

LANDESHAUPTSTADT MAGDEBURG

MONITORING – ECKWERTE 2025

09. OKTOBER 2025



WARUM EIN MONITORING?

Im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg hat Timourou im Jahr 2022 ein Wohnraumkonzept erstellt. Als Ergänzung für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept beinhaltet das Wohnraumkonzept planerische und wohnungswirtschaftliche Grundlagen, mit denen ein frühzeitiges strategisches Handeln für eine angemessene und vorsorgliche Wohnungspolitik in der Stadt erfolgen kann. Das Konzept beinhaltet

- eine Wohnungsmarktanalyse,
- eine differenzierte Betrachtung nach Marktsegmenten und Zielgruppen,
- eine Haushaltsprognose und Betrachtung der zukünftigen Wohnungsnachfrage sowie
- Handlungsfelder mit der Ableitung von Handlungsstrategien.

Anschließend erstellte Timourou jährlich, und so auch im Jahr 2025, ein Monitoring für das Wohnraumkonzept. Dabei werden sowohl die aktuelle Entwicklung, in diesem Bericht des Jahres 2024, als auch lange Zeitreihen dargestellt. Anhand einer Auswahl an Daten wird überprüft, ob die im Wohnraumkonzept 2022 ermittelten wohnungswirtschaftlichen Trends in der Landeshauptstadt Magdeburg weiter fortbestehen und damit auch die Handlungsstrategien in den Handlungsfeldern des Wohnraumkonzeptes noch passend sind. Ein Monitoring dient dazu neue Trends frühzeitig zu erkennen und damit zeitnah wohnungspolitische und -wirtschaftliche Strategien der Landeshauptstadt Magdeburg sowie der Magdeburger Wohnungsunternehmen anpassen zu können.

Im Jahr 2025 wurde das Monitoring erstmals um ausgewählte kleinräumige Betrachtungen auf Stadtteilebene ergänzt. Neben der Feststellung gesamtstädtischer Trends hilft die kleinräumige Betrachtung, markante Ausprägungen oder Abweichungen in den Stadtteilen festzustellen. Das heißt es können sich aufgrund bestimmter Entwicklungen auch Handlungsbedarfe nur für einzelne Stadtteile ergeben.

Hinweis: Im Monitoringbericht 2025 werden die Begriffe „Wohnungen in Gebäuden mit maximal zwei Wohneinheiten“ mit „Wohnungen im individuellen Wohnungsbau“

sowie „Wohnungen mit mehr als Wohneinheiten“ mit „Wohnungen im Geschosswohnungsbau“ ersetzt. Die Bedeutung der Wohnungsdifferenzierung sowie die zugrunde liegenden Daten ändern sich dabei jedoch nicht.

1 ECKWERTE – ÜBERSICHT

POSITIVE ENTWICKLUNG SEIT 2021

Die zusammenfassende Tabelle der Eckwerte des Magdeburger Wohnungsmarktes zeigt eine positive Entwicklung seit 2021:

- Die Bevölkerungszahl ist gestiegen. Dabei ist die Zahl der Kinder und Jugendlichen etwas gestiegen und die Zahl der Senioren relativ konstant geblieben.
- Etwas deutlicher als die Einwohnerzahl ist die Zahl der Haushalte gestiegen.
- Eine Zunahme an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort sowie Arbeitsort bei gleichzeitiger Abnahme an Bedarfsgemeinschaften zeugt von einer positiven Arbeitsmarktentwicklung.
- Hinsichtlich des Wohnungsangebotes ist die Zahl der Baufertigstellungen gesunken. Dies ist auf die negativen Baurahmenbedingungen, wie hohe Zinsen und Baukosten, zurückzuführen.
- Der Median der Angebotsmieten ist von 6,20 €/m² im Jahr 2020 auf 7,00 €/m² gestiegen.

ABB. 1 ECKWERTE DES MAGDEBURGER WOHNUNGSMARKTES

| | 2024 | Veränderung gegenüber 2021 | |
|--|---------|----------------------------|---|
| Wohnungsnachfrage | | | |
| Bevölkerung (Hauptwohnsitz)* | 245.521 | 2,3% | ↗ |
| Kinder und Jugendliche (unter 18 Jahre)* | 36.677 | 1,7% | ↗ |
| Senioren (65 Jahre und älter)* | 59.847 | 0,6% | → |
| Zahl der Haushalte* | 142.215 | 2,7% | ↗ |
| sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort** | 97.652 | 3,1% | ↗ |
| sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort** | 111.593 | 2,2% | ↗ |
| Bedarfsgemeinschaften (Jahresmittel)** | 13.337 | -3,2% | ↘ |
| Wohnungsangebot | | | |
| fertiggestellte Wohnungen (Neubau)* | 549 | -27% | ↘ |
| im individuellen Wohnungsbau | 126 | -9% | ↘ |
| im Geschosswohnungsbau | 423 | -31% | ↘ |
| Median der Angebotsmieten* | 7,0 | 13,8% (2020-24) | ↗ |

Datenquelle: * Amt für Statistik, Wahlen und Digitalisierung
 ** Bundesagentur für Arbeit

2 WOHNUNGSNACHFRAGE

STEIGENDE BEVÖLKERUNGSAHLE

Im Jahr 2024 betrug die Einwohnerzahl Magdeburgs 245.521 Personen mit Hauptwohnsitz. Damit ist die Einwohnerzahl um rund 2.100 Personen oder um +0,9 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Der Trend einer wachsenden Bevölkerungszahl seit 2021 hält damit weiter an.

Im regionalen Vergleich wird deutlich, dass die Einwohnerzahl in den Vergleichsstädten Erfurt, Braunschweig, Jena und Halle im Vergleich zum Vorjahr hingegen leicht gesunken ist. Das Bevölkerungswachstum in Magdeburg ist damit umso mehr hervorzuheben. In den Landkreisen Börde, Jerichower Land und Salzlandkreis setzte sich der Trend des Bevölkerungsrückgangs auch im Jahr 2024 weiter fort.

UNTERSCHIEDLICHE PROGNOSEN FÜR MAGDEBURG

Die Einwohnerzahl im Jahr 2024 liegt damit deutlich über der vom Amt für Statistik, Wahlen und Digitalisierung der Stadt Magdeburg im Jahr 2022 vorausgerechneten Bevölkerungszahl bis 2035. Im Jahr 2025 hat das Amt für Statistik, Wahlen und Digitalisierung jedoch eine neue Prognose berechnet. Laut dieser Vorausberechnung wird die Einwohnerzahl in Magdeburg von 2024 bis 2034 sogar um rund +9.370 Einwohner steigen (durchschnittliche Variante). Dabei wird insbesondere die Zahl der jungen Erwachsenen (18 bis unter 30 Jahren) steigen, während die Zahl der Kinder im Alter von 6 bis unter 18 Jahren sowie der älteren Senioren im Alter von 80 Jahren und älter sinken wird.

Ebenfalls in diesem Jahr hat das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt die 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose auf Basis des Zensus 2022 veröffentlicht. Diese Vorausberechnung liegt im Jahr 2024 wiederum deutlich unter dem Ist-Wert der Bevölkerungszahl in Magdeburg. Die Prognose rechnet einen sogar noch stärkeren Bevölkerungsrückgang als die von der Stadt Magdeburg im Jahr 2022 erstellten Prognose bis 2035 voraus.

ABB. 2 ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL IN MAGDEBURG UND IM REGIONALLEN VERGLEICH

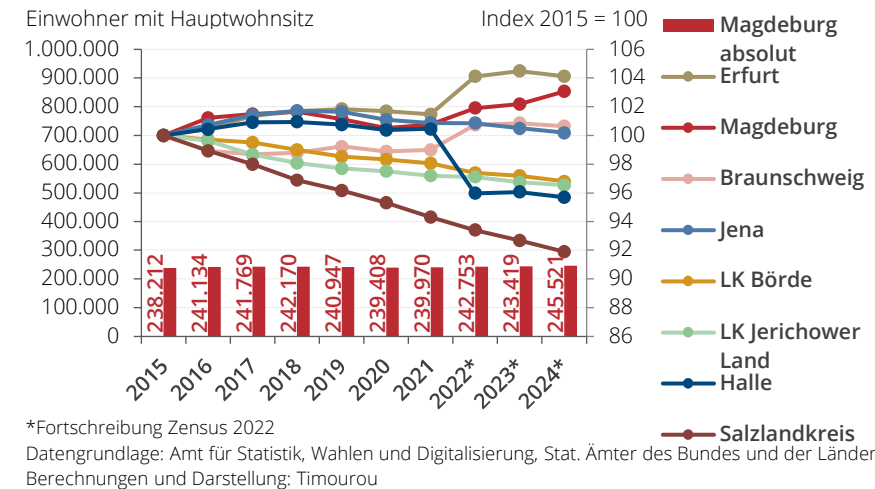
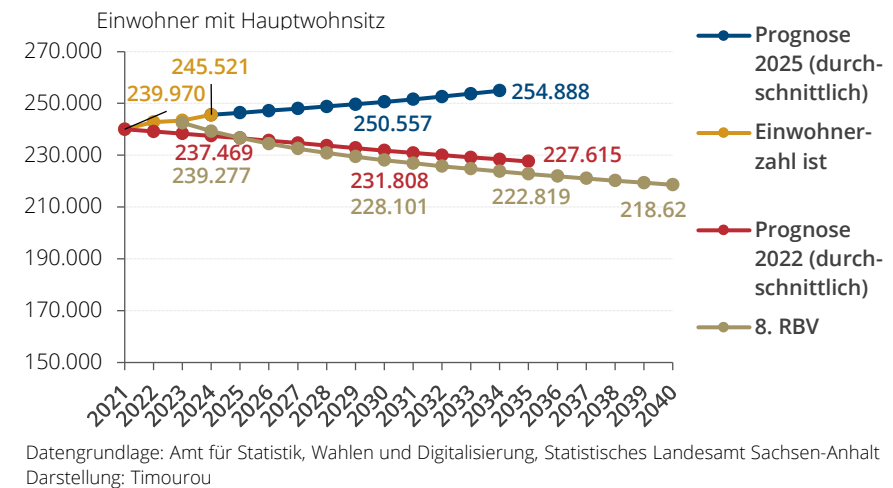


ABB. 3 BEVÖLKERUNGSPROGNOSEN UND IST-EINWOHNERZAHL



GERINGE GEBURTENZAHL

Im Zeitraum 2015 bis 2024 zeigt sich für Magdeburg ein negativer natürlicher Saldo: Die Zahl der Geburten liegt dabei deutlich unter jener der Sterbefälle. Die bereits im Jahr 2023 besonders stark gesunkene Geburtenzahl fällt 2024 noch geringer aus: Die Geburtenrate liegt im Jahr nur bei 36 Geburten je 1.000 Frauen im gebärfähigen Alter (15 bis unter 45). Dieses Phänomen ist in vielen deutschen Städten in den letzten drei Jahren zu beobachten. Die Ursachen für eine durchschnittlich deutlich geringere Zahl an Kindern pro Frau wird derzeit erforscht und kann noch nicht abschließend eingeschätzt werden.

Die Zahl der Sterbefälle hat seit 2015 deutlich zugenommen. In den Jahren 2021 und 2022 ist dies unter anderem auf eine Übersterblichkeit während der Corona-Pandemie zurückzuführen. Dass das Niveau seitdem relativ hoch bleibt hängt auch mit einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung zusammen.

MEHR ÄLTERE SENIOREN

Im Vergleich zum Vorjahr ist 2024 nur eine geringe Veränderung der Verteilung der Altersgruppen in Magdeburg erkennbar. Markant ist jedoch die deutlich gestiegene Zahl an jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis unter 30 Jahren (+2.045). Im 10-Jahres-Vergleich zeigt sich eine Verschiebung der Anteile der Altersgruppen wie folgt:

- Der Anteil der Familien (6- bis unter 18- sowie 30- bis unter 45-Jährige) an der Gesamtbevölkerung ist leicht gestiegen.
- Hingegen ist der Anteil 18- bis unter 30-Jähriger, dazu zählen auch die Studierenden, sowie der Erwerbstätigen im Alter von 45 bis unter 65 Jahren gesunken.
- Der Anteil jüngerer Senioren (65 bis unter 80 Jahre) ist gesunken, dafür der Anteil älterer Senioren im Alter von 80 Jahren und älter deutlich gestiegen.

Im regionalen Vergleich reiht sich Magdeburgs Altersstruktur weiterhin in die der Vergleichsstädte ein.

ABB. 4 NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN MAGDEBURG

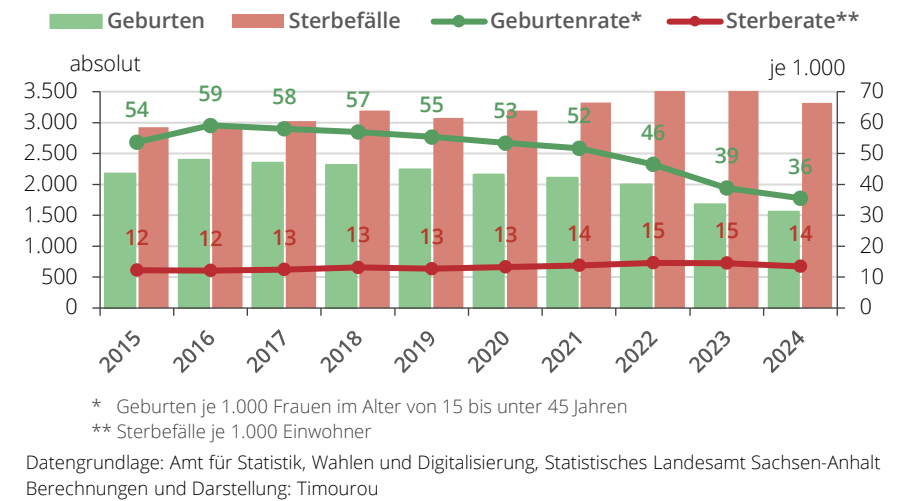
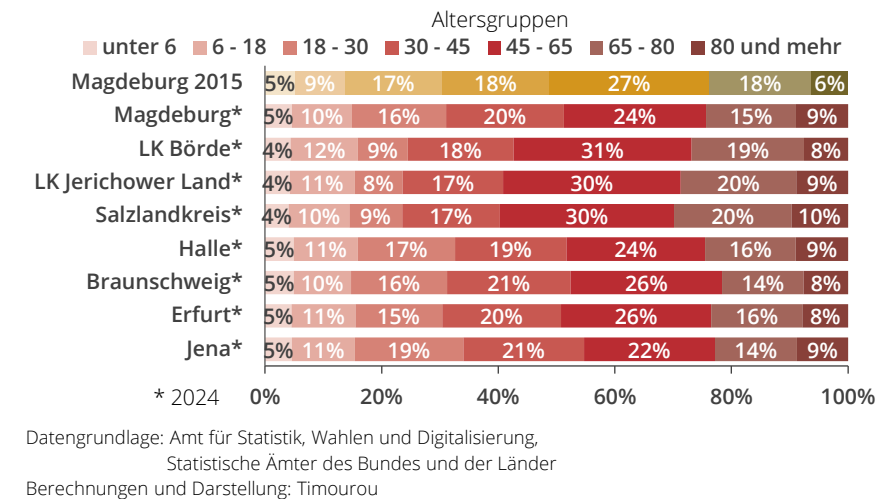


ABB. 5 ALTERSSTRUKTUR IN MAGDEBURG UND IM REGIONALEN VERGLEICH



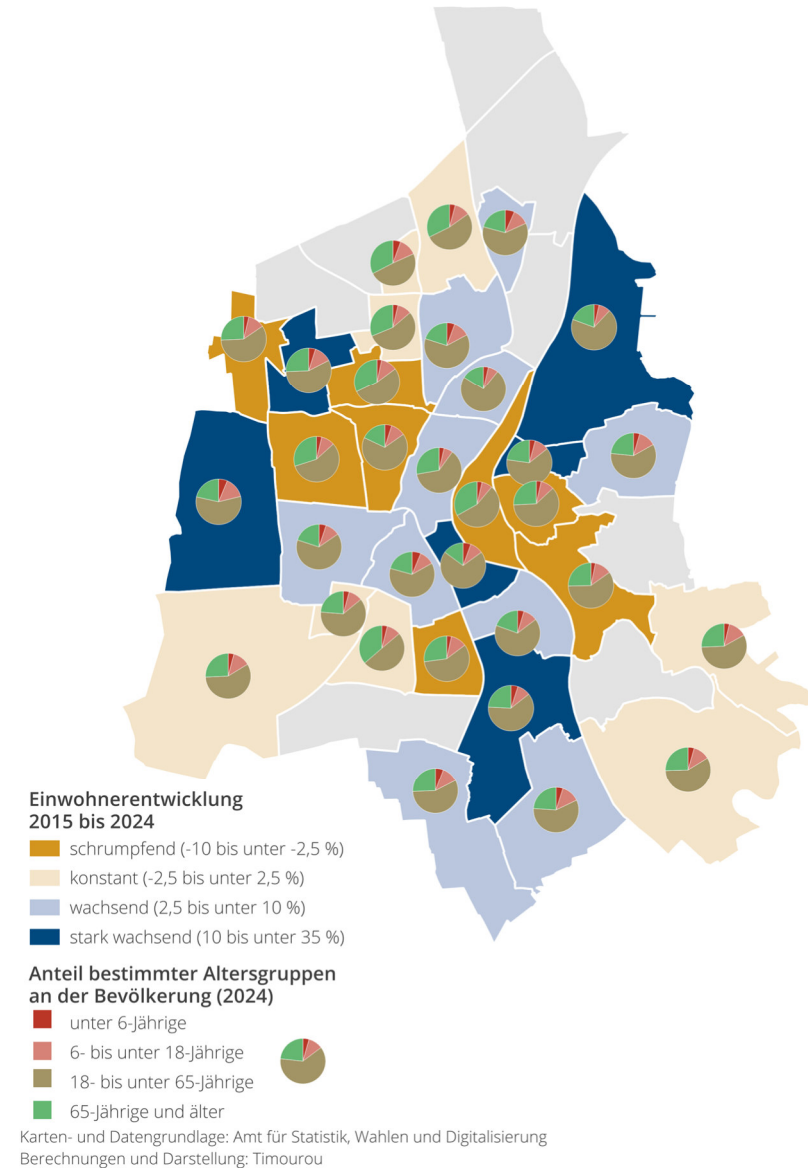
WACHSENDE UND SCHRUMPFENDE STADTTTEILE

Auf Stadtteilebene zeigt sich seit 2015 insbesondere in den Stadtteilen Diesdorf, Neu Olvenstedt, Buckau, Salbke, Brückfeld und Herrenkrug ein Bevölkerungswachstum von über 10 %. Die steigende Einwohnerzahl im Stadtteil Herrenkrug ist auf die dort ansässige Erstaufnahmeeinrichtung zurückzuführen. Eine schrumpfende Einwohnerentwicklung zeigt sich hingegen in den Stadtteilen Alt Olvenstedt, Stadtfeld West, Stadtfeld Ost, Nordwest, Werder, Cracau, Prester und Hopfengarten.

Auch die Verteilung der Altersgruppen bildet sich in den Stadtteilen unterschiedlich ab:

- Einen hohen Anteil an Kindern (unter 18-Jährige) verzeichnet beispielsweise Diesdorf. Als wachsender Stadtteil zeigt sich hier der Zuzug an Familien deutlich. Auch in Ottersleben zeigt sich ein vergleichsweise hoher Anteil an Kindern, der sich mit einem hohen Anteil an individuellem Wohnungsbau deckt.
- Weitere Stadtteile mit einem hohen Kinderanteil sind unter anderem Kannenstieg, Neue Neustadt oder Leipziger Straße. Hierbei handelt es sich um attraktive Stadtteile insbesondere für Zuziehende aus dem Ausland, sogenannte Ankunftsquartiere.
- Einen hohen Anteil an Senioren (65-Jährige und älter) zeigt sich unter anderem in den Stadtteilen mit Großwohnsiedlungen, wie Neustädter See, Kannenstieg oder Reform.
- Aber auch die Stadtteile Werder und Nordwest werden in den kommenden Jahren vom Generationswechsel geprägt sein.

ABB. 6 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG, ALTERSGRUPPEN AUF STADTTTEILEBENE



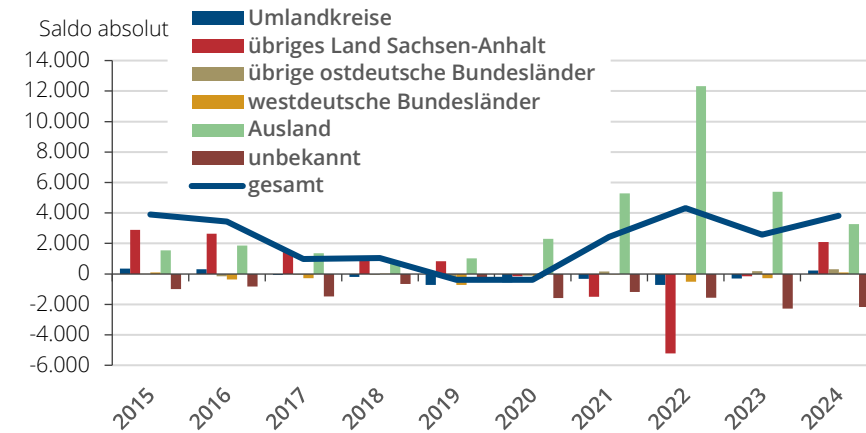
ZUWANDERUNG AUS DEM AUSLAND

Zu Beginn des Betrachtungszeitraumes zeigt sich ein positives Wanderungssaldo durch die Zuwanderung Geflüchteter in den Jahren 2015 und 2016. Teilweise pandemiebedingt war der Wanderungssaldo in den Jahren 2019 und 2020 leicht negativ. Seitdem ist die Zahl der Zuwanderer nach Magdeburg wieder deutlich gestiegen, weswegen Magdeburg in diesen Jahren trotz negativer natürlicher Salden ein Bevölkerungswachstum verzeichnet. Das Jahr 2022 ist dabei vor allem durch den kriegsbedingten Zuzug aus der Ukraine gekennzeichnet. Im Jahr 2023 fällt der Zuzug aus dem Ausland wieder etwas geringer, jedoch weiterhin deutlich positiv aus. Die Wanderungsbewegungen aus dem Ausland und ins übrige Land Sachsen-Anhalt sind insbesondere durch die Erstaufnahmeeinrichtung in Herrenkrug geprägt. Durch eine Standortverschiebung dieser fällt der Wanderungssaldo mit dem übrigen Land Sachsen-Anhalt im Jahr 2024 positiv aus. Bemerkenswert ist, dass Magdeburg im Jahr 2024 auch etwas mehr Zu- als Fortzüge aus den Umlandkreisen sowie den übrigen ostdeutschen Bundesländern und den westdeutschen Bundesländern verzeichnet.

ZUZÜGE VOR ALLEM AUS EUROPA UND ASIEN

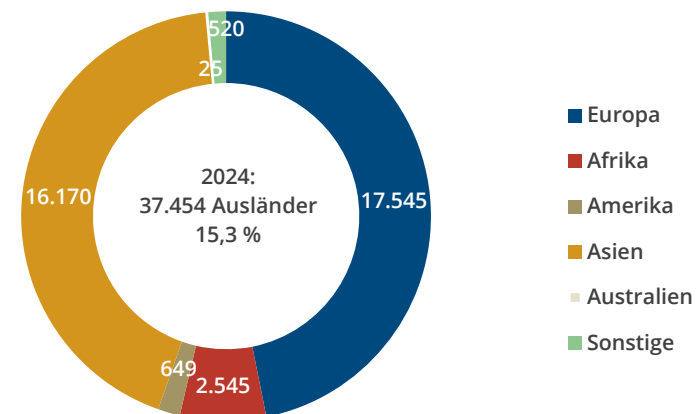
Aufgrund der Wanderungsgewinne zeigen sich verschieden Herkunftsgebiete der Magdeburger Bevölkerung. Im Jahr 2024 verzeichnet Magdeburg einen Ausländeranteil von 15,3 %. Die meisten Ausländer kommen dabei aus Europa, unter anderem auch Geflüchtete aus der Ukraine, und Asien.

ABB. 8 WANDERUNGSSALDEN NACH REGIONEN IN MAGDEBURG



Datengrundlage: Amt für Statistik, Wahlen und Digitalisierung
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 7 AUSLÄNDER NACH NATIONALITÄTEN



Datengrundlage: Amt für Statistik, Wahlen und Digitalisierung
Berechnungen und Darstellung: Timourou

STADTEILE MIT HOHER UND GERINGER AUßENWANDERUNGSDYNAMIK

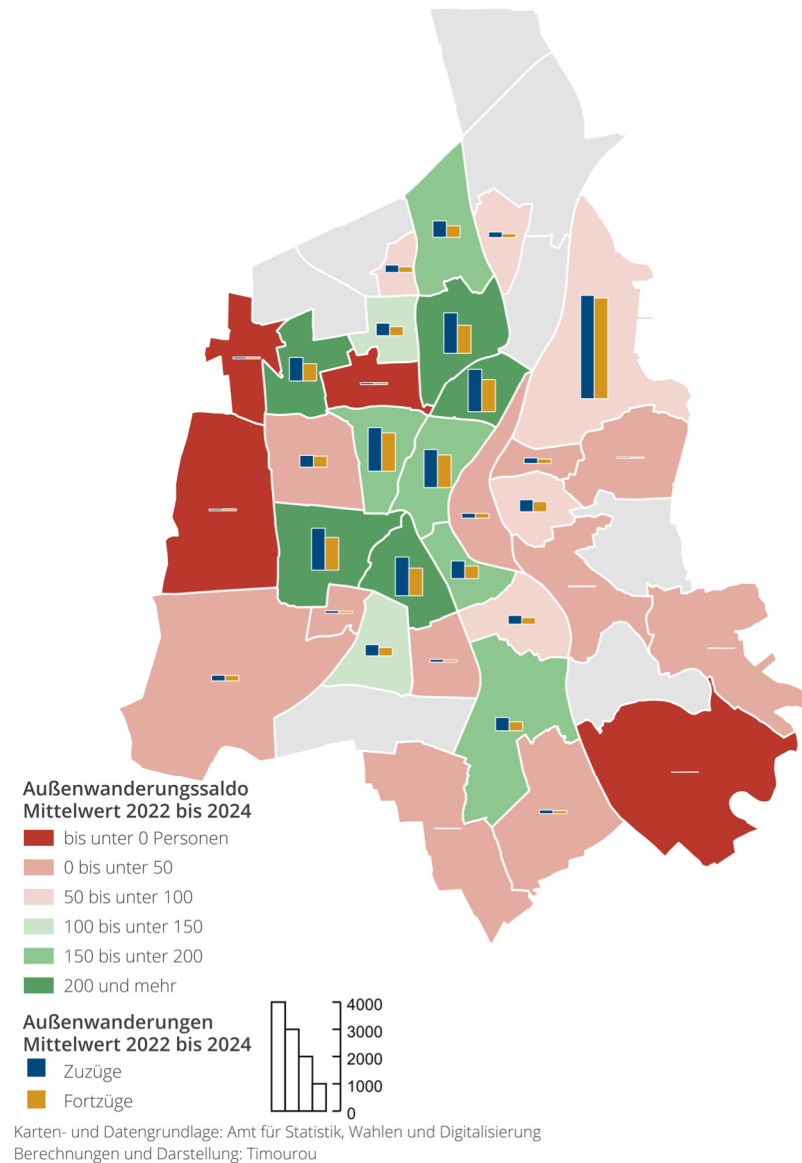
In Magdeburg gibt es Stadtteile, die von der Außenwanderung stark geprägt sind und Stadtteile, in denen die Außenwanderung kaum eine Rolle spielt. Letzteres zeigt sich unter anderem in Diesdorf, Alt Olvenstedt oder Nordwest, in denen der Außenwanderungssaldo sogar leicht negativ ausfällt.

Die Stadtteile Neu Olvenstedt, Neue Neustadt, Alte Neustadt, Sudenburg und Leipziger Straße verzeichnen hingegen einen deutlich positiven Außenwanderungssaldo von 200 Personen und mehr. Aber auch die zentral gelegenen Stadtteile Stadtfeld Ost und Altstadt weisen eine hohe Außenwanderungsdynamik auf.

Die hohen Zu- und Fortzugszahlen im Stadtteil Herrenkrug sind wieder auf die dort ansässige Erstaufnahmeeinrichtung zurückzuführen.

Die Daten stellen den Mittelwert der Jahre 2022 bis 2024 dar. Entsprechend sind die Daten deutlich vom Zuzug Geflüchteter aus der Ukraine, insbesondere im Jahr 2022, geprägt.

ABB. 8 AUßENWANDERUNG AUF STADTEILEBENE



ZUZUG INSBESONDERE JUNGER ERWACHSENER

Verschiedene Altersgruppen fragen in unterschiedlichen Lebensphasen andere Wohnungen nach. Deswegen ist es für den Wohnungsmarkt wesentlich, wer die abwandernden und wer die zuwandernden Bevölkerungsgruppen sind.

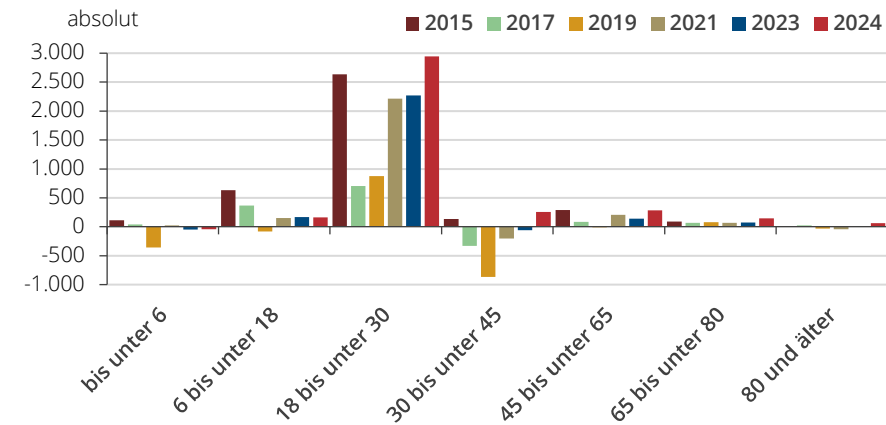
- Die stärkste Zuwanderungsgruppe ist die der 18- bis unter 30-Jährigen, zu denen auch die Studierenden gehören. Die Zuwanderungszahl junger Erwachsener hat in den Jahren 2016 bis 2020 – in letzterem Jahr vor allem pandemiebedingt – abgenommen. Sie ist aber in den Jahren ab 2021 und vor allem im Jahr 2024 deutlich gestiegen.
- Die Wanderung der Altersgruppen der unter 6-Jährigen und der 30- bis unter 45-Jährigen zeigen die Bewegung junger Familien. In den Vergleichsjahren zeigt sich tendenziell eher eine leichte Abwanderung junger Familien, insbesondere im Jahr 2019. Im Jahr 2024 ist dies hingegen nicht zu erkennen. Dies lässt sich vermutlich auf die negativen Baurahmenbedingungen und die verringerte Neubautätigkeit zurückführen.
- Im Jahr 2024 zeigt sich auch in den Altersgruppen der älteren Kinder (6 bis unter 18 Jahre), der Erwerbstätigen im Alter von 45 bis unter 65 Jahren und der Senioren (65 Jahre und älter) ein leicht positiver Wanderungssaldo.

ABWANDERUNG IN DIE UMLANDKREISE NIMMT AB

Die Daten zur Abwanderung in die Umlandkreise zeigen, dass diese im Jahr 2024 in die drei Landkreise Börde, Jerichower Land und Salzlandkreis abgenommen hat. Die abwandernden Altersgruppen in die Umlandkreise sind insbesondere junge Familien, jedoch auch junge Erwachsene im Alter von 18 bis unter 30 Jahren.

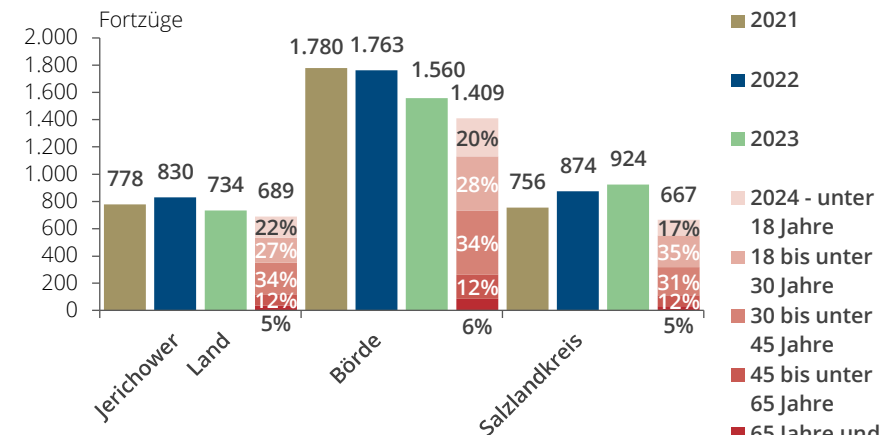
Die meisten Zuzüge aus den Umlandkreisen kommen aus dem Landkreis Börde (2023: rund 1.500 Personen), gefolgt vom Salzlandkreis (2023: rund 800 Personen) und schließlich dem Landkreis Jerichower Land (2023: rund 700 Personen). Die stärkste Zuwanderungsgruppe sind dabei die jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis unter 30 Jahren.

ABB. 9 WANDERUNGSSALDEN NACH ALTER IN MAGDEBURG



Datengrundlage: Amt für Statistik, Wahlen und Digitalisierung
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 11 FORTZÜGE INS UMLAND MAGDEBURGS



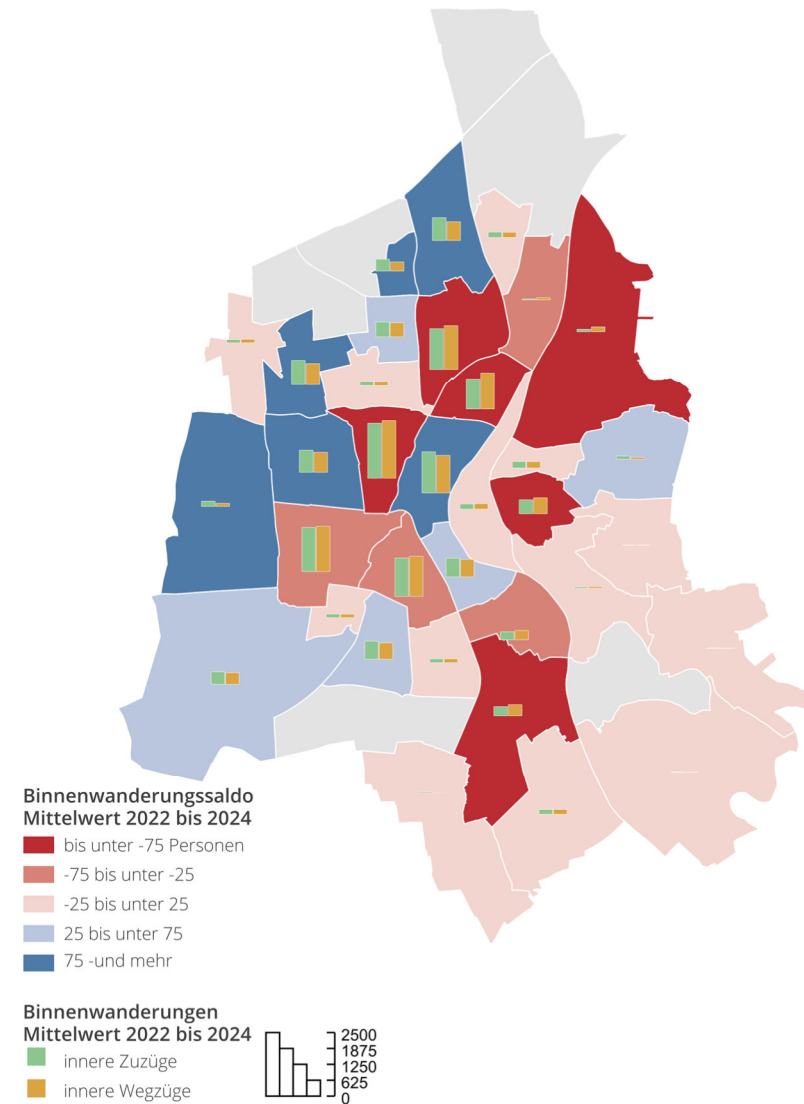
Datengrundlage: Amt für Statistik, Wahlen und Digitalisierung
Berechnungen und Darstellung: Timourou

BINNENWANDERUNG

Die Binnenwanderungsdaten sind ein Indikator für Wohnstandortentscheidungen innerhalb eines Stadtgebietes. Die Stadtteile Neue Neustadt, Alte Neustadt, Stadtfeld Ost, Farmersleben, Cracau und Herrenkrug (bedingt durch die Erstaufnahme-einrichtung) verzeichnen mehr Weg- als Zuzüge. Insbesondere in den ersten drei genannten Stadtteilen lässt sich jedoch insgesamt viel Bewegung beobachten: Auch wenn es mehr Weg- als Zuzüge gibt, so sind die Zuzugszahlen dennoch höher als in den meisten anderen Stadtteilen. Die Stadtteile mit den Großwohnsiedlungen sind hingegen alle Binnenwanderungsgewinner. Aber auch die Altstadt, Buckau und Stadtfeld West verzeichnen mehr Binnenwanderungszu- als -fortzüge.

Die Daten stellen den Mittelwert der Jahre 2022 bis 2024 dar. Da die Binnenwanderung auch von den Umzügen Geflüchteter stark geprägt ist, erzielten durch den Zuzug der Ukrainer im Jahr 2022 mehr Stadtteile einen Binnenwanderungsgewinn als in den Vorjahren.

ABB. 10 BINNENWANDERUNG



Karten- und Datengrundlage: Amt für Statistik, Wahlen und Digitalisierung
Berechnungen und Darstellung: Timourou

STEIGENDE HAUSHALTSZAHL

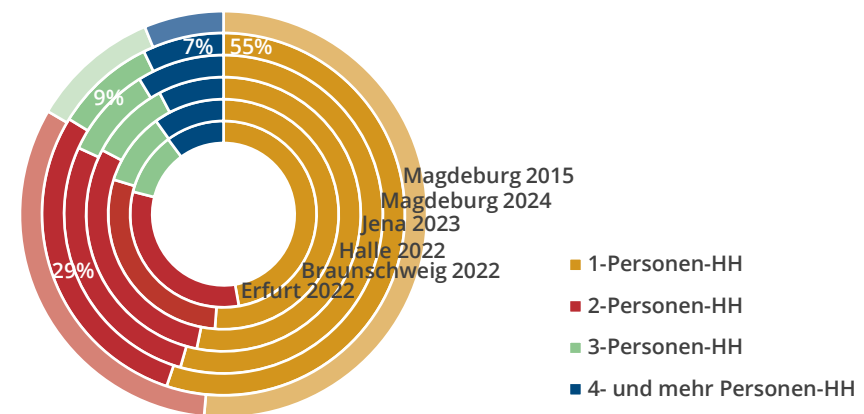
Entsprechend einer wachsenden Bevölkerungszahl hat auch die Zahl der Haushalte im Jahr 2024 zugenommen. Die Zahl ist im Vergleich zum Vorjahr um +1.320 Haushalte auf insgesamt 142.215 Haushalte gestiegen. Hinsichtlich der Verteilung der Haushalte nach Haushaltsgröße ist die Zahl der 1-Personen-Haushalte um +1.221 Haushalte seit 2023 gestiegen. Dies zeigt den weiter voranschreitenden Haushaltsverkleinerungsprozess aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung und des bundesweit feststellbaren Trends des länger alleine leben (Singularisierung): In den vergangenen zehn Jahren hat der Anteil an 1-Personen-Haushalten, insbesondere zulasten der 2- und 3-Personenhaushalte, deutlich zugenommen. Auch in Halle, Jena und Braunschweig liegt der Anteil der 1-Personen-Haushalte über 50 %. Nur in Erfurt lag er im Jahr 2020 noch knapp darunter. Insbesondere der hohe Anteil an 1-Personen-Haushalten zeigt eine typisch städtische Haushaltsstruktur.

Das Amt für Statistik, Wahlen und Digitalisierung rechnet von 2024 bis 2034 eine Zunahme der Haushalte in Magdeburg von +7,3 % oder rund 10.350 Haushalten voraus. Diesem Ergebnis liegt einerseits die steigende Einwohnerzahl aus der Bevölkerungsprognose, andererseits die Annahme eines anhaltenden Haushaltsverkleinerungsprozesses zugrunde. Entsprechend steigt in der Prognose insbesondere die Zahl der 1-Personen-Haushalte (+12,5 %).

MEHR SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE AM ARBEITSORT

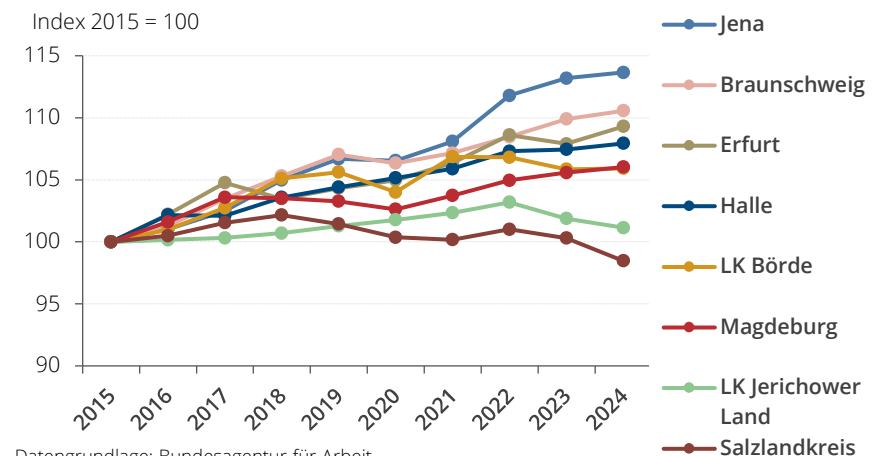
Die Wohnungsmarktnachfrage wird auch maßgeblich vom Arbeitsmarkt beeinflusst. Je nach Einkommen können sich Haushalte unterschiedliche Wohnungstypen leisten. Seit 2020 verzeichnet Magdeburg einen stetigen Anstieg der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort: Im Juni 2024 sind es rund +3.600 Beschäftigte mehr als im Juni 2020. Der Rückgang der Beschäftigtenzahlen im Jahr 2020 ist dabei auf die Pandemie zurückzuführen und auch in den Vergleichsregionen erkennbar. Insgesamt liegt die positive Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten seit 2014 über der des Landkreises Jerichower Land und des Salzlandkreises. Die Entwicklung in Magdeburg ist hingegen weniger stark ausgeprägt als in den Vergleichsstädten.

ABB. 93 HAUSHALTE MAGDEBURGS UND IM REGIONALEN VERGLEICH



Datengrundlage: Statistische Ämter der Städte, Zensus 2022
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 104 SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE AM ARBEITSORT

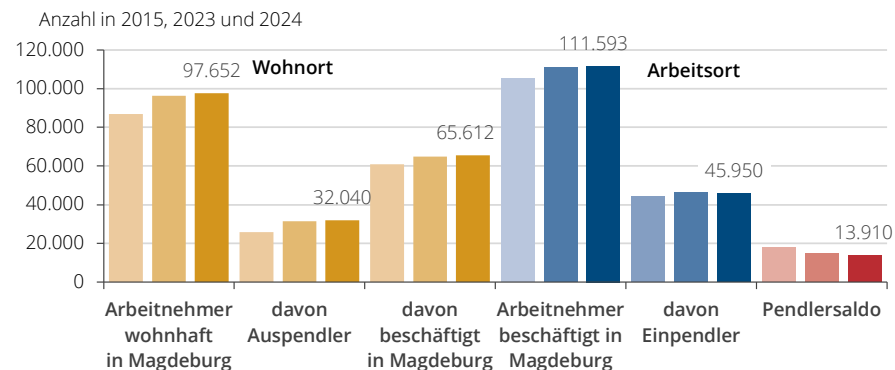


Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit
Berechnungen und Darstellung: Timourou

SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE UND PENDLER

Ein wichtiger Indikator für die Stadt-Umland-Beziehungen in den größeren Städten sind die Pendlerverflechtungen. Im Juni 2024 wurden unter den rund 97.700 Beschäftigten mit dem Wohnort in Magdeburg rund ein Drittel oder 32.000 Auspendler erfasst. Umgekehrt gab es rund 111.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort in Magdeburg, darunter rund 46.000 Einpendler. Dadurch weist Magdeburg einen Einpendlerüberschuss von rund +13.900 Personen auf. Dieser Überschuss ist seit 2015 um rund -4.300 Pendler zurückgegangen. Damit hat sich im Zeitverlauf der Anteil derjenigen, die in Magdeburg wohnen und arbeiten, erhöht.

ABB. 115 SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE UND PENDLER IN MAGDEBURG

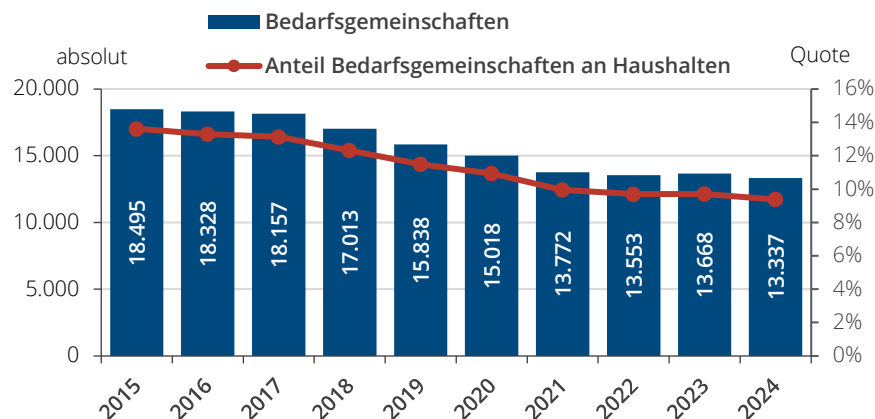


Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit
Berechnungen und Darstellung: Timourou

WENIGER BEDARFGEMEINSCHAFTEN ALS IM VORJAHR

Parallel zu den positiven Entwicklungen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Magdeburg ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften und ebenso der Anteil von Bedarfsgemeinschaften an Haushalten in den letzten zehn Jahren gesunken. Im Jahr 2022 hat der Rückgang abgenommen und im Jahr 2023 ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften sogar etwas gestiegen. Wichtige Ursache dafür ist der Zuzug Geflüchteter aus der Ukraine, die zuerst Leistungen nach SGB II empfangen. Im Jahr 2024 ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften in Magdeburg jedoch wieder gesunken. Diese positive Entwicklung ist deutlich hervorzuheben, die in vielen anderen Städten nicht zu verzeichnen ist.

ABB. 126 BEDARFGEMEINSCHAFTEN IN MAGDEBURG

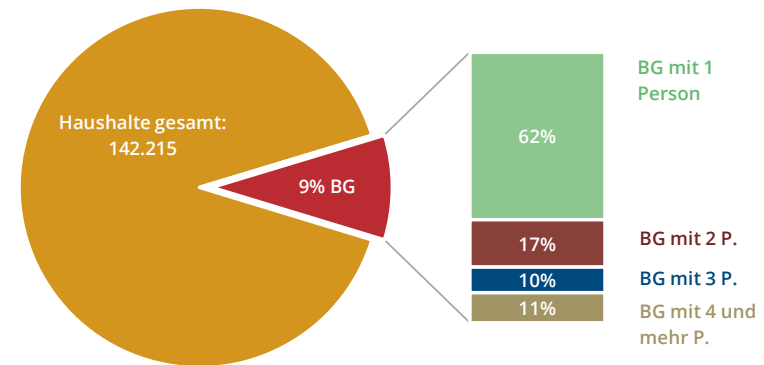


Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit, Amt für Statistik, Wahlen und Digitalisierung
Berechnungen und Darstellung: Timourou

9 % BEDARFGEMEINSCHAFTEN

Rund 9 % aller Haushalte Magdeburgs sind Bedarfsgemeinschaften. Die meisten Bedarfsgemeinschaften, nämlich 62 % aller Bedarfsgemeinschaften, sind dabei 1-Personen-Haushalte.

ABB. 13 BEDARFGEMEINSCHAFTEN NACH HAUSHALTSGRÖSSE



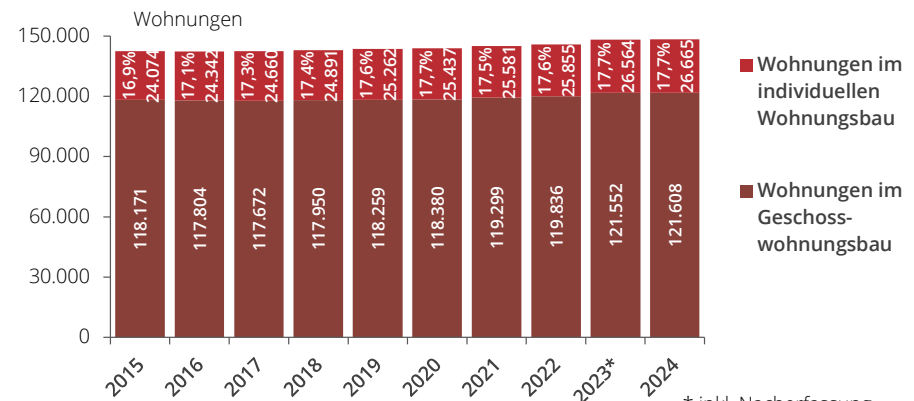
Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit, Stadt Magdeburg
Berechnungen und Darstellung: Timourou

3 WOHNUNGSANGEBOT

LEICHT STEIGENDE WOHNUNGSZAHL

Im Vergleich zum Vorjahr ist sowohl die Zahl der Wohnungen im individuellen Wohnungsbau als auch die Zahl der Wohnungen im Geschosswohnungsbau leicht gestiegen. Der Anteil der Wohnungen im individuellen Wohnungsbau ist dabei gleichgeblieben.

ABB. 14 MAGDEBURGER WOHNUNGSBESTAND



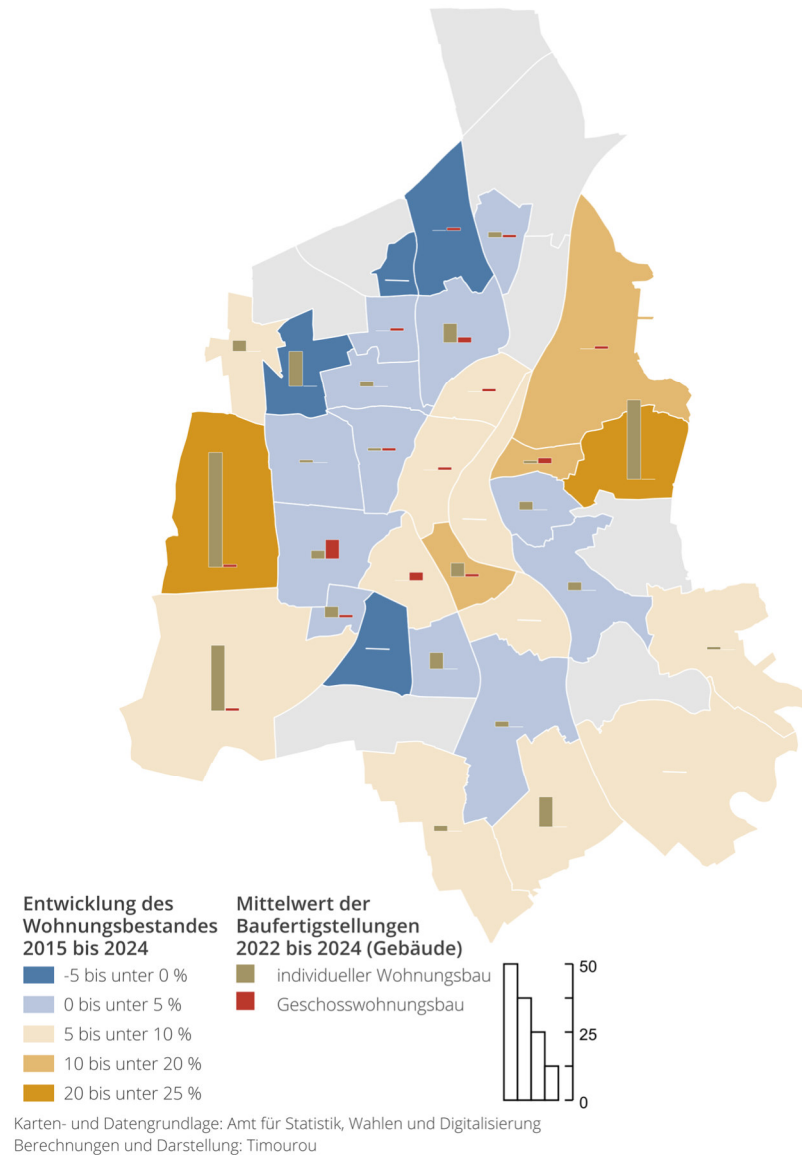
Datengrundlage: Amt für Statistik, Wahlen und Digitalisierung
Berechnungen und Darstellung: Timourou

* inkl. Nacherfassung
bewohnter Adressen

VERÄNDERUNG DES WOHNUNGSBESTANDES IN DEN STADTTETLEN

Der Wohnungsbestand hat sich in den vergangenen 10 Jahren in den einzelnen Stadtteilen Magdeburgs unterschiedlich entwickelt. Die randlichen Stadtteile, insbesondere Diesdorf und Berliner Chaussee, haben an Wohnungsbestand zugenommen. Dies betrifft vor allem den individuellen Wohnungsbau. In den Stadtteilen der Großwohnsiedlungen Neu Olvenstedt, Kannenstieg, Neustädter See und Reform ist der Wohnungsbestand hingegen aufgrund von Rückbautätigkeiten gesunken. Insbesondere in Neu Olvenstedt zeigt sich im Mittelwert der Jahre 2022 bis 2024 die Umstrukturierung der Bebauungsarbeit durch den Rückbau bei gleichzeitiger Bautätigkeit im individuellen Wohnungsbau. Bautätigkeiten im Geschosswohnungsbau haben im Mittelwert der Jahre 2022 bis 2024 über das Stadtgebiet verteilt, insbesondere in Sudenburg und Leipziger Straße, stattgefunden.

ABB. 15 BESTANDESENTWICKLUNG AUF STADTTETLEBENE



MEHR BAUFERTIGSTELLUNGEN – WENIGER BAUGENEHMIGUNGEN

Insgesamt ist die Zahl der Baufertigstellungen im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Dies ist auf die geringe Zahl der Baugenehmigungen im Jahr 2023 und damit die negativen Baurahmenbedingungen wie hohe Zinsen und Baukosten sowie wirtschaftliche unsichere Perspektiven zurückzuführen. Dennoch liegt die Baufertigstellungszahl über dem Niveau von 2019 und den Vorjahren. Dies erklärt sich aufgrund der in den letzten Jahren geplanten Ansiedlung von Intel. Die Bautätigkeit im Jahr 2024 ist hingegen vor allem auf den Geschosswohnungsbau und die Bestandsentwicklung zurückzuführen. Die Bautätigkeit im individuellen Wohnungsbau bleibt weiterhin gering.

Die Zahl der Baugenehmigungen fällt wieder deutlich höher aus als im Vorjahr, liegt jedoch deutlich unter dem Niveau der Jahre 2020 bis 2022.

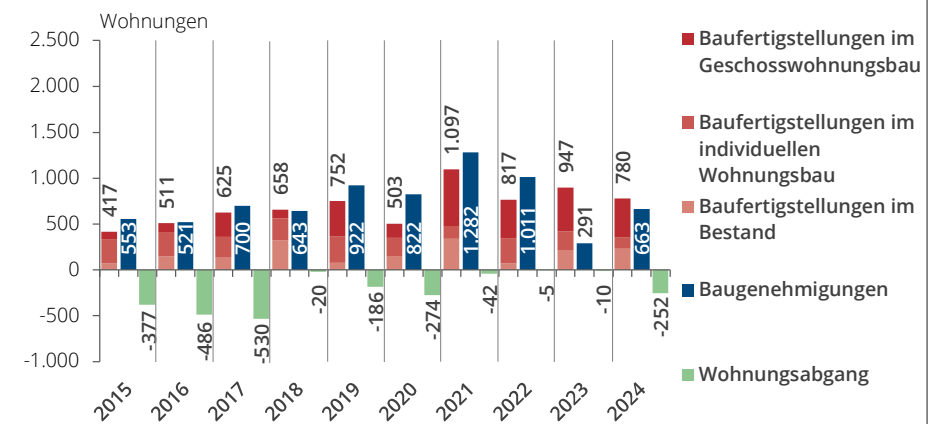
Die Zahl der Wohnungsabgänge ist 2024 mit 252 deutlich höher als in den vergangenen Jahren. Dies ist auf Rückbautätigkeiten in den Stadtteilen Neustädter See und Neu Olvenstedt zurückzuführen.

MEHR NEUBAU – MEHR HAUSHALTE – GERINGERER LEERSTAND

Im Vergleich der Zeitabschnitte 2015 bis 2020 und 2020 bis 2024 wird deutlich, dass die Zahl der Baufertigstellungen im Neubau zugenommen hat, während die Zahl der Wohnungsabgänge gesunken ist. Gleichzeitig ist die Zahl der Haushalte in den vergangenen Jahren deutlich mehr als zwischen 2015 und 2020 gestiegen. Sie ist in diesem Zeitraum außerdem mehr gestiegen als die Zahl der Wohnungen. Entsprechend ist auch die Leerstandsquote im Geschosswohnungsbau weiter gesunken.

Im Jahr 2024 stehen 7,8 % der Wohnungen im Geschosswohnungsbau leer. Bei den Magdeburger Wohnungsunternehmen liegt die Leerstandsquote sogar nur bei 3,5 % und damit nur noch knapp über der Fluktuationsreserve.

ABB. 16 BAUTÄTIGKEIT



Datengrundlage: Amt für Statistik, Wahlen und Digitalisierung
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 17 WOHNUNGSBESTAND, HAUSHALTE UND LEERSTANDSQUOTE

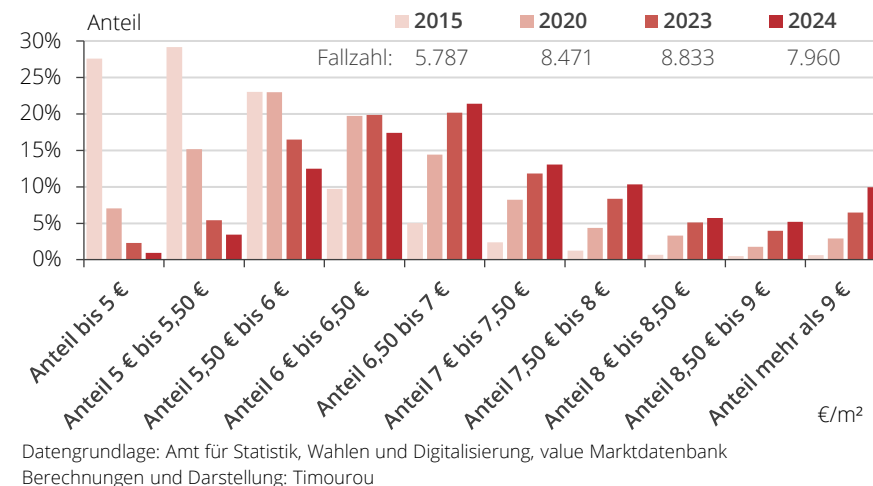
| | Wohnungsbestand | Zahl der Haushalte | Leerstandsquote (im Geschosswohnungsbau) |
|------------------------|-----------------|--------------------|--|
| 2015 | 143.344 | 135.983 | 12,5% |
| Veränderung im Bestand | ca. 550 | | |
| Neubau | ca. 2.200 | | |
| Wohnungsabgang | ca. -1.500 | | |
| Veränderung gesamt | ca. +1.550 | ca. +1.450 | |
| 2020 | 144.992 | 137.432 | 9,9% |
| Veränderung im Bestand | ca. 650 | | |
| Neubau | ca. 3.000 | | |
| Wohnungsabgang | ca. -300 | | |
| Veränderung gesamt | ca. +3.350 | ca. +4.800 | |
| 2024* | 150.242 | 142.215 | 7,8% |

* inkl. Nacherfassung bewohnter Adressen

ANTEIL DER ANGEBOTSMIETEN¹ ÜBER 9,00 €/M² DEUTLICH GESTIEGEN

Die Mietendynamik kann insbesondere durch die Analyse von Angebotsmieten verdeutlicht werden, weil diese auf veränderte Wohnungsmarktverhältnisse wesentlich schneller und stärker reagieren als Mieten von bestehenden Mietverhältnissen. Der Median der Angebotsmieten in Magdeburg ist von 6,70 €/m² im Jahr 2023 auf 7,00 €/m² im Jahr 2024 gestiegen. Die Verteilung der Angebotsmieten nach verschiedenen Mietpreisklassen zeigt, dass der Anteil an Angebotsmieten unter 5,50 €/m² in Magdeburg nur noch sehr gering ausfällt. Der Anteil an Angebotsmieten über 9,00 €/m², der 2015 noch bei 0,6 % lag, liegt hingegen inzwischen bei 10 %.

ABB. 18 VERTEILUNG DER ANGEBOTSMIETEN

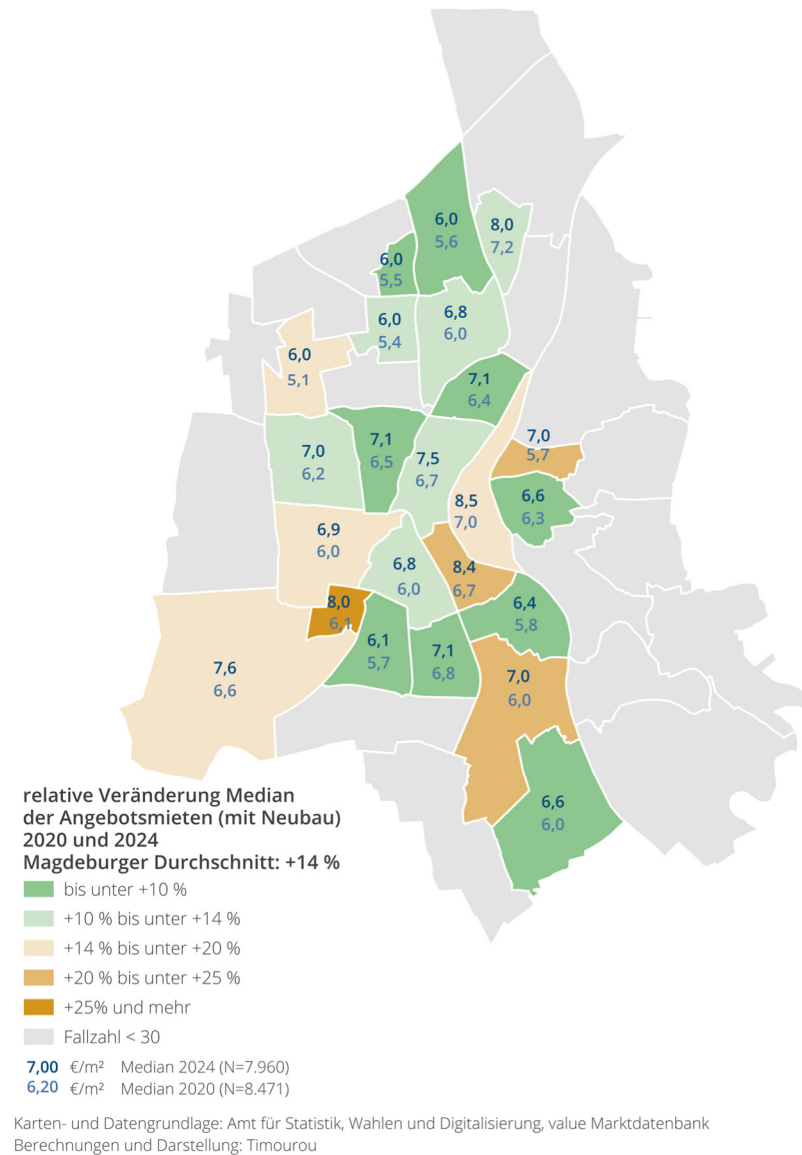


¹ Angebotsmieten sind Mietpreise, zu denen die Wohnungen aktuell auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden. Sie entsprechen somit nicht immer den tatsächlich vereinbarten Mieten. Zu den Angebotsmieten existieren unterschiedliche Datenbanken und Mietpreissammlungen, die sowohl Wohnungsangebote der größeren Wohnungsunternehmen als auch der privaten Anbieter berücksichtigen. Dabei ist allerdings zu beachten, dass Angebotsmieten den tatsächlichen Markt überzeichnen, da viele preiswerte Wohnungen nicht offen und teure Ladenhüter oder Neubauten überdurchschnittlich oft angeboten werden. Angebotsmieten stellen häufig nur einen Teil des Mietwohnungsmarktes dar.

UNTERSCHIEDLICHE ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN IN DEN STADTTETLEN

In den einzelnen Stadtteilen sind die Angebotsmieten von 2020 auf 2024 unterschiedlich stark gestiegen. Den höchsten Anstieg verzeichnet Lemsdorf (allerdings liegt die Fallzahl in Lemsdorf in beiden Jahren nur bei 70), gefolgt von Buckau, Farmersleben und Brückfeld. Wobei die beiden Erstgenannten gemeinsam mit Werder die Stadtteile mit dem höchsten Median der Angebotsmieten mit 8,00 €/m² und mehr im Jahr 2024 sind. Die Stadtteile der Großwohnsiedlungen Neu Olvenstedt, Kannerstieg, Neustädter See, Neustädter Feld und Reform weisen hingegen weiterhin einen vergleichsweise geringen Median der Angebotsmieten von rund 6,00 €/m² oder 6,10 €/m² auf.

ABB. 23 ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN ZWISCHEN 2020 UND 2024



4 KEIN INTEL MEHR, ABER HTP BLEIBT

In den vergangenen Jahren beeinflusste die geplante Ansiedlung von intel teilweise den Magdeburger Wohnungsmarkt. Insgesamt reagiert die Dynamik eines Wohnungsmarktes jedoch nur träge auf Veränderungen. Die Einflüsse durch intel zeigten sich vor allem in einer höheren Bautätigkeit.

Im Sommer 2025 hat intel seine Planungen hinsichtlich einer Großgewerbeansiedlung bei Magdeburg aufgegeben. Derzeit ist unklar, was mit der Fläche, die sich im Eigentum von intel befindet, passieren wird: Sowohl die Flächenverfügbarkeit als auch die konzeptionelle Planung der Fläche sind ungewiss.

Weiter vorangetrieben werden jedoch die Planungen auf dem an die intel-Fläche angrenzenden High Tech Park (HTP). Beim HTP handelt es sich um das derzeit größte überregionale Industrie- und Gewerbegebiet Ostdeutschlands mit hoher Lagegunst. Entsprechend ist davon auszugehen, dass es dort zukünftig andere Industrieansiedlungen geben wird.

Die konkrete Entwicklung des HTP ist jedoch noch unklar. Aufgrund der aufgegebenen intel-Planungen ist nun eine etwas andere Branchenstruktur zu erwarten. Dennoch ist davon auszugehen, dass es sich bei den Arbeitskräften der Ansiedlungen überwiegend um mittelqualifizierte Personen handeln wird.

Nach derzeitigem Stand ist anzunehmen, dass die Gewerbeansiedlungen später kommen und sich über einen größeren Ansiedlungszeitraum verteilen werden. Damit würde sich die zusätzliche Wohnraumnachfrage gedämpfter entwickeln, als im Wohnraumkonzept auf Basis der intel-Ansiedlung angenommen.

Für den Magdeburger Wohnungsmarkt ist es wichtig, die Geschehnisse der Gewerbeentwicklung weiter zu beobachten, um entsprechende Veränderungen der Wohnungsmarktdynamik frühzeitig feststellen zu können.

5 FAZIT

Die Eckwerte des Monitorings 2025 haben gezeigt, dass

- Magdeburg wächst: Sowohl die Einwohnerzahl als auch die Haushaltezahl ist im Jahr 2024 gestiegen
- sich das Wachstum Magdeburgs nicht in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, sondern im Zuzug begründet
- die Beschäftigtenzahlen steigen, die Planungen von intel aufgegeben wurden, die Entwicklung des High Tech Park jedoch bleiben werden
- die Haushaltezahl stärker als die Wohnungszahl gewachsen und damit die Leerstandsquote gesunken ist und
- die Angebotsmieten gestiegen sind.

Insgesamt verzeichnet Magdeburg weiterhin einen entspannten Wohnungsmarkt. Die Entwicklung zeigt jedoch, dass Anspannungstendenzen vorhanden sind und die Entspannung weiter abnimmt. Die aktuell negativen Baurahmenbedingungen können diesen Prozess in den kommenden Jahren beschleunigen.

Aufgrund unsicherer Faktoren, wie die Gewerbeentwicklung im HTP, die Entwicklung der Baurahmenbedingungen oder der Migrationsströme (sowohl flucht- als auch arbeitsmarktbedingt), ist der wohnungswirtschaftliche Ausblick für die Landeshauptstadt Magdeburg und ob sich der beschriebene aktuelle Trend fortsetzen wird derzeit ungewiss. Entsprechend gilt es das Wohnungsmarktgeschehen weiter zu beobachten.