



Sachsen-Anhalts Wohnungsmarkt im Wandel – Bericht zeigt Trends und Handlungsoptionen

„Sachsen-Anhalt steht vor strukturellen Veränderungen, die die Entwicklung der Wohnungsmärkte langfristig prägen werden“, sagte Bauministerin Dr. Lydia Hüskens heute in Magdeburg bei der Vorstellung der aktuellen Ergebnisse des Wohnungs- und Mietmarktberichts.

„Leerstand und dringend notwendige Modernisierungen sind die größten Herausforderungen für die Zukunft“, hob sie hervor.

Nach den Worten der Ministerin verlaufen die demografischen Trends regional sehr unterschiedlich: Während einige Stadtregionen mittelfristig noch stabile oder moderat rückläufige Einwohnerzahlen verzeichnen, werden viele ländliche Räume deutliche Verluste hinnehmen müssen. „Diese Unterschiede bestimmen zunehmend die wohnungspolitischen Prioritäten in unserem Land“, erklärte Hüskens.

„Gleichzeitig geht aus dem Bericht hervor, dass das Mietniveau moderat bleibt und landesweit rein mengenmäßig keine Wohnraumknappheit besteht“, nannte die Ministerin ein wesentliches Ergebnis aus dem Gutachten. Handlungsbedarf ergebe sich vielmehr aus qualitativen Anforderungen. „Gefragt sind barrierearme, energetisch zeitgemäße und auf kleinere Haushalte zugeschnittene Wohnungen. Viele ältere Bestände können diese Anforderungen nur teilweise erfüllen, sodass Modernisierung und bedarfsgerechte Anpassungen an Bedeutung gewinnen. Die wohnungspolitischen Förderprogramme des Landes tragen diesen Entwicklungen Rechnung und unterstützen sowohl Modernisierungen als auch energetische Verbesserungen im Bestand“, erläuterte Lydia Hüskens.

Der Ministerin zufolge verdeutlichen die Zahlen außerdem, dass der Wohnungsleerstand eine dauerhafte Herausforderung bleibt. Während sich in ländlichen Räumen langfristige Überhänge verfestigen, entstehen in einzelnen Teilsegmenten neue Nachfragen, die der aktuelle Bestand nicht immer bedienen kann.

Neubau ist deshalb nur dort sinnvoll, wo der Bestand funktional oder baulich an seine Grenzen stößt. Künftig stehen Modernisierung, Reaktivierung und Umnutzung im Mittelpunkt, um die regional unterschiedlichen Entwicklungen zu bewältigen und zentrale Wohnstandorte zu stärken.

„Wir werden die dargestellten Entwicklungen in unsere weitere wohnungspolitische Ausrichtung einbeziehen. Ziel bleibt eine realistische und verlässliche Steuerung, die regionale Besonderheiten berücksichtigt und den vorhandenen Handlungsspielraum nutzt, um eine nachhaltige und generationengerechte Wohnraumversorgung im gesamten Land sicherzustellen“, sagte Lydia Hüskens abschließend.

Zu Ihrer Information:

Den kompletten Wohnungsmarktbericht 2025 finden Sie unter <https://mid.sachsen-anhalt.de/ministerium/publikationen>

Einige Kernaussagen des Wohnungsmarktberichtes 2025:

Wohnungsangebot und Leerstand

In Sachsen-Anhalt stehen rund 1,26 Millionen Wohnungen zur Verfügung. Die landesweite Leerstandsquote liegt bei 8,9 Prozent und damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Während die niedrigsten Werte in den großen Stadtregionen bei rund sechs bis sieben Prozent liegen, erreichen einzelne Gemeinden im ländlichen Raum Leerstände von über 15 Prozent. Besonders betroffen sind Bestände aus den 1970er- und 1980er-Jahren, die strukturell häufig nur eingeschränkt nachgefragt werden.

Bevölkerungsentwicklung und Haushaltsstrukturen

Die Bevölkerungsprognose weist für Sachsen-Anhalt einen Rückgang von rund 15 Prozent bis zum Jahr 2040 aus. Gleichzeitig verändern sich die Haushaltsstrukturen nachhaltig: Knapp 80 Prozent aller Haushalte bestehen bereits heute aus ein oder zwei Personen. Die Alterung der Bevölkerung schreitet weiter voran; insbesondere der Anteil der über 80-Jährigen wird ab Mitte der 2030er-Jahre deutlich zunehmen. Damit steigt der Bedarf an kleineren, gut erreichbaren und barrierearmen Wohnungen.

Neubau, Modernisierung und Bestandsentwicklung

Der Wohnungsneubau wird künftig nur noch in eng abgegrenzten Teilsegmenten erforderlich sein, vor allem dort, wo der Wohnungsbestand die Nachfrage nicht decken kann. Dazu zählen barrierearme Wohnungen, neue gemeinschaftliche Wohnformen sowie spezifische Nachfragen im Ein- und Zweifamilienhausbereich. Die deutlich rückläufigen Baugenehmigungen seit 2021 deuten auf eine weitere Reduzierung der Neubautätigkeit hin. Der überwiegende zukünftige Bedarf wird daher durch Modernisierung, Reaktivierung und Umnutzung des vorhandenen Bestands gedeckt werden müssen.

Mietentwicklung und Bezahlbarkeit

Das Mietniveau bleibt im Landesdurchschnitt weiterhin moderat. Die durchschnittliche Bestandsmiete liegt bei 5,38 Euro pro Quadratmeter, die durchschnittliche Angebotsmiete bei 6,44 Euro pro Quadratmeter. Damit liegen beide Werte deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Zugleich zeigt sich eine zunehmende Spreizung zwischen Bestands- und Neubauwohnungen. Während viele ländliche Regionen stabile Bestandsmieten zwischen 3,75 und 6,29 Euro pro Quadratmeter aufweisen, erreichen Neubauwohnungen in den größeren Stadtregionen inzwischen mittlere Angebotsmieten von rund 12,50 pro Quadratmeter. Steigende Bau-, Energie- und Sanierungskosten erhöhen die Belastung der Haushalte zusätzlich.

Barrierefreiheit und Sonderwohnformen

Der Bericht zeigt einen wachsenden Bedarf an barrierearmen und altersgerechten Wohnungen. Zugleich bestehen regionale Lücken im betreuten Wohnen und anderen Sonderwohnformen, insbesondere in den größeren Städten. Die notwendige Anpassung wird überwiegend durch den Umbau und die qualitative Weiterentwicklung des bestehenden Wohnungsbestands erfolgen müssen.

Wohnraumförderung

Die Wohnraumförderung des Landes leistet einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes. Sie setzt Schwerpunkte bei Modernisierung, energetischen Verbesserungen und barrierearmen Angeboten. Damit unterstützt sie Regionen mit strukturellem Leerstand und entlastet gleichzeitig Teilräume, in denen punktuell eine erhöhte Nachfrage besteht. Der Bericht bewertet die Förderlandschaft als flexibel und gut an die regionalen Herausforderungen angepasst.

Impressum:

Ministerium für Infrastruktur und Digitales
des Landes Sachsen-Anhalt
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Turmschanzenstraße 30
39114 Magdeburg

Tel.: +49 391 / 567 - 7504
E-Mail: presse-mid@sachsen-anhalt.de