter Beschäftigungszuwachs zu beobachten (vgl. Karte 5). Diese Städte verzeichnen die größten Zugewinne und fungieren als zentrale Wachstumstreiber des Arbeitsmarktes in Sachsen-Anhalt.

Deutliche regionale Disparitäten



Karte 5: Beschäftigungsentwicklung in Sachsen-Anhalt von 2021 bis 2024; eigene Darstellung der CIMA. Kartengrundlage: infas360.

Strukturschwache Räume verlieren Arbeitsplätze

In einigen ländlichen Regionen, wie beispielsweise dem Altmarkkreis Salzwedel (-5,7 %) und dem Landkreis Mansfeld-Südharz (-3,8 %), zeigt sich ein spürbarer Rückgang der Beschäftigung. Besonders deutlich zeigt sich dieser Trend in der Stadt Hettstedt (-29,7 %), die den höchsten absoluten Beschäftigungsverlust im Zeitraum 2021 bis 2024 aufweist. Solche Entwicklungen sind Ausdruck von Strukturwandel, demografischem Rückgang und einer mangelnden Resilienz gegenüber konjunkturellen Einbrüchen.

Arbeitsmarkt im Spannungsfeld von Wachstum und Rückgang

In Sachsen-Anhalt zeigt sich in den vergangenen Jahren insgesamt ein heterogenes Bild mit deutlichen regionalen Unterschieden. In wirtschaftlich gut angebundenen Regionen ist häufig eine positive Dynamik erkennbar, die sich in einer höheren Nachfrage nach Arbeitskräften widerspiegelt. Ballungsräume wie Magdeburg, Halle (Saale) und deren Umland profitieren von Ansiedlungen, Forschungsaktivitäten und dem Ausbau wissensintensiver Branchen, wodurch Beschäftigung und Einkommensniveau überdurchschnittlich steigen. In ländlich geprägten Regionen hingegen wirken strukturelle Defizite, begrenzte Standortvorteile und demografische Schrumpfungsprozesse bremsend. Hier kommt es teils zu Arbeitsplatzverlusten, geringerer Unternehmensdichte und einem wachsenden Fachkräftemangel. Der Rückgang der Beschäftigung in diesen Gebieten ist nicht nur Ausdruck wirtschaftlicher Umstrukturierungen, sondern auch eine Folge der Abwanderung junger, qualifizierter Arbeitskräfte in wirtschaftlich stärkere Ballungsräume. Diese Polarisierung des Arbeitsmarktes spiegelt sich zugleich in der regionalen Wohnraumnachfrage wider: Während in Wachstumsregionen Engpässe entstehen, nehmen Leerstände in peripheren Räumen zu.

Fazit

Arbeitsmarkt zwischen Stabilisierung und Strukturwandel

Sachsen-Anhalts Wirtschaft zeigt trotz struktureller Herausforderungen eine insgesamt positive Entwicklung. Die Arbeitslosigkeit ist in den vergangenen eineinhalb Jahrzehnten deutlich zurückgegangen und lag 2024 dennoch über dem Bundesdurchschnitt. Gleichzeitig stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, was auf eine zunehmende wirtschaftliche Stabilisierung und eine wachsende sektorale Diversifizierung hinweist.

Wirtschaftlicher Wandel mit regional unterschiedlichen Dynamiken

Die Wirtschaftsstruktur des Landes basiert weiterhin auf starken industriellen Kernbereichen wie Chemie, Maschinen- und Anlagenbau sowie Ernährungswirtschaft, wird jedoch zunehmend durch wissensintensive Dienstleistungen, erneuerbare Energien und Logistik ergänzt. Ballungsräume wie Magdeburg, Halle (Saale) und Merseburg fungieren als wirtschaftliche und arbeitsmarktpolitische Zentren. Sie profitieren von Unternehmensansiedlungen, Forschungsaktivitäten und Investitionen in Zukunftsbranchen. Viele ländliche und periphere Regionen stehen dagegen vor anhaltenden Herausforderungen. Besonders betroffen sind der Altmarkkreis Salzwedel, der Landkreis Mansfeld-Südharz, der Salzlandkreis und Teile des Burgenlandkreises, wo Beschäftigungsverluste und Fachkräftemangel die wirtschaftliche Dynamik bremsen.

Wirtschaftliche Entwicklung prägt Wohnungsmarkt

Insgesamt lässt sich feststellen, dass Sachsen-Anhalt wirtschaftlich auf einem soliden, wenn auch regional unterschiedlich ausgeprägten Wachstumspfad liegt. Die Entwicklung von Wirtschaft und Arbeitsmarkt bildet zugleich eine wesentliche Grundlage für den Wohnungsmarkt: In den Zentren führen Wachstum und Investitionen zu einer höheren Wohnraumnachfrage und steigenden Preisen, während in peripheren Regionen beispielsweise Leerstände und Nachnutzungsstrategien an Bedeutung gewinnen.

2.3 Lebens- und Wohnformen

Haushaltsformen

Die Zusammensetzung und Struktur der Haushalte zählen zu den zentralen Einflussfaktoren für die Entwicklung des Wohnungsmarktes. Sie bestimmen maßgeblich die Nachfrage nach Wohnraum, Wohnformen und Infrastruktur. Veränderungen in der Haushaltsgröße oder -zusammensetzung wirken sich unmittelbar auf den Wohnflächenbedarf, die Bau- und Siedlungsstruktur sowie auf die sozialräumliche Organisation von Städten und Gemeinden aus. Eine differenzierte Betrachtung der Haushaltsstrukturen ermöglicht daher ein besseres Verständnis der räumlichen Wohnungsnachfrage und ihrer Dynamik.

Haushalte bestimmen Wohnraumbedarf

Zugleich spiegeln Haushaltsformen gesellschaftliche Trends und demografische Prozesse wider. Der Anstieg kleinerer Haushalte ist Ausdruck tiefgreifender Veränderungen im Lebensverlauf und in den Lebensstilen – etwa der Individualisierung, der wachsenden Zahl älterer Alleinlebender oder der zunehmenden Flexibilisierung von Erwerbs- und Familienbiografien. Auch die Alterung der Bevölkerung, die Zunahme kinderloser Paare und der Wandel familiärer Rollenbilder prägen die Haushaltsstruktur in Sachsen-Anhalt nachhaltig. Für die Wohnungsmarktentwicklung bedeutet dies, dass sich Bedarfe, Wohnformen und räumliche Präferenzen weiter ausdifferenzieren und die Planung verstärkt auf unterschiedliche Lebens- und Haushaltsphasen reagieren muss.

Gesellschaftlicher Wandel verändert Haushaltsstrukturen

Die Haushaltsgrößen in Sachsen-Anhalt zeigen eine deutliche Dominanz kleinerer Haushalte. Der überwiegende Teil der Haushalte besteht mit 79,2 % aus ein bis zwei Personen (vgl. Abb. 10). Einpersonenhaushalte (44,7 %) stellen die größte Gruppe dar, gefolgt von Zweipersonenhaushalten (34,5 %). Haushalte mit drei oder mehr Personen sind weitaus seltener, wobei die Zahl mit zunehmender Haushaltsgröße weiter abnimmt. Große Haushalte mit fünf oder mehr Personen bilden nur einen ganz geringen Anteil. Die geringe Zahl an größeren Haushalten spiegelt die demografischen Entwicklungen und Lebensrealitäten wider, etwa die zunehmende Anzahl älterer Alleinlebender oder kinderloser Paare.

Dominanz kleiner Haushalte in Sachsen-Anhalt

Größe des Haushalts	Anzahl	%
1 Person	499.240	44,7
2 Personen	385.711	34,5
3 Personen	132.475	11,8
4 Personen	70.157	6,3
5 Personen	20.003	1,8
6 und mehr Personen	10.445	0,9
insgesamt	1.118.032	100

Abb. 10: Größe der Haushalte in Sachsen-Anhalt; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Statistische Landesämter und des Bundes).

In Sachsen-Anhalt sind Einpersonenhaushalte die häufigste Haushaltsform und machen mit 44,7 % fast die Hälfte aller Haushalte aus (vgl. Abb. 11). Paare ohne Kinder bilden die zweitgrößte Gruppe (28,6 %), gefolgt von Paaren mit Kindern (16,2 %). Auch Haushalte von Alleinerziehenden sind zahlreich vertreten, während Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie (z. B. WGs) nur einen geringen Anteil ausmachen. Diese Struktur verdeutlicht den vorherrschenden Trend zu kleineren Haushaltsgrößen im Bundesland.

Einpersonenhaushalte häufigste Haushaltsform

Typ des Haushalts (nach Familien)	Anzahl	%
Einpersonenhaushalte (Singlehaushalte)	499.240	44,7
Paare ohne Kind	320.061	28,6
Paare mit Kind(ern)	181.236	16,2
Alleinerziehende Elternteile	92.627	8,3
Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie	24.868	2,2
insgesamt	1.118.032	100

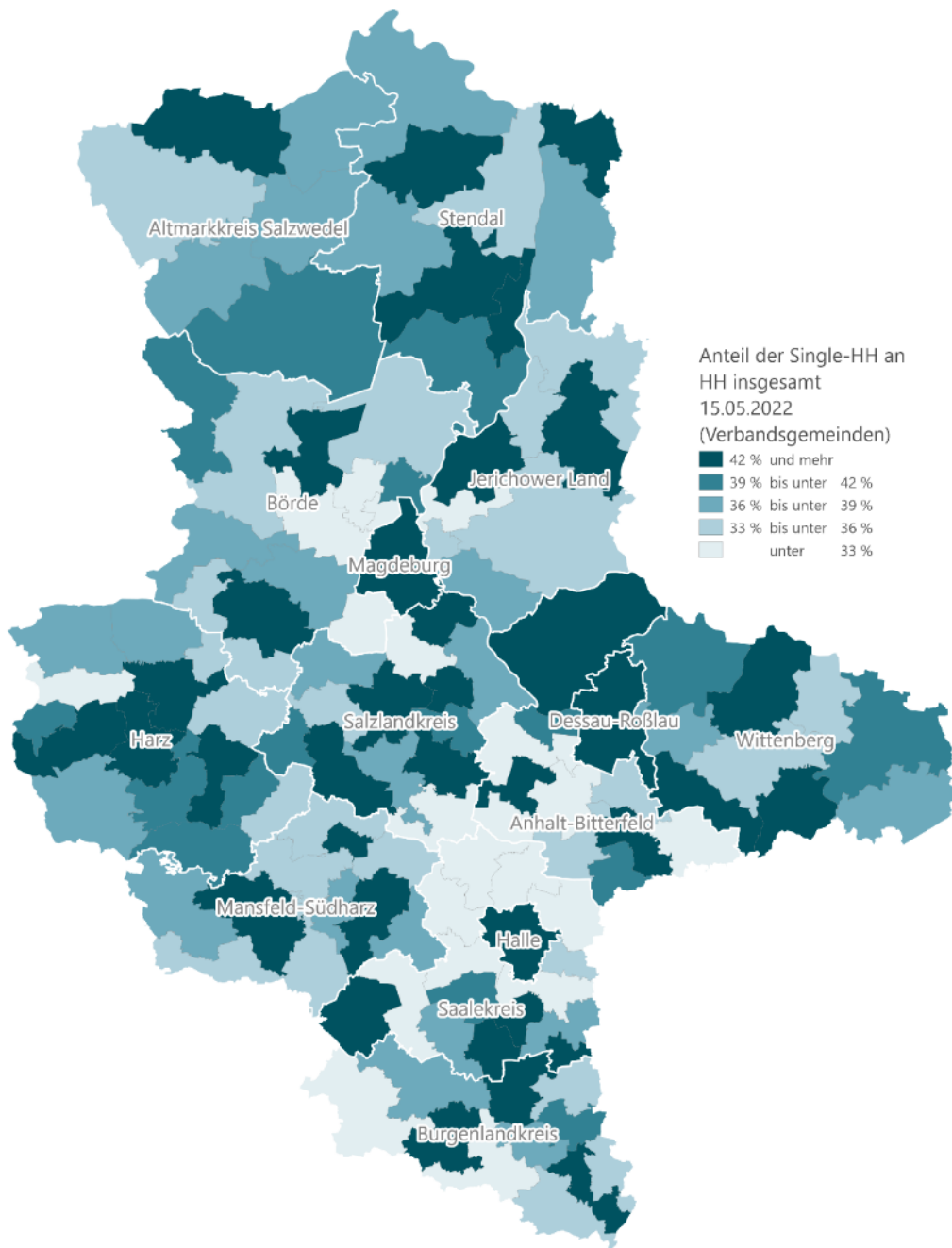
Abb. 11: Haushaltstypen in Sachsen-Anhalt; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Statistische Landesämter und des Bundes).

Städtische Räume als Zentren der Singularisierung

Der Anteil der Einpersonenhaushalte in Sachsen-Anhalt weist deutliche regionale Unterschiede auf. Besonders hohe Werte zeigen sich in den größeren Städten Magdeburg, Halle (Saale) und Dessau-Roßlau, wo Singlehaushalte häufig mehr als 40 % aller Haushalte ausmachen (vgl. Karte 6). Diese Konzentration lässt sich durch den hohen Anteil junger Erwachsener, Studierender und Alleinlebender im Erwerbsalter sowie durch eine ausgeprägte Urbanisierung und den höheren Anteil kleinerer Wohnungen erklären. Auch in zahlreichen Mittelzentren – etwa in Stendal, Halberstadt oder Merseburg – ist ein überdurchschnittlicher Anteil von Einpersonenhaushalten zu beobachten.

Geringere Singularisierung in ländlichen und suburbanen Regionen

Demgegenüber weisen viele ländlich geprägte Regionen, insbesondere im Umland von Magdeburg und Halle (Saale) sowie zum Teil im Burgenlandkreis oder im Nordharz, geringere Anteile an Singlehaushalten auf. Hier dominieren stärker familiäre und mehrpersonale Haushaltsstrukturen. Vor allem in den suburbanen Räumen rund um die Oberzentren zeigt sich eine ausgeprägte Konzentration von Familienhaushalten, die in Ein- oder Zweifamilienhäusern leben und dort häufig Wohneigentum besitzen. Diese Wohnformen spiegeln den Wunsch nach größerem Wohnraum, nach Eigentum und nach einem familiengerechten Umfeld wider – Faktoren, die das Umland vieler Städte als bevorzugten Wohnstandort für Haushalte mittlerer Altersgruppen prägen.



Karte 6: Anteil der Single-Haushalte an Haushalten insgesamt; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022. Kartengrundlage: infas360.

Diese räumliche Polarisierung verdeutlicht die unterschiedlichen demografischen und sozioökonomischen Entwicklungsdynamiken: Während urbane Räume stärker durch Mobilität, Bildungswanderung und flexible Lebensstile geprägt sind, führen in ländlichen und suburbanen Regionen stabilere Familienstrukturen, Eigentumsorientierung und geringere Umzugsneigung zu einer niedrigeren Singularisierung. Insgesamt wird deutlich, dass die Zunahme kleinerer Haushalte nicht nur ein demografisches, sondern auch ein räumliches Phänomen ist, das insbesondere die Städte strukturell und wohnungspolitisch vor neue Herausforderungen stellt.

Singularisierung insbesondere ein urbanes Phänomen

Demografischer Wandel und Seniorenhaushalte

Hoher Anteil an Haushalten mit ausschließlich Senioren

Der Seniorenstatus der Haushalte in Sachsen-Anhalt verdeutlicht eine spezifische demografische Prägung des Landes, die sich auch im bundesweiten Vergleich hervorhebt. Mit einem Anteil von 29,4 % machen Haushalte mit ausschließlich Senioren in Sachsen-Anhalt einen deutlich größeren Anteil aus als im Bundesdurchschnitt, der bei 24,6 % liegt (vgl. Abb. 12). Dies zeigt, dass ältere Menschen in Sachsen-Anhalt eine zentralere Bevölkerungsgruppe darstellen als in einigen anderen Teilen Deutschlands. Haushalte mit gemischter Altersstruktur – also solchen, in denen sowohl Senioren als auch jüngere Personen leben – machen in Sachsen-Anhalt 8,0 % aus, ein Wert, der nahezu identisch mit dem Bundesdurchschnitt von 8,2 % ist. Gleichzeitig sind Haushalte ohne Senioren in Sachsen-Anhalt mit einem Anteil von 62,6 % weniger vertreten als deutschlandweit, wo diese Haushalte 67,2 % aller Haushalte ausmachen.

Seniorenstatus eines Haushalts	Anzahl ST	%	Anzahl D	%
Haushalte mit ausschließlich Senioren	328.777	29,4	9.884.040	24,6
Haushalte mit Senioren und Jüngeren	89.110	8,0	3.301.205	8,2
Haushalte ohne Senioren	700.145	62,6	27.050.764	67,2
insgesamt	1.118.032	100	40.236.008	100

Abb. 12: Seniorenstatus in Sachsen-Anhalt und Deutschland; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Statistische Landesämter und des Bundes).

Wohnbedarfe älterer Menschen rücken in den Fokus

Die statistischen Ergebnisse verdeutlichen, dass die Alterung der Bevölkerung zunehmend zu einem strukturprägenden Faktor des Wohnungsmarktes wird. Seniorenhaushalte gewinnen im Zuge des demografischen Wandels in Sachsen-Anhalt zunehmend an Bedeutung. Der hohe Anteil älterer Menschen prägt nicht nur die Bevölkerungsstruktur, sondern hat auch einen nachhaltigen Einfluss auf Wohnraumnachfrage, Wohnformen und Infrastrukturbedarfe. Viele Senioren leben in Ein- oder Zweipersonenhaushalten, zum Teil in Wohnungen, die nicht altersgerecht oder energetisch modernisiert sind. Die Wohnungsgrößen und Ausstattungen entsprechen oftmals noch den Bedürfnissen früherer Lebensphasen und erfordern daher Anpassungen, um ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter zu ermöglichen.

Wohnstandorttreue älterer Menschen

Zugleich zeigt sich, dass viele ältere Menschen möglichst lange im vertrauten Wohnumfeld verbleiben möchten – ein Ausdruck des Wunsches nach Stabilität und sozialer Einbindung. Diese „Wohnstandorttreue“ führt dazu, dass die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen vor allem im Bestand und innerhalb bestehender Quartiere wächst. Damit rücken Fragen der Barrierereduzierung, Nachbarschaftshilfe und wohnortnahen Versorgung stärker in den Mittelpunkt der Stadt- und Regionalentwicklung.

Hoher Bedarf an altersgerechtem Wohnraum

Diese Zahlen verdeutlichen die Herausforderungen, die sich aus der Altersstruktur für den Wohnungsmarkt ergeben. Die hohe Zahl an Seniorenhaushalten erhöht die Nachfrage nach altersgerechtem und barrierereduziertem Wohnraum sowie nach wohnortnahen Dienstleistungen und einer entsprechenden Infrastruktur. Gleichzeitig deutet die vergleichsweise niedrige Zahl gemischter Haushalte darauf hin, dass generationsübergreifendes Wohnen im Land bisher weniger stark verbreitet ist. Dies könnte eine Chance sein,

neue Wohnkonzepte zu fördern, die ein gemeinsames Leben von Jung und Alt erleichtern und so den sozialen Zusammenhalt stärken.

Die genannten Entwicklungen zeigen, dass altersgerechtes Wohnen weit über bauliche Fragen hinausgeht und eine integrierte, sektorübergreifende Herangehensweise erfordert. Die Analyse der Seniorenhaushalte verdeutlicht, welche Handlungserfordernisse sich daraus ableiten. Ziel ist es, Rahmenbedingungen zu schaffen, die älteren Menschen ein möglichst langes, selbstständiges Leben im vertrauten Umfeld ermöglichen – durch angepassten Wohnraum, wohnbegleitende Dienstleistungen, Mobilitätsangebote und eine altersgerechte Quartiersentwicklung, die soziale Teilhabe und gegenseitige Unterstützung fördert. Entscheidend ist dabei ein vernetzter Ansatz, der kommunale Planung, Wohnungswirtschaft sowie Pflege- und Sozialakteure gleichermaßen einbindet, um altersgerechtes Wohnen als zentralen Bestandteil einer vorausschauenden Stadt- und Wohnraumentwicklung zu verankern.

**Altersgerechtes
Wohnen als Quer-
schnittsaufgabe**

Fazit

Die Haushaltsstruktur in Sachsen-Anhalt ist stark von kleinen und älteren Haushalten geprägt. Fast vier Fünftel aller Haushalte bestehen aus ein bis zwei Personen, was den Trend zu kleineren Lebensgemeinschaften und veränderten Familienmodellen widerspiegelt. Besonders deutlich zeigt sich die demografische Alterung: Rund 30 % aller Haushalte werden ausschließlich von Senioren geführt. Diese Entwicklung beeinflusst die Wohnraumnachfrage, die Anforderungen an den Gebäudebestand und die Ausgestaltung der Infrastruktur maßgeblich. Viele ältere Menschen leben in Wohnungen, die nicht altersgerecht oder energetisch modernisiert sind, wünschen sich jedoch, möglichst lange im vertrauten Wohnumfeld zu verbleiben. Daraus ergibt sich ein wachsender Bedarf an altersgerechtem, bezahlbarem und anpassbarem Wohnraum, vor allem im Bestand und innerhalb gewachsener Quartiere. Zugleich nimmt der Bedarf an quartiersbezogenen Dienstleistungen, Versorgungsangeboten und Mobilitätslösungen zu, um die Teilhabe im Alter zu sichern.

**Kleine und ältere
Haushalte prägen
den Wohnungs-
markt**

Für die Wohnungspolitik bedeutet dies, altersgerechtes Wohnen nicht isoliert, sondern als integralen Bestandteil einer zukunftsfähigen Stadt- und Regionalentwicklung zu begreifen. Neben baulichen Anpassungen gewinnen wohnbegleitende Dienstleistungen, neue Wohn- und Pflegearrangements sowie sozialräumliche Konzepte zunehmend an Bedeutung. Insbesondere gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnformen können dazu beitragen, soziale Teilhabe zu stärken und Einsamkeit im Alter vorzubeugen. Entscheidend ist dabei ein integrierter Ansatz, der kommunale Planung, Wohnungswirtschaft, Sozial- und Pflegeakteure verbindet, um älteren Menschen ein selbstbestimmtes Leben im vertrauten Umfeld zu ermöglichen und gleichzeitig die soziale Stabilität und Zukunftsfähigkeit der Städte und Gemeinden in Sachsen-Anhalt zu sichern.

**Altersgerechtes
Wohnen als Zu-
kunftsaufgabe**

3. ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSANGEBOTS

Struktur und Qualität des Angebots prägen den Markt

Das Wohnungsangebot bildet das Fundament jedes funktionierenden Wohnungsmarktes und spiegelt die strukturellen, demografischen und wirtschaftlichen Entwicklungen einer Region wider. Umfang und Zusammensetzung des Bestandes, die Dynamik der Bautätigkeit sowie der Zustand und die Verfügbarkeit bestehender Wohnungen bestimmen maßgeblich, in welchem Umfang die Nachfrage gedeckt werden kann. In Sachsen-Anhalt steht das Wohnungsangebot im Spannungsfeld zwischen rückläufiger Bevölkerungszahl, steigenden Anforderungen an Energieeffizienz und Barrierereduzierung sowie einem sich wandelnden Nachfrageverhalten. Diese Faktoren beeinflussen nicht nur das quantitative Angebot, sondern zunehmend auch die qualitative Ausrichtung des Wohnungsmarktes.

Wohnungsmarkt im Spannungsfeld von Wachstum und Anpassung

Die Analyse der Angebotsentwicklung verdeutlicht, dass Neubau, Leerstand, Modernisierung und die Schaffung barrierereduzierter Wohnformen in enger Wechselwirkung stehen. Während in Wachstumsregionen die Bereitstellung zusätzlichen Wohnraums im Vordergrund steht, gewinnt in schrumpfenden Räumen die Aktivierung und Anpassung des Bestands an Bedeutung. Der demografische Wandel und die Alterung der Bevölkerung erhöhen zugleich den Bedarf an altersgerechtem und bedarfsgerechtem Wohnraum. Damit wird deutlich: Die Entwicklung des Wohnungsangebots ist ein zentraler Indikator für die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes und entscheidend für die Zukunftsfähigkeit des Landes Sachsen-Anhalt.

3.1 Wohnungsbau

Kostenentwicklung dämpft Bauvolumen

Der Wohnungsbau in Sachsen-Anhalt war über viele Jahre hinweg maßgeblich vom Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) geprägt. Zwischen 2008 und 2020 war in diesem Bereich ein kontinuierlicher Anstieg der Baufertigstellungen und Baugenehmigungen zu beobachten (vgl. Abb. 13). Diese Entwicklung spiegelte einen stabilen Neubauemarkt wider, der insbesondere auf individuelle Wohnwünsche im ländlich geprägten Raum reagierte. Ab dem Jahr 2021 zeigen sich jedoch markante Rückgänge: Die Zahl der Baugenehmigungen im EZFH-Segment sank deutlich, was seit 2022 auch spürbar auf die Fertigstellungen durchschlägt. Diese Entwicklung deutet auf strukturelle Herausforderungen hin, die unter anderem durch steigende Baukosten, verschärfte Kreditvergaben sowie wirtschaftliche Unsicherheiten im Zuge multipler Krisen beeinflusst werden.

Individueller Wohnbau unter Druck

Der Rückgang im EZFH-Segment fällt besonders deutlich aus, da dieses Segment bislang das Baugeschehen in Sachsen-Anhalt dominierte. Während die Fertigstellungen bis 2022 ein vergleichsweise hohes Niveau hielten, bricht die Genehmigungstätigkeit seitdem stark ein. Die Ursachen sind vielfältig: Neben einem zurückhaltenden Investitionsklima infolge hoher Zinsen und Materialkosten wirken auch veränderte Präferenzen junger Haushalte sowie demografische Trends dämpfend auf die Nachfrage nach individuellen Neubauten. Die rückläufigen Zahlen deuten darauf hin, dass viele potenzielle Bauherren aktuell von einem Bauvorhaben Abstand nehmen oder dieses auf unbestimmte Zeit verschieben.

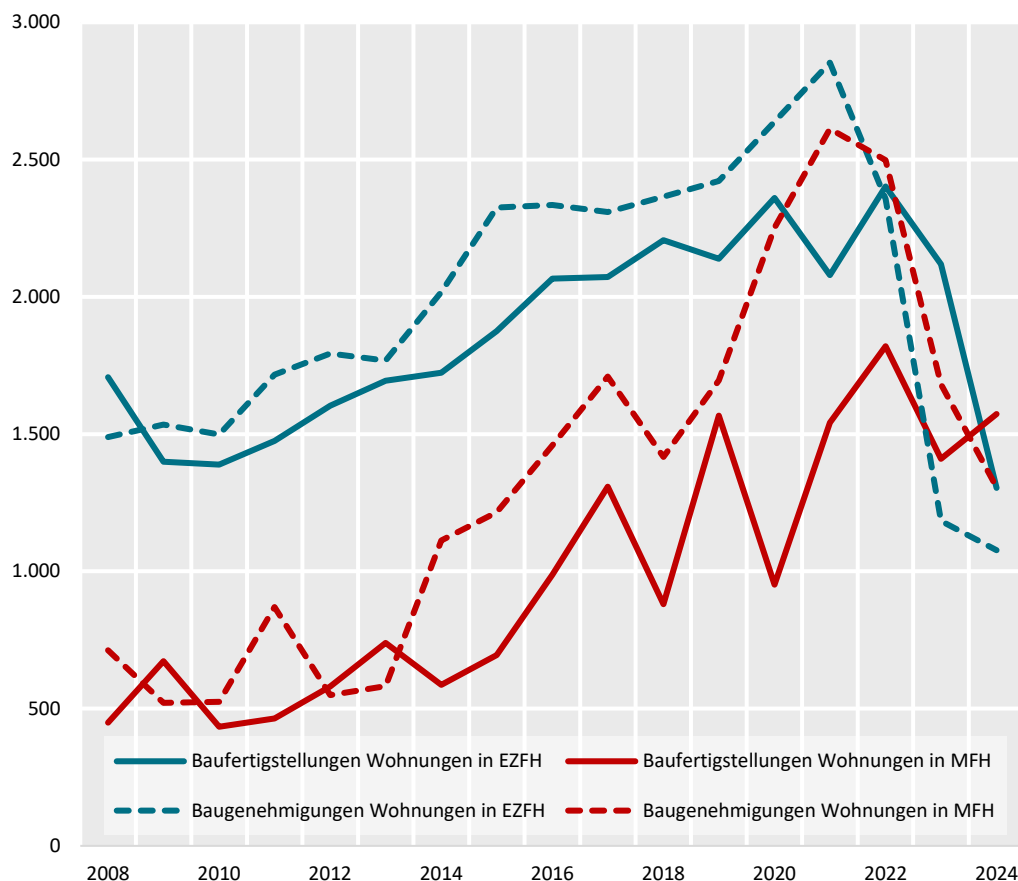


Abb. 13: Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) sowie Mehrfamilienhäusern (MFH) 2008-2024 (jeweils 31.12.); eigene Darstellung der CIMA.

Der Bau von Mehrfamilienhäusern (MFH) war in Sachsen-Anhalt über den Betrachtungszeitraum hinweg durch stärkere Schwankungen gekennzeichnet. Zwischen 2013 und 2021 stieg die Zahl der Baugenehmigungen deutlich an und erreichte einen Höhepunkt im Jahr 2021 (vgl. Abb. 13). Die nachfolgende Entwicklung ist jedoch von einem deutlichen Rückgang geprägt. Diese Dynamik überträgt sich oft mit zeitlicher Verzögerung auch auf die Fertigstellungszahlen. Die Auswirkungen auf das Mietwohnungsangebot könnten insbesondere in stark nachgefragten städtischen Quartieren erheblich sein, da der Geschosswohnungsbau hier eine zentrale Rolle bei der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums spielt. Infolge des aktuellen Einbruchs bei den Genehmigungen drohen dort mittelfristig Angebotsengpässe im preisgedämpften Segment.

Volatilität prägt den Mehrfamilienhausbau

Die jüngste Entwicklung im Wohnungsbau deutet auf eine bevorstehende Phase verhaltener Bautätigkeit in Sachsen-Anhalt hin. Besonders der deutliche Einbruch bei den Baugenehmigungen stellt einen Frühindikator für ein weiter rückläufiges Neubauvolumen dar. Die Kombination aus wirtschaftlichen Unsicherheiten, gestiegenen Baukosten und veränderten Rahmenbedingungen im Finanzierungs- und Förderbereich erschwert sowohl privaten als auch institutionellen Akteuren die Investitionsentscheidungen.

Einbruch bei Baugenehmigungen als Frühwarnsignal

Angesichts knapper Ressourcen und einer angespannten Baukonjunktur gewinnt zudem die strategische Ausrichtung auf den bestehenden Wohnungsbestand an Bedeutung. Durch kontinuierliche Sanierungen und Modernisierungen lassen sich zusätzliche

Sanierung als strategische Ergänzung zum Neubau

Wohnraumpotenziale erschließen und zugleich klimapolitische Ziele erreichen – insbesondere in gut angebundenen, nachgefragten Lagen.

Deutlicher Anstieg der Baukosten seit 2021

Die jüngsten Entwicklungen am Bau- und Finanzierungsmarkt zählen zu den zentralen Faktoren, die die Wohnungsbauaktivität in Sachsen-Anhalt seit 2022 spürbar beeinträchtigen. Wie Abbildung 14 zeigt, haben sich die Baukosten für Wohngebäude deutlich erhöht. Zwischen 2021 und 2024 sind die Preise für Neubauten sowie für die Instandhaltung von Wohngebäuden ohne Schönheitsreparaturen erheblich angestiegen. Diese Dynamik ist auf mehrere Ursachen zurückzuführen: Preissteigerungen bei Baumaterialien, Engpässe in den Lieferketten, gestiegene Lohnkosten im Baugewerbe sowie höhere Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden spielen dabei eine zentrale Rolle. Im Vergleich zu den allgemeinen Verbraucherpreisen, die im Zuge der Inflation ebenfalls angestiegen sind, fällt die Steigerungsrate bei den Baupreisen besonders stark aus – ein Indiz für die spezifischen Herausforderungen im Bausektor.

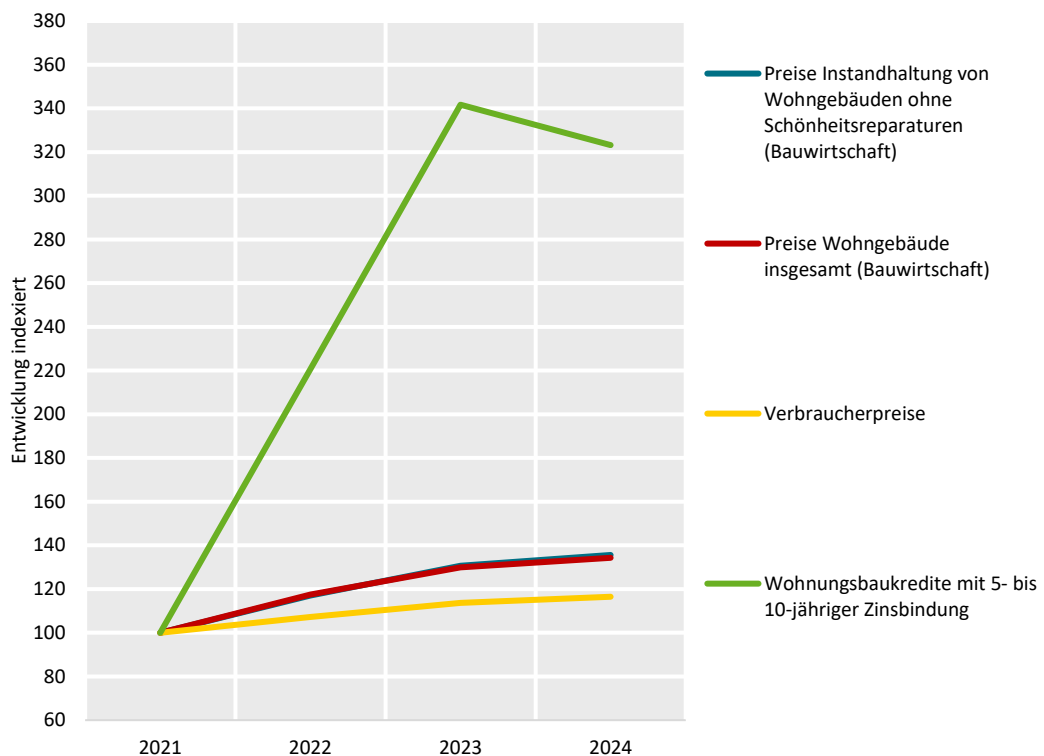


Abb. 14: Entwicklung von Verbraucher- und Bauleistungspreisen in Sachsen-Anhalt sowie Zinssätzen für Wohnungsbaukredite in Deutschland 2021-2024; eigene Darstellung der CIMA.

Regulierungsdichte als Kostentreiber

Neben den Preissteigerungen bei Materialien und Löhnen tragen auch die stetig wachsenden technischen und rechtlichen Anforderungen maßgeblich zur Kostenentwicklung im Wohnungsbau bei. In den vergangenen Jahren hat sich eine deutliche Verdichtung von Vorschriften und Normen vollzogen, die sämtliche Bauphasen – von der Planung bis zur Ausführung – beeinflusst. Insbesondere strengere Vorgaben zu Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Brand- und Schallschutz sowie zur ressourcenschonenden Bauweise führen zu einem höheren technischen Aufwand und damit zu steigenden Gesamtinvestitionen.

Die Bauwirtschaft sieht sich zunehmend mit einer komplexen Regelarchitektur konfrontiert, die von europäischen und nationalen Normen über das Gebäudeenergiegesetz (GEG) bis hin zu kommunalen Festsetzungen in Bebauungsplänen reicht. Diese Regulierungsdichte erhöht nicht nur die Anforderungen an Planung, Genehmigung und Dokumentation, sondern wirkt sich unmittelbar auf die Baukosten aus. Im Ergebnis wird der finanzielle Spielraum insbesondere für kleinere Bauprojekte und private Bauherren enger, was die ohnehin verhaltene Neubautätigkeit zusätzlich bremst.

Steigende Anforderungen bremsen Neubautätigkeit

Neben den Baupreisen und Regularien beeinflusst vor allem die Zinsentwicklung das Investitionsverhalten auf dem Wohnungsmarkt. Während bis vor einigen Jahren historisch niedrige Zinsen günstige Finanzierungen ermöglichten, setzte ab 2021 ein markanter Zinsanstieg ein. Die Zinssätze für Wohnungsbaukredite mit fünf- bis zehnjähriger Zinsbindung verdreifachten sich binnen kurzer Zeit – mit erheblichen Auswirkungen auf die Kreditkonditionen sowohl für private Bauwillige als auch für professionelle Akteure wie Wohnungsunternehmen oder Investoren. Diese abrupte Verschärfung der Finanzierungsbedingungen führte in Kombination mit den stark gestiegenen Baukosten zu einem Investitionsstau im Wohnungsneubau – insbesondere im preissensiblen Mietwohnungssegment. Projekte werden verschoben oder verworfen, da Wirtschaftlichkeit unter den neuen Rahmenbedingungen oft nicht mehr gegeben ist.

Zinswende verändert Finanzierungsbedingungen

Die Gleichzeitigkeit dieser Entwicklungen – Kostensteigerungen, Inflationsdruck und Zinswende – hat sich zu einem strukturellen Hemmnis für die Bautätigkeit entwickelt. Besonders betroffen sind Haushalte mit begrenzten finanziellen Spielräumen, die kaum noch Zugang zu tragfähigen Kreditkonditionen haben. Aber auch institutionelle Projektentwickler müssen zunehmend mit hohen Eigenkapitalquoten kalkulieren oder Investitionsentscheidungen angesichts der Unsicherheiten aufschieben. Um die Investitionsfähigkeit wieder zu stärken, sind vor allem planungssichere Rahmenbedingungen und der Abbau bürokratischer Hürden erforderlich, ergänzend können gezielte Förderimpulse unterstützen. Gleichzeitig gewinnt die Bestandsentwicklung – etwa durch Sanierung und Modernisierung – als kurzfristig aktivierbares Wohnraumpotenzial an Bedeutung.

Bestandsentwicklung gewinnt an Relevanz

Fazit

Der Wohnungsmarkt in Sachsen-Anhalt befindet sich in einer Phase deutlicher struktureller Umbrüche. Nach Jahren stabiler Bautätigkeit, insbesondere im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser, führen steigende Baukosten, verschärfte Finanzierungsbedingungen und eine zunehmende Regulierungsdichte seit 2021 zu einer spürbaren Verlangsamung des Neubaus. Besonders der Rückgang bei den Baugenehmigungen signalisiert eine anhaltende Investitionszurückhaltung sowohl privater als auch institutioneller Akteure. Die Zinswende und die dynamische Kostenentwicklung haben das Investitionsklima erheblich belastet und die Wirtschaftlichkeit vieler Projekte infrage gestellt – mit potenziell spürbaren Folgen für das Wohnungsangebot der kommenden Jahre.

Baukosten und Zinswende bremsen Wohnungsbau

Angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen rückt die qualitative Weiterentwicklung des vorhandenen Wohnungsbestands stärker in den Fokus. Sanierungen, Nachverdichtungen und Umnutzungen bieten die Chance, Wohnraum zu sichern und zugleich klimapolitische Ziele zu verfolgen. Langfristig wird die Wohnungspolitik stärker auf Qualität, Energieeffizienz und soziale Ausgewogenheit statt auf quantitatives Wachstum setzen müssen.

Wohnungsbestand im Mittelpunkt

3.2 Wohnungsbestand

Wohnungsbestand als Basis künftiger Marktentwicklung

Der Wohnungsbestand bildet das Fundament des sachsen-anhaltischen Wohnungsmarktes und reflektiert zugleich die langfristigen Entwicklungen von Demografie, Wirtschaft und Siedlungsstruktur. Seine Struktur entscheidet wesentlich darüber, wie anpassungsfähig der Wohnungsmarkt auf aktuelle und zukünftige Herausforderungen reagieren kann. Die Alterung der Bevölkerung, die Zunahme kleinerer Haushalte und ausgeprägte regionale Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung verändern die Anforderungen an Größe, Zuschnitt und Lage von Wohnungen. Gleichzeitig steigen die energetischen und klimabezogenen Standards, sodass umfassende Modernisierungs- und Anpassungsprozesse notwendig werden.

Qualitative Bestandsentwicklung im Fokus

Vor diesem Hintergrund rückt die qualitative Weiterentwicklung des Bestands zunehmend in den Mittelpunkt der wohnungspolitischen Aufgaben. Der Erhalt, die Anpassung und die energetische Ertüchtigung bestehender Gebäude sind in vielen Regionen zentrale Voraussetzungen für eine nachhaltige und zukunftsfähige Wohnraumentwicklung. Angesichts des demografischen Rückgangs gewinnt zudem die Frage an Bedeutung, in welchen Räumen Modernisierung und Aktivierung des Bestands im Vordergrund stehen und wo Rückbau, Nachnutzung oder funktionale Neuordnungen erforderlich sind.

Bestandsanalyse als Planungsgrundlage

Da investive Maßnahmen im Bestand langfristige Wirkungen entfalten, kommt der Analyse seiner Struktur, Alterszusammensetzung und räumlichen Verteilung eine besondere Bedeutung zu. Sie liefert die Grundlage, um wohnungspolitische Strategien präzise auf die jeweiligen regionalen Ausgangsbedingungen auszurichten und die Zukunftsfähigkeit der Wohnungsversorgung in Sachsen-Anhalt nachhaltig zu sichern.



Abb. 15: Innerstädtischer Wohnungsbestand in Stendal mit einer Mischung aus historischen und modernisierten Gebäuden – exemplarisch für die vielfältigen Bestandsstrukturen in Sachsen-Anhalt; Quelle: Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt.

Wohnungen

Der Wohnungsbestand Sachsen-Anhalts umfasst insgesamt 1.240.308 Wohnungen (Stand 2024; vgl. Abb. 16, rechts), die sich auf 584.835 Wohngebäude verteilen (einschließlich Wohnheime). Von den rund 585.000 Wohngebäuden in Sachsen-Anhalt entfallen etwa drei Viertel auf Einfamilienhäuser (vgl. Abb. 16, links), was die starke Prägung des Bestands durch kleinteilige Eigentumsstrukturen verdeutlicht. Der Großteil der Wohnungen befindet sich jedoch in Mehrfamilienhäusern mit drei oder mehr Wohneinheiten, die den städtischen Mietwohnungsmarkt prägen. Diese Struktur verdeutlicht die Zweiteilung des sachsen-anhaltischen Wohnungsmarktes: Während der Gebäudebestand stark durch Einfamilienhäuser und individuelle Eigentumsformen geprägt ist, entfällt der überwiegende Teil des Wohnungsbestands auf Mehrfamilienhäuser.

Dualer Wohnungsmarkt in Sachsen-Anhalt

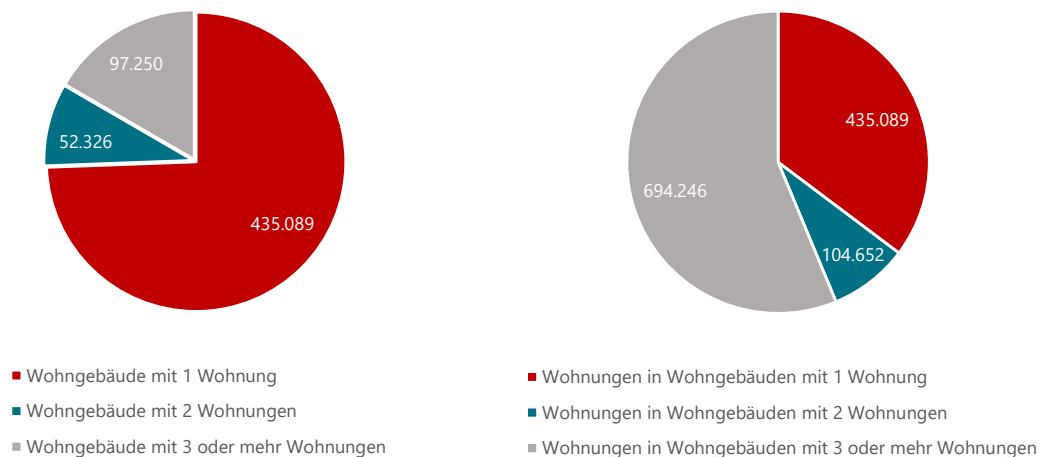


Abb. 16: Wohngebäude sowie Wohnungen in Wohngebäuden in Sachsen-Anhalt 2024 (ohne Wohnheime); eigene Darstellung der CIMA.

Der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) an allen Wohnungen liegt in Sachsen-Anhalt nur geringfügig unter dem bundesweiten Durchschnitt (vgl. Abb. 17) und verdeutlicht die weiterhin starke Bedeutung dieser Wohnform im Land. Besonders ausgeprägt ist der EZFH-Anteil in den ländlich geprägten Landkreisen Altmarkkreis Salzwedel, Börde und Jerichower Land, wo freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften das typische Siedlungsbild bestimmen. Diese hohen Werte spiegeln die vorherrschende Eigenheimorientierung sowie die vergleichsweise großzügigen Flächenpotenziale in diesen Regionen wider. Deutlich unter dem Landesschnitt liegen dagegen die kreisfreien Städte Halle (Saale), Magdeburg und Dessau-Roßlau. Hier dominiert aufgrund dichter Bebauungsstrukturen und eines höheren Anteils an Mehrfamilienhäusern der urbane Mietwohnungsmarkt. Die Unterschiede zwischen Stadt und Land veranschaulichen die strukturelle Zweiteilung des sachsen-anhaltischen Wohnungsmarktes – zwischen kleinteiligem, eigentumsorientiertem Wohnen in ländlichen Gebieten und verdichteten, überwiegend mietdominierten Wohnformen in den urbanen Zentren.

Stadt-Land-Gefälle beim EZFH-Anteil

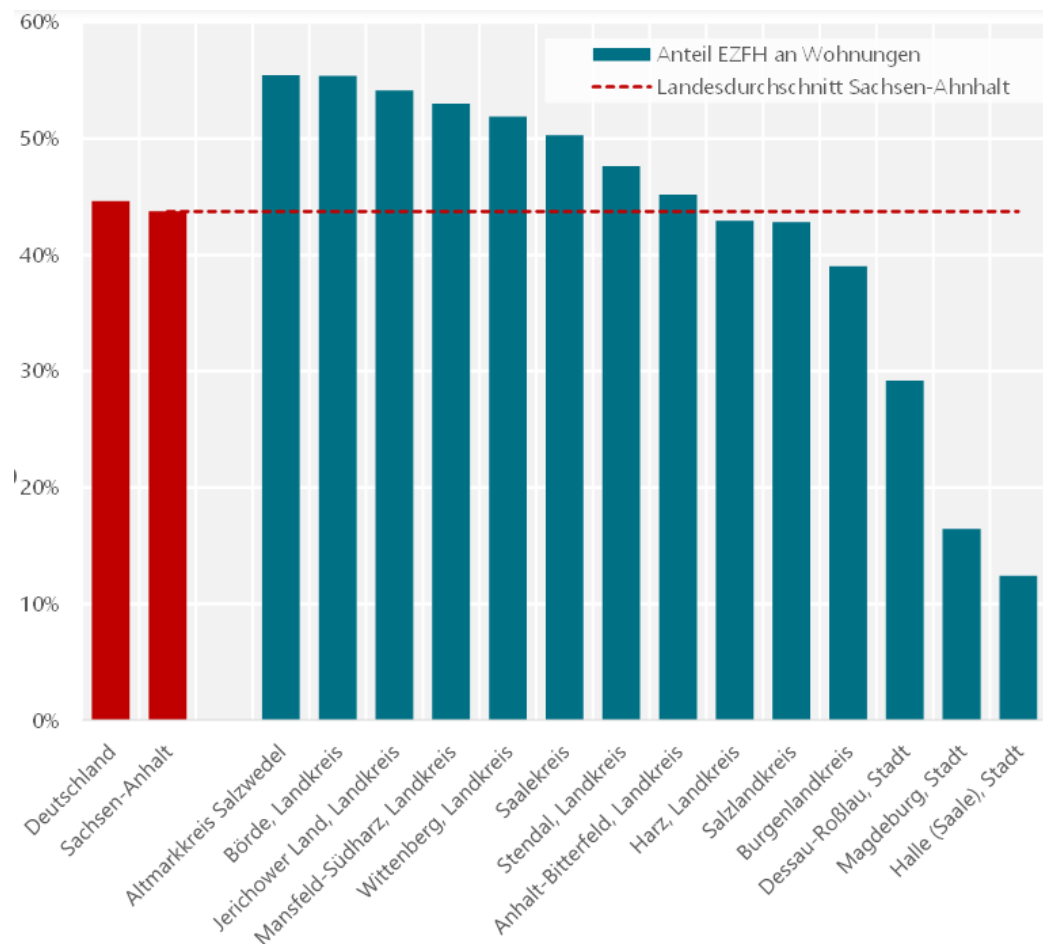


Abb. 17: Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser an allen Wohnungen in den Landkreisen und kreisfreien Städten Sachsen-Anhalts 2024 (ohne Wohnheime); eigene Darstellung der CIMA.

Gebäude

Hoher EZFH-Anteil an Gebäuden

Der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) an allen Wohngebäuden in Sachsen-Anhalt zeigt eine deutliche Präferenz für diese Bauform. Mit 83,4 % liegt das Land nahezu auf Bundesniveau (82,2 %) und unterstreicht damit die zentrale Bedeutung dieser Gebäudetypen für den sachsen-anhaltischen Wohnungsmarkt (vgl. Abb. 18). Die Grafik veranschaulicht den Anteil der EZFH an allen Wohngebäuden in den Landkreisen und kreisfreien Städten des Landes im Jahr 2024 (ohne Wohnheime). Im Vergleich zu den Anteilen der Ein- und Zweifamilienhäuser an allen Wohnungen fällt die Spannweite innerhalb der Landkreise und kreisfreien Städte hier geringer aus, was auf eine insgesamt homogenere Gebäudestruktur hinweist.

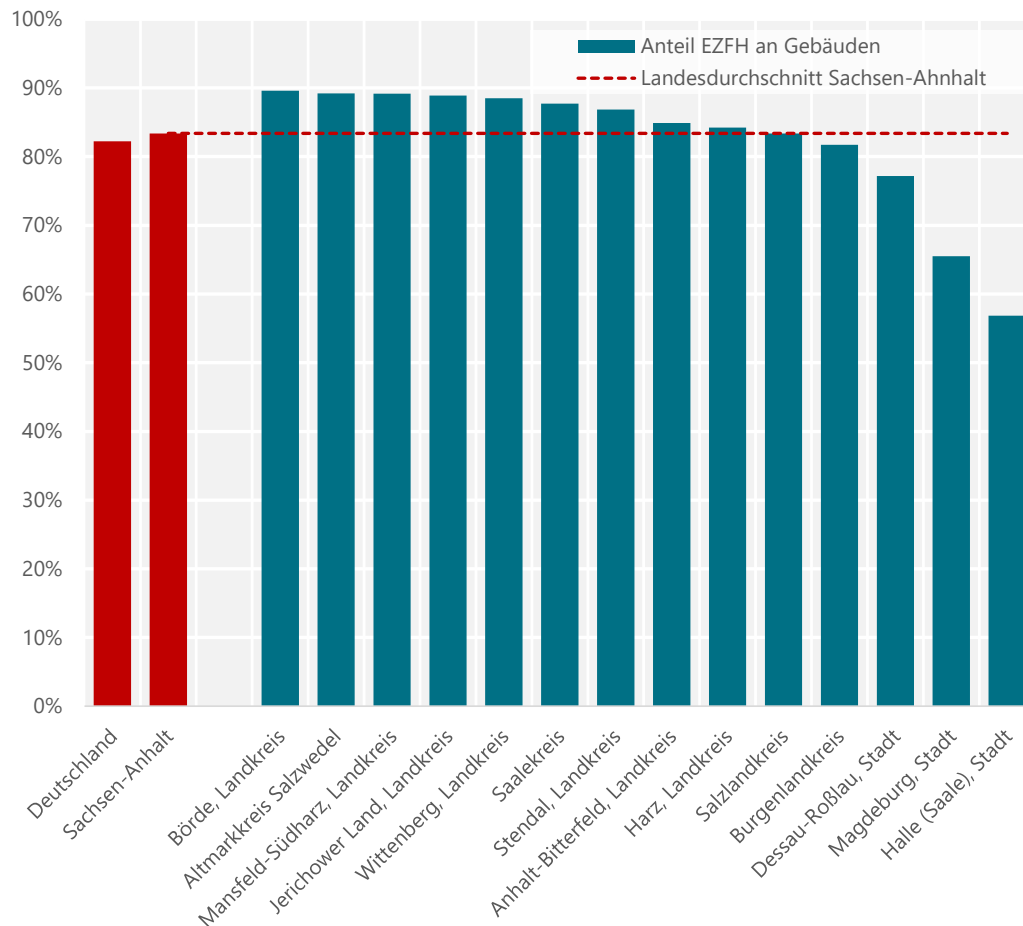


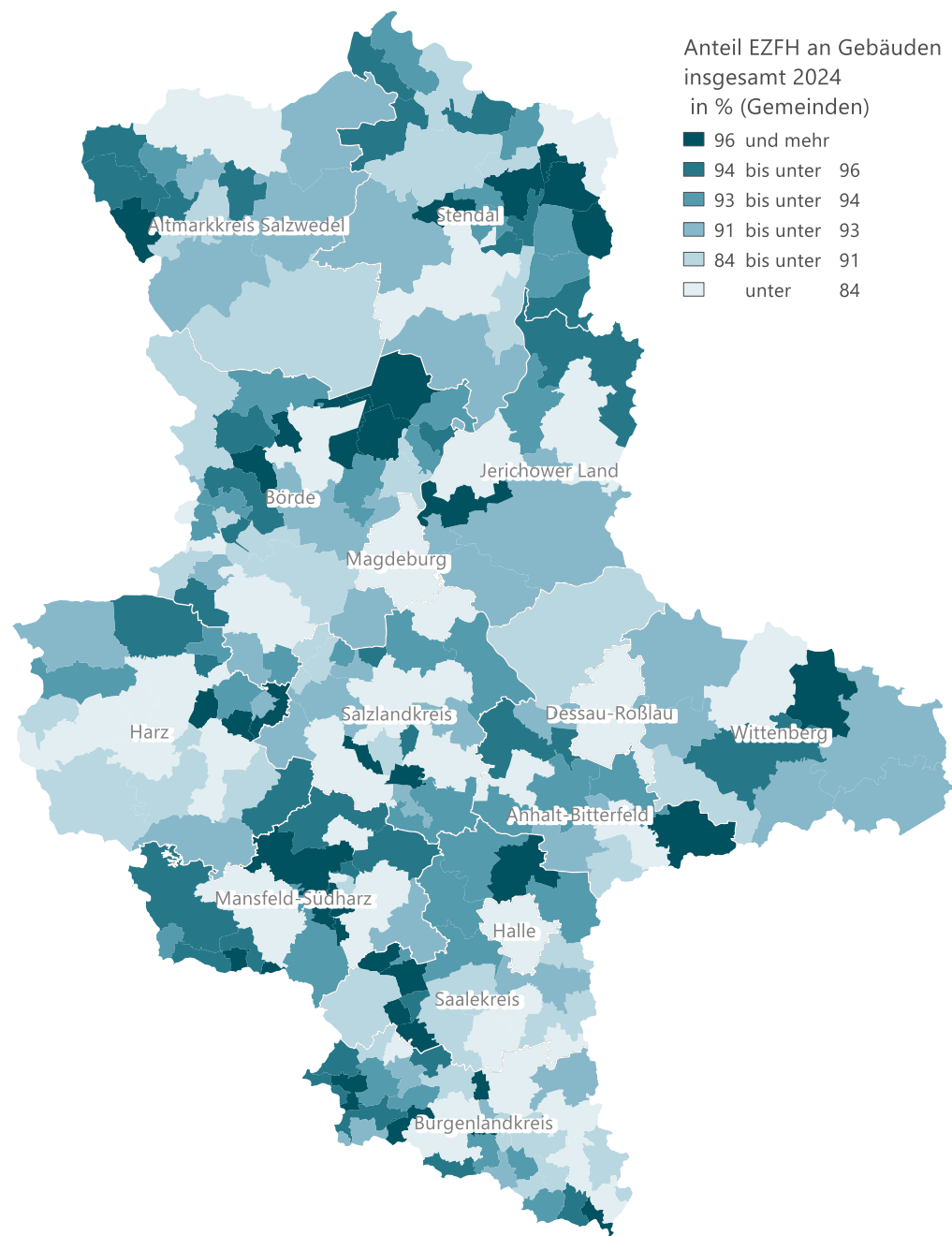
Abb. 18: Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an allen Wohngebäuden in den Landkreisen und kreisfreien Städten Sachsen-Anhalts 2024 (ohne Wohnheime); eigene Darstellung der CIMA.

Besonders in den ländlichen Räumen Sachsen-Anhalts – wie beispielsweise in den Landkreisen Börde (89,6 %), Altmarkkreis Salzwedel (89,2 %) und Mansfeld-Südharz (89,2 %) – liegt der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich über dem Landesdurchschnitt (vgl. Abb. 17). In den städtischen Räumen, etwa in den kreisfreien Städten Halle (Saale) (56,8 %) und der Landeshauptstadt Magdeburg (65,5 %), fällt dieser Anteil dagegen spürbar geringer aus. Dies ist auf die dort übliche dichtere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zurückzuführen. Die regionalen Unterschiede verdeutlichen die Struktur des sachsen-anhaltischen Wohnungsmarktes: Während ländliche Gebiete überwiegend von freistehenden Häusern geprägt sind, dominieren in urbanen Räumen kompaktere, mehrgeschossige Wohnformen (vgl. Karte 7).

Dieser hohe Anteil an EZFH hat erhebliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Er begünstigt insbesondere Eigentumswohnen und beeinflusst die Nachfrage nach entsprechenden Bau- und Sanierungsmaßnahmen. Zugleich wirft die Alterung der Bevölkerung Fragen nach der zukünftigen Nutzung und Anpassung dieser Gebäude auf, insbesondere in Regionen mit Bevölkerungsrückgang.

Einfamilienhäuser dominieren vor allem ländliche Räume

Hoher Anteil an EZFH stellt Herausforderungen



Karte 7: Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an allen Wohngebäuden in Sachsen-Anhalt 2024; eigene Darstellung der CIMA. Kartengrundlage: infas360.

Wohngebäude überwiegend in privatem Besitz

Die Eigentumsstrukturen der Wohngebäude in Sachsen-Anhalt sind überwiegend von privaten Besitzverhältnissen geprägt. Mit einem Anteil von 84,7 % befinden sich die meisten Gebäude in privater Hand (vgl. Abb. 19), was nahezu dem bundesweiten Durchschnitt von 84,9 % entspricht und die zentrale Rolle privater Eigentümer auf dem Wohnungsmarkt des Landes verdeutlicht. Die zweitgrößte Eigentümergruppe bilden Gemeinschaften von Wohnungseigentümern, die 5,9 % der Gebäude ausmachen. Wohnungsgenossenschaften sowie kommunale Wohnungsunternehmen sind mit jeweils 3,2 % und 3,3 % nahezu gleich stark vertreten, was auf eine moderate Präsenz genossenschaftlicher und öffentlich organisierter Eigentumsformen hinweist.

Eigentumsform des Gebäudes	Anzahl	%
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern	35.140	5,9
Privatperson/-en	502.743	84,7
Wohnungsgenossenschaft	18.930	3,2
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	19.679	3,3
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	10.141	1,7
anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	5.447	0,9
Bund oder Land	376	0,1
Organisation ohne Erwerbszweck	1.279	0,2
insgesamt	593.737	100

Abb. 19: Eigentumsform der Wohngebäude in Sachsen-Anhalt; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Statistische Landesämter und des Bundes).

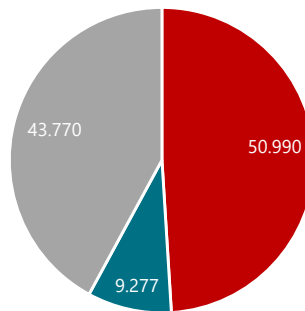
Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen spielen bei der Eigentumsform eines Gebäudes mit 1,7 % eine untergeordnete Rolle, ebenso wie andere privatwirtschaftliche Unternehmen, die 0,9 % ausmachen. Der Einfluss von Bund und Land ist mit nur 0,1 % minimal, und Organisationen ohne Erwerbszweck besitzen ebenfalls lediglich 0,2 % der Wohngebäude. Die Dominanz des privaten Sektors, insbesondere einzelner Privatpersonen, unterstreicht die Struktur des Wohnungsmarktes in Sachsen-Anhalt, die sich deutlich von einem stärker institutionellen Eigentum unterscheidet, wie es in anderen Bundesländern teils ausgeprägter ist.

Unternehmen und Institutionen bei Gebäuden marginal

Wohnflächen

Die durchschnittliche Wohnfläche ist ein zentraler Indikator zur Beschreibung der Wohnverhältnisse und Nutzungsstrukturen innerhalb eines Wohnungsmarktes. Sie verdeutlicht, wie sich Wohnformen, Haushaltsgrößen und bauliche Strukturen regional unterscheiden und entwickeln. Veränderungen der durchschnittlichen Wohnfläche geben Aufschluss über demografische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Trends, etwa den Anstieg kleinerer Haushalte, den Wandel der Wohnansprüche oder die Verfügbarkeit geeigneter Wohnangebote. Unterschiede in der Wohnflächengröße spiegeln zugleich räumliche Disparitäten wider: In verdichteten städtischen Räumen sind kleinere Wohnungen häufiger anzutreffen, während in ländlich geprägten Regionen größere Flächen oft mit einem höheren Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern einhergehen. Für die Analyse des Wohnungsmarktes in Sachsen-Anhalt liefert die Betrachtung der Wohnflächen damit wichtige Hinweise auf strukturelle Unterschiede und Entwicklungen im Bestand und in der Wohnraumnutzung.

Wohnflächen als Spiegel der Wohnverhältnisse



- Wohnfläche in Wohngebäuden mit 1 Wohnung
- Wohnfläche in Wohngebäuden mit 2 Wohnungen
- Wohnfläche in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen

Abb. 20: Wohnfläche je Wohnung in den Landkreisen und kreisfreien Städten Sachsen-Anhalts 2024; eigene Darstellung der CIMA.

Wohnflächenstruktur von EZFH geprägt

Die Verteilung der gesamten Wohnfläche in Sachsen-Anhalt verdeutlicht die zentrale Rolle der Ein- und Zweifamilienhäuser für den landesweiten Wohnungsbestand (vgl. Abb. 20). Von den insgesamt rund 100 Millionen m² Wohnfläche entfallen etwa 50,99 Millionen m² auf Wohngebäude mit nur einer Wohnung und weitere 9,28 Millionen m² auf Gebäude mit zwei Wohnungen. Damit werden fast 60 % der gesamten Wohnfläche in Sachsen-Anhalt in Ein- und Zweifamilienhäusern genutzt. Die verbleibenden rund 43,77 Millionen m² entfallen auf Mehrfamilienhäuser mit drei oder mehr Wohneinheiten, die vor allem den städtischen Mietwohnungsmarkt prägen (vgl. Abb. 21). Diese Struktur unterstreicht die starke Bedeutung der kleinteiligen Eigentumsformen und den hohen Anteil an individuell genutztem Wohnraum im Land.



Abb. 21: Städtischer Wohnraum in Dessau-Roßlau mit hohem Anteil an Mehrfamilienhäusern und kompakter Bebauung, die zu vergleichsweise geringen durchschnittlichen Wohnflächen beiträgt; Quelle: Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt.

Innerhalb Sachsen-Anhalts zeigen sich deutliche regionale Unterschiede in der durchschnittlichen Wohnungsgröße (vgl. Abb. 22). Besonders kleine durchschnittliche Wohnflächen finden sich in den Großstädten Halle (Saale) (67,0 m²) und Magdeburg (70,8 m²). Ursache hierfür ist der höhere Anteil kleinerer Wohneinheiten, insbesondere Ein- und Zweizimmerwohnungen, die in urbanen Gebieten aufgrund dichter Bebauung und einer stärkeren Nachfrage nach kompaktem Wohnraum häufiger vorkommen. Eine ähnliche Situation zeigt sich in der Stadt Dessau-Roßlau (76,5 m²), wo der hohe Anteil an Mehrfamilienhäusern und Gebäuden in Plattenbauweise ebenfalls zu geringeren Durchschnittsflächen führt.

Urbane Räume mit kompaktem Wohnraum

Deutlich größere Wohnungen weisen dagegen die ländlich geprägten Regionen wie der Altmarkkreis Salzwedel (96,6 m²) und der Landkreis Börde (93,7 m²) auf. Diese Werte übertreffen teilweise den Bundesdurchschnitt und spiegeln die Dominanz von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie den geringeren Anteil an Mietwohnungen in diesen Regionen wider. Auch innerhalb der ländlich geprägten Landkreise zeigen sich jedoch Unterschiede: Während in den Klein- und Mittelstädten tendenziell kleinere durchschnittliche Wohnflächen vorherrschen, verfügen die dörflichen Gebiete über deutlich großzügigere Wohnungen. Damit verdeutlicht sich das typische Stadt-Land-Gefälle auch im kleinräumigen Maßstab – von kompakten Wohnformen in städtischen Zentren bis hin zu weitläufigeren Wohnflächen in den ländlichen Orten.

Größere Wohnungen im ländlichen Raum

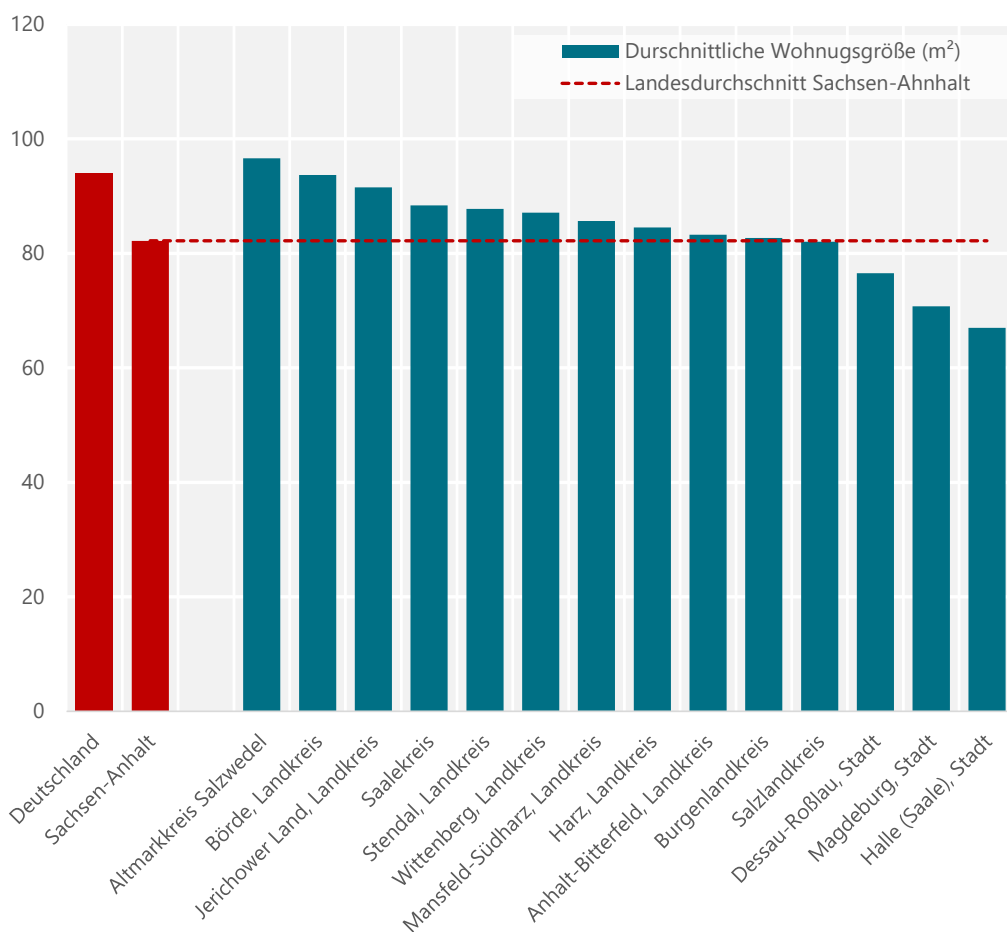


Abb. 22: Wohnfläche je Wohnung in den Landkreisen und kreisfreien Städten Sachsen-Anhalts 2024; eigene Darstellung der CIMA.

Energie

Heizstruktur prägt Energieverbrauch und Klimabilanz

Die Ausstattung der Wohnungen mit Heizungsanlagen und die verwendeten Energieträger zählen zu den zentralen Indikatoren für den energetischen Zustand und die Zukunftsfähigkeit des Gebäudebestandes. Sie geben Aufschluss darüber, in welchem Umfang moderne, effiziente und klimafreundliche Heizsysteme bereits verbreitet sind und wo noch Nachholbedarf besteht. Da Heizung und Warmwasserbereitung den größten Anteil des Energieverbrauchs in privaten Haushalten ausmachen, ist die Heizstruktur ein wesentlicher Einflussfaktor auf Energieeffizienz, CO₂-Bilanz und Wohnkostenentwicklung.

Heizungsstruktur spiegelt Modernisierungsstand wider

Die Analyse der Heizungsarten und Energieträger in Sachsen-Anhalt ermöglicht damit eine differenzierte Bewertung des energetischen Modernisierungsstandes im Wärme-markt. Sie zeigt, inwieweit der Wohnungsbestand auf die energie- und klimapolitischen Zielsetzungen – insbesondere den schrittweisen Ausstieg aus fossilen Energieträgern und den Ausbau erneuerbarer Wärmequellen – vorbereitet ist. Zugleich spiegeln sich in den Daten baustrukturelle Besonderheiten und historische Entwicklungslinien wider: So prägen etwa der hohe Anteil zentral beheizter Gebäude und die überdurchschnittliche Nutzung von Fernwärme die Wärmestruktur vieler Städte in Sachsen-Anhalt, während in ländlichen Räumen noch häufiger dezentrale oder traditionelle Heizsysteme genutzt werden.

Heizungsart

Zentralheizung dominiert, aber unter Bundesschnitt

Die Heizungsarten in Sachsen-Anhalt weisen zum Teil deutliche Unterschiede im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt auf. Insgesamt sind 59,2 % der Wohnungen im Land mit einer Zentralheizung ausgestattet, womit diese Heizungsart klar dominiert (vgl. Abb. 23). Im bundesweiten Durchschnitt fällt der Anteil mit 70,2 % jedoch noch höher aus. Ein markanter Unterschied zeigt sich bei der Nutzung von Fernheizungen. Während bundesweit 15,1 % der Wohnungen über Fernwärme beheizt werden, liegt der Anteil in Sachsen-Anhalt bei deutlich höheren 25,6 %. Diese Diskrepanz ist unter anderem auf den höheren Anteil an Wohngebäuden mit Fernwärmeanschlüssen in urbanen Gebieten wie beispielsweise Halle (Saale) und Magdeburg zurückzuführen.

Heizungsart	Anzahl ST	%	Anzahl TH	%	Anzahl D	%
Fernheizung (Fernwärme)	323.308	25,6	259.550	22,2	6.491.890	15,1
Etagenheizung	107.762	8,5	97.819	8,4	3.801.799	8,8
Blockheizung	19.682	1,6	19.811	1,7	696.482	1,6
Zentralheizung	747.770	59,2	718.373	61,5	30.276.396	70,2
Einzel- oder Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	50.411	4,0	52.309	4,5	1.593.775	3,7
keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	14.436	1,1	19.421	1,7	246.244	0,6
insgesamt	1.263.371	100	1.167.277	100	43.106.589	100

Abb. 23: Heizungsart der Wohnungen in Sachsen-Anhalt, Thüringen und Deutschland; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Statistische Landesämter und des Bundes).

Etagenheizungen spielen sowohl in Sachsen-Anhalt als auch bundesweit eine untergeordnete Rolle, mit Anteilen von 8,5 % im Land und 8,8 % deutschlandweit. Der Anteil von Blockheizungen ist mit 1,6 % in beiden Regionen nahezu identisch. Einzel- oder Mehrraumöfen, einschließlich Nachtspeicherheizungen, sind in Sachsen-Anhalt mit einem Anteil von 4,0 % leicht verbreiteter als im bundesweiten Durchschnitt (3,7 %). Besonders auffällig ist jedoch der Unterschied beim Anteil der Wohnungen ohne Heizung: In Sachsen-Anhalt verfügen 1,1 % der Wohnungen über keinerlei Heizung, während dieser Anteil in Deutschland mit 0,6 % geringer ist.

Mehr Raumöfen und heizungsfreie Wohnungen als im Bund

Energieträger der Heizung

In Sachsen-Anhalt dominiert, ähnlich wie im bundesweiten Vergleich, Gas als Hauptenergieträger für die Beheizung von Wohnungen. Mit 672.612 Wohnungen, die mit Gas beheizt werden, entspricht dies einem Anteil von etwa 53,7 % aller Wohnungen im Bundesland (vgl. Abb. 24). Dieser Wert liegt etwas unter dem bundesweiten Durchschnitt von 58,8 % und leicht über dem Anteil in Thüringen (52,3 %).

Gas als Hauptenergieträger

Energieträger der Heizung	Anzahl ST	%	Anzahl TH	%	Anzahl D	%
Gas	672.612	53,7	610.064	52,3	24.082.260	58,8
Heizöl	157.640	12,6	158.543	13,6	8.095.079	19,8
Holz, Holzpellets	31.825	2,5	60.968	5,2	1.754.149	4,3
Biomasse (ohne Holz), Biogas	706	0,1	1.146	0,1	36.274	0,1
Solar-/Geothermie, Wärmepumpen	23.874	1,9	21.930	1,9	1.169.300	2,9
Strom (ohne Wärmepumpe)	28.062	2,2	23.681	2,0	1.127.821	2,8
Kohle	10.911	0,9	11.974	1,0	103.564	0,3
Fernwärme	323.308	25,6	259.550	22,2	6.491.890	15,9
kein Energieträger (keine Heizung)	14.436	1,2	19.421	1,7	246.244	0,6
insgesamt	1.263.371	100	1.167.277	100	43.106.589	100

Abb. 24: Energieträger der Heizungen der Wohnungen in Sachsen-Anhalt, Thüringen und Deutschland; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Statistische Landesämter und des Bundes).

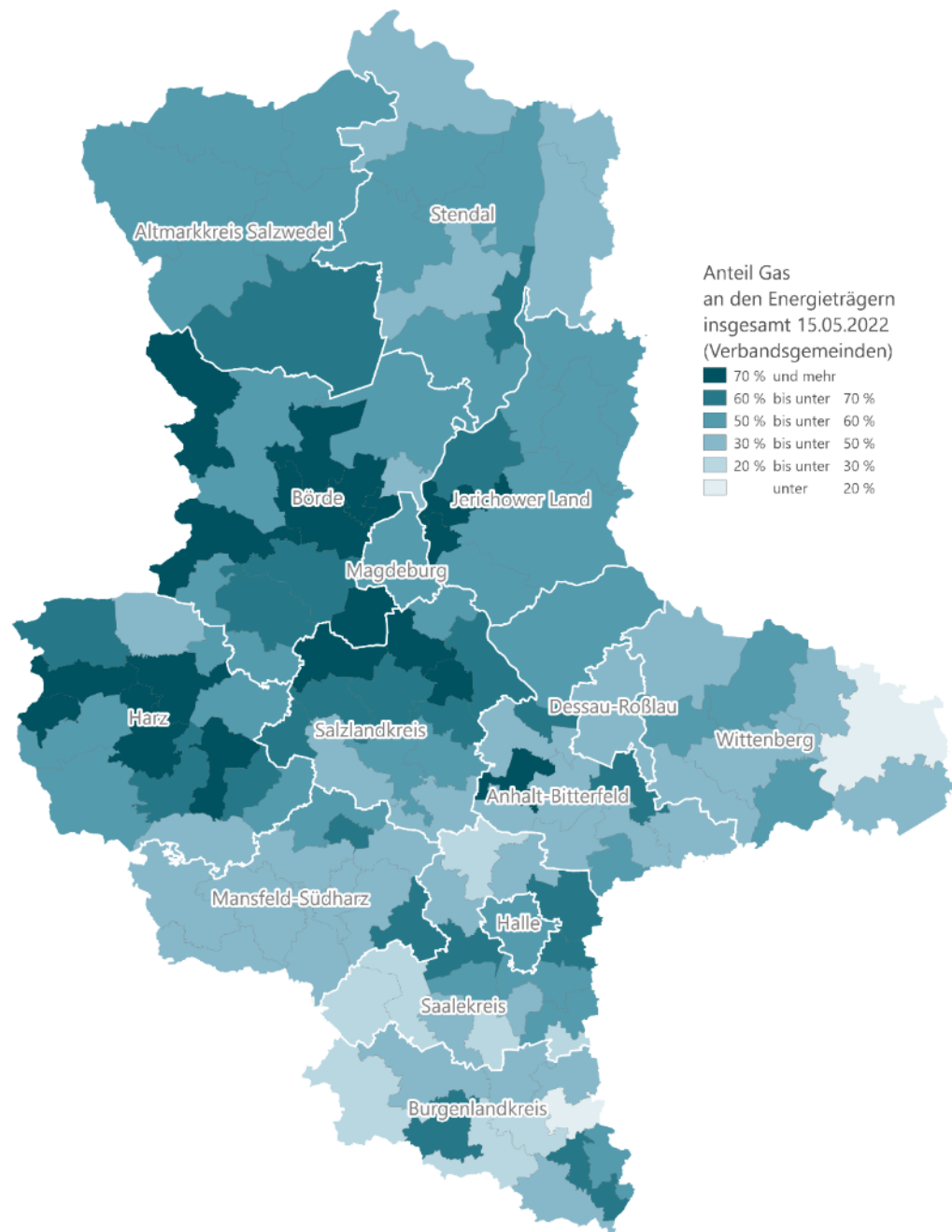
Innerhalb des Landes zeigt sich jedoch eine deutliche räumliche Differenzierung (vgl. Karte 8). Besonders hohe Gasanteile finden sich im nördlichen, westlichen und zentralen Sachsen-Anhalt – insbesondere in den Landkreisen Börde, Harz und im Umfeld von Magdeburg – wo gut ausgebaute Gasnetze und die Dominanz von Ein- und Zweifamilienhäusern die Nutzung begünstigen. Geringere Anteile treten dagegen in den südlichen und östlichen Landesteilen auf, in denen Fernwärme- oder Mischsysteme häufiger vertreten sind.

Regionale Unterschiede bei Gasnutzung

Fernwärme spielt in Sachsen-Anhalt mit 323.308 Wohnungen eine signifikante Rolle und deckt 25,6 % aller Wohnungen im Land ab. Damit liegt Sachsen-Anhalt deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt von 15,9 % und auch über dem Anteil in Thüringen (22,2 %).

Signifikante Rolle der Fernwärme

Diese vergleichsweise hohe Verbreitung ist ein strukturelles Merkmal des sachsen-anhaltischen Wärmemarktes und spiegelt die historisch gewachsene Bedeutung zentraler Wärmeversorgungs-systeme wider. Ihre Nutzung konzentriert sich vor allem auf die Städte und Verdichtungs-räume des Landes, in denen seit der DDR-Zeit gut ausgebaute und in den letzten Jahrzehnten modernisierte Fernwärmenetze bestehen. Diese Systeme tragen wesentlich zur Wärmeversorgung bei und werden zunehmend auf erneuerbare Energie-quellen umgestellt.

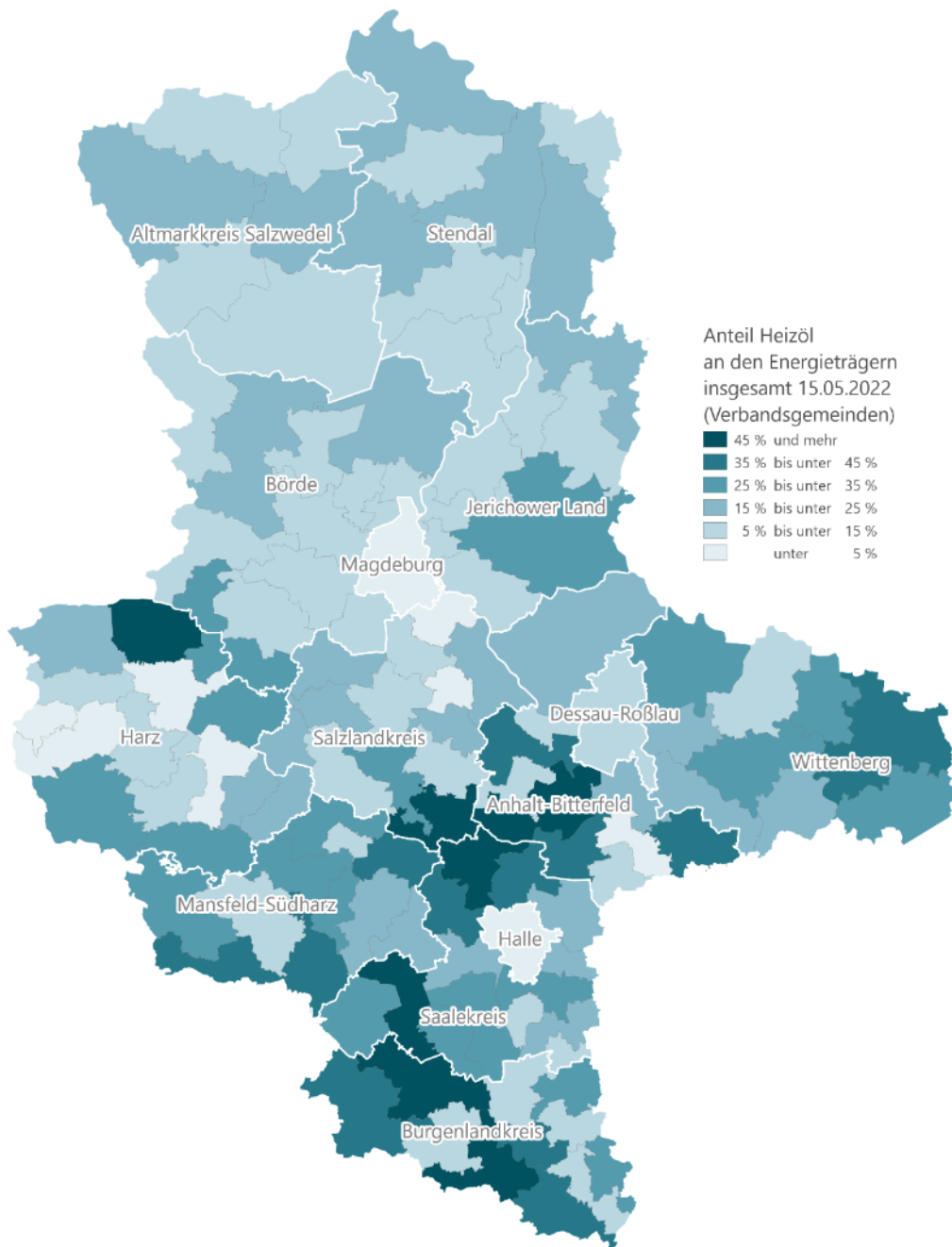


Karte 8: Anteil Gas an den Energieträgern; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Statistische Landesämter und des Bundes). Kartengrundlage: infas360.

Südliche Regionen mit hohem Heiz- ölanteil

Heizöl nimmt in Sachsen-Anhalt mit 157.640 Wohnungen einen Anteil von rund 12,6 % ein, während es bundesweit bei etwa 19,8 % liegt. Die räumliche Verteilung der Heizöl-nutzung in Sachsen-Anhalt (vgl. Karte 9) zeigt ein deutliches Nord-Süd-Gefälle. Besonders

hohe Anteile finden sich in den südlichen Regionen des Landes – darunter nördlich von Halle (Saale), in Teilen des Burgenlandkreises, des Saalekreises sowie in der Gemeinde Huy im Landkreis Harz. In diesen Gebieten prägen vor allem ältere, dezentral beheizte Ein- und Zweifamilienhäuser den Gebäudebestand, in denen Ölfeuerungsanlagen weiterhin verbreitet sind. Dagegen ist der Heizölanteil in den nördlichen Landesteilen, insbesondere im Umfeld von Magdeburg sowie im Altmarkkreis Salzwedel und im Landkreis Stendal, vergleichsweise gering. Hier haben Gas- und Fernwärmeheizungen einen höheren Verbreitungsgrad, was auf eine dichtere Infrastruktur und modernere Heizsysteme hinweist.



Karte 9: Anteil Heizöl an den Energieträgern; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Statistische Landesämter und des Bundes). Kartengrundlage: infas360.

Geringe Nutzung von Holzheizungen

Ein markanter Unterschied zeigt sich bei der Nutzung von Holz und Holzpellets als Energieträger. In Sachsen-Anhalt wird dieser erneuerbare Energieträger in 31.825 Wohnungen eingesetzt, was einem Anteil von 2,5 % entspricht. Dies liegt deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von 4,3 % und auch unter dem Anteil in Thüringen, wo 5,2 % der Wohnungen mit Holz oder Holzpellets beheizt werden. Die vergleichsweise geringe Nutzung lässt sich vor allem auf die hohe Bedeutung von Gas- und Fernwärmeheizungen zurückführen, die in vielen Regionen des Landes dominieren.

Niedrigere Nutzung erneuerbarer Technologien

Bei den zukunftsorientierten Heiztechnologien wie Solarenergie, Geothermie und Wärmepumpen liegt Sachsen-Anhalt mit einem Anteil von 1,9 % (23.874 Wohnungen) unter dem Bundesdurchschnitt von 2,9 % (1.169.300 Wohnungen). Auch die Nutzung von Stromheizungen (ohne Wärmepumpen) ist mit 28.062 Wohnungen bzw. 2,2 % leicht unterrepräsentiert gegenüber dem bundesweiten Anteil von 2,8 %. Kohleheizungen, die bundesweit mit lediglich 0,3 % eine marginale Rolle spielen, sind in Sachsen-Anhalt mit 10.911 Wohnungen (0,9 %) noch etwas häufiger anzutreffen. Dies könnte auf die anhaltende Nutzung alter Heizsysteme in einigen Regionen des Bundeslands hindeuten.

Fazit

Anpassungsdruck im Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand rückt zunehmend als zentrales Handlungsfeld in den Fokus der Wohnungspolitik. Mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einem stark privat geprägten Eigentumsgefüge ist der sachsen-anhaltische Wohnungsmarkt strukturell auf individuelle Wohnformen ausgerichtet. Diese Konstellation bietet zwar Stabilität, stellt aber vor dem Hintergrund demografischer Alterung, energetischer Anforderungen und veränderter Wohnbedürfnisse auch wachsende Herausforderungen an Anpassung und Nutzung – etwa in Bezug auf die barrierereduzierte Umgestaltung, energetische Sanierung, Nachverdichtung sowie die bedarfsgerechte Umnutzung leerstehender Gebäude.

Modernisierungsbedarf im Wärmesektor

Der Gebäudebestand in Sachsen-Anhalt ist trotz überdurchschnittlicher Fernwärmeversorgung in den Städten weiterhin deutlich modernisierungsbedürftig. Gas und Fernwärme dominieren den Wärmemarkt, während erneuerbare Heiztechnologien bislang nur eine geringe Rolle spielen. Diese Abhängigkeit von fossilen Energieträgern verdeutlicht zugleich das Potenzial für eine nachhaltige Weiterentwicklung. Um den Technologiewandel im Wärmesektor zu beschleunigen, sind gezielte Förderanreize, Investitionen in klimafreundliche Sanierungen und der Ausbau erneuerbarer Wärmequellen erforderlich.

Zukunftsfähigkeit insbesondere durch qualitative Bestandsentwicklung

Insgesamt verdeutlicht die Analyse, dass die Zukunftsfähigkeit des Wohnungsmarkts in Sachsen-Anhalt weniger im Neubauvolumen, sondern zunehmend in der qualitativen Weiterentwicklung des Bestands liegt. Strategien, die Neubau, Bestandssanierung und energetische Transformation integrieren, sind daher entscheidend, um die Versorgungssicherheit zu gewährleisten, regionale Disparitäten zu verringern und die Klimaziele langfristig zu erreichen.

3.3 Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand stellt einen wesentlichen Gradmesser für die Situation und Dynamik des Wohnungsmarktes dar. Er beschreibt das Verhältnis von ungenutzten zu insgesamt vorhandenen Wohnungen und gibt damit Aufschluss über das Zusammenspiel von Angebot, Nachfrage und Marktanpassung. Hohe Leerstandsquoten weisen in der Regel auf strukturelle Ungleichgewichte, rückläufige Bevölkerungszahlen oder mangelnde Attraktivität bestimmter Standorte hin. Niedrige Quoten dagegen signalisieren eine stabile Nachfrage und eine weitgehende Auslastung des Wohnungsbestandes. Für die Analyse des Wohnungsmarktes in Sachsen-Anhalt ist die Entwicklung des Leerstands daher ein zentraler Indikator, um räumliche Unterschiede, Markttrends und steuerungspolitische Erfordernisse sichtbar zu machen.

Leerstand als Spiegel der Marktentwicklung

Leerstand stellt ein zentrales Problem für viele Gemeinden in Sachsen-Anhalt dar. Die Leerstandsquote, die den Anteil ungenutzter oder leerstehender Immobilien im Verhältnis zum gesamten Immobilienbestand misst, fungiert als wichtiger Indikator für den Immobilienmarkt und die Nachfrage nach Wohnflächen. Sachsen-Anhalt weist mit 8,9 % eine Leerstandsquote auf, die deutlich über dem Bundesschnitt (4,3 %) liegt (vgl. Abb. 25). Vergleichsweise hohe Leerstandsquoten gibt es auch in anderen ostdeutschen Flächenländern wie Sachsen (8,5 %) und Thüringen (7,8 %), während diese in den westdeutschen Bundesländern sowie in den Stadtstaaten wie Berlin und Hamburg wesentlich niedriger sind. Besonders hohe Werte zeigen sich in der Stadt Dessau-Roßlau (12,5 %) sowie in den Landkreisen Burgenlandkreis (10,8 %), Salzlandkreis (10,6 %), Stendal (10,4 %) und Anhalt-Bitterfeld (10,0 %), wo Leerstand ein wesentliches Problem darstellt.

Leerstand deutlich über dem Bundeschnitt

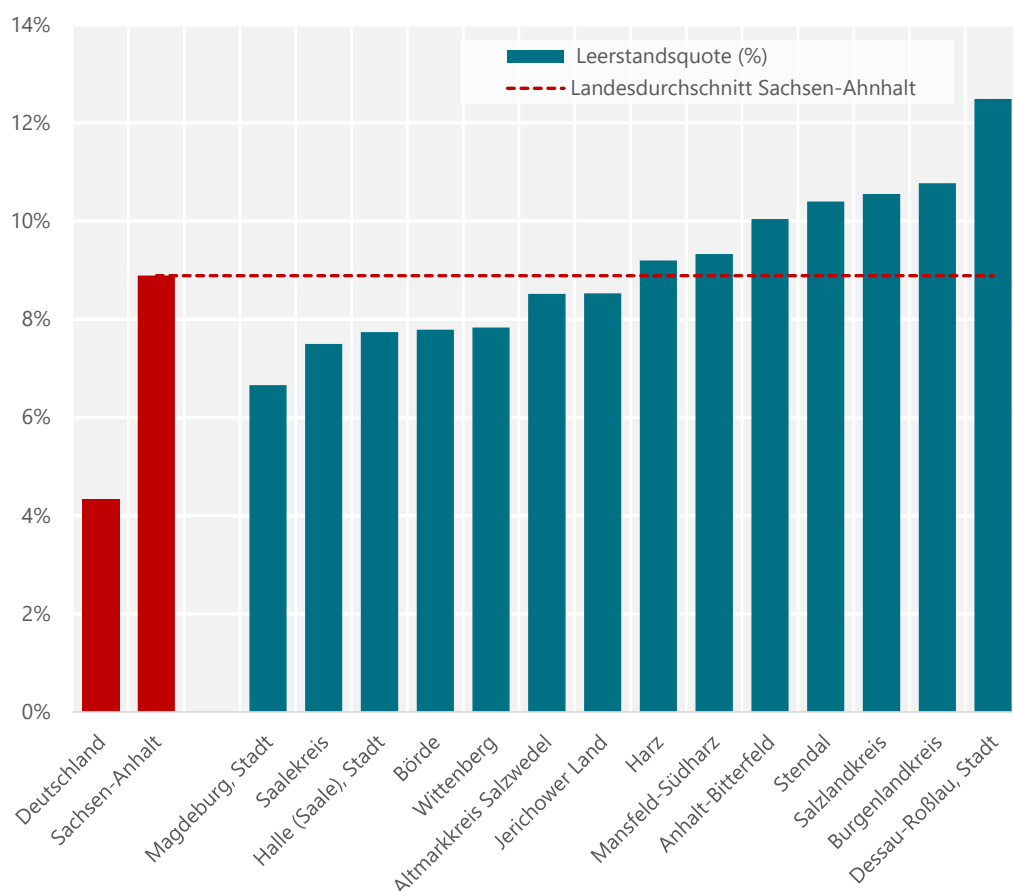
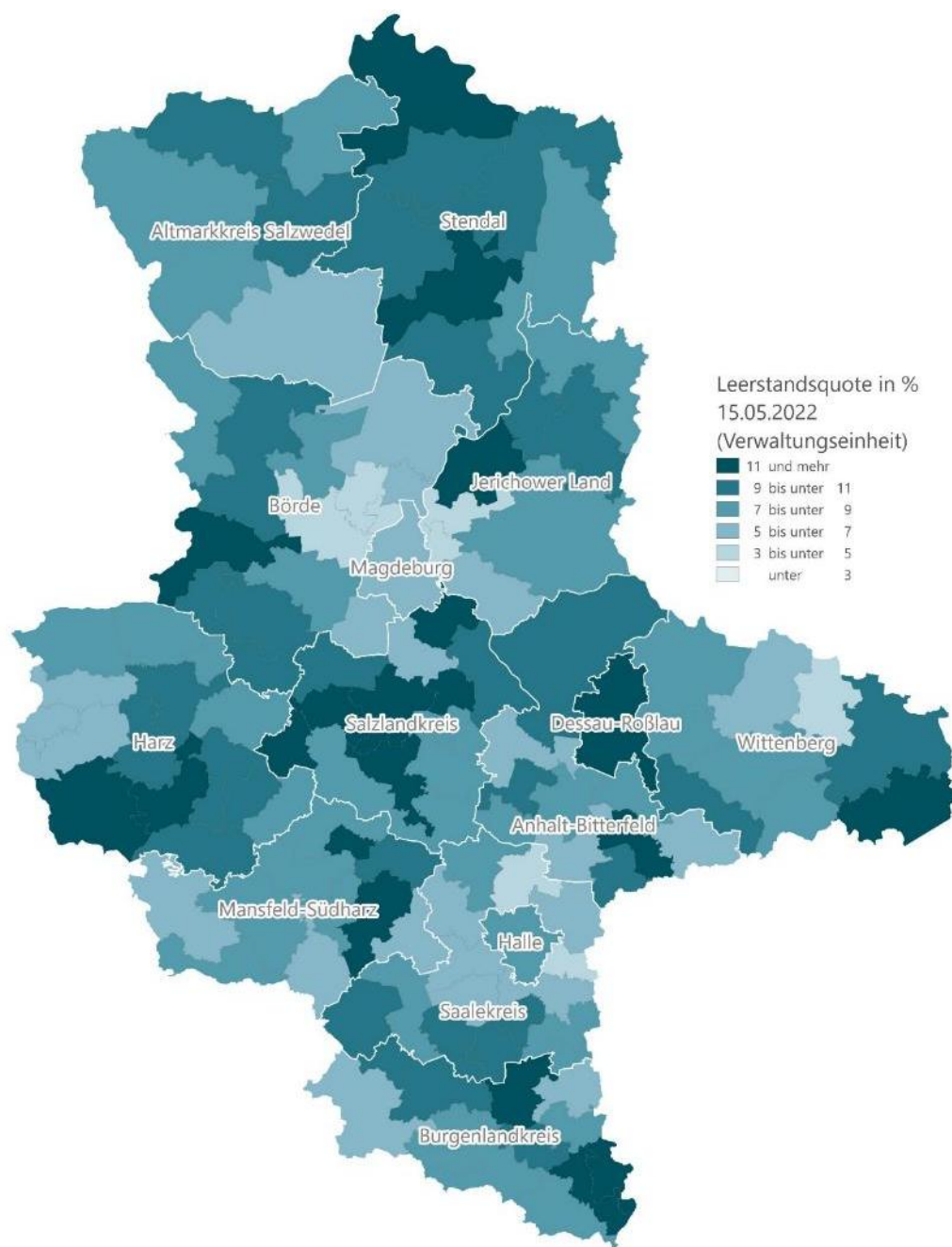


Abb. 25: Leerstandsquoten in den Landkreisen und kreisfreien Städten Sachsens-Anhalts; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Statistische Landesämter und des Bundes).

Geringster Leerstand im Umland der Großstädte

In den Großstädten Magdeburg (6,7 %) und Halle (Saale) (7,7 %) ist die Leerstandsquote im Vergleich zu den übrigen Landesteilen zwar niedriger, jedoch nach wie vor signifikant. Die niedrigsten Leerstandsquoten finden sich in einigen Gemeinden im Umland von Magdeburg und Halle (Saale) (vgl. Karte 10), was auf die Attraktivität dieser Regionen und eine stabilere Wohnungsnachfrage hinweist.



Karte 10: Leerstandsquote in Sachsen-Anhalt; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Statistische Landesämter und des Bundes). Kartengrundlage: in-fas360.

Leerstandsquote in manchen Gemein- den über 15 Prozent

Einige ländliche Gemeinden in Sachsen-Anhalt verzeichnen besonders hohe Leerstandsquoten, die über 15 % liegen (vgl. Abb. 26). Dieser Wert verdeutlicht die Herausforderungen, die in dünn besiedelten Regionen mit rückläufiger Bevölkerungsentwicklung und geringer Nachfrage nach Wohnraum auftreten. Trotz dieser regionalen Spitzenwerte zeigt

sich im bundesweiten Vergleich, dass in anderen Ländern zum Teil noch höhere Leerstandsquoten erreicht werden. Das Problem des Wohnungsleerstands ist damit zwar in Sachsen-Anhalt deutlich sichtbar, stellt jedoch kein ausschließlich landesspezifisches Phänomen dar.

Rang	Gemeinde	Landkreis	%
1	Völpke	Börde	20,8
2	Karsdorf	Burgenlandkreis	17,8
3	Wefensleben	Börde	16,7
4	Zeitz, Stadt	Burgenlandkreis	16,6
5	Calbe (Saale), Stadt	Salzlandkreis	16,2
Sachsen-Anhalt			8,9
Deutschland			4,3

Abb. 26: Die höchsten Leerstandsquoten in Sachsen-Anhalt; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Statistische Landesämter und des Bundes).

Die betroffenen Gemeinden stehen vor der Aufgabe, geeignete Strategien zur Wiederbelebung oder Anpassung ihres Wohnungsmarktes zu entwickeln. Dazu zählen insbesondere Maßnahmen zur Umnutzung, Rückführung oder gezielten Sanierung leerstehender Gebäude sowie die Entwicklung passender Wohnangebote, um vorhandene Strukturen langfristig an demografische und wirtschaftliche Veränderungen anzupassen.

Anpassung lokaler Wohnungsmärkte erforderlich

Ein erheblicher Teil des Leerstands in Sachsen-Anhalt betrifft Wohnungen, die seit mehr als 12 Monaten ungenutzt sind (vgl. Abb. 27 und Abb. 28). Diese langjährigen Leerstände stellen ein zentrales Problem dar, da sie auf eine geringe Nachfrage sowie häufig auf einen schlechten Instandhaltungszustand oder mangelnde Attraktivität der Objekte hinweisen. Langfristige Leerstände können nicht nur die örtliche Infrastruktur belasten, sondern auch den Verfall der Gebäude fördern, wodurch die Wiederbelebung und Nutzung dieser Wohnungen zusätzlich erschwert wird. Besonders ausgeprägt ist dieser Trend in vielen ländlichen und strukturschwachen Gebieten.

Langfristiger Leerstand als zentrales Problem

Dauer des Leerstands	Anzahl der Wohnungen
seit weniger als 3 Monaten	14.657
seit 3 bis unter 6 Monaten	11.332
seit 6 bis unter 12 Monaten	14.718
seit 12 Monaten oder länger	72.679
insgesamt	113.387

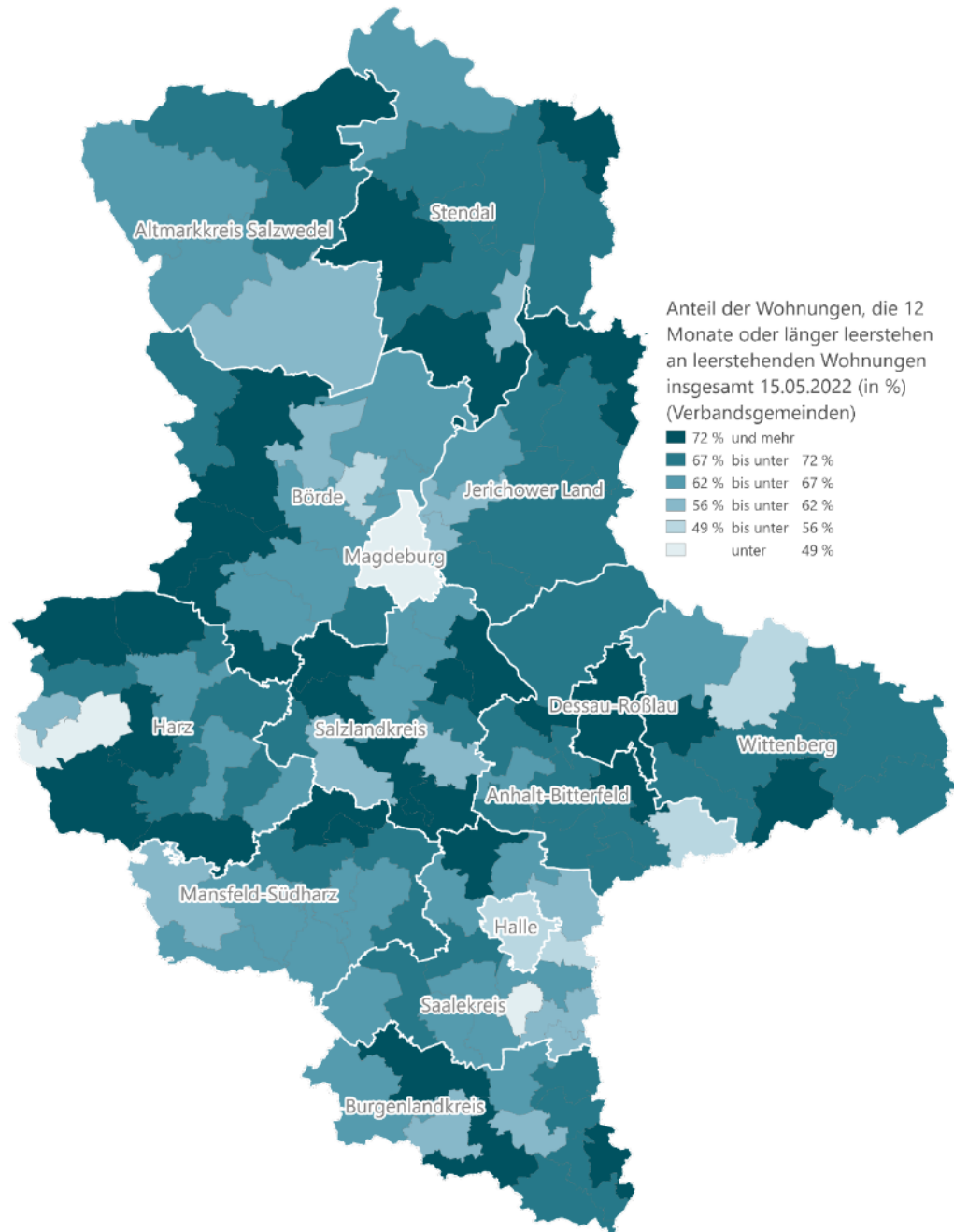


Abb. 27 und Abb. 28: Dauer des Leerstands in Sachsen-Anhalt; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Statistische Landesämter und des Bundes).

Die räumliche Verteilung der Wohnungen, die seit 12 Monaten oder länger leerstehen, zeigt deutliche regionale Unterschiede in Sachsen-Anhalt (vgl. Karte 11). Besonders hohe Anteile langfristiger Leerstände treten über das gesamte Landesgebiet hinweg auf, mit

Langfristiger Leerstand landesweit verbreitet

Schwerpunkten in strukturschwachen und demografisch rückläufigen Regionen. Dort erschweren ein überalterter Gebäudebestand, geringe Nachfrage und wirtschaftliche Schwächen die Reaktivierung leerstehender Wohnungen. Auffällig ist auch die Stadt Dessau-Roßlau, die trotz ihrer Stellung als Oberzentrum hohe Anteile langfristigen Leerstands verzeichnet. Deutlich niedrigere Werte finden sich hingegen in den Großstädten Magdeburg und Halle (Saale) sowie in Städten wie Wernigerode und Merseburg, wo eine höhere Marktdynamik und stabilere Nachfrage bestehen. Insgesamt zeigt die Karte, dass langfristiger Leerstand in nahezu allen Landesteilen auftritt und sich besonders in peripheren und wirtschaftlich schwächeren Regionen konzentriert.



Karte 11: Anteil der Wohnungen, die 12 Monate oder länger leerstehen an leerstehenden Wohnungen insgesamt; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Statistische Landesämter und des Bundes). Kartengrundlage: infas360.

Die hohe Zahl langfristig leerstehender Wohnungen verdeutlicht, dass ein beträchtlicher Teil des Leerstands in Sachsen-Anhalt nicht nur vorübergehend, sondern strukturell bedingt ist. Besonders in kleinen Städten und ländlichen Gemeinden haben sich Leerstände verfestigt, häufig infolge demografischer Schrumpfung, begrenzter Nachfrage und unzureichender Instandhaltung. Diese Bestände konzentrieren sich vielfach in Ortskernen oder entlang verkehrsreicher Hauptachsen, wo Lärmbelastung, ungünstige Lage oder veraltete Gebäudestrukturen eine Wiedervermietung zusätzlich erschweren (vgl. Abb. 29). Die Auswirkungen sind nicht nur wirtschaftlicher, sondern zunehmend auch städtebaulicher Natur: Dauerhaft ungenutzte Gebäude beeinträchtigen das Ortsbild, fördern den Substanzverfall und wirken sich negativ auf die Wahrnehmung des gesamten Wohnstandortes aus.



Abb. 29: Leerstehende Wohngebäude in Rübeland (Stadt Oberharz am Brocken, Landkreis Harz); Quelle: eigene Aufnahme der CIMA.

Die Gebäude liegen an der stark befahrenen B 27, entlang der sich zahlreiche weitere Leerstände befinden. Trotz der touristischen Attraktivität des Ortes durch die Rübeländer Tropfsteinhöhlen und seine Lage im Harz weist Rübeland einen hohen Anteil ungenutzter Wohnungen auf. In den abseits der Bundesstraße gelegenen Wohngebieten ist der Leerstand hingegen deutlich geringer. Das Beispiel verdeutlicht, dass selbst in touristisch geprägten Orten struktureller Leerstand bestehen bleibt, insbesondere in lärmbelasteten Lagen entlang der Hauptverkehrsachsen.

Problemimmobilien

Ein besonderes Teilphänomen des Leerstands bilden sogenannte Problem- oder Schrottimmobilien. Darunter werden dauerhaft leerstehende, stark sanierungsbedürftige oder verwahrloste Gebäude verstanden (vgl. Abb. 30), die oftmals in privater Hand sind und erhebliche städtebauliche, soziale und fiskalische Belastungen verursachen. Solche Objekte wirken sich negativ auf die Quartiersentwicklung aus, führen zu Wertverlusten im Umfeld und können durch Vernachlässigung oder Zweckentfremdung sogar sicherheitsrelevante Risiken bergen.

Verwahrloste Bestände als Belastung für Kommunen

Kommunales Vorgehen bei Problemimmobilien

Der Umgang mit diesen Beständen erfolgt in der Regel über ein gestuftes, interdisziplinäres Vorgehen. Kommunen erfassen und priorisieren betroffene Objekte, um den Handlungsbedarf zu bestimmen. Im Anschluss kommen ordnungs- und bauaufsichtliche Instrumente zum Einsatz, beispielsweise Instandsetzungs- oder Sicherungsverfügungen sowie Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch. In Fällen, in denen eine private Instandsetzung nicht wirtschaftlich darstellbar ist, übernehmen kommunale oder genossenschaftliche Akteure den Bestand teilweise über Ankauf oder treuhänderische Verwaltung, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Erschwerte Eigentümeransprache bei Problemimmobilien

In der Praxis gestaltet sich dieses Vorgehen jedoch häufig schwierig, da Eigentümer – insbesondere bei älteren, vielfach weiterveräußerten Objekten – schwer erreichbar sind oder auf behördliche Aufforderungen nicht reagieren. Teilweise bestehen unklare Eigentumsverhältnisse, etwa infolge von Erbengemeinschaften, Insolvenzverfahren oder ausländischen Kapitalgesellschaften. Diese Konstellationen erschweren die Durchsetzung ordnungsrechtlicher Maßnahmen ebenso wie freiwillige Sanierungs- oder Verkaufsprozesse und verzögern damit vielfach die Wiedernutzbarmachung der betroffenen Gebäude.



Abb. 30: Verlassene Wohnimmobilie in Blankenburg (Harz); Quelle: eigene Aufnahme der CIMA.

Die Abbildung zeigt ein seit längerem leerstehendes Wohngebäude in Blankenburg. Die Immobilie befindet sich in einem deutlich sanierungsbedürftigen Zustand: Fassade und Dach weisen sichtbare Alterungsspuren auf, Bewuchs und Moosbefall verdeutlichen den fehlenden Unterhalt. Das Gebäude steht exemplarisch für Objekte in peripheren Lagen, die aufgrund ihrer ungünstigen Marktsituation, struktureller Veränderungen und fehlender Nachfrage nicht mehr marktfähig sind. In vielen dieser Fälle stellt sich die Frage, ob eine wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung oder ein geordneter Rückbau sinnvoller ist. Das Beispiel illustriert die Herausforderungen des regionalen Immobilienmarktes in ländlichen Räumen Sachsen-Anhalts, in denen demografische Entwicklung, Abwanderung und begrenzte Investitionsbereitschaft zu einem wachsenden Bestand nicht genutzter Gebäude führen.

Wo eine Nachnutzung dauerhaft ausgeschlossen ist, wird zum Teil ein Rückbau mit anschließender Freiflächengestaltung umgesetzt. Die Verfahren orientieren sich an der jeweiligen Wirtschaftlichkeit, städtebaulichen Bedeutung und sozialen Tragweite des Einzelfalls. Charakteristisch für diese Praxis ist eine enge Abstimmung zwischen Kommunalverwaltung, Eigentümern sowie Förderstellen, um Konflikte zu vermeiden und verbliebene Nutzungspotenziale gezielt zu aktivieren.

Koordinierter Rückbau als städtebauliches Instrument

Die meisten leerstehenden Wohnungen wären innerhalb von drei Monaten wieder für den Bezug verfügbar (vgl. Abb. 31). Ein Teil des Leerstands ist auf laufende oder geplante Baumaßnahmen zurückzuführen, die eine kurzfristige Wiederbelegung verhindern. Gründe wie geplanter Abriss, Rückbau oder künftige Selbstnutzung spielen hingegen nur eine untergeordnete Rolle im Gesamtkontext des Leerstands. Bei vielen leerstehenden Wohnungen bleiben die Gründe im Verborgenen.

Leerstehende Wohnungen sind oft kurzfristig verfügbar

Grund des Leerstands	Anzahl der Wohnungen
innerhalb von 3 Monaten für den Bezug verfügbar	46.803
laufende bzw. geplante Baumaßnahmen	28.300
geplanter Abriss oder Rückbau	4.461
Verkauf des Gebäudes oder der Wohnung	7.318
künftige Selbstnutzung	4.374
sonstiger Grund	22.131
insgesamt	113.387

Abb. 31: Grund des Leerstands in Sachsen-Anhalt; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Statistische Landesämter und des Bundes).

Ein Großteil der leerstehenden Wohnungen, die kurzfristig verfügbar sind, bietet Potenzial zur schnellen Entlastung des Wohnungsmarktes, insbesondere in Regionen mit vorhandener Nachfrage. Um diese Kapazitäten besser zu nutzen, könnten Maßnahmen wie eine verstärkte Vermarktung, gezielte Förderprogramme oder eine Vereinfachung von Renovierungsprozessen dazu beitragen, die Wiederbelegung zu beschleunigen und Leerstand effizienter zu reduzieren.

Kurzfristige Nutzungspotenziale

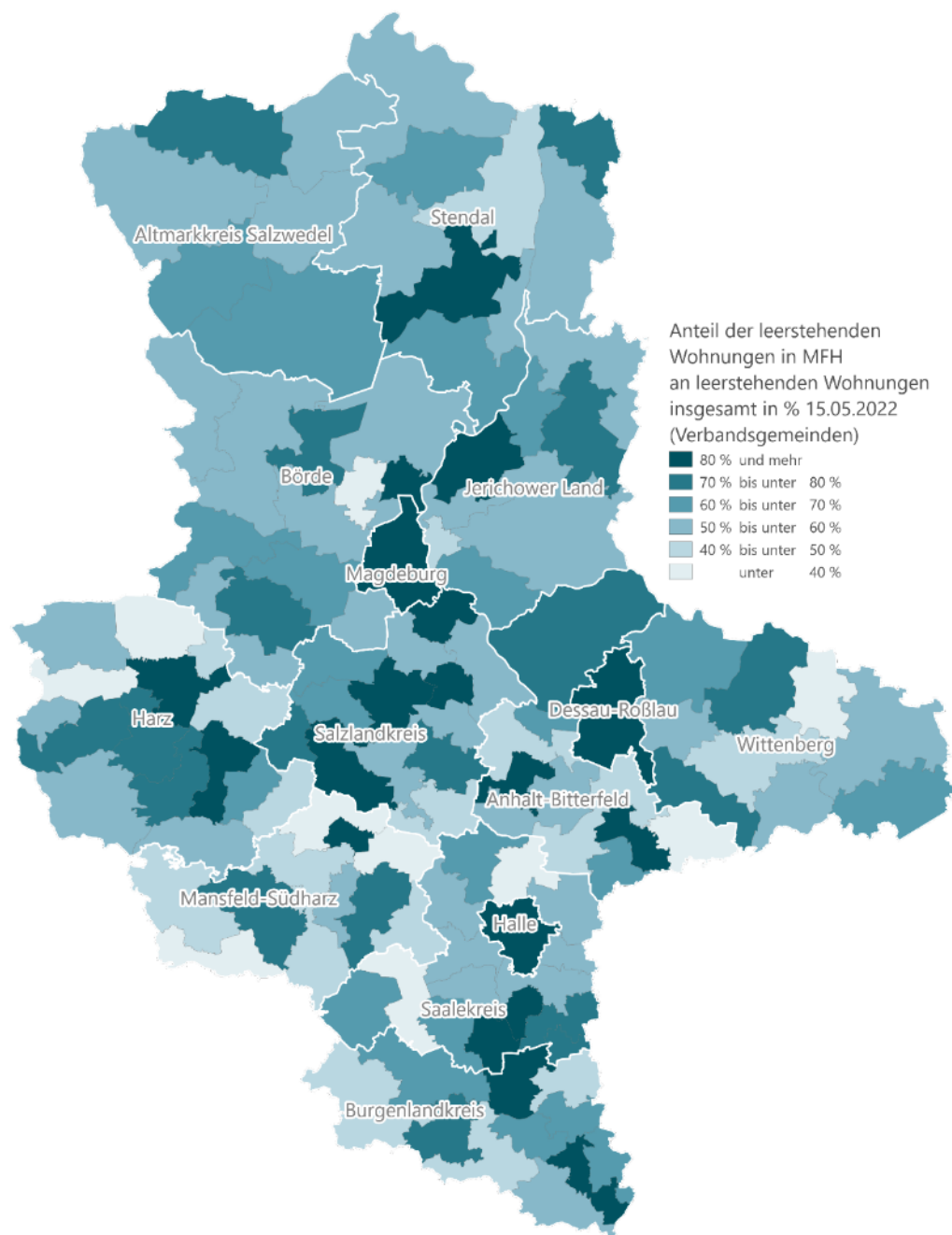
Leerstand in Mehrfamilienhäusern

Leerstand in Mehrfamilienhäusern stellt insbesondere in den ostdeutschen Bundesländern – und damit auch in Sachsen-Anhalt – ein zentrales Thema dar. Ursachen hierfür sind vor allem die demografische Entwicklung mit rückläufigen Bevölkerungszahlen sowie die anhaltende Abwanderung junger Menschen in wirtschaftlich stärkere Regionen. Der tiefgreifende Strukturwandel nach der Wiedervereinigung führte in vielen Städten und Industriestandorten zu einem Verlust von Arbeitsplätzen und damit zu einem deutlichen Rückgang der Wohnraumnachfrage. Hinzu kommt, dass zahlreiche Gebäude aus dieser Zeit mittlerweile sanierungsbedürftig sind. Besonders in kleineren Städten und ländlichen Räumen fehlt jedoch häufig die wirtschaftliche Grundlage für umfassende Modernisierungen, wodurch sich der Leerstand weiter verfestigt.

Sanierungsstau verstärkt Leerstand in Mehrfamilienhäusern

Hohe Leerstandsquoten im Geschosswohnungsbau der Städte

Besonders in städtisch geprägten Gebieten ist dieser Wohnungstyp überdurchschnittlich stark betroffen (vgl. Karte 12), da hier der Anteil des Geschosswohnungsbaus und der Mietwohnungen traditionell hoch ist. In Städten wie Halle (Saale), Magdeburg, Dessau-Roßlau oder Bitterfeld-Wolfen konzentrieren sich viele der leerstehenden Wohnungen in größeren Wohnanlagen aus der DDR-Zeit, die infolge des demografischen Wandels, veränderter Wohnpräferenzen und eines gestiegenen Anspruchs an Wohnqualität an Attraktivität verloren haben. Auch in Mittelstädten und industriell geprägten Regionen – etwa im Raum Anhalt-Bitterfeld, Harz oder im Salzlandkreis – treten erhöhte Leerstandsquoten in Mehrfamilienhäusern auf.



Karte 12: Anteil der leerstehenden Wohnungen in MFH an leerstehenden Wohnungen insgesamt; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Statistische Landesämter und des Bundes). Kartengrundlage: infas360.

Neben der baulichen Struktur wirkt sich insbesondere der qualitative Zustand des Gebäudebestands auf die Marktposition aus: Unsanierte oder energetisch veraltete Gebäude mit geringem Ausstattungsniveau verlieren auf einem zunehmend qualitätsorientierten Markt deutlich an Wettbewerbsfähigkeit. Steigende Anforderungen an Energieeffizienz, Klimaschutz, Komfort und Betriebskostenstabilität verstärken diesen Trend. In der Folge verfestigen sich Leerstände häufig dauerhaft, was nicht nur die betroffenen Objekte schwächt, sondern auch ganze Quartiere beeinträchtigt, da Investitionen ausbleiben, soziale Stabilität abnimmt und städtebauliche Erneuerungsprozesse erschwert werden.

Niedrige Wohnqualität als Wettbewerbsnachteil



Abb. 32: Hochhausscheiben in Halle-Neustadt mit dem Neustadt-Zentrum; Quelle: eigene Aufnahme der CIMA.

Die markanten Plattenhochhäuser prägen seit den 1970er Jahren das Stadtbild von Halle-Neustadt, einer einst als sozialistischer Wohnstadt konzipierten Großsiedlung. Die Gebäude dienten ursprünglich der Unterbringung von Beschäftigten der Chemiekombinate Leuna und Buna und galten als Musterbeispiel moderner Stadtplanung der DDR. Nach 1990 setzte ein Strukturwandel mit Bevölkerungsrückgang und Leerstand ein, wodurch zahlreiche Sanierungen, Teilabbrüche und Umnutzungen erforderlich wurden. Heute stehen die Hochhausscheiben symbolisch für den städtebaulichen Wandel Ostdeutschlands und bilden ein bedeutendes Zeugnis der Nachkriegsmoderne.

Strukturelles Erbe des DDR-Wohnungs- baus

Leerstand in Mehrfamilienhäusern ist eng mit der historischen Entwicklung des Wohnungsmarktes verbunden. Der in der DDR-Zeit dominierende Geschosswohnungsbau hat vielerorts zu einem hohen Anteil standardisierter Wohnanlagen geführt, die heutigen Komfort- und Leistungsansprüchen nur teilweise genügen. Während in ländlichen Räumen häufiger Ein- und Zweifamilienhäuser betroffen sind, konzentriert sich der Leerstand in den Städten auf mehrgeschossige Gebäude mit teils erheblichem Modernisierungsbedarf (vgl. Abb. 32). Gleichwohl bergen diese Bestände ein beträchtliches Potenzial für eine nachhaltige Stadtentwicklung – etwa durch gezielte Sanierungen, Umnutzungen oder Nachverdichtungen, die sowohl zur Aufwertung der Quartiere als auch zur sozialen Durchmischung beitragen können.

Leerstand in Ein- und Zweifamilienhäusern

Demografischer Wandel führt zu wachsendem Eigen- heimleerstand

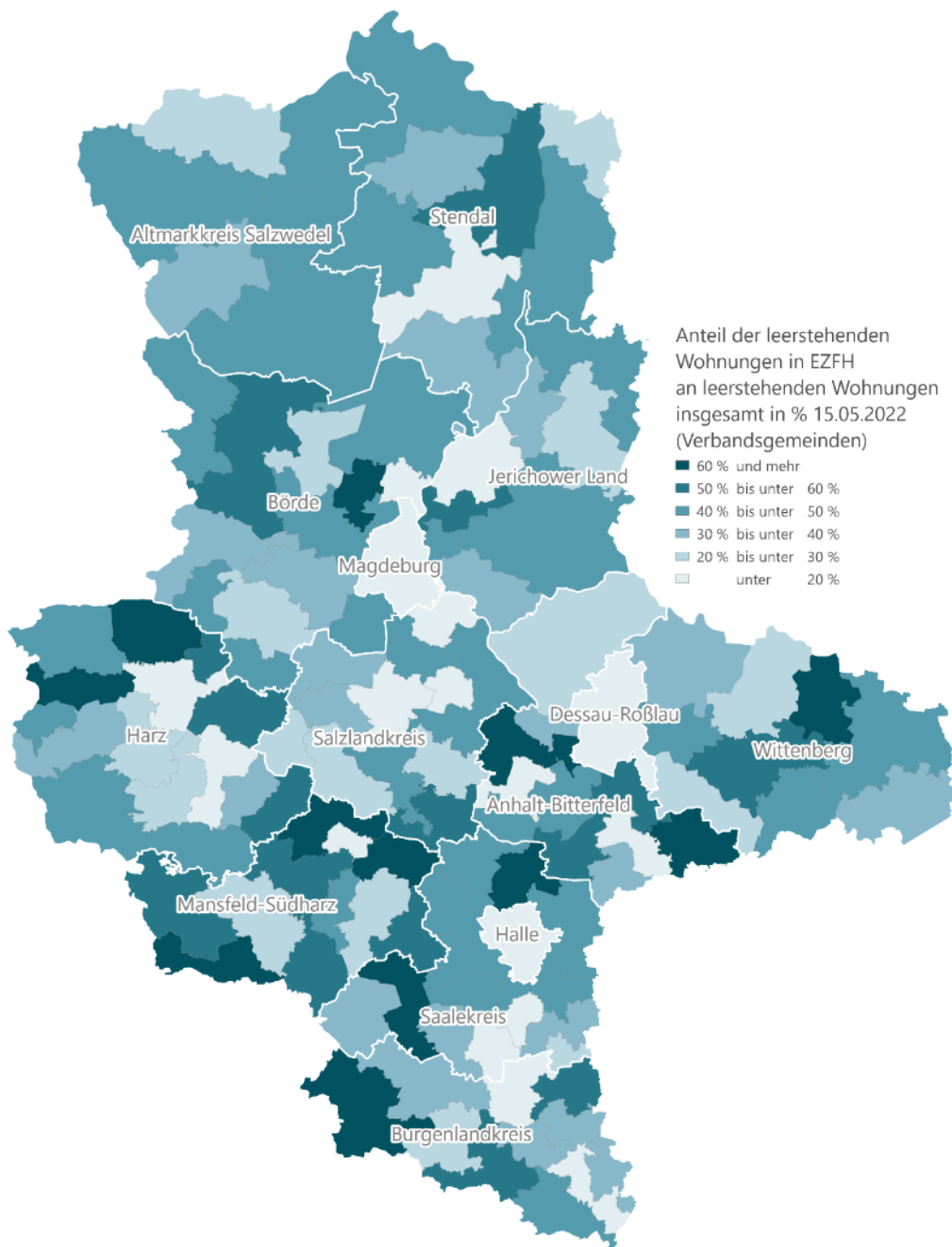
Im Gegensatz zum überwiegend städtisch geprägten Leerstand in Mehrfamilienhäusern konzentriert sich der Leerstand in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) vor allem auf die ländlichen Regionen Sachsen-Anhalts (vgl. Karte 13). Besonders in strukturschwachen Landkreisen wie Mansfeld-Südharz, Burgenlandkreis, Harz oder Börde ist ein überdurchschnittlicher Anteil der leerstehenden Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zu finden. Diese Entwicklung steht in engem Zusammenhang mit der demografischen Schrumpfung, der Abwanderung junger Menschen und der zunehmenden Alterung der Bevölkerung, die in vielen Gemeinden zu einem wachsenden Bestand ungenutzter Eigenheime führt.

Demografie und Lage als Hauptursa- chen des Eigenheim- leerstands

Der Leerstand im EZFH-Bereich entsteht häufig durch den Wegzug oder Tod der bisherigen Eigentümer, während Nachfolger oder Kaufinteressenten fehlen. In zahlreichen Dörfern und Kleinstädten sind insbesondere Einfamilienhäuser aus den 1950er bis 1980er Jahren betroffen, die weder den heutigen energetischen noch den komfortbezogenen Standards entsprechen. Hinzu kommen ungünstige Lagen, eine geringe infrastrukturelle Anbindung und begrenzte Arbeitsmöglichkeiten, die eine Wiedervermarktung zusätzlich erschweren. Während in den gut angebundenen Regionen im Umland von Halle (Saale) oder Magdeburg Leerstand seltener auftritt, steigt er in peripheren Räumen mit sinkender Bevölkerungsdichte deutlich an.

Anpassungsstrate- gien erforderlich

Die hohe Leerstandsquote in Ein- und Zweifamilienhäusern verdeutlicht den wachsenden Anpassungsdruck auf den privaten Wohnungsbestand im ländlichen Raum. Viele dieser Gebäude entsprechen weder den aktuellen energetischen Anforderungen noch den veränderten Bedürfnissen einer älter werdenden und zunehmend kleineren Haushaltsstruktur. Neben energetischer Sanierung und altersgerechter Modernisierung gewinnen daher neue Nutzungs- und Entwicklungskonzepte an Bedeutung. Dazu zählen etwa die Umnutzung zu kleineren, barrierearmen Wohneinheiten, die Teilung großer Grundstücke, die Integration von Mehrgenerationen- oder gemeinschaftlichen Wohnformen sowie die punktuelle Nachverdichtung innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen. Auch die Aufwertung von Freiflächen, eine verbesserte Erschließung oder der Rückbau nicht mehr marktfähiger Gebäudeteile können zu einer zukunftsfähigen Weiterentwicklung beitragen.



Karte 13: Anteil der leerstehenden Wohnungen in EZFH an leerstehenden Wohnungen insgesamt; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Statistische Landesämter und des Bundes). Kartengrundlage: infas360.

Baujahr und Miete

Die Analyse der Leerstandsquote in Sachsen-Anhalt zeigt deutliche Unterschiede in Abhängigkeit vom Baujahr der Gebäude. Besonders betroffen sind Wohngebäude, die in den 1970er- und 1980er-Jahren errichtet wurden (vgl. Abb. 33), häufig als Plattenbauten. Diese Wohnungen stehen überdurchschnittlich oft leer. Gründe hierfür liegen in der sinkenden Nachfrage und der teils vernachlässigten Bausubstanz aus DDR-Zeiten. Viele dieser Gebäude verfügen über eine standardisierte Bauweise mit geringen energetischen Qualitäten und eingeschränkter Anpassungsfähigkeit an heutige Wohnbedürfnisse. Während einige dieser Gebäude saniert und vermarktet werden konnten, sind viele aufgrund ihrer

Hoher Leerstand in Gebäuden aus den 1970er- und 1980er-Jahren

Lage und ihres Zustands nur schwer vermietbar. In zahlreichen Städten wurden zudem Teilabbrüche oder Umnutzungen vorgenommen, um Überkapazitäten im Geschosswohnungsbau zu verringern. Dennoch bleibt der Bestand an älteren, sanierungsbedürftigen Gebäuden ein strukturelles Problem insbesondere in den peripheren Regionen des Landes.

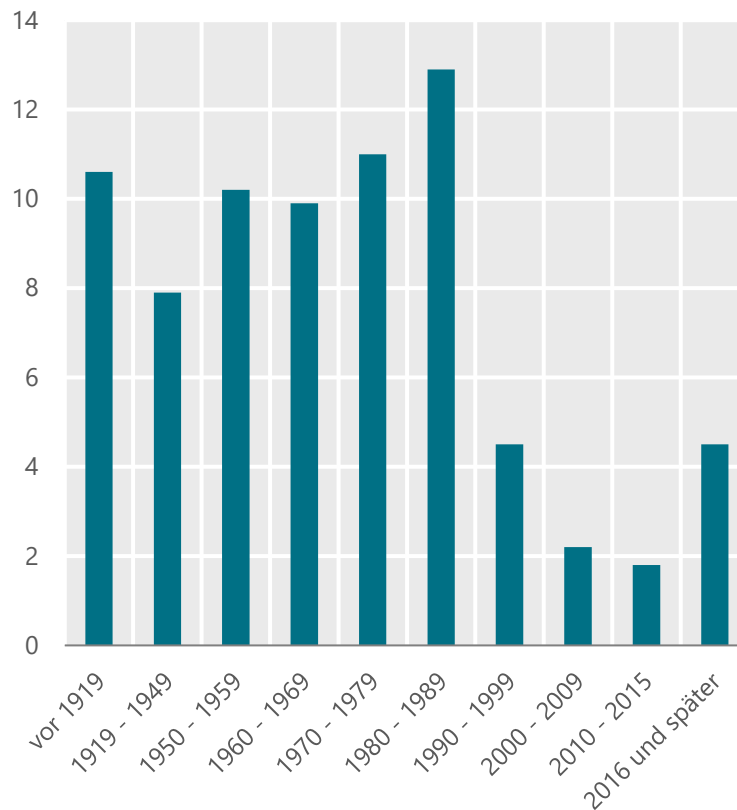


Abb. 33: Baujahr der Gebäude mit Leerstand in Sachsen-Anhalt; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Statistische Landesämter und des Bundes).

Hohe Leerstandsquote bei niedrigen Mieten

Der Vergleich der Bundesländer verdeutlicht eine markante Besonderheit Sachsens-Anhalts: Mit einer Leerstandsquote von 8,9 % weist das Land bundesweit den höchsten Anteil ungenutzter Wohnungen auf. Gleichzeitig liegen die durchschnittlichen Mieten mit rund 5 Euro pro Quadratmeter deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt. Dieses Verhältnis – hohe Leerstände bei niedrigen Mieten – zeigt sich auch in anderen ostdeutschen Bundesländern, ist jedoch in Sachsen-Anhalt besonders ausgeprägt. Die niedrigen Mieten spiegeln einerseits das begrenzte Nachfragepotenzial wider, wirken andererseits aber auch als Standortnachteil für Investoren, da wirtschaftlich tragfähige Sanierungen bei dieser Mietstruktur kaum umsetzbar sind. In vielen Regionen entstehen so stagnierende Wohnungsmärkte, in denen preisgünstiger, aber unattraktiver Wohnraum mit hohem Instandhaltungsbedarf dominiert.

Strukturelle Ursachen statt Preisprobleme

Diese Entwicklung macht deutlich, dass selbst niedrige Mietpreise keinen ausreichenden Anreiz schaffen, vorhandenen Leerstand zu reduzieren. Vielmehr verweisen die hohen Leerstandsquoten auf tieferliegende strukturelle Probleme, die nicht allein durch preisliche Anpassungen lösbar sind. Ausschlaggebend sind vielmehr Faktoren wie der anhaltende Bevölkerungsrückgang, ein überalterter und teils sanierungsbedürftiger Wohnungsbestand sowie eine schwache wirtschaftliche Dynamik in Teilen des Landes. Hinzu

kommt, dass viele Leerstände in energetisch ineffizienten Gebäuden bestehen, deren Sanierungskosten in keinem Verhältnis zum erzielbaren Mietniveau stehen. Besonders in ländlichen Räumen, aber auch in Mittelzentren wie Zeitz (16,6 %) oder Bitterfeld-Wolfen (14,0 %), bleibt der Leerstand eine zentrale Herausforderung. Langfristig kann diesem Trend nur durch integrierte Strategien begegnet werden, die Wohnraumanpassung, Standortaufwertung und wirtschaftliche Entwicklung verbinden. Dazu gehören unter anderem gezielte Sanierungsprogramme, die Förderung von Rückbauprojekten und die Reaktivierung innerörtlicher Brachflächen.

Fazit

Der hohe und in Teilen persistente Wohnungsleerstand bleibt ein strukturelles und komplexes Problem des Wohnungsmarktes in Sachsen-Anhalt. Mit einer Leerstandsquote von 8,9 % liegt das Land weiterhin deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Insbesondere in ländlichen und industriell geprägten Regionen zeigen sich Überhänge, die aus dem demografischen Wandel, einer anhaltenden Abwanderung und der Alterung des Wohnungsbestands resultieren. Hinzu kommen ökonomische Hemmnisse wie steigende Bau- und Energiekosten, die viele Eigentümer vor Sanierungen oder Umnutzungen zurückschrecken lassen. Diese Faktoren führen insgesamt zu einem Rückgang der Investitionstätigkeit und erschweren die Reaktivierung leerstehender Gebäude. Damit ist der Leerstand weniger ein kurzfristiges Marktphänomen als vielmehr Ausdruck langfristiger Strukturprozesse, die das Land nachhaltig prägen.

Während in den Ballungsräumen eine gewisse Marktstabilisierung erkennbar ist, verschärft sich die Problemlage in den peripheren Gebieten weiter. Besonders in stark betroffenen Gemeinden und Städten verdeutlicht sich die Notwendigkeit einer umfassenden, aufeinander abgestimmten Strategie. Neben gezielten Maßnahmen zur Modernisierung, Nachnutzung und Attraktivitätssteigerung des Wohnungsbestands sind wirtschaftliche Impulse, die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze und eine verbesserte infrastrukturelle Anbindung entscheidend, um die Nachfrage langfristig zu stabilisieren und den Leerstand nachhaltig zu verringern. Ein erfolgreicher Leerstandsabbau erfordert somit die Verknüpfung von Stadtentwicklung, Regionalpolitik und Wirtschaftsförderung.

Der langfristige Leerstand und die Zunahme verwahrloster Bestände haben nicht nur wirtschaftliche, sondern auch städtebauliche und soziale Auswirkungen. Um diesen Trend umzukehren, bedarf es einer integrierten Vorgehensweise, die Rückbau, gezielte Modernisierung und Standortaufwertung verbindet. Eine aktive Förderpolitik des Landes, die Sanierung, Umnutzung und Rückbau gleichermaßen unterstützt, ist dabei ebenso zentral wie eine enge Abstimmung zwischen öffentlichen und privaten Akteuren. Langfristig können nur durch eine abgestimmte und ressortübergreifende Steuerung Synergien genutzt und begrenzte Mittel effizient eingesetzt werden. So lässt sich der strukturelle Leerstand schrittweise abbauen und die Zukunftsfähigkeit des Wohnungsmarktes sichern.

Dauerhafter Leerstand bleibt nicht ohne Folgen für Städte und Gemeinden. Sinkende Mieteinnahmen führen zu Investitionsrückständen und mindern die Handlungsfähigkeit kommunaler Wohnungsgesellschaften. Verwahrloste oder unbewohnte Gebäude beeinträchtigen das Ortsbild, schwächen die Nachbarschaftsbindung und erhöhen den Sanierungsbedarf der öffentlichen Infrastruktur. In vielen betroffenen Gemeinden gehen mit dem Leerstand soziale Erosionsprozesse einher: Wegzug, Alterung und der Verlust zentraler Funktionen wie Nahversorgung oder Bildungseinrichtungen. Zugleich geraten viele Wohnungsunternehmen in ein Dilemma: Steigende Energiepreise und

Komplexe Ursachen für Leerstand

Modernisierung, Anbindung und Wirtschaft als Schlüssel

Koordinierte Strategien für nachhaltigen Leerstandsabbau

Dauerhafter Leerstand mit sozialen Folgewirkungen

Instandhaltungskosten stehen stagnierenden Mieten gegenüber, wodurch notwendige Investitionen unterbleiben. Ohne gezielte Gegenmaßnahmen droht sich dieser Kreislauf aus Schrumpfung, Substanzverlust und sozialer Entmischung weiter zu verfestigen. Eine aktive Wohnungspolitik, die sowohl soziale als auch städtebauliche Aspekte integriert, ist daher unabdingbar.

3.4 Art der Wohnungsnutzung

Ausgewogenes Verhältnis von Eigentum und Miete

Die Art der Wohnungsnutzung beschreibt, in welchem Verhältnis Eigentums- und Mietwohnungen sowie Sondernutzungsformen wie Ferienwohnungen oder Leerstand am gesamten Wohnungsbestand beteiligt sind. Sie gibt damit Aufschluss über Struktur, Stabilität und soziale Zusammensetzung des Wohnungsmarktes. In Sachsen-Anhalt zeigt sich ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Eigentums- und Mietwohnungen, wobei regionale Unterschiede klar hervortreten: Während in den Großstädten die Mietnutzung dominiert, prägen in ländlichen Räumen hohe Eigentümerquoten das Bild. Diese Differenzierung spiegelt sowohl historisch gewachsene Wohnstrukturen als auch demografische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen wider. Insgesamt verdeutlicht die Analyse, dass der sachsen-anhaltische Wohnungsmarkt durch eine stabile Eigentumsbasis bei gleichzeitig hoher Relevanz des Mietwohnens gekennzeichnet ist.

Eigentum

Wohneigentum als stabile Säule des Wohnungsmarktes

Wohneigentum stellt in Sachsen-Anhalt eine zentrale Säule der Wohnungsversorgung dar und bildet einen wichtigen Bestandteil der privaten Vermögensbildung und Altersvorsorge. Mit einer Eigentümerquote von 43,0 % liegt das Land nahe am bundesweiten Durchschnitt (44,3 %) und weist damit ein insgesamt ausgewogenes Verhältnis zwischen Eigentum und Miete auf (vgl. Abb. 34). Trotz vergleichsweise niedriger Einkommen und moderater Immobilienpreise bleibt der Eigentumserwerb für breite Bevölkerungsschichten eine realistische Option.

Niedrige Eigentümerquoten in den Städten

Gleichzeitig zeigen sich klare regionale Unterschiede in der Eigentumsstruktur. In den Großstädten Halle (Saale) und Magdeburg liegt die Eigentümerquote mit 16,8 % bzw. 18,3 % deutlich unter dem Landeswert. Auch Dessau-Roßlau verzeichnet mit 34,5 % einen geringeren Anteil als der Landes- und Bundesdurchschnitt. In diesen städtischen Räumen dominiert die Mietnutzung, was auf eine höhere Bevölkerungsdichte, begrenzte Flächenverfügbarkeit und eine stärker mobile Bevölkerung zurückzuführen ist.

Eigentum dominiert auf dem Land

Im Gegensatz dazu weisen die ländlichen Regionen deutlich höhere Eigentümerquoten auf. Besonders in den Landkreisen Börde (58,1 %) und Altmarkkreis Salzwedel (56,5 %) erreicht der Anteil der Eigentümerhaushalte Spitzenwerte im Landesvergleich. Diese Entwicklung spiegelt eine traditionell starke Eigentumsorientierung wider, die durch günstigere Grundstückspreise, höhere Flächenverfügbarkeit und familiäre Bindungen an den Wohnort begünstigt wird.

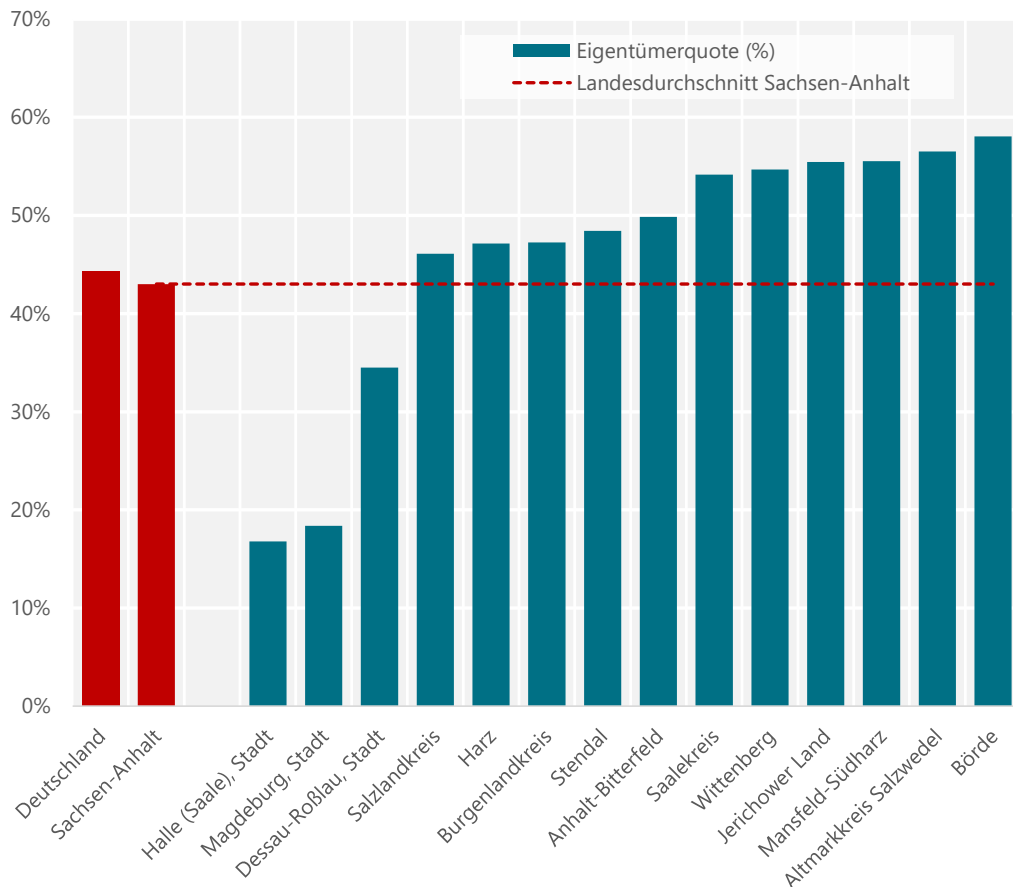
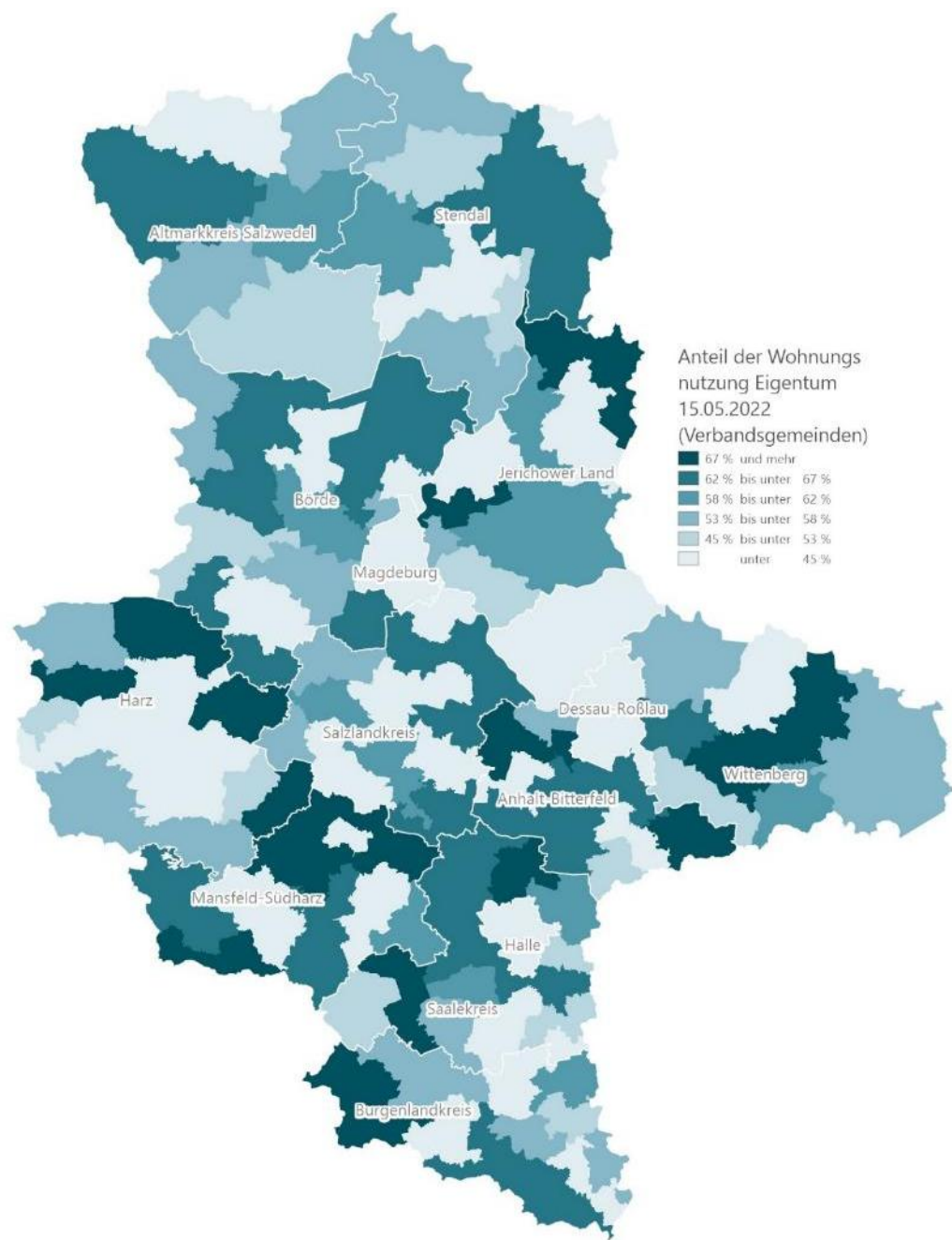


Abb. 34: Eigentümerquoten der Landkreise und kreisfreien Städte Sachsen-Anhalts; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes).

Die relativ hohe Eigentumsquote in ländlichen Räumen (vgl. Karte 14) verdeutlicht die Rolle des Eigentums als Form langfristiger Wohnsicherung und Altersvorsorge. Insbesondere in kleineren Städten und Dörfern bleibt der Erwerb von Wohneigentum eine attraktive Alternative zum Mietwohnungsmarkt, da die Immobilienpreise im Vergleich zu urbanen Zentren moderat und die Baugrundstücke häufig großzügiger bemessen sind. Eigentum wird hier nicht nur als wirtschaftlicher, sondern auch als emotionaler Wert verstanden – verbunden mit der Idee von Beständigkeit, familiärer Kontinuität und Eigenverantwortung.

Eigentum als Sicherheit und Lebenswert



Karte 14: Anteil der im Eigentum genutzten Wohnungen in Sachsen-Anhalt; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes). Kartengrundlage: infas360.

Hoher Anteil selbst genutzten Wohneigentums

Ein beträchtlicher Anteil von 38,4 % der Wohnungen in Sachsen-Anhalt wird von den Eigentümern selbst bewohnt (vgl. Abb. 35). Damit liegt das Land nahe am bundesweiten Durchschnitt von 41,4 %. Während die Selbstnutzung in ländlich geprägten Kreisen deutlich überdurchschnittlich ausfällt, ist sie in urbanen Räumen aufgrund des dominanten Mietwohnungsbestands deutlich geringer. Diese Werte zeigen, dass Sachsen-Anhalt über eine stabile Eigentumsbasis verfügt, die wesentlich zur sozialen und wirtschaftlichen Struktur des Wohnungsmarktes beiträgt.

Nur 0,6 % der Wohnungen in Sachsen-Anhalt werden als privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnungen genutzt, während der bundesweite Anteil bei 0,7 % liegt. Dies zeigt, dass Ferien- und Freizeitwohnungen im Land eine eher untergeordnete Rolle spielen. Der Fokus liegt hier stärker auf der primären Wohnnutzung, was auch mit einer vergleichsweise geringeren touristischen Ausrichtung in vielen Regionen zusammenhängt. Ein überdurchschnittlicher Anteil an Ferien- und Freizeitwohnungen findet sich jedoch insbesondere in der Gemeinde Arendsee (Altmark) sowie in einigen Gemeinden im Harz.

Ferienwohnungen primär im Harz und in der Altmark

Art der Wohnungsnutzung (Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum)	Anzahl	%
von Eigentümer/-in bewohnt	484.624	38,4
zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei)	658.112	52,1
privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnung	7.247	0,6
leerstehend	113.387	9,0
insgesamt	1.263.371	100

Abb. 35: Art der Wohnungsnutzung in Sachsen-Anhalt; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes).

Miete

Der Mietwohnungsmarkt spielt in Sachsen-Anhalt eine zentrale Rolle für die Wohnraumversorgung. Während in den ländlichen Räumen das Wohneigentum dominiert, stellt die Miete insbesondere in den Städten und Verdichtungsräumen die vorherrschende Wohnform dar. Die hohe Bedeutung des Mietwohnens hängt eng mit der historischen Entwicklung des Wohnungsmarktes zusammen, die stark vom Geschosswohnungsbau der DDR-Zeit geprägt wurde, sowie mit sozioökonomischen Faktoren wie Einkommen, Mobilität und Altersstruktur der Bevölkerung.

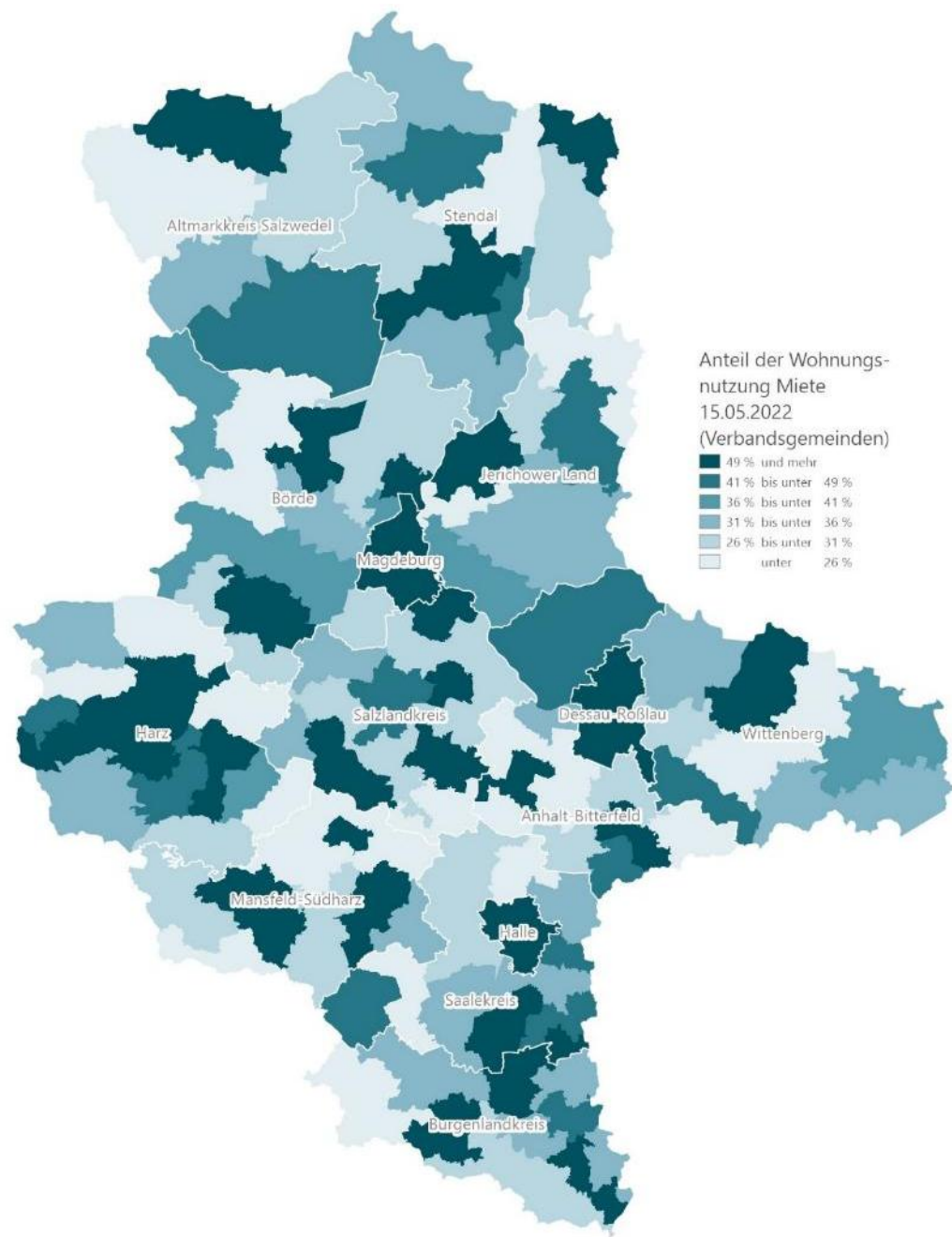
Städtisches Wohnen stark durch Miete bestimmt

Mehr als die Hälfte aller Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (52,1 %) wird in Sachsen-Anhalt zu Wohnzwecken vermietet (vgl. Abb. 35), einschließlich solcher, die mietfrei genutzt werden. Damit liegt das Land leicht über dem bundesweiten Durchschnitt und bestätigt die strukturelle Bedeutung des Mietsegments für den Wohnungsmarkt. Die Miete bleibt insbesondere in städtischen Gebieten die dominierende Wohnform (vgl. Karte 15), da sie eine größere Flexibilität und geringere finanzielle Einstiegshürden bietet als der Erwerb von Eigentum.

Mehr als die Hälfte der Wohnungen werden vermietet

Die räumliche Verteilung der Mietnutzung zeigt, dass insbesondere die Großstädte Halle (Saale), Magdeburg und Dessau-Roßlau sowie die Mittelzentren mit industrieller Prägung – etwa Bitterfeld-Wolfen, Merseburg oder Bernburg – überdurchschnittlich hohe Mietanteile aufweisen. In diesen Städten sind der Anteil des Geschosswohnungsbaus und der Mietwohnungsbestände besonders hoch, was auf die historisch gewachsene Wohnstruktur und eine stärker mobile Bevölkerung zurückzuführen ist.

Geschosswohnungsbau prägt städtische Mietstruktur



Karte 15: Anteil der Wohnungsnutzung zur Miete in Sachsen-Anhalt; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes). Kartengrundlage: infas360.

Fazit

Wohnungsmarkt im Gleichgewicht zwischen Eigentum und Miete

Die Analyse der Wohnungsnutzung in Sachsen-Anhalt zeigt ein insgesamt ausgewogenes Verhältnis zwischen Eigentum und Miete, das jedoch stark regional differenziert ist. Während in den ländlichen Räumen das selbstgenutzte Wohneigentum dominiert und eine wichtige Rolle für Altersvorsorge und langfristige Wohnsicherung spielt, prägt in den Städten und Verdichtungsräumen die Mietnutzung das Bild. Diese Struktur spiegelt die historisch gewachsenen Wohnformen sowie unterschiedliche demografische und ökonomische Rahmenbedingungen wider.

Der Mietwohnungsmarkt stellt insbesondere in den Groß- und Mittelstädten eine tragende Säule der Wohnraumversorgung dar. Er bietet Flexibilität und bleibt für weite Bevölkerungsschichten die wichtigste Wohnform. Eigentum hingegen bildet – vor allem in ländlichen Regionen – einen Stabilitätsfaktor, der die Bindung an den Wohnort stärkt und wirtschaftliche Sicherheit schafft.

Miete prägt das Wohnen in den Zentren

Die ausgeprägte räumliche Differenzierung zwischen städtischen Mietmärkten und ländlich geprägten Eigentumsstrukturen macht deutlich, dass wohnungspolitische Strategien stärker regionalisiert gedacht werden müssen. Während in urbanen Räumen der Erhalt und die Modernisierung von Mietwohnraum im Vordergrund stehen, gilt es in peripheren Gebieten, den Bestand an selbstgenutztem Wohneigentum zu sichern und an den demografischen Wandel anzupassen.

Wohnungspolitik muss Stadt und Land unterschiedlich denken

3.5 Sonderwohnformen

Sonderwohnformen umfassen Wohnangebote, die sich in ihrer Struktur, Zielgruppe oder Funktion von der klassischen privaten Wohnung unterscheiden. Hierzu zählen insbesondere Wohnangebote für Studierende, altersgerechte oder betreute Wohnformen, gemeinschaftliche Wohnprojekte, Wohnheime sowie Unterkünfte für weitere besondere Zielgruppen. Sie bilden eine wichtige Schnittstelle zwischen allgemeinem Wohnungsmarkt und spezifischen Betreuungs- oder Dienstleistungsangeboten.

Zielgruppenorientierte Wohnkonzepte

Gerade im Kontext des demografischen Wandels und sich wandelnder gesellschaftlicher Strukturen gewinnt die Analyse dieser Wohnsegmente an Relevanz. Sie zeigt, wie gut sich ein Land oder eine Region auf die Bedürfnisse von Studierenden, älteren Menschen oder Menschen mit Unterstützungsbedarf einstellt. Die Untersuchung von Sonderwohnformen liefert somit wertvolle Hinweise für die Zukunftsfähigkeit und soziale Durchlässigkeit des Wohnungsmarktes.

Relevanz differenzierter Wohnangebote

Studentisches Wohnen

Das studentische Wohnen ist ein zentraler Bestandteil der Wohnungs- und Hochschulpolitik des Landes Sachsen-Anhalt. Bezahlbarer Wohnraum stellt nicht nur eine soziale, sondern auch eine bildungspolitische Voraussetzung dar, um Chancengleichheit im Studium zu gewährleisten und die Attraktivität der Hochschulstandorte zu sichern. Sachsen-Anhalt steht dabei vor der Herausforderung, trotz insgesamt moderater Mietpreise ausreichend geeigneten Wohnraum für Studierende bereitzustellen. Während kleinere Hochschulstädte aufgrund von Leerständen teilweise über ausreichende Kapazitäten verfügen, zeigt sich in den großen Universitätsstädten eine zunehmende Verknappung. Besonders in Halle (Saale) und Magdeburg, wo der überwiegende Teil der Studierenden lebt, ist der Druck auf den studentischen Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren spürbar gestiegen.

Chancengleichheit durch bezahlbaren Wohnraum

Landesweit standen Studierenden in Sachsen-Anhalt im Wintersemester 2023/2024 rund 4.656 Wohnheimplätze in 42 Studierendenwohnheimen zur Verfügung. Dies entspricht einer Unterbringungsquote von etwa 9,1 % – ein im bundesweiten Vergleich niedriger Wert. Die Nachfrage übersteigt das Angebot deutlich: Je nach Standort bewerben sich zwei- bis viermal so viele Studierende auf einen Platz, wie tatsächlich zur Verfügung stehen. Derzeit befinden sich jedoch mehrere Wohnheimplätze im Bau (vgl. DEUTSCHES STUDIERENDENWERK 2024).

Knappes Angebot an Wohnheimplätzen

Hochschulstandorte beeinflussen lokale Wohnungsmärkte	Sachsen-Anhalt verfügt insgesamt über elf Hochschulen, die sich auf verschiedene Standorte im Land verteilen (vgl. Abb. 36). Die Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg mit rund 20.000 Studierenden und die Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg mit etwa 12.500 Studierenden stellen mit großem Abstand die größten Hochschulen des Landes dar. Neben diesen beiden Universitätsstandorten in den Großstädten bestehen weitere Hochschulstandorte unter anderem in Aschersleben, Bernburg (Saale), Dessau-Roßlau, Halberstadt, Köthen (Anhalt), Merseburg, Stendal und Wernigerode. Die Hochschulen bilden wichtige Wissens- und Innovationszentren, deren Präsenz zugleich eine zentrale Rolle für die lokale Wohnraumnachfrage spielt.
Studentischer Wohnungsmarkt in Halle angespannt	Besonders deutlich zeigt sich der Druck auf den studentischen Wohnungsmarkt in Halle (Saale). Nach Angaben des Studierendenwerks Halle hat sich die Situation in den vergangenen Jahren spürbar verschärft. Die Zahl der Bewerbungen auf einen Wohnheimplatz liegt inzwischen bei über 2.200 – Tendenz weiter steigend. Nur etwa acht Prozent der Studierenden können mit einem Wohnheimplatz versorgt werden. Die durchschnittliche Miete beträgt rund 275 Euro im Monat, womit die Wohnheime weiterhin zu den günstigsten Wohnformen zählen. Dennoch reicht das vorhandene Angebot bei weitem nicht aus, um die steigende Nachfrage zu decken. Viele Studierende sind daher gezwungen, auf den privaten Wohnungsmarkt auszuweichen, wo kleine, zentral gelegene Wohnungen knapp und teurer geworden sind. Besonders gefragt sind Einzelapartments innerhalb der Stadt mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, während periphere Standorte – etwa in Halle-Neustadt – als weniger attraktiv gelten.
Entspannte Märkte in vielen kleineren Hochschulstädten	In kleineren Hochschulstandorten wie Halberstadt, Merseburg oder Köthen gestaltet sich die Wohnungssuche für Studierende hingegen vergleichsweise unproblematisch. Hier wirken sich hohe Leerstandsquoten und ein breites Angebot an bezahlbaren Wohnungen entlastend auf den studentischen Wohnungsmarkt aus. Dennoch zeigen sich auch in diesen Städten punktuelle Engpässe – insbesondere bei kleineren und zentral gelegenen Wohneinheiten, die von Studierenden bevorzugt werden. Während größere, teils unsanierte Wohnungen oder Randlagen häufig leer stehen, besteht in den innerstädtischen Bereichen mit guter Anbindung weiterhin ein gewisser Nachfrageüberhang. Dies zeigt, dass auch in strukturell entspannten Märkten die Qualität, Lage und Größe des Wohnraums entscheidende Faktoren für die tatsächliche Versorgungslage der Studierenden sind.
Studierendenwerke unter Druck durch höhere Baukosten	Neben einer allgemeinen Knappheit in manchen Hochschulstandorten wirken sich steigende Bau- und Energiekosten unmittelbar auf die Mietpreise im studentischen Wohnen aus. Die Studierendenwerke versuchen zwar, die Mieten stabil zu halten und bezahlbare Angebote zu schaffen, sind jedoch gezwungen, Preissteigerungen teilweise weiterzugeben. Neubauprojekte und Sanierungen werden zunehmend teurer und sind nur mit zusätzlicher öffentlicher Förderung realisierbar. Gleichzeitig erschweren bürokratische Vorgaben – etwa PKW-Stellplatzanforderungen bei Neubauten – die schnelle Schaffung neuer Wohnheimplätze.
Wohnraumsuche für internationale Studierende teils schwierig	Ein wachsendes Problem stellt die Unterbringung internationaler Studierender dar, die in Sachsen-Anhalt einen wachsenden Anteil der Studierendenschaft bilden. Besonders Studierende aus Osteuropa stoßen auf zusätzliche Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche. Sprachbarrieren, Unsicherheiten bei der Vertragsgestaltung und begrenzte Marktkennntnis führen dazu, dass sie überdurchschnittlich häufig Schwierigkeiten haben, geeigneten

Wohnraum zu finden. Die Studierendenwerke versuchen, diese Zielgruppe gezielt zu unterstützen, betonen jedoch, dass die Ressourcen dafür begrenzt sind.

Hochschulort	Gesamtzahl der Studierendenwohnheime	Studierendenwohnheimplätze insgesamt	Darunter Plätze der Studierendenwerke	Zahl der Studierenden im WS 2023/2024	Unterbringungsquote in %
Bernburg	4	315	315	2.824	11,15
Dessau-Roßlau	2	127	127	1.753	7,24
Halberstadt	–	–	–	695	0,00
Halle	10	1.505	1.505	20.467	7,35
Köthen	5	618	618	2.545	24,28
Magdeburg	12	1.401	1.401	16.125	8,69
Merseburg	4	445	445	2.828	15,74
Stendal	–	–	–	1.544	0,00
Wernigerode	5	245	245	2.136	11,47
Gesamt	42	4.656	4.656	50.917	9,14

Abb. 36: Überblick über die Anzahl der Studierendenwohnheime, Wohnheimplätze und Studierendenzahlen in Sachsen-Anhalt (Wintersemester 2023/2024); Quelle: Deutsches Studierendenwerk 2024; eigene Darstellung der CIMA.

Die Wohnsituation der Studierenden ist Teil einer umfassenderen strukturellen Herausforderung des Wohnungsmarktes in Sachsen-Anhalt. Die Nachfrage nach kleinen, zentral gelegenen und bezahlbaren Wohnungen übersteigt das verfügbare Angebot deutlich. Viele leerstehende Gebäude – insbesondere in Stadtteilen wie Halle-Neustadt – lassen sich aufgrund ihres baulichen Zustands oder hoher Sanierungskosten nur schwer reaktivieren. Dadurch bildet die offizielle Leerstandsquote die tatsächliche Versorgungslage kaum ab. Zugleich verstärkt die zunehmende Singularisierung der Haushalte, also der wachsende Anteil an Einpersonenhaushalten, den Konkurrenzdruck auf den Markt für Kleinwohnungen weiter. Für Studierende bedeutet dies, dass sie verstärkt mit anderen Bevölkerungsgruppen um den begrenzten, bezahlbaren Wohnraum konkurrieren.

Mangel an Kleinwohnungen verschärft studentische Wohnraumsuche

Insgesamt zeigt sich, dass die Situation des studentischen Wohnens in Sachsen-Anhalt durch starke regionale Unterschiede geprägt ist. Während die meisten kleineren Hochschulorte über ausreichende Kapazitäten verfügen, stehen insbesondere die Universitätsstädte vor einem wachsenden Versorgungsdefizit. Ohne gezielte Förderung, praxisgerechte Bauvorgaben und eine Entlastung der Studierendenwerke droht sich die Situation weiter zu verschärfen. Eine strategische Ausrichtung auf Sanierung, Umnutzung und bezahlbare Kleinwohnungen könnte dazu beitragen, den studentischen Wohnraumbedarf künftig nachhaltiger zu decken.

Regionale Disparitäten und Handlungsbedarf im studentischen Wohnen

Altersgerechte und betreute Wohnformen

Wohnen im Alter zwischen Selbstständigkeit und Unterstützung

Altersgerechte und betreute Wohnformen gewinnen vor dem Hintergrund des demografischen Wandels in Sachsen-Anhalt zunehmend an Bedeutung. Mit einem steigenden Anteil älterer und hochbetagter Menschen wächst der Bedarf an barrierearmen, seniorenge-rechten und zugleich bezahlbaren Wohnungen. Ziel dieser Wohnangebote ist es, älteren Menschen ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen und zugleich bei Bedarf wohnbegleitende oder pflegerische Dienstleistungen zugänglich zu machen. Die Spannweite reicht dabei von klassischen barrierefreien Mietwohnungen über betreutes Wohnen bis hin zu ambulant betreuten Wohngemeinschaften und Mehrgenerationenprojekten.

Wachsende Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum

In Sachsen-Anhalt wächst vor allem in den größeren Städten – insbesondere in Magdeburg, Halle (Saale) und Dessau-Roßlau – der Bedarf an barrierereduziertem und betreutem Wohnraum. Der demografische Wandel und die zunehmende Zahl älterer Menschen führen dazu, dass der altersgerechte Umbau des Wohnungsbestands zu einer der zentralen Aufgaben der Wohnungswirtschaft wird. Zugleich erschweren hohe Baukosten, begrenzte Fördermittel und strukturelle Leerstände vielerorts die Umsetzung entsprechender Maßnahmen. Besonders im Bestand fehlen häufig die finanziellen und technischen Voraussetzungen, um Wohnungen flächendeckend barrierearm oder seniorengerecht zu gestalten.

Gremien stärken Interessen älterer Menschen

Ältere Menschen werden in Sachsen-Anhalt durch den Landesseniorenrat und zahlreiche kommunale Seniorenbeiräte wirksam vertreten. Diese Gremien schaffen Möglichkeiten der politischen Teilhabe und bringen die Belange älterer Menschen aktiv in kommunale Entscheidungsprozesse ein. Ein zentrales Anliegen ihrer Arbeit – ebenso wie der Landesregierung – ist die Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation im Alter. Ziel ist es, Senioren ein möglichst langes, selbstbestimmtes Leben im eigenen Zuhause zu ermöglichen. Dazu zählen die Förderung barrierefreien Wohnraums, der Ausbau ambulanter Versorgungsstrukturen sowie die Schaffung vielfältiger Wohn- und Pflegeformen, die soziale Teilhabe und Lebensqualität sichern.

Gemeinschaftlich wohnen im Alter

Senioren-Wohngemeinschaften stellen eine zunehmend anerkannte Alternative zwischen dem selbstständigen Wohnen und der stationären Pflege dar. Sie ermöglichen älteren Menschen, in einer kleineren Gemeinschaft zu leben, gegenseitige Unterstützung zu erfahren und soziale Kontakte zu pflegen – ein wichtiger Faktor zur Vermeidung von Vereinsamung im Alter. Gleichzeitig können Betreuungs- oder Pflegedienste flexibel in den Alltag integriert werden, ohne die Eigenständigkeit der Bewohner einzuschränken. Obwohl das Angebot solcher Wohnformen in den vergangenen Jahren deutlich gewachsen ist, besteht weiterhin Bedarf an einem weiteren Ausbau, um eine flächendeckende und wohnortnahe Versorgung sicherzustellen.

Mehrgenerationen-wohnen stärkt Zusammenhalt

Auch Mehrgenerationenhaushalte und gemeinschaftliche Wohnprojekte gewinnen zunehmend an Bedeutung. Sie fördern das Zusammenleben und den Austausch zwischen Jung und Alt, stärken den sozialen Zusammenhalt und schaffen Möglichkeiten gegenseitiger Unterstützung im Alltag. In Sachsen-Anhalt existieren bisher nur wenige solcher Projekte, oft als Modellvorhaben oder lokale Initiativen. Eine gezielte Förderung generationenübergreifender Wohnformen könnte helfen, soziale Isolation zu verringern, Ressourcen besser zu nutzen und neue Formen nachbarschaftlicher Solidarität zu fördern.

Fazit

Sonderwohnformen gewinnen im Kontext gesellschaftlicher, demografischer und wirtschaftlicher Veränderungen zunehmend an Bedeutung. Sie bilden eine wichtige Schnittstelle zwischen allgemeinem Wohnungsmarkt und spezifischen Betreuungs- und Lebensformen. Ihre Entwicklung zeigt, wie anpassungsfähig die Wohnraumversorgung auf die Bedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen reagieren muss, um soziale Teilhabe, Lebensqualität und Chancengleichheit langfristig zu sichern.

Sonderwohnformen stärken soziale Teilhabe und Chancengleichheit

Beim studentischen Wohnen zeigt sich eine deutliche Polarisierung zwischen angespannten und entspannten Teilmärkten. Während an kleineren Hochschulstandorten in Sachsen-Anhalt durch Leerstände und moderate Mieten ausreichend Kapazitäten bestehen, ist die Situation in den Universitätsstädten Halle (Saale) und Magdeburg zunehmend angespannt. Der Mangel an bezahlbaren Kleinwohnungen und Wohnheimplätzen führt dort zu einer spürbaren Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt. Steigende Baukosten, begrenzte Fördermittel und wachsende Studierendenzahlen verschärfen diese Entwicklung weiter. Eine gezielte Ausweitung des Angebots an studentischem Wohnraum – insbesondere durch Sanierung, Umnutzung und Neubau kleiner, energieeffizienter Wohneinheiten – ist daher eine zentrale Aufgabe der kommenden Jahre.

Studentischer Wohnraumangel in Universitätsstädten verschärft sich

Auch im altersgerechten und betreuten Wohnen besteht erheblicher Handlungsbedarf. Der demografische Wandel führt zu einer steigenden Nachfrage nach barrierearmen, bezahlbaren und wohnortnahen Angeboten, die Selbstständigkeit und soziale Teilhabe im Alter sichern. Der bestehende Wohnungsbestand ist dafür vielfach nicht ausreichend vorbereitet – insbesondere im ländlichen Raum fehlen geeignete Wohnungen und Umbaukapazitäten. Ergänzend gewinnen gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnformen an Bedeutung, die neue Formen des Zusammenlebens fördern und soziale Isolation entgegenwirken können.

Gemeinschaftliche Wohnformen gewinnen an Bedeutung

4 PRESENTWICKLUNG UND GEFÖRDERTER WOHNRAUM

Bedeutung von bezahlbarem Wohnraum

Die Bezahlbarkeit des Wohnens ist eine zentrale Herausforderung in vielen Regionen Deutschlands. Sie wird durch eine Vielzahl von Faktoren beeinflusst, darunter die Mietpreisentwicklung, das Einkommen der Haushalte und die Verfügbarkeit von Wohnraum. Vor allem in urbanen Räumen steigen die Mieten aufgrund einer zunehmenden Nachfrage und eines begrenzten Angebots, was die finanzielle Belastung für Haushalte erhöht. Gleichzeitig bleibt in vielen ländlichen Räumen das Angebot an Wohnraum oft größer, jedoch sind hier wiederum andere Herausforderungen wie demografische Entwicklungen oder wirtschaftliche Strukturen zu berücksichtigen. Eine nachhaltige Sicherung bezahlbaren Wohnraums erfordert daher ein ausgewogenes Zusammenspiel aus marktgerechter Preisentwicklung, gezielter Förderung und sozialer Absicherung, das sowohl urbane als auch periphere Räume berücksichtigt.

4.1 Entwicklung der Mieten

Mietentwicklung als Indikator für Markt- und Sozialtrends

Die Entwicklung der Mieten stellt einen zentralen Indikator für die Dynamik des Wohnungsmarktes und die Bezahlbarkeit des Wohnens dar. Sie spiegelt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage wider und gibt Aufschluss über regionale Unterschiede sowie wirtschaftliche und demografische Rahmenbedingungen. Veränderungen der Mietpreise wirken sich unmittelbar auf die Lebenshaltungskosten der Haushalte aus und beeinflussen sowohl soziale Strukturen als auch die Attraktivität einzelner Standorte. Eine Analyse der Mietentwicklung ermöglicht es, langfristige Trends zu erkennen und wohnungspolitische Handlungsbedarfe frühzeitig abzuleiten.

Unterschied zwischen Bestands- und Angebotsmieten

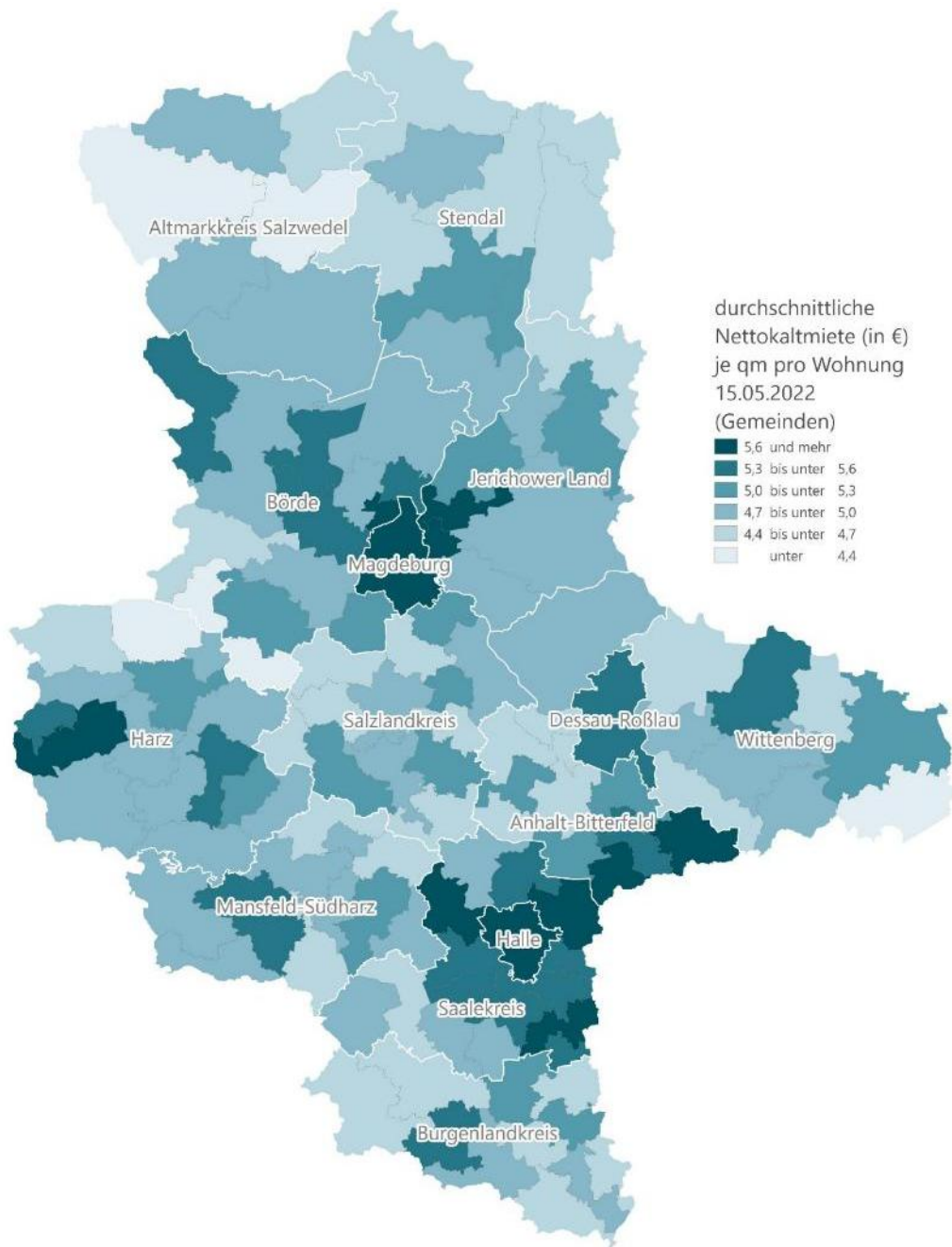
Mieten lassen sich grundsätzlich anhand von Bestands- oder Angebotsmieten analysieren, die unterschiedliche Perspektiven auf den Wohnungsmarkt eröffnen. Bestandsmieten beziehen sich auf bestehende Mietverhältnisse und geben damit Auskunft über die tatsächlich gezahlten Mieten. Da sie auf langfristigen Verträgen beruhen, reagieren sie nur verzögert auf Marktveränderungen und spiegeln die langfristige Preisentwicklung wider. Angebotsmieten hingegen erfassen die in Inseraten ausgewiesenen Mietpreise für neu zu vermietende Wohnungen und bilden damit die aktuelle Marktsituation dynamischer und zeitnäher ab. Zusammen ermöglichen beide Kennziffern eine umfassende Einschätzung der Mietpreisentwicklung und der strukturellen Unterschiede innerhalb des Wohnungsmarkts.

Bestandsmieten

Bestandsnettokaltmieten deutlich unter Bundesschnitt

In Sachsen-Anhalt liegt die durchschnittliche Bestandsnettokaltmiete mit 5,38 € pro Quadratmeter deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von 7,28 € (vgl. Abb. 37). Diese vergleichsweise niedrigen Mieten spiegeln die insgesamt moderate Nachfrage nach Wohnraum im Land wider. Besonders in ländlichen Regionen und kleineren Städten bleibt der Markt von einem Überangebot geprägt, was preisdämpfend wirkt. Demgegenüber heben sich die Großstädte Halle (Saale) (5,92 €) und Magdeburg (5,75 €) mit Mietniveaus über dem Landesdurchschnitt ab. Ihre höheren Preise resultieren aus ihrer Funktion als wirtschaftliche, wissenschaftliche und kulturelle Zentren mit überdurchschnittlicher

Wohnraumnachfrage. Insgesamt zeigt sich, dass Sachsen-Anhalt trotz einzelner wachsender Teilmärkte weiterhin zu den preisgünstigsten Bundesländern Deutschlands zählt.



Karte 16: Durchschnittliche Bestandsnettokaltmiete je Quadratmeter pro Wohnung in Sachsen-Anhalt; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes). Kartengrundlage: infas360.

Höhere durchschnittliche Bestandsnettokaltmieten sind auch im direkten Umland von Halle (Saale) und Magdeburg zu beobachten. Zudem zeigen einige Gemeinden westlich von Halle (Saale), nahe der Grenze zu Sachsen, ebenfalls höhere Mietpreise. Diese Region gehört bereits zum erweiterten Einzugsbereich von Leipzig. Auch in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen liegen die Mieten mit durchschnittlich 5,50 € pro Quadratmeter über denen der umliegenden Gemeinden, was auf die Nähe zu Wolfsburg und dessen Einfluss als wirtschaftliches Zentrum zurückzuführen ist. Die im Vergleich zu benachbarten

Höhere Mieten im Umland von Ballungszentren

Gemeinden hohen Bestandsnettokaltnieten in der Stadt Wernigerode, mit durchschnittlich 5,73 € pro Quadratmeter, sind vor allem durch das touristische Potenzial der Stadt bedingt. Wernigerode profitiert von seiner attraktiven Lage im Harz.

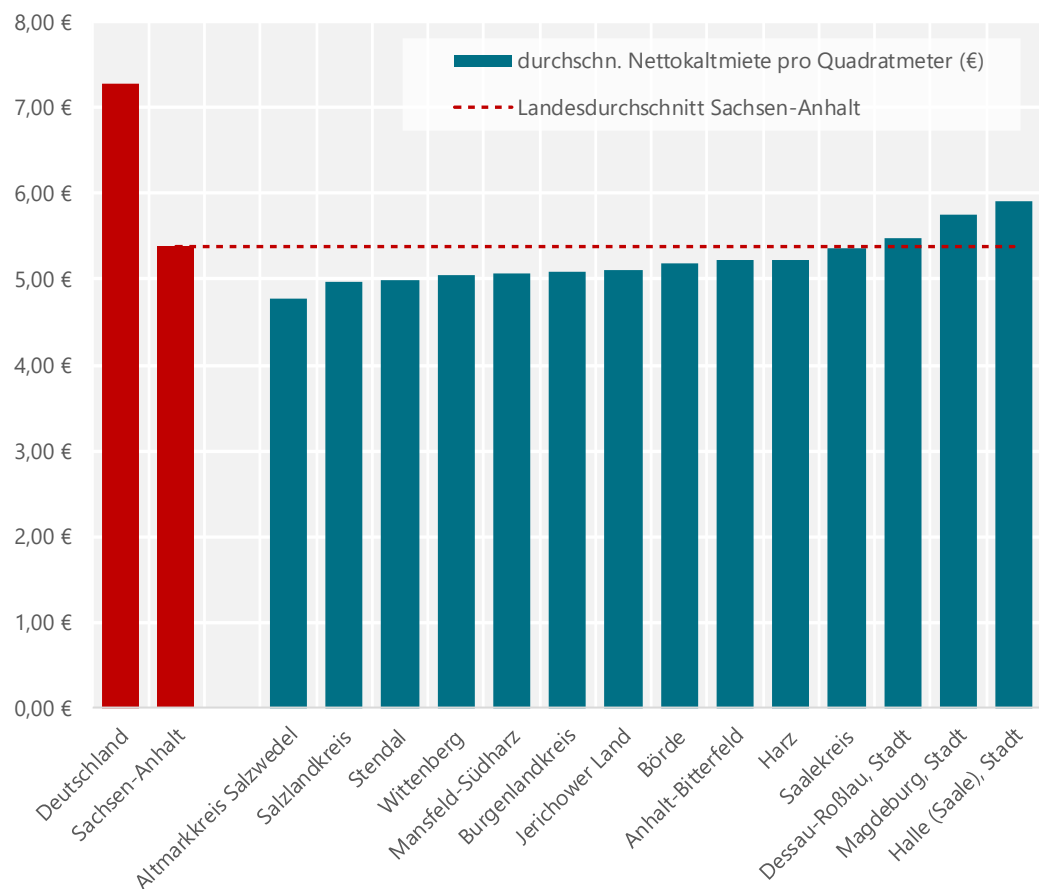


Abb. 37: Durchschnittliche Bestandsnettokaltnieten je Quadratmeter pro Wohnung der Landkreise und kreisfreien Städte Sachsen-Anhalts; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes).

Mieten über sechs Euro pro m² nur in Barleben und Harsleben

Die höchsten durchschnittlichen Bestandsnettokaltnieten in Sachsen-Anhalt verzeichnen die Gemeinden Barleben (6,29 € pro m²), nördlich von Magdeburg, und Harsleben (6,01 €), südöstlich von Halberstadt (vgl. Abb. 38). Sie sind die einzigen Orte im Bundesland, in denen die durchschnittliche Bestandsnettokaltmiete pro Quadratmeter die Marke von sechs Euro übersteigt. Beide Gemeinden profitieren von ihrer Nähe zu größeren Städten und wirtschaftlich stabilen Räumen, was die Wohnraumnachfrage und damit das Mietniveau anhebt.

Rang	Gemeinde	Landkreis	€ pro m ²
1	Barleben	Börde	6,29
2	Harsleben	Harz	6,01
3	Landsberg, Stadt	Saalekreis	5,96
4	Ummendorf	Börde	5,94
5	Halle (Saale), Stadt	Halle (Saale)	5,92
Sachsen-Anhalt			5,38
Deutschland			7,28

Abb. 38: Die Gemeinden mit den höchsten durchschnittlichen Bestandsnettokaltnieten je Quadratmeter pro Wohnung in Sachsen-Anhalt; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes).

Die Gemeinden in Sachsen-Anhalt mit den niedrigsten durchschnittlichen Bestandsnettokaltnieten pro m² befinden sich laut Zensus 2022 vor allem im Landkreis Harz, im Burgenlandkreis sowie im Altmarkkreis Salzwedel (vgl. Abb. 39). Die durchschnittlichen Mieten liegen dort häufig deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 5,38 € und damit noch weiter unter dem Bundeswert von 7,28 € pro m². Besonders in strukturschwachen und ländlich geprägten Regionen mit Bevölkerungsrückgang und hohem Leerstand bleibt das Mietniveau auf niedrigem Niveau stabil. Viele dieser Gemeinden verfügen über ein großes Angebot an Bestandswohnungen, aber nur eine begrenzte Nachfrage, was die Mieten auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau hält. Hinzu kommt, dass der Anteil älterer, teilweise unsanierter Gebäude hoch ist und die energetische Qualität häufig hinter modernen Standards zurückbleibt, was sich ebenfalls preisdämpfend auswirkt.

Günstiger Wohnraum vor allem im ländlichen Raum

Rang	Gemeinde	Landkreis	€ pro m ²
1	Selke-Aue	Harz	3,75
2	Schnaudertal	Burgenlandkreis	3,85
3	Lanitz-Hassel-Tal	Burgenlandkreis	3,88
4	Rohrberg	Altmarkkreis Salzwedel	3,89
5	Wallstawe	Altmarkkreis Salzwedel	3,94
Sachsen-Anhalt			5,38
Deutschland			7,28

Abb. 39: Die Gemeinden mit den niedrigsten durchschnittlichen Nettokaltnieten je Quadratmeter pro Wohnung in Sachsen-Anhalt; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes).

Angebotsmieten

Angebotsmieten unterscheiden sich grundsätzlich von den Bestandsmieten. Sie geben die in Wohnungsinseraten ausgewiesenen Nettokaltnieten an und beziehen sich damit auf Neuvertragsmieten. Im Vergleich zu Bestandsmieten sind sie besser verfügbar und zeitnäher, können jedoch vom tatsächlich vereinbarten Mietpreis abweichen. Zudem werden nicht alle leerstehenden Wohnungen inseriert. Besonders preisgünstige Wohnungen kommunaler oder genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen in nachfragestarken Regionen werden aufgrund hoher Bewerberzahlen häufig ohne öffentliche Inserate vergeben. Trotz dieser Einschränkungen bilden Angebotsmieten die aktuelle Marktentwicklung im Mietsegment insgesamt gut ab und ermöglichen eine regionale Differenzierung der

Abgrenzung von Bestands- und Angebotsmieten

Mietniveaus. Die im Folgenden ausgewerteten Angebotsmieten basieren auf Datensätzen mehrerer großer Immobilienportale.

**Angebotsmieten in
Neubau und im Be-
stand**

Bei der Analyse der Angebotsmieten wird zwischen Neubau- und Bestandswohnungen unterschieden. Für die Bestandswohnungen wird eine sogenannte Referenzwohnung herangezogen. Sie beschreibt eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, die mindestens drei Jahre alt ist, eine Wohnfläche zwischen 60 und 80 Quadratmetern aufweist und über eine mittlere Ausstattung verfügt. Diese Definition ermöglicht eine bessere Vergleichbarkeit der Wohnungsmärkte in Sachsen-Anhalt, da sie regionale Unterschiede in der Wohnqualität berücksichtigt und extreme Ausstattungsvarianten ausblendet.

**Moderates, homoge-
nes Preisniveau bei
Angebotsmieten**

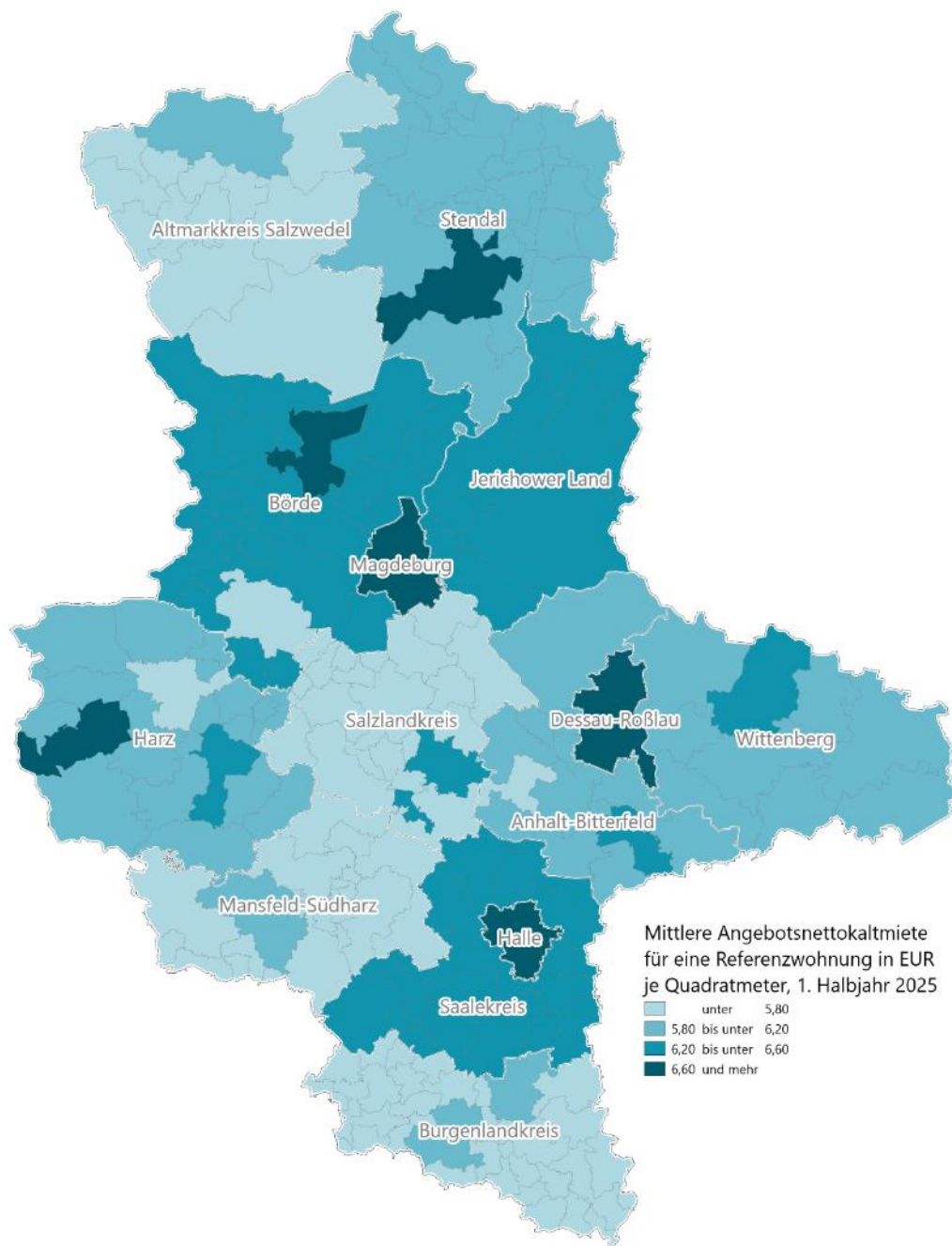
Im ersten Halbjahr 2025 lag die mittlere Angebotsmiete für eine Referenzwohnung in Sachsen-Anhalt bei 6,44 € pro m² Nettokaltmiete. Damit zählt das Land im Bundesvergleich weiterhin zu den preisgünstigsten Wohnungsmärkten. Bundesweit betrug der entsprechende Mittelwert 8,94 € pro m². Eine Auswertung des Gesamtangebots aus dem ersten Halbjahr 2025 zeigt, dass sich die Mietwohnungsmärkte in Sachsen-Anhalt zudem durch ein relativ homogenes Preisniveau auszeichnen. Zwischen den Zentralen Orten und den übrigen Landkreisen bestehen vergleichsweise geringe Differenzen. Die mittleren Angebotsmieten für Referenzwohnungen reichten von 5,44 € pro m² im Burgenlandkreis (ohne Mittelzentren) bis zu 7,50 € pro m² im touristisch geprägten Mittelzentrum Wernigerode (vgl. Karte 17).

**Höheres Preisniveau
in Oberzentren**

Ein überdurchschnittlich hohes Mietpreisniveau zeigt sich in den kreisfreien Städten. Halle (Saale) verzeichnet mit 7,13 € pro m² den höchsten Medianwert, gefolgt von Magdeburg mit 6,99 € pro m² und Dessau-Roßlau mit 6,83 € pro m². Diese Werte spiegeln die hohe Wohnraumnachfrage wider, die aus der wirtschaftlichen und infrastrukturellen Attraktivität dieser Städte resultiert. Selbst in diesen vergleichsweise teuren Großstädten liegen die mittleren Angebotsmieten aber immer noch deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von 8,94 € pro m². Ein erhöhtes Mietniveau zeigt sich teilweise auch in den angrenzenden Landkreisen, insbesondere in der Börde, im Jerichower Land und im Salzlandkreis, wo die mittleren Angebotsmieten zwischen 6,20 € pro m² und 6,60 € pro m² liegen. Im Umland von Dessau-Roßlau ist dieser Effekt weniger stark ausgeprägt, was darauf hinweist, dass das Mietpreisniveau dort noch nicht zu nennenswerten Verdrängungseffekten aus der Stadt führt.

**Moderates Mietni-
veau in ländlich ge-
prägten Regionen**

Darüber hinaus weisen Mietangebote in den Kreisstädten tendenziell höhere Mietpreise auf als im übrigen Kreisgebiet. In der Regel liegt das Preisniveau dort auch über dem anderer Mittelzentren desselben Landkreises, was vor allem auf die bessere infrastrukturelle Ausstattung der Kreisstädte zurückzuführen ist. Gleichwohl bleiben die Preisunterschiede zwischen Orten mit und ohne zentralörtliche Funktion insgesamt moderat. Vergleichsweise günstig ist das Wohnen dagegen in den eher ländlich geprägten Regionen der Landkreise Altmarkkreis Salzwedel, Salzlandkreis, Mansfeld-Südharz und Burgenlandkreis mit Angebotsmieten unterhalb von 5,80 € pro m².



Karte 17: Mittlere Nettokaltmiete (Angebotsmiete) für eine Referenzwohnung in Euro je Quadratmeter in den Ober- und Mittelzentren sowie den übrigen Kreisgebieten in Sachsen-Anhalt, 1. Halbjahr 2025; eigene Darstellung der CIMA anhand der VALUE-Marktdatenbank. Kartengrundlage: infas360.

Die mittlere Angebotsmiete für eine Referenzwohnung in Sachsen-Anhalt ist im Zeitraum 2015 bis Mitte 2025 um knapp 29 % gestiegen (vgl. Abb. 40). Dies entspricht einem Plus von 1,44 € pro m². Insgesamt bewegt sich die Mietenentwicklung damit etwa auf dem Niveau der Verbraucherpreise in Sachsen-Anhalt. Dieser Anstieg verlief allerdings nicht gleichmäßig. Während die Jahre 2015 bis 2021 noch von einer eher moderaten Preisentwicklung geprägt waren, hat die Entwicklung seitdem deutlich an Dynamik gewonnen. Damit liegen die Mietpreissteigerungen in Sachsen-Anhalt jedoch weiterhin unter der bundesweiten Entwicklung, wo die Angebotsmieten im gleichen Zeitraum um rund 50 % zulegten.

Mietentwicklung im Bundesvergleich moderat

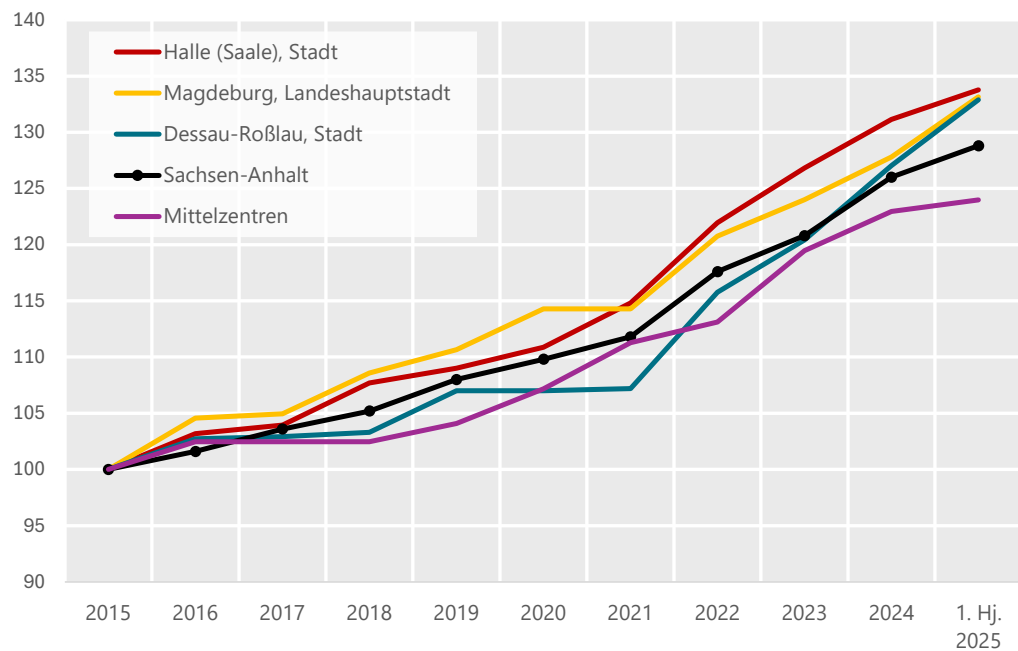


Abb. 40: Indexierte Entwicklung der mittleren Angebotsnettokaltmiete je Quadratmeter (Median) von Referenzwohnungen in den Ober- und Mittelzentren sowie Sachsen-Anhalt insgesamt; eigene Berechnung und Darstellung der CIMA anhand der VALUE-Marktdatenbank.

Deutliche Mietsteigerungen in den Zentralen Orten

Eine regionalisierte Analyse zeigt, dass alle betrachteten Raumtypen Mietpreissteigerungen im zweistelligen Prozentbereich verzeichneten. Besonders stark stiegen die Mieten in den ohnehin vergleichsweise teuren Oberzentren Halle (Saale) (+33,8 %), Magdeburg (+33,1 %) und Dessau-Roßlau (+32,9 %). In den Mittelzentren (+24,0 %) fiel die Entwicklung insgesamt moderater aus, allerdings mit deutlichen Unterschieden zwischen den einzelnen Städten. So verzeichnen die Städte Haldensleben (+42,1 %), Stendal (+38,1 %) und Wernigerode (+36,4 %) insgesamt die höchsten Anstiege, während die Lutherstadt Eisleben (+11,2 %) sowie die Städte Köthen (Anhalt) (+12,8 %) und Halberstadt (+13,6 %) nur geringe Zuwächse aufweisen.

Preisniveau im Neubau deutlich höher

Neubauwohnungen¹ sind erwartungsgemäß deutlich teurer als Wohnungen im Bestand. Im ersten Halbjahr 2025 lag die mittlere Angebotsmiete für eine Neubauwohnung in Sachsen-Anhalt bei 12,49 € pro m². Teilweise wurden auch Angebote oberhalb von 15,00 € pro m² beobachtet. Aufgrund der teils geringen Fallzahlen sowie der großen Unterschiede in Ausstattung und Qualität ist eine tiefergehende regionale Differenzierung jedoch nur eingeschränkt aussagekräftig. Auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte zeigt sich dennoch eine relativ geringe Streuung der mittleren Angebotsmieten – von 9,09 € pro m² in Mansfeld-Südharz bis 12,93 € pro m² im Landkreis Harz. Zum Vergleich: Bundesweit wurden Neubauwohnungen im Mittel für 13,79 € pro m² angeboten.

Erhebliche Mietpreissteigerungen im Neubau

Im Neubau ist die Steigerung der Angebotsmieten deutlich stärker ausgeprägt als im Wohnungsbestand. Seit 2015 haben die Preise um rund 80 % zugenommen (vgl. Abb. 41). Besonders im letzten Berichtsjahr ist eine markante Preisspitze erkennbar. Bundesweit stiegen die mittleren Angebotsmieten im Neubau dagegen nur um rund 41 %. Dies deutet auf eine gewisse Angleichungstendenz des Preisniveaus hin. Ob diese Entwicklung von Dauer ist oder auf objektspezifische Faktoren zurückzuführen ist, lässt sich anhand der vorliegenden Daten derzeit nicht abschließend bewerten.

¹ Neubauwohnungen sind Objekte mit einem Baujahr von maximal drei Jahren vor dem Vermarktungsjahr.

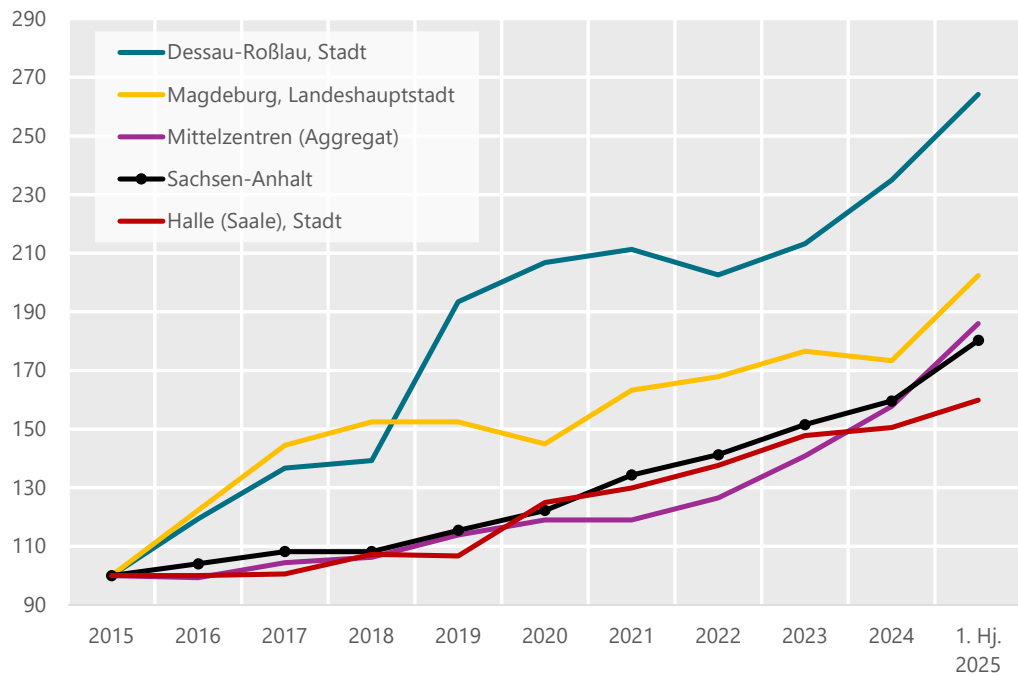


Abb. 41: Indexierte Entwicklung der mittleren Angebotsnettokaltmiete je Quadratmeter (Median) von Neubauwohnungen in den Ober- und Mittelzentren sowie Sachsen-Anhalt insgesamt 2015 – 1. Halbjahr 2025; eigene Berechnung und Darstellung der CIMA anhand der VALUE-Marktdatenbank.

Die höchsten Mietpreissteigerungen im Neubausegment sind in der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau (+164 %) zu beobachten. Hier ist allerdings davon auszugehen, dass die Entwicklung aufgrund geringer Fallzahlen stark durch die Qualität einzelner Mietobjekte beeinflusst wird. Mit einer mittleren Angebotsmiete von 12,39 € pro m² im ersten Halbjahr 2025 liegt Dessau-Roßlau dennoch weiterhin unter den Oberzentren Halle (Saale) (+60 %; 12,79 € pro m²) und Magdeburg (+102 %; 12,61 € pro m²). Auch in den Mittelzentren ist seit 2021 ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen. Das aktuelle mittlere Preisniveau im Neubau liegt hier bei 12,50 € pro m² (+86 %).

Fallzahlen im Neubau mit hohem Einfluss

Fazit

Insgesamt zeigt sich, dass Sachsen-Anhalt im Bundesvergleich weiterhin über ein moderates Mietniveau verfügt. Die durchschnittlichen Bestands- und Angebotsmieten liegen deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt, was auf die nach wie vor begrenzte Nachfrage und den hohen Wohnungsbestand in vielen Regionen zurückzuführen ist. Gleichzeitig nehmen die regionalen Unterschiede zu: Während in ländlichen Gebieten stabile oder kaum steigende Mieten vorherrschen, verzeichnen die Oberzentren und ihr Umland eine spürbare Preisdynamik. Besonders in Halle (Saale) und Magdeburg deuten die Mietsteigerungen auf eine wachsende Anspannung der Wohnungsmärkte hin.

Spürbare Preisdynamik in Oberzentren

Die Entwicklung macht deutlich, dass sich der Mietmarkt zunehmend differenziert – zwischen wirtschaftlich attraktiven Wachstumsräumen mit steigenden Preisen und strukturschwächeren Regionen mit stagnierender Nachfrage. Für die Wohnungspolitik bedeutet dies, die Balance zwischen Schutz vor Mietbelastung in nachfragestarken Räumen und Stärkung der Investitionsbereitschaft in peripheren Märkten gezielt auszustarieren. Nur durch ein räumlich differenziertes Vorgehen kann die Bezahlbarkeit des Wohnens in Sachsen-Anhalt langfristig gesichert werden.

Räumlich differenzierte Wohnungspolitik erforderlich

4.2 Bezahlbarkeit des Wohnens

Bezahlbares Wohnen

Haushalte in sozialer Mindestsicherung

Preisgünstige Wohnungen haben insbesondere für Haushalte mit geringem Einkommen eine zentrale Bedeutung. Für Personen, die ihren Lebensunterhalt nicht aus eigenen Mitteln bestreiten können, stehen je nach Lebenslage verschiedene Unterstützungsangebote zur Verfügung. Eine zentrale Rolle spielt dabei die soziale Mindestsicherung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitssuchende ("Bürgergeld") sowie der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung.

KdU müssen ange- messen sein

Für Haushalte in der sozialen Mindestsicherung werden die sogenannten Kosten der Unterkunft (KdU) von den zuständigen Kostenträgern übernommen. Dabei müssen sich die Leistungsbeziehenden an von den Kommunen festgelegte Angemessenheitsgrenzen halten. Die Bestimmung dieser Grenzen orientiert sich an den jeweiligen Bedingungen der lokalen Wohnungsmärkte und bezieht sich auf Wohnungen mit einfachem Standard. Dieser einfache Standard wird über den Mietpreis definiert, da davon auszugehen ist, dass Wohnungen mit schlichter Ausstattung in der Regel preisgünstiger sind.

Nur wenige Mietan- gebote unterhalb KdU-Grenzen

Viele Landkreise und kreisfreie Städte in Sachsen-Anhalt haben ihre Angemessenheitskriterien zuletzt überprüft und im Jahr 2025 neue Kostengrenzen festgelegt. Ein stichprobenartiger Abgleich der Angemessenheitsgrenzen mit den Mietangeboten in den jeweiligen Wohnungsgrößenklassen zeigt, dass erwartungsgemäß nur ein sehr kleiner Teil der Mietangebote unterhalb der Preisgrenzen der KdU liegt. Für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person waren dies in der Stichprobe lediglich rund vier Prozent, bei Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen etwa acht Prozent. Auf lokaler Ebene schwanken die Werte jedoch deutlich. Bei der Interpretation dieser Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass nicht alle Mietangebote inseriert werden. Gerade im Segment der preisgünstigsten Wohnungen ist davon auszugehen, dass die Vermarktung häufig außerhalb der gängigen Immobilienportale erfolgt. Dennoch verdeutlicht die Auswertung, dass selbst in den vergleichsweise entspannten Mietmärkten Sachsen-Anhalts die Wohnungsversorgung für Haushalte der sozialen Mindestsicherung eine anhaltende Herausforderung darstellt.

Wohnberechtigungsschein und so- zial gebundener Wohnraum

Eng verbunden mit der Frage nach bezahlbarem Wohnraum ist der Zugang zu öffentlich geförderten Wohnungen („Sozialwohnungen“). Der Wohnberechtigungsschein (WBS) ist die zentrale Voraussetzung für den Bezug einer solchen Sozialwohnung. Er bescheinigt, dass ein Haushalt die gesetzlichen Einkommensgrenzen für den geförderten Wohnungsbau einhält und damit berechtigt ist, eine mit öffentlichen Mitteln errichtete oder belegungsgebundene Wohnung anzumieten. Der WBS selbst vermittelt jedoch keine konkrete Wohnung, sondern stellt lediglich den Nachweis der Berechtigung dar. Anspruchsberechtigt sind Haushalte, deren jährliches Gesamteinkommen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreitet. Mit dem WBS wird zugleich die zulässige Wohnungsgröße festgelegt, die sich an der Haushaltsgröße orientiert. Auf diese Weise soll gewährleistet werden, dass geförderter Wohnraum zielgerichtet den Haushalten zur Verfügung steht, die ihn am dringendsten benötigen.

Geringes Angebot an WBS-Wohnungen

Das Angebot an Mietwohnungen mit Wohnberechtigungsschein ist in Sachsen-Anhalt insgesamt sehr gering. In den Immobilienportalen lag der Anteil der inserierten WBS-Wohnungen in den vergangenen zehn Jahren relativ konstant zwischen ein und zwei Prozent aller Mietangebote. Rund die Hälfte dieser Angebote entfällt auf die Oberzentren, während die Mittelzentren etwa 40 % des Gesamtangebots stellen. Außerhalb der

Zentralen Orte ist das Angebot dagegen äußerst begrenzt. Diese Verteilung verdeutlicht, dass geförderter Wohnraum vor allem in den größeren Städten verfügbar ist, während in ländlich geprägten Regionen entsprechende Angebote weitgehend fehlen. Aufgrund des insgesamt niedrigen Mietniveaus, insbesondere in den ländlichen Gebieten, dürfte der Bedarf an gebundenem Wohnraum dort allerdings geringer ausfallen, da auch am freien Markt häufig ausreichend bezahlbare Wohnungen zur Verfügung stehen. Zudem ist auch hier zu berücksichtigen, dass ein erheblicher Teil der entsprechenden Wohnungen vermutlich nicht über die gängigen Immobilienportale vermarktet wird, sondern direkt durch kommunale oder genossenschaftliche Wohnungsunternehmen vergeben wird.

Die Bezahlbarkeit des Wohnens lässt sich nur bedingt messen, da sie nicht allein vom Mietpreis pro Quadratmeter abhängt, sondern vom Verhältnis der gesamten Wohnkosten zum verfügbaren Einkommen. Unterschiedliche Haushaltstypen, Einkommensniveaus und Wohnformen führen dazu, dass die Belastung durch Miete stark variiert. Hinzu kommt, dass die erheblich schwankenden Betriebskosten einen wachsenden Anteil an der Gesamtmiete ausmachen und die tatsächliche Bezahlbarkeit des Wohnens teilweise stärker beeinflussen als die reine Nettokaltmiete. Letztlich bestimmt nicht die Quadratmetermiete allein, sondern die absolute Gesamtmiete, ob Wohnen als bezahlbar gilt. Diese wird maßgeblich von der Wohnungsgröße beeinflusst: Kleinere Wohnungen bedeuten bei gleichen Quadratmeterpreisen eine geringere finanzielle Belastung. Damit spielt die Anpassung der Wohnfläche an die Einkommenssituation eine zentrale Rolle für die individuelle Bezahlbarkeit.

Messprobleme bei der Bezahlbarkeit

Vor diesem Hintergrund wurde für Sachsen-Anhalt ein Ansatz gewählt, der die Angebotsmieten der vergangenen zehn Jahre (2015 bis einschließlich 1. Halbjahr 2025) nach Preisspannen differenziert (vgl. Abb. 42). Damit lässt sich nachvollziehen, wie sich die Struktur des Mietangebots verändert hat und welche Segmente des Marktes an Bedeutung gewinnen oder verlieren. Der Vorteil dieses Ansatzes liegt darin, dass er auf breiter Datenbasis beruht und die Verschiebungen im Marktgefüge unabhängig von Einzelwerten oder Extremfällen sichtbar macht.

Analyse der Mietangebote nach Preisspannen

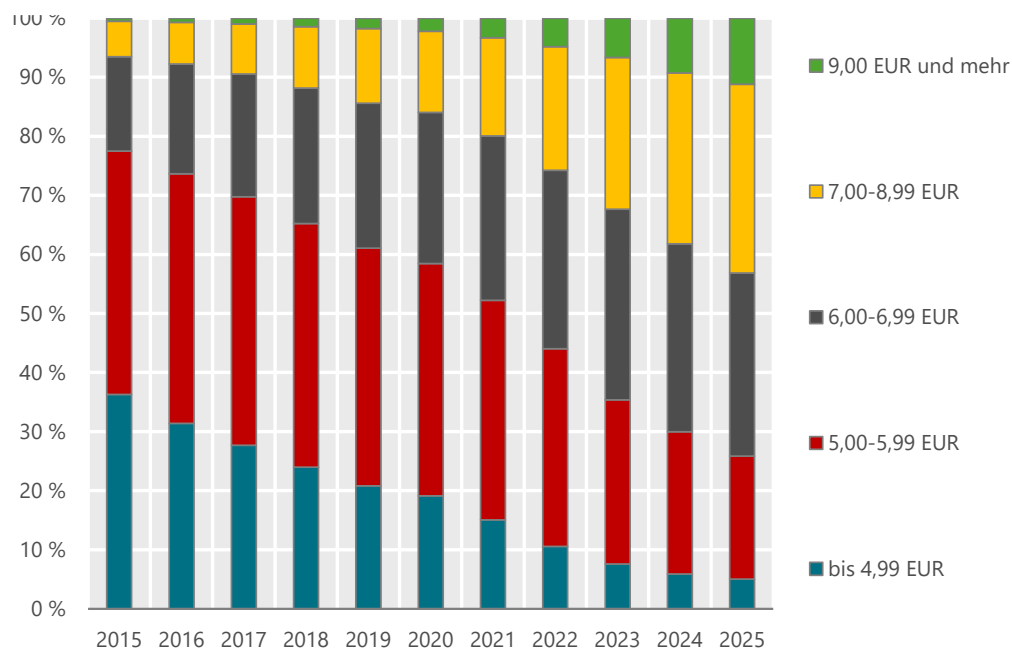


Abb. 42: Entwicklung der Anteile von Mietangeboten nach Preisspannen (EUR je Quadratmeter) in Sachsen-Anhalt 2015 – 2025; eigene Berechnung und Darstellung der CIMA anhand der VALUE-Marktdatenbank.

Rückgang der günstigen Mietangebote

Die Ergebnisse zeigen eine deutliche Verschiebung des Mietangebots hin zu höheren Preissegmenten (vgl. Abb. 42). Während im Jahr 2015 noch rund drei von vier angebotenen Wohnungen weniger als 6,00 € pro m² kosteten, hat sich dieser Anteil bis 2025 auf etwa ein Viertel reduziert. Das Angebot im Segment der sehr günstigen (unter 5,00 € pro m²) und günstigen Wohnungen (5,00–5,99 € pro m²) ist somit deutlich zurückgegangen. Gleichzeitig hat der Anteil der Wohnungen mit mittleren Mieten (6,00–6,99 € pro m²) spürbar zugenommen: 2015 entfiel erst rund jede sechste angebotene Wohnung auf dieses Segment, mittlerweile ist es fast jede dritte. Besonders stark gewachsen sind die Segmente mit gehobenen (7,00–8,99 € pro m²) und hohen Mieten (ab 9,00 € pro m²), die inzwischen zusammen rund 43 % des Gesamtangebots ausmachen – gegenüber lediglich sieben Prozent im Jahr 2015. Diese Entwicklung verdeutlicht eine allgemeine Aufwärtsbewegung des Mietniveaus, die allerdings auf einem im Bundesvergleich weiterhin niedrigen Ausgangsniveau erfolgt.

Mietbelastung

Mietbelastung als zentraler Belastungsfaktor privater Haushalte

Die Mietbelastung ist ein zentraler Indikator für die Bezahlbarkeit des Wohnens und beschreibt den Anteil der Wohnkosten – also der Miete einschließlich Nebenkosten – am verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen. Sie zeigt, wie stark Mieter durch ihre Wohnsituation finanziell beansprucht werden, und gilt als wichtiger Maßstab für die soziale Ausgewogenheit des Wohnungsmarkts. Steigende Mietbelastungen können den finanziellen Spielraum von Haushalten erheblich einschränken und wirken sich unmittelbar auf Konsumverhalten, Lebensqualität und Teilhabe aus.

Krisen und Inflation verstärken Wohnkostenbelastung

In den vergangenen Jahren standen auch die Haushalte in Sachsen-Anhalt – wie bundesweit – unter dem Einfluss globaler Krisen und wirtschaftlicher Umbrüche. Pandemiebedingte Unsicherheiten, Lieferkettenprobleme, Energiepreissteigerungen und inflationsbedingte Kostenanstiege haben die Lebenshaltungskosten deutlich erhöht. Besonders beim Wohnen, einem Grundbedürfnis mit hoher Fixkostenbindung, machte sich dieser Druck spürbar bemerkbar. Neben der Entwicklung der Mieten trugen vor allem gestiegene Energie- und Nebenkosten zur höheren Gesamtbelastung vieler Mieter bei. Als kritisch gilt, wenn dauerhaft mehr als 40 % des verfügbaren Einkommens für Wohnkosten aufgewendet werden müssen – ein Wert, der auf eine mögliche finanzielle Überforderung hinweist.

Vergleichsweise moderate Mietbelastung

Im bundesweiten Vergleich zeigt sich, dass die durchschnittliche Mietbelastung in Sachsen-Anhalt weiterhin moderat ausfällt. Während Mieterhaushalte in Deutschland im Durchschnitt 27,9 % ihres verfügbaren Einkommens für Wohnkosten aufwenden, beträgt dieser Anteil in Sachsen-Anhalt lediglich 24,4 % (vgl. Abb. 43). Damit zählt das Land zu den Bundesländern mit der niedrigsten relativen Wohnkostenbelastung.

Geringe regionale Unterschiede bei Mietbelastung

Auch innerhalb des Landes bestehen nur geringe Unterschiede: In den kreisfreien Städten liegt die durchschnittliche Mietbelastungsquote bei 24,6 %, in den Landkreisen bei 24,2 %. Die niedrigsten Werte werden im Saalekreis und im Landkreis Wittenberg verzeichnet, während die Mietbelastung im Landkreis Stendal am höchsten ausfällt. Alle Landkreise und kreisfreien Städte bleiben unterhalb des Bundeswerts. Diese vergleichsweise niedrige Belastung deutet auf ein günstiges Verhältnis zwischen Einkommen und Wohnkosten hin und kann – insbesondere im Wettbewerb um Fachkräfte und Zuziehende – als potenzieller Standortvorteil für Sachsen-Anhalt gelten.

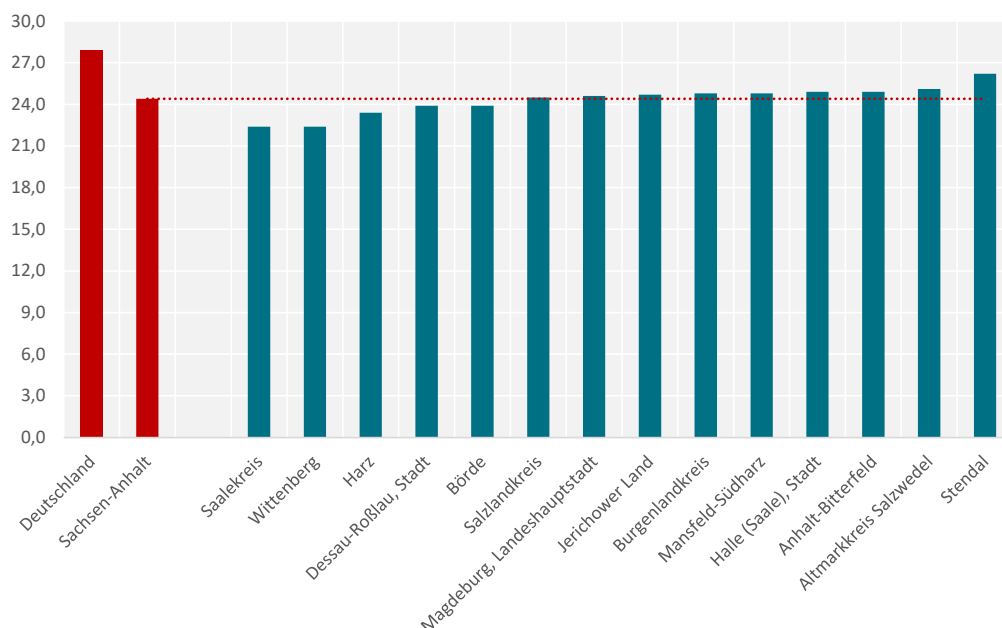


Abb. 43: Mietbelastungsquoten in Sachsen-Anhalt 2022; Quelle: Darstellung der CIMA anhand einer Sonderauswertung des Mikrozensus 2022 zur Mietbelastungsquote des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt.

Die Analyse der Mietbelastungsquoten nach Haushaltsgrößen zeigt deutliche Unterschiede in der finanziellen Belastung durch Wohnkosten. Alleinlebende Haushalte tragen mit durchschnittlich 28,4 % ihres Nettoeinkommens die höchste Mietbelastung (vgl. Abb. 44). Diese Gruppe verfügt im Regelfall über ein vergleichsweise geringes Einkommen, während die Fixkosten für Miete, Energie und Nebenkosten unabhängig von der Haushaltsgröße anfallen. Damit sind Einpersonenhaushalte besonders anfällig für Preissteigerungen und gelten als zentrale Zielgruppe wohnungspolitischer Maßnahmen zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums. Mehrpersonenhaushalte weisen dagegen eine deutlich geringere Mietbelastung auf – im Durchschnitt zwischen 19,0 % und 20,0 %. Die gemeinsame Nutzung von Wohnraum und Einkommen führt hier zu einer besseren Verteilung der Kosten. Besonders Familien mit mehreren Erwerbstätigen profitieren von dieser Entlastung.

Einpersonenhaushalte besonders mietbelastet

Neben den Unterschieden nach Haushaltsgröße zeigen sich auch deutliche Abweichungen zwischen verschiedenen sozialen und demografischen Gruppen. Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren weisen eine durchschnittliche Mietbelastungsquote von 21,5 % auf und liegen damit deutlich unter dem Landeswert von 24,4 % sowie dem Bundesdurchschnitt von 27,9 %. Diese vergleichsweise moderate Belastung erklärt sich durch höhere durchschnittliche Haushaltseinkommen und die häufige Mehrpersonenkonstellation, die eine gemeinsame Finanzierung der Wohnkosten ermöglicht.

Familienhaushalte mit geringerer Mietbelastung

Jüngere Haushalte unter 25 Jahren hingegen tragen mit einer Mietbelastungsquote von 29,5 % eine überdurchschnittlich hohe finanzielle Last, was vor allem auf geringere Einkommen, Ausbildungsphasen und einen häufig höheren Anteil kleinerer, teurerer Wohnungen zurückzuführen ist. Eine erhöhte Belastung zeigt sich auch bei Haushalten mit Migrationshintergrund (26,9 %), die in der Regel über geringere Einkommensspielräume verfügen. Bei Haushalten mit Personen ab 65 Jahren liegt die durchschnittliche Mietbelastungsquote bei 24,4 % und damit nahe am Landesdurchschnitt.

Junge und Migrantenhaushalte überdurchschnittlich belastet

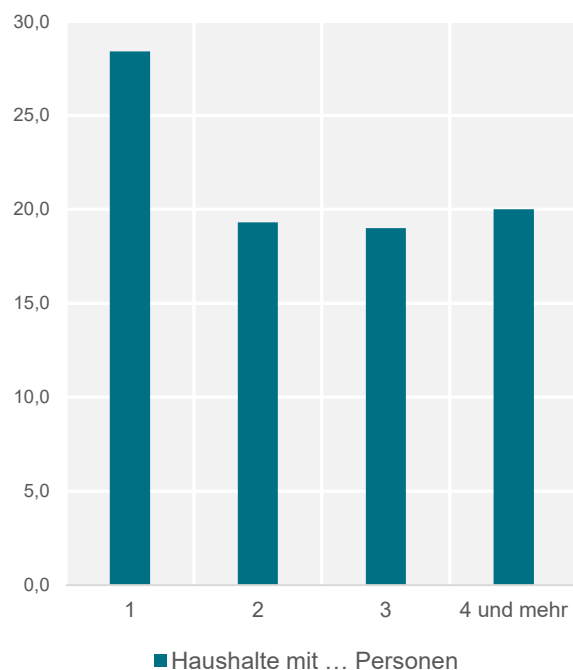


Abb. 44: Mietbelastungsquoten nach Haushaltsgröße in Sachsen-Anhalt 2022; Quelle: CIMA, Darstellung auf Basis einer Sonderauswertung des Mikrozensus 2022 zur Mietbelastungsquote des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt.

Einkommensabhängige Mietbelastung

Die Analyse der Mietbelastungsquoten nach Einkommen zeigt ein deutliches Gefälle: Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen unter 1.500 Euro wenden im Durchschnitt über 35 % ihres Einkommens für Miete und Nebenkosten auf und sind damit stark belastet. Mit steigendem Einkommen sinkt dieser Anteil spürbar (vgl. Abb. 45). Damit wird deutlich, dass die Bezahlbarkeit des Wohnens in Sachsen-Anhalt trotz insgesamt moderater Mietniveaus wesentlich von der Einkommenshöhe abhängt und insbesondere einkommensschwache Haushalte überdurchschnittlich stark betroffen sind.

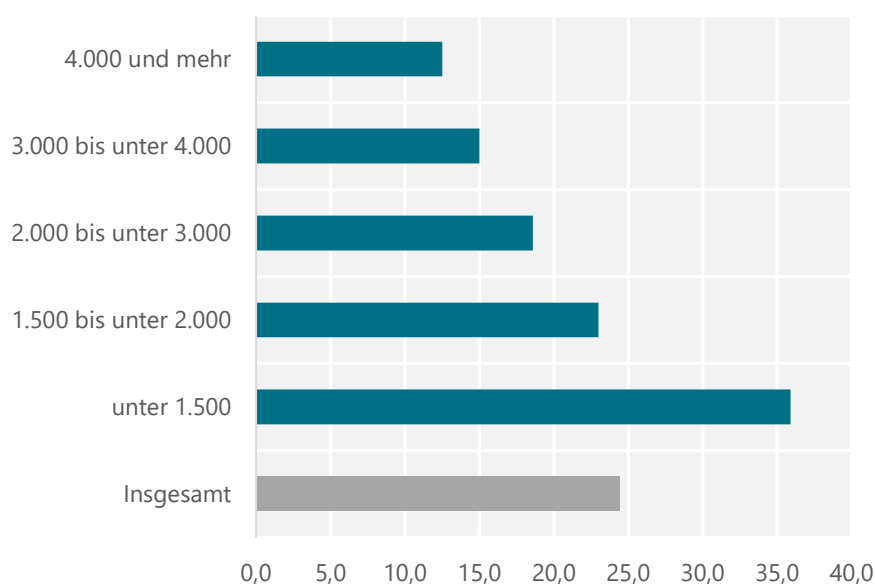


Abb. 45: Mietbelastungsquoten nach monatlichem Haushaltsnettoeinkommen (Euro) in Sachsen-Anhalt 2022; Quelle: CIMA, Darstellung auf Basis einer Sonderauswertung des Mikrozensus 2022 zur Mietbelastungsquote des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt.

Als Fazit lässt sich festhalten, dass Sachsen-Anhalt im Bundesvergleich eine deutlich geringere Mietbelastung aufweist. Trotz dieser insgesamt moderaten Belastung zeigen sich klare Unterschiede zwischen den Bevölkerungsgruppen. Besonders Einpersonenhaushalte, junge Menschen und einkommensschwache Gruppen tragen überdurchschnittliche Mietlasten, während Mehrpersonenhaushalte und Familien stärker entlastet sind. Damit wird deutlich, dass die Bezahlbarkeit des Wohnens nicht allein von Mietpreisen abhängt, sondern wesentlich durch Einkommen und Haushaltsstruktur bestimmt wird. Für die Wohnungspolitik in Sachsen-Anhalt bedeutet dies, gezielte Unterstützungsangebote insbesondere für Alleinlebende, Studierende, Alleinerziehende und ältere Menschen mit geringen Einkommen zu stärken.

Zielgruppenorientierte Entlastung sinnvoll

Wohnungslosigkeit

Wohnungslosigkeit umfasst laut der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAG W) Menschen, die keinen gesicherten Wohnraum besitzen – etwa weil sie in Einrichtungen oder Notunterkünften untergebracht sind, bei Bekannten, Verwandten oder in Übergangsunterkünften wohnen oder ganz ohne Unterkunft auf der Straße leben. In der amtlichen Statistik werden insbesondere „untergebrachte wohnungslose Personen“ erfasst – also Personen, denen am Stichtag Räume oder Übernachtungsgelegenheiten zur Verfügung gestellt wurden. Diese Erfassung bildet jedoch nur einen Teil der tatsächlichen Wohnungslosigkeit ab, da sogenannte „verdeckte Wohnungslosigkeit“ (z. B. bei Freunden wohnend) oder Menschen ohne jede Unterkunft außerhalb des Meldesystems oft nicht erfasst werden.

Amtliche Statistik erfasst nur Teil der Wohnungslosen

Nach Angaben des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt wurden am 31. Januar 2024 in Sachsen-Anhalt insgesamt 985 Personen wegen Wohnungslosigkeit in Einrichtungen untergebracht. Dies entspricht lediglich etwa 0,2 % aller in Deutschland untergebrachten wohnungslosen Personen – und markiert im bundesweiten Vergleich einen der niedrigsten Werte. Demografisch zeigt sich in Sachsen-Anhalt, dass von diesen 985 Personen 670 Männer und 315 Frauen betroffen waren. Auffällig ist der Anteil junger Menschen: 105 Jungen bzw. junge Männer und 90 Mädchen bzw. junge Frauen unter 18 Jahren kamen unter.²

Niedrige Zahl wohnungsloser Personen in Sachsen-Anhalt

Hinsichtlich der Staatsangehörigkeit war bei den wohnungslosen Männern die Mehrheit deutscher Herkunft (355 Personen), während bei den Frauen die ausländische Staatsangehörigkeit mit 210 Betroffenen überwiegt. Damit wird deutlich, dass Wohnungslosigkeit in Sachsen-Anhalt sowohl die einheimische Bevölkerung als auch Migranten betrifft. Der erhöhte Anteil ausländischer Frauen unter den Wohnungslosen steht in engem Zusammenhang mit der Fluchtmigration infolge des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine: Viele ukrainische Frauen und Kinder wurden seit 2022 in Sachsen-Anhalt aufgenommen und zunächst in kommunalen Unterkünften oder Übergangswohnungen untergebracht. Diese Personen werden statistisch als wohnungslos erfasst, solange kein fester Mietvertrag besteht.

Wohnungslosigkeit betrifft Einheimische und Migranten

² Die Statistik zur Wohnungslosigkeit wurde erstmals 2022 erfasst und basiert auf den Erhebungen des Statistischen Bundesamtes. Dabei werden alle Personen berücksichtigt, die zur angegebenen Zeit durch Sozialleistungsträger, Kommunen oder Gemeindeverbände in Wohnräumen oder Übernachtungsmöglichkeiten untergebracht waren.

Regionale Unterschiede bisher kaum erfasst

Konkrete Unterschiede zwischen Städten und ländlichen Regionen in Sachsen-Anhalt sind in den veröffentlichten Daten bislang nur begrenzt ausgewiesen. Es ist jedoch anzunehmen, dass insbesondere urbane Verdichtungsräume und Zuzugsgebiete – etwa die Großstädte Magdeburg und Halle (Saale) – stärker betroffen sind. Künftige Erhebungen sollten für eine fundiertere räumliche Analyse eine differenziertere geografische Auswertung vorsehen, um passgenaue und lokal wirksame Wohn- und Hilfsangebote entwickeln zu können.

Herausforderungen trotz niedriger Zahlen

Obgleich die absolute Zahl wohnungsloser Menschen in Sachsen-Anhalt derzeit gering erscheint, bestehen weiterhin strukturelle Herausforderungen, die den Wohnungsmarkt und die soziale Infrastruktur des Landes betreffen. Ein zentrales Problem stellt die verdeckte Wohnungslosigkeit dar: Personen, die vorübergehend bei Freunden, in billigen Pensionen oder ohne festen Wohnsitz auf der Straße leben, werden in der amtlichen Statistik häufig nicht erfasst. Der tatsächliche Umfang der Wohnungslosigkeit dürfte daher deutlich höher liegen, als die Zahl der registrierten Fälle vermuten lässt.

Fazit

Bezahlbarkeit trotz niedriger Mieten ungleich verteilt

Insgesamt zeigt sich, dass die Bezahlbarkeit des Wohnens in Sachsen-Anhalt – trotz des im Bundesvergleich weiterhin niedrigen Mietniveaus – eine anhaltende strukturelle Herausforderung bleibt. Zwar weisen Mieterhaushalte mit durchschnittlich 24,4 % Mietbelastung ein vergleichsweise moderates Verhältnis von Einkommen zu Wohnkosten auf, doch bestehen weiterhin deutliche Unterschiede zwischen einzelnen Bevölkerungsgruppen und Regionen. Besonders Einpersonenhaushalte, junge Menschen, Studierende und einkommensschwache Gruppen sind überdurchschnittlich belastet, während Familien- und Mehrpersonenhaushalte durch geteilte Wohnkosten und höhere Gesamteinkommen stärker entlastet werden.

Knappheit im unteren Preissegment

Die Analyse verdeutlicht zudem eine zunehmende Verschiebung des Mietangebots hin zu höheren Preissegmenten, wodurch der Zugang zu günstigem Wohnraum kontinuierlich schwieriger wird. Insbesondere das Angebot an preiswerten Wohnungen unterhalb der kommunalen Angemessenheitsgrenzen (KdU) sowie der Bestand an Sozialwohnungen bleibt knapp. Der geförderte Wohnungsbestand mit Wohnberechtigungsschein deckt den Bedarf nur unzureichend ab und konzentriert sich auf die größeren Städte, während in ländlichen Regionen trotz niedriger Mieten teilweise strukturelle Leerstände und begrenzte Investitionsanreize sowie demografische Schrumpfungsprozesse bestehen.

Zielgruppenorientierte Wohnungspolitik erforderlich

Die Bezahlbarkeit des Wohnens hängt damit weniger von den Durchschnittsmieten als von Einkommensstrukturen, Haushaltsgrößen und Betriebskostenentwicklungen ab. Eine nachhaltige Sicherung bezahlbaren Wohnraums erfordert daher eine zielgruppenorientierte Wohnungspolitik, die soziale Sicherungssysteme, Wohnungsförderung und Angebotsentwicklung stärker miteinander verzahnt. Neben einer Ausweitung geförderter und barrierearmer Kleinwohnungen sollten insbesondere Maßnahmen zur Entlastung einkommensschwacher und alleinlebender Haushalte sowie zur Erhöhung der Energieeffizienz des Wohnungsbestands im Vordergrund stehen.

4.3 Wohnraumförderung

4.3.1 Ziele und Ausrichtung

Neben der eigentlichen Wohnraumförderung spielt in Sachsen-Anhalt die bundes- und landesfinanzierte Städtebauförderung eine wichtige Rolle für die Anpassung des Wohnungsbestands an den demografischen Wandel. Im Programm ‚Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten‘, das die früheren Stadtumbauprogramme bündelt, können Kommunen unter anderem Maßnahmen zur Wieder- und Zwischennutzung von Brachflächen, zur Aufwertung öffentlicher und privater Freiflächen sowie die Sanierung oder den Abbruch leerstehender und dauerhaft nicht mehr benötigter Wohngebäude fördern lassen. In Sachsen-Anhalt trägt die Rückbauförderung wesentlich zur Konsolidierung überhöhter Wohnungsbestände und zur Entlastung belasteter Quartiere bei. Sie flankiert die Wohnraumförderung, indem sie den Fokus investiver Maßnahmen auf langfristig tragfähige Standorte lenkt. So wirken städtebauliche Anpassung und wohnungswirtschaftliche Förderung zusammen und stärken die Stabilität der lokalen Wohnungsmärkte.

Rückbau als Bestandteil der Städtebauförderung

Die Wohnraumförderung in Sachsen-Anhalt verfolgt das Ziel, die Wohnverhältnisse breiter Bevölkerungsschichten sozial, demografisch, energetisch und städtebaulich zu verbessern. Der derzeitige Schwerpunkt liegt dabei vor allem auf bestandsorientierten Maßnahmen. Ein zentrales Instrument in diesem Kontext ist die Landesrichtlinie Sachsen-Anhalt MODERN, über die die Investitionsbank zinsgünstige Darlehen für die energetische Sanierung, den altersgerechten Umbau sowie allgemeine Modernisierungsmaßnahmen bereitstellt. Gefördert werden sowohl selbstgenutzte als auch vermietete Wohngebäude, wobei die Mittel Privatpersonen, privaten und gewerblichen Vermietern sowie Wohnungsunternehmen offenstehen. Durch die Kombination aus energetischer Ertüchtigung, barrierearmer Gestaltung und allgemeiner Bestandsmodernisierung unterstützt das Programm die qualitative Weiterentwicklung des vorhandenen Wohnraums und adressiert sowohl energetische Anforderungen als auch die veränderten demografischen Bedarfe.

Bestandssanierung im Fokus

Sachsen-Anhalt MODERN

Das Programm *Sachsen-Anhalt MODERN* umfasst drei zentrale Förderbereiche: den altersgerechten Umbau, energetische Sanierungsmaßnahmen sowie allgemeine Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand.

Förderbereiche von Sachsen-Anhalt MODERN

- Im Bereich des altersgerechten Umbaus werden unter anderem der Einbau von Aufzügen und Rampen, Anpassungen der Raumgeometrie in Wohn- und Schlafräumen, Maßnahmen in Küchen und Sanitärräumen sowie bauliche Anpassungen in Gemeinschaftsräumen gefördert. Die Maßnahmen müssen technische Mindestanforderungen erfüllen und durch Fachunternehmen ausgeführt werden.
- Die energetische Sanierung umfasst u. a. Wärmedämmmaßnahmen an Wänden, Dachflächen sowie Keller- und Geschossdecken, den Austausch von Fenstern und Außentüren, sommerlichen Wärmeschutz, Lüftungsanlagen, digitale Systeme zur Energieoptimierung sowie verschiedene Wärmeerzeugungsanlagen. Förderfähig sind u. a. Wärmepumpen, Biomasseanlagen, Hybridheizungen, Solarthermie sowie der Anschluss an Fernwärme oder Gebäudenetze mit mindestens 25 % erneuerbaren Energien. Photovoltaikanlagen sind auf selbstgenutzten Einfamilienhäusern förderfähig (bis maximal 30 kWp einschließlich zugehörigem Speicher), bei Mehrfamilienhäusern jedoch nur im Rahmen von Gesamtmaßnahmen.

- Allgemeine Modernisierungsmaßnahmen umfassen die Gebrauchs-wertverbesserung des Bestands – darunter die Erneuerung haustechnischer Anlagen, Veränderungen des Wohnungszuschnitts, Schadstoff- und Radonsanierungen, Lärmschutzmaßnahmen, Aufstockungen oder Maßnahmen auf Außenflächen von Mehrfamilienhäusern. Diese Modernisierungen können jedoch nur in Verbindung mit einer energetischen oder einer barrierearmen Maßnahme gefördert werden.

Fördervoraussetzungen und Ausschlüsse

Die Finanzierung kann auch den Erwerb von Objekten umfassen, sofern die anschließenden energetischen oder altersgerechten Maßnahmen den Investitionsschwerpunkt bilden, das Objekt überwiegend wohnwirtschaftlich genutzt wird, mindestens vier Wohneinheiten umfasst und die Sanierungskosten höher sind als die Erwerbskosten. Nicht förderfähig sind Ferien- und Wochenendhäuser, Gebäude mit Heimcharakter, gewerblich genutzte Immobilien, Umschuldungen sowie bestimmte Heizungsarten (z. B. Kachelöfen, reine Elektro- oder Kohleheizungen). Bei energieeffizienten Maßnahmen ist Wohneigentum ausgeschlossen, dessen Bauantrag oder Bauanzeige zum Zeitpunkt der Antragstellung weniger als fünf Jahre zurückliegt. Darüber hinaus sind Steckersolargeräte bzw. Balkonkraftwerke nicht förderfähig. Für Umnutzungen zuvor nicht wohnwirtschaftlich genutzter Gebäude ist eine kommunale Stellungnahme erforderlich, die die städtebauliche Einbindung bestätigt; zudem besteht ein Zustimmungsvorbehalt durch das zuständige Ministerium. Die Kosten müssen in einem wirtschaftlich angemessenen Verhältnis zu den künftigen Belastungen stehen; bei Vermietern sind insbesondere Instandhaltungsrücklagen und Verwaltungskosten nachzuweisen. Das Programm ist grundsätzlich mit anderen Fördermitteln kombinierbar, sofern die Gesamtfinanzierung tragfähig bleibt.

Mietwohnungsbau

Soziale Zielgruppen im Fokus

Vor dem Hintergrund des landesweiten Bestandsfokus ist der Mietwohnungsbau als ergänzendes Fördersegment ausgestaltet. Gefördert werden dabei ausschließlich barrierearme und barrierefreie Neubauvorhaben, die dauerhaft mietpreis- und belegungsgebunden sind. Die Fördermittel richten sich an Vorhaben mit mindestens drei Wohneinheiten und werden ausschließlich an Antragstellende vergeben, die entweder Eigentümer eines geeigneten Grundstücks oder Inhaber eines mindestens 66 Jahre laufenden Erbbaurechts sind. Grundlage der Fördervergabe ist der Nachweis eines perspektivischen Bedarfs, der durch eine kommunale Stellungnahme zu belegen ist. Die Förderbedingungen sehen eine Mietobergrenze von 6,50 €/m² in den Städten Halle und Magdeburg und 6,00 €/m² im übrigen Landesgebiet vor. Zudem gelten Wohnflächengrenzen von maximal 50 m² für eine Person, zuzüglich 10 m² je weiterer Person. Die Finanzierung erfolgt im Regelfall über Darlehen mit kumulierbaren Tilgungszuschüssen, die bis zu 80 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten abdecken können. Die Antragsbearbeitung und Mittelvergabe erfolgt durch die Investitionsbank Sachsen-Anhalt.

Modernisierung bestehender Mietwohnungen

Über den Neubau hinaus spielt in Sachsen-Anhalt auch die Modernisierung bestehender Mietwohnungen eine zentrale Rolle. Mit den landeseigenen Modernisierungsrichtlinien zur Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum fördert das Land Maßnahmen in Wohngebäuden mit mindestens drei Wohneinheiten, sofern dadurch belegungs- und mietgebundener Wohnraum entsteht. Seit 2016 konnten auf dieser Grundlage über 5.500 Sozialwohnungen geschaffen werden. Das Programm umfasst unter anderem energetische Ertüchtigungen, barrierearme Anpassungen und strukturelle Modernisierungen; auch die Nachrüstung oder der Austausch von Aufzügen wurde nach Auslaufen des früheren Aufzugsprogramms in die Modernisierungsrichtlinien integriert.

Eigenheimförderung

Die Wohneigentumsförderung des Landes Sachsen-Anhalt befindet sich derzeit in einer Überarbeitungsphase. Die zukünftige Ausgestaltung soll weiterhin darauf abzielen, Haushalte beim Erwerb oder der Schaffung selbstgenutzten Wohneigentums zu unterstützen und insbesondere Familien mit Kindern zu entlasten. In ihrer bisherigen Form umfasste die Richtlinie zinsgünstige Darlehen sowie Zuschüsse – darunter Kinderzuschüsse – und war sowohl für Neubauvorhaben als auch für den Erwerb und die Modernisierung älterer Wohngebäude vorgesehen. Ergänzend ist das von der Investitionsbank angebotene IB-Wohneigentumsprogramm zu berücksichtigen. Dieses stellt unabhängig von der landesrechtlichen Richtlinie zinsgünstige Darlehen für die Schaffung oder den Erwerb selbstgenutzten Wohnraums bereit und richtet sich insbesondere an Privatpersonen und Familien. Es dient als zusätzliches Instrument zur Unterstützung tragfähiger Finanzierungen im Wohneigentumsbereich.

**Eigentumsbildung
für Familien**

Junges Wohnen

Ein weiteres Förderfeld betrifft den Ausbau des sogenannten „Jungen Wohnens“. Dieses richtet sich gezielt an Studierende und Auszubildende und umfasst sowohl den Neubau und Umbau als auch die Modernisierung und Sanierung von Wohnheimen. Förderfähig sind insbesondere Vorhaben, die der Schaffung zusätzlicher Wohnheimplätze dienen oder bestehende, sanierungsbedürftige Gebäude wieder dem Wohnungsmarkt zuführen. Die Nutzung der geförderten Wohnplätze ist für einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren zweckgebunden. Die maximale Förderhöhe pro Wohnheimplatz liegt bei 120.000 €, wobei bis zu 60 % der zuwendungsfähigen Kosten als Zuschuss gewährt werden können. Bei der Nachrüstung oder dem Austausch eines Aufzugs erhöht sich die maximale Förderhöhe um 10.000 € je betroffenem Wohnheimplatz. Mieten unterliegen auch hier einer Deckelung bei 6,50 €/m² bzw. 6,00 €/m² und können durch Möblierungs- und Betriebskostenpauschalen ergänzt werden.

**Förderung für
Studierende und
Auszubildende**

4.3.2 Vergleich mit Thüringen

Für eine fundierte Bewertung der wohnungspolitischen Instrumente in Sachsen-Anhalt bietet sich ein Vergleich mit dem benachbarten Bundesland Thüringen in besonderem Maße an. Beide Länder verfügen über ähnliche strukturelle und demografische Ausgangsbedingungen: Sie gehören zur Gruppe der ostdeutschen Flächenländer mit vergleichbarer Größe, annähernd gleich hoher Bevölkerungszahl sowie ähnlich ausgeprägten Disparitäten zwischen urbanen Zentren und ländlichen Räumen. Auch das durchschnittliche Einkommensniveau sowie zentrale Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt – wie ein relativ hoher Leerstand, ein zum Teil erheblicher Sanierungsbedarf im Gebäudebestand und eine nur punktuell angespannte Wohnraumnachfrage – weisen Parallelen auf. Der Vergleich bietet die Möglichkeit, Unterschiede in der Förderpraxis, der Programmausgestaltung sowie der Inanspruchnahme zu analysieren und daraus Rückschlüsse auf erfolgskritische Faktoren sowie potenzielle Anpassungserfordernisse für die Förderpolitik in Sachsen-Anhalt abzuleiten.

**Förderanalyse unter
strukturell ähnlichen
Bedingungen**

Ein Vergleich der Wohnraumförderprogramme beider Länder offenbart Unterschiede in Zielrichtung, Förderlogik und administrativer Ausgestaltung. Während sich beide Länder auf ähnliche wohnungspolitische Grundziele berufen – insbesondere die Sicherung bezahlbaren, angemessenen und barrieregeduzierten Wohnraums – gehen sie in der konkreten Umsetzung unterschiedliche Wege.

**Unterschiede in der
Förderpolitik
sichtbar**

Strukturelle Divergenz in der Förderpraxis

In Sachsen-Anhalt ist das Fördersystem stärker in Einzelförderprogramme ausdifferenziert. Es existieren jeweils eigene Regelwerke für Mietwohnungsbau, Modernisierung, Junges Wohnen und Eigenheimförderung. Diese kleinteilige Struktur ermöglicht eine themenspezifische Steuerung, führt jedoch zu einem höheren Aufwand für Antragsstellende, da Regelungen oft mehrfach oder an unterschiedlichen Stellen wiederkehren. In Thüringen hingegen verfolgt man den Ansatz einer übergreifenden Förderstruktur, insbesondere für Mietwohnraum und Modernisierung, bei dem mehrere Fördertatbestände in einer Richtlinie zusammengefasst sind. Dies erleichtert die Übersichtlichkeit für Investoren, birgt aber das Risiko, dass diese sich auch mit nicht relevanten Regelungen auseinandersetzen müssen.

Schwerpunktsetzungen in der Förderpolitik

Inhaltlich unterscheiden sich die Schwerpunkte beider Länder weniger in der Breite der förderfähigen Maßnahmen – energetische Sanierungen und barrierefreie Umbauten sind in Sachsen-Anhalt ebenso umfassend förderfähig – sondern vielmehr in der programmatischen Struktur und strategischen Ausrichtung. Während Thüringen entsprechende Maßnahmen stärker in integrierte Gesamtprogramme einbettet und zusätzlich qualitative Aspekte wie flächensparendes oder innovatives Bauen hervorhebt, setzt Sachsen-Anhalt mit seiner ausdifferenzierten Programmlandschaft auf eine zielgerichtete Unterstützung konkreter Modernisierungs- und Bestandsmaßnahmen. Diese Struktur ermöglicht eine bedarfsorientierte Ansprache unterschiedlicher Investitionsfelder, insbesondere im Bereich der Bestandsertüchtigung.

Anreizsysteme und Bindungsmodelle im Vergleich

Ein markanter Unterschied zwischen Sachsen-Anhalt und Thüringen betrifft die konkrete Ausgestaltung der Belegungsbindungen und der damit verbundenen Fördermechanismen. Während Thüringen unter bestimmten Voraussetzungen eine Freistellung von Bindungen zulässt, etwa wenn nicht ausreichend wohnberechtigte Haushalte zur Verfügung stehen, sieht Sachsen-Anhalt im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung verbindliche Belegungsbindungen vor, wie sie den Bund-Länder-Vereinbarungen entsprechen. Gleichzeitig können die Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Stelle nach § 30 WoFG eine Freistellung erteilen, wenn nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Bindung mehr besteht – etwa weil eine Vermietung trotz ernsthafter und wiederholter Bemühungen an wohnberechtigte Haushalte objektiv oder subjektiv nicht möglich ist. Zugleich bestehen in Sachsen-Anhalt pragmatische Erleichterungen, etwa die Möglichkeit, bis zu 50 % der Bindungen in anderen geeigneten Gebäuden nachzuweisen oder im Programm „Junges Wohnen“ anstelle eines Wohnberechtigungsscheins eine Immatrikulations- oder Ausbildungsbescheinigung vorzulegen.

Bindungsfristen und Rückzahlungsmodalitäten

Im Ländervergleich zeichnet sich Sachsen-Anhalt zudem durch vergleichsweise kurze Bindungsfristen aus, die eine flexible Anwendung ermöglichen und dennoch eine sozial orientierte Zweckbindung sicherstellen. Unterschiede bestehen auch bei der Handhabung vorzeitiger Darlehensrückzahlungen: Während Thüringen hier Nachlässe gewährt, ist ein solcher Mechanismus in Sachsen-Anhalt nicht vorgesehen, da die langfristige Mietpreis- und Belegungsbindung einen zentralen Bestandteil der sozialen Wohnraumförderung bildet und durch eine vorzeitige Rückzahlung nicht aufgehoben werden soll.

Familienorientierte Förderung des Wohneigentums

In Sachsen-Anhalt basiert die Wohneigentumsförderung bislang auf einer Kombination aus zinsgünstigen Darlehen und – in der bisherigen Richtlinie – ergänzenden Zuschussbestandteilen, die im Rahmen der anstehenden Überarbeitung wegfallen sollen. Die Förderung richtet sich, ebenso wie in Thüringen, an einkommensbegrenzte Haushalte

entsprechend der Einkommensgrenzenverordnung und umfasst neben Neubauvorhaben auch den Erwerb bestehender Wohnimmobilien, wobei unter bestimmten Voraussetzungen ebenfalls Grundstückskosten förderfähig sind. Thüringen setzt neben seinen Zuschussprogrammen ebenfalls auf Darlehensinstrumente, etwa im Rahmen des Programms „EigenheimPlus“, und betont in der Ausgestaltung stärker einkommensorientierte Komponenten sowie zusätzliche Fördermöglichkeiten beim Grunderwerb. Die Programme beider Länder unterscheiden sich damit weniger in der Zielgruppenansprache als in der konkreten Ausgestaltung der Förderbausteine und der jeweiligen Schwerpunktsetzung.

Die Förderbedingungen in beiden Ländern enthalten zeitliche Fristen für den Beginn und Abschluss von Maßnahmen, die jedoch in Krisenzeiten (z. B. bei Materialknappheit oder Fachkräftemangel) problematisch sein können. Eine flexible Anpassung dieser Fristen an objektive Rahmenbedingungen wäre daher in beiden Ländern prüfenswert. Mit Blick auf die erforderlichen Eigenleistungen zeigen sich Unterschiede weniger in der grundsätzlichen Höhe als in der programmspezifischen Ausgestaltung: Während Thüringen ein weitgehend einheitliches Eigenleistungsniveau vorgibt, variieren die Eigenanteile in Sachsen-Anhalt je nach Programm deutlicher. So verlangt die Wohneigentumsrichtlinie ebenfalls 10 % Eigenmittel (davon 5 % als liquide Mittel), im Mietwohnungsneubau beträgt der Eigenanteil 20 %, im Programm „Junges Wohnen“ 40 % und in der Modernisierungsrichtlinie 50 % Eigenanteil aufgrund der Zuschussförderung; im Programm „Sachsen-Anhalt MODERN“ wird hingegen kein Eigenanteil vorausgesetzt. Auch bei den anerkannten Kostenarten ergeben sich für Sachsen-Anhalt keine grundsätzlichen Nachteile: Die Programme ‚Junges Wohnen‘ und ‚Mietwohnungsbau-RL‘ umfassen ein breites Spektrum an Bau- und Baunebenkosten, die Modernisierungsrichtlinien berücksichtigen umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwendungen, und im Bereich Wohneigentum sowie teilweise bei ‚Sachsen-Anhalt MODERN‘ sind zudem Grundstücks- und Erwerbskosten förderfähig.

Feste Fristen als potenzielles Investitionshemmnis

Der Vergleich der Förderarchitekturen macht deutlich, dass beide Länder mit unterschiedlichen, jeweils schlüssigen Ansätzen auf vergleichbare wohnungspolitische Herausforderungen reagieren. Sachsen-Anhalt profitiert dabei von einer klar strukturierten, themenspezifisch ausgerichteten Programmlandschaft, die eine präzise Steuerung einzelner Fördertatbestände ermöglicht und insbesondere im Bereich der Bestandsmodernisierung eine hohe Passgenauigkeit erreicht. Die in Thüringen verbreitete Bündelung mehrerer Tatbestände in übergreifenden Richtlinien erleichtert hingegen die Orientierung für Antragstellende. Aus dem Vergleich ergibt sich für Sachsen-Anhalt die Option, punktuell prüfen zu können, inwieweit eine stärker integrierte Darstellung die Zugänglichkeit weiter erhöhen könnte, ohne die bestehenden Stärken – wie kurze Bindungsfristen, flexible Nachweismöglichkeiten und eine pragmatische Ausgestaltung der Förderpraxis – aufzugeben. Zugleich zeigt der Blick nach Sachsen-Anhalt, dass eine konsequente Fokussierung auf Bestandsentwicklung sowie praktikable Regelungen bei Bindungen und Fördervoraussetzungen ein wirkungsvoller Ansatz sein können, um Investitionsanreize zu stärken. Beide Länder können somit voneinander lernen und ihre Förderlandschaften auf dieser Grundlage weiter optimieren.

Erkenntnisgewinn durch Vergleich

Fazit

Die Wohnraumförderung in Sachsen-Anhalt bildet eine zentrale Grundlage zur qualitativen Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes und zur Sicherung zeitgemäßer Wohnverhältnisse für breite Bevölkerungsgruppen. Mit ihrem klaren Fokus auf energetische Erhaltung, barrierearme Anpassungen und nachhaltige Modernisierungen reagiert sie gezielt auf die strukturellen Herausforderungen des Landes und ergänzt die

Wohnraumförderung als wohnungspolitisches Kerninstrument

städtebaulichen Anpassungsprozesse, die über die Städtebauförderung angestoßen werden. Kennzeichnend sind dabei eine thematisch klar gegliederte Förderarchitektur, vergleichsweise kurze Bindungsfristen sowie pragmatische Nachweisregelungen, die die Umsetzung erleichtern und zugleich eine sozial orientierte Zweckbindung gewährleisten.

Unterschiedliche Ansätze in Sachsen-Anhalt und Thüringen

Der Vergleich mit Thüringen verdeutlicht, dass Sachsen-Anhalt mit seinem differenzierten und bedarfsorientierten Förderansatz eine hohe Passgenauigkeit insbesondere im Bereich der Bestandsentwicklung erreicht. Während andere Länder stärker auf integrierte Gesamtrichtlinien setzen, ermöglicht die sachsen-anhaltische Struktur eine präzise Steuerung einzelner Investitionsfelder und schafft damit wirksame Anreize zur Verbesserung der Wohnverhältnisse. Insgesamt zeigt sich Sachsen-Anhalt damit wohnungspolitisch gut aufgestellt und verfügt über eine flexible, zukunftsorientierte Förderlandschaft, die weiterentwickelt werden kann, ohne ihre bestehenden Stärken aus den Augen zu verlieren.

5 ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSNACHFRAGE

Die Entwicklung der Wohnungsnachfrage wird maßgeblich durch demografische und sozioökonomische Veränderungen bestimmt. Bevölkerungszahl, Altersstruktur, Haushaltszusammensetzung und Wanderungsbewegungen entscheiden darüber, wie viel Wohnraum künftig benötigt wird – und in welcher Form. Um den künftigen Wohnungsbedarf realistisch zu bewerten, ist eine fundierte Bevölkerungs- und Haushaltsprognose unverzichtbar. Sie bildet die Grundlage, um die Dynamik regionaler Wohnungsmärkte zu verstehen, Fehlentwicklungen frühzeitig zu erkennen und wohnungspolitische Maßnahmen zielgerichtet auszurichten.

**Fundierte Prognosen
für zielgerichtete
Wohnungspolitik**

5.1 Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsentwicklung bildet eine der zentralen Grundlagen für die Analyse und Steuerung des Wohnungsmarkts. Veränderungen in Zahl, Struktur und räumlicher Verteilung der Bevölkerung bestimmen maßgeblich die Nachfrage nach Wohnraum, seine Lage, Größe und Ausstattung. Bevölkerungswachstum führt in der Regel zu steigender Wohnraumnachfrage und erhöhter Bautätigkeit, während ein Rückgang langfristig zu Leerständen, Anpassungsdruck im Bestand und veränderten Nutzungskonzepten führen kann. Ebenso beeinflussen Alterung, Haushaltsgrößen, Wanderungsbewegungen und die räumliche Konzentration bestimmter Bevölkerungsgruppen die Dynamik regionaler Wohnungsmärkte. Eine fundierte Bevölkerungsanalyse schafft daher die Grundlage, um künftige Wohnraumbedarfe realistisch zu bewerten und Strategien zur nachhaltigen Entwicklung von Städten und Gemeinden in Sachsen-Anhalt zielgerichtet auszurichten.

**Demografische
Trends steuern
Wohnraumbedarf**

Die Bevölkerung Sachsen-Anhalts umfasste im Jahr 2024 rund 2,14 Millionen Menschen. Nach der aktuellen Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes wird die Einwohnerzahl bis 2040 auf etwa 1,83 Millionen sinken. Dies entspricht einem Rückgang von rund 322.000 Personen beziehungsweise 14,8 % gegenüber 2023. Sachsen-Anhalt zählt damit weiterhin zu den Bundesländern mit dem stärksten Bevölkerungsrückgang in Deutschland.

**Prognose: Bevölke-
rungsrückgang bis
2040**

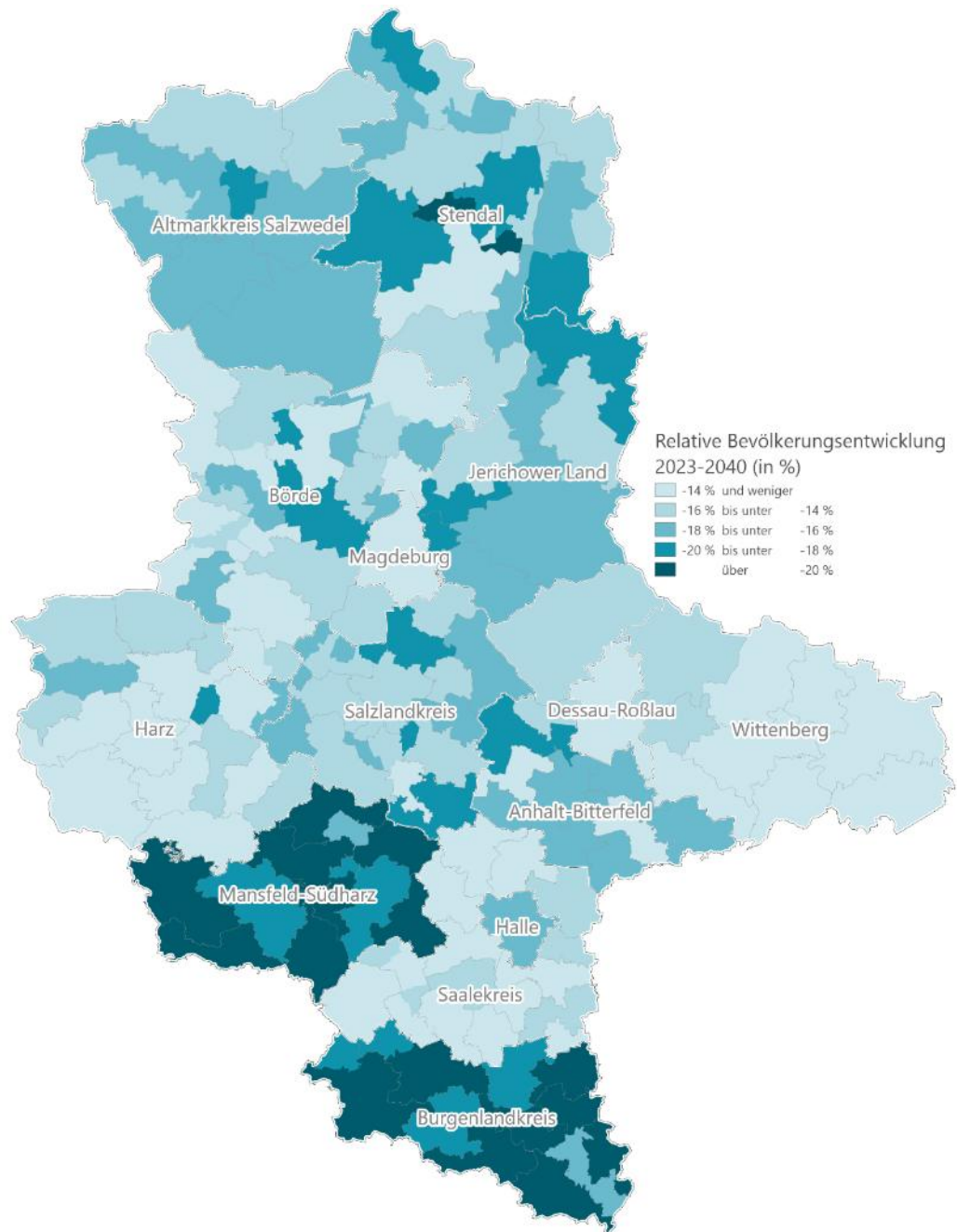
Der Rückgang verläuft dabei nicht gleichmäßig: In den ersten Jahren der Prognose ist die Abnahme stärker ausgeprägt, bevor sich die Entwicklung in den 2030er-Jahren etwas verlangsamt. Hauptursache ist die dauerhaft negative natürliche Bevölkerungsentwicklung – die Zahl der Sterbefälle übersteigt die der Geburten deutlich. Dieser Effekt verstärkt sich in den 2020er-Jahren, da die geburtenstarken Jahrgänge zunehmend in Altersgruppen mit höherer Sterblichkeit eintreten. Wanderungsbewegungen durch Binnen- und Außenwanderung können diese Entwicklung regional zwar abschwächen oder verstärken, reichen in der Regel aber nicht aus, um die demografischen Verluste vollständig auszugleichen.

**Demografische Trei-
ber des Bevölke-
rungsrückgangs**

Die demografische Entwicklung geht mit deutlichen Veränderungen in der Altersstruktur einher. Bereits in den 2020er-Jahren zeigt sich ein spürbarer Rückgang bei den unter 20-Jährigen: Die Zahl der Kinder und Jugendlichen sinkt, was sich insbesondere in kleineren Schul- und Ausbildungsjahrgängen bemerkbar macht. Die Altersgruppe der 20- bis 40-Jährigen bleibt durch Zuwanderung zunächst noch vergleichsweise stabil, doch ab etwa 2030 setzt auch hier ein Rückgang ein. Im Gegensatz dazu verzeichnet die Gruppe der über 65-Jährigen in den kommenden Jahren zunächst einen deutlichen Anstieg – vor

**Verschiebung der Al-
tersstruktur**

allein, weil die geburtenstarken Jahrgänge der Babyboomer ins Rentenalter eintreten. Ab Mitte der 2030er-Jahre wächst zudem der Anteil der über 80-Jährigen spürbar, was die Altersstruktur weiter verschiebt und zusätzliche Anforderungen an den Wohnungsmarkt stellt.



Karte 18: Bevölkerungsentwicklung in Sachsen-Anhalt 2023-2040 (jeweils 31.12.); eigene Berechnung und Darstellung der CIMA anhand der 8. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt; Kartengrundlage: infas360.

Regionale Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung

Neben diesen altersstrukturellen Veränderungen zeigen sich deutliche regionale Unterschiede (vgl. Karte 18). Alle Städte und Gemeinden Sachsens-Anhalts sind vom Bevölkerungsrückgang betroffen, das Ausmaß unterscheidet sich jedoch erheblich. Besonders hohe Verluste erwarten die Städte und Gemeinden in den Landkreisen Burgenlandkreis (-20,6 %) sowie Mansfeld-Südharz (-19,8 %). Deutlich günstiger stellt sich die Entwicklung

in den kreisfreien Städten Magdeburg (-9,8 %) und Dessau-Roßlau (-10,1 %) dar. Auch die Städte und Gemeinden der Landkreise Saalekreis (-11,8 %), Wittenberg (-12,8 %) und Harz (-14,0 %) fallen durch vergleichsweise moderate Rückgänge auf. Diese stabileren Entwicklungen sind in der Regel auf positive Wanderungssalden zurückzuführen. Zuzüge – etwa aus benachbarten Regionen oder dem Ausland – wirken dem Rückgang entgegen. Besonders in urbanen Zentren wie Magdeburg spielen darüber hinaus Hochschulen, ein attraktiver Arbeitsmarkt sowie eine gute Infrastruktur eine wichtige Rolle. Sie schaffen Bedingungen, die Zuzüge begünstigen und so den allgemeinen Abwärtstrend lokal abmildern. Diese Effekte sind jedoch begrenzt und können den landesweiten Trend des Bevölkerungsrückgangs nicht stoppen.

Fazit

Insgesamt verdeutlicht die Bevölkerungsprognose, dass Sachsen-Anhalt auch in den kommenden Jahren von einem deutlichen demografischen Rückgang geprägt sein wird. Das anhaltende Geburtendefizit, die Alterung der Bevölkerung und nur begrenzt kompensierende Wanderungsbewegungen führen zu einem weiteren Rückgang der Einwohnerzahl und zu erheblichen Strukturverschiebungen innerhalb der Altersgruppen. Besonders stark betroffen sind ländliche und periphere Räume, während sich die größeren Städte durch Zuwanderung und wirtschaftliche Funktionen vergleichsweise stabil entwickeln. Diese demografischen Trends stellen eine zentrale Herausforderung für Wohnungsmarkt, Infrastruktur und Daseinsvorsorge dar.

Anhaltender demografischer Rückgang in Sachsen-Anhalt

5.2 Haushaltsprognose

Die Bevölkerungsentwicklung ist ein zentraler Einflussfaktor für die regionalen Wohnungsmärkte in Sachsen-Anhalt. Der konkrete Wohnraumbedarf ergibt sich jedoch nicht unmittelbar aus der Bevölkerungszahl, sondern aus der Zahl und Struktur der Haushalte, die von der Bevölkerung gebildet werden. Die Haushaltsprognose folgt dabei den gleichen demografischen Grundtrends wie die Bevölkerungsprognose: ein deutlicher Rückgang der Bevölkerung, die Alterung der Gesellschaft und ausgeprägte regionale Unterschiede.

Zusammenhang von Haushalten und Wohnungsmarkt

Für eine präzise Analyse der Wohnraumbedarfe unterscheidet der Wohnungsmarktbericht sechs zentrale Haushaltstypen. Zu den Haushalten ohne Kinder zählen jüngere und ältere Einpersonenhaushalte (Single-Haushalte) sowie Paare ohne Kinder. Bei den Haushalten mit Kindern wird zwischen Paaren mit Kind(ern) sowie Alleinerziehenden unterschieden. Die Kategorie „Haushalte ohne Kernfamilie“ umfasst schließlich alle übrigen Mehrpersonenhaushalte, die nicht in die genannten Gruppen fallen – beispielsweise Wohngemeinschaften oder Großeltern-Enkel-Haushalte ohne Elternteile.

Differenzierung nach Haushaltstypen...

Diese unterschiedlichen Haushaltstypen stellen jeweils spezifische Anforderungen an Größe, Zuschnitt und Ausstattung von Wohnraum. Familien mit Kindern benötigen häufig größere Wohnungen mit zusätzlichen Schlafzimmern, während für ältere Menschen barrierefreie und altersgerechte Wohnungen besonders wichtig sind. Die Differenzierung nach Alter, Haushaltsform und Lebensphase ermöglicht es, regionale Bedarfe gezielt zu erkennen und darauf abgestimmte Maßnahmen für die Wohnraumentwicklung abzuleiten.

...ermöglicht präzise Nachfrageanalyse

Kleine Haushalte prägen zunehmend die Struktur

Parallel zur langfristig rückläufigen Einwohnerzahl ist auch die Zahl der Haushalte in Sachsen-Anhalt seit 2005 um rund sechs Prozent, auf etwa 1,15 Millionen gesunken. Mit diesem Rückgang hat sich zugleich die Haushaltsstruktur deutlich verändert (vgl. Abb. 46). Während Mitte der 2000er-Jahre Familienhaushalte mit Kindern noch fast ein Drittel aller Haushalte stellten, machen sie inzwischen weniger als ein Viertel aus. Besonders stark zurückgegangen ist der Anteil der Paarhaushalte mit Kind(ern), während der Anteil der Haushalte von Alleinerziehenden mit knapp sieben Prozent relativ stabil geblieben ist. Im Gegenzug ist der Anteil von Haushalten ohne Kinder stark gestiegen. Besonders ausgeprägt ist die Zunahme der Einpersonenhaushalte: 2005 lag ihr Anteil bei gut einem Drittel, heute beträgt er bereits über 41 %. Paarhaushalte ohne Kind(er) bewegen sich dagegen seit Jahren auf einem relativ stabilen Niveau von knapp unter einem Drittel. Auch die kleine Gruppe der Haushalte ohne Kernfamilie zeigt sich mit einem Anteil von gut drei Prozent vergleichsweise stabil.

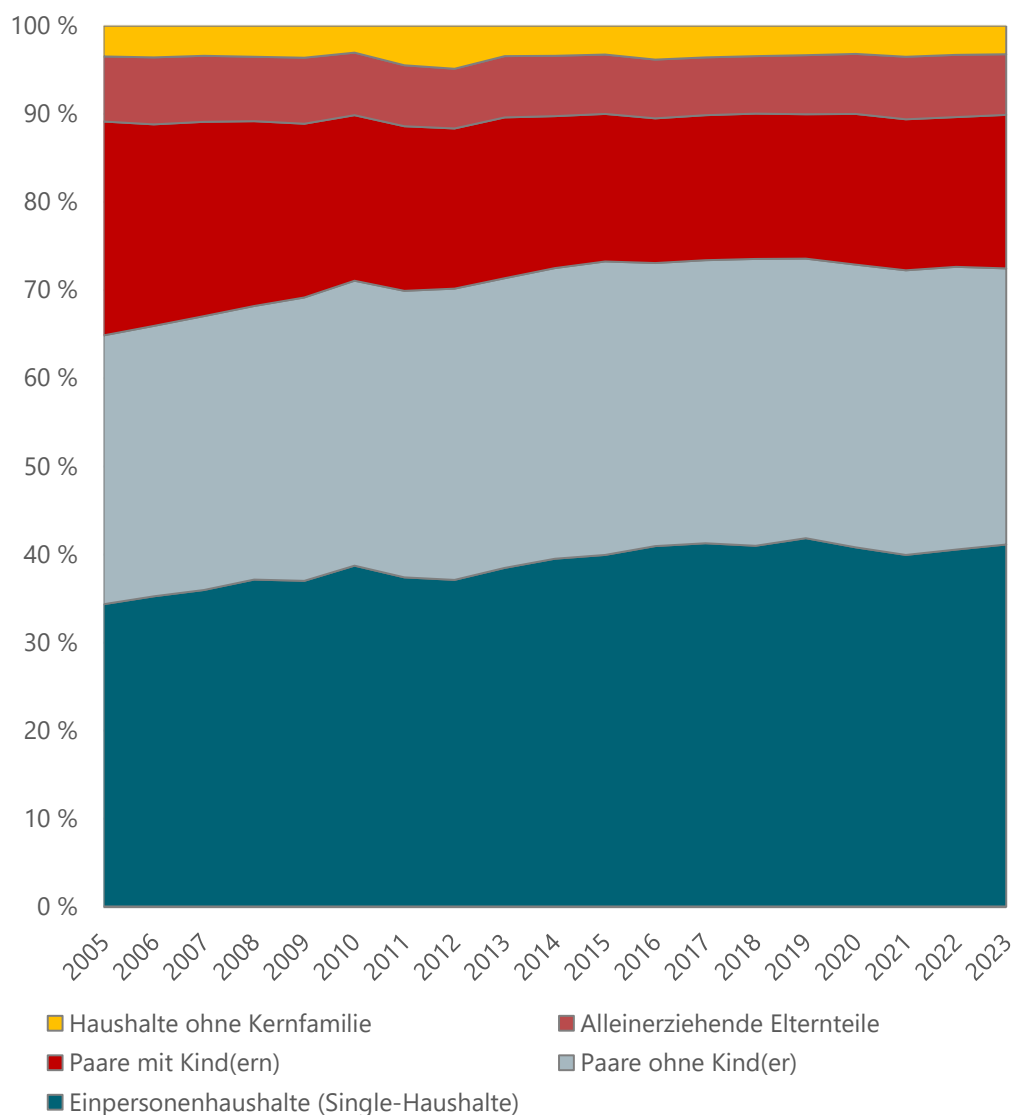


Abb. 46: Entwicklung der Privathaushalte nach Haushaltstyp in Sachsen-Anhalt 2001-2023 (jeweils 31.12.); eigene Berechnung und Darstellung der CIMA anhand des Mikrozensus.

Gründe für Singularisierung

Diese fortschreitende Singularisierung ist nicht nur Ausdruck gesellschaftlicher Trends, sondern auch eine Folge der spezifischen demografischen Entwicklung Sachsen-Anhalts. Die starke Abwanderung junger Erwachsener vor der Familiengründungsphase sowie die

Alterung der Bevölkerung tragen wesentlich dazu bei. Familienhaushalte werden im Lebensverlauf zunehmend zu Paarhaushalten, wenn die Kinder das Elternhaus verlassen. Stirbt später einer der Partner, bleibt in der Regel ein Einpersonenhaushalt zurück.

Auch in den kommenden Jahren wird sich der Rückgang der Haushaltszahlen fortsetzen. Zum Ende des Prognosezeitraums im Jahr 2040 wird die Zahl der Haushalte voraussichtlich bei rund 976.800 liegen – das entspricht einem Minus von etwa 15,1 % gegenüber 2023 (vgl. Abb. 47). Damit verläuft die Haushaltsprognose weitgehend parallel zur Bevölkerungsprognose. Dies verdeutlicht, dass die Singularisierung in Sachsen-Anhalt bereits weit fortgeschritten ist und die zunehmende Alterung der Bevölkerung nicht mehr zu einer deutlichen Ausweitung kleiner Haushalte führt.

Zahl der Haushalte sinkt weiter

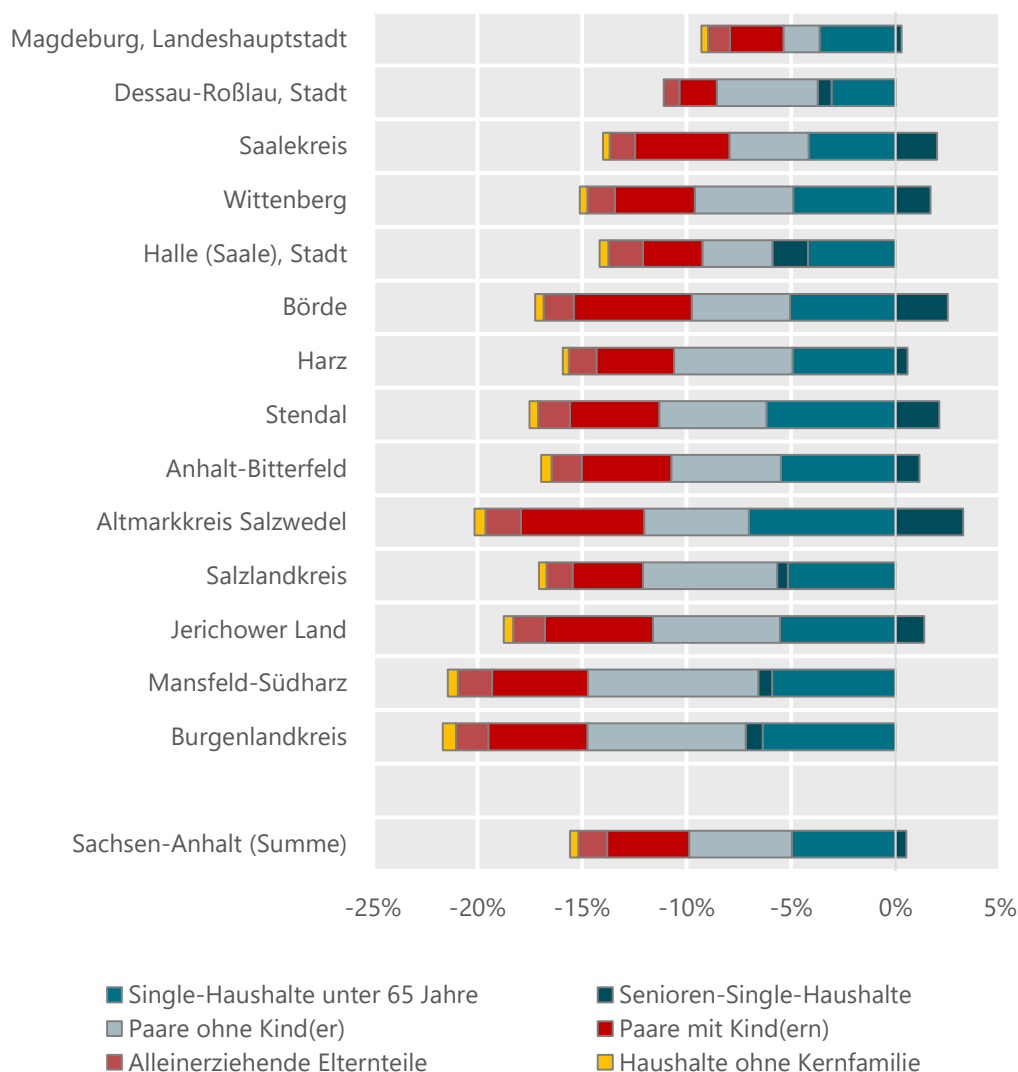


Abb. 47: Zusammensetzung der relativen Veränderung der Haushaltszahl nach Haushaltstypen in Sachsen-Anhalt 2023-2040 in Prozent (jeweils 31.12.); eigene Berechnung und Darstellung der CIMA anhand der CIMA-Haushaltsprognose für Sachsen-Anhalt.

Hinweis: Die Abbildung zeigt nicht die prozentuale Veränderung der einzelnen Haushaltstypen, sondern deren Beitrag zur gesamten Veränderung der Haushaltszahl.

**Nur Senioren-Single-
haushalte noch mit
Wachstum**

Mit der fortschreitenden Alterung der Bevölkerung verschieben sich auch die Haushaltsstrukturen weiter. Besonders deutlich zeigt sich dies bei den Einpersonenhaushalten. Während die Zahl der Single-Haushalte unter 65 Jahren bis 2040 um 19,7 % zurückgeht, steigt die Zahl der Senioren-Single-Haushalte zunächst noch an und erreicht Mitte der 2030er-Jahre ihr Maximum. Zum Ende des Prognosezeitraums sinkt ihre Zahl zwar wieder leicht, liegt 2040 jedoch immer noch um rund 3,2 % über dem Niveau von 2023. Damit stellen Senioren-Singlehaushalte den einzigen Haushaltstyp dar, der im Prognosezeitraum insgesamt wächst.

**Deutliche Rück-
gänge bei anderen
Haushaltstypen**

Die Zahl der Familienhaushalte mit Kind(ern) wird hingegen deutlich zurückgehen. Besonders betroffen sind die Paarhaushalte mit Kind(ern), deren Zahl bis 2040 um rund 22,6 % sinkt. Auch die Haushalte von Alleinerziehenden nehmen mit -20,1 % in ähnlicher Größenordnung ab. Bei den kinderlosen Haushalten kommt es ebenfalls zu Rückgängen: Die Zahl der Paarhaushalte ohne Kind(er) verringert sich um 15,7 %. Relativ moderat fällt dagegen der Rückgang bei den Haushalten ohne Kernfamilie aus, die um rund 12,2 % abnehmen.

**Regionale Unter-
schiede bei Senio-
ren-Single-Haushal-
ten**

Besonders die Entwicklung der Senioren-Single-Haushalte verläuft regional unterschiedlich. In knapp zwei Dritteln der Landkreise weist dieser Typ – als einziger der sechs Haushaltstypen – noch ein leichtes Wachstum auf. Am stärksten ist dies im Altmarkkreis Salzwedel (+22,4 %) sowie im Landkreis Anhalt-Bitterfeld (+18,3 %) ausgeprägt. In den übrigen Regionen geht die Zahl der Senioren-Single-Haushalte dagegen zurück, am stärksten in der kreisfreien Stadt Halle (Saale) (-10,6 %).

**Altersstruktur be-
dingt regionale Un-
terschiede**

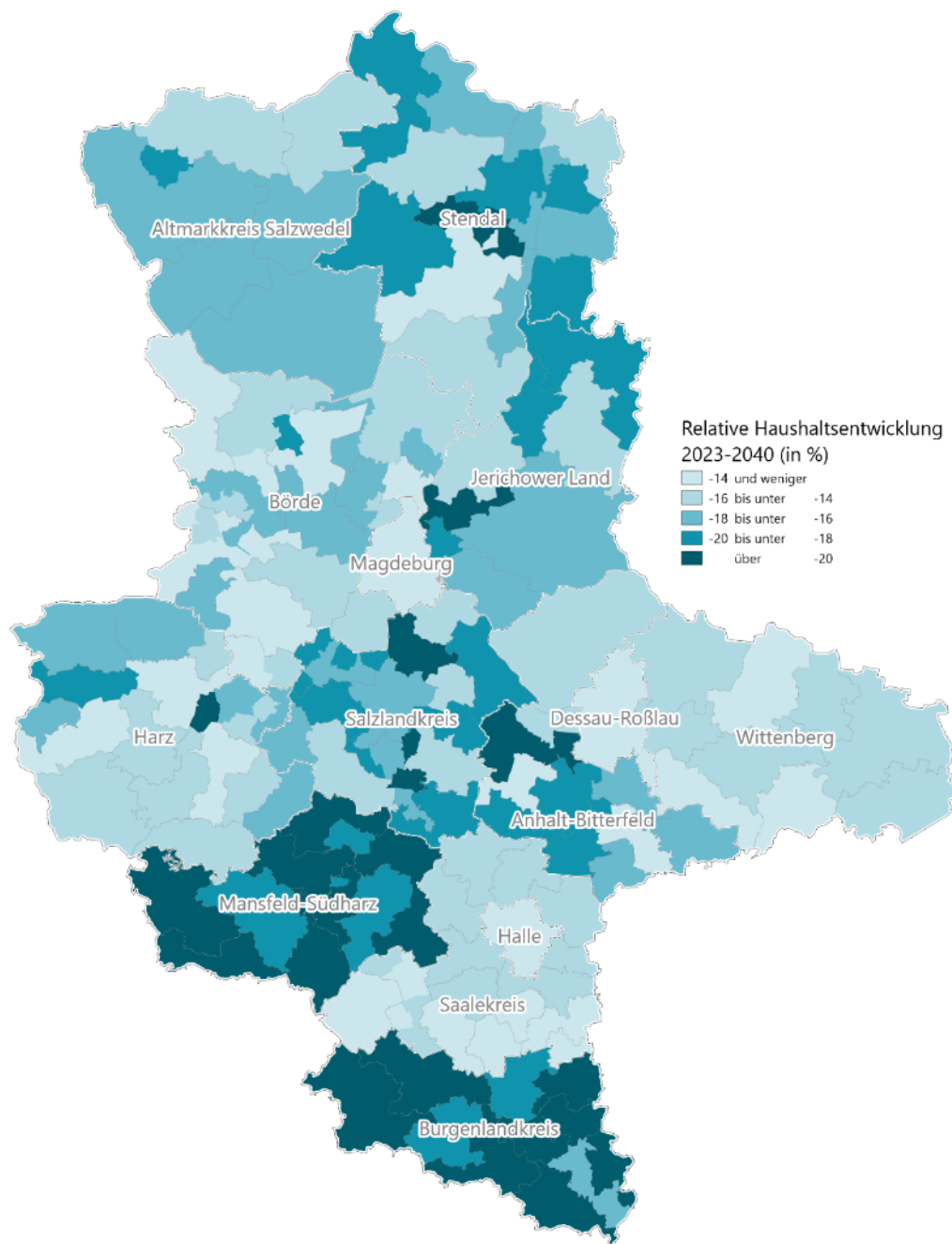
Die Unterschiede lassen sich vor allem durch die spezifische regionale Altersstruktur erklären. In Landkreisen mit stark vertretenen Babyboomer-Jahrgängen steigt die Zahl der über 65-Jährigen in den kommenden Jahren noch deutlich an – und damit auch die Zahl der alleinlebenden Senioren. In Regionen mit bereits weiter fortgeschrittener Alterung oder starkem Bevölkerungsrückgang ist diese Phase dagegen schon früher abgeschlossen. Dort nimmt die Zahl der Senioren-Single-Haushalte deshalb auch eher wieder ab.

**Moderate Haushalts-
verluste in Zentren
und Umland**

Die regionalen Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung spiegeln sich auch in der Haushaltsentwicklung wider (vgl. Karte 19). Eine vergleichsweise günstige Entwicklung mit eher moderaten Haushaltsverlusten wird vor allem in den kreisfreien Städten Magdeburg (-9,0 %), Dessau-Roßlau (-11,1 %) und Halle (Saale) (-14,2 %) erwartet. Unter den Landkreisen stechen insbesondere der Saalekreis (-12,0 %) und Wittenberg (-13,4 %) mit überdurchschnittlich günstigen Werten hervor. Damit zeigt sich: Eine stabilere Haushaltsentwicklung konzentriert sich tendenziell auf die größeren Zentren sowie deren Umland. Hier wirken sich auch überregionale Verflechtungen positiv aus, etwa durch die Nähe zu großstädtischen Räumen wie Leipzig (Saalekreis) oder Berlin (Wittenberg).

**Starke Haushaltsver-
luste in peripheren
Landkreisen**

Demgegenüber müssen sich Städte und Gemeinden abseits der großen Zentren auf deutlich stärkere Haushaltsverluste einstellen. Die höchsten Rückgänge werden im Burgenlandkreis (-21,7 %) und in Mansfeld-Südharz (-21,4 %) prognostiziert, mit deutlichem Abstand gefolgt vom Jerichower Land (-17,4 %) und dem Salzlandkreis (-17,1 %). Charakteristisch für diese Regionen ist, dass hier insbesondere die Zahl der Paarhaushalte ohne Kind(er) stark zurückgeht. Dies verdeutlicht, dass der Alterungsprozess in diesen Regionen bereits so weit fortgeschritten ist, dass die demografisch bedingte Singularisierung nicht mehr zu einer Stabilisierung der Haushaltsentwicklung beitragen kann.



Karte 19: Haushaltsentwicklung in Sachsen-Anhalt 2023-2040 (jeweils 31.12.); eigene Berechnung und Darstellung der CIMA anhand der CIMA-Haushaltsprognose für Sachsen-Anhalt; Kartengrundlage: infas360.

Fazit

Die Haushaltsprognose zeigt, dass sich der demografische Wandel zunehmend in der Haushaltsstruktur Sachsen-Anhalts widerspiegelt. Bis 2040 wird die Zahl der Haushalte deutlich sinken, insbesondere bei Familien- und Paarhaushalten mit Kindern. Gleichzeitig wächst der Anteil älterer Einpersonenhaushalte, die künftig die Nachfrage nach barriere-reduziertem und altersgerechtem Wohnraum prägen werden. Dabei bleiben die regionalen Unterschiede markant: Während Oberzentren und ihr Umland eine vergleichsweise stabile Entwicklung aufweisen, sind periphere Räume von überdurchschnittlichen Rückgängen betroffen. Diese Verschiebungen verdeutlichen, dass der künftige

Haushaltsrückgang und Alterung erfordern Anpassung des Wohnungsbestands

Wohnungsbedarf in Sachsen-Anhalt zunehmend durch qualitative und strukturelle Faktoren bestimmt wird. Der Rückgang der Haushalte, die Alterung der Bevölkerung und der Wandel familiärer Lebensformen führen zu neuen Anforderungen an Bestand, Ausstattung und Lage von Wohnungen.

5.3 Wohnungsbedarfsprognose

Quantitative Wohnungsbedarfe

Die Grundlage für die Ermittlung des künftigen Wohnungsbedarfs bildet die im vorangehenden Kapitel dargestellte Haushaltsprognose. Der Wohnungsbedarf ergibt sich aus der demografischen Entwicklung eines Raumes bzw. den sich daraus ergebenden Haushalten. In einem normativen Ansatz wird dabei unterstellt, dass jeder Haushalt eine eigene Wohnung benötigt. Der so abgeleitete Bedarf wird durch die Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve sowie der zu erwartenden Wohnungsabgänge (z. B. durch Abriss oder Umnutzung) ergänzt. Auf dieser Basis lassen sich der künftige Neubedarf (einschließlich Ersatzbedarf³) sowie Wohnungsüberhänge differenziert nach Ein- und Zweifamilienhäusern und nach Mehrfamilienhäusern ermitteln. Neubedarf oder Überhänge ergeben sich somit sowohl aus einer steigenden oder sinkenden Haushaltszahl als auch aus Veränderungen in der Haushaltsstruktur.

Qualitative Wohnungsbedarfe

Von diesem quantitativen Wohnungsbedarf abzugrenzen ist die qualitative Zusatznachfrage. Sie entsteht durch individuelle Wohnwünsche und -bedürfnisse sowie die wirtschaftlichen Möglichkeiten der Wohnungssuchenden. Sie richtet sich auf Wohnraum, der im bestehenden Angebot nicht ausreichend vorhanden ist – etwa aufgrund unpassender Grundrisse, fehlender Barrierefreiheit, energetischer Defizite oder veralteter Ausstattung. Daher kann selbst in entspannten Wohnungsmärkten mit hohen Überhängen eine Nachfrage nach Neubau entstehen. Die Schätzung der qualitativen Zusatznachfrage erfolgt mithilfe eines Regressionsmodells, das den Teil der Baufertigstellungen erklärt, der nicht allein aus dem demografisch bedingten Bedarf resultiert. Da das tatsächliche Baugeschehen von zahlreichen, teilweise schwer messbaren Faktoren beeinflusst wird, können die Modelle nur eine Annäherung leisten.

Landesweit deutlich sinkender Bedarf bei steigenden Überhängen

Die Zahl der Haushalte in Sachsen-Anhalt wird bis 2040 spürbar zurückgehen. Entsprechend reduziert sich auch der Wohnungsbedarf: rein quantitativ werden rund 173.200 Wohnungen weniger benötigt. Da zugleich Wohnungen durch Abriss oder Umnutzung vom Markt verschwinden, steigt die Zahl der landesweiten Überhänge bis 2040 um rund 154.000 Einheiten. Davon entfallen rund 61.500 Wohnungen auf Ein- und Zweifamilienhäuser und etwa 92.500 Wohnungen auf den Geschosswohnungsbau. Überhänge bedeuten dabei nicht automatisch, dass kein Bedarf besteht – vielmehr entspricht das vorhandene Angebot vielerorts nicht den aktuellen Ansprüchen der Haushalte. Auf der anderen Seite entstehen bis 2040 Neubedarfe von insgesamt rund 7.600 Wohnungen, davon etwa 6.700 Einheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und nur knapp 900 Einheiten im Geschosswohnungsbau.

Zusatzbedarfe durch qualitative Anforderungen

Wird der demografisch abgeleitete quantitative Bedarf um die qualitativen Zusatzbedarfe ergänzt, ergibt sich bis 2040 ein zusätzlicher Bedarf von rund 2.000 Wohnungen in Sachsen-Anhalt. Der überwiegende Teil entfällt dabei auf den Bereich der Ein- und

³ Ersatzbedarfe basieren auf einem zu erwartenden Wohnungsabgang, weil beispielsweise eine Sanierung nicht rentabel ist oder der Wohnungszuschnitt oder die Lage nicht marktgängig sind. Die Ersatzbedarfe sind im Folgenden nicht explizit ausgewiesen.

Zweifamilienhäuser mit etwa 1.500 Einheiten. Damit steigt der Gesamtneubedarf auf rund 9.600 Wohnungen. Diese qualitativen Zusatzbedarfe spiegeln den Bedarf nach moderner, barrierefreier oder energetisch verbesserter Ausstattung wider und entstehen insbesondere dort, wo der quantitative Wohnungsbedarf rückläufig ist.

Hinter dieser landesweiten Bilanz stehen erhebliche regionale Unterschiede. In allen Landkreisen und kreisfreien Städten dominieren zwar die Überhänge, jedoch können zusätzlich kleinräumige Bedarfe auftreten (vgl. Abb. 48). Diese sind ortsgebunden und können durch Leerstände in anderen Regionen nicht gedeckt werden; eine Aufrechnung der Bedarfe und Überhänge aus den Gemeinden erfolgt daher für die Landkreisebene nicht. Dieses Nebeneinander ist kein Ausnahmefall, sondern ist in nahezu allen Landkreisen zu beobachten, wenngleich in unterschiedlicher Intensität.

Regionale Differenzierung

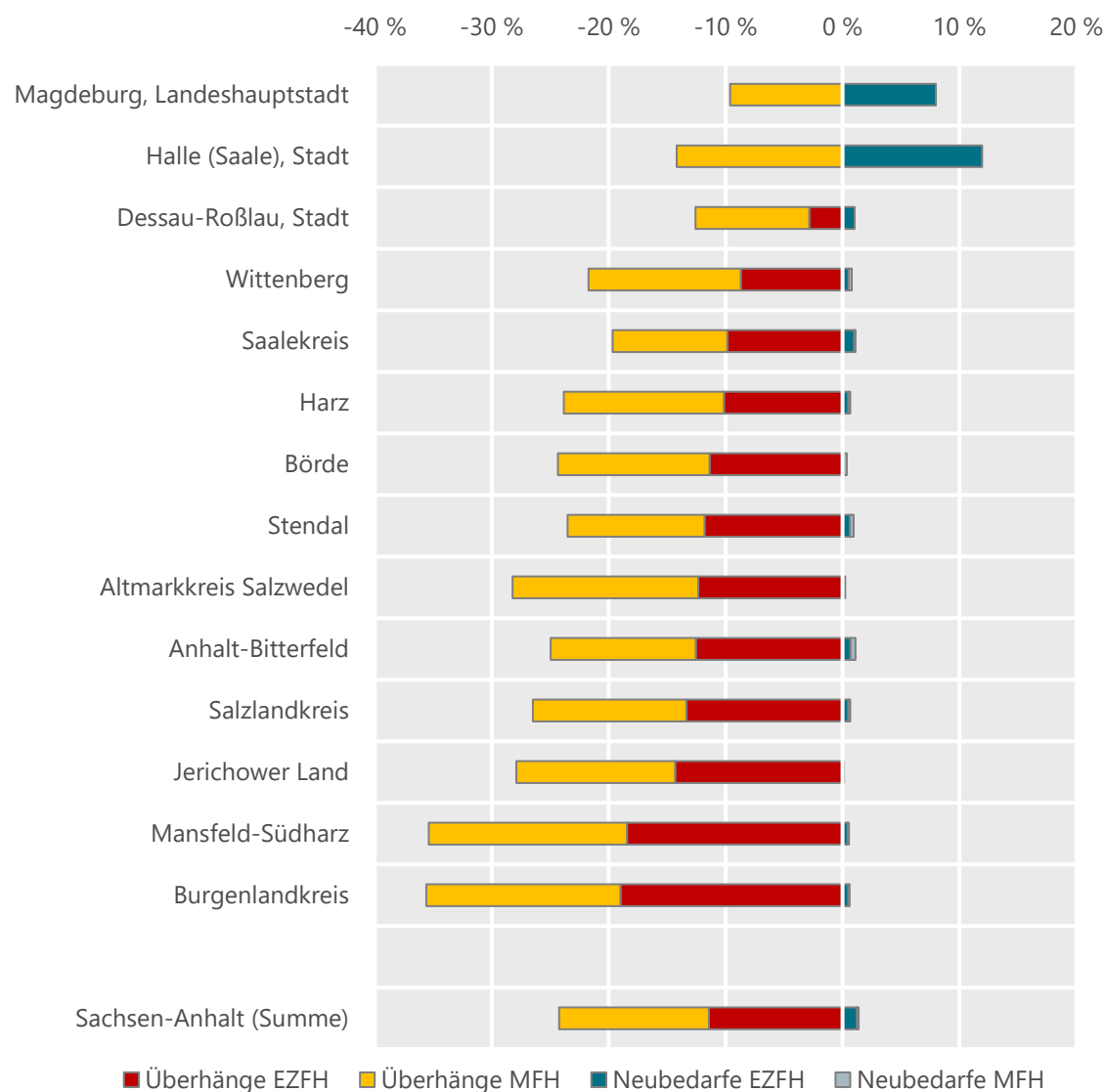


Abb. 48: Entwicklung der Wohnungsneubedarfe (inkl. qualitativer Zusatzbedarfe) und -überhänge in den Landkreisen und kreisfreien Städten Sachsen-Anhalts bis 2040 bezogen auf den Wohnungsbestand 2023 in Prozent; eigene Berechnung und Darstellung der CIMA anhand der CIMA-Wohnungsbedarfsprognose für Sachsen-Anhalt.

Neubedarf in EZFH	Die kreisfreien Städte Halle (Saale) und Magdeburg nehmen im Landesvergleich eine Sonderstellung ein. Beide Städte verzeichnen trotz insgesamt rückläufiger Haushaltszahlen erhebliche Neubedarfe bei den Ein- und Zweifamilienhäusern (+11,9 % bzw. +8,0 %). Ursache ist die im Vergleich zu anderen Regionen weniger weit fortgeschrittene Alterung. In den beiden Städten verbleiben zunehmend ältere Haushalte in dem vergleichsweise geringen Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern. Somit werden diese Wohnungen künftig häufiger von kleineren, älteren Haushalten bewohnt. Dadurch ergeben sich trotz sinkender Gesamthaushaltszahlen zusätzlicher Bedarfe in diesem Segment. Auch im Saalekreis und im Landkreis Anhalt-Bitterfeld zeigen sich leicht positive Bedarfe, die ebenfalls auf Strukturverschiebungen in der Alters- und Haushaltsstruktur zurückzuführen sind. In Dessau-Roßlau dagegen ist die Entwicklung differenzierter: Hier tritt zunächst ein Neubedarf im Ein- und Zweifamilienhausbereich auf (+0,8 %), bevor im weiteren Verlauf des Prognosezeitraums deutliche Überhänge entstehen. Dieses Nebeneinander von Bedarfen und Überhängen ist somit vor allem eine Folge des zeitlichen Verlaufs der Haushaltsentwicklung.
Ländliche Kreise mit deutlichen Überhängen	Demgegenüber stehen die ländlich geprägten Regionen, die fast durchgängig von hohen Überhängen betroffen sind. Besonders ausgeprägt ist dies im Burgenlandkreis und in Mansfeld-Südharz, wo die Überhänge im Ein- und Zweifamilienhausbereich bis zu 19 % des Bestandes erreichen. In anderen Landkreisen, wie Wittenberg oder dem Saalekreis, fallen die Überhänge zwar etwas moderater aus, die grundsätzliche Tendenz bleibt jedoch auch hier eindeutig negativ. Gleichzeitig zeigt sich aber auch: Aufgrund der Ortsgebundenheit der Nachfrage können innerhalb eines Landkreises Überhänge und Neubedarfe nebeneinander auftreten. Leerstände in stärker schrumpfenden Gemeinden sind häufig nicht geeignet, Bedarfe in anderen Gemeinden zu decken.
Regional einheitliche Entwicklung im Geschosswohnungsbau	Ein weitgehend homogenes Bild zeigt sich schließlich im Geschosswohnungsbau: In allen Landkreisen und kreisfreien Städten übersteigen die Überhänge die Bedarfe deutlich. Quantitative Neubedarfe entstehen hier praktisch nicht, auch nicht in den Städten Halle (Saale) oder Magdeburg. Die prognostizierten Bedarfe sind auch hier vor allem auf qualitative Zusatzbedarfe zurückzuführen. Ursache ist neben dem hohen Bestand an Geschosswohnungsbau auch die nur noch gering zunehmende Zahl an Einpersonenhaushalten, die in diesem Segment traditionell eine wichtige Nachfragegruppe bilden.
Regionale Schwerpunkte der qualitativen Zusatzbedarfe	Die qualitativen Zusatzbedarfe verteilen sich regional sehr unterschiedlich, treten jedoch in allen Landkreisen auf. Selbst in Regionen mit deutlichen Wohnungsüberhängen ergeben sich dadurch gewisse Neubaubedarfe, da qualitative Ansprüche an den Wohnungsbestand – etwa hinsichtlich Barrierefreiheit, energetischer Standards oder moderner Grundrisse – nicht allein durch Bestandsanpassungen gedeckt werden können. In diesen Kreisen stellen die qualitativen Zusatzbedarfe somit oftmals den einzigen Neubauimpuls dar, insbesondere im Ein- und Zweifamilienhausbereich. In Regionen mit quantitativen Neubedarfen – insbesondere den kreisfreien Städten – werden die qualitativen Zusatzbedarfe dagegen meist durch den ohnehin notwendigen Neubau abgedeckt, sodass sie dort kaum zusätzliche Wirkung entfalten.
Starke räumliche Disparitäten auf Gemeindeebene	Auf Gemeindeebene treten die im landesweiten und kreisbezogenen Überblick dargestellten Muster noch deutlicher hervor. Zwar verzeichnen die meisten Landkreise insgesamt hohe Überhänge, innerhalb einzelner Kreise gibt es jedoch auch Gemeinden mit positivem Wohnungsbedarf. Damit wird deutlich: Neubedarf und Überhänge können nicht nur auf der Landesebene, sondern auch innerhalb desselben Landkreises nebeneinander bestehen. Zudem entwickeln sich die Segmente nicht immer parallel. Manche

Gemeinden zeigen im Ein- und Zweifamilienhausbereich eine günstigere Bilanz als im Geschosswohnungsbau – oder umgekehrt. Ursachen sind Unterschiede im jeweiligen Wohnraumbestand sowie in der strukturellen Nachfrageentwicklung der Haushalte.

Nur wenige Gemeinden werden in den kommenden Jahren noch quantitative Neubaubedarf im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser entwickeln (vgl. Karte 20). Dazu zählen neben den bereits erwähnten kreisfreien Städte Halle (Saale) und Magdeburg auch die Stadt Merseburg im Saalekreis (+9,0 %). Eine vergleichsweise stabile Entwicklung ist zudem in der Stadt Köthen im Landkreis Anhalt-Bitterfeld (-0,2 %), in der Solestadt Bad Dürrenberg im Saalekreis (-0,3 %) sowie in der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau (-1,8 %) zu beobachten. Die Gründe sind in allen Fällen ähnlich: Eine im Vergleich zu anderen Regionen weniger weit fortgeschrittene Alterung sowie eine strukturelle Unterversorgung mit Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern führen dazu, dass die wachsende Zahl älterer Haushalte zusätzliche Nachfrage nach dieser Wohnform erzeugt.

EZFH: Neubedarf und Stabilität in ausgewählten Städten

Auch im Geschosswohnungsbau treten nur in wenigen Gemeinden positive Bedarfe auf. Besonders auffällig sind die Gemeinde Obhausen im Saalekreis (+13,5 %), der Flecken Apenburg-Winterfeld im Altmarkkreis Salzwedel (+10,5 %) und die Gemeinde Colbitz im Landkreis Börde (+10,2 %). Hier ist der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bislang sehr gering, sodass das bestehende Angebot nicht ausreicht, um die künftig stark steigende Nachfrage – insbesondere durch ältere Einpersonenhaushalte – zu befriedigen. Eine stabile Entwicklung in diesem Segment zeigen darüber hinaus Gemeinden wie Goldbeck im Landkreis Stendal (+1,9 %), Angern im Landkreis Börde (+1,6 %) oder die Stadt Querfurt im Salzlandkreis (+0,4 %). Auch hier gilt: Der prognostizierte Neubedarf resultiert weniger aus einem demografischen Wachstum, sondern aus einer strukturellen Unterversorgung mit geeigneten Wohnungen für die alternde Bevölkerung.

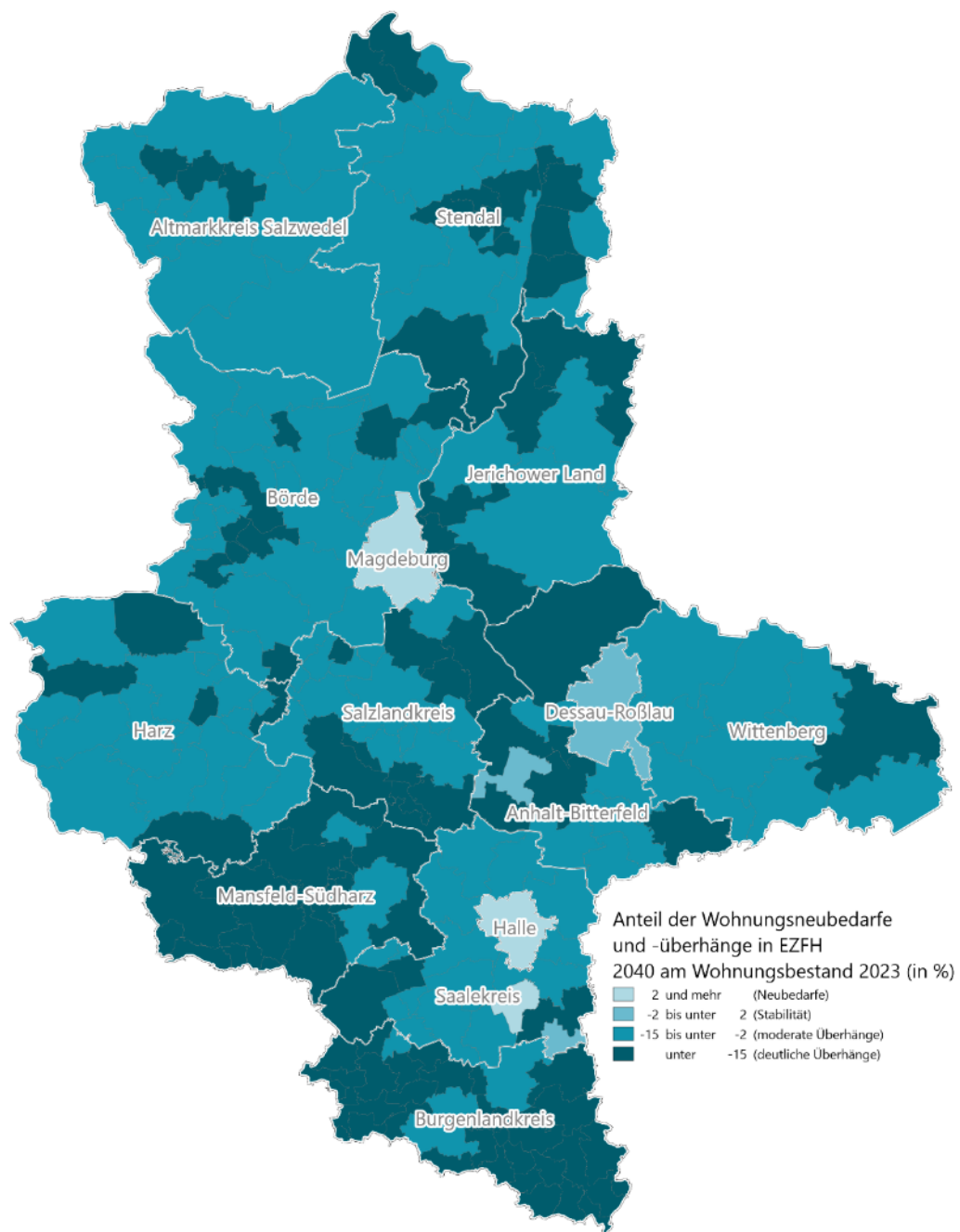
MFH: Neubedarf und Stabilität in kleineren Gemeinden

In den meisten Städten und Gemeinden sind dagegen mindestens moderate Überhänge zu erwarten (vgl. Karten 20 und 21). Dies betrifft insbesondere Mittelzentren und andere eher mittelgroße Städte. Beispiele sind etwa die Lutherstadt Wittenberg im gleichnamigen Landkreis (-2,8 % in EZFH; -12,1 % in MFH), die Stadt Bitterfeld-Wolfen im Landkreis Anhalt-Bitterfeld (-3,5 % EZFH; -10,9 % MFH) sowie die Stadt Haldensleben im Landkreis Börde (-12,3 % EZFH; -7,6 % MFH). Viele Städte und Gemeinden mit eher moderaten Überhängen nehmen in ihren Regionen eine zentrale Versorgungs- und Arbeitsmarktrolle ein, verfügen über eine vergleichsweise gute Verkehrsanbindung oder weisen eine industrielle bzw. gewerbliche Basis auf, die Beschäftigung sichert. Zugleich ist die demografische Alterung hier zwar spürbar, aber weniger stark fortgeschritten als in peripheren ländlichen Räumen. Diese Faktoren wirken stabilisierend und erklären, warum der Rückgang der Nachfrage deutlich schwächer ausfällt als in vielen strukturschwachen Gemeinden ohne zentrale Funktionen.

Moderate Überhänge in vielen Mittelzentren

Ein großer Anteil der Städte und Gemeinden hat schließlich deutliche Überhänge zu erwarten. Beispiele für eine Entwicklung mit deutlichen Überhängen in beiden Segmenten sind etwa die Gemeinde Osternienburger Land im Landkreis Anhalt-Bitterfeld (-18,5 % EZFH; -15,3 % MFH), die Stadt Hohenmölsen im Burgenlandkreis (-17,4 % EZFH; -23,2 % MFH) sowie die Gemeinde Nordharz im Landkreis Harz (-15,7 % EZFH; -24,4 %). Diese Städte und Gemeinden sind durch starke Schrumpfungs- und Alterungsprozesse geprägt, sodass weder junge Familien für den Einfamilienhausbestand noch ältere Einpersonenhaushalte für den Geschosswohnungsbau als stabile Nachfragegruppen in ausreichendem Umfang vorhanden sein werden. Hinzu kommt, dass viele dieser Gemeinden peripher liegen und keine zentralörtliche Funktion übernehmen.

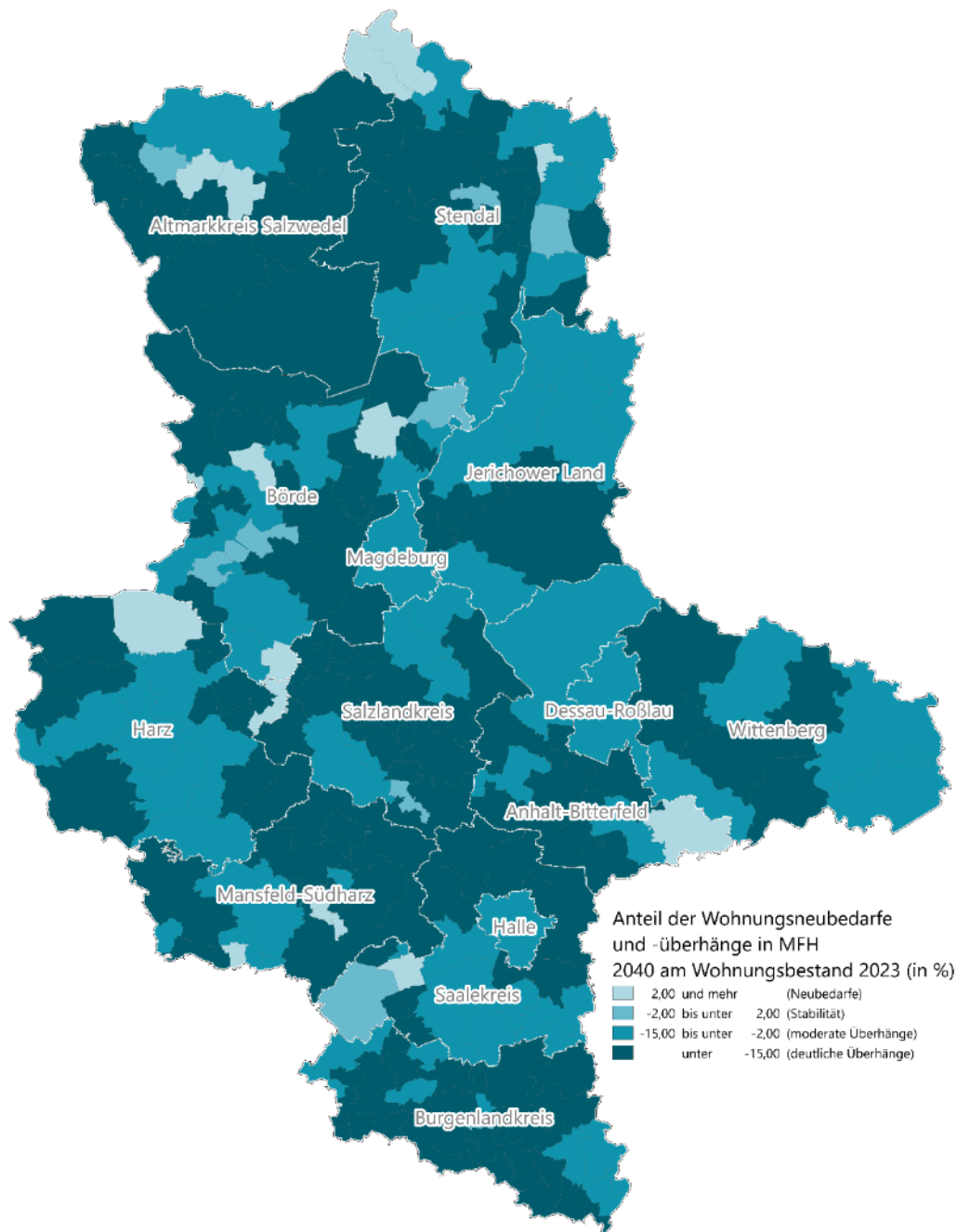
Deutliche Überhänge in peripheren Gemeinden



Karte 20: Wohnungsneubedarfe (ohne qualitative Zusatzbedarfe) und -überhänge in Ein- und Zweifamilienhäusern in Sachsen-Anhalt 2040 (jeweils 31.12.); eigene Berechnung und Darstellung der CIMA anhand der CIMA-Wohnungsbedarfsprognose für Sachsen-Anhalt; Kartengrundlage: infas360.

Schwerpunkte qualitativer Zusatzbedarfe in Mittelzentren

Innerhalb der Landkreise konzentrieren sich die qualitativen Zusatzbedarfe vor allem auf die Mittelzentren. Besonders hohe qualitative Zusatzbedarfe sind dabei in der Stadt Bitterfeld-Wolfen, der Hansestadt Stendal und der Lutherstadt Wittenberg zu erwarten. Hier zeigen die Modellanalysen, dass insbesondere Haushaltsveränderungen bei Familien mit Kindern sowie bei Alleinerziehenden zu zusätzlicher Wohnungsnachfrage führen. Diese Gruppen stellen höhere Anforderungen an Lage, Größe und Ausstattung der Wohnungen, sodass Sanierung, Ersatzneubau und Modernisierung in diesen Räumen eine besondere Bedeutung gewinnen.



Karte 21: Wohnungsneubedarfe (ohne qualitative Zusatzbedarfe) und -überhänge in Mehrfamilienhäusern in Sachsen-Anhalt 2040 (jeweils 31.12.); eigene Berechnung und Darstellung der CIMA anhand der CIMA-Wohnungsbedarfsprognose für Sachsen-Anhalt; Kartengrundlage: infas360.

Fazit

Die Wohnungsbedarfsprognose für Sachsen-Anhalt verdeutlicht, dass der künftige Wohnungsbedarf bis 2040 insgesamt deutlich sinken wird. Der demografische Rückgang führt landesweit zu hohen Wohnungsüberhängen, insbesondere im Geschosswohnungsbau und in ländlich geprägten Regionen. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern in einzelnen Städten und Umlandgemeinden stabil oder leicht steigend, was auf Verschiebungen in der Alters- und Haushaltsstruktur zurückzuführen ist.

Rückläufiger Wohnungsbedarf bei regionalen Unterschieden

Qualitative Anforderungen gewinnen an Bedeutung

Gleichzeitig treten qualitative Zusatzbedarfe verstärkt in Erscheinung – etwa für barriere-reduzierte, energieeffiziente und altersgerechte Wohnungen. Diese machen deutlich, dass die Wohnraumnachfrage künftig weniger von quantitativen Engpässen, sondern zunehmend von qualitativen Anpassungserfordernissen geprägt sein wird. Die Ergebnisse unterstreichen, dass Wohnungsmarktpolitik und Stadtentwicklung stärker auf Bestandsanpassung, Nachnutzung und gezielte qualitative Erneuerung ausgerichtet werden müssen, um den unterschiedlichen regionalen Entwicklungen gerecht zu werden.

6 ZENTRALE ORTE

Nach der Analyse der demografischen, wohnungswirtschaftlichen und strukturellen Entwicklungen widmet sich das folgende Kapitel grundlegend der Rolle der Zentralen Orte in Sachsen-Anhalt. Es beleuchtet ihre Bedeutung für die räumliche Organisation des Landes und ihre Funktion als Träger der Daseinsvorsorge. Ziel ist es, ihre Stellung im Kontext der Wohnungsmarktentwicklung zusammenfassend darzustellen und ihre Bedeutung für die regionale Stabilität und Entwicklung zu verdeutlichen.

Bedeutung der Zentralen Orte

Die Analyse der Zentralen Orte ist für die Bewertung der Wohnungs- und Mietmarktsituation in Sachsen-Anhalt von zentraler Bedeutung. Sie bilden die räumliche Grundlage der Daseinsvorsorge und übernehmen im Landes- und Regionalgefüge wesentliche Versorgungs-, Verwaltungs- und Infrastrukturfunktionen. Zentrale Orte bündeln Dienstleistungen, Arbeitsplätze, Bildungs- und Kultureinrichtungen, medizinische Versorgung sowie Angebote des Einzelhandels und tragen damit maßgeblich zur Lebensqualität in ihrem jeweiligen Verflechtungsbereich bei.

Zentrale Orte als Träger der Daseinsvorsorge

Darüber hinaus sichern sie eine abgestufte Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen, gehobenen und spezialisierten Bedarfs – von der ärztlichen Grundversorgung über weiterführende Schulen bis hin zu kulturellen Einrichtungen wie Theatern oder Museen. Damit gewährleisten sie, dass Bürger in allen Teilen des Landes Zugang zu zentralen öffentlichen und privaten Infrastrukturen haben. Eine gute Erreichbarkeit, insbesondere durch den öffentlichen Nahverkehr, ist dabei Voraussetzung für die Wahrnehmung dieser überörtlichen Versorgungsfunktion und bildet eine wesentliche Grundlage gleichwertiger Lebensverhältnisse im Land.

Zentrale Orte sichern gleichwertige Lebensverhältnisse

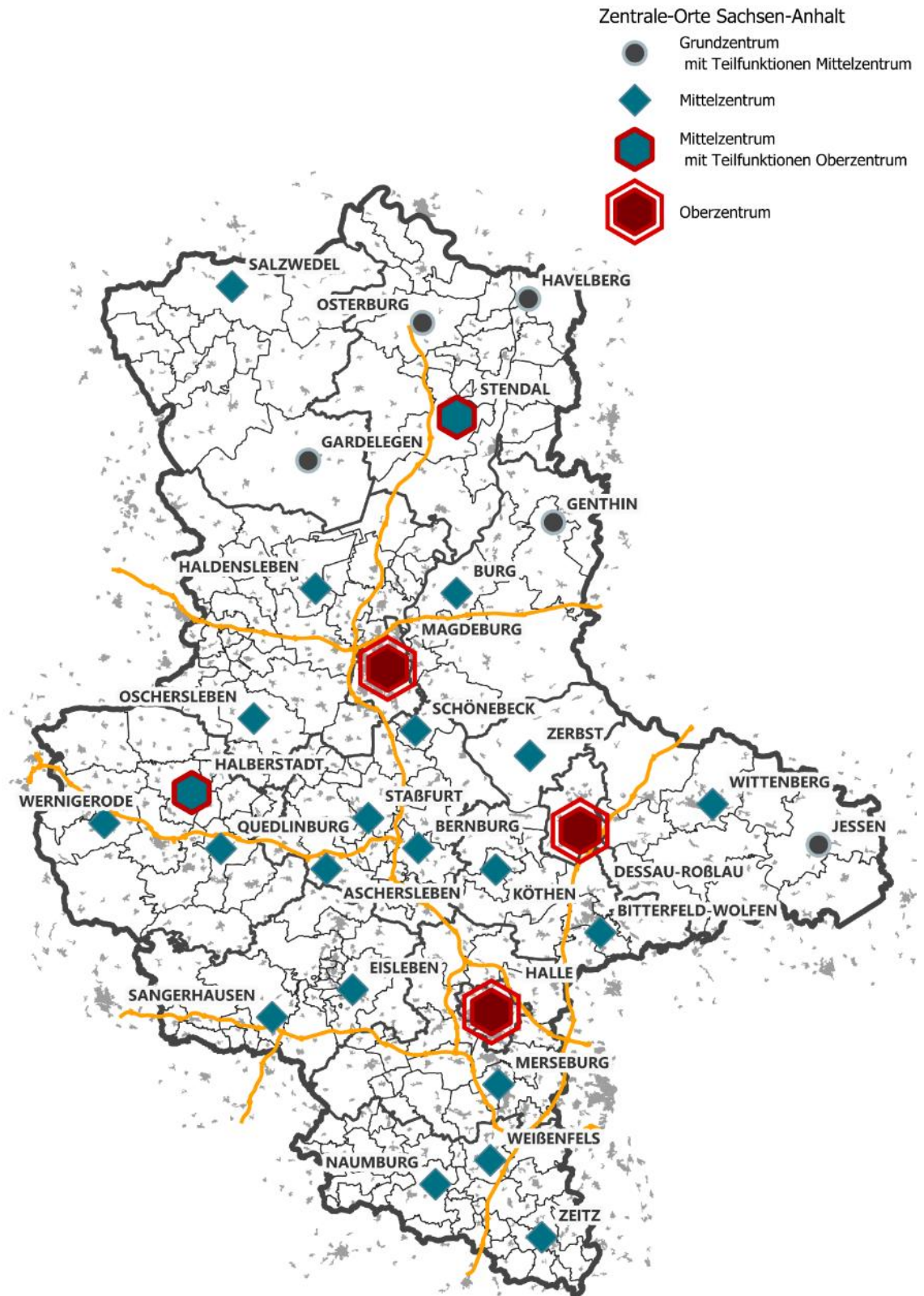
Zentrale Orte übernehmen eine Schlüsselfunktion für die räumliche Entwicklung des Landes. Sie dienen als Knotenpunkte der Siedlungsstruktur, gewährleisten die Grundversorgung und wirken als Impulsgeber für wirtschaftliches und soziales Wachstum in ihrem Umland. Durch ihre funktionale Dichte und gute verkehrliche Anbindung tragen sie dazu bei, ländlich geprägte Regionen zu stabilisieren und Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken. Vor allem in Regionen mit rückläufiger Bevölkerung sichern Zentrale Orte die Aufrechterhaltung wichtiger Angebote und ermöglichen eine effiziente Nutzung bestehender Infrastrukturen. Als regionale Ankerpunkte bündeln sie öffentliche Dienstleistungen, Bildungs- und Kulturangebote sowie Arbeitsplätze und schaffen damit zentrale Bezugspunkte für die Bevölkerung im Umland. Eine gezielte Entwicklung und Stärkung dieser Orte ist daher entscheidend, um die Daseinsvorsorge langfristig zu gewährleisten, die regionale Erreichbarkeit zu sichern und den Ausgleich zwischen urbanen und peripheren Räumen zu fördern. In diesem Sinne fungieren Zentrale Orte als Motoren regionaler Stabilität und tragen wesentlich zum räumlichen Zusammenhalt und Lebensqualität in Sachsen-Anhalt bei.

Motor regionaler Stabilität und Entwicklung

Nach § 5 des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) dient das System der Zentralen Orte der räumlichen Organisation der Daseinsvorsorge. Zentraler Ort ist demnach ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil, der als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde fungiert und über geordnete städtebauliche Entwicklungspotenziale verfügt. Bei der Festlegung im Raumordnungsplan werden insbesondere die wirtschaftliche Tragfähigkeit sowie die Erreichbarkeit für die Bevölkerung im Verflechtungsbereich berücksichtigt. In Sachsen-Anhalt wird zwischen drei Stufen Zentraler Orte unterschieden:

Dreistufiges Zentrale-Orte-System

Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren (vgl. Karte 22). Ober- und Mittelzentren werden im Landesentwicklungsplan, Grundzentren in den Regionalen Entwicklungsplänen festgelegt. Diese abgestufte Hierarchie sorgt für eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung und eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den Orten.



Karte 22: Zentrale Orte in Sachsen-Anhalt 2024; eigene Darstellung der CIMA.

Oberzentren

In Sachsen-Anhalt übernehmen Magdeburg, Halle (Saale) und Dessau-Roßlau als Oberzentren zentrale Funktionen für das gesamte Land. Sie bilden die oberste Stufe im System der Zentralen Orte und erfüllen Aufgaben, die weit über den lokalen Bedarf hinausgehen. Als überregionale Schwerpunkte bündeln sie spezialisierte Angebote in den Bereichen Bildung, Kultur, Gesundheit, Wirtschaft und Verwaltung. Hier finden sich Universitäten und Hochschulen, Theater, Museen, größere Sportstätten, spezialisierte Krankenhäuser sowie bedeutende Einzelhandels- und Dienstleistungszentren. Durch ihre verkehrliche Anbindung – insbesondere über Autobahnen, Schienenverkehr und den ÖPNV – sind die Oberzentren für die Bevölkerung großer Teile des Landes gut erreichbar.

Oberzentren als überregionale Versorgung- und Entwicklungsstandorte

Die drei Oberzentren Magdeburg, Halle (Saale) und Dessau-Roßlau zeigen im Vergleich zum Landestrend eine stabilere demografische und wohnungswirtschaftliche Entwicklung. Während viele Regionen Sachsen-Anhalts deutliche Verluste verzeichnen, fällt die Abnahme in den Oberzentren spürbar geringer aus. Diese Entwicklung verdeutlicht ihre anhaltende Bedeutung als Bevölkerungs- und Beschäftigungsschwerpunkte und bestätigt ihre Rolle als zentrale Entwicklungsanker im Land.

Oberzentren mit stabilerer demografischer Entwicklung

In Magdeburg und Halle (Saale) wird bis 2040 ein leichter zusätzlicher Wohnungsneubedarf im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser erwartet. Diese Entwicklung verweist auf eine anhaltende Nachfrage durch junge Familien und Zuzüge aus dem Umland, die dort vor allem in suburban geprägten Stadtteilen Wohnraum nachfragen. In Dessau-Roßlau zeigt sich demgegenüber eine weitgehende Stabilität in diesem Segment, was auf eine ausgeglichene Relation zwischen Haushaltsentwicklung und Wohnungsangebot schließen lässt.

Neubedarf an EZFH in Magdeburg und Halle

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser (MFH) wird in allen drei Oberzentren bis 2040 mit moderaten Angebotsüberhängen gerechnet. Diese weisen auf ein nahezu ausgeglichenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage hin und lassen dennoch begrenzte Spielräume im städtischen Wohnungsmarkt erkennen. Für die Wohnungspolitik bedeutet dies, dass der Fokus künftig weniger auf dem quantitativen Neubau, sondern stärker auf der qualitativen Weiterentwicklung des Bestands liegen sollte – insbesondere im Hinblick auf Energieeffizienz, Barrierefreiheit und soziale Durchmischung.

Moderate Überhänge im MFH-Segment

Die drei Oberzentren Magdeburg, Halle (Saale) und Dessau-Roßlau weisen im Landesvergleich ein höheres Mietniveau auf, was ihre Rolle als wirtschaftliche und infrastrukturelle Schwerpunkte widerspiegelt. Besonders in Magdeburg und Halle (Saale) liegen die Mieten deutlich über denen des Umlands. Der Preisunterschied zum suburbanen Raum fällt zwar bislang noch moderat aus, nimmt jedoch mit zunehmender Entfernung von den Stadtzentren spürbar ab. In den weiter außerhalb gelegenen ländlichen Regionen sind die Mieten teils erheblich niedriger, was den ausgeprägten Stadt-Umland-Gegensatz verdeutlicht. In Dessau-Roßlau ist der Unterschied zwischen Stadt und Umland etwas geringer ausgeprägt, da das Mietniveau hier bereits auf einem niedrigeren Ausgangsniveau liegt. Trotz der im Bundesvergleich moderaten Mietbelastungsquote können die Wohnkosten insbesondere für einkommensschwache Haushalte in den Oberzentren zunehmend zur Herausforderung werden, da weiter steigende Mieten sowie höhere Energie- und Nebenkosten die Gesamtbelastung spürbar erhöhen.

Mietniveau und Stadt-Umland-Gefälle



Abb. 49: Das Oberzentrum Dessau-Roßlau als zentraler Standort für Dienstleistungen, Kultur und Verwaltung; Blick auf das Zentrum mit Marienkirche; Quelle: Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt.

Oberzentren bleiben zentrale Entwicklungsanker

Die Prognosen deuten darauf hin, dass die drei Oberzentren Magdeburg, Halle (Saale) und Dessau-Roßlau auch künftig zentrale Ankerpunkte der räumlichen Entwicklung in Sachsen-Anhalt bleiben werden. Trotz rückläufiger demografischer Tendenzen können sie ihre überörtlichen Funktionen aufgrund ihrer wirtschaftlichen Stärke, institutionellen Dichte und guten Erreichbarkeit langfristig sichern. Die Sicherung bezahlbaren Wohnraums, die energetische Modernisierung des Bestands und die Stärkung urbaner Lebensqualität werden zu Schlüsselfaktoren.

Schlüsselrolle für gleichwertige Lebensverhältnisse

Gleichzeitig wird es darauf ankommen, die Verbindung zwischen den Oberzentren und ihrem Umland weiter zu festigen, um die Funktionsfähigkeit des gesamten zentralörtlichen Systems zu gewährleisten. Eine abgestimmte Entwicklung von Wohnungs-, Arbeits- und Infrastrukturangeboten kann dazu beitragen, räumliche Disparitäten zu verringern und gleichwertige Lebensverhältnisse im Land zu sichern. Die Oberzentren übernehmen dabei eine Schlüsselrolle als Impulsgeber für Innovation, wirtschaftliche Entwicklung und soziale Stabilität. Durch eine gezielte Stärkung ihrer Funktionsfähigkeit können sie wesentlich dazu beitragen, das Zusammenspiel zwischen urbanen und ländlichen Räumen zu verbessern und die langfristige Ausgewogenheit der Landesentwicklung zu sichern.

Mittelzentren

Mittelzentren sichern regionale Daseinsvorsorge

Die Mittelzentren bilden die mittlere Stufe im System der Zentralen Orte und übernehmen eine zentrale Rolle für die regionale Daseinsvorsorge in Sachsen-Anhalt. Sie fungieren als Bindeglied zwischen den Oberzentren und den Grundzentren und sichern die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs. Dazu zählen Einrichtungen wie Gymnasien und Fachschulen, Krankenhäuser, Verwaltungsstandorte, Sportstätten sowie großflächige Einzelhandelsangebote. Viele Mittelzentren sind ehemalige oder bestehende Kreisstädte und verfügen über eine gewachsene Verwaltungs- und Infrastrukturausstattung. Durch ihre regionalen Funktionen tragen sie wesentlich zur

Stabilisierung ihres Umlandes bei, indem sie Arbeitsplätze, Bildungsangebote und öffentliche Dienstleistungen bereitstellen.

In den meisten Mittelzentren Sachsen-Anhalts ist bis 2040 mit moderaten bis teils deutlichen Angebotsüberhängen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser zu rechnen. Diese Entwicklung spiegelt die insgesamt ungünstigeren demografischen und haushaltsbezogenen Perspektiven wider, die im Vergleich zu den Oberzentren deutlich stärker rückläufig ausfallen. Der rückgehende Bedarf resultiert vor allem aus einer schrumpfenden und alternden Bevölkerung, wodurch sich die Nachfrage nach familienorientiertem Wohnraum verringert. Eine Ausnahme bildet Merseburg, das aufgrund seiner günstigen Lage im Verflechtungsraum von Halle (Saale) und Leipzig sowie seiner hervorragenden verkehrlichen Anbindung über die Autobahnen A 9 und A 38 eine stabilere Entwicklung aufweist. Hier ist sogar ein geringer zusätzlicher Neubedarf zu erwarten, was die Bedeutung guter infrastruktureller Anbindungen und funktionaler Verflechtungen für die Wohnraumnachfrage deutlich unterstreicht.

Teils deutliche Überhänge im Eigenheimsegment

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist in den meisten Mittelzentren Sachsen-Anhalts bis 2040 mit moderaten bis deutlichen Angebotsüberhängen zu rechnen. Diese Entwicklung spiegelt die sinkende Nachfrage infolge der demografischen Schrumpfung und der Abwanderung jüngerer Bevölkerungsgruppen wider. Um den drohenden Funktionsverlust dieser Bestände zu vermeiden, wird es zunehmend wichtiger, in die qualitative Aufwertung des vorhandenen Geschosswohnungsbestands zu investieren. Besonders dort, wo Mittelzentren als Zielorte für Zuzüge aus den umliegenden ländlichen und peripheren Räumen fungieren, kann eine gezielte Bestandspflege – etwa durch energetische Sanierungen, barrierereduzierte Anpassungen oder Aufwertungen im Wohnumfeld – dazu beitragen, den Wohnungsmarkt zu stabilisieren. Auf diese Weise lässt sich der rückläufigen Nachfrage entgegenwirken und die Rolle der Mittelzentren als lebenswerte Wohn- und Versorgungsstandorte langfristig sichern.

Sinkende Nachfrage erfordert strategische Bestandspflege

Die Mietpreise in den Mittelzentren Sachsen-Anhalts liegen in der Regel deutlich unter dem Niveau der Oberzentren, insbesondere im Vergleich zu Magdeburg und Halle (Saale). Damit stellen sie für viele Haushalte eine attraktive und bezahlbare Alternative zum Wohnen in den größeren Städten dar. Eine Ausnahme bildet das touristisch geprägte Mittelzentrum Wernigerode, wo die Nachfrage nach Wohnraum aufgrund der hohen Standortattraktivität und der begrenzten Flächenverfügbarkeit zu höheren Mietniveaus führt.

Mittelzentren verbinden Wohnqualität mit moderaten Mieten

Zwischen den Mittelzentren und ihren umliegenden Gemeinden bestehen meist nur geringe Preisunterschiede, was auf einen insgesamt entspannten Wohnungsmarkt hinweist. Diese Preisrelation macht die Mittelzentren zu verhältnismäßig günstigen, zugleich aber gut ausgestatteten Wohnstandorten innerhalb des zentralörtlichen Gefüges. Durch ihre solide Infrastruktur, gute Erreichbarkeit und vielfältigen Versorgungsangebote verbinden sie ein hohes Maß an Lebensqualität mit vergleichsweise moderaten Wohnkosten – ein Standortvorteil, der sie insbesondere für Pendler und Familien attraktiv macht.

Geringe Mietunterschiede zu umliegenden Gemeinden

Die zukünftige Entwicklung der Mittelzentren in Sachsen-Anhalt wird maßgeblich davon abhängen, inwieweit es gelingt, ihre Funktionen als regionale Versorgungs- und Arbeitsstandorte zu stärken und an veränderte demografische Rahmenbedingungen anzupassen. Trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen können sie durch ihre Infrastruktur, ihre Bildungs- und Gesundheitsangebote sowie ihre Bedeutung als Verwaltungssitze weiterhin eine tragende Rolle im zentralörtlichen Gefüge einnehmen. Entscheidend wird sein, die vorhandenen Potenziale gezielt zu nutzen – etwa durch die qualitative Aufwertung des

Potenziale der Mittelzentren gezielt weiterentwickeln

Bestands, die Entwicklung attraktiver Innenstädte und die Förderung neuer Wohn- und Arbeitsformen.

Zukunft durch Aufwertung und bessere Anbindung

Um ihre Funktion als Bindeglied zwischen städtischen und ländlichen Räumen auch künftig zu erfüllen, müssen die Mittelzentren gezielt als regionale Anker einer nachhaltigen Entwicklung gestärkt werden. Entscheidend ist eine Strategie, die Wohnungsmarkt, Wirtschaftsentwicklung, Mobilität und soziale Infrastruktur gezielt miteinander verknüpft. Dazu zählen etwa die Aufwertung innerstädtischer Quartiere, die Nutzung brachliegender oder leerstehender Gebäude zur Schaffung neuen Wohnraums sowie der Ausbau von Verkehrsanbindungen, um Pendlerströme effizient zu lenken. Durch diese Maßnahmen können Mittelzentren nicht nur den Folgen des demografischen Wandels begegnen, sondern sich auch als attraktive Alternativen zu den Oberzentren profilieren – mit hoher Lebensqualität, bezahlbarem Wohnraum und stabilen regionalen Versorgungsfunktionen.

Grundzentren

Grundzentren als Basis der wohnortnahen Versorgung

Die Grundzentren bilden die unterste Stufe im System der Zentralen Orte und sichern die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung in Sachsen-Anhalt. Sie übernehmen zentrale Funktionen für das tägliche Leben – etwa durch die Bereitstellung von Einrichtungen des Einzelhandels, ärztlicher Versorgung, Apotheken, Schulen, Gemeindeverwaltungen und grundlegenden Dienstleistungen. In der Regel verfügen Grundzentren über mindestens 3.000 Einwohner und dienen als Anlaufpunkte für die Bevölkerung ihres unmittelbaren Einzugsbereichs, insbesondere in ländlich geprägten Regionen.

Bedeutung für die ländlichen Räume

Durch ihre Lage und Erreichbarkeit gewährleisten sie, dass wichtige Versorgungsangebote auch außerhalb größerer Städte verfügbar bleiben und tragen somit wesentlich zur Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse im Land bei. Ihre Bedeutung liegt weniger in spezialisierten Funktionen als vielmehr in der Stabilisierung der Alltagsversorgung, der sozialen Infrastruktur und des regionalen Zusammenhalts. Damit stellen die Grundzentren eine unverzichtbare Basis für die Daseinsvorsorge und die Aufrechterhaltung lebenswerter Strukturen im ländlichen Raum dar.

Herausforderungen und Entwicklungsperspektiven

Die Grundzentren in Sachsen-Anhalt stehen angesichts des demografischen Wandels und struktureller Veränderungen vor besonderen Herausforderungen. In vielen ländlich geprägten Regionen sind sie von Bevölkerungsrückgang, Alterung und einer abnehmenden Nachfrage nach Wohnraum betroffen. Um ihre Funktion als wohnortnahe Versorgungsstandorte langfristig zu sichern, sind gezielte Maßnahmen zur Anpassung der Infrastruktur erforderlich – etwa der Erhalt ärztlicher Versorgung, wohnortnaher Bildungseinrichtungen sowie die Förderung kleiner Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote. Auch der Ausbau digitaler Infrastrukturen gewinnt an Bedeutung, um Erreichbarkeit und Attraktivität zu stärken. Wohnungswirtschaftlich sind hier vor allem der Erhalt und die qualitative Weiterentwicklung des Bestands entscheidend. Durch bedarfsgerechte Modernisierungen, barrierefreie Anpassungen und flexible Nutzungskonzepte kann der vorhandene Wohnraum an die sich wandelnden Bedürfnisse älterer und kleinerer Haushalte angepasst werden. Damit können Grundzentren trotz schrumpfender Bevölkerungszahlen zu stabilisierenden Ankerpunkten im ländlichen Raum werden.

Fazit

Das System der Zentralen Orte bildet das Rückgrat der räumlichen Struktur und Daseinsvorsorge in Sachsen-Anhalt. Ober-, Mittel- und Grundzentren übernehmen jeweils abgestufte, aber eng miteinander verflochtene Funktionen, die für die Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse im Land von zentraler Bedeutung sind. Während die Oberzentren als wirtschaftliche, wissenschaftliche und kulturelle Schwerpunkte weitgehend stabile Entwicklungen aufweisen, stehen die Mittelzentren und insbesondere die Grundzentren stärker unter dem Druck demografischer und struktureller Veränderungen. Eine zukunftsfähige Landes- und Wohnungspolitik muss daher auf eine funktionale Stärkung aller zentralörtlichen Ebenen zielen – durch die Sicherung der Grundversorgung, die qualitative Weiterentwicklung des Bestands und die Förderung vernetzter Entwicklungsstrategien zwischen Stadt und Land.

**Zentrale Orte als
Rückgrat der räumli-
chen Entwicklung**

7 HERAUSFORDERUNGEN UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Verzahnung der Handlungsfelder als Erfolgsfaktor

Die Analyse der vorangehenden Kapitel verdeutlicht, dass sich die Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten Sachsen-Anhalts nur durch ein abgestimmtes und integriertes Vorgehen bewältigen lassen. Die Wechselwirkungen zwischen demografischen, sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Faktoren erfordern eine enge Verzahnung von Wohnungmarktpolitik, Stadtentwicklung, Energie- und Sozialpolitik. Eine nachhaltige Wohnraumentwicklung kann nur gelingen, wenn diese Handlungsfelder gemeinsam betrachtet und aufeinander abgestimmt werden.

Fokus auf qualitative Bestandspolitik

Der Wohnungsmarkt befindet sich dabei in einer Phase der Konsolidierung: Nach Jahren quantitativer Anpassungen rücken qualitative Ziele in den Vordergrund – insbesondere die Aufwertung und Anpassung des Bestands, die energetische Modernisierung, die Schaffung barrierearmer Wohnungen und die Sicherung bezahlbarer Mieten. Damit wird die qualitative Dimension der Wohnraumentwicklung zum zentralen Leitmotiv einer zukunftsfähigen Wohnungspolitik des Landes.

Landesweit denken, regional umsetzen

Die Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten Sachsen-Anhalts unterscheiden sich deutlich zwischen wachsenden, stagnierenden und schrumpfenden Regionen. Während in den Oberzentren die Steuerung von Nachfrage und Flächenentwicklung im Vordergrund steht, geht es in vielen ländlichen Räumen um die Sicherung der Grundversorgung und die Stabilisierung des Wohnungsbestands. Entscheidend ist ein Ansatz, der landesweit gemeinsame Leitlinien formuliert, aber regionale Besonderheiten in der Umsetzung berücksichtigt.

Landesweite Strategie mit regionaler Flexibilität

Landesprogramme und Förderinstrumente müssen daher so gestaltet werden, dass sie einerseits klare strategische Orientierung geben, andererseits flexibel genug bleiben, um unterschiedlichen lokalen Bedingungen Rechnung zu tragen. Eine enge Kooperation zwischen Land, Kommunen, Wohnungswirtschaft und Zivilgesellschaft ist dabei zentraler Erfolgsfaktor.

Impulse für eine resiliente Wohnraumentwicklung

Die nachfolgenden Handlungsempfehlungen zielen auf eine nachhaltige und ausgewogene Weiterentwicklung der Wohnungspolitik in Sachsen-Anhalt. Sie konzentrieren sich auf drei übergeordnete Handlungsrichtungen:

- **Konsolidierung** – die qualitative Weiterentwicklung und energetische Ertüchtigung des Wohnungsbestands,
- **Qualität** – die Sicherung von Bezahlbarkeit, Barrierefreiheit und sozialer Integration,
- **Kooperation** – die bessere Abstimmung der Akteure auf allen Ebenen.

Darüber hinaus werden zehn zentrale Handlungsfelder identifiziert, die diese Leitlinien konkretisieren und den Weg zu einer zukunftsfähigen und resilienten Wohnraumentwicklung weisen:

Strategische Handlungsfelder für eine nachhaltige Wohnungspolitik

1. **Altersgerechte und resiliente Wohnungsstrukturen entwickeln** (Kapitel 7.1)
2. **Bauaktivitäten und Flächenentwicklung strategisch steuern** (Kapitel 7.2)
3. **Leerstände aktiv managen und qualitative Angebotslücken schließen** (Kapitel 7.3)
4. **Energetische Modernisierung beschleunigen** (Kapitel 7.4)
5. **Sozialen Wohnungsbau und preisgünstiges Segment sichern** (Kapitel 7.5)
6. **Wohnraummobilität und freiwillige Umzüge unterstützen** (Kapitel 7.6)
7. **Soziale Infrastruktur und Nachbarschaften stärken** (Kapitel 7.7)
8. **Integrierte Stadt- und Quartiersentwicklung fördern** (Kapitel 7.8)
9. **Förderzugänge vereinfachen und Beratung ausbauen** (Kapitel 7.9)
10. **Förderlandschaft vereinfachen und zielgerichtet weiterentwickeln** (Kapitel 7.10)

Strategischer Orientierungsrahmen

Diese Handlungsfelder bilden gemeinsam den Rahmen für eine nachhaltige, sozial ausgewogene und zukunftsfähige Wohnraumentwicklung in Sachsen-Anhalt. Sie knüpfen an bestehende landespolitische Zielsetzungen an und sollen als strategische Grundlage für künftige Entscheidungen des Landes, der Kommunen und der Wohnungswirtschaft dienen

Strategischer Orientierungsrahmen

7.1 Strategien für einen altersgerechten und resilienten Wohnungsmarkt entwickeln

Herausforderungen

Die demografische Entwicklung in Sachsen-Anhalt ist durch eine fortschreitende Alterung der Bevölkerung geprägt. Der Altenquotient liegt mit 50,3 deutlich über dem Bundesdurchschnitt und verweist auf eine überdurchschnittlich alte Bevölkerungsstruktur. Besonders in den ländlichen und peripheren Räumen verstärkt sich dieser Trend infolge anhaltender Abwanderung junger Menschen und einer geringen Geburtenrate. Damit verändert sich nicht nur die quantitative, sondern auch die qualitative Nachfrage nach Wohnraum: Der Bedarf an altersgerechten, barrierereduzierten und zentral gelegenen Wohnungen steigt, während große, unsanierte oder nicht barrierearme Bestände zunehmend an Marktfähigkeit verlieren. Diese strukturelle Verschiebung stellt die Wohnungswirtschaft und Kommunen gleichermaßen vor erhebliche Anpassungserfordernisse.

Alterung der Bevölkerung verändert Wohnraumnachfrage grundlegend

Der überwiegende Teil des Wohnungsbestandes in Sachsen-Anhalt wurde in Zeiten anderer demografischer und sozialer Rahmenbedingungen errichtet. Insbesondere in den 1960er- bis 1980er-Jahren entstandener Geschosswohnungsbau sowie der umfangreiche Ein- und Zweifamilienhausbestand in ländlichen Gebieten entsprechen häufig nicht den heutigen Anforderungen älterer Haushalte. Fehlende Barrierefreiheit, unzureichende Erreichbarkeit von Versorgungsangeboten und hohe Nebenkosten begrenzen die

Ungleichgewicht zwischen Bestand und Bedarf

Nutzbarkeit für ältere Menschen. Gleichzeitig ist die Zahl altersgerechter Wohnungen im Bestand noch immer gering. Dadurch entsteht eine wachsende Diskrepanz zwischen den Bedürfnissen einer älter werdenden Bevölkerung und den tatsächlichen Angebotsstrukturen. Diese Passungslücke wird durch den sogenannten Remanenzeffekt zusätzlich verschärft, da viele ältere Menschen aus emotionaler Bindung oder mangels Alternativen in nicht mehr geeigneten Wohnungen verbleiben.

Soziale und räumliche Implikationen des demografischen Wandels

Die demografische Alterung wirkt sich nicht nur auf den Wohnungsmarkt, sondern auch auf soziale Infrastrukturen, Nachbarschaften und die Versorgungssysteme aus. In zahlreichen Kommunen steigt der Anteil alleinlebender älterer Personen, während familiäre und nachbarschaftliche Unterstützungsnetzwerke abnehmen. In strukturschwachen Regionen führt dies zu einem wachsenden Risiko sozialer Isolation und zur Überlastung lokaler Pflege- und Betreuungsangebote. Zugleich drohen zunehmende Disparitäten zwischen prosperierenden, jüngeren Stadtregionen und alternden, schrumpfenden Landkreisen. Diese Polarisierung erschwert die gleichwertige Daseinsvorsorge und mindert die Resilienz des Wohnungsmarktes gegenüber künftigen demografischen, wirtschaftlichen und sozialen Veränderungen.

Mangelnde Anpassungsdynamik hemmt Resilienz

Trotz der absehbaren Alterungsdynamik erfolgt die Anpassung des Wohnungsmarktes bislang nur zögerlich. Zwar bestehen durch die steigende Nachfrage grundsätzlich Investitionsanreize, doch reichen diese insbesondere im Bereich altersgerechter und barrierefreier Wohnungen oft nicht aus, um die hohen Bau- und Modernisierungskosten zu decken. Begrenzte Förderkulissen und die unzureichende Verzahnung von Wohnungs-, Sozial- und Pflegepolitik erschweren zudem eine flächendeckende Entwicklung altersgerechter Wohnangebote. Gleichzeitig fehlt es vielerorts an integrierten Strategien, die bauliche, soziale und infrastrukturelle Maßnahmen miteinander verbinden. Dadurch droht sich die strukturelle Überalterung langfristig zu einem zentralen Standortnachteil zu entwickeln, der die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes und die Lebensqualität der Bevölkerung gleichermaßen beeinträchtigt.

Handlungsempfehlungen

Demografiefeste Wohnstrukturen als zentrales Ziel

Vor dem Hintergrund der demografischen Alterung und sich wandelnder Haushaltsstrukturen gewinnt die Ausrichtung der Wohnungmarktpolitik auf die spezifischen Bedarfe älterer Bevölkerungsgruppen zunehmend an Bedeutung. Um einen langfristig funktionalen und resilienten Wohnungsmarkt zu sichern, ist eine stärkere Förderung von Wohnformen erforderlich, die barrierearm, altersgerecht und gleichzeitig sozial integriert sind.

Leben im vertrauten Wohnumfeld ermöglichen

Empirische Befunde weisen übereinstimmend darauf hin, dass ältere Menschen – auch bei steigendem Pflegebedarf – ein selbstständiges Leben in der eigenen Wohnung bevorzugen. Diese Präferenz deckt sich mit den bundespolitischen Leitlinien zur Stärkung ambulanter und quartiersnaher Wohnformen. In Sachsen-Anhalt gewinnt daher die Anpassung des Wohnungsbestands an altersgerechte Anforderungen zunehmend an Bedeutung. Entscheidend ist die Verbindung von baulicher Barrierefreiheit mit wohnbegleitenden Unterstützungsangeboten, um den Verbleib im vertrauten Wohnumfeld möglichst lange zu sichern.

Barrierereduzierung als strategisches Handlungsfeld

Ein zentraler Ansatzpunkt besteht in der gezielten Förderung barrierereduzierter und altersgerechter Wohnungen, sowohl im Neubau als auch im Bestand. Dabei sollten insbesondere Maßnahmen unterstützt werden, die Barrieren im Wohnumfeld abbauen und die selbstständige Lebensführung älterer Menschen fördern. Dies betrifft etwa den Einbau

von Aufzügen, den Umbau von Bädern oder die Schaffung schwellenfreier Zugänge. Eine konsequente Ausweitung der Förderangebote trägt dazu bei, die Verfügbarkeit geeigneter Wohnungen zu erhöhen und den Wohnungsbestand besser an die wachsende Zahl älterer Menschen anzupassen.

Zugleich kommt der Entwicklung neuer Wohnformen eine wachsende Bedeutung zu. Dazu zählen insbesondere Servicewohnen, also betreute Wohnangebote mit optionalen Unterstützungs- und Dienstleistungen, sowie Mehrgenerationen-Wohnen in zentralen Lagen, die durch die Nähe zu Versorgungs- und Pflegeeinrichtungen eine hohe Lebensqualität gewährleisten. Solche Konzepte ermöglichen eine soziale Durchmischung, fördern nachbarschaftliche Unterstützungssysteme und entlasten zugleich professionelle Pflegeangebote. Eine stärkere Verknüpfung wohnungswirtschaftlicher Förderung mit sozialräumlichen Konzepten könnte außerdem zu einer nachhaltigen Belebung von Orten und Quartieren beitragen.

Innovative Wohnformen stärken soziale Integration

Ein weiterer Fokus sollte auf der Förderung des Bestandsumbaus liegen, insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese bieten oftmals strukturelle Potenziale, sind für ältere Eigentümer jedoch häufig nicht mehr bedarfsgerecht nutzbar. Förderinstrumente, die barrierereduzierende Umbaumaßnahmen, Wohnflächenanpassungen oder altersgerechte Nachnutzungen unterstützen, tragen dazu bei, den Verbleib im gewohnten Umfeld zu ermöglichen und gleichzeitig Leerstände zu vermeiden.

Potenziale des Bestands für altersgerechtes Wohnen nutzen

Langfristig trägt eine auf demografische Stabilität ausgerichtete Wohnraumstrategie dazu bei, soziale Teilhabe, Selbstbestimmung und Versorgungssicherheit älterer Menschen zu gewährleisten. Sie stärkt die Funktionsfähigkeit lokaler Wohnungsmärkte und wirkt den Risiken einer räumlichen Polarisierung zwischen wachsenden Zentren und peripheren Regionen entgegen.

Demografiefeste Wohnstrategien als Beitrag zur Resilienz

7.2 Wohnungsbau strategisch steuern und Überhänge vermeiden

Herausforderungen

Die demografische Entwicklung in Sachsen-Anhalt führt bis 2040 zu einem deutlich sinkenden Wohnungsbedarf. Landesweit werden rund 173.000 Wohnungen weniger benötigt, während gleichzeitig hohe Überhänge insbesondere im Geschosswohnungsbau bestehen. Viele dieser Überhänge konzentrieren sich auf ländlich-periphere Räume, wo Leerstände und Sanierungsrückstände bereits heute das Stadt- und Ortsbild prägen. Dennoch entstehen in einzelnen Städten und Umlandgemeinden weiterhin Neubedarfe – vor allem im Ein- und Zweifamilienhausbereich. Dieses Nebeneinander von Schrumpfung und punktuelltem Wachstum stellt die kommunale Wohnungs- und Bauleitplanung vor komplexe Steuerungsaufgaben.

Rückläufige Nachfrage und regionale Überhänge

Das Baugeschehen in Sachsen-Anhalt wurde in den vergangenen Jahren von vielfältigen Faktoren beeinflusst – etwa von Förderanreizen, Baukostenentwicklungen und individuellen Wohnpräferenzen. Die vorausschauende Abstimmung zwischen tatsächlichem Bedarf, kommunaler Flächenentwicklung und Landesförderung weist vielerorts noch Entwicklungsbedarf auf. So entstehen mancherorts Neubauten, obwohl gleichzeitig leerstehende Bestandswohnungen vorhanden sind, während in anderen Regionen Investitionen

Diskrepanz zwischen Bauaktivität und Wohnraumbedarf

in zukunftsfähige und bedarfsgerechte Wohnangebote noch nicht in ausreichendem Umfang erfolgen. Eine engere Verzahnung von regionaler Wohnraumbedarfsanalyse, Flächenmanagement und Förderpolitik kann dazu beitragen, die vorhandenen Ressourcen gezielter einzusetzen und Fehlentwicklungen zu vermeiden.

**Flächenverbrauch
und infrastrukturelle
Folgekosten**

Der anhaltende Neubau in schrumpfenden Regionen birgt Risiken für Nachhaltigkeit und kommunale Finanzen. Neue Baugebiete im Außenbereich verursachen langfristige Kosten für Erschließung, Instandhaltung sowie soziale und technische Infrastruktur. Gleichzeitig bleiben innerörtliche Potenziale – etwa durch Leerstandsaktivierung oder Nachverdichtung – häufig ungenutzt. Vor dem Hintergrund begrenzter finanzieller und personeller Ressourcen ist eine stärker qualitätsorientierte, flächensparende und energetisch nachhaltige Wohnungsbaupolitik erforderlich.

Handlungsempfehlungen

**Wohnungsneubau
gezielt auf reale Be-
darfe ausrichten**

Angesichts sinkender Haushaltszahlen sollte der Neubau künftig vorrangig dort erfolgen, wo tatsächlich eine stabile oder wachsende Nachfrage besteht – insbesondere in den Ober- und Mittelzentren sowie in verkehrlich gut angebundenen Umlandgemeinden. Neubauten sollten bevorzugt qualitative Defizite ausgleichen, etwa durch barrierefreie, energieeffiziente oder familiengerechte Angebote. In Regionen mit deutlichen Überhängen sollte dagegen der Fokus stärker auf Sanierung, Umbau und Nachnutzung bestehender Gebäude gelegt werden.

**Innenentwicklung
vor Außenentwick-
lung**

Die Aktivierung innerörtlicher Potenziale muss zum Leitprinzip der Wohnraumentwicklung werden. Kommunen sollten Flächenkataster, Leerstandsregister und Nachnutzungskonzepte systematisch ausbauen, um bestehende Siedlungsflächen besser zu nutzen. Förderpolitisch sollte weiterhin die Unterstützung von Projekten in Innenlagen Priorität gegenüber der Neuausweisung von Baugebieten genießen und gezielt gestärkt werden. Dies trägt zur Reduzierung des Flächenverbrauchs bei, stärkt die Ortskerne und erleichtert die Anbindung an bestehende Infrastrukturen.

**Bau- und Förderpoli-
tik besser aufeinan-
der abstimmen**

Eine vorausschauende Steuerung von Bauaktivitäten erfordert eine enge Abstimmung zwischen öffentlichen und privaten Akteuren. Landesweit abgestimmte Leitlinien oder Orientierungswerte – etwa zu Bauzielen, Flächenentwicklung und Umnutzungsstrategien – können helfen, Fehlentwicklungen zu vermeiden. Da die Landesförderung bereits stark auf die qualitative Bestandsentwicklung ausgerichtet ist, sollte die bestehende Regionaldifferenzierung weiterentwickelt werden, um Wachstums- und Schrumpfungsregionen gezielt zu unterstützen.

**Qualität vor Quanti-
tät als wohnungspo-
litisches Leitmotiv**

Der künftig sinkende quantitative Wohnungsbedarf bestätigt die bereits erfolgte strategische Schwerpunktsetzung der Wohnungsmarktpolitik auf die qualitative Aufwertung des Bestands. Eine nachhaltige Wohnraumentwicklung orientiert sich an Klimaschutz, Barrierefreiheit, Nachverdichtung und sozialer Integration. Damit stärkt Sachsen-Anhalt seine konsolidierende und qualitätsorientierte Baupolitik im Sinne einer resilienten und nachhaltigen Entwicklung.

7.3 Leerstand reduzieren und Wohnraumpotenziale aktivieren

Herausforderungen

Der Wohnungsleerstand bleibt eine der größten Herausforderungen des sachsen-anhaltischen Wohnungsmarktes. Mit einer Quote von 8,9 % liegt das Land deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Besonders in ländlichen Regionen und strukturschwachen Mittelzentren spiegeln hohe Leerstände den demografischen Wandel, eine schwache Zuwanderung und einen überalterten Wohnungsbestand wider.

Leerstand als zentrale Herausforderung

Die Ursachen für die anhaltend hohen Leerstandsquoten sind vielschichtig: Neben dem demografischen Wandel und der wirtschaftlichen Umstrukturierung spielen bauliche Defizite, mangelnde Investitionsanreize und eingeschränkte Marktattraktivität eine zentrale Rolle. Zahlreiche leerstehende Gebäude stammen aus den 1970er- und 1980er-Jahren und weisen einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. In vielen Fällen verhindern geringe Mietrenditen oder hohe Modernisierungskosten eine wirtschaftliche Instandsetzung. Besonders problematisch sind langfristige Leerstände und verwahrloste Problemimmobilien, die ganze Quartiere belasten und zusätzliche Folgekosten für Kommunen verursachen.

Vielschichtige Ursachen für hohen Leerstand

Gleichzeitig zeigt sich, dass ein hoher Leerstand nicht zwangsläufig mit einer geringen Nachfrage einhergeht. In vielen Regionen besteht trotz freier Wohnungen eine steigende Nachfrage nach bestimmten Wohnformen – insbesondere nach barrierereduziertem, altersgerechtem oder energetisch modernisiertem Wohnraum. Dies zeigt, dass Leerstand in Sachsen-Anhalt nicht allein auf ein Überangebot an Wohnungen zurückzuführen ist, sondern vielmehr auf eine fehlende Passgenauigkeit zwischen dem vorhandenen Wohnungsangebot und aktuellen Wohnbedarfen. Der künftige Umgang mit Leerstand erfordert daher Strategien, die den baulichen Zustand, die Lagequalitäten sowie die sich wandelnden Anforderungen der Bevölkerung berücksichtigen.

Leerstand trifft auf veränderte Wohnbedarfe

Handlungsempfehlungen

Ein zentraler Baustein zur Reduzierung von Leerstand liegt in der verstärkten Förderung von Sanierung und Revitalisierung leerstehender Gebäude. Ziel sollte es sein, Anreize so zu gestalten, dass Investitionen auch in wirtschaftlich weniger attraktiven Lagen möglich und rentabel werden. Fördermittel können dabei gezielt auf flexible Umbau- und Nutzungskonzepte ausgerichtet werden – etwa für kleinere Haushalte, gemeinschaftliche Wohnprojekte oder innovative Wohnformen, die soziale Integration und generationenübergreifendes Zusammenleben fördern. Barrierearme und energetische Anpassungen sollten – je nach Bedarf – ergänzend berücksichtigt werden, um die Zukunftsfähigkeit der Bestände zu sichern.

Revitalisierung durch gezielte Förderanreize stärken

Wo eine nachhaltige Revitalisierung aufgrund baulicher, wirtschaftlicher oder lagebedingter Defizite nicht realisierbar ist, bleibt der geordnete Rückbau eine sinnvolle Option. Dieser sollte jedoch nicht als Endpunkt verstanden werden, sondern vielmehr in integrierte Nachnutzungskonzepte eingebettet sein. Öffentliche Räume wie Grünanlagen, Spiel- oder Gemeinschaftsflächen können anstelle des Rückbaus neue Qualitäten im Quartier schaffen und zur Attraktivierung der Wohnumgebung beitragen. Förderprogramme sollten künftig noch stärker darauf abzielen, Rückbaumaßnahmen mit quartiersbezogenen Entwicklungsstrategien zu verknüpfen.

Rückbau und Nachnutzung weiterentwickeln

Förderung mit Beratung verzahnen

Nicht zuletzt sollten Förderprogramme mit Beratungs- und Begleitangeboten verknüpft werden, um insbesondere kleinere Eigentümer oder Wohnungsunternehmen bei der Planung und Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen zu unterstützen. Auf diese Weise kann eine nachhaltige Revitalisierung gelingen, die nicht nur den baulichen Zustand verbessert, sondern auch soziale Stabilität und neue Nutzungsperspektiven in den betroffenen Orten oder Quartieren schafft.

Kontextangepasste Lösungsansätze entwickeln

Die Reduzierung von Leerstand und die Aktivierung bestehenden Wohnraums sollten regional differenziert und nutzungsorientiert erfolgen. Während in einigen Regionen vor allem der Rückbau nicht mehr marktfähiger Bestände im Vordergrund steht, eröffnen sich andernorts Chancen zur gezielten Umnutzung. In der Landesplanung und in den kommunalen Wohnungspolitiken gewinnt der Rückbau an Bedeutung und wird als integraler Bestandteil verstanden, um Schrumpfungsprozesse aktiv zu gestalten. Entscheidend ist eine enge Verzahnung von Förderpolitik, kommunaler Planungshoheit und zivilgesellschaftlichem Engagement. Nur durch ein integriertes Vorgehen lassen sich Wohnraumpotenziale nachhaltig und sozial ausgewogen nutzen. Eine wirkungsvolle Umsetzung der genannten Maßnahmen setzt jedoch koordinierte Prozesse und abgestimmtes Handeln zwischen allen relevanten Akteuren voraus. Eine aktive Leerstandspolitik kann hier ansetzen, indem sie bestehende Gebäudestrukturen aufwertet und neue Perspektiven für die Wohnnutzung eröffnet.

7.4 Energieeffizienten Umbau vorantreiben

Herausforderungen

Energetische Modernisierung als Schlüssel zur Klimaneutralität

Die Energiewende im Gebäudesektor stellt eine der größten Zukunftsaufgaben für Sachsen-Anhalt dar. Gebäude sind maßgeblich für den Energieverbrauch und den CO₂-Ausstoß verantwortlich – rund ein Drittel der landesweiten Emissionen entfällt auf den Wohnsektor. Eine deutliche Verbesserung der Energieeffizienz ist damit nicht nur für das Erreichen der Klimaschutzziele, sondern auch für die langfristige Sicherung bezahlbaren Wohnens von zentraler Bedeutung. Trotz politischer Zielsetzungen und zahlreicher Förderprogramme schreitet die energetische Modernisierung bislang nur langsam voran. Die Modernisierungsquote liegt deutlich unter dem Niveau, das zur Erreichung der nationalen und europäischen Klimaziele erforderlich wäre.

Veraltete Heizsysteme und fossile Abhängigkeit

Die Analyse der Heizungsstruktur zeigt, dass der sachsen-anhaltische Gebäudebestand weiterhin stark von fossilen Energieträgern geprägt ist. Gas ist mit einem Anteil von über 50 % der dominierende Energieträger, während Heizöl in rund 13 % der Wohnungen verwendet wird. Nur 1,9 % der Heizsysteme basieren auf erneuerbaren Technologien wie Solarthermie, Geothermie oder Wärmepumpen – ein Wert, der deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegt. Besonders in ländlichen Räumen sind noch viele veraltete Heizsysteme in Betrieb. Diese Strukturen verdeutlichen die hohe Abhängigkeit von fossilen Energien und die damit verbundenen Risiken angesichts steigender Energiepreise und klimapolitischer Vorgaben.

Regionale Unterschiede und infrastrukturelle Defizite

Zwischen urbanen Zentren und peripheren Regionen bestehen deutliche Unterschiede in der energetischen Ausstattung. Während Städte wie Magdeburg und Halle (Saale) durch den hohen Anteil an Fernwärme bereits vergleichsweise emissionsarme Wärmequellen nutzen, sind in weiten Teilen des ländlichen Raums noch dezentrale, ineffiziente

Heizsysteme verbreitet. Dort fehlen oft geeignete Infrastrukturen für leitungsgebundene Wärmeversorgung oder Anschlüsse an Nahwärmenetze. Zudem bestehen erhebliche Investitionshemmnisse – insbesondere für private Eigentümer mit begrenzten finanziellen Mitteln. Dadurch droht sich eine energetische Spaltung zwischen besser ausgestatteten Stadtregionen und energetisch rückständigen ländlichen Räumen zu verfestigen.

Ein Großteil des Wohnungsbestands in Sachsen-Anhalt stammt aus den 1950er- bis 1980er-Jahren und weist erhebliche energetische Defizite auf. Unzureichend gedämmte Gebäudehüllen, veraltete Heizungsanlagen und fehlende Steuerungstechnik führen zu hohen Energieverlusten und überdurchschnittlichem Verbrauch. Gleichzeitig sinkt die Sanierungsbereitschaft vieler Eigentümer aufgrund hoher Kosten, langer Amortisationszeiten und unsicherer Förderbedingungen. Diese strukturellen Hemmnisse führen dazu, dass die energetische Erneuerung des Bestands hinter den klimapolitischen Erfordernissen zurückbleibt.

Hoher Sanierungsbedarf im Gebäudebestand

Die Energiewende im Gebäudebereich ist nicht nur eine technische, sondern auch eine soziale Aufgabe. Steigende Energiepreise und die Kosten energetischer Modernisierungen können insbesondere einkommensschwache Haushalte und kleinere Vermieter überfordern. Fehlende Beratungsstrukturen, komplizierte Antragsverfahren und Unsicherheiten über gesetzliche Rahmenbedingungen erschweren die Umsetzung zusätzlich. Eine sozial ausgewogene, finanzierbare Transformation des Wohnungssektors ist daher entscheidend, um Akzeptanz zu sichern und soziale Verwerfungen zu vermeiden.

Soziale und wirtschaftliche Herausforderungen

Viele Kommunen stehen erst am Beginn einer systematischen Wärmeplanung. Eine integrierte und vorausschauende Steuerung der energetischen Transformation auf kommunaler Ebene ist bislang nicht flächendeckend etabliert. Es fehlt häufig an personellen Ressourcen, Fachwissen und übergreifender Koordination zwischen Bauleitplanung, Stadtentwicklung und Energiepolitik. Um die Energiewende im Gebäudesektor wirksam umzusetzen, bedarf es einer besseren Verzahnung dieser Bereiche sowie einer langfristigen strategischen Steuerung, die ökologische, ökonomische und soziale Ziele miteinander verbindet.

Koordinations- und Steuerungsbedarf auf lokaler Ebene

Handlungsempfehlungen

Um die CO₂-Emissionen im Gebäudesektor nachhaltig zu senken, sollte der Fokus künftig verstärkt auf die energetische Sanierung und den Austausch ineffizienter Heizsysteme gelegt werden. Förderprogramme, die gezielt den Heizungstausch zugunsten emissionsarmer oder erneuerbarer Technologien (z. B. Wärmepumpen, Nahwärmelösungen, Solarthermie) unterstützen, bieten hier ein zentrales Steuerungsinstrument. Gerade in ländlichen Regionen, in denen oft noch dezentrale, fossile Heizsysteme vorherrschen, liegt ein hohes Einsparpotenzial. Ergänzend können Technologien zur Abwärmenutzung und intelligente Steuerungssysteme in Quartieren zur Effizienzsteigerung beitragen.

CO₂-Minderung durch Heizungsmodernisierung

Darüber hinaus sollte die bestehende Beratungs- und Begleitstruktur, insbesondere durch die Landesenergieagentur Sachsen-Anhalt, gezielt weiterentwickelt und regional stärker vernetzt werden, um Hemmnisse bei der Umsetzung energetischer Maßnahmen zu verringern. Informationskampagnen, Energie-Checks und regionale Netzwerke können dazu beitragen, Modernisierungsvorhaben zu bündeln, Synergien zu nutzen und Investitionsentscheidungen zu erleichtern. Ziel ist es, insbesondere private Kleinvermieter mit begrenzten finanziellen und organisatorischen Ressourcen gezielt zu unterstützen und für Investitionen in energieeffiziente Technologien zu gewinnen.

Beratung stärkt energetische Modernisierung

Energetische Infrastruktur stärken

Ein weiterer Handlungsschwerpunkt liegt im Ausbau der energetischen Infrastruktur. Neben der Heizungsmodernisierung ist die Stärkung kommunaler Wärmeplanungen und die Entwicklung energetischer Quartierskonzepte entscheidend. Durch gezielte Unterstützung bei der Implementierung von Wärmenetzen, Nahwärmeanschlüssen sowie Photovoltaik- oder Geothermieanlagen können Energiequellen vor Ort genutzt und die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern reduziert werden. Diese Maßnahmen stärken zugleich die Versorgungssicherheit. Ziel sollte es sein, kommunale und regionale Wärmeplanungen flächendeckend zu etablieren und besser mit der Bauleitplanung zu verzahnen. So können energetische, städtebauliche und soziale Ziele miteinander verbunden und Investitionsentscheidungen auf eine langfristige Grundlage gestellt werden.

Beitrag zur Wohnqualität und Resilienz

Ein beschleunigter energieeffizienter Umbau trägt nicht nur zum Klimaschutz bei, sondern steigert auch die Wohnqualität und Krisenresilienz des Wohnungsbestands. Mit Blick auf steigende Energiepreise und wachsende Anforderungen an Nachhaltigkeit entsteht ein doppelter Mehrwert: ökologisch wie auch ökonomisch. Die Schaffung klimafreundlicher, bezahlbarer und zukunftsfähiger Wohnangebote muss daher ein zentrales Anliegen wohnungspolitischer Strategien auf Landes- und kommunaler Ebene bleiben. Eine strategisch ausgerichtete, sozial verträgliche Umsetzung der energetischen Sanierung ist dabei entscheidend, um Mieter und Eigentümer nicht übermäßig zu belasten.

7.5 Bezahlbare Mieten sichern

Herausforderungen

Bezahlbarkeit bleibt trotz niedriger Mieten eine Herausforderung

Sachsen-Anhalt weist im Bundesvergleich weiterhin ein moderates Mietniveau auf. Dennoch bleibt die Bezahlbarkeit des Wohnens für viele Haushalte ein zentrales Problem – insbesondere für Einpersonenhaushalte, junge Erwachsene, Alleinerziehende und Menschen mit geringen Einkommen. Steigende Nebenkosten, Energiepreise und inflationsbedingte Lebenshaltungsausgaben erhöhen die finanzielle Belastung vieler Mieter. Damit wird deutlich: Nicht allein die Miethöhe, sondern das Verhältnis von Einkommen, Wohnfläche und Betriebskosten bestimmt die tatsächliche Bezahlbarkeit des Wohnens.

Knappheit im unteren Preissegment

Während die langfristig bestehenden Mietverträge vielerorts stabil bleiben, verengt sich das Angebot an preisgünstigen Wohnungen zunehmend. Vor allem im unteren Preissegment unter 6 Euro pro Quadratmeter ist der Anteil der verfügbaren Mietwohnungen in den vergangenen Jahren stark gesunken. Es deutet sich an, dass günstige Wohnungen vielerorts weniger häufig am offenen Markt erscheinen, sondern teils direkt über kommunale oder genossenschaftliche Unternehmen vergeben werden. Für Haushalte, die auf Leistungen der sozialen Mindestsicherung angewiesen sind, bleibt das Angebot unterhalb der kommunalen Angemessenheitsgrenzen (KdU) häufig unzureichend.

Ungleichgewicht zwischen gefördertem und freiem Markt

Der Bestand an sozial gebundenem Wohnraum ist in Sachsen-Anhalt gering und konzentriert sich vor allem auf die Oberzentren. In Mittelzentren und ländlichen Regionen fehlen entsprechende Angebote weitgehend. Zwar ist der Bedarf dort aufgrund niedriger Mieten geringer, dennoch entstehen Versorgungslücken für Haushalte, die sich aufgrund eingeschränkter finanzieller oder körperlicher Ressourcen nicht selbst angemessen mit Wohnraum versorgen können. Das fortschreitende Auslaufen alter Belegungsbindungen lässt den Bestand weiter sinken und erfordert Strategien, um die soziale Wohnraumversorgung langfristig zu sichern.

Besonders einkommensschwache und alleinlebende Haushalte geben inzwischen über 35 % ihres Nettoeinkommens für Wohnkosten aus. Diese strukturelle Überlastung erhöht das Armutsrisiko und schränkt die soziale Teilhabe ein. In wachsenden Stadtregionen steigt zugleich die Gefahr von Verdrängung und sozialer Segregation. In peripheren Räumen wirken geringe Einkommen und Investitionshemmnisse dagegen einer qualitativen Verbesserung des Wohnungsangebots entgegen.

Steigende Wohnkosten bergen Risiko sozialer Polarisierung

Handlungsempfehlungen

Um Bezahlbarkeit langfristig zu sichern, ist eine stärkere Ausrichtung der Wohnungsförderung auf einkommensschwache und besonders belastete Gruppen erforderlich. Hierzu zählen Einpersonenhaushalte, Alleinerziehende, Studierende und ältere Menschen mit geringer Rente. Förderprogramme sollten verstärkt auf den Bau und die Sanierung kleiner, barrierereduzierter und energieeffizienter Wohnungen ausgerichtet werden. Damit kann gezielt auf die wachsende Nachfrage älterer, alleinlebender und einkommensschwächerer Haushalte reagiert werden, die häufig über begrenzte Wohnflächenbedarfe verfügen und zugleich auf bezahlbare Betriebskosten angewiesen sind. Solche Wohnungen leisten zudem einen wichtigen Beitrag zur sozialen Durchmischung und zur energetischen Modernisierung des Bestands, wodurch langfristig sowohl soziale als auch ökologische Ziele erreicht werden können.

Bedarfsgerechter Wohnraum für vulnerable Gruppen

Angesichts des geringen Anteils geförderter Wohnungen ist eine deutliche Ausweitung des sozialen Wohnungsbaus erforderlich. Neue Förderkulissen sollten gezielt Anreize schaffen, insbesondere in Mittelzentren und ausgewählten ländlichen Standorten zusätzlichen Sozialwohnraum zu errichten. Kooperationen zwischen Kommunen, Wohnungsgenossenschaften und gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen können dabei als strategische Partner wesentlich zum Erfolg beitragen. Zugleich sollten bestehende Belegungsbindungen langfristig gesichert und bei Bedarf verlängert werden, um bezahlbare Wohnangebote dauerhaft zu gewährleisten.

Sozialen Wohnungsbau gezielt ausweiten

Steigende Energie- und Nebenkosten werden zunehmend zu einem zentralen Faktor der Wohnkostenbelastung. Um einkommensschwache Haushalte gezielt zu entlasten und zugleich die Energiewende im Gebäudebereich voranzubringen, sollte die Förderung energetischer Modernisierungen stärker sozial ausgerichtet werden. Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz können so gestaltet sein, dass sie sowohl den Klimaschutz stärken als auch die Betriebskosten nachhaltig senken. Auf diese Weise werden ökologische und soziale Ziele miteinander verbunden und die langfristige Bezahlbarkeit des Wohnens gesichert.

Energieeffizienz als sozialer Hebel

7.6 Umzüge in bedarfsgerechte Wohnungen unterstützen

Herausforderungen

Remanenzeffekt mindert Wohnraumnutzung

Viele ältere Menschen verbleiben auch nach dem Auszug der Kinder oder dem Verlust des Partners langfristig in großen Einfamilienhäusern. Diese sind häufig weder barrierearm noch energetisch effizient und gehen mit steigendem Instandhaltungsaufwand, höheren Betriebskosten und zunehmenden Anforderungen an Pflege und Bewirtschaftung einher. Für die Bewohner kann dies im Alter zu einer spürbaren Belastung werden – sowohl finanziell als auch organisatorisch. Aus wohnungspolitischer Sicht führt dieser sogenannte Remanenzeffekt zugleich dazu, dass Wohnraum, der für Familien oder Haushalte mit größerem Platzbedarf geeignet wäre, nicht genutzt werden kann. Dadurch bleiben bestehende Wohnflächen ungenutzt, während in anderen Marktsegmenten Engpässe entstehen.

Fehlende Passgenauigkeit zwischen Wohnraum und Lebenssituation

Gleichwohl betrifft die Frage nach einer bedarfsgerechten Wohnsituation nicht ausschließlich Eigentümer von Einfamilienhäusern. Auch viele Mieter leben in Wohnungen, die nicht mehr ihren aktuellen Bedürfnissen entsprechen – etwa weil sie zu groß, nicht barrierereduziert oder energetisch ineffizient sind. Gründe hierfür liegen oft in fehlenden Alternativen, hohen Umzugskosten oder einer begrenzten Transparenz über passende Angebote. Eine stärkere Unterstützung bei der freiwilligen Anpassung des Wohnraums kann somit dazu beitragen, Wohnflächen effizienter zu nutzen und den individuellen Wohnkomfort zu verbessern.

Mangelnde Alternativen und Unterstützungsangebote

Ein zentraler Grund für die geringe Umzugsbereitschaft liegt in der fehlenden Unterstützung und Begleitung bei Wohnortwechseln. Spezialisierte Beratungsangebote, die über finanzielle, rechtliche und organisatorische Fragen eines Umzugs informieren, sind bislang kaum vorhanden. Viele Menschen wissen daher nicht, welche Möglichkeiten und Hilfen bestehen, wenn sie ihren Wohnraum an neue Lebensumstände anpassen möchten.

Fehlende Alternativen hemmen Umzugsbereitschaft

Hinzu kommt, dass es in vielen Gemeinden an bedarfsgerechten, bezahlbaren und gut angebundenen Alternativen im vertrauten Wohnumfeld mangelt. Kleinere, barrierearme Wohnungen, die älteren Eigentümern ebenso wie anderen Haushalten einen Umzug im gleichen Ort oder Quartier ermöglichen würden, sind nur begrenzt verfügbar. Ohne ein entsprechendes Unterstützungsnetz und ausreichende Angebotsstrukturen bleiben potenzielle Umzüge, die zugleich den individuellen Wohnkomfort verbessern und den Wohnungsmarkt entlasten könnten, häufig unrealisiert.

Handlungsempfehlungen

Beratung und Begleitung freiwilliger Wohnortwechsel

Um die Wohnraummobilität zu fördern, sollten freiwillige Umzüge in bedarfsgerechtere Wohnungen durch gezielte Informations- und Beratungsangebote unterstützt werden. In vielen Kommunen und Regionen bestehen bereits entsprechende Ansätze, die jedoch weiter ausgebaut und besser strukturiert werden können. Kommunen, Wohnungsunternehmen und Wohlfahrtsverbände könnten hierfür gemeinsame Anlaufstellen schaffen, die Eigentümer über Möglichkeiten der Wohnraumanpassung, den Verkauf oder Tausch von Immobilien sowie über geeignete kleinere Miet- oder Eigentumswohnungen im gleichen Umfeld informieren. Solche Anlaufstellen können zudem über alternative Wohnformen wie Senioren-Wohngemeinschaften, gemeinschaftliches oder generationenübergreifendes Wohnen informieren und damit neue Perspektiven für selbstbestimmtes und sozial eingebundenes Wohnen im Alter aufzeigen. Entscheidend ist, dass Beratung und

Unterstützung an den individuellen Bedürfnissen und Möglichkeiten der Betroffenen ansetzen und keine Umzugszwänge erzeugen.

Parallel dazu gilt es, das Angebot an barrierearmen, energieeffizienten und bezahlbaren Wohnungen insbesondere in zentralen Lagen kleinerer Städte und Gemeinden zu erweitern. Nur wenn Alternativen im vertrauten Umfeld vorhanden sind, wird ein Wohnungswechsel für ältere Menschen zu einer realistischen Option. Die Umwandlung leerstehender Gebäude, Nachverdichtung bestehender Quartiere oder der Bau kleiner Mehrgenerationenhäuser können hierzu beitragen. Eine gezielte Förderung solcher Projekte schafft nicht nur passenden Wohnraum, sondern stärkt auch soziale Netzwerke und reduziert den Flächenverbrauch durch Neubau im Außenbereich.

Attraktive Alternativen schaffen und Verbleib im Umfeld ermöglichen

7.7 Ländliche Räume als zukunftsfähige Wohnstandorte stärken

Herausforderungen

Die ländlichen Räume Sachsen-Anhalts stehen vor besonderen Herausforderungen: Schrumpfungsprozesse, eine überdurchschnittlich alternde Bevölkerung und strukturelle Infrastrukturdefizite schwächen vielerorts die Wohnstandortqualität. Besonders periphere Regionen leiden unter dem Verlust junger Bevölkerungsgruppen, einem Rückgang der Erwerbsbevölkerung und eingeschränkten Versorgungsstrukturen. Gleichzeitig bieten diese Räume relevante Entwicklungschancen – etwa durch vergleichsweise günstige Immobilienpreise, Freiräume für neue Wohnformen und eine hohe Lebensqualität im Nahrungsbereich. Um ländliche Räume als attraktive Wohnstandorte langfristig zu sichern, bedarf es gezielter politischer, infrastruktureller und planerischer Anstrengungen.

Demografische Resilienz ländlicher Räume stärken

Der demografische Wandel führt in vielen ländlichen Regionen nicht nur zu einer veränderten Bevölkerungsstruktur, sondern auch zu einem Rückgang des Angebots öffentlicher Dienstleistungen. Arztpraxen, Schulen, Einzelhandelsstandorte und soziale Einrichtungen finden vielerorts keine ausreichende personelle oder finanzielle Basis mehr, um ihren Betrieb langfristig aufrechtzuerhalten. Dadurch gerät die Tragfähigkeit zentraler Angebote der Daseinsvorsorge – von medizinischer Versorgung und Kinderbetreuung bis hin zum öffentlichen Nahverkehr – zunehmend unter Druck. Begrenzte digitale Anbindungen, eingeschränkte Mobilitätsangebote und geringe Taktfrequenzen im ÖPNV schwächen die Attraktivität des Wohnens außerhalb der Zentren zusätzlich. Eine koordinierte Weiterentwicklung dieser Infrastrukturen bietet jedoch die Chance, die Standortqualität ländlicher Räume langfristig zu verbessern.

Versorgung im ländlichen Raum unter Anpassungsdruck

Viele kleinere Gemeinden stehen zudem vor der Herausforderung, mit begrenzten personellen und finanziellen Ressourcen langfristige Entwicklungsstrategien zu planen und umzusetzen. Während Groß- und Mittelstädte über spezialisierte Fachabteilungen und Planungsinstrumente verfügen, fehlt es ländlichen Kommunen häufig an professionellen Strukturen für eine integrierte Stadt- und Regionalentwicklung. Das erschwert die Aktivierung von Fördermitteln, die Umsetzung interkommunaler Projekte und eine vorausschauende Flächenentwicklung. Eine nachhaltige Stärkung der ländlichen Räume setzt daher auch eine bessere Ausstattung und Vernetzung der kommunalen Akteure voraus.

Begrenzte kommunale Handlungsspielräume und Steueringkapazitäten

Handlungsempfehlungen

Infrastrukturausbau als Basis räumlicher Attraktivität

Zentral ist die dauerhafte Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Daseinsvorsorge. Ein leistungsfähiger öffentlicher Nahverkehr mit Anbindung an Zentrale Orte (Mittel- und Oberzentren), flächendeckender Breitbandausbau, zukunftsfähige Nahversorgungsleistungen sowie die Sicherung der ärztlichen und pflegerischen Grundversorgung bilden die Basis dafür, dass Wohnen im ländlichen Raum auch künftig attraktiv bleibt. Bestehende Förderprogramme sollten stärker gebündelt und gezielt auf kleinräumige Bedarfe ausgerichtet werden.

Ländliche Räume als multifunktionale Lebensorte stärken

Um die Attraktivität ländlicher Regionen zu erhöhen, sollten Programme zur Entwicklung sogenannter *Smart Villages* sowie zur Förderung digitaler Arbeitsformen und lokaler Innovationsnetzwerke ausgebaut werden. Co-Working-Spaces, digitale Bürgerdienste oder Sharing-Modelle im Bereich Mobilität und Energie können die Lebensqualität erhöhen und neue Zielgruppen ansprechen – etwa Rückkehrende, junge Familien oder Selbstständige. Solche Maßnahmen unterstützen auch die regionale Wirtschaftskraft und tragen zur sozialen und demografischen Stabilisierung bei.

Interkommunale Kooperation intensivieren

Flankierend sollte die interkommunale Zusammenarbeit weiter ausgebaut werden – etwa durch gemeinsame Wohnbaugesellschaften, Zweckverbände oder abgestimmte Infrastrukturplanungen. Gerade in peripheren Regionen können so Planungssicherheit und Effizienz gesteigert sowie Synergien in der Flächen- und Wohnraumentwicklung genutzt werden. Für eine zukunftsorientierte kommunale Wohnraumentwicklung ist neben ausreichenden personellen Kapazitäten, insbesondere eine enge Zusammenarbeit über Gemeindegrenzen hinweg erforderlich. Gemeinsame Entwicklungsziele und abgestimmte Strategien schaffen die Grundlage für resiliente und lebenswerte Regionen.

7.8 Sozialräumlichen Zusammenhalt und lebenswerte Quartiere stärken

Herausforderungen

Nachbarschaften im Wandel

Der soziale Zusammenhalt in den Städten und Gemeinden Sachsen-Anhalts befindet sich im Wandel. Schrumpfungsprozesse, eine alternde Bevölkerung, soziale Unterschiede und internationaler Zuzug verändern vielerorts die Zusammensetzung der Nachbarschaften und das alltägliche Zusammenleben. Diese Dynamik führt in einigen Stadtteilen zu neuen sozialen Herausforderungen. In ländlichen Regionen stellen zudem größere Entfernungen, eingeschränkte Mobilität und der Rückgang ehrenamtlicher Strukturen das gemeinschaftliche Leben vor besondere Aufgaben.

Bedeutung lokaler Begegnungsräume

Gleichzeitig wächst das Bewusstsein für die Bedeutung lebendiger Nachbarschaften und wohnortnaher Begegnungsräume. Wo solche Orte fehlen, entstehen leichter Distanz und Anonymität. Eine aktive Förderung von Austausch, Mitgestaltung und gegenseitiger Unterstützung kann hier neue Impulse setzen und das Potenzial lokaler Selbstorganisation stärken – ein Aspekt, der angesichts begrenzter öffentlicher Ressourcen zunehmend an Bedeutung gewinnt.

Die wohnungspolitische Aufgabe besteht daher nicht allein in der Schaffung von Wohnraum, sondern ebenso in der Entwicklung sozial stabiler, inklusiver und widerstandsfähiger Wohnquartiere. Der Erhalt und die Weiterentwicklung sozialer Infrastruktur – von Nachbarschaftstreffs bis zu gemeinschaftlich genutzten Grün- und Freiflächen – bilden dabei zentrale Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Quartiersentwicklung und eine hohe Lebensqualität.

**Soziale Infrastruktur
als Basis zukunftsfähiger Quartiere**

Handlungsempfehlungen

Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik sollte die soziale Infrastruktur gezielt als wichtigen Ansatzpunkt zur Stärkung des Zusammenhalts nutzen. Dazu gehören niedrigschwellige Begegnungsräume wie Nachbarschaftstreffs, Stadtteilzentren oder gemeinschaftlich nutzbare Außenflächen. Besonders in Bestandsquartieren mit sozialem Anpassungsdruck können solche Orte das Miteinander fördern, ehrenamtliches Engagement stärken und generationsübergreifende Kontakte ermöglichen. Förderprogramme sollten daher nicht nur bauliche Investitionen, sondern auch den Aufbau und die langfristige Sicherung sozialräumlicher Strukturen fördern.

**Soziale Infrastruktur
als Fundament starker Nachbarschaften**

Für den Aufbau resilienter Nachbarschaften sind stabile Kooperationsstrukturen zwischen Kommunen, Wohnungsunternehmen, sozialen Trägern, Quartiersmanagements und zivilgesellschaftlichen Akteuren entscheidend. Durch abgestimmte Stadtteil- oder Quartierskonzepte können soziale, bauliche und ökologische Maßnahmen miteinander verzahnt werden. Eine koordinierte Zusammenarbeit ermöglicht es, soziale Problemlagen frühzeitig zu erkennen, passgenaue Unterstützungsangebote bereitzustellen und Segregations-tendenzen entgegenzuwirken.

**Kooperationen und
lokale Netzwerke
ausbauen**

Der sozialräumliche Zusammenhalt lebt von der aktiven Beteiligung der Bewohner. Beteiligungsformate, Bürgerbudgets oder Nachbarschaftsräte können dazu beitragen, lokale Verantwortung zu stärken und Entscheidungen transparenter zu gestalten. Wenn Menschen an der Gestaltung ihres Wohnumfelds beteiligt werden – etwa bei Grünflächengestaltung, Zwischennutzungen oder Mobilitätskonzepten –, erhöht dies die Identifikation mit dem Quartier und verbessert die Akzeptanz von Entwicklungsmaßnahmen.

**Partizipation und
Mitgestaltung fördern**

Soziale Arbeit sollte stärker quartiersbezogen organisiert werden, um lokale Netzwerke und Unterstützungsstrukturen zu fördern. Mobile Sozialdienste, aufsuchende Beratung und quartiersnahe Pflegestrukturen können älteren oder sozial benachteiligten Bewohnern helfen, länger im vertrauten Umfeld zu bleiben. Durch die Bündelung von Sozialarbeit, Stadtteilmanagement und Wohnungswirtschaft entstehen Synergien, die soziale Stabilität und Nachbarschaftshilfe fördern.

**Quartiersbezogene
Prävention und soziale
Dienste stärken**

Der Aufbau stabiler, solidarischer Nachbarschaften ist kein rein soziales, sondern auch ein wirtschaftliches und städtebauliches Anliegen. Soziale Kohäsion wirkt stabilisierend auf den Wohnungsmarkt, beugt Leerständen vor und stärkt die Attraktivität ganzer Regionen. Landesweit koordinierte Programme zur Förderung sozialräumlicher Entwicklung könnten die Erfahrungen erfolgreicher Modellprojekte bündeln und auf weitere Kommunen übertragen.

**Lebensqualität und
Zusammenhalt als
Leitziele kommunaler
Entwicklung**

7.9 Austausch und Wissenstransfer intensivieren

Herausforderungen

Fehlender systematischer Wissenstransfer zwischen Akteuren

Die Herausforderungen auf den kommunalen Wohnungsmärkten in Sachsen-Anhalt ähneln sich vielerorts – etwa beim Umgang mit Leerständen, der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen oder der energetischen Sanierung des Bestands. Dennoch werden Lösungsansätze häufig isoliert entwickelt, wodurch wertvolle Erfahrungen und Erkenntnisse ungenutzt bleiben. Ein strukturierter, landesweiter Wissenstransfer zwischen Kommunen, Wohnungswirtschaft, Planungsbüros und Verwaltung findet bislang kaum statt. Dadurch bleiben erfolgreiche Projekte auf einzelne Regionen begrenzt, anstatt landesweit Wirkung zu entfalten.

Heterogene Informationsflüsse

Zwar existieren verschiedene Austauschplattformen, Fachtagungen und Förderinitiativen, sie sind jedoch meist thematisch oder zeitlich begrenzt und nicht miteinander vernetzt. Besonders kleinere Kommunen und Wohnungsunternehmen verfügen oft nicht über ausreichende personelle oder fachliche Ressourcen, um aktiv an diesen Prozessen teilzunehmen oder eigene Innovationen zu entwickeln. So entsteht ein strukturelles Wissensgefälle zwischen größeren Städten mit etablierten Fachstrukturen und kleineren, ressourcenschwächeren Gemeinden.

Innovationshemmnisse durch fehlende Kooperation

Die mangelnde institutionalisierte Zusammenarbeit führt dazu, dass erfolgreiche Ansätze und Strategien kaum in die Breite getragen werden. Kommunale Akteure müssen ähnliche Herausforderungen wiederholt eigenständig bearbeiten, was zu ineffizienter Ressourcennutzung, längeren Planungsprozessen und einer geringeren Innovationsdynamik führt. Zudem bleiben Schnittstellen zwischen Wohnungswirtschaft, Stadtentwicklung, Energieplanung und Sozialpolitik oft ungenutzt, wodurch integrierte Lösungsansätze ausbleiben. Eine gezielte Stärkung von Kooperation und Wissenstransfer ist daher entscheidend, um landesweite Lernprozesse zu initiieren und die Zukunftsfähigkeit des Wohnungsmarktes zu sichern.

Handlungsempfehlungen

Systematischer Wissenstransfer als Zukunftsaufgabe

Die Vielfalt an wohnungspolitischen Herausforderungen in Sachsen-Anhalt – von Leerständen über die Aktivierung innerörtlicher Potenziale bis zur energetischen Sanierung – erfordert einen kontinuierlichen Austausch zwischen allen relevanten Akteuren. Ein strukturierter Wissenstransfer kann entscheidend dazu beitragen, Synergieeffekte zu schaffen, Ressourcen effizienter einzusetzen und erfolgreiche Modelle landesweit zu verbreiten.

Wissensnetzwerke zwischen Akteuren etablieren

Um die Zusammenarbeit zwischen den zentralen Akteuren – insbesondere Kommunen, der Wohnungswirtschaft, Planungsbüros, der Landesverwaltung sowie wissenschaftlichen Einrichtungen – zu stärken, sollte der Aufbau eines dauerhaften Lern- und Transfernetzwerks angestrebt werden. Solche Netzwerke ermöglichen es, erfolgreiche Ansätze aus der Praxis zu teilen, voneinander zu lernen und gemeinsame Lösungen für aktuelle wohnungspolitische Herausforderungen zu entwickeln. Regelmäßige Fachforen und themenspezifische Austauschformate könnten dabei gezielt Fragestellungen wie Nachverdichtung, Bestandssanierung oder altersgerechten Umbau aufgreifen.

Ein zentraler Baustein dieses Wissenstransfers sollte die Einrichtung einer landesweiten Best-Practice-Datenbank sein, in der beispielhafte Projekte zur Innenentwicklung, Nachnutzung und Sanierung systematisch dokumentiert werden. Diese Plattform kann Akteuren vor Ort als Inspiration und praktische Orientierungshilfe dienen. Ergänzend sollten Musterlösungen für typische Gebäudetypen – etwa Plattenbauten, 1960er-Jahre-Siedlungen oder Reihenhausstrukturen – bereitgestellt werden, um Planungsprozesse zu vereinfachen und den Einstieg in Sanierungs- oder Umbauprojekte zu erleichtern.

Best-Practice-Datenbank und Musterlösungen bereitstellen

Ein strukturierter Wissensaustausch stärkt nicht nur die strategische Handlungsfähigkeit einzelner Kommunen, sondern fördert auch eine gemeinsame Lernkultur im Sinne einer nachhaltigen, sozial ausgewogenen und regional differenzierten Wohnraumentwicklung. Der gezielte Transfer von Erfahrungen, innovativen Lösungsansätzen und bewährten Instrumenten kann dazu beitragen, Herausforderungen im Wohnungswesen schneller zu erkennen und wirksamer zu adressieren. Wissenstransfer wird damit zu einem zentralen Steuerungsinstrument, um die Innovationskraft zu stärken und die Anpassungsfähigkeit des Wohnungsmarktes in Sachsen-Anhalt langfristig zu sichern.

Zukunftsfähigkeit durch Kooperation sichern

7.10 Förderlandschaft vereinfachen und zielgerichtet weiterentwickeln

Herausforderungen

Die wohnungspolitischen Förderinstrumente in Sachsen-Anhalt sind bislang stark in themenspezifische Einzelprogramme gegliedert. Diese Struktur ermöglicht eine gezielte Ansprache unterschiedlicher Zielgruppen und Maßnahmenbereiche – etwa im Mietwohnungsbau, bei der Aufzugsförderung oder im Segment des Jungen Wohnens – und trägt damit zur thematischen Präzisierung der Förderpolitik bei. In der praktischen Anwendung führt die starke Ausdifferenzierung der Förderprogramme jedoch zu erheblichem Verwaltungsaufwand und hoher Komplexität. Unterschiedliche Richtlinien, Zuständigkeiten und Antragsverfahren erschweren die Orientierung innerhalb der Förderlandschaft. Besonders kleinere Träger, private Eigentümer sowie kommunale Akteure sehen sich dadurch mit administrativen Hürden konfrontiert, die den Zugang zu Fördermitteln erschweren und die Umsetzung geplanter Maßnahmen verzögern.

Komplexität als Zugangshürde zur Förderung

Neben der administrativen Komplexität stellt auch die mangelnde Abstimmung zwischen den einzelnen Förderinstrumenten eine zentrale Herausforderung dar. Viele Programme verfolgen ähnliche Zielsetzungen, ohne hinreichend aufeinander abgestimmt zu sein. Dadurch bleiben Synergiepotenziale ungenutzt, und es entstehen Überschneidungen oder Lücken in der Förderlogik. Während in wachsenden Stadtregionen vor allem der Neubau bezahlbarer Wohnungen im Vordergrund steht, benötigen ländliche Räume gezielte Unterstützung bei der Bestandsanpassung, Revitalisierung und energetischen Erneuerung. Eine stärker integrierte und abgestimmte Förderstrategie könnte hier zu mehr Effizienz und Wirksamkeit beitragen.

Fehlende strategische Abstimmung

Handlungsempfehlungen

Um die Wirksamkeit und Zugänglichkeit der Wohnraumförderung nachhaltig zu verbessern, erscheint eine systematische Bündelung bestehender Programme in übergreifenden Rahmenrichtlinien sinnvoll. Dies würde nicht nur die administrative Komplexität reduzieren, sondern auch Synergien zwischen verschiedenen Fördertatbeständen besser nutzbar

Synergien zwischen Programmen stärker nutzen

machen. Eine Modularisierung der Förderung – etwa durch Basismodule und optionale Zusatzmodule – könnte darüber hinaus eine höhere Flexibilität in der Programmnutzung ermöglichen und gleichzeitig spezifische wohnungspolitische Ziele klarer strukturieren.

Zugangshürden gezielt abbauen

Ein weiterer Hebel zur Stärkung der Förderlandschaft liegt in einer konsequenten Digitalisierung und stärkeren Serviceorientierung. Die Einführung zentraler digitaler Antragsplattformen mit standardisierten Verfahren und klarer Nutzerführung könnte insbesondere für kleinere Träger und private Antragstellende den Zugang zur Förderung deutlich erleichtern. Die bereits bei der Investitionsbank Sachsen-Anhalt angesiedelte Förderberatung sollte dabei gestärkt und besser mit kommunalen und wohnungswirtschaftlichen Akteuren vernetzt werden. Auf kommunaler Ebene könnten darüber hinaus dezentrale Beratungsangebote in Kooperation mit der Wohnungswirtschaft, sozialen Trägern oder Planungsakteuren verankert werden.

Systemische Weiterentwicklung der Förderarchitektur

Insgesamt bedarf es einer Förderpolitik, die durch Vereinfachung, Digitalisierung und eine bedarfsgerechte Ausgestaltung nicht nur effizienter wird, sondern auch die Teilhabe unterschiedlicher Akteure stärkt und den Zugang zu Fördermitteln erleichtert. Eine derart weiterentwickelte Förderarchitektur kann wesentlich zur Resilienz, Nachhaltigkeit und sozialen Ausgewogenheit der Wohnraumentwicklung in Sachsen-Anhalt beitragen und gleichzeitig unterschiedlichen regionalen Voraussetzungen gerecht werden – ohne zusätzliche Komplexität zu erzeugen.

8 FAZIT

Der Wohnungs- und Mietmarkt in Sachsen-Anhalt befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Veränderung. Die fortschreitende demografische Alterung, anhaltende Bevölkerungsrückgänge und zunehmende räumliche Disparitäten prägen die Entwicklung ebenso wie steigende Energiepreise, soziale Polarisierung und neue Anforderungen an Klimaschutz und Nachhaltigkeit. Diese Trends verändern die Wohnraumnachfrage grundlegend und stellen Land, Kommunen und Wohnungswirtschaft vor komplexe Steuerungsaufgaben.

Wohnungsmarkt im Wandel

Trotz dieser Herausforderungen zeigt sich Sachsen-Anhalt als Land mit erheblichen Entwicklungspotenzialen. Im Gegensatz zu stark wachsenden Bundesländern bieten moderate Mietniveaus, ausreichende Flächenreserven und vorhandene Leerstände die Chance, den Wohnungsmarkt gezielt qualitativ weiterzuentwickeln. Die Aufgabe besteht weniger im quantitativen Ausbau, sondern in der strategischen Weiterentwicklung des Bestands, die sich an den sich wandelnden demografischen, sozialen und ökologischen Rahmenbedingungen orientiert. Vor dem Hintergrund eines seit Jahren rückläufigen Wohnungsbestands rückt dabei die qualitative Bestandsentwicklung in den Fokus – einschließlich Umbau, Nachnutzung und der Sicherung sozialräumlicher Qualität.

Entwicklungspotenziale nutzen

Der demografische Wandel bleibt der bestimmende Faktor der kommenden Jahre. Eine alternde Bevölkerung, sinkende Haushaltsgößen und zunehmende Singularisierung führen zu neuen Anforderungen an die Wohnungsversorgung. Besonders gefragt sind barriere-reduzierte, bezahlbare und zentral gelegene Wohnungen, die selbstständiges Wohnen im Alter ermöglichen. Zugleich müssen soziale Infrastruktur, Pflegeangebote und Mobilität stärker in integrierte Quartierskonzepte eingebunden werden. Die Entwicklung altersgerechter und resilienzorientierter Wohnstrukturen ist damit ein zentrales Handlungsfeld für Land und Kommunen.

Demografischer Wandel als zentraler Treiber

In vielen Regionen des Landes werden sich die deutlichen Schrumpfungsprozesse fortsetzen. Das erfordert eine aktive Schrumpfungspolitik, die Rückbau, Nachnutzung und Umbau als gleichwertige Strategien anerkennt. Eine zukunftsorientierte Landes- und Kommunalpolitik muss diese Entwicklungen vorausschauend begleiten und strategisch steuern – durch abgestimmte Planungsinstrumente, gezielte Förderung und soziale Innovation.

Vorausschauende Steuerung statt Reaktion

Die Wohnungswirtschaft Sachsens-Anhalts steht vor der doppelten Herausforderung, einerseits Bestände zu sichern und zu modernisieren, andererseits neue Wohn- und Lebensformen zu entwickeln. Leerstände, Sanierungsstaus und begrenzte Investitionsfähigkeit erschweren vielerorts die Anpassung, zugleich eröffnen Digitalisierung, energetische Sanierung und neue Wohnmodelle neue Perspektiven. Innovative Wohnformen – von Mehrgenerationenhäusern über Senioren-WGs bis zu gemeinschaftlichen Projekten – können soziale Integration fördern und Versorgungslücken schließen.

Wohnungswirtschaft zwischen Anpassung und Innovation

Der Grundsatz Qualität vor Quantität prägt die Wohnungsmarktpolitik in Sachsen-Anhalt bereits seit Längerem und bleibt auch in den kommenden Jahren handlungsleitend. Im Mittelpunkt stehen energieeffiziente Sanierung, Barrierereduzierung, soziale Durchmischung und die nachhaltige Nutzung bestehender Flächen. Förderprogramme sollten weiterhin so ausgestaltet werden, dass sie Bestandsanpassung, Umbau und lokale

Fortführung des Qualitätsprinzips

Kooperationen stärken. Dabei ist eine regionale Differenzierung zentral: Was in Magdeburg Wachstumsmanagement bedeutet, ist in Mansfeld-Südharz oder im Altmarkkreis eine Frage der Bestandssicherung und Nachnutzung.

Bezahlbarkeit und Klimaschutz im Einklang

Die Sicherung bezahlbaren Wohnraums bleibt auch bei moderaten Mieten eine Kernaufgabe. Energie- und Nebenkosten, Modernisierungsdruck und geringe Einkommen erhöhen die Belastung vieler Haushalte. Eine sozial ausgewogene Wohnungspolitik muss daher ökologische und ökonomische Ziele gemeinsam denken: Klimaschutz darf nicht zur sozialen Barriere werden, sondern muss durch sozial flankierte Förderinstrumente in den Bestand integriert werden.

Energieeffizienz und soziale Qualität gemeinsam denken

Gleichzeitig erfordert die Transformation des Gebäudebestands erhebliche Investitionen in Energieeffizienz, Wärmewende und Nachhaltigkeit. Nur durch eine koordinierte Förderlandschaft, die administrative Hürden abbaut und kommunale Akteure stärkt, kann diese Aufgabe gelingen. Energieeffizienz, sozialräumlicher Zusammenhalt und Lebensqualität sind keine Gegensätze, sondern komplementäre Ziele einer modernen Wohnungspolitik.

Regionale Vielfalt als Stärke nutzen

Die regionalen Unterschiede in Sachsen-Anhalt sind ausgeprägt – sie bilden aber zugleich die Grundlage für passgenaue Lösungen. Während wachsende urbane Räume Strategien zur Nachverdichtung, Bezahlbarkeit und Mobilität benötigen, stehen insbesondere ländliche Regionen vor der Aufgabe, Daseinsvorsorge, Infrastruktur und soziale Netzwerke zu sichern. Eine differenzierte, regional abgestimmte Wohnraumentwicklungspolitik, die kommunale Handlungsspielräume stärkt, ist daher zentral.

Kooperation und Wissenstransfer stärken

Regionale Kooperationen, interkommunale Planung und Wissenstransfer zwischen Kommunen können dazu beitragen, Ressourcen zu bündeln und erfolgreiche Modelle zu verbreiten. Entscheidend ist, landesweit zu denken, aber regional zu handeln – und dabei die Eigenverantwortung lokaler Akteure zu stärken.

Ausblick

Wohnen als Querschnittsaufgabe verstehen

Die Zukunft der Wohnungspolitik in Sachsen-Anhalt wird sich daran messen lassen, wie gut es gelingt, Wohnen als Strategie für lebenswerte Wohn- und Lebensräume zu verstehen. Wohnungspolitik ist längst keine sektorale Aufgabe mehr, sondern Querschnittspolitik – sie betrifft Fragen von Energie, Mobilität, Pflege, Teilhabe, Wirtschaft und Umwelt gleichermaßen.

Transformation gemeinsam gestalten

Ein resilienter, sozial ausgewogener und ökologisch tragfähiger Wohnungsmarkt entsteht nicht durch Einzelmaßnahmen, sondern durch ein koordiniertes Zusammenspiel von Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Zivilgesellschaft. Sachsen-Anhalt verfügt über die Voraussetzungen, diese Transformation aktiv zu gestalten: erfassbare Märkte, vorhandene Strukturen und engagierte Akteure.

Zukunftsfähig wohnen

Wenn es gelingt, die bestehenden Herausforderungen als Gestaltungsaufgabe zu begreifen, kann das Land zum Modellraum einer sozialverträglichen, klimaneutralen und demografiefesten Wohnungsentwicklung werden – einer Wohnungspolitik, die Lebensqualität, Nachhaltigkeit und soziale Gerechtigkeit dauerhaft miteinander verbindet.

9 ANHANG

Verzeichnis	Seite
9.1 Informationen zur Methodik	137
9.2 Literatur- und Quellenverzeichnis	140
9.3 Abbildungs- und Kartenverzeichnis	141
9.4 Abkürzungsverzeichnis	147
9.5 Ergänzende Abbildungen	148

9.1 Informationen zur Methodik

Bevölkerungsprognose

Die im Bericht verwendeten demografischen Projektionen basieren auf der 8. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt. Diese Prognose beschreibt die voraussichtliche Entwicklung von Bevölkerungszahl und -struktur bis zum Jahr 2040 unter Berücksichtigung aktueller Trends in Fertilität, Mortalität und Migration.

Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes

Die Prognose wurde auf Grundlage der fortgeschriebenen Bevölkerung nach dem Zensus 2022 erstellt und berücksichtigt damit die aktuellsten verfügbaren Bevölkerungsdaten. Als Referenzzeitraum für die Annahmen dienten die Jahre 2022 und 2023, da nur für diese Jahre vollständige und konsistente Daten zu Geburten, Sterbefällen und Wanderungen vorlagen.

Neueste demografische Datengrundlage

Die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt stützt sich auf zwei zentrale methodische Ansätze. Zum einen orientiert sich das Modell in seinen Annahmen an beobachtbaren Verhaltensmustern der Bevölkerungsbewegungen – also an relativen Raten von Geburten, Sterbefällen und Wanderungen – anstatt mit festen Volumina zu arbeiten. Dadurch wird die aktuelle demografische Struktur des Landes stärker in die Vorausberechnung einbezogen. Zum anderen berücksichtigt das Modell regionale und demografische Unterschiede auf Landkreis- und Stadtebene, differenziert nach Nationalität, Geschlecht und Altersjahren. Nicht unterschieden werden hingegen die Fruchtbarkeit nach Geschlecht und die Sterblichkeit nach Nationalität.

Methodischer Ansatz der Bevölkerungsprognose

Das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt hat auf Anfrage der CIMA die 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose in einer erweiterten Form bereitgestellt. Dabei wurden die Bevölkerungsdaten nach spezifischen Altersklassen und Lebensphasen aufbereitet, um eine detaillierte Analyse demografischer Strukturen zu ermöglichen. Diese differenzierte Datengrundlage bildet die Basis für die weiterführenden Auswertungen und Berechnungen im vorliegenden Bericht.

Erweiterte Bevölkerungsprognose

Haushaltsprognose

Bestimmung der Wohnraum nachfragenden Bevölkerung

Die Haushaltsprognose baut auf der 8. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt aus dem Jahr 2025 auf. Für die Prognose müssen zunächst die in der Bevölkerungsprognose ermittelten Einwohner am Hauptwohntort in die Bevölkerung in Privathaushalten überführt werden. Hierfür werden Bewohner von Heimen und Anstalten (Anstaltsbevölkerung), die keine eigene Wohnung am Markt nachfragen, von der Einwohnerzahl abgezogen. Gleichzeitig müssen Personen mit Zweitwohnsitz addiert werden, da davon ausgegangen werden kann, dass diese Personen zusätzlichen Wohnraum nachfragen.

Haushaltsquotenverfahren zur Bevölkerungszuordnung

Die Zuordnung der Bevölkerung in Privathaushalten zu Haushalten erfolgt mithilfe des Haushaltsquotenmitgliederverfahrens. Grundlage bilden regionale Zuordnungsmatrizen auf Basis des Zensus 2022 und des Mikrozensus, die sich nach wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen und sechs Haushaltstypen (Ein-Personen-Haushalte unter 65 Jahre, Ein-Personen-Haushalte über 65 Jahre, Paare ohne Kinder, Paare mit Kindern, Alleinerziehende und Haushalte ohne Kernfamilie) gliedern. Durch die Kombination der Bevölkerung in Privathaushalten mit den zuvor generierten Zuordnungsmatrizen werden alle Einwohner ihrem Alter entsprechend einem Haushalt bzw. einem Haushaltstyp zugeordnet. Die Haushaltsdefinition folgt dabei dem im Mikrozensus verwendeten „gemeinsamen Wirtschaften“.

Haushaltsbildungstrends berücksichtigt

Um Trends, wie die zunehmende Verkleinerung von Haushalten, in die Prognose zu integrieren, wird auf die Ergebnisse des Zensus 2022 zurückgegriffen. Wichtig ist zudem, dass sich identifizierte Trends häufig stark aus der Veränderung der Altersstruktur der Haushaltsmitglieder ergeben. Insofern stellt die Altersstruktur mit Abstand die wichtigste Komponente für die zukünftige Veränderung dar.

Wohnungsprognose

Wohnungsbedarf nach Haushaltsprognose

Wichtigste Einflussgröße für zu erwartende Neubaubedarfe bzw. Wohnungsüberhänge ist die quantitative Wohnungsnachfrage (auch Wohnungsbedarf), die aus der Haushaltsprognose abgeleitet wird. Dabei wird in einem normativen Ansatz unterstellt, dass jeder Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen ist. Zusätzlich zur prognostizierten Haushaltszahl wird eine Fluktuationsreserve von einem Prozent des Wohnungsbestandes bei Ein- und Zweifamilienhäusern und drei Prozent bei Mehrfamilienhäusern angenommen. Auf der Landes- und Kreisebene werden Neubaubedarfe und Wohnungsüberhänge in den zugehörigen Städten und Gemeinden nicht saldiert, weil davon ausgegangen wird, dass Wohnwünsche der privaten Haushalte ortsgebunden sind.

Differenzierung der Wohnungsneubaubedarfe

Für die Kommunen wird zunächst jeweils der Neubaubedarf bzw. der Wohnungsüberhang insgesamt berechnet und ausgewiesen. In einem weiteren Schritt erfolgt eine Differenzierung nach Ein-/Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern. Dabei werden die Wohnungen in Nichtwohngebäuden den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zugeordnet. Da es aufgrund von Verhaltenseffekten der Haushalte zu einer Verschiebung zwischen Nachfrage- und Bestandsstrukturen kommen kann, können die Bedarfe nach Gebäudetyp in Summe höher ausfallen als der Gesamtbedarf, der davon ausgeht, dass ein jeder Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen ist. Darüber hinaus werden Trends bei der Nachfrage nach Ein-/Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern aus den letzten zehn Jahren in abgeschwächter Form auf die Prognose übertragen.

Neben der Veränderung der quantitativen Wohnungsnachfrage auf Basis der Haushaltsentwicklung ist der zu erwartende Ersatzbedarf infolge von Wohnungsabgängen eine weitere Einflussgröße. Daher werden auf der Grundlage der Wohngebäudefortschreibung die zukünftig zu erwartenden Abgänge empirisch abgeleitet. Als Startwert wird bei Ein- und Zweifamilienhäusern ein jährlicher Abgang von 0,1 % des Wohnungsbestandes und bei Mehrfamilienhäusern ein Abgang in Höhe von 0,2 % des Wohnungsbestandes angenommen. Grundlage für die Berechnungen bildet die Wohngebäudefortschreibung auf Basis des Zensus 2022. Der zu erwartende quantitative Neubaubedarf ergibt sich aus der vor allem demografisch bedingten Haushaltsentwicklung und dem prognostizierten Ersatzbedarf. Wo dieser negativ ausfällt, ergeben sich Wohnungsüberhänge.

Berücksichtigung von Wohnungsabgängen

Neben dem rein demografisch bedingten Wohnungsneubaubedarf wird ergänzend der qualitative Zusatzbedarf an Wohnungen bis 2040 in einer Modellrechnung vorausberechnet. Der qualitative Zusatzbedarf gibt die geschätzte Nachfrage nach Wohnraum wieder, die aufgrund mangelnder Qualitäten – etwa unpassender Grundrisse, unzureichender energetischer Standards oder fehlender Barrierearmut – nicht im regionalen Wohnungsbestand gedeckt werden kann. Daher kann es selbst in sehr entspannten Wohnungsmärkten mit rechnerischen Wohnungsüberhängen zu Neubedarfen und einer entsprechenden Bautätigkeit kommen. Die qualitative Komponente der Nachfrage stellt somit ein eigenständiges Element der Wohnungsbedarfsentwicklung dar, das unabhängig von der reinen Haushaltsentwicklung wirkt.

Qualitativer Zusatzbedarf bleibt auch in Zukunft relevant

Die Schätzung der qualitativen Wohnungsnachfrage basiert auf einem Regressionsmodell, das den Teil der Baufertigstellungen erklärt, der sich nicht auf der Basis der demografisch bedingten Nachfrage erklären lässt. Hierfür werden den Baufertigstellungen in allen Städten und Gemeinden die modellierten Wohnungsbedarfe nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern aus der quantitativen Wohnungsprognose gegenübergestellt. Mithilfe einer Regressionsanalyse wird anschließend der Zusammenhang zwischen den geschätzten qualitativen Zusatzbedarfen als abhängiger Variable und mehreren erklärenden Faktoren als unabhängige Variablen geprüft. Die erklärenden Variablen basieren auf der Entwicklung differenzierter Haushaltstypen, insbesondere von Familien mit Kindern sowie Alleinerziehenden. Die auf Basis des Zeitraums 2022 bis 2024 ermittelten Zusammenhänge werden anschließend unter Verwendung der aktuellen Haushaltsprognose auf den Zeitraum bis 2040 übertragen.

Schätzung der qualitativen Wohnungsnachfrage

9.2 Literatur- und Quellenverzeichnis

DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN SACHSEN-ANHALT (2023): Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023. Online unter: https://www.lverm-geo.sachsen-anhalt.de/datei/anzeigen/id/258345,501/grundstuecksmarktbericht_sachsen_anhalt_2023.pdf (zuletzt abgerufen am 25.11.2024).

DEUTSCHES STUDIERENDENWERK (2024): Wohnraum für Studierende. Statistische Übersicht 2024. Berlin.

ECKWERT, Leonhard (2024): Leerstand in Sachsen-Anhalt. Mieter gesucht: Warum in Sachsen-Anhalt besonders viele Wohnungen leerstehen. In: MDR.DE. Online unter: <https://www.mdr.de/nachrichten/sachsen-anhalt/leerstand-wohnungen-miete-sanierung-karte-102.html> (zuletzt abgerufen am 19.11.2025).

NAHVERKEHRSSERVICE SACHSEN-ANHALT GMBH (2024): Auswirkungen von Industrieansiedlungen für die Bevölkerungs- und Landesentwicklung im ländlichen Raum Sachsen-Anhalts. Online unter: https://demografie.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/MLV/Demografieportal/Bilder/Aktuelles/News/daten-und-konzepte/CIMA-Demografiestudie.pdf (zuletzt abgerufen am 19.11.2025).

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND VERKEHR DES LANDES SACHSEN-ANHALT (2011): Raumordnung und Landesentwicklung in Sachsen-Anhalt. Magdeburg.

STATISTISCHES BUNDESAMT (2020): Zensus 2011. Ergebnisse des Zensus 2011 zum Download. Online unter: <https://www.zensus2011.de/DE/Home/Aktuelles/DemografischeGrunddaten.html?nn=559100> (zuletzt abgerufen am 19.11.2025).

STATISTISCHES BUNDESAMT (2024): Zensus 2022. Ergebnisse der Bevölkerungserhebung. Online unter: https://www.zensus2022.de/DE/Home/_inhalt.html (zuletzt abgerufen am 19.11.2025).

STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT (2024): 985 untergebrachte Wohnungslose in Sachsen-Anhalt Ende Januar 2024. Online unter: <https://statistik.sachsen-anhalt.de/news/news-details/985-untergebrachte-wohnungslose-in-sachsen-anhalt-ende-januar-2024> (zuletzt abgerufen am 25.11.2024).

STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT (2025): 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt 2022 – 2040. Annahmen und Ergebnisse. Halle (Saale).

STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT (2025): 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt 2022 – 2040. Bevölkerungsvorausberechnung nach Alter und Geschlecht. Halle (Saale).

9.3 Abbildungs- und Kartenverzeichnis

Abbildungen

- Titelbild: Dreiköpfige Familie plant in einer Wohnung. Quelle: Sunny studio/Shutterstock.com.
- Vorwort: Dr. Lydia Hüskens, Ministerin für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt. Quelle: MID; Foto: Ronny Hartmann.
- Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung der Landkreise und kreisfreien Städte in Sachsen-Anhalt zwischen 2011 bis 2024; eigene Darstellung der CIMA; Daten: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, auf Basis des Zensus 2011 (bis 2021) bzw. des Zensus 2022 (ab 2022).
- Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in Sachsen-Anhalt von 2011 bis 2024; Datengrundlage: Statistisches Bundesamt; Berechnungen und eigene Darstellung der CIMA.
- Abbildung 3: Altersstruktur der Bevölkerung in Sachsen-Anhalt 2024; Quelle: Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes; eigene Darstellung der CIMA.
- Abbildung 4: Altersgruppen der Bevölkerung in Sachsen-Anhalt 2011 und 2024 im Vergleich; Quelle: Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes; eigene Darstellung der CIMA.
- Abbildung 5: Altenquotient der Landkreise und kreisfreien Städte in Sachsen-Anhalt 2024; Quelle: Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes; eigene Darstellung der CIMA.
- Abbildung 6: Wanderungssaldo von Sachsen-Anhalt mit anderen Bundesländern und dem Ausland von 2000 bis 2024; Quelle: Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes; eigene Darstellung der CIMA.
- Abbildung 7: Wanderungssaldo von Sachsen-Anhalt mit anderen Bundesländern ohne Ausland von 2019 bis 2024; Quelle: Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes; eigene Darstellung der CIMA.
- Abbildung 8: Blick vom Agnesberg auf das Wernigeröder Schloss und den staatlich anerkannten Erholungsort Wernigerode; Quelle: eigene Aufnahme der CIMA.
- Abbildung 9: Arbeitslosenquote in Sachsen-Anhalt von 2008 bis 2024; Quelle: Bundesagentur für Arbeit; eigene Darstellung der CIMA.
- Abbildung 10: Größe der Haushalte in Sachsen-Anhalt; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes).
- Abbildung 11: Haushaltstypen in Sachsen-Anhalt; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes).
- Abbildung 12: Seniorenstatus in Sachsen-Anhalt und Deutschland; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes).

- Abbildung 13: Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) sowie Mehrfamilienhäusern (MFH) 2008-2024 (jeweils 31.12.); eigene Darstellung der CIMA.
- Abbildung 14: Entwicklung von Verbraucher- und Bauleistungspreisen in Sachsen-Anhalt sowie Zinssätzen für Wohnungsbaukredite in Deutschland 2021-2024; eigene Darstellung der CIMA.
- Abbildung 15: Innerstädtischer Wohnungsbestand in Stendal mit einer Mischung aus historischen und modernisierten Gebäuden – exemplarisch für die vielfältigen Bestandsstrukturen in Sachsen-Anhalt; Quelle: Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt.
- Abbildung 16: Wohngebäude sowie Wohnungen in Wohngebäuden in Sachsen-Anhalt 2024 (ohne Wohnheime); eigene Darstellung der CIMA.
- Abbildung 17: Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Wohnungen in den Landkreisen und kreisfreien Städten Sachsen-Anhalts 2024 (ohne Wohnheime); eigene Darstellung der CIMA.
- Abbildung 18: Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an allen Wohngebäuden in den Landkreisen und kreisfreien Städten Sachsen-Anhalts 2024 (ohne Wohnheime); eigene Darstellung der CIMA.
- Abbildung 19: Eigentumsform der Wohngebäude in Sachsen-Anhalt; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes).
- Abbildung 20: Wohnfläche je Wohnung in den Landkreisen und kreisfreien Städten Sachsen-Anhalts 2024; eigene Darstellung der CIMA.
- Abbildung 21: Städtischer Wohnraum in Dessau-Roßlau mit hohem Anteil an Mehrfamilienhäusern und kompakter Bebauung, die zu vergleichsweise geringen durchschnittlichen Wohnflächen beiträgt; Quelle: Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt.
- Abbildung 22: Wohnfläche je Wohnung in den Landkreisen und kreisfreien Städten Sachsen-Anhalts 2024; eigene Darstellung der CIMA.
- Abbildung 23: Heizungsart der Wohnungen in Sachsen-Anhalt, Thüringen und Deutschland; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes).
- Abbildung 24: Energieträger der Heizungen der Wohnungen in Sachsen-Anhalt, Thüringen und Deutschland; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes).
- Abbildung 25: Leerstandsquoten in den Landkreisen und kreisfreien Städten Sachsen-Anhalts; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022.
- Abbildung 26: Die höchsten Leerstandsquoten in Sachsen-Anhalt; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes).
- Abbildung 27: Dauer des Leerstands in Sachsen-Anhalt; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes).

- Abbildung 28: Dauer des Leerstands in Sachsen-Anhalt; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes).
- Abbildung 29: Leerstehende Wohngebäude in Rübeland (Stadt Oberharz am Brocken, Landkreis Harz); Quelle: eigene Aufnahme der CIMA.
- Abbildung 30: Verlassene Wohnimmobilie in Blankenburg (Harz); Quelle: eigene Aufnahme der CIMA.
- Abbildung 31: Grund des Leerstands in Sachsen-Anhalt; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes).
- Abbildung 32: Hochhausscheiben in Halle-Neustadt mit dem Neustadt-Zentrum; Quelle: eigene Aufnahme der CIMA.
- Abbildung 33: Baujahr der Gebäude mit Leerstand in Sachsen-Anhalt; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes).
- Abbildung 34: Eigentümerquoten der Landkreise und kreisfreien Städte Sachsen-Anhalts; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes).
- Abbildung 35: Art der Wohnungsnutzung in Sachsen-Anhalt; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes).
- Abbildung 36: Überblick über die Anzahl der Studierendenwohnheime, Wohnheimplätze und Studierendenzahlen in Sachsen-Anhalt (Wintersemester 2023/2024); Quelle: Deutsches Studierendenwerk 2024; eigene Darstellung der CIMA.
- Abbildung 37: Durchschnittliche Bestandsnettokaltmieten je Quadratmeter pro Wohnung der Landkreise und kreisfreien Städte Sachsen-Anhalts; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes).
- Abbildung 38: Die Gemeinden mit den höchsten durchschnittlichen Bestandsnettokaltmieten je Quadratmeter pro Wohnung in Sachsen-Anhalt; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes).
- Abbildung 39: Die Gemeinden mit den niedrigsten durchschnittlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter pro Wohnung in Sachsen-Anhalt; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes).
- Abbildung 40: Indexierte Entwicklung der mittleren Angebotsnettokaltemiete je Quadratmeter (Median) von Referenzwohnungen in den Ober- und Mittelzentren sowie Sachsen-Anhalt insgesamt; eigene Berechnung und Darstellung der CIMA anhand der VALUE-Marktdatenbank.
- Abbildung 41: Indexierte Entwicklung der mittleren Angebotsnettokaltemiete je Quadratmeter (Median) von Neubauwohnungen in den Ober- und Mittelzentren sowie Sachsen-Anhalt insgesamt; eigene Berechnung und Darstellung der CIMA anhand der VALUE-Marktdatenbank.

- Abbildung 42: Entwicklung der Anteile von Mietangeboten nach Preisspannen (EUR je Quadratmeter) in Sachsen-Anhalt; eigene Berechnung und Darstellung der CIMA anhand der VALUE-Marktdatenbank.
- Abbildung 43: Mietbelastungsquoten in Sachsen-Anhalt 2022; Quelle: Darstellung der CIMA anhand einer Sonderauswertung des Mikrozensus 2022 zur Mietbelastungsquote des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt.
- Abbildung 44: Mietbelastungsquoten nach Haushaltsgröße in Sachsen-Anhalt 2022; Quelle: CIMA, Darstellung auf Basis einer Sonderauswertung des Mikrozensus 2022 zur Mietbelastungsquote des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt.
- Abbildung 45: Mietbelastungsquoten nach monatlichem Haushaltsnettoeinkommen (Euro) in Sachsen-Anhalt 2022; Quelle: CIMA, Darstellung auf Basis einer Sonderauswertung des Mikrozensus 2022 zur Mietbelastungsquote des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt.
- Abbildung 46: Entwicklung der Privathaushalte nach Haushaltstyp in Sachsen-Anhalt 2001-2023 (jeweils 31.12.); eigene Berechnung und Darstellung der CIMA anhand des Mikrozensus.
- Abbildung 47: Zusammensetzung der relativen Veränderung der Haushaltszahl nach Haushaltstypen in Sachsen-Anhalt 2023-2040 in Prozent (jeweils 31.12.); eigene Berechnung und Darstellung der CIMA anhand der CIMA-Haushaltsprognose für Sachsen-Anhalt.
- Abbildung 48: Entwicklung der Wohnungsneubedarfe (inkl. qualitativer Zusatzbedarfe) und -überhänge in den Landkreisen und kreisfreien Städten Sachsen-Anhalts bis 2040 bezogen auf den Wohnungsbestand 2023 in Prozent; eigene Berechnung und Darstellung der CIMA anhand der CIMA-Wohnungsbedarfsprognose für Sachsen-Anhalt.
- Abbildung 49: Das Oberzentrum Dessau-Roßlau als zentraler Standort für Dienstleistungen, Kultur und Verwaltung; Blick auf das Zentrum mit Marienkirche; Quelle: Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt.
- Abbildung 50: Die größten Beschäftigungszuwächse in Sachsen-Anhalt von 2021 bis 2024 nach absoluten Zahlen; eigene Darstellung der CIMA.
- Abbildung 51: Die größten Beschäftigungsrückgänge in Sachsen-Anhalt von 2021 bis 2024; eigene Darstellung der CIMA.
- Abbildung 52: Zahl der Wohnungen im Gebäude; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes).
- Abbildung 53: Baujahr (Jahrzehnte); eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes).
- Abbildung 54: Baujahr (Jahrzwanzigste); eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes).
- Abbildung 55: Art der Wohnungsnutzung; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes).

- Abbildung 56: Dauer des Leerstands; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes).
- Abbildung 57: Grund des Leerstands; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes).
- Abbildung 58: Leerstandsquote; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes).
- Abbildung 59: Durchschnittliche Nettokaltmiete und Leerstandsquote in den Landkreisen und kreisfreien Städten Sachsen-Anhalts; eigene Darstellung der CIMA auf Basis des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes).
- Abbildung 60: Eigentümerquote und Wohnfläche je Wohnung in den Landkreisen und kreisfreien Städten Sachsen-Anhalts; eigene Darstellung der CIMA auf Basis des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes).

Karten

- Karte 1: Bevölkerungsentwicklung in Sachsen-Anhalt von 2011 bis 2024; eigene Darstellung der CIMA; Daten: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, auf Basis des Zensus 2011 (bis 2021) bzw. des Zensus 2022 (ab 2022). Kartengrundlage: infas360.
- Karte 2: Altenquotient in Sachsen-Anhalt 2024; Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, auf Basis des Zensus 2022; eigene Darstellung der CIMA. Kartengrundlage: infas360.
- Karte 3: Anteil der ausländischen Bevölkerung in Sachsen-Anhalt 2024; Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2025, auf Basis des Zensus 2022; eigene Darstellung der CIMA. Kartengrundlage: infas360.
- Karte 4: Beschäftigungsentwicklung in Sachsen-Anhalt von 2011 bis 2024; eigene Darstellung der CIMA. Kartengrundlage: infas360.
- Karte 5: Beschäftigungsentwicklung in Sachsen-Anhalt von 2021 bis 2024; eigene Darstellung der CIMA. Kartengrundlage: infas360.
- Karte 6: Anteil der Single-Haushalte an Haushalten insgesamt; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022. Kartengrundlage: infas360.
- Karte 7: Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an allen Wohngebäuden in Sachsen-Anhalt; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022. Kartengrundlage: infas360.
- Karte 8: Anteil Gas an den Energieträgern; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes). Kartengrundlage: infas360.
- Karte 9: Anteil Heizöl an den Energieträgern; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes). Kartengrundlage: infas360.

- Karte 10: Leerstandsquote in Sachsen-Anhalt; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes). Kartengrundlage: infas360.
- Karte 11: Anteil der Wohnungen, die 12 Monate oder länger leerstehen an leerstehenden Wohnungen insgesamt; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes). Kartengrundlage: infas360.
- Karte 12: Anteil der leerstehenden Wohnungen in MFH an leerstehenden Wohnungen insgesamt; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes). Kartengrundlage: infas360.
- Karte 13: Anteil der leerstehenden Wohnungen in EZFH an leerstehenden Wohnungen insgesamt; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes). Kartengrundlage: infas360.
- Karte 14: Anteil der im Eigentum genutzten Wohnungen in Sachsen-Anhalt; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes). Kartengrundlage: infas360.
- Karte 15: Anteil der Wohnungsnutzung zur Miete in Sachsen-Anhalt; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes). Kartengrundlage: infas360.
- Karte 16: Durchschnittliche Bestandsnettokaltmiete je Quadratmeter pro Wohnung in Sachsen-Anhalt; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes). Kartengrundlage: infas360.
- Karte 17: Mittlere Nettokaltmiete (Angebotsmiete) für eine Referenzwohnung in Euro je Quadratmeter in den Ober- und Mittelzentren sowie den übrigen Kreisgebieten in Sachsen-Anhalt, 1. Halbjahr 2025; eigene Darstellung der CIMA anhand der VALUE-Marktdatenbank. Kartengrundlage: infas360.
- Karte 18: Bevölkerungsentwicklung in Sachsen-Anhalt 2023-2040 (jeweils 31.12.); eigene Berechnung und Darstellung der CIMA anhand der 8. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt; Kartengrundlage: infas360.
- Karte 19: Haushaltsentwicklung in Sachsen-Anhalt 2023-2040 (jeweils 31.12.); eigene Berechnung und Darstellung der CIMA anhand der CIMA-Haushaltsprognose für Sachsen-Anhalt; Kartengrundlage: infas360.
- Karte 20: Wohnungsneubedarfe (ohne qualitative Zusatzbedarfe) und -überhänge in Ein- und Zweifamilienhäusern in Sachsen-Anhalt 2040 (jeweils 31.12.); eigene Berechnung und Darstellung der CIMA anhand der CIMA-Wohnungsbedarfsprognose für Sachsen-Anhalt; Kartengrundlage: infas360.
- Karte 21: Wohnungsneubedarfe (ohne qualitative Zusatzbedarfe) und -überhänge in Mehrfamilienhäusern in Sachsen-Anhalt 2040 (jeweils 31.12.); eigene Berechnung und Darstellung der CIMA anhand der CIMA-Wohnungsbedarfsprognose für Sachsen-Anhalt; Kartengrundlage: infas360.
- Karte 22: Zentrale Orte in Sachsen-Anhalt 2024; eigene Darstellung der CIMA.

9.4 Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
BAG W	Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAG W)
D	Deutschland
dwif	Deutsche Wirtschaftswissenschaftliche Institut für Fremdenverkehr
EZFH	Ein- oder Zweifamilienhäuser
GEG	Gebäudeenergiegesetz
HH	Haushalte
IKT	Informations- und Kommunikationstechnologie
IT	Informationstechnologie
KdU	Kosten der Unterkunft
LEntwG LSA	Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt
LK	Landkreis
MFH	Mehrfamilienhäuser
MID	Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt
RL	Richtlinie
ST	Sachsen-Anhalt
TH	Thüringen
SVB	Sozialversicherungsbeschäftigte
vgl.	vergleiche
WG	Wohngemeinschaft
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz

9.5 Ergänzende Abbildungen

Rang	Gemeinde	Landkreis	2021-2024
1	Magdeburg, Landeshauptstadt	Magdeburg	+ 2.053
2	Weißenfels, Stadt	Burgenlandkreis	+ 1.595
3	Halle (Saale), Stadt	Halle (Saale)	+ 1.334
4	Barleben	Börde	+ 1.216
5	Mansfeld, Stadt	Mansfeld-Südharz	+ 1.192
Sachsen-Anhalt			- 5.524

Abb. 50: Die größten Beschäftigungszuwächse in Sachsen-Anhalt von 2021 bis 2024 nach absoluten Zahlen; eigene Darstellung der CIMA.

Rang	Gemeinde	Landkreis	2021-2023
1	Hettstedt, Stadt	Mansfeld-Südharz	- 1.685
2	Gardelegen, Hansestadt	Altmarkkreis Salzwedel	- 755
3	Bitterfeld-Wolfen, Stadt	Anhalt-Bitterfeld	- 734
4	Haldensleben, Stadt	Börde	- 724
5	Merseburg, Stadt	Saalekreis	- 701
Sachsen-Anhalt			- 5.524

Abb. 51: Die größten Beschäftigungsrückgänge in Sachsen-Anhalt von 2021 bis 2024; eigene Darstellung der CIMA.

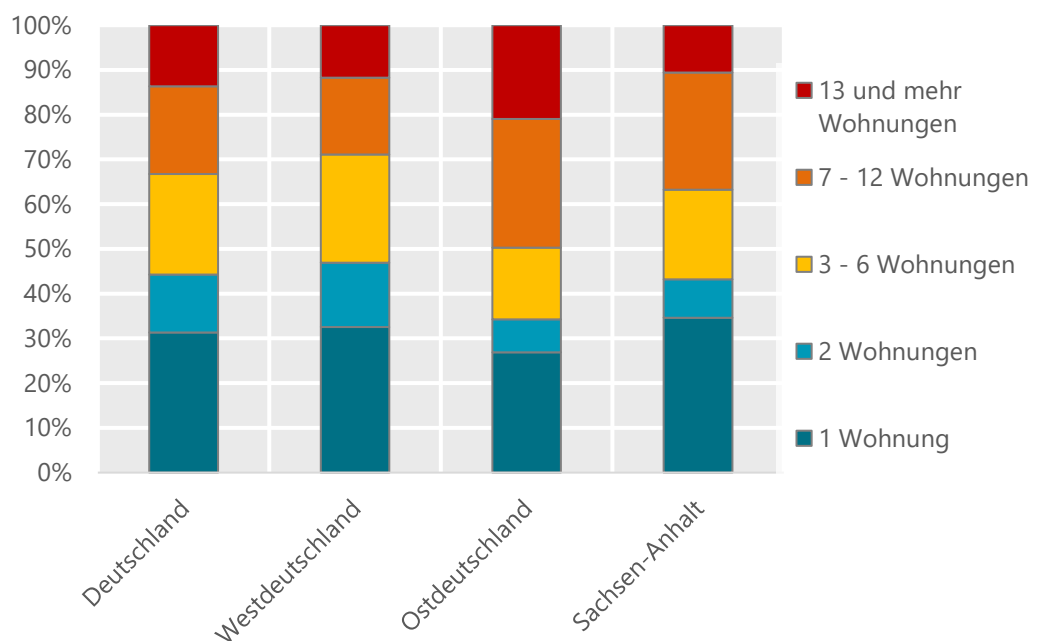


Abb. 52: Zahl der Wohnungen im Gebäude; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes).

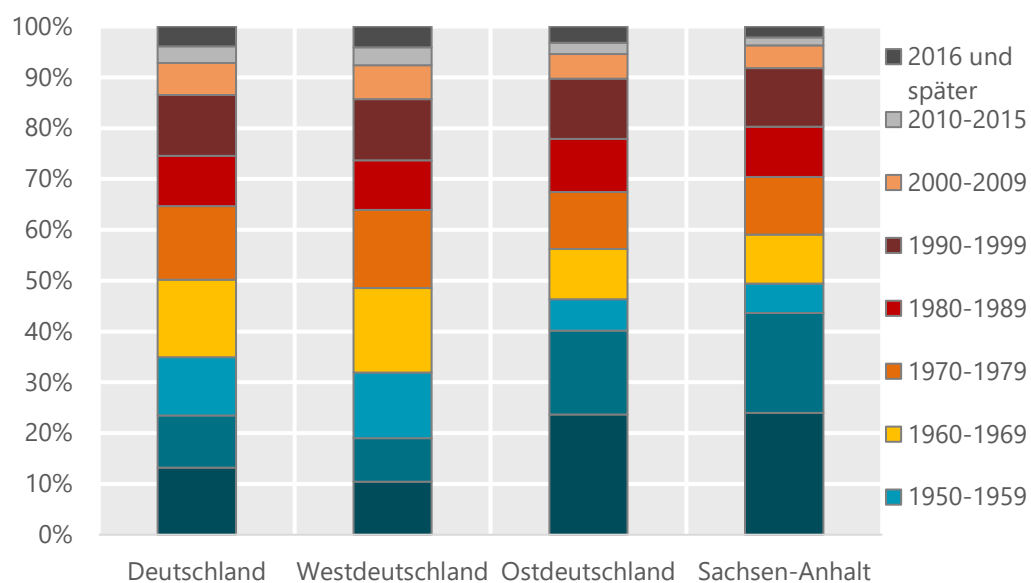


Abb. 53: Baujahr (Jahrzehnte); eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes).

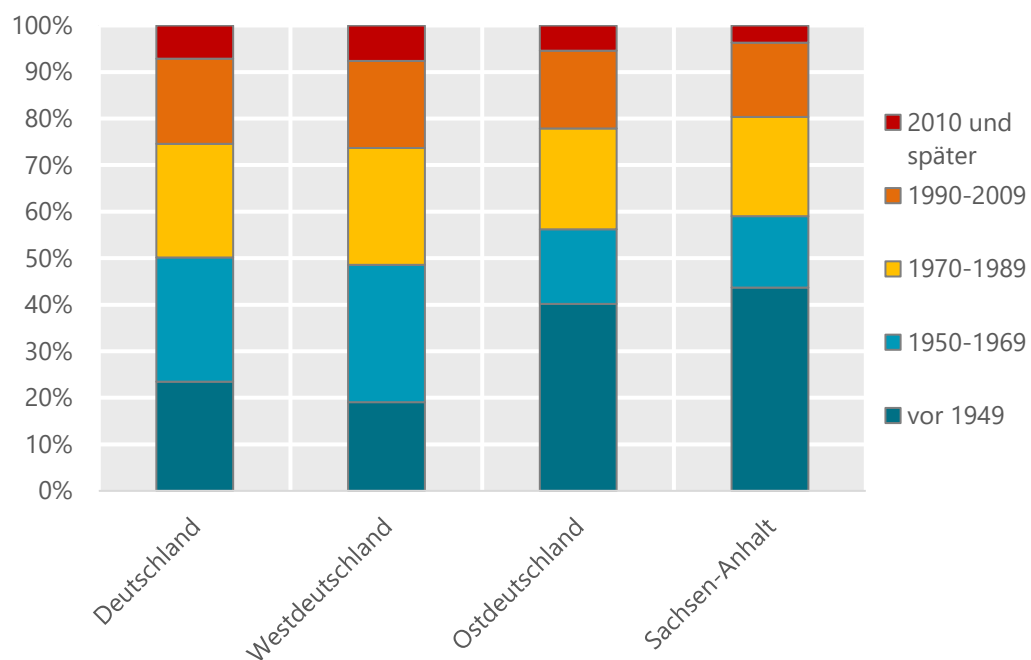


Abb. 54: Baujahr (Jahrzwanzigste); eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes).

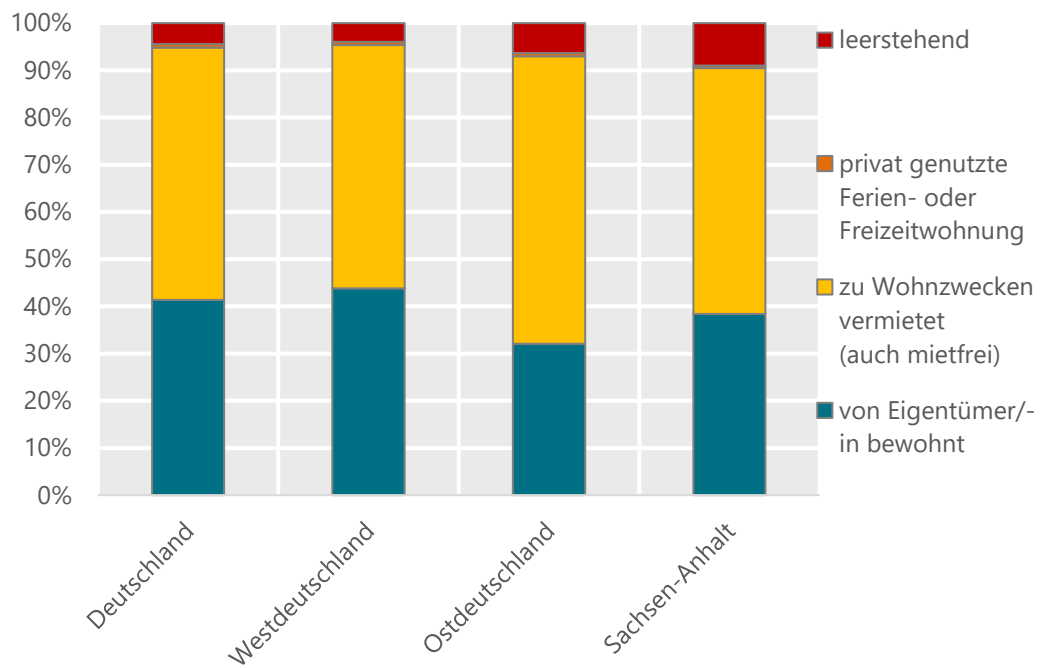


Abb. 55: Art der Wohnungsnutzung; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes).

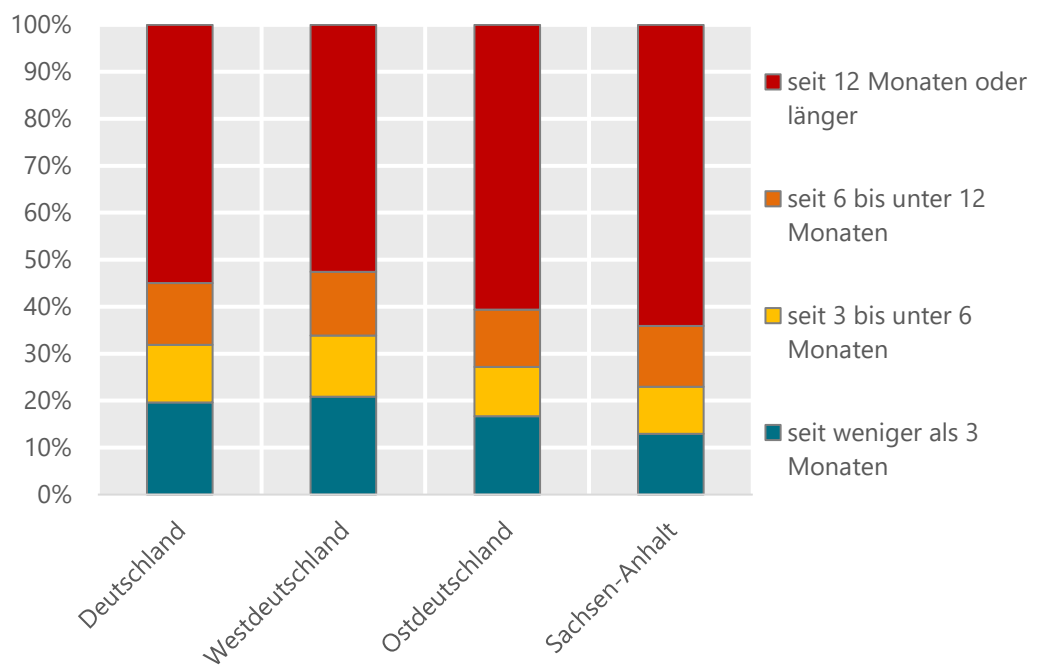


Abb. 56: Dauer des Leerstands; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes).

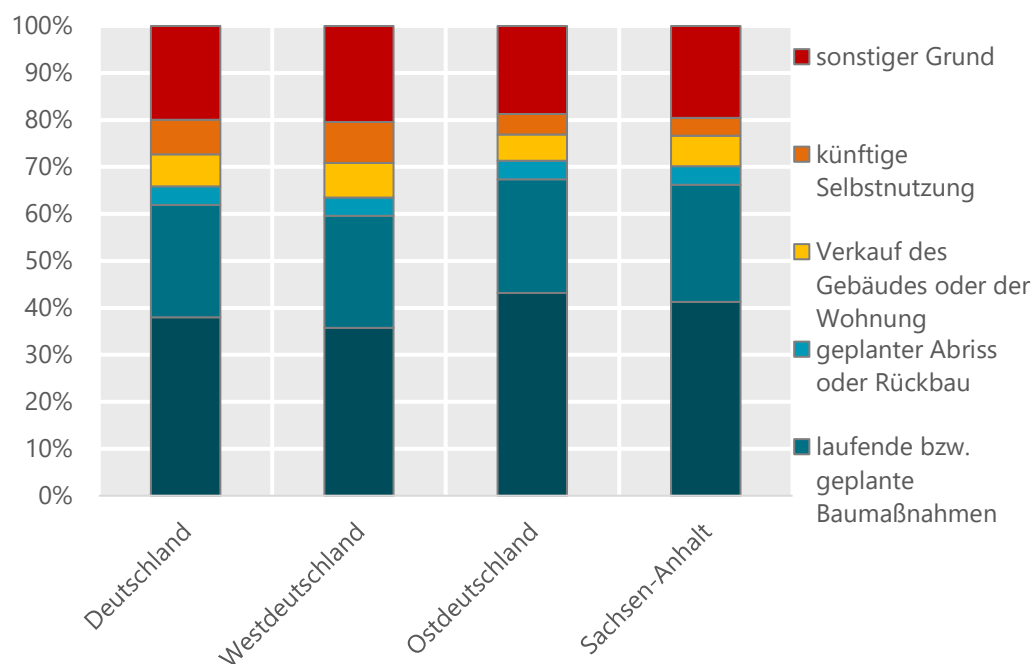


Abb. 57: Grund des Leerstands; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes).

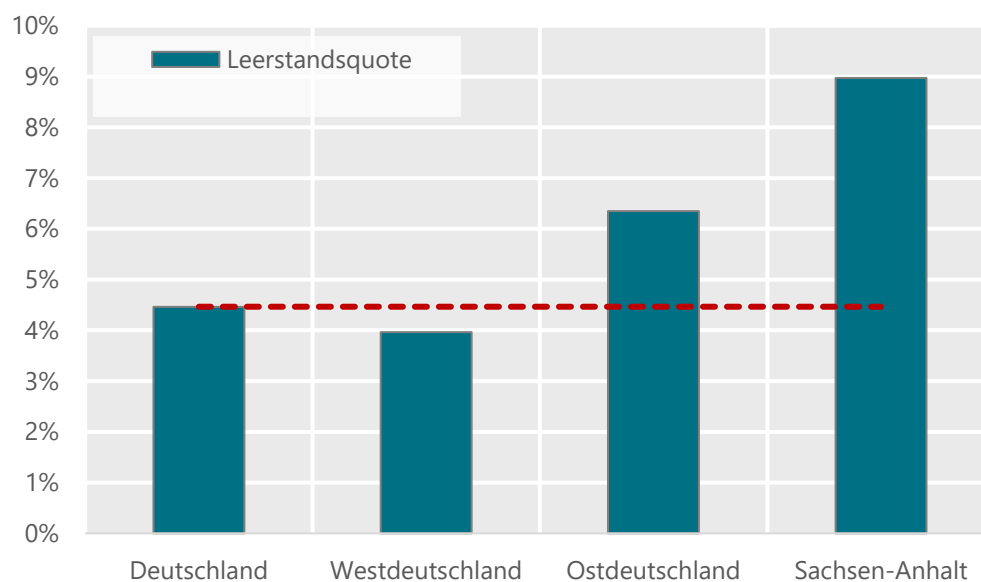


Abb. 58: Leerstandsquote; eigene Darstellung der CIMA anhand der Ergebnisse des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes).

	Insgesamt	Wohnungen in Wohngebäuden	durchschn. Net- tobruttokalt- miete pro Quad- ratmeter (€)	Leerstands- quote (%)
Deutschland	43.106.589	42.197.376	7,28	4,33
Sachsen-Anhalt	1.263.371	1.235.110	5,38	8,89
Dessau-Roßlau, Stadt	49.629	48.941	5,48	12,49
Halle (Saale), Stadt	143.824	136.802	5,92	7,74
Magdeburg, Landes- hauptstadt	145.934	143.393	5,75	6,66
Altmarkkreis Salzwe- del	44.804	43.705	4,77	8,52
Anhalt-Bitterfeld	91.541	89.900	5,22	10,04
Börde	91.183	89.481	5,18	7,79
Burgenlandkreis	102.038	99.898	5,08	10,77
Harz	123.386	121.164	5,22	9,2
Jerichower Land	49.544	48.639	5,11	8,53
Mansfeld-Südharz	75.814	74.285	5,07	9,33
Saalekreis	99.456	97.683	5,36	7,5
Salzlandkreis	111.112	109.100	4,98	10,55
Stendal	64.518	63.309	4,99	10,4
Wittenberg	70.586	68.810	5,05	7,83

Abb. 59: Durchschnittliche Nettokaltmiete und Leerstandsquote in den Landkreisen und kreisfreien Städten Sachsen-Anhalts; eigene Darstellung der CIMA auf Basis des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes).

	Insgesamt	Wohnungen in Wohngebäuden	Eigentümer- quote (%)	Wohnfläche je Wohnung (m ²)
Deutschland	43.106.589	42.197.376	44,29	94,36
Sachsen-Anhalt	1.263.371	1.235.110	43	83,96
Dessau-Roßlau, Stadt	49.629	48.941	34,5	77,68
Halle (Saale), Stadt	143.824	136.802	16,8	70,36
Magdeburg, Landes- hauptstadt	145.934	143.393	18,38	72,52
Altmarkkreis Salzwedel	44.804	43.705	56,52	98,67
Anhalt-Bitterfeld	91.541	89.900	49,85	84,57
Börde	91.183	89.481	58,06	95,15
Burgenlandkreis	102.038	99.898	47,26	84,14
Harz	123.386	121.164	47,15	85,82
Jerichower Land	49.544	48.639	55,45	92,85
Mansfeld-Südharz	75.814	74.285	55,53	87,03
Saalekreis	99.456	97.683	54,17	89,7
Salzlandkreis	111.112	109.100	46,11	83,33
Stendal	64.518	63.309	48,43	89,22
Wittenberg	70.586	68.810	54,68	88,94

Abb. 60: Eigentümerquote und Wohnfläche je Wohnung in den Landkreisen und kreisfreien Städten Sachsen-Anhalts; eigene Darstellung der CIMA auf Basis des Zensus 2022 (Daten der Statistischen Landesämter und des Bundes).

