

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Magdeburg



Aktuelle Kauf- und
Mietpreise

**Frühjahr/Sommer
2026**



planethOme

Bild mit KI generiert

A portrait of Christopher Schnell, a man with dark hair and a light beard, smiling. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. The background is a blurred office setting with vertical lines.

” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Christopher Schnell

Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

Magdeburg

Die Stadt



Magdeburg, die dynamische Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts, vereint historischen Charme mit modernem Wachstum. Mit rund 240.000 Einwohnern und einer Fläche von 200,53 km² bietet sie Raum für vielfältige Lebensstile. Die Stadt punktet durch ihre strategische Lage an der Elbe und als wichtiger Wirtschafts- und Bildungsstandort. Besonders hervorzuheben ist die starke Investition in Bildung und Infrastruktur, die neue Zielgruppen anzieht und die Stadt als aufstrebenden Standort im Osten positioniert.

Magdeburg auf einen Blick



Einwohner: **240.114**
Bevölkerungsdichte: **1.197 / km²**



Kaufpreisfaktor
19,0



Fläche
200,53 km²



Durchschnittsalter
45,0 Jahre



Wohneigentumsquote
21,1 %



Wohnungsquote
78,3 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Für Immobilienkäufer und Investoren zeigt sich Magdeburg als attraktiver Markt mit überdurchschnittlich günstigen Kaufpreisen. Der durchschnittliche Kaufpreisfaktor von 19 und eine Mietrendite von 5,3 % machen Investitionen rentabel. Die Nachfrage nach Mietwohnungen, bei einem Anteil von 78,9 %, deutet auf einen lebhaften Mietmarkt hin, während die steigenden Verkaufspreise bis Ende 2025 ein positives Wachstumssignal für Eigentümer setzen.

Magdeburgs Kombination aus preislichen Vorteilen und wirtschaftlichem Aufschwung schafft vielfältige Möglichkeiten sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Wohneigentumsquote Magdeburg



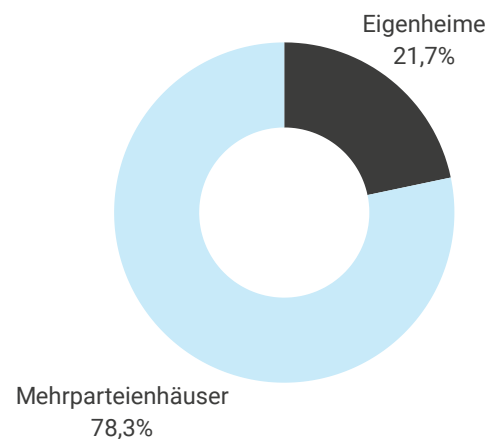
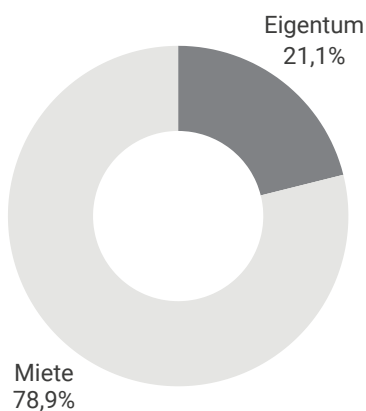
In Magdeburg dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 78,9 %, was auf ein lebhaftes Mietsegment hinweist. Dieser hohe Mietanteil eröffnet Chancen, von der beständigen Nachfrage zu profitieren. Die vorherrschende Wohnform in Mehrparteienhäusern (78,3 %) unterstreicht das Potenzial für Investitionen in Mietwohnungen. Für Eigennutzer bleibt der Kauf von Ein- und Zweifamilienhäusern attraktiv, um vom Wachstum der Stadt zu profitieren. Die Eigentumsquote zeigt, dass der Markt Raum für neue Käufer bietet, während der kontinuierliche Zuzug das Nachfragepotenzial zusätzlich stärkt.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser

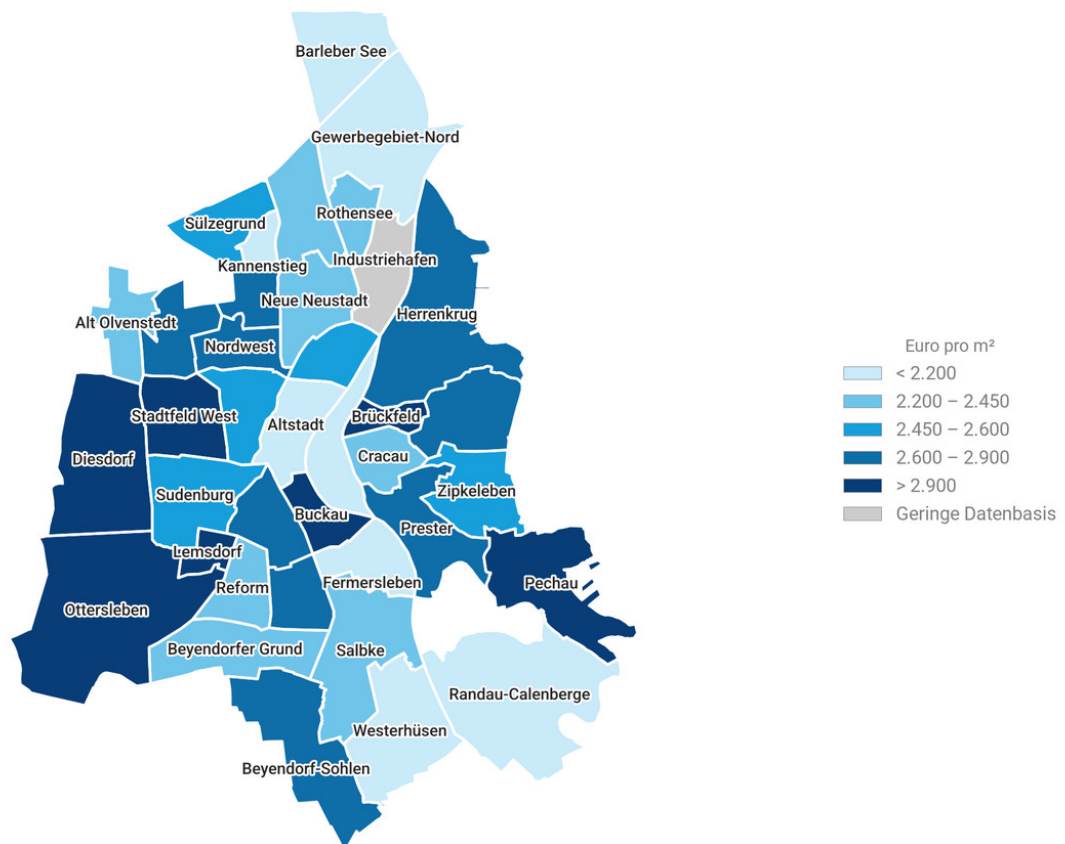


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Zum Ende des Jahres 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Eigenheime in Magdeburg bei 2.526 €/m². Damit sind die Preise im Städtevergleich günstig, was die Stadt zu einem interessanten Markt macht. Der Trend für 2026 zeigt eine erwartete Preissteigerung von 2,9 %, was auf kontinuierliches Wachstum hindeutet. Die Lage bleibt ein entscheidender Preistreiber, mit signifikanten Unterschieden zwischen den Stadtteilen. In begehrten Vierteln sind die Preise tendenziell höher, während aufstrebende Gebiete noch preiswertere Optionen bieten. Diese regionale Vielfalt ermöglicht Käufern eine breite Auswahl an Investitionsmöglichkeiten.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	2.526 €/m²
Trend 2026	+2,9 %

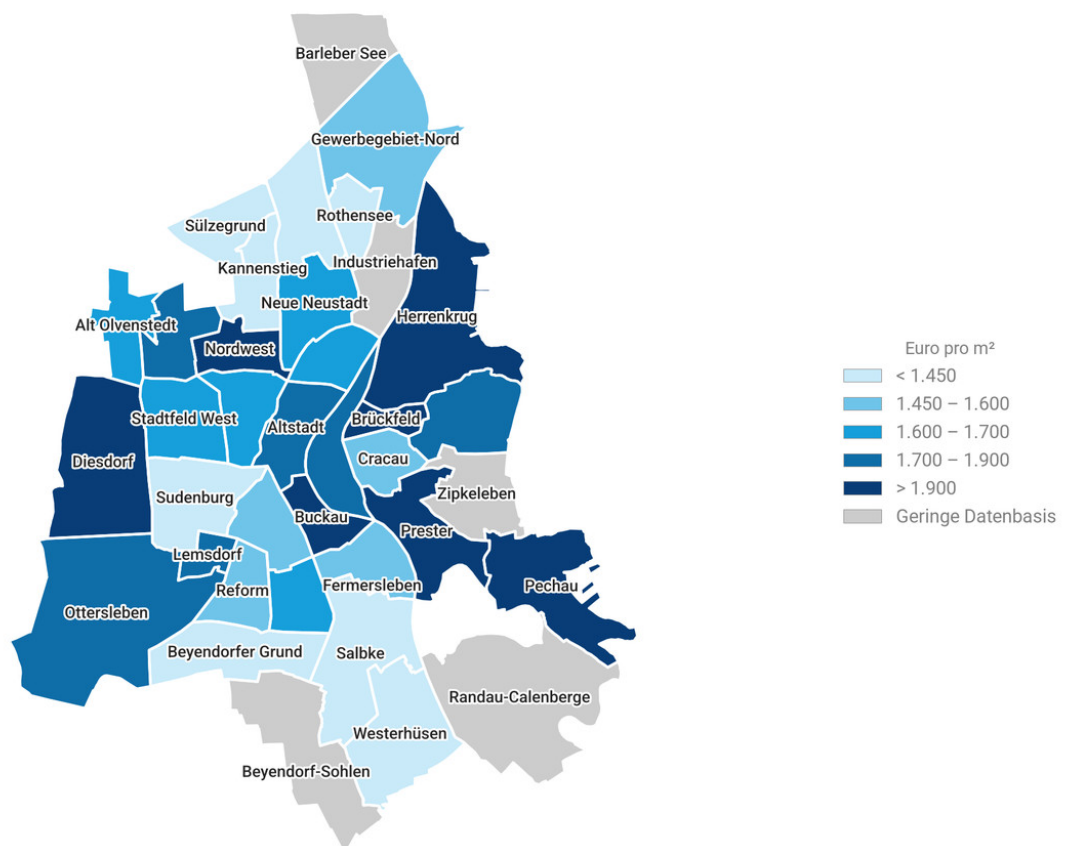


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Magdeburg liegt Ende 2025 bei 1.638 €/m², was im Städtevergleich als günstig einzustufen ist. Der Trend für 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 1,8 %, was auf ein beständiges, aber nicht überhitztes Marktwachstum hinweist. Beliebte Stadtteile weisen höhere Preise auf, während aufstrebende Viertel noch preisgünstigere Alternativen bieten. Verglichen mit den Hauspreisen bietet der Wohnungsmarkt in Magdeburg eine günstigere Einstiegsmöglichkeit, was besonders für Eigennutzer und Kapitalanleger vorteilhaft sein kann. Diese Preisstruktur ermöglicht es Käufern, von der positiven Stadtentwicklung zu profitieren.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	1.638 €/m²
Trend 2026	+1,8 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Magdeburg zeigt sich vielversprechend. Ende 2025 liegt die durchschnittliche Miete bei 9,63 €/m², was im Vergleich als günstig gilt. Der Trend 2026 weist auf eine deutliche Steigerung von 6,2 % hin. Mit einer Mietrendite von 4,6 % bieten sich solide Ertragsmöglichkeiten. Magdeburgs Entwicklung und das günstige Preisniveau machen den Standort besonders interessant.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	9,63 €/m²
Trend 2026	+6,2 %

Mietpreise von Wohnungen

Der Wohnungsmarkt in Magdeburg profitiert von der soliden Nachfragesituation. Mit einer durchschnittlichen Miete von 8,01 €/m² Ende 2025 zählen die Wohnungsmieten zu den günstigeren im Städtevergleich. Der Trend 2026 zeigt eine Mietsteigerung von 5,6 %, was auf ein gesundes Wachstum hindeutet. Im Vergleich zu Häusern, deren Miete bei 9,63 €/m² liegt, bieten Wohnungen in Magdeburg eine erschwingliche Alternative, die ein breites Publikum anspricht.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	8,01 €/m²
Trend 2026	+5,6 %

¹ Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Haus

Das Wichtigste im Überblick:



Brückfeld und Pechau sind Spitzenreiter mit Hauspreisen über 3.400 €/m² Ende 2025. Diese Stadtteile bieten eine überdurchschnittliche Lebensqualität, was Käufer besonders anspricht.



Am unteren Ende der Top 10 liegt Hopfengarten mit 2.842 €/m² Ende 2025. Dies deutet auf Chancen in aufstrebenden Stadtteilen bei moderaten Preisen hin.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Brückfeld	3.427 €
Pechau	3.416 €
Lemsdorf	3.337 €
Stadtfeld West	3.174 €
Diesdorf	3.062 €
Ottersleben	2.968 €
Buckau	2.936 €
Herrenkrug	2.886 €
Berliner Chaussee	2.858 €
Hopfengarten	2.842 €

Trend 2026

3,4 %
2,8 %
3,5 %
3,1 %
3,5 %
3,3 %
3,1 %
3,0 %
3,4 %
2,6 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Wohnung

Das Wichtigste im Überblick:



Buckau führt mit 2.251 €/m² und zentraler Lage das Ranking an. Die kulturelle Vielfalt zieht Käufer mit urbanem Lebensstil an. Preise Ende 2025.



Altstadt bietet mit 1.850 €/m² ein moderates Preisniveau und besticht durch die Nähe zu historischen Sehenswürdigkeiten und urbanem Flair. Preise Ende 2025.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Buckau	2.251 €
Pechau	2.190 €
Herrenkrug	1.977 €
Diesdorf	1.973 €
Brückfeld	1.951 €
Prester	1.930 €
Nordwest	1.915 €
Lemsdorf	1.898 €
Altstadt	1.850 €
Berliner Chaussee	1.837 €

Trend 2026

2,0 %
1,7 %
1,9 %
2,4 %
2,3 %
1,9 %
1,4 %
2,4 %
2,1 %
2,3 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Magdeburg bietet 2025 günstige Immobilienpreise. Häuser kosten durchschnittlich 2.526 €/m², mit einer erwarteten Preissteigerung von 2,9 % im Trend 2026. Wohnungen sind mit 1.638 €/m² ebenfalls preiswert, mit einem Trendanstieg von 1,8 %. Der Mietmarkt zeigt sich lebhaft, mit Mieten für Häuser bei 9,63 €/m² und Wohnungen bei 8,01 €/m². Die Mietrendite von 5,3 % und die Eigentumsquote bieten Investitionsmöglichkeiten. Insgesamt zeigt sich der Markt dynamisch mit Potenzial für Wachstum.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Günstige Hauspreise bei 2.526 €/m² und steigender Trend 2026.
- Wohnungen kosten 1.638 €/m², moderater Preisauftrieb erwartet.
- Mieten steigen, Mietrendite bei 5,3 % bietet Investoren Chancen.

Ausblick:

Für 2026 wird ein moderates Wachstum der Immobilienpreise in Magdeburg erwartet. Strukturelle Entwicklungen wie Neubauten und die steigende Nachfrage begünstigen den Markt. Investoren profitieren von soliden Renditen, während Eigennutzer attraktive Einstiegspreise finden. Die Stadt bleibt ein vielversprechender Standort für Strategien.

- Moderater Preisanstieg erwartet, besonders bei Häusern.
- Neubauten und Nachfrage stützen den Markt positiv.
- Attraktive Einstiegspreise bieten Potenzial für Investoren und Eigennutzer.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet – rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. “
Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser
einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund
um die Immobilie zu treffen.*

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung¹ Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung² und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks¹ per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung² für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse¹ liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte
planethome.de/bewertung



¹ Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

² Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

Magdeburg ist für mich ein aufstrebender Standort im Osten mit großem Entwicklungstempo. Die Stadt investiert stark in Bildung, Wirtschaft und Stadtbild – das zieht neue Zielgruppen an. Für mich ist das ein Markt mit viel Raum für strategische Entwicklung. Die Kombination aus Preisvorteil und Wachstum überzeugt mich.

Berit Schnelle, PlanetHome Regionalleiterin Sachsen-Anhalt-Thüringen



Ihr Partner rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastrasse 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

