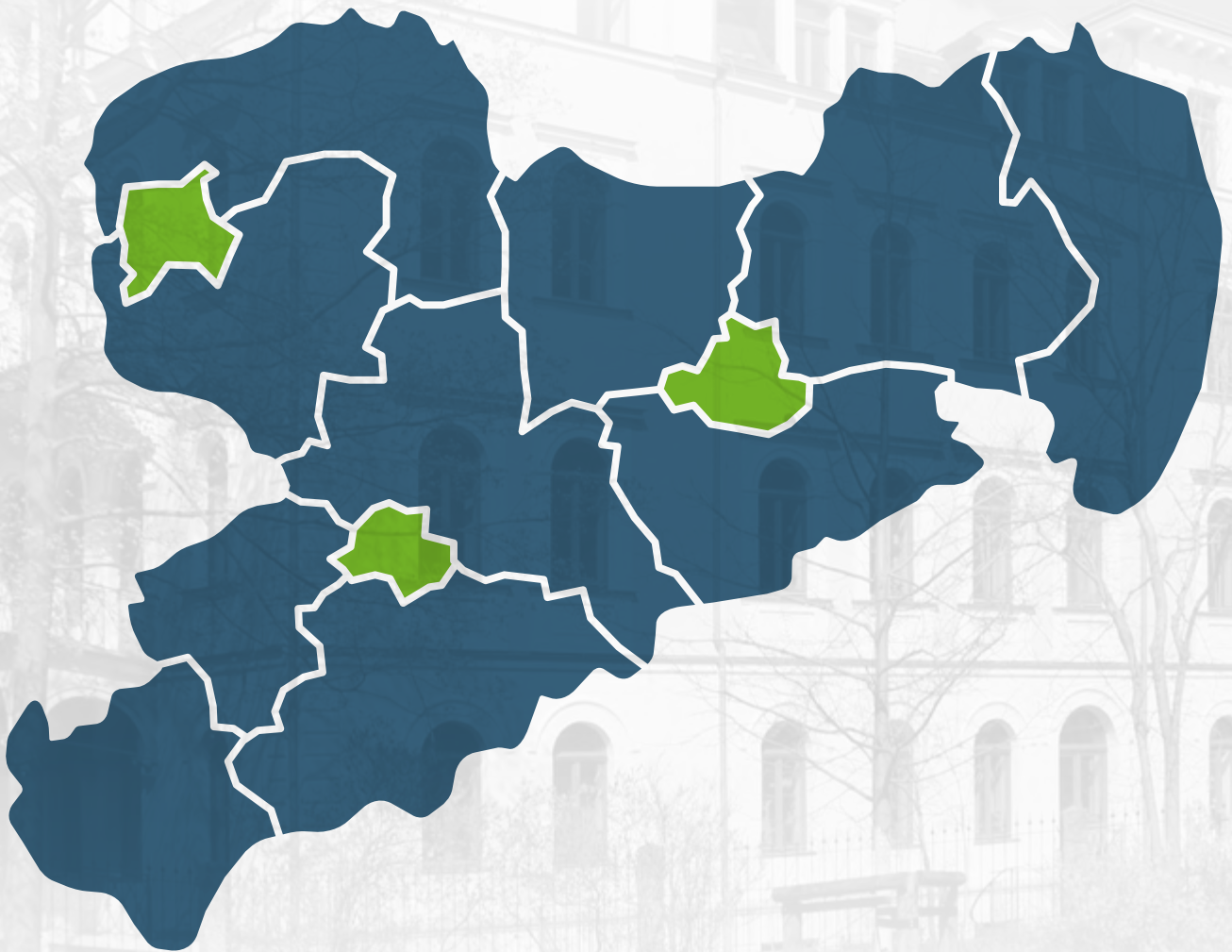




AUF EINEN BLICK

Indikator	Einheit	2021	2022	Veränderung
Mitglieder VSWG				
Mitglieder insgesamt	Anzahl	242	242	+0
davon: Wohnungsgenossenschaften	Anzahl	208	205	-3
davon: sonstige Rechtsformen	Anzahl	2	2	+0
davon: Gastmitglieder	Anzahl	32	35	+3
Wohnungsbestand				
Anzahl der Wohneinheiten	WE	297.254	295.762	-1.492
Neubau	WE	321	240	-81
Rückbau bzw. Teilrückbau	WE	362	326	-36
Bilanzsumme und Umsatzerlöse				
Bilanzsumme	Mrd. EUR	9,6	9,7	+1,04 %
Umsatzerlöse	Mrd. EUR	1,31	1,42	+8,40 %
Beschäftigte und Auszubildende				
Beschäftigte insgesamt	Personen	2.595	2.651	+56
davon: Hauptamtliche Vorstände	Personen	246	243	-3
davon: Hausmeister/Handwerker etc.	Personen	587	593	+6
Ehrenamtliche Vorstände	Personen	333	322	-11
Auszubildende/Studierende	Personen	92	97	+5
Investitionen				
Gesamtinvestitionen	Mio. EUR	541,8	574,9	+6,11 %
davon: Neubau	Mio. EUR	72,3	70,2	-2,90 %
davon: Instandhaltung/-setzung	Mio. EUR	312,5	322,4	+3,17 %
davon: Modernisierung	Mio. EUR	157,0	182,3	+16,11 %
Vermietungssituation				
Leerstandsquote	%	8,7	8,7	+0 %
Leerstehende Wohneinheiten	Anzahl	25.929	25.641	-288
Nutzungsgebühren und Betriebskosten				
Nettokaltmiete Wohnungsbestand	EUR/QM	5,16	5,31	+2,91 %
„Kalte“ Betriebskosten	EUR/QM	1,23	1,37	+11,38 %
„Warme“ Betriebskosten	EUR/QM	1,02	1,43	+40,20 %
Geschäftsklimaindex	Punkte	18,6	-4,4	-14,2

INHALT

1	Überblick	4
2	Entwicklung der Mitglieder	7
3	Wohnungsbestand	9
4	Beschäftigte und Auszubildende	10
5	Investitionen	11
6	Vermietungssituation (Leerstand)	15
7	Miete und Betriebskosten	21
8	Erlösschmälerungen und Mietschulden	25
9	Neubau und (Teil-)Rückbau	27
10	Beheizungsstruktur, Energieverbräuche und Solaranlagen	29
11	Branchenbarometer	31
12	VSWG-Geschäftsklimaindex	33
	Schlussbemerkung	35
	Impressum	35

1 ÜBERBLICK

Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften sind ein bedeutender Faktor auf dem sächsischen Wohnungsmarkt. Mit einem Wohnungsbestand von **295.762 Wohneinheiten** (WE) bewirtschaften sie 21,0 % der Mietwohnungen in Sachsen¹ und bieten Wohnraum für rund eine halbe Million Menschen.

Insgesamt verfügen die sächsischen Wohnungsgenossenschaften über eine **Bilanzsumme** von rund 9,7 Mrd. Euro (Vorjahr: 9,6 Mrd. Euro). Mit **Umsatzerlösen** in Höhe von 1,42 Mrd. Euro (Vorjahr 1,31 Mrd. Euro) erwirtschaften sie einen Anteil von rund einem Prozent am sächsischen Bruttoinlandsprodukt (146,5 Mrd. Euro).

Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften beschäftigten rund **2.650 Mitarbeiter** sowie **97 Auszubildende und Studierende** und sichern Aufträge sowie Arbeitsplätze in vielen weiteren, die Wohnungswirtschaft flankierenden Branchen.

Die **Investitionen** der sächsischen Wohnungsgenossenschaften haben sich im Geschäftsjahr 2022 auf insgesamt 574,9 Mio. Euro (Vorjahr: 541,8 Mio. Euro) summiert. Dies entspricht einem Anstieg von 33,1 Mio. Euro bzw. 6,11 % gegenüber 2021. Auch wenn der Wert deutlich über dem – coronabedingt niedrigen – Vorjahreswert liegt, bleiben die Investitionen damit rund 75 Mio. Euro bzw. 11,5 % unter der Prognose für 2022 (649,4 Mio. Euro) zurück. Die vor allem durch Baukostensteigerungen zurückgestellten oder gänzlich abgebrochenen Projekte betreffen nicht nur den Neubau, sondern auch die Modernisierungen und die Instandhaltungen im Bestand. Berücksichtigt man gleichzeitig die massiven Baukostensteigerungen von rund 20 % im Jahr 2022, zeigt sich real ein Rückgang der Bauleistungen.

Der **Leerstand** in den sächsischen Wohnungsgenossenschaften beträgt zum 31.12.2022 insgesamt 25.641 Wohnungen (Vorjahr: 25.929 WE). Damit liegt die Leerstandsquote unverändert bei 8,7 Prozent des Bestands. Der optische Rückgang des Leerstands um 288 Wohneinheiten ist jedoch trügerisch. Im Geschäftsjahr 2022 wurden insgesamt 326 Wohneinheiten vom Markt genommen. Ferner hat der Krieg in der Ukraine und die dadurch ausgelöste Flüchtlingswelle zu einer zusätz-

lichen Nachfrage nach Wohnraum geführt. So konnten bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften rund 1.200 Wohnungen direkt oder über Landkreise bzw. Sozialträger an Ukrainerinnen und Ukrainer vermietet werden. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass eine Trendwende eingesetzt hat und der Leerstandsanstieg der letzten Jahre durchbrochen wurde. Bereinigt um die leerstandsmindernden Sondereffekte steigt der Leerstand bei den Mitgliedsunternehmen weiterhin um 1.000 bis 1.500 Wohneinheiten pro Jahr.

Die in sächsischen Wohnungsgenossenschaften gezahlte **Nutzungsgebühr** (entspricht der Nettokaltmiete) betrug im Dezember 2022 durchschnittlich 5,31 Euro/m² Wohnfläche. Damit ist sie gegenüber dem Vorjahr (5,16 Euro/m²) um 0,15 Euro oder 2,9 % pro m² Wohnfläche gestiegen. Die Entwicklung der Nutzungsgebühr ist im Berichtsjahr aufgrund der geringen Neubautätigkeit wenig vom Neubau geprägt. Teile der Erhöhung resultieren aus Modernisierungsmaßnahmen im Bestand, u. a. auch aus dem Einbau der Rauchwarnmelder, die in Sachsen bis Ende 2023 verpflichtend werden. Der Anstieg der Kaltmieten beruht zu einem großen Teil darauf, dass zahlreiche Wohnungsgenossenschaften im Jahr 2022 (zum Teil erstmals) gezwungen waren, die Nutzungsgebühr im laufenden Vertrag zu erhöhen. Hintergrund sind die zum Teil sehr stark gestiegenen Kosten, die eine nachhaltige Bewirtschaftung der Bestände mit dem vorherigen Mietniveau kaum noch möglich machen.

Einen deutlich stärkeren Anstieg haben im Jahr 2022 die **„kalten“ und „warmen Betriebskosten“** erfahren. Sie stiegen von 2,25 Euro/m² auf 2,80 Euro/m² monatlich. Das entspricht einem Anstieg um 24,4 % oder 55 Cent/m².

Den größten Einfluss hatten dabei die **Heizkosten**. Im Jahr 2022 sind diese im Durchschnitt um 41 Cent auf 1,43 Euro/m² monatlich gestiegen. Bereits seit Ende 2021 sind die Preise für Energie deutlich gestiegen. Durch den Beginn des Krieges in der Ukraine im Februar 2022 hat sich die Dynamik noch einmal deutlich verschärft. Bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften zeigt sich die Betroffenheit der hohen Energiepreise im Jahr 2023 noch

¹ Wohnungsbestand Sachsen 1.407.000 WE, vgl. https://www.statistik.sachsen.de/download/private-haushalte-wohnen/tab_statistik-sachsen_o-ll_zr_wohnsituation.xlsx



sehr unterschiedlich. Dies hängt zum einen mit der Art der Versorgung, der Vertragslaufzeit und der Preisformel zusammen. Einige Unternehmen hatten noch sehr günstige Gas-Festpreisverträge, die zu Heizkosten von unter 80 Cent/m² geführt haben. Bei anderen beinhaltete die Fernwärme Preisgleitklauseln, die zu Abschlägen für Heizung und Warmwasser von bis zu 2,60 Euro/m² monatlich geführt haben. Durch regelmäßig auslaufende Festpreise, zum Teil zeitversetzte Anpassungen der Vorauszahlungen und letztlich auch das Nutzerverhalten wird sich das gesamte Ausmaß der Heizkostensteigerungen erst in den nächsten Jahren vollständig zeigen.

Schlüsselt man die **Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser** auf und verteilt die entsprechende Wohnfläche auf **Cluster**, zeigt sich, dass der größte Teil der Mieter Heizkosten von etwa 1,40 Euro/m² monatlich vorauszahlt. Rund 64 % der Mitglieder haben Vorauszahlungen von maximal 1,40 Euro/m² monatlich. 17,7 % der Wohnungen zahlen bereits heute 2,00 Euro/m² monatlich und mehr.

Auch die **kalten Betriebskosten** sind im Berichtsjahr um 14 Cent auf 1,37 Euro/m² monatlich gestiegen. Verantwortlich dafür waren neben der Erhöhung der kommunalen Gebühren für Abfallentsorgung, Abwasser, etc. auch die Erhöhung des Mindestlohns bzw. allgemeine Lohnsteigerungen, die sich vor allem bei den Dienstleistungen wie Hausmeisterdiensten, Winterdiensten usw. zeigen. Ein weiterer Faktor ist sicherlich auch die Entwicklung der Altersstruktur in vielen Regionen Sachsens, die dazu führt, dass verstärkt

auch externe Treppenhausreinigungen bzw. Winterdienste zum Einsatz kommen, weil die Mitglieder diese aufgrund des Alters nicht mehr selbst leisten können.

Die voraussichtlichen **Mietausfälle** im Jahr 2022 betragen 74,6 Mio. Euro (Vorjahr: 72,1 Mio. Euro). Im Verhältnis zu den Nettosollmieten beträgt der durchschnittliche Mietausfall 6,7 % (Vorjahr 6,7 %). 92,1 % der Mietausfälle (68,7 Mio. Euro) resultieren aus leerstandsbedingten Erlösschmälerungen.

Die bis zum 31.12.2022 aufgelaufenen Forderungen aus der Vermietung (**Mietschulden**) betragen 9,1 Mio. Euro und sind damit gegenüber dem Vorjahr (7,9 Mio. Euro) um 1,2 Mio. Euro bzw. um etwa 15 % gestiegen. Da sich die Mietschulden in der Corona-Pandemie kaum erhöht haben, liegt die Vermutung nahe, dass die Entwicklung der Energiepreise und damit der Teil durch die Erhöhung der Vorauszahlungen gestiegenen Mietkosten für eine zunehmende Anzahl an Haushalten nicht mehr leistbar sind. Im Umkehrschluss würde das bedeuten, dass die Wohnkostenbelastung für viele Haushalte vorher bereits am Limit war.

Im Jahr 2022 wurden bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften insgesamt 240 Wohnungen neu errichtet. Das entspricht einem Rückgang der **Baufertigstellung** um 81 Wohnungen. Damit liegt die Neubautätigkeit seit 2015 das erste Mal wieder unterhalb des in den letzten Jahren relativ stabilen Neubaukorridors zwischen 300 und 500 Wohnungen jährlich. Die Hauptursache für den Rückgang sind die gestiegenen Baupreise. Mittlerweile werden

für Neubauprojekte nicht selten Baukosten (Kostengruppe 200 bis 700) von 4.000 Euro/m² und mehr aufgerufen. Dies würde – ohne Förderung – nicht selten zu Kaltmieten von 13 bis 18 Euro/m² führen, die nur noch sehr wenige Interessenten bezahlen können. Auch die Kapazitäten von Planern, Bauunternehmern und Handwerkern lassen einige Bauvorhaben leicht verzögern.

Die im Jahr 2022 fertiggestellten Wohnungen wurden zu rund 50 % im Raum Dresden bzw. im Dresdner „Speckgürtel“ errichtet. Die anderen 50 % verteilen sich auf die beiden Städte Chemnitz und Dresden. Außerhalb dieser Städte erfolgte im Jahr 2022 erstmals seit vielen Jahre keine Neubautätigkeit.

Gleichzeitig ist der **Rückbau** weiterhin ein relevantes Thema und liegt mit Ausnahme des Jahres 2019 zahlenmäßig über dem Neubau. Auch im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2022 wurden 326 Wohnungen (Vorjahr: 362 WE) endgültig vom Markt genommen. Damit bewegt sich der Rückbau weiterhin auf relativ konstantem Niveau.

Die **energetische Zukunft** der Wohnungsbestände ist weiterhin das dominierende Thema der Branche. Um energetische Optionen für Gebäude zu entwickeln, ist es zunächst erforderlich, die **Beheizungsstruktur** zu kennen. Bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften dominiert die Fernwärme mit einem Anteil von 73 % deutlich vor allen anderen Energieträgern. Etwas über 20 % der Bestände werden zentral oder dezentral mit Gas versorgt. Diese Beheizungsart soll nach dem Willen der Bundes- und Europaregierung mittelfristig völlig aus dem Gebäude verschwinden. Die von den Regularien forcierte Wärmepumpe macht derzeit nur rund 1,6 % der Bestände aus. Diese sind überwiegend im Bereich der in den letzten 20 Jahren fertiggestellten Gebäude vorzufinden.

Insgesamt haben die Bestände der Wohnungsgenossenschaften auch hinsichtlich der Gebäudehülle einen guten **Sanierungsstand**. 97,4 % der Bestände wurden seit 1990 in irgendeiner Form **energetisch saniert**. Der deutlichste Indikator für die energetische Güte ist – auch wenn es durch das Nutzerverhalten beeinflusst wird – der Verbrauch je Einheit Wohnfläche. Insgesamt lag der **Verbrauch** im Kalenderjahr 2021 (die Werte für 2022 lagen zum Erhebungszeitraum noch nicht vor) über alle Gebäude und Beheizungsarten bei 103,3 kWh/m². Das entspricht im Mittel den Energieeffizienzklassen C bis D.

Weiterhin unterrepräsentiert sind aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen **Photovoltaik-Anlagen** auf den Dächern der Wohnungsgenossenschaften. Derzeit sind etwa 190 PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von 6.700 kWhp installiert. 78 % der Anlagen werden aufgrund der Restriktionen durch Dritte betrieben. Durch die schwierigen Rahmenbedingungen bleibt weiterhin ein großes Potenzial ungenutzt.

Auch die Zahl der **Solarthermieanlage** ist mit 61 bei einer Kollektorfläche von insgesamt ca. 1.950 m² eher überschaubar.

Im Rahmen der Jahresstatistik wurden alle Vorstände um ihre Einschätzung zur **Nachfrage nach bestimmten Preissegmenten bzw. Wohnungsgrößen** befragt. Demnach gehen die Wohnungsgenossenschaften im Mittel davon aus, dass die Nachfrage nach hochpreisigen Wohnungen eher leicht zurückgehen wird, während die Nachfrage nach günstigen und mittelpreisigen Wohnungen tendenziell leicht steigen könnte. Interessanterweise wird der Bedarf nach preisgebundenen Wohnungen weniger stark gesehen, als der Bedarf an niederpreisigen Wohnungen (ohne Preisbindung). Hierbei zeigt sich deutlich, dass in Sachsen aufgrund des Überangebots an Wohnraum i.d.R. keine Preisbindung notwendig ist, weil durch die Wohnungsgenossenschaften und andere sozial orientierte Vermieter ausreichend Wohnraum – auch ohne Preisbindung – angeboten werden kann. Bei der Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnungsgrößen gibt es keine signifikanten Unterschiede. Lediglich hinsichtlich der Neubaupotenziale liegen große Wohnungen für Familien (vier und mehr Räume) vorn.

Für 2022 lässt sich für die sächsischen Wohnungsgenossenschaften eine weitere Verschlechterung des **Geschäftsklimas** erkennen. Der Gesamtindex ist auf 4,4 Punkte (Vorjahr 18,6 Punkte) deutlich um 14,2 Punkte gefallen und liegt somit nur noch knapp über der „Nulllinie“. Im Ergebnis bedeutet dies, dass die Stimmung der Vorstände im Durchschnitt ins Negative zu drehen droht. Auffällig ist dabei, dass sich sowohl die Einschätzung der aktuellen Lage (aktuell 60,9 Punkte, Vorjahr 75,7 Punkte), also auch die Einschätzung der zukünftigen Entwicklung (aktuell -39,8; Vorjahr -26,7) deutlich verschlechtert haben. Mittlerweile geht ein großer Teil der Vorstände davon aus, dass sich die wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen für Wohnungsunternehmen in den nächsten zwei bis drei Jahren deutlich verschlechtern werden.

2 ENTWICKLUNG DER MITGLIEDER

Zum 31.12.2022 zählte der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. insgesamt 242 **Mitglieder** (Vorjahr: 242 Mitglieder). Neben den 205 Wohnungsgenossenschaften in Sachsen und angrenzenden Regionen außerhalb der Landesgrenze (Vorjahr: 208) vertritt der VSWG unverändert auch ein Wohnungsunternehmen in Rechtsform einer Stiftung sowie eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Im abgeschlossenen Geschäftsjahr waren innerhalb der Mitglieder drei Abgänge durch Fusion zu verzeichnen. Neben den ordentlichen Mitgliedern hatte der Verband zum Stichtag 35 Gastmitglieder (Vorjahr: 32).

Die rund 320.000 **Genossenschaftsmitglieder** sind mit einem **Geschäftsguthaben** von ca. 377 Mio. Euro an ihren Wohnungsgenossenschaften beteiligt. Somit ist das

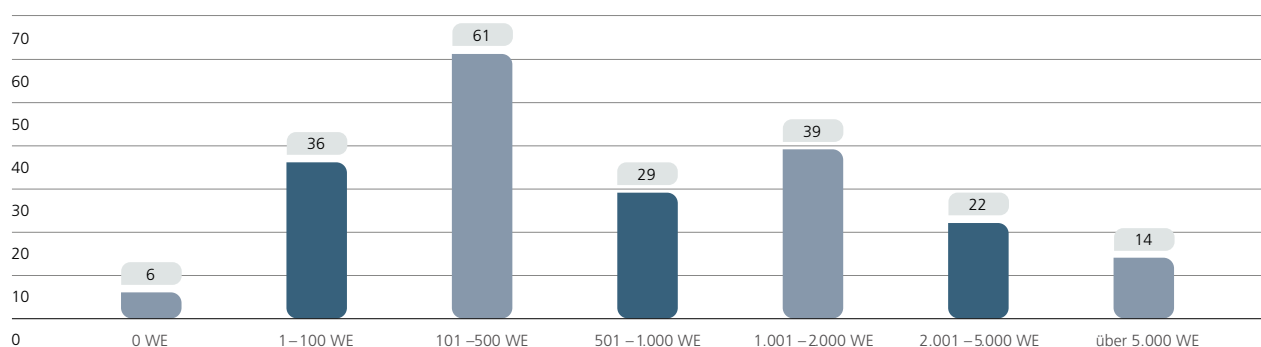
Verhältnis zwischen der Mitgliederzahl und der Zahl der Wohnungen relativ ausgeglichen. Die leicht höhere Zahl an Mitgliedern im Vergleich zum Wohnungsbestand resultiert aus ausziehenden Mietern bzw. Mieterinnen, die ihre Anteile behalten. Ferner liegt die Zahl der Mitglieder bei Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtungen regelmäßig über der Wohnungszahl.

Gruppiert man die sächsischen Wohnungsgenossenschaften nach der Anzahl der Wohnungen, zeigt sich, dass etwa die Hälfte der Genossenschaften (103 Unternehmen) eher klein ist (bis 500 WE). Diese verwalten nur 5,5 % des Gesamtbestandes (16.354 WE). 43,7 % der Wohnungen (129.096 WE) werden von den 14 großen Wohnungsgenossenschaften (über 5.000 WE) verwaltet.

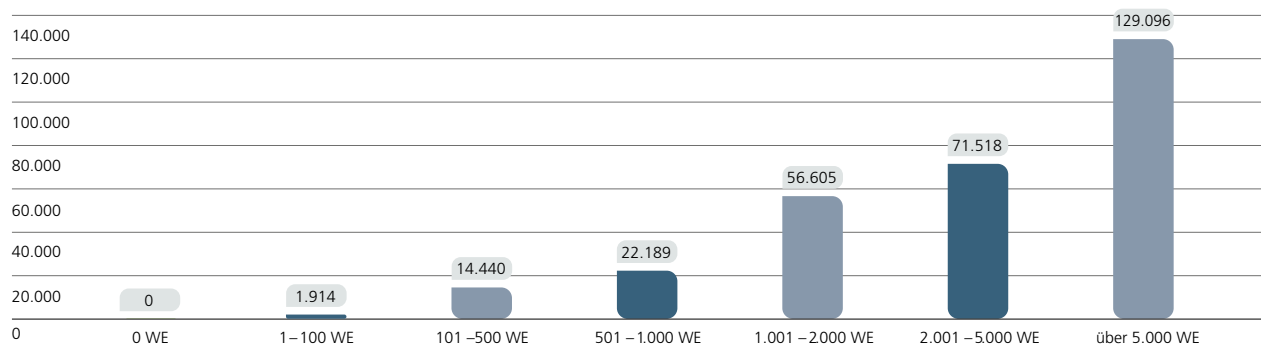


Gruppe		Anzahl Mitglieds- unternehmen	%	Anzahl Wohnungen	%
I	0 WE	6	2,9	-	0,0
II	1–100 WE	36	17,4	1.914	0,6
III	101–500 WE	61	29,5	14.440	4,9
IV	501–1.000 WE	29	14,0	22.189	7,5
V	1.001–2.000 WE	39	18,8	56.605	19,1
VI	2.001–5.000 WE	22	10,6	71.518	24,2
VII	Über 5.000 WE	14	6,8	129.096	43,7
	Summe	207	100,0	297.254	100,0

Unternehmensgrößenklassen nach Anzahl der Unternehmen



Unternehmensgrößenklassen nach Anzahl der Wohnungen



Insgesamt verfügen die sächsischen Wohnungsgenossenschaften über eine **Bilanzsumme** von rund 9,7 Mrd. Euro (Vorjahr: 9,6 Mrd. Euro). Mit **Umsatzerlösen** in Höhe von

1,42 Mrd. Euro (Vorjahr 1,31 Mrd. Euro) erwirtschaften sie einen Anteil von rund 1,0 % am sächsischen Bruttoinlandsprodukt (146,5 Mrd. Euro²).

² Wert von 2022, vgl. Statistisches Landesamt, Kamenz: online abgerufen am 17.04.2023 unter <https://www.statistik.sachsen.de/html/bruttoinlandsprodukt-bruttowertschoepfung.html>

3 WOHNUNGSBESTAND

Zum Jahresende 2022 verwalteten die sächsischen Wohnungsgenossenschaften einen Bestand von **295.762 Wohnungen** (Vorjahr: 297.254 WE). Bereinigt man den Bestand um die Veränderungen in der Mitgliedschaft, verringerte sich der Bestand netto um 1.034 Wohnungen. Dabei standen 532 Zugängen insgesamt 1.566 Abgängen gegenüber. Zusätzliche Wohnungen ergaben sich dabei durch Neubau (240 WE), zwei Fusionen innerhalb der Mitgliedsunternehmen (169 WE) und Käufe (123 WE). Eine Reduktion des Wohnungsbestandes

ergab sich durch Rückbau (326 WE), zwei Fusionen innerhalb der Mitgliedsunternehmen (169 WE), Verkäufe (658 WE) und sonstige Gründe (413 WE).

Mit ihrem selbstverwalteten Wohnungsbestand bewirtschaften die sächsischen Wohnungsgenossenschaften 21,0 % aller Mietwohnungen im Freistaat³ und sind aufgrund ihres hohen Marktanteils integraler Bestandteil des sächsischen Wohnungsmarktes.

Wohnungsbestand zum 31.12.2021	297.254
+ Korrektur Vorjahreswerte	3
- Veränderung Mitglieder	461
korrigierter Wohnungsbestand 31.12.2021	296.796
+ Zugänge	532
davon: Neubau von Wohnungen	240
davon: durch Fusion innerhalb der Mitgliedsunternehmen	169
davon: Käufe	123
- Abgänge	1.566
davon: durch Fusion innerhalb der Mitgliedsunternehmen	169
davon: durch Rückbau	326
davon: Verkauf von Wohnungen	658
davon: Sonstige Gründe	413
Wohnungsbestand zum 31.12.2022	295.762

Die **durchschnittliche Wohnungsfläche** beträgt 59,0 m² (Vorjahr: 58,8 m²) und entwickelt sich damit seit Jahren minimal nach oben. Ursächlich sind vor allem die Schaffung von Familienwohnungen durch Zusammenlegungen o. ä., die Schaffung von großzügigeren Grundrissen für pflegebedürftige Menschen oder größere Wohnraumangebote im Neubau. Neben den zu Wohnzwecken genutzten Einheiten verwalten die Wohnungsgenossenschaften rund 1.900 **Gewerbeeinheiten**. Mit einer durchschnittlichen Fläche von 97 m² handelt es sich allerdings eher um kleine Gewerbeeinheiten. Das Kerngeschäft ist und bleibt also die Wohnungsvermietung.

Zusätzlich gehören den sächsischen Wohnungsgenossenschaften rund 58.000 **Stellplätze und Garagen**. Somit ergibt sich in etwa für jede fünfte Wohnung eine Abstellmöglichkeit für Fahrzeuge.

Neben dem eigenen Bestand verwalten die sächsischen Wohnungsgenossenschaften rund 6.200 **Wohnungen für Dritte (Fremdverwaltung)**. Der Großteil davon entfällt auf die im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes (AHG) entstandenen Eigentumswohnanlagen und die Geschäftsbesorgung für eigentumsorientierte Genossenschaften.

³ Wohnungsbestand Sachsen 1.407.000 WE, vgl. https://www.statistik.sachsen.de/download/private-haushalte-wohnen/tab_statistik-sachsen_o-ll_zr_wohnsituation.xlsx, abgerufen am 07.03.2023

4 BESCHÄFTIGTE UND AUSZUBILDENDE

In den sächsischen Wohnungsgenossenschaften sind insgesamt 2.651 Personen (Vorjahr: 2.595) **angestellt bzw. beschäftigt**. Darunter befinden sich 243 hauptamtliche Vorstände, 1.815 Mitarbeiter im kaufmännischen bzw. Verwaltungsbereich sowie 593 Hausmeister, Gärtner oder Handwerker. 513 der insgesamt Beschäftigten sind teilzeitbeschäftigt.

Von den insgesamt 565 bestellten **Vorstandsmitgliedern** sind 243 hauptamtlich und 322 ehrenamtlich tätig.

Unter Berücksichtigung der 295.762 eigenen und 6.170 für Dritte verwalteten Wohnungen betreut jeder der 2.651 Beschäftigten im Durchschnitt knapp 114 Wohnungen.

In 32 Mitgliedsunternehmen sind insgesamt 78 **Auszubildende** beschäftigt. Die überwiegende Zahl der Auszubildenden (64) wird davon zu Immobilienkaufleuten ausgebildet. Weiterhin engagieren sich die sächsischen Wohnungsgenossenschaften als Praxispartner an der Ausbildung von 19 Studierenden.



5 INVESTITIONEN

Die Investitionen der sächsischen Wohnungsgenossenschaften haben sich im **Geschäftsjahr 2022** auf insgesamt 574,9 Mio. Euro (Vorjahr: 541,8 Mio. Euro) summiert. Dies entspricht einem Anstieg von 33,1 Mio. Euro bzw. 6,11 % gegenüber 2021. Auch wenn der Wert deutlich über dem – coronabedingt niedrigen – Vorjahreswert liegt, bleiben die Investitionen damit rund 75 Mio. Euro bzw. 11,5 % unter der Prognose für 2022 (649,4 Mio. Euro) zurück. Die vor allem durch Baukostensteigerungen zurückgestellten oder gänzlich abgebrochenen Projekte betreffen nicht nur den Neubau, sondern auch Modernisierungen sowie Instandhaltungen im Bestand.

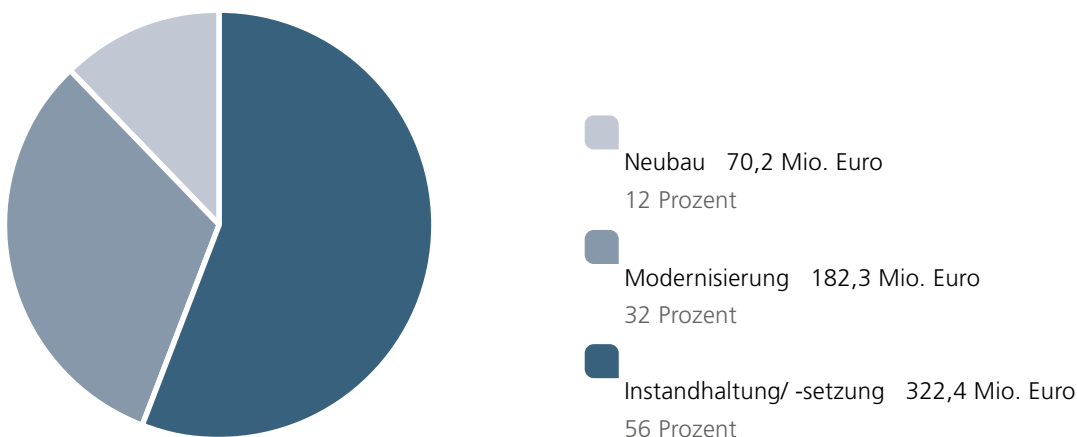
Den stärksten Anstieg zum Vorjahr verzeichneten die Modernisierungsinvestitionen, die um 16,1 % auf 182,3 Mio. Euro gestiegen sind. In den **Modernisierungen** enthalten sind vor allem qualitätssteigernde Baumaßnahmen im Bereich energetische Gebäudehülle, Wärmeversorgung, Grundrisse, Balkone und Aufzüge. Auch die Nachrüstspflicht für Rauchwarnmelder zählt (beim Kauf der Geräte durch die Wohnungsgenossenschaften) als Modernisierung. Geringfügig um 3,2 % gestiegen sind die Instandhaltungsaufwendungen. Die Steigerung ist vor allem durch die einsetzende zweite Sanierungswelle begründet, welche die Branche – etwa 30 Jahre nach dem letzten Sanierungszyklus – vor gewaltige In-

vestitionsbedarfe stellt. Berücksichtigt man jedoch gleichzeitig den Anstieg der **Instandhaltungskosten** im Jahr 2022 um 20,5 %⁴, wurden mit mehr Mitteleinsatz (322,4 Mio. Euro) real weniger Maßnahmen realisiert.

Der **Neubau** ist im Berichtsjahr um 2,9 % auf 70,2 Mio. Euro gesunken. Die extremen Baukostensteigerungen der letzten Jahre und die immer knapper werdenden Handwerkerkapazitäten haben bewirkt, dass weniger Neubauprojekte initiiert wurden oder bereits geplante Vorhaben auf kurze oder längere Zeit verschoben werden. In Relation zu den sogar um 21,4 % gestiegenen Neubaukosten in Sachsen zeigt sich eine real signifikant niedrigere Neubaurate. Das zeigt sich auch in der Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten (vgl. auch Kapitel 9).

Im **Geschäftsjahr 2023** planen die sächsischen Wohnungsgenossenschaften, einen Teil der verschobenen **Investitionen** nachzuholen bzw. mehr zu investieren. Die Prognosen der Wohnungsgenossenschaften gehen aktuell von einem Bauvolumen von 626,4 Mio. Euro und damit 9,0 % mehr aus. Während der **Neubau** mit 72,6 Mio. Euro nur geringfügig über dem Vorjahresniveau erwartet wird, ist sowohl bei der **Instandhaltung**, als auch bei der **Modernisierung** mit einer Steigerung zu rechnen. Viele der Investitionen sind dabei

Anteil der Investitionen 2021



⁴ Vgl. Statistisches Landesamt, Baupreisentwicklung, abgerufen unter <https://www.statistik.sachsen.de/html/baupreise.html> am 13.03.2023

unumgänglich. Zum einen bewirkt der hohe Altersdurchschnitt vieler Bestände einen starken Fluktuationsseffekt. In der Folge werden zahlreiche – zum Teil 30 Jahre und länger bewohnte – Wohnungen wieder frei und müssen umfas-

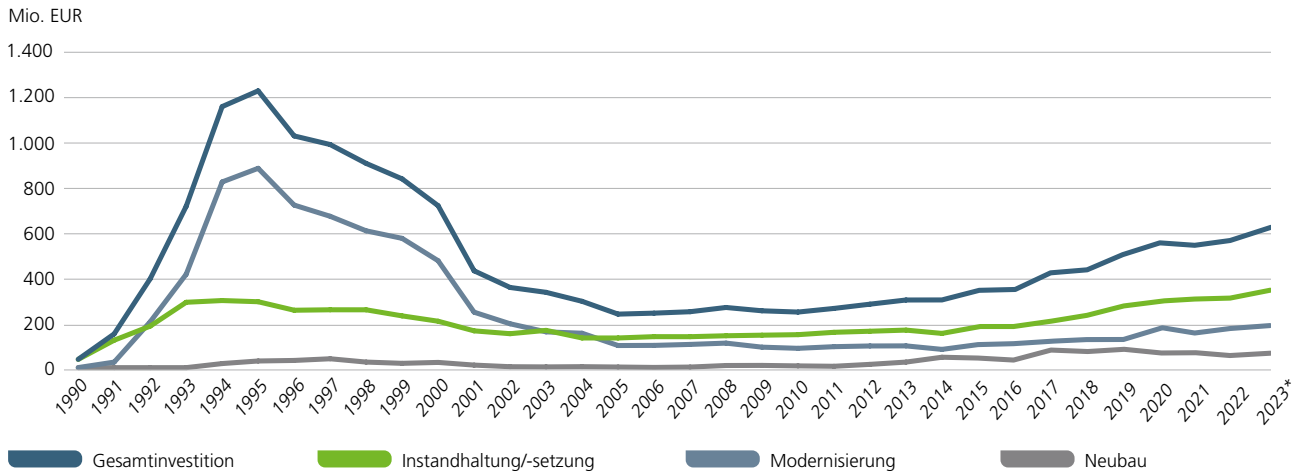
send saniert sowie modernisiert werden. Die Kosten dafür betragen nicht selten 30.000 bis 50.000 Euro pro Wohnung. Die Investitionen sind dabei zwingend notwendig, um eine Wiedervermietung überhaupt zu ermöglichen.

Historische Entwicklung der Investitionen

Jahr	Neubau in Mio EUR	Instandhaltung/ -setzung in Mio. EUR	Modernisierung in Mio. EUR	gesamt in Mio. EUR
1990	0	36,8	0,3	37,1
1991	0	126,8	25,1	151,9
1992	0	192,8	207,6	400,4
1993	0	304,7	422,8	727,5
1994	23,5	312,9	841,1	1.177,50
1995	38,3	307,3	902,9	1.248,50
1996	41,4	267,4	736,3	1.045,10
1997	51,1	269,5	685,6	1.006,20
1998	32,1	269,4	619,7	921,2
1999	24,8	240,9	585,6	851,3
2000	30,1	215,9	484,3	730,3
2001	14,7	170,7	251,2	436,6
2002	5,4	157,3	198,7	361,4
2003	4,3	173	162,1	339,4
2004	5,7	137,3	155,9	298,9
2005	3,6	137,3	100,2	241,1
2006	1,2	143,5	100,8	245,5
2007	3,4	143,3	105,2	251,9
2008	12,3	147,7	111,1	271,1
2009	12,9	150,4	92,8	256,1
2010	10,1	152,8	87,5	250,4
2011	7,9	163,9	95	266,8
2012	18,9	168,9	98,2	286
2013	32	174,2	98,6	304,8
2014	59,9	159,9	85,1	304,9
2015	48	190,1	110,2	348,3
2016	46,8	197,2	107,5	351,5
2017	85,4	218,3	123,6	427,3
2018	77,3	239,8	130,6	447,8
2019	94,1	283,7	135,2	513,0
2020	76,2	304,4	186,9	567,5
2021	72,3	312,5	157,0	541,8
2022	70,2	322,4	182,3	574,9
2023*	72,6	351,2	202,6	626,4

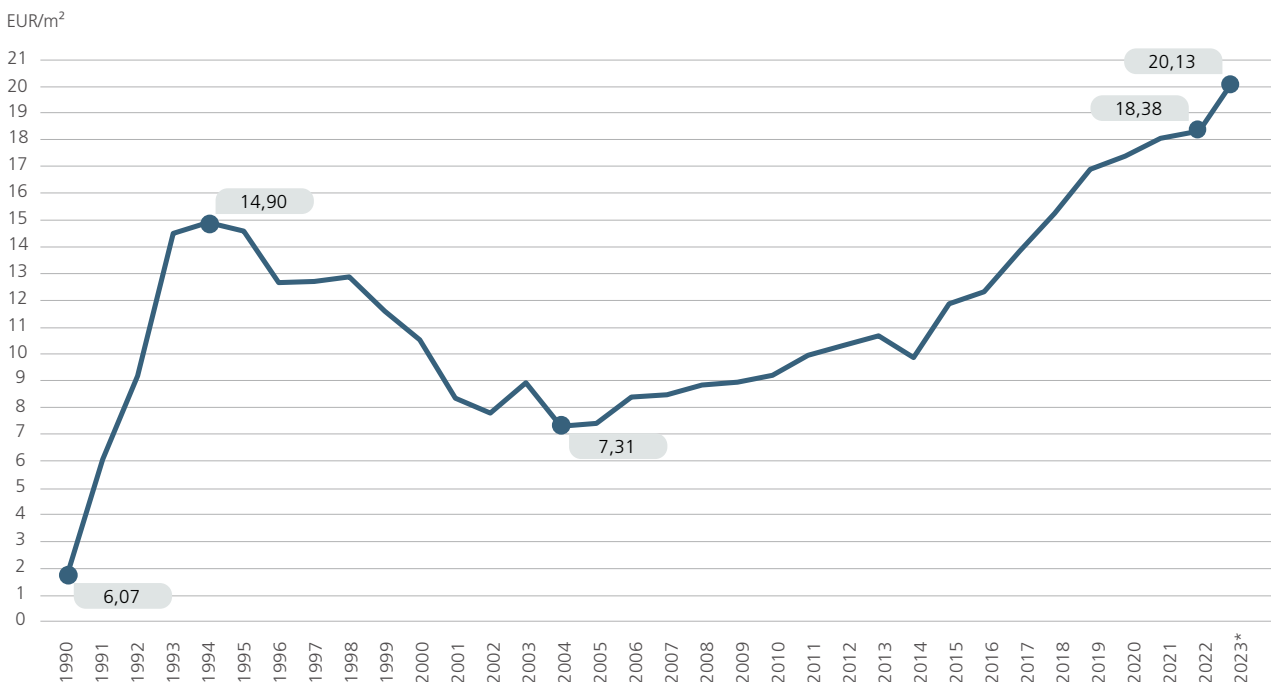
* Prognose der sächsischen Wohnungsgenossenschaften für das Geschäftsjahr 2023

Investitionsentwicklung



* Prognose der sächsischen Wohnungsgenossenschaften für das Geschäftsjahr 2023

Investitionen zur Instandhaltung/-setzung je Quadratmeter Wohnfläche



* Prognose der sächsischen Wohnungsgenossenschaften für das Geschäftsjahr 2023

Auch im Jahr 2022 sind die **Instandhaltungen** pro m² wieder gestiegen und betragen mittlerweile 20,38 Euro/m² jährlich. Das sind etwa 30 Cent/m² mehr als im Vorjahr.

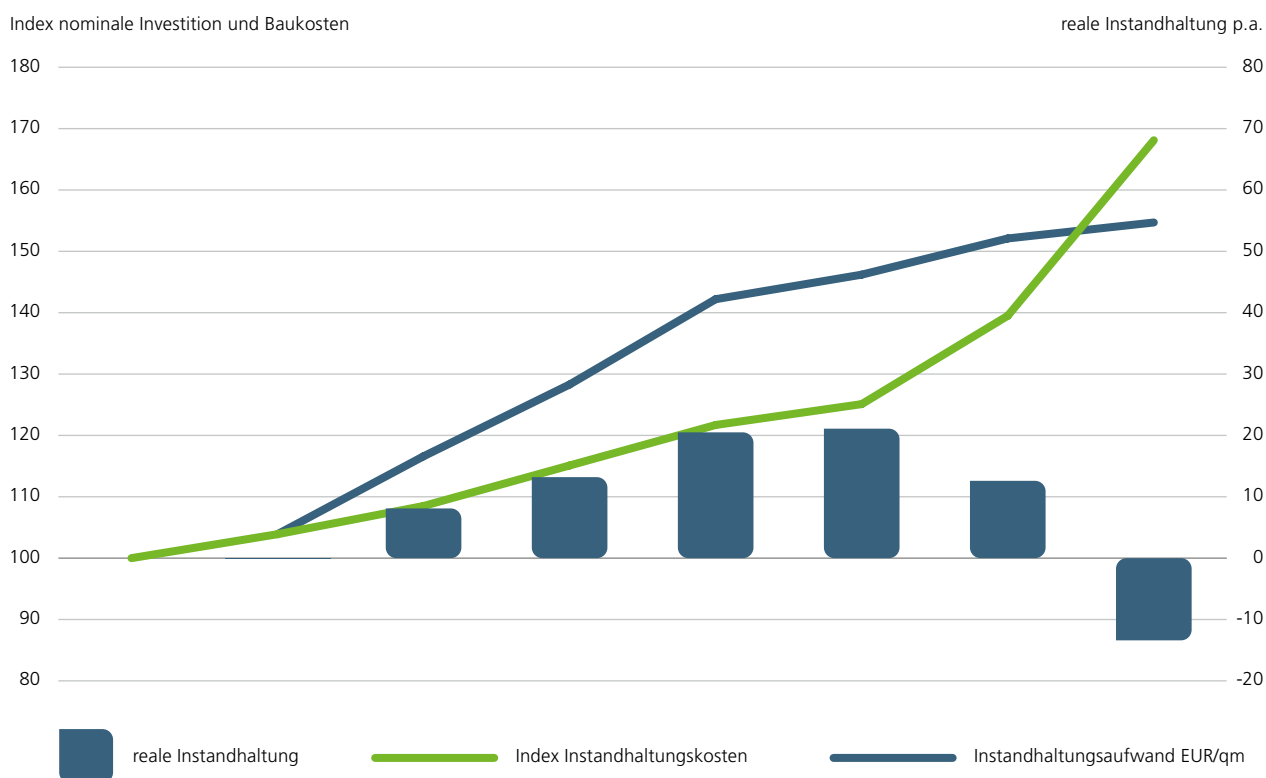
Setzt man diesen Wert in Relation zur Miete, zeigt sich, dass die Wohnungsgenossenschaften rund 29 % der Nettokalt-

miete in die Instandhaltung stecken müssen, um den hohen Qualitätsanspruch zu halten. Gleichzeitig führen die starken **Preisanstiege** für Bauleistungen und Material letztlich dazu, dass weniger Nachfrage nach Handwerkerleistungen generiert werden konnten. So ist der Anstieg der Investitionen für Instandhaltungen seit 2015 jährlich stärker als die

Kosten für Instandhaltung gestiegen. Im Jahr 2022 konnten die Aufwendungen der Genossenschaften nicht mehr Schritt halten und haben letztlich zu einem **realen Rückgang an Instandhaltungsmaßnahmen** geführt. Diese Entwicklung ist kritisch zu betrachten, da ein erhöhter Bedarf an Maßnahmen (Stichwort zweite Sanierungswelle) trotz einer Erweiterung der Auftragssummen (Investition in Euro/m²) letztlich zu weniger

Instandhaltungsleistungen (reale Leistung) geführt haben. Hieraus ergibt sich ein Dilemma. Theoretisch müssten die Ausgaben der Unternehmen in mindestens dem gleichen Maße steigen wie die Baukosten. Dies würde bei einer 20%igen Steigerung im Jahr 2022 Mehrinvestitionen weit über 100 Mio. Euro bedeuten. Diese sind mit den niedrigen Mieten und vielerorts steigenden Leerständen nicht refinanzierbar.

Reale Entwicklung der Instandhaltungsausgaben (2015 = 100)



Seit der Wiedervereinigung im Jahr 1990 haben die sächsischen Wohnungsgenossenschaften rund 16,2 Mrd. Euro investiert und damit überwiegend die lokale Wirtschaft

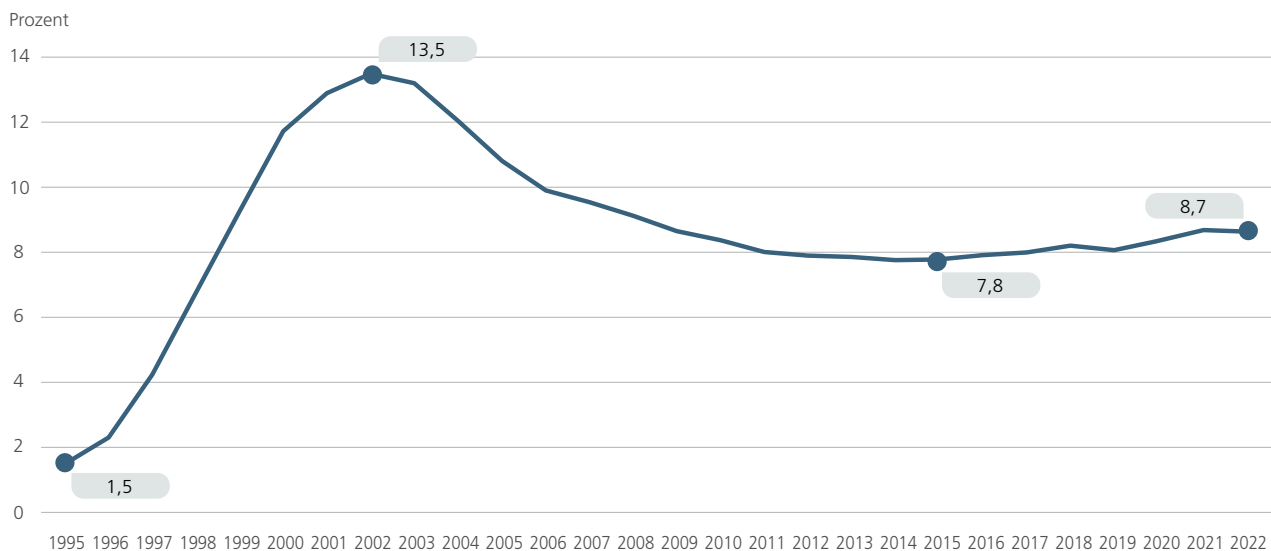
aufrechterhalten bzw. angekurbelt. Ein großer Teil der Aufträge wird dabei im Ort bzw. im Umkreis von maximal 50 Kilometern vergeben.

6 VERMIETUNGSSITUATION (LEERSTAND)

Der Leerstand in den sächsischen Wohnungsgenossenschaften beträgt zum 31.12.2022 insgesamt 25.641 Wohnungen (Vorjahr: 25.929 WE). Der optische Rückgang des Leerstands um 288 Wohnungen ist jedoch trügerisch. Im Geschäftsjahr 2022 wurden insgesamt 326 Wohnungen vom Markt genommen. Zudem ist ein Teil des Leerstandes durch den Abgang eines Mitgliedsunternehmens optisch reduziert worden. Operativ beträgt der Leerstand bezogen auf den Gesamtbestand (295.762 WE) zum Stichtag 8,7 % (Vorjahr 8,7 %) und ist somit zum Vorjahr unverändert. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass eine

Trendwende eingesetzt hat und der Leerstandsanstieg der letzten Jahre durchbrochen wurde. Vielmehr konnten durch die Aufnahme vor dem Krieg geflüchteter Menschen aus der Ukraine leerstehende Wohnungen vermietet werden. Auf Basis einer Befragung vom März 2023 gehen wir davon aus, dass im Bestand der Sächsischen Wohnungsgenossenschaften rund 1.200 Ukrainerinnen und Ukrainer untergebracht sind. Ohne diesen Effekt wäre der Leerstand erneut deutlich um rund 0,4 Prozentpunkte auf 9,1 Prozent des Bestandes angestiegen. Rechnet man zusätzlich den Rückbau von 326 WE heraus

Entwicklung des Leerstands

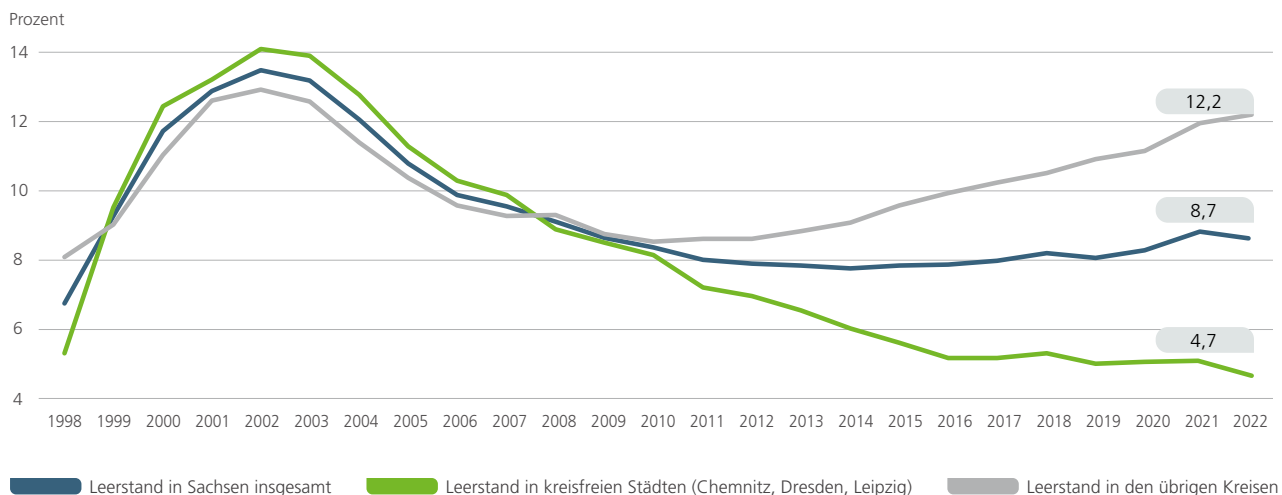


wäre der Leerstand im Jahr 2023 um noch einmal zusätzlich 0,1 Prozentpunkte gewachsen. Es bleibt also festzuhalten, dass der Leerstand ohne die beiden Sondereffekte um etwa 1.500 WE und somit noch deutlicher als die Prognose von rund 1.000 WE - 1.500 WE pro Jahr gestiegen wäre.

Auch im Jahr 2022 ist die Schere zwischen den drei kreisfreien Städten und den übrigen Kreisen weiter auseinandergegangen. In den drei Städten konnten die Wohnungsgenossenschaften einen Rückgang des Leerstands von um 0,6 Prozentpunkte auf 4,7 % des Wohnungsbestandes verzeichnen. Während der Leerstand in Dresden – ausgehend von einem

niedrigen Ausgangsniveau – um nur 0,2 Prozentpunkte gesunken ist, reduzierte sich die Zahl der leerstehenden Wohnungen in Chemnitz und Leipzig um jeweils 0,8 Prozentpunkte. Im Gegensatz dazu ist die Leerstandsquote in den sonstigen Landkreisen auf 12,2 % gestiegen. Auch in absoluten Zahlen zeigt sich die Dimension des Leerstandes. So standen hier mit 19.046 Wohnungen rund 132 Wohnungen mehr leer als noch vor einem Jahr. Somit muss festgehalten werden, dass die demografische Entwicklung außerhalb der drei Städte weiterhin zu Leerstand führt. Auch die Bereitstellung von Wohnraum für Flüchtlinge kann diesen Trend derzeit maximal verlangsamen, aber nicht stoppen.

Entwicklung des Leerstands nach kreisfreien Städten und übrigen Kreisen



Historische Leerstandsentwicklung

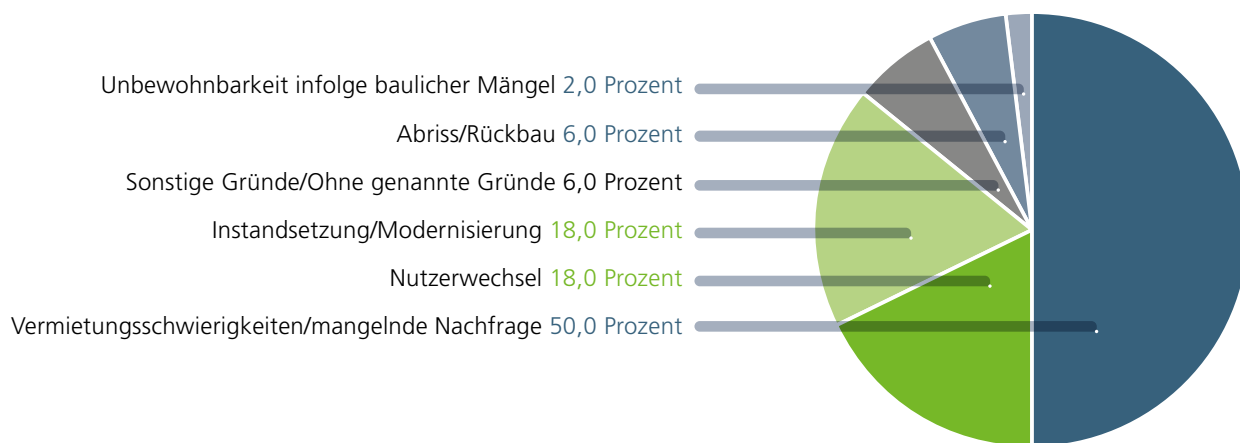
Jahr	Anzahl WE	Leerstand insgesamt		davon wegen (nur Auswahl): Modernisierung/ Instandsetzung		Vermietungs- schwierigkeiten		Nutzerwechsel	
		WE	Prozent	WE	Prozent	WE	Prozent	WE	Prozent
1995	362.120	5.364	1,5	2.817	0,8	1.512	0,4	601	0,2
1996	362.870	8.320	2,3	2.359	0,7	2.805	0,8	958	0,3
1997	364.704	15.413	4,2	3.396	0,9	7.543	2,1	1.725	0,5
1998	359.598	24.276	6,8	6.001	1,7	13.037	3,6	1.990	0,6
1999	357.104	33.095	9,3	7.949	2,2	19.261	5,4	2.556	0,7
2000	352.861	41.381	11,7	5.538	1,6	25.684	7,3	3.353	1,0
2001	351.714	45.369	12,9	4.187	1,2	29.464	8,4	4.851	1,4
2002	346.514	46.763	13,5	2.401	0,7	36.701	10,6	5.675	1,6
2003	332.801	43.943	13,2	2.284	0,7	27.627	8,3	2.458	0,7
2004	323.236	38.963	12,1	2.142	0,7	23.984	7,4	2.846	0,9
2005	318.518	34.417	10,8	2.139	0,7	20.287	6,4	3.309	1,0
2006	293.949	29.096	9,9	1.881	0,6	17.719	6,0	2.486	0,8
2007	290.444	27.719	9,5	1.854	0,6	15.644	5,4	2.466	0,8
2008	287.451	26.220	9,1	1.805	0,6	14.839	5,2	2.859	1,0
2009	289.022	25.013	8,7	1.425	0,5	14.068	4,9	2.619	0,9
2010	285.052	23.844	8,4	1.651	0,6	13.745	4,8	3.715	1,3
2011	283.197	22.670	8,0	1.703	0,6	13.638	4,8	2.603	0,9
2012	281.323	22.212	7,9	2.172	0,8	12.850	4,6	2.976	1,1
2013	280.330	22.007	7,9	2.402	0,9	12.919	4,6	3.234	1,2
2014	278.743	21.639	7,8	2.056	0,7	12.251	4,4	3.177	1,1
2015	275.141	21.593	7,8	1.923	0,7	12.465	4,5	3.440	1,3
2016	274.554	21.727	7,9	2.114	0,8	11.912	4,3	3.417	1,2
2017	270.678	21.643	8,0	2.353	0,9	12.278	4,5	3.449	1,3
2018	269.834	22.127	8,2	3.045	1,1	12.410	4,6	3.473	1,3
2019	286.584	23.114	8,1	3.676	1,3	11.818	4,1	3.705	1,3
2020	297.724	24.765	8,3	4.375	1,5	12.918	4,3	4.003	1,3
2021	297.254	25.929	8,7	3.934	1,3	13.987	4,7	4.256	1,4
2022	295.762	25.641	8,7	3.996	1,4	13.479	4,6	4.016	1,4

Löst man den Leerstand nach deren Ursache auf, zeigt sich, dass 57,5 % des Leerstandes langfristiger Art sind (mangelnde Nachfrage, geplanter Rückbau oder Unbewohnbarkeit) und Ausdruck eines Überangebots an Wohnungen auf

einigen Teilmärkten. Bei 36,3 % des Leerstands handelt es sich um eher kurzfristige Effekte (geplante Instandhaltung oder Modernisierung, geplanter Verkauf) bzw. vorhandene Fluktuationseffekte (Mieterwechsel).

Aufteilung des Leerstandes

	2021	2022	Anteil 2022
Vermietungsschwierigkeiten, mangelnde Nachfrage	13.987	12.785	49,9 %
Nutzerwechsel	4.256	4.549	17,7 %
Instandsetzung/Modernisierung	3.934	4.611	18,0 %
Sonstige Gründe/Ohne genannte Gründe	1.774	1.593	6,3 %
Abriss/Rückbau	1230	1.459	5,7 %
Unbewohnbarkeit infolge baulicher Mängel	531	499	1,9 %
Geplanter Verkauf	217	145	0,6 %
Summe Leerstand	25.929	25.641	100,0 %



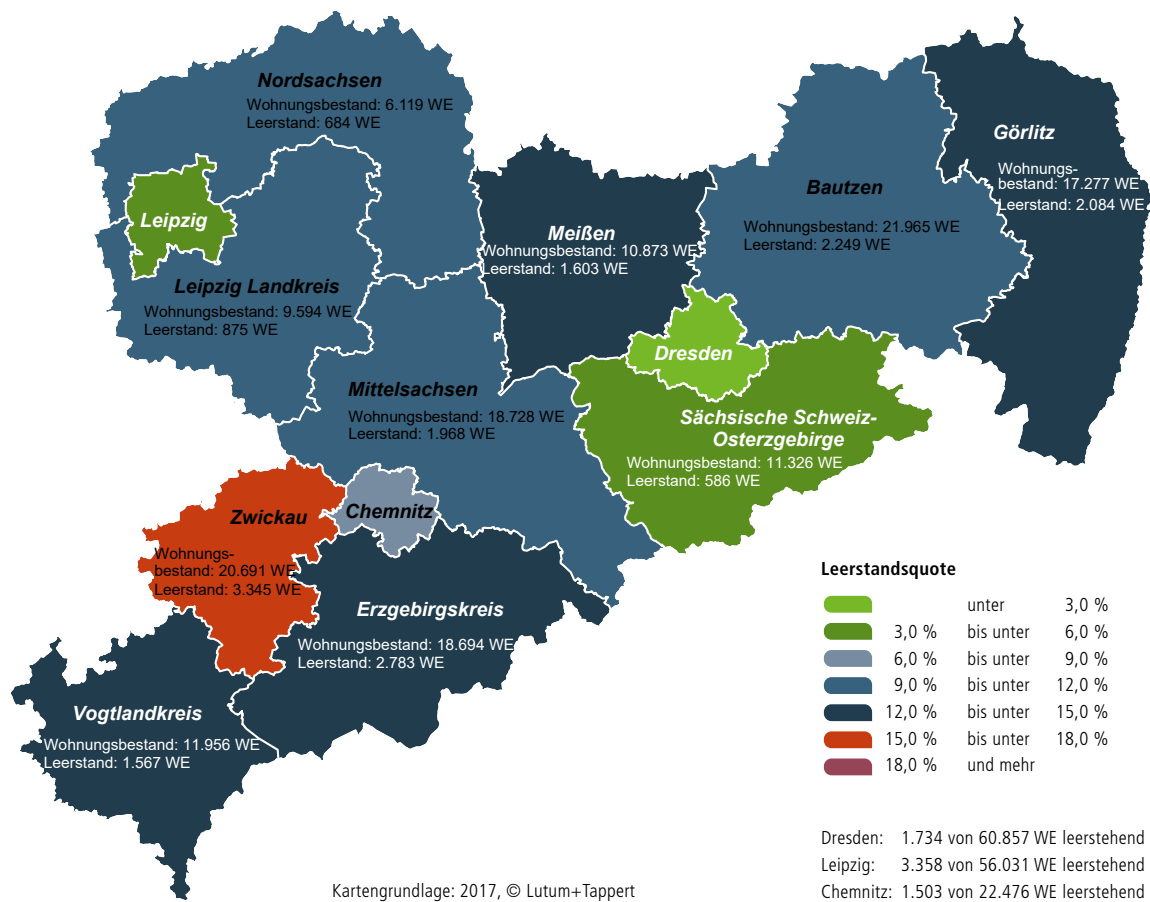
Die Fluktuationsquote im Jahr 2022 beträgt durchschnittlich 7,1 % (Vorjahr: 7,2 %) und bewegt sich damit konstant auf einem Niveau um die 7 % p.a. Allerdings ist die Bandbreite sehr groß und reicht von 3,4 % bis 13,3 %. Die in einigen Wohnungsgenossenschaften gestiegenen Fluktuationsraten sind Ausdruck der demografischen Struktur der Mieterschaft. In vielen Genossenschaften ist ein signifikanter Teil der Mieterschaft über 80 Jahre und muss auf kurze bis mittlere Sicht die Wohnung verlassen. In den Städten ist die Fluktuation tendenziell leicht unter dem Durchschnitt. Dies ist Ausdruck einer etwas jüngeren Altersstruktur und einem größeren Unterschied zwischen Bestandsmiete und Neuvertragsmiete, die eher dazu motivieren, den aktuellen Nutzungsvertrag fortzuführen. Rechnet man die Fluktuationsrate um, ergibt sich eine durchschnittliche Nutzungsdauer von 14,1 Jahren, die das enge Verhältnis zwischen den Genossenschaftsmitgliedern und ihrer Wohnungsgenossenschaft und somit die Zufriedenheit insgesamt ausdrückt. Setzt man die Neuvertragsabschlüsse ins Verhältnis zu den Kündigungen ergibt sich im Geschäftsjahr

2022 eine Wiedervermietungsquote der Wohnungen von 101,4 %. Das bedeutet, dass im vergangenen Jahr im Schnitt mehr Wohnungen vermietet waren als gekündigt wurden. Der leichte Überschuss ist die Begründung dafür, dass der Leerstand minimal zurückgegangen ist. Festzuhalten bleibt hierbei jedoch der Sondereffekt durch die Aufnahme von ukrainischen Flüchtlingen. Gleichwohl gibt es weiterhin große Unterschiede zwischen den drei Städten, in denen die Wiedervermietungsquote bei 109,0 % lag, während die Quote außerhalb der drei Städte bei nur 93,7 % lag. Ohne den Ukraineeffekt wären die Quoten sachsenweit niedriger. Das bedeutet, dass der Leerstand in den Städten weiter abnimmt und außerhalb der Metropolen recht deutlich zunimmt. Unterstellt man für den ländlichen Raum eine Fluktuation von 7,5 % (bei ca. 156.500 WE) und eine Wiedervermietungsquote von mittelfristig 92 % (ohne Flüchtlingseffekte) ergibt sich im ländlichen Raum ein prognostizierter Anstieg des Leerstandes von rund 940 Wohnungen pro Jahr. Somit muss – ohne Sondereffekte – auch weiterhin von einem deutlichen Anstieg ausgegangen werden.

Kreis	Wohnungs- bestand	Leerstand 2022 insgesamt		davon wegen:					
				mangelnder Nachfrage		geplanter Instandhal- tung/Modernisierung		sonstiger Leer- standsformen	
	WE	WE	Prozent	WE	Prozent	WE	Prozent	WE	Prozent
Kreisfreie Städte	139.364	6.595	4,7	1.931	1,4	1.891	1,4	2.773	2,0
Chemnitz, Stadt	22.476	1.503	6,7	763	3,4	392	1,7	348	1,5
Dresden, Stadt	60.857	1.734	2,8	367	0,6	500	0,8	867	1,4
Leipzig, Stadt	56.031	3.358	6,0	801	1,4	999	1,8	1.558	2,8
Bautzen, Landkreis	21.965	2.249	10,2	1.300	5,9	323	1,5	626	2,8
Bautzen	11.097	1.433	12,9	892	8,0	179	1,6	362	3,3
Hoyerswerda	6.689	450	6,7	200	3,0	80	1,2	170	2,5
Kamenz	4.179	366	8,8	208	5,0	64	1,5	94	2,2
Erzgebirgskreis	18.694	2.783	14,9	1.677	9,0	425	2,3	681	3,6
Annaberg	3.696	425	11,5	180	4,9	98	2,7	147	4,0
Aue-Schwarzenberg	6.552	1.180	18,0	847	12,9	111	1,7	222	3,4
Mittlerer Erzgebirgskreis	3.694	527	14,3	251	6,8	59	1,6	217	5,9
Stollberg	4.752	651	13,7	399	8,4	157	3,3	95	2,0
Görlitz	17.277	2.084	12,1	854	4,9	589	3,4	641	3,7
Görlitz	5.752	259	4,5	34	0,6	48	0,8	177	3,1
Löbau-Zittau	7.553	1.228	16,3	505	6,7	456	6,0	267	3,5
NOL	3.972	597	15,0	315	7,9	85	2,1	197	5,0
Leipzig	9.594	875	9,1	270	2,8	87	0,9	518	5,4
Leipziger Land	6.114	719	11,8	243	4,0	28	0,5	448	7,3
Muldentalkreis	3.480	156	4,5	27	0,8	59	1,7	70	2,0
Meißen	10.873	1.603	14,7	868	8,0	222	2,0	513	4,7
Meißen	3.545	161	4,5	117	3,3	8	0,2	36	1,0
Riesa-Großenhain	7.328	1.442	19,7	751	10,2	214	2,9	477	6,5

Kreis	Wohnungs- bestand	Leerstand 2022 insgesamt		davon wegen:					
				mangelnder Nachfrage		geplanter Instandhal- tung/Modernisierung		sonstiger Leer- standsformen	
	WE	WE	Prozent	WE	Prozent	WE	Prozent	WE	Prozent
Mittelsachsen	18.728	1.968	10,5	1.256	6,7	343	1,8	369	2,0
Döbeln	3.766	384	10,2	170	4,5	72	1,9	142	3,8
Freiberg	7.957	680	8,5	408	5,1	151	1,9	121	1,5
Mittweida	7.005	904	12,9	678	9,7	120	1,7	106	1,5
Nordsachsen	6.119	684	11,2	405	6,6	56	0,9	223	3,6
Delitzsch	3.249	404	12,4	285	8,8	56	1,7	63	1,9
Torgau-Oschatz	2.870	280	9,8	120	4,2	-	0,0	160	5,6
Sächsische Schweiz- Osterzgebirge	11.326	586	5,2	232	2,1	114	1,0	240	2,1
Sächsische Schweiz	5.630	363	6,5	160	2,9	67	1,2	136	2,4
Weißeritzkreis	5.696	223	3,9	72	1,3	47	0,8	104	1,8
Vogtlandkreis	11.956	1.567	13,1	923	7,7	188	1,6	456	3,8
Plauen, Stadt	4.495	587	13,1	309	6,9	112	2,5	166	3,7
Vogtlandkreis	7.461	980	13,1	614	8,2	76	1,0	290	3,9
Zwickau	20.691	3.345	16,2	1.784	8,6	549	2,7	1.012	4,9
Chemnitzer Land	7.543	1.116	14,8	801	10,6	66	0,9	249	3,3
Zwickau, Stadt	8.523	1.499	17,6	612	7,2	407	4,8	480	5,6
Zwickauer Land	4.625	730	15,8	371	8,0	76	1,6	283	6,1
Sonstige (z. T. außerhalb Sachsens)	9.175	1.302	14,2	1.035	11,3	4	0,0	263	2,9
Summe	295.762	25.641	8,7	12.535	4,2	4.791	1,6	8.315	2,8

Leerstand nach Landkreisen



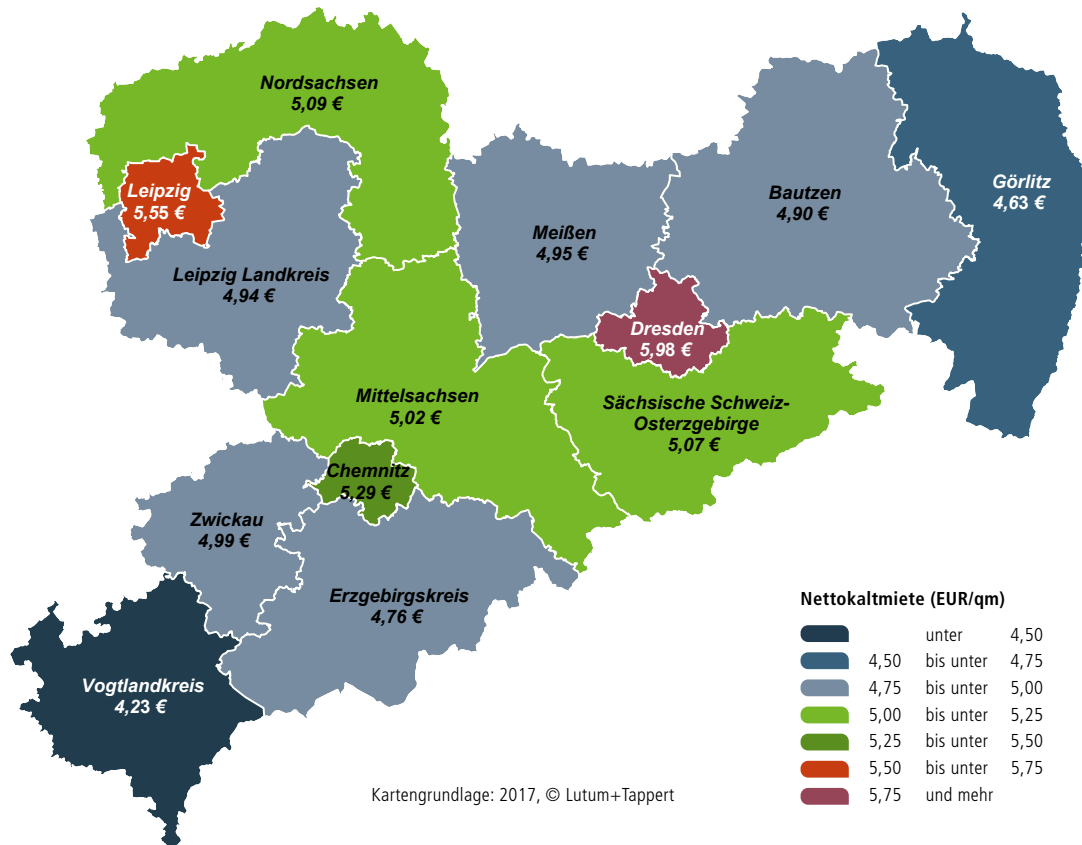
7 MIETE UND BETRIEBSKOSTEN

Die durchschnittlichen Mieten (bei Wohnungsgenossenschaften „Nutzungsgebühren“ genannt) und Betriebskosten werden jährlich auf Basis der Miete und der Vorauszahlungen für Dezember des jeweiligen Jahres berechnet.

Die in sächsischen Wohnungsgenossenschaften **gezahlte Nutzungsgebühr** (entspricht der Nettokaltmiete) betrug im Dezember 2022 durchschnittlich 5,31 Euro/m². Damit ist sie gegenüber dem Vorjahr (5,16 Euro/m²) um 0,15 Euro oder 2,9 % pro m² Wohnfläche gestiegen. Die Entwicklung der Nutzungsgebühr ist im Berichtsjahr aufgrund der geringen Neubautätigkeit wenig vom Neubau geprägt worden. Teile der Erhöhung resultieren aus Modernisierungsmaßnahmen im Bestand, u. a. auch dem Einbau der Rauchwarnmelder, die in Sachsen bis Ende 2023 verpflichtend werden. Der Anstieg der Kaltmieten beruht zu einem großen Teil darauf, dass zahlreiche Wohnungsgenossenschaften im Jahr 2022 (zum Teil erstmals) gezwungen waren, die Nutzungsgebühr im laufenden Vertrag zu erhöhen. Hintergrund sind die zum

Teil sehr stark gestiegenen Kosten, die eine nachhaltige Bewirtschaftung der Bestände mit dem vorherigen Mietniveau kaum noch möglich machen. Gleichwohl ist der Anstieg sehr sozialverträglich und bleibt weit hinter der allgemeinen Kostensteigerung (Inflationsrate) im Freistaat Sachsen von 9,2 %⁵. Als Betrag ausgedrückt, beträgt die durchschnittliche Mietsteigerung über alle Bestände somit nur 8,85 Euro pro Wohnung und Monat. Weiterhin variieren die Nutzungsgebühren in Sachsen sehr stark. Während die Nutzungsgebühr im Vogtlandkreis bei nur 4,16 Euro/m² im Durchschnitt liegt, beträgt die durchschnittliche Nutzungsgebühr in der Stadt Dresden 5,98 Euro/m². Somit liegt das absolute Delta bei der Kaltmiete für eine durchschnittliche Wohnung zwischen 245,44 Euro im Vogtlandkreis und 352,82 Euro in Dresden bei rund 107 Euro pro Monat. Bezogen auf die Attraktivität der Stadt Dresden und die deutlich höheren Einkommenspotenziale sind die Wohnungen der Wohnungsgenossenschaften gleichwohl als preiswert und bezahlbar zu bewerten.

Durchschnittliche Nettokaltmiete nach Landkreisen



⁵ Vgl. Statistisches Landesamt, <https://www.statistik.sachsen.de/html/verbraucherpreise.html>

Einen deutlich stärkeren Anstieg haben im Jahr 2022 die **kalten und warmen Betriebskosten** erfahren. Sie stiegen von 2,25 Euro/m² auf 2,80 Euro/m² monatlich. Das entspricht einem Anstieg um 24,4 % oder 55 Cent/m².

Den größten Einfluss hatten dabei die **Heizkosten**. Im Jahr 2022 sind diese im Durchschnitt um 41 Cent auf 1,43 Euro/m² monatlich gestiegen. Durch den Anstieg haben die **warmen Betriebskosten** erstmals seit 1996 die kalten Betriebskosten „überholt“. Bereits seit Ende 2021 sind die Preise für Energie deutlich gestiegen. Durch den Beginn des Krieges in der Ukraine im Februar 2022 hat sich die Dynamik noch einmal deutlich verschärft. Bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften zeigt sich die Betroffenheit der hohen Energiepreise im Jahr 2023 noch sehr unterschiedlich. Dies hängt zum einen mit der Art der Versorgung, der Vertragslaufzeit und der Preisformel zusammen. Einige Unternehmen hatten noch sehr günstige Gas-Festpreisverträge, die zu Heizkosten von unter 80 Cent/m²

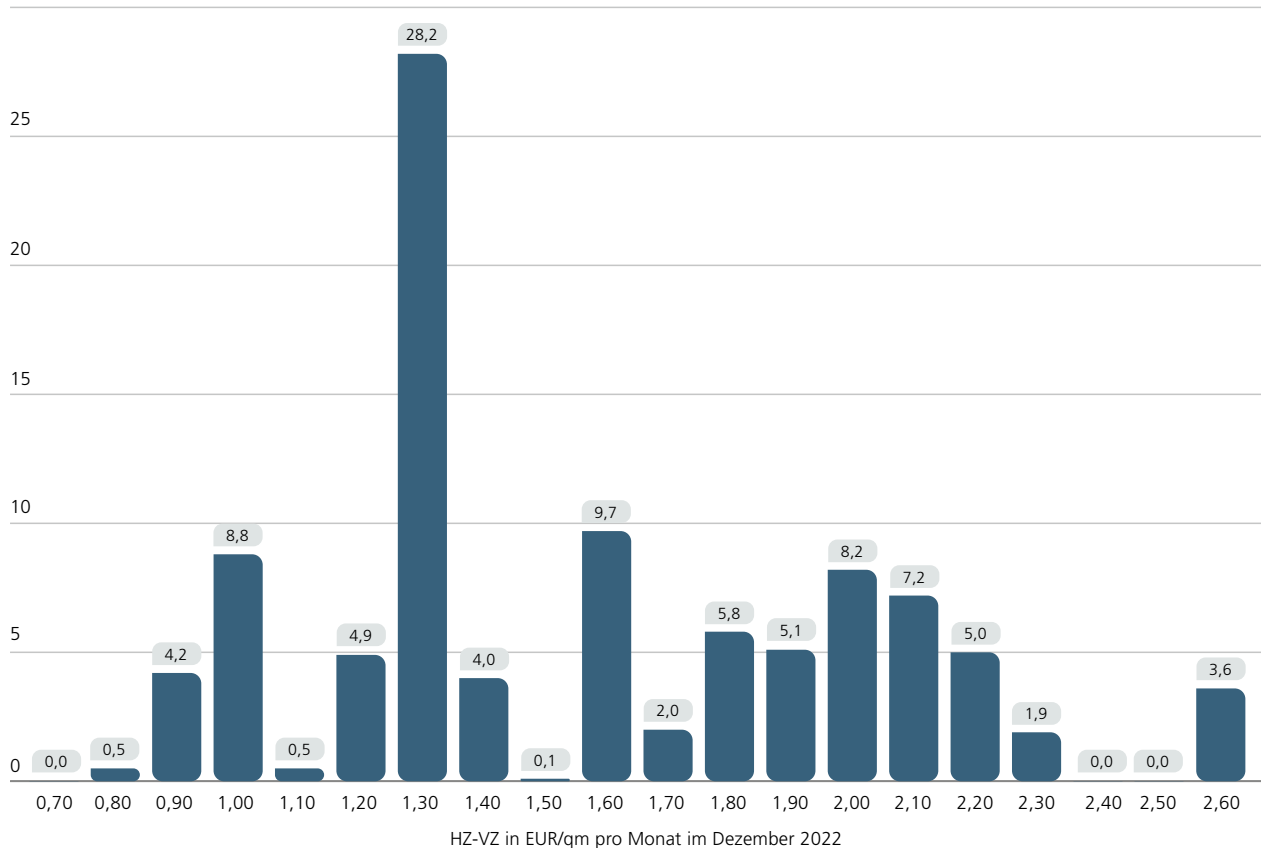
geführt haben. Andernorts beinhaltete die Fernwärme Preisgleitklauseln, die zu Abschläge für Heizung und Warmwasser von bis zu 2,60 Euro/m² monatlich geführt haben. Dabei ist zu beachten, dass im Rahmen der Jahresstatistik nur die Vorauszahlungen zum 31.12.2022 erfasst werden. Zum Teil haben die Wohnungsgenossenschaften die Vorauszahlung aus diversen Gründen noch nicht auf das tatsächliche Kostenniveau anheben können. Auch der Verbrauch hat natürlich Auswirkungen auf die Höhe der Heizkosten. Insofern wird die gesamte Brisanz der Heizkosten zum Teil erst in den nächsten Jahren sichtbar.

Schlüsselt man die Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser auf und verteilt die entsprechende Wohnfläche auf Cluster, zeigt sich, dass der größte Teil der Mitglieder Heizkosten von etwa 1,40 Euro/m² monatlich vorauszahlt. Rund 51 % der Mitglieder haben Vorauszahlungen von maximal 1,50 Euro/m² monatlich. 26 % der Wohnungen zahlen bereits heute 2,00 Euro/m² monatlich und mehr.

HK-VZ nach Wohnflächenanteilen

Anteil Wohnfläche je Cluster in %

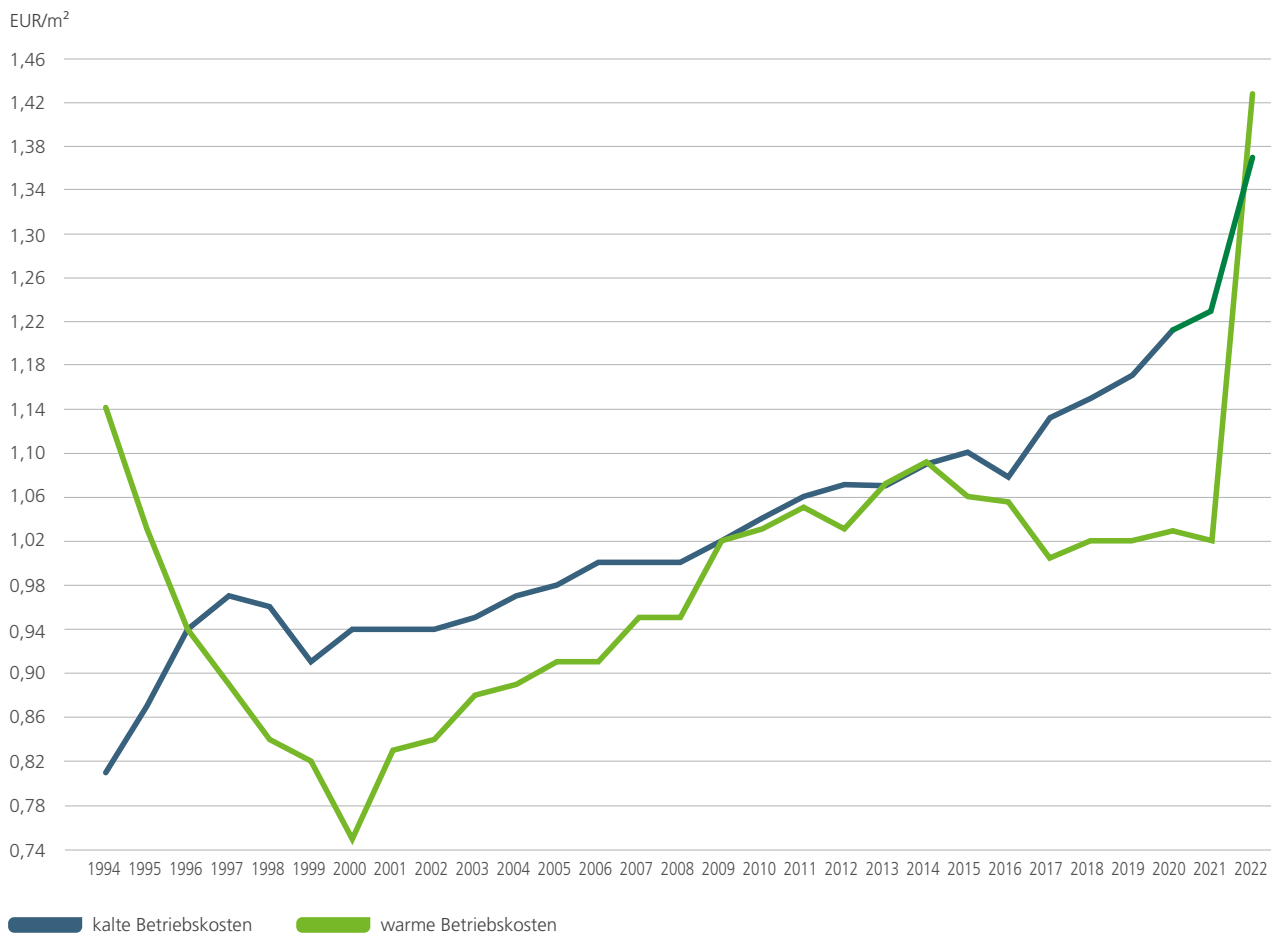
30



Auch die **kalten Betriebskosten** sind im Berichtsjahr um 14 Cent auf 1,37 Euro/m² monatlich gestiegen. Verantwortlich dafür waren neben der Erhöhung der kommunalen Gebühren für Abfallentsorgung, Abwasser, etc. auch die Erhöhung des Mindestlohns bzw. allgemeine Lohnsteigerungen, die sich vor allem bei den Dienstleistungen wie Hausmeisterdiensten,

Winterdiensten usw. zeigen. Ein weiterer Faktor ist sicherlich auch die Entwicklung der Altersstruktur in vielen Regionen Sachsens, die dazu führt, dass verstärkt auch externe Treppenhäusereinigungen bzw. Winterdienste zum Einsatz kommen, weil die Mitglieder diese aufgrund ihres Alters nicht mehr selbst leisten können.

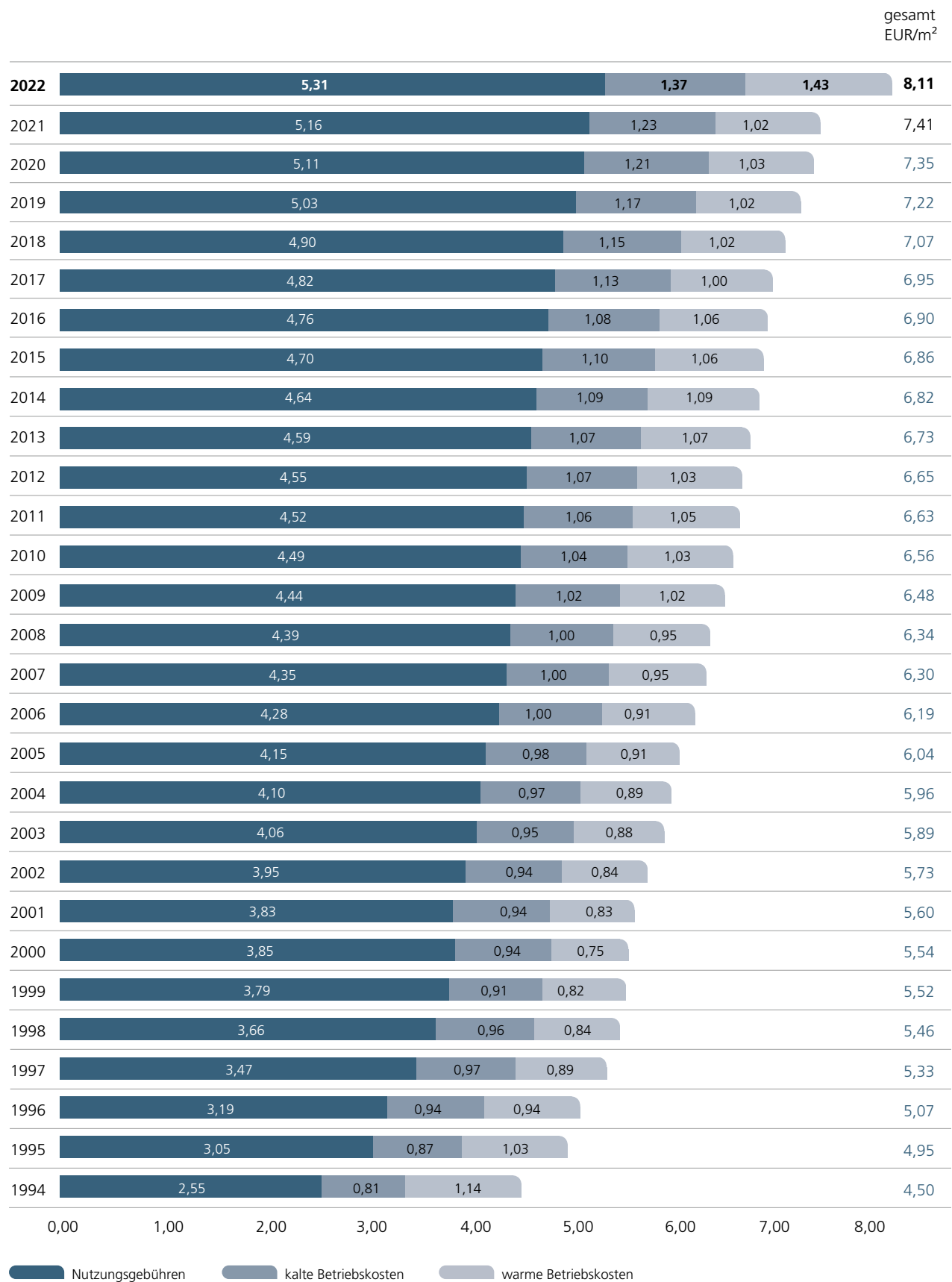
Entwicklung der Betriebskosten



Die Nutzungsgebühr inklusive aller Betriebskosten liegt somit im Durchschnitt bei 8,11 Euro/m² (Vorjahr: 7,41 Euro/m²) und somit 70 Cent über dem Vorjahresniveau. Für eine durchschnittliche Genossenschaftswohnung (59,0 m²) lag die Gesamtbelastung monatlich rund 41 Euro über dem Vorjahreswert. Insgesamt kostete eine durchschnittli-

che Genossenschaftswohnung inkl. aller Vorauszahlungen 478,49 Euro und liegt somit noch deutlich unter der 500 Euro-Schwelle. Damit garantieren die sächsischen Wohnungsgenossenschaften trotz gestiegener Energiepreise weiterhin bezahlbares Wohnen für rund eine halbe Million Sachsen.

Wohnkosten (gesamt)



8 ERLÖSSCHMÄLERUNGEN UND MIETSCHULDEN

Die voraussichtlichen **Mietausfälle** im Jahr 2021 betragen 74,6 Mio. Euro (Vorjahr: 72,1 Mio. Euro). Im Verhältnis zu den Nettosollmieten beträgt der durchschnittliche Mietausfall 6,7 % (Vorjahr 6,7 %). 92,1 % der Mietausfälle (68,7 Mio. Euro) resultieren aus leerstandsbedingten Erlösschmälerungen.

Die bis zum 31.12.2022 aufgelaufenen Forderungen aus der Vermietung (**Mietschulden**) betragen 9,1 Mio. Euro und sind damit gegenüber dem Vorjahr (7,9 Mio. Euro) um 1,2 Mio. Euro bzw. um etwa 15 % gestiegen. Da sich die Mietschulden in der Corona-Pandemie kaum erhöht haben, liegt die Vermutung nahe, dass die Entwicklung der Energiepreise und damit der Teil durch die Erhöhung der Vorauszahlungen gestiegenen Mietkosten für eine zunehmende Anzahl an Haushalten nicht mehr leistbar sind. Im Umkehrschluss

würde das bedeuten, dass die Wohnkostenbelastung für viele Haushalte vorher bereits am Limit war.

Festzuhalten bleibt, dass in der überwiegenden Anzahl an Fällen eine einvernehmliche Lösung mit dem Mietschuldner gefunden werden kann. So können beispielsweise Ratenzahlungen o. ä. verhindern, dauerhaft in Mietrückstand zu geraten. Hierbei zeigt sich die Stärke des genossenschaftlichen Gedankens. Die meisten Wohnungsgenossenschaften sind sehr nah am Mitglied dran bzw. genießen ein hohes Vertrauen, so dass der Kontakt oft deutlich früher gesucht wird. Auch erkennen die Genossenschaften durch Kümmerner oder eigene Sozialarbeiter oft frühzeitig drohende Probleme, so dass Mietschulden gar nicht erst entstehen können.



Mietausfälle und Mietschulden

Jahr	Mietausfälle insgesamt	davon: wegen Leerstand	Anteil an Mietausfällen insgesamt	Mietschulden
	Mio. EUR	Mio. EUR	%	Mio. EUR
1994	6,8	4,9	72,1	1,5
1995	10,1	7,5	74,3	6,2
1996	16,3	13,5	82,8	7,7
1997	27,3	24,7	90,5	11,8
1998	49,7	47,1	94,8	11,8
1999	96,3	89,0	92,4	12,4
2000	95,7	93,1	97,3	14,4
2001	109,7	107,3	97,8	13,9
2002	121,7	117,0	96,1	14,9
2003	123,1	117,8	95,7	14,2
2004	110,2	107,3	97,4	13,1
2005	102,2	97,3	95,2	12,5
2006	88,5	84,9	95,9	10,7
2007	76,5	72,7	95,0	10,7
2008	72,7	69,1	95,0	9,3
2009	72,3	68,7	95,0	8,8
2010	70,7	62,0	87,7	8,5
2011	65,4	61,6	94,2	8,9
2012	64,6	61,4	95,0	7,8
2013	63,1	58,4	92,6	7,9
2014	61,9	57,2	92,4	7,9
2015	62,1	57,2	92,1	8,0
2016	61,8	57,4	92,9	7,4
2017	60,8	56,5	92,9	7,3
2018	63,1	58,2	92,2	7,0
2019	65,5	60,2	91,9	7,0
2020	71,8	65,6	91,4	7,8
2021	72,1	66,5	92,2	7,9
2022	74,6	68,7	92,1	9,1

9 NEUBAU UND (TEIL-)RÜCKBAU

Im Jahr 2022 wurden bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften insgesamt 240 Wohnungen neu errichtet. Das entspricht einem Rückgang der **Baufertigstellung** um 81 Wohnungen. Damit liegt die Neubautätigkeit seit 2015 das erste Mal wieder unterhalb des in den letzten Jahren relativ stabilen Neubaukorridors zwischen 300 und 500 Wohnungen jährlich. Die Hauptursache für den Rückgang sind die gestiegenen Baupreise. Mittlerweile werden für **Neubauprojekte** nicht selten Baukosten (Kostengruppe 200 bis 700) von 4.000 Euro/m² und mehr aufgerufen. Dies würde – ohne Förderung – nicht selten zu Kaltmieten von 13 bis 18 Euro/m² führen, die nur noch sehr wenige Interessenten bezahlen können. Auch Kapazitäten von Planern, Bauunternehmen und Handwerkern lassen einige Bauvorhaben leicht verzögern. Ein weiterer Engpass sind geeignete Grundstücke. Die meisten sächsischen Wohnungsgenossenschaften verfügen nur noch über sehr wenige Reserven, um aus dem eigenen Grundstücksportfolio Projekte zu realisieren. Ein weiterer Zukauf scheitert oft am Angebot oder den aufgerufenen Preisen, welche die Zielmiete weiter in die Höhe treiben.

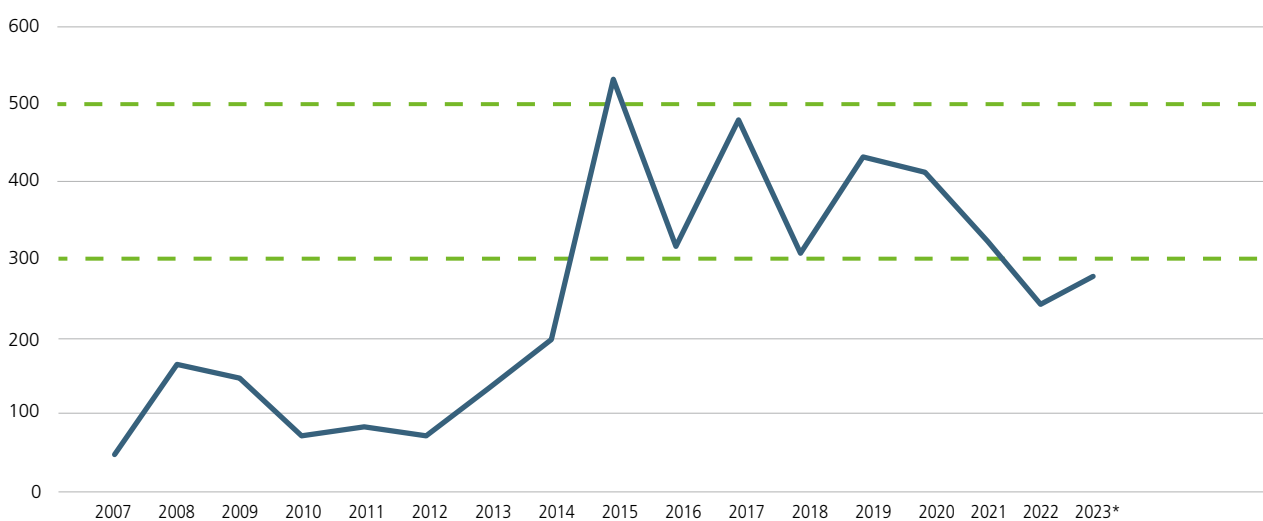
Die im Jahr 2022 fertiggestellten Wohnungen wurden zu rund 50 % im Raum Dresden bzw. im Dresdner „Speckgürtel“ errichtet. Die anderen 50 % verteilen sich auf die beiden Städte Leipzig und Dresden. Außerhalb dieser Städte erfolgte im Jahr 2022 erstmal seit vielen Jahren keine Neubautätigkeit.

Es lässt sich feststellen, dass derzeit vorrangig bereits begonnene Projekte abgearbeitet werden. Neue Projekte werden nur noch sehr selten initiiert. Da Neubauprojekte von der Idee bis zur Realisierung rund drei bis vier Jahre in Anspruch nehmen, kann es sein, dass auch in den nächsten ein bis zwei Jahren noch Neubaufertigstellungen auf niedrigem Niveau zu verzeichnen sind. Sollten sich die Baupreise nicht wieder deutlich entspannen, besteht die Gefahr, dass auch diese Neubautätigkeit komplett zum Erliegen kommt.

Für das Jahr **2023** sind derzeit 278 Wohnungen im **Neubau** geplant. Ein Großteil der Projekte entfällt ebenfalls auf die drei Städte bzw. das unmittelbare Umland in guten Lagen, in denen sich die Neubaumieten noch realisieren lassen.

Entwicklung Neubau (WE p. a.)

Anzahl WE



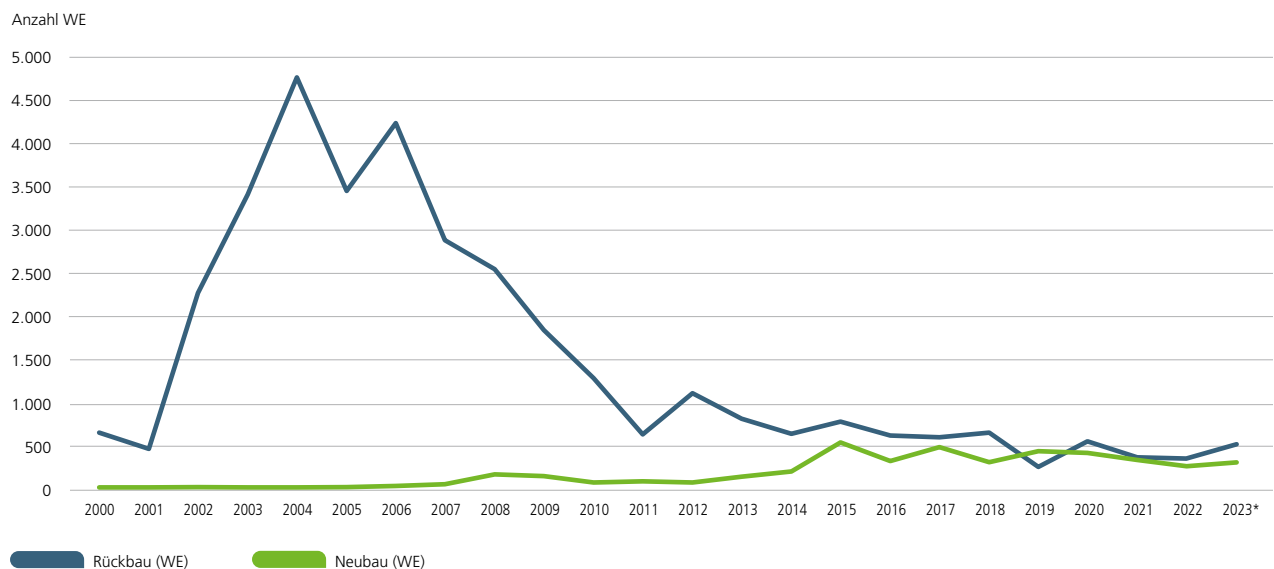
* Prognose der sächsischen Wohnungsgenossenschaften für das Geschäftsjahr 2023

Gleichzeitig ist der **Rückbau** weiterhin ein relevantes Thema und liegt mit Ausnahme des Jahres 2019 zahlenmäßig über dem Neubau. Auch im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2022 wurden 326 Wohnungen (Vorjahr: 362 WE) endgültig vom Markt genommen. Damit bewegt sich der Rückbau weiterhin auf relativ konstantem Niveau.

Für **2023** sind bereits knapp 500 Wohnungen für den **Rückbau** vorgemerkt. Ursache ist der weiter voranschreitende Leerstand in weiten Teilen des Freistaates. Auch wenn durch die aktuellen Flüchtlingsströme aus der Ukraine eine Verlangsamung des Anstiegs erfolgt, muss mittelfristig von weiter steigenden Leerständen im Bereich von mindestens 1.000 Wohnungen pro Jahr ausgegangen werden. In der Folge planen die Wohnungsgenossenschaften bereits jetzt, in den

nächsten fünf bis sechs Jahren weitere 1.700 Wohnungen vom Markt zu nehmen. Die Planzahlen verdeutlichen, dass der Rückbau vermutlich hinter der Zahl zusätzlich leerstehender Wohnungen zurückbleiben wird, so dass die Leerstandsquote weiter ansteigen dürfte. Ein beschleunigter Rückbau ist oft nicht möglich, weil es lange Vorläufe braucht, um die letzten Mitglieder in Ersatzwohnungen umzusiedeln. Auch dienen die Gebäude oft noch als Sicherheiten für Kreditinstitute, so dass entsprechende Pfandfreigaben erforderlich sind. Nicht zuletzt ist der Rückbau auch eine wirtschaftliche Belastung, die oft nicht in voller Höhe durch Fördermittel kompensiert werden kann. Seit der Wiedervereinigung haben die sächsischen Wohnungsgenossenschaften insgesamt 35.022 Wohnungen zurückgebaut und damit einen signifikanten Teil ihres Vermögens vernichtet.

Abriss vs. Neubau



* Prognose der sächsischen Wohnungsgenossenschaften für das Geschäftsjahr 2023

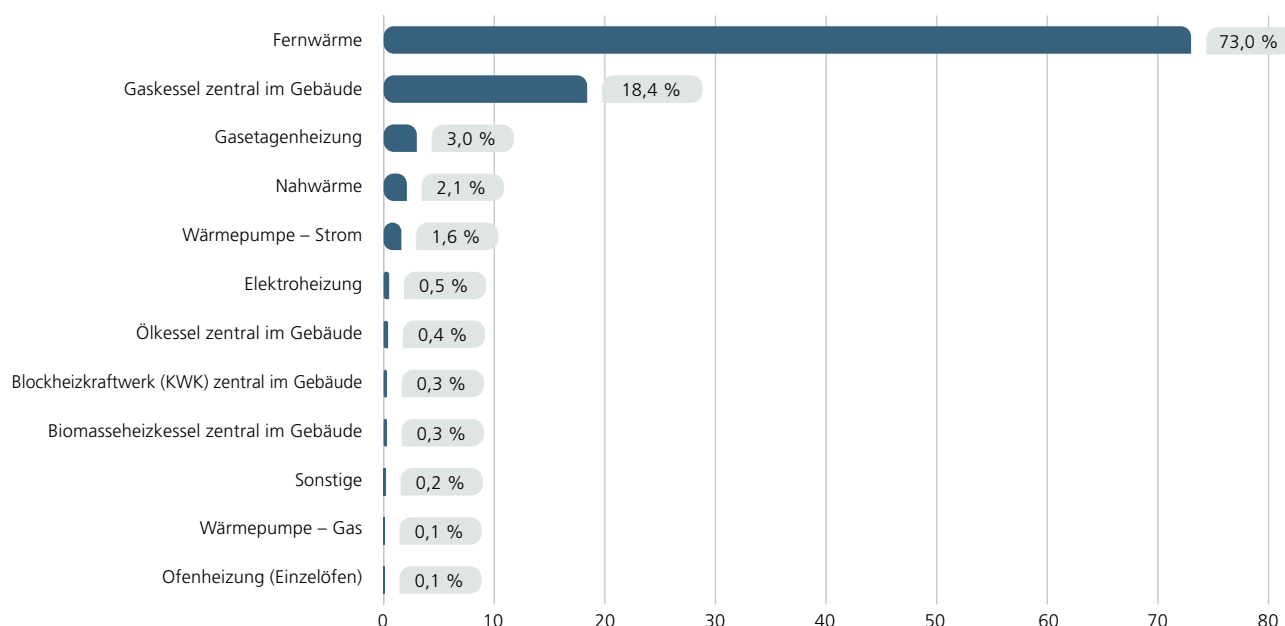


10 BEHEIZUNGSSTRUKTUR, ENERGIEVERBRÄUCHE UND SOLARANLAGEN

Die **energetische Zukunft** der Wohnungsbestände ist weiterhin das dominierende Thema der Branche. Dabei überlagern sich zwei Themenschwerpunkte. Zum einen geht es darum, die Bestände perspektivisch klimaneutral auszugestalten. Dieses Spannungsfeld ist vor allem von europäischen Klimazielen und Gebäudestandards sowie der Entwicklung des CO₂-Preises geprägt. Letztlich stellt sich hierbei sogar die Frage, welche Gebäude künftig noch betrieben werden dürfen, da die EU bis 2033 alle Gebäude der Energieeffizienzklassen E und schlechter vom Markt verschwinden lassen möchte. Mittlerweile kommt auch über den Bankensektor ein enormer Druck auf die Wohnungsunternehmen, die Bestände

auch ökologisch gut aufzustellen. Um energetische Optionen für Gebäude zu entwickeln, ist es zunächst erforderlich, die **Beheizungsstruktur** zu kennen. Bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften dominiert die Fernwärme mit einem Anteil von 73 % deutlich vor allen anderen Energieträgern. Etwas über 20 % der Bestände werden zentral oder dezentral mit Gas versorgt. Diese Beheizungsart soll nach dem Willen der Bundes- und Europaregierung mittelfristig völlig aus dem Gebäude verschwinden. Die von den Regularien forcierte Wärmepumpe macht derzeit nur rund 1,6 % der Bestände aus. Diese sind überwiegend im Bereich der in den letzten 20 Jahren fertiggestellten Gebäude zu finden.

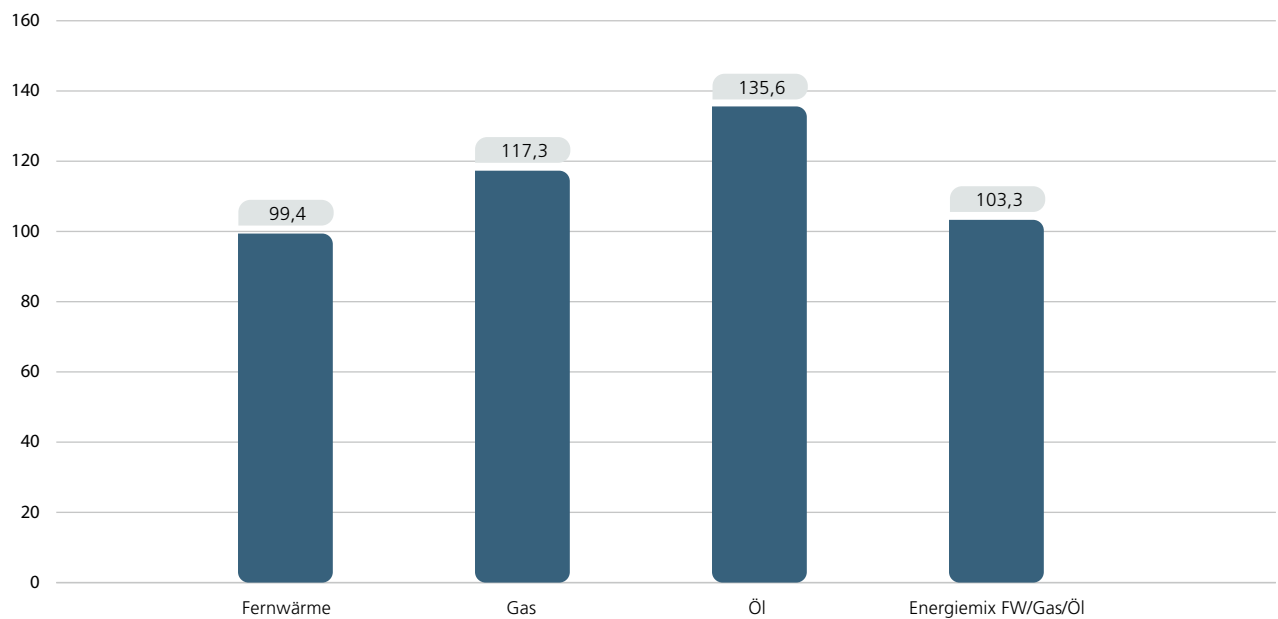
Anzahl der WE nach Beheizungsart



Insgesamt haben die Bestände der Wohnungsgenossenschaften auch hinsichtlich der Gebäudehülle einen guten Standard. 97,4 % der Bestände wurden seit 1990 in irgendeiner Form **energetisch saniert**. Der deutlichste Indikator für die energetische Güte ist – auch wenn es durch das Nutzerverhalten beeinflusst wird – der Verbrauch je Wohnfläche. Insgesamt lag der **Verbrauch** im Kalenderjahr 2021 (die Werte für 2022 lagen zum Erhebungszeitraum

noch nicht vor) über alle Gebäude und Beheizungsarten bei 103,3 kWh/m². Das entspricht im Mittel den Energieeffizienzklassen C bis D. Der geringste Verbrauch war in fernwärmebasierten Beständen zu finden (99,4 kWh/m²). Gasversorgte Bestände lagen mit 117,3 kWh/m² rund 18 % darüber. Die höchsten Verbräuche unter den drei Beheizungsarten konnten in Gebäuden mit Ölheizungen ermittelt werden (135,6 kWh/m²).

spezifischer Verbrauch in kWh/qm



Weiterhin unterrepräsentiert sind aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen **Photovoltaik-Anlagen** auf den Dächern der Wohnungsgenossenschaften. Derzeit sind etwa 190 PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von 6.700 kWhp installiert. 78 % der Anlagen werden aufgrund der Restrikti-

onen durch Dritte betrieben. Durch die schwierigen Rahmenbedingungen bleibt weiterhin ein großes Potenzial ungenutzt.

Auch die Zahl der **Solarthermieranlagen** ist mit 61 bei einer Kollektorfläche von insgesamt ca. 1.950 m² eher überschaubar.



11 BRANCHENBAROMETER

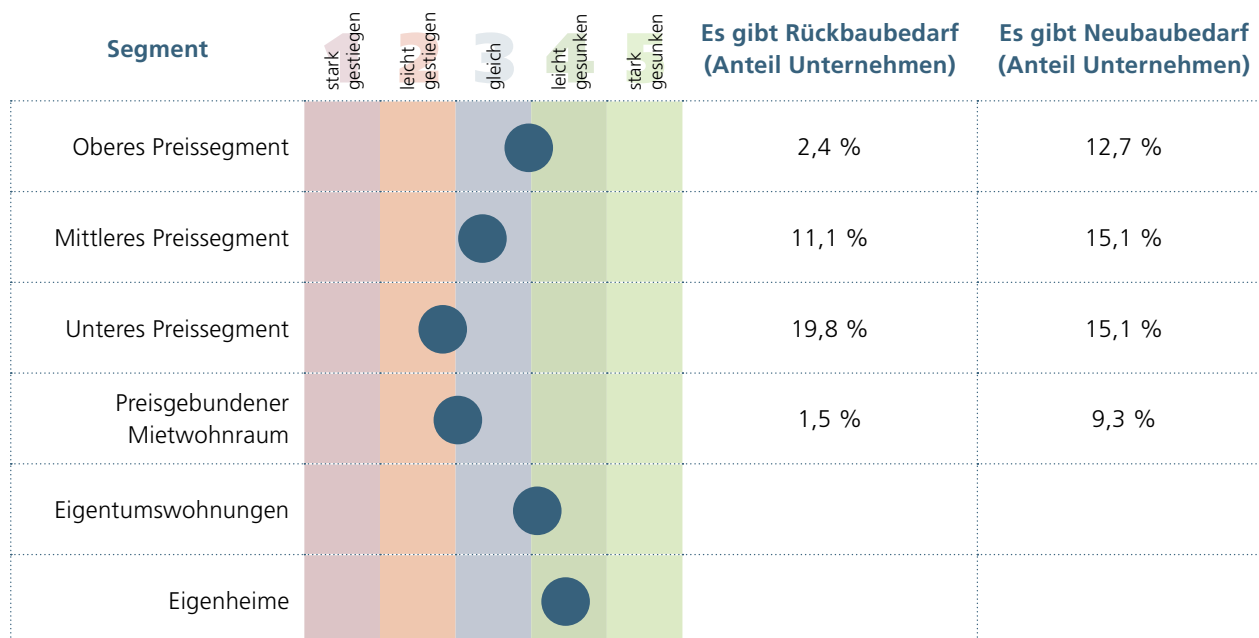
Im Rahmen der Jahresstatistik wurden alle Vorstände um ihre Einschätzung zur Nachfrage nach bestimmten Preissegmenten bzw. Wohnungsgrößen befragt.

Demnach gehen die Wohnungsgenossenschaften im Mittel davon aus, dass die Nachfrage nach hochpreisigen Wohnungen eher leicht zurückgehen wird, während die Nachfrage nach günstigen und mittelpreisigen Wohnungen tendenziell leicht steigen könnte. Interessanterweise wird der Bedarf nach preisgebundenen Wohnungen weniger stark gesehen, als der Bedarf an niederpreisigen Wohnungen (ohne Preisbindung). Hierbei zeigt sich deutlich, dass in Sachsen aufgrund des Überangebots an Wohnraum i.d.R. keine Preisbindung notwendig ist, weil durch die Wohnungsgenossenschaften und andere sozial orientierte Vermieter ausreichend Wohn-

raum – auch ohne Preisbindung – angeboten werden kann. Gleichzeitig sehen die Wohnungsgenossenschaften bei niedriger Nutzungsgebühr aber auch einen Rückbaubedarf. So gibt jede fünfte Genossenschaft an, dass in diesem Segment ein Überangebot vorhanden ist. Neubaubedarf wird – wenn überhaupt – vor allem im niedrigen und mittleren Preissegment gesehen. Das lässt sich jedoch bei den aktuellen Baupreisen kaum darstellen.

Das Gesamtbild lässt die Vermutung erwecken, dass die allgemeinen Kostensteigerungen bei den Mitgliedern bereits angekommen sind und an der Wohnung tendenziell mehr gespart werden muss. Auch das sinkende Rentenniveau und der zunehmende Anteil an Rentnerhaushalten mit gebrochenen Erwerbsbiografien könnte dafür eine Erklärung sein.

Nachfrageentwicklung nach Preissegment



Bei der Einschätzung zur Entwicklung der Nachfrage nach einzelnen Wohnungsgrößen zeigt sich kein signifikanter Trend. Im Mittel gehen die Wohnungsgenossenschaften davon aus, dass die Nachfrage nach allen drei abgefragten Größenkategorien in etwa gleich sein wird und ggf. leicht ansteigt. Bei den Rückbaubedarfen lassen sich ebenfalls

nur geringe Unterschiede erkennen, wobei tendenziell ein minimal höherer Rückbaubedarf bei kleineren Wohnungen gesehen wird. Bezüglich des Neubaus liegt der Schwerpunkt bei großen Wohnungen für Familien. Diese Wohnungsgrößen sind im Bestand tendenziell unterrepräsentiert und lassen sich nur mit hohem Aufwand im Bestand realisieren.

Nachfrageentwicklung nach Wohnungsgrößen

Segment	stark gestiegen	leicht gestiegen	gleich	leicht gesunken	stark gesunken	Es gibt Rückbaubedarf (Anteil Unternehmen)	Es gibt Neubaubedarf (Anteil Unternehmen)
1- bis 2-Raum- wohnungen			●			7,8 %	11,7 %
3-Raumwohnung			●			7,0 %	12,5 %
4-Raumwohnung und größer			●			6,3 %	17,2 %
Vermietete Einfamilien- häuser/ Doppelhaushälften			●			2,3 %	10,2 %



12 VSWG-GESCHÄFTSKLIMAINDEX

In vielen Bereichen der Wirtschaft ist der **Geschäftsklima-index** des ifo-Instituts ein wichtiger Indikator zur Beurteilung der geschäftlichen Entwicklung. Dabei werden sowohl die (jeweils subjektive) aktuelle als auch zukünftige Lage berücksichtigt. Der Index bietet dabei die Möglichkeit, durch viele Meinungen ein Maß für die wirtschaftliche Entwicklung zu errechnen.

Basierend auf dem ifo-Index bildet der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. seit 2014 (rückwirkend bis 2009) das Geschäftsklima seiner Mitglieder ab. Die Werte basieren dabei auf Einschätzungen der aktuellen Lage (A) und Zukunftserwartungen (Z). Die Berechnung erfolgt gemäß der folgenden Formel.

$$G = \sqrt{[(A+200) * (Z+200)]} - 200$$

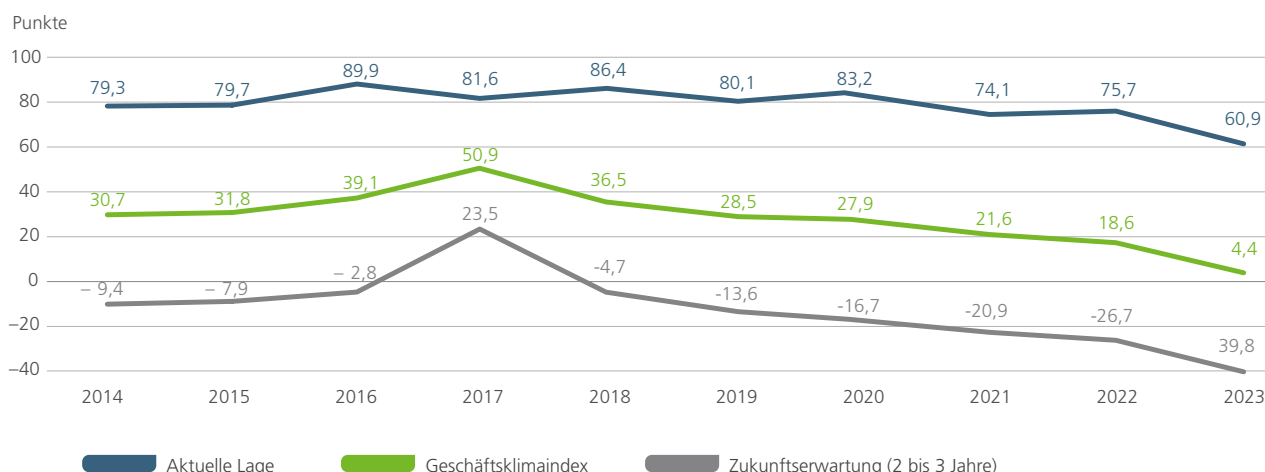
Für beide „Kategorien“ reicht die Skala von -200 (alle Unternehmen beurteilen die aktuelle bzw. zukünftige Lage sehr schlecht) bis +200 (alle Unternehmen beurteilen die aktuelle bzw. zukünftige Lage sehr gut). Ein Wert von 0 verdeutlicht, dass genauso viele Unternehmen positive wie negative Erwartungen haben. Der Wert selbst ist nur bedingt

aussagefähig, da er lediglich subjektive „Stimmungen“ einfängt. Aussagekraft gewinnen die Werte erst im Zeitverlauf, in dem sie die Entwicklungen verdeutlichen.

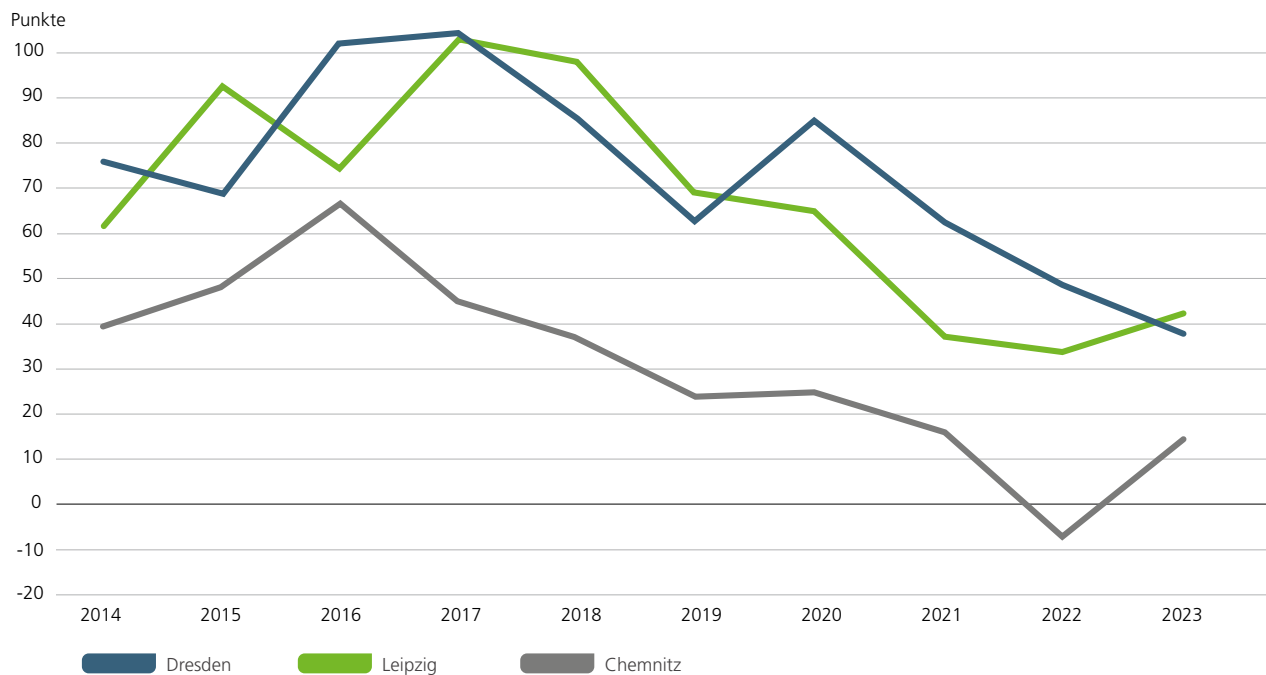
Für 2022 lässt sich für die sächsischen Wohnungsgenossenschaften eine weitere Verschlechterung des Geschäftsklimas erkennen. Der Gesamtindex ist auf 4,4 Punkte (Vorjahr 18,6 Punkte) deutlich um 14,2 Punkte gefallen und liegt somit nur noch knapp über der „Nulllinie“. Im Ergebnis bedeutet dies, dass die Stimmung der Vorstände im Durchschnitt ins Negative zu drehen droht. Auffällig ist dabei, dass sich sowohl die Einschätzung der aktuellen Lage (aktuell 60,9 Punkte, Vorjahr 75,7 Punkte), als auch die Einschätzung der zukünftigen Entwicklung (aktuell -39,8; Vorjahr -26,7) deutlich verschlechtert haben. Mittlerweile geht ein großer Teil der Vorstände davon aus, dass sich die wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen für Wohnungsunternehmen in den nächsten zwei bis drei Jahren deutlich verschlechtern werden.

Löst man den Gesamtindex nach den einzelnen Landkreisen und kreisfreien Städten auf, lassen sich Tendenzen für die Teilwohnungsmärkte ableiten.

VSWG-Geschäftsklimaindex für die sächsischen Wohnungsgenossenschaften



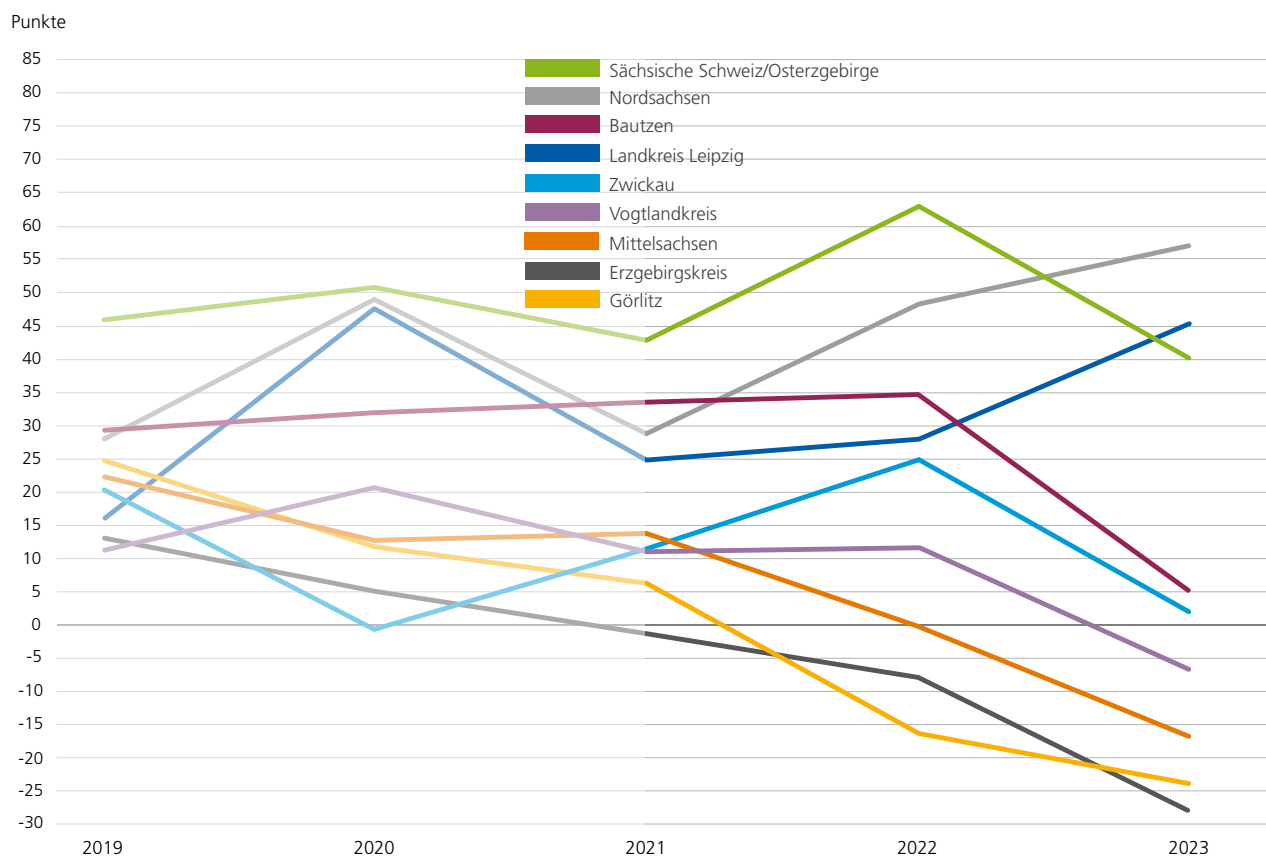
Geschäftsklimaindex Kreisfreie Städte



Der negative Trend der letzten Jahre konnte zumindest in Leipzig und Chemnitz gestoppt werden und liegt aktuell leicht über dem Vorjahreswert. In Chemnitz konnte das Geschäftsklima damit sogar wieder in den positiven Bereich gedreht werden. Weiterhin schlechter ist das Geschäftsklima

in der Landeshauptstadt Dresden. Während die aktuelle Lage mit 83 Punkten noch sehr gut ist, liegen die Zukunftserwartungen bei 0,0 und somit deutlich darunter. Trotz der guten Marktlage und des geringen Leerstandes machen sich die Wohnungsgenossenschaften demnach große Sorgen.

Geschäftsklimaindex Landkreise



Auch außerhalb der drei Großstädte trüben sich die Aussichten – vor allem hinsichtlich der Zukunft – bis auf wenige Ausnahmen ein. Die Landkreise Görlitz und der Erzgebirgskreis haben dabei seit mehreren Jahren das schlechteste Geschäftsklima. An der „Spitze“ gab es einen Wechsel. Während der Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge seine „Führung“ verloren

hat, konnten die Landkreise Nordsachsen und der Landkreis Leipzig deutlich zulegen und verfügen – sogar noch vor den drei Städten – über das beste Geschäftsklima in Sachsen. Scheinbar scheinen die Ausstrahleffekte der positiven Entwicklung von Leipzig auch im Umland stärker wahrzunehmen zu sein als in der Vergangenheit.

SCHLUSSBEMERKUNG

Die vorliegenden statistischen Aussagen beruhen auf den Daten, die von den sächsischen Wohnungsgenossenschaften im Rahmen der Jahresstatistik des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. zum 31.12.2022 gemacht worden sind. Die bilanziellen Kennzahlen beziehen sich überwiegend auf den Bilanzstichtag 31.12.2021. Die Daten wurden auf Plausibilität geprüft und mit den Vorjahresangaben verglichen.

Die von den Wohnungsgenossenschaften gemachten Einzelangaben unterliegen dem Datenschutz. Sollten Interessenten weitere, hier nicht dargestellte Informationen benötigen, wenden Sie sich bitte an Herrn Sven Winkler, Referent Betriebswirtschaft.

Wir danken auf diesem Wege allen Vorstandsmitgliedern, die uns durch die gewissenhaft ausgefüllten Fragebögen die Grundlage für diese Jahresstatistik lieferten.

IMPRESSUM

VERBAND SÄCHSISCHER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN e. V.

Antonstraße 37, 01097 Dresden

TELEFON: 0351 80701-0

TELEFAX: 0351 80701-60

E-MAIL: verband@vswg.de

INTERNET: www.vswg.de

FACEBOOK: www.facebook.com/VSWGGeV

TEXT UND INHALT

Sven Winkler

Referent Betriebswirtschaft, Besonderer Vertreter des Vorstands

TELEFON: 0351 80701-26

TELEFAX: 0351 80701-66

E-MAIL: winkler@vswg.de

BILDNACHWEIS

Seite 5: © GWG Heidenau eG, Seite 7: © WG „EINHEIT“

eG Chemnitz, Seite 10: © ClipDealer - AllaSerebrina,

Seite 20,28: © VSWG - Stefan Schulte, Seite 25:

© ClipDealer - gena96, Seite 30: Holzneubau © Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G.,

Seite 32: © WOGETRA eG

GESTALTUNG

Stefan Schulte

www.melchorf.de

DRUCK

Lößnitz-Druck GmbH, Radebeul

Dresden, Mai 2023

