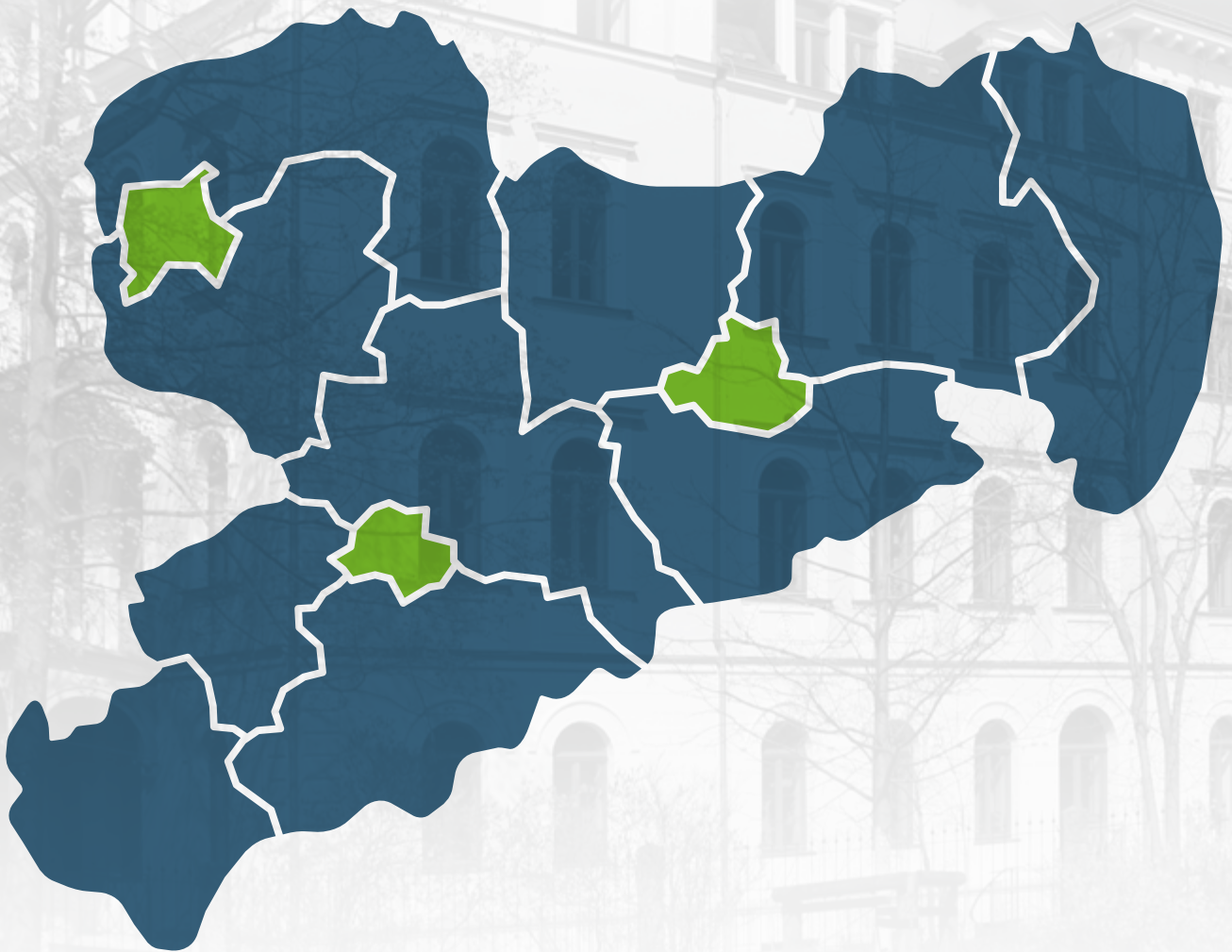




AUF EINEN BLICK

Indikator	Einheit	2023	2024	Veränderung
Mitglieder VSWG				
Mitglieder gesamt	Anzahl	241	235	-6
davon: Wohnungsgenossenschaften	Anzahl	202	199	-3
davon: sonstige Rechtsformen	Anzahl	2	2	0
davon: Gastmitglieder	Anzahl	37	34	-3
Wohnungsbestand				
Anzahl der Wohneinheiten	WE	294.583	294.091	-492
Neubau	WE	286	195	-91
Rückbau bzw. Teilrückbau	WE	545	464	-81
Bilanzsumme und Umsatzerlöse				
Bilanzsumme	Mrd. EUR	9,8	9,8	0,0 %
Umsatzerlöse	Mrd. EUR	1,47	1,51	+2,7 %
Beschäftigte und Auszubildende				
Beschäftigte insgesamt	Personen	2.535	2.510	-25
davon: kaufmännische Mitarbeiter	Personen	1.703	1.662	-41
davon: Hausmeister/Handwerker etc.	Personen	590	611	+21
davon: hauptamtliche Vorstände	Personen	242	237	-5
Ehrenamtliche Vorstände	Personen	301	300	-1
Auszubildende/Studierende	Personen	107	120	+13
Investitionen				
Gesamtinvestitionen	Mio. EUR	600,3	611,3	+1,8 %
davon: Neubau	Mio. EUR	63,1	45,7	-27,6 %
davon: Instandhaltung/-setzung	Mio. EUR	344,4	370,7	+7,6 %
davon: Modernisierung	Mio. EUR	192,8	194,9	+1,1 %
Vermietungssituation				
Leerstandquote	%	8,4	8,3	-0,1 %
Leerstehende Wohneinheiten	Anzahl	24.735	24.316	-419
Nutzungsgebühren und Betriebskosten				
Nettokaltmiete Wohnungsbestand	EUR/QM	5,44	5,62	3,2 %
„Kalte“ Betriebskosten	EUR/QM	1,43	1,49	4,3 %
„Warme“ Betriebskosten	EUR/QM	1,49	1,54	3,2 %
Geschäftsklimaindex				
	Punkte	4,5	-3,2	-7,7

INHALT

1	Überblick	4
2	Entwicklung der Mitglieder	6
3	Wohnungsbestand	8
4	Beschäftigte und Auszubildende	9
5	Investitionen	10
6	Vermietungssituation (Leerstand)	14
7	Miete und Betriebskosten	19
8	Erlösschmälerungen und Mietschulden	23
9	Neubau und (Teil-)Rückbau	25
10	Branchenbarometer	27
11	VSWG-Geschäftsklimaindex	29
	Schlussbemerkung	31
	Impressum	31

1 ÜBERBLICK

Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften sind aufgrund ihres hohen Marktanteils ein bedeutender Faktor des sächsischen Wohnungsmarktes und stellen Wohnraum für rund 500.000 Menschen bereit. Ihr selbstverwalteter Wohnungsbestand umfasst **294.091 Wohneinheiten** (WE), was 21,4 % aller Mietwohnungen in Sachsen entspricht.

Insgesamt verfügen die sächsischen Wohnungsgenossenschaften über eine **Bilanzsumme** von rund 9,8 Mrd. Euro (Vorjahr: 9,8 Mrd. Euro). Mit **Umsatzerlösen** in Höhe von 1,51 Mrd. Euro (Vorjahr: 1,47 Mrd. Euro) erwirtschaften sie einen Anteil von 1,0 % am sächsischen Bruttoinlandsprodukt (156,0 Mrd. Euro²).

Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften beschäftigen 2.510 **Mitarbeiter** sowie 120 **Auszubildende und Studierende** und sichern Aufträge sowie Arbeitsplätze in vielen weiteren, die Wohnungswirtschaft flankierenden Branchen.

Die **Investitionen** der sächsischen Wohnungsgenossenschaften haben sich im Geschäftsjahr 2024 auf insgesamt 611 Mio. Euro (Vorjahr: 600 Mio. Euro) summiert. Dies entspricht einem Anstieg von 11 Mio. Euro bzw. 1,8 % gegenüber 2023. Die Baupreise steigen zwar deutlich langsamer als in den Jahren davor, haben sich aber im Jahr 2024 in Sachsen gleichwohl um 3,3 % (Wohngebäude) bzw. 3,7 % (Instandhaltung) erhöht. Somit lässt sich erkennen, dass die höheren Investitionen real zu leicht geringeren Bauleistungen geführt haben. Der Schwerpunkt der Investitionen liegt auf der Instandhaltung (370 Mio. Euro) und der Modernisierung (195 Mio. Euro). Der Neubau bleibt aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen weiterhin auf niedrigem Niveau (46 Mio. Euro).

Der **Leerstand** in den sächsischen Wohnungsgenossenschaften beträgt zum 31.12.2024 insgesamt 24.316 Wohnungen (Vorjahr: 25.735 WE). Damit ist der Leerstand im Jahr 2024 um 419 WE zurückgegangen. Prozentual ist die Leerstandsquote von 8,4 % auf 8,3 % minimal zurückgegangen. Der Rückgang des Leerstands ist in erster Linie auf Rückbaumaßnahmen (464 WE) sowie Stilllegungen (242 WE) zurückzuführen. Rechnet man diese Faktoren heraus, ergibt

sich operativ ein Anstieg des Leerstands um knapp 300 WE. Berücksichtigt man weiter, dass allein in den drei Großstädten der Leerstand um rund 470 WE zurückgegangen ist, wird sehr schnell deutlich, dass der ländliche Raum weiterhin mit zum Teil stark steigenden Leerständen verbunden ist. Insgesamt ist die Leerstandssituation sehr unterschiedlich und reicht von 2,4 % in Dresden bis 16,5 % im Landkreis Zwickau.

Die in sächsischen Wohnungsgenossenschaften gezahlte **Nutzungsgebühr** (entspricht Nettokaltmiete) betrug im Dezember 2024 durchschnittlich 5,62 Euro/m² Wohnfläche. Damit ist sie gegenüber dem Vorjahr (5,44 Euro/m²) um 0,18 Euro oder 3,3 % pro m² Wohnfläche gestiegen. Die gestiegenen Mieten resultieren maßgeblich aus höheren Neuvermietungsmiten, die aufgrund der langen Mietdauer der gekündigten Wohnungen und der hohen Aufwendungen für eine zeitgemäße Instandsetzung der Wohnung erforderlich sind. Zum Teil sind die höheren Mieten auch Folge von modernisierungsbedingten Mieterhöhungen nach BGB. Weiterhin sind auch Wohnungsgenossenschaften gezwungen, Kostensteigerungen in Form von Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis weiterzugeben. Die Mieten sind weiterhin regional unterschiedlich. So liegt die Nettokaltmiete (Nutzungsgebühr) im Vogtlandkreis derzeit bei nur 4,58 Euro/m², während die durchschnittliche Nutzungsgebühr in der Landeshauptstadt Dresden bei 6,25 Euro/m² liegt.

Nach dem deutlichen Anstieg der „kalten“ und „warmen“ **Betriebskosten** in den vergangenen Jahren hat sich die sog. „zweite Miete“ im vergangenen Jahr nur leicht erhöht und ist im Berichtsjahr auf insgesamt 3,04 Euro/m² (Vorjahr: 2,92 Euro/m²) monatlich gestiegen. Dabei betragen die Kosten für Heizung und Warmwasser 1,54 Euro/m² (Vorjahr: 1,49 Euro/m²) und die „kalten“ Nebenkosten 1,49 Euro/m² (Vorjahr: 1,43 Euro/m²).

Bei den **Heizkosten** zeigt sich weiterhin ein sehr unterschiedliches Bild, das stark von der Lage, der Versorgungsart und dem Erzeugermedium abhängt. Während einige wenige Wohnungen immer noch für weniger als 1 Euro/m² beheizt werden können, betragen die Kosten andernorts bereits bis 2,80 Euro/m² im Mittel. Auch wenn die Situation an den

¹ Bestand vermieteter Wohnungen Freistaat Sachsen: 1.400.447 WE, Quelle: Zensus 2022, vgl. Regionaltabelle Wohnen unter: https://www.zensus2022.de/DE/Ergebnisse-des-Zensus/_inhalt.html#_8oqbcozmf, abgerufen am 14.03.2025

² Wert von 2023, vgl. Statistisches Landesamt, Kamenz: online abgerufen am 14.03.2025 unter: <https://www.statistik.sachsen.de/html/bruttoinlandsprodukt-bruttowertschoepfung.html>



Energiemärkten 2024 als beherrschbar bewertet werden kann, sind die Wohnungsgenossenschaften weiterhin wachsam. Die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung, geopolitische Risiken sowie kontinuierlich steigende CO₂-Preise werden künftig voraussichtlich zu weiter steigenden Wärmepreisen führen.

Die voraussichtlichen **Mietausfälle** im Jahr 2024 betragen 78,5 Mio. Euro (Vorjahr: 76,3 Mio. Euro). Im Verhältnis zu den Nettosollmieten beträgt der durchschnittliche Mietausfall wie im Vorjahr 6,7 %. Insgesamt 93,7 % der Mietausfälle (73,5 Mio. Euro) resultieren aus leerstandsbedingten Erlösschmälerungen. Bezogen auf die rund 24.735 leerstehenden WE „kostet“ eine leerstehende Wohnung rund 4.032 Euro pro Jahr, die sich aus 3.022 Euro entgangener Miete und 1.010 Euro nicht umlagefähiger Betriebskosten ergeben.

Die bis zum 31.12.2024 aufgelaufenen Forderungen aus der Vermietung (**Mietschulden**) betragen 9,0 Mio. Euro und sind damit gegenüber dem Vorjahr (8,9 Mio. Euro) um 0,1 Mio. Euro minimal gestiegen. Damit setzt sich der seit dem Jahr 2022 gezeigte Trend erhöhter Mietschulden fort. Damals stiegen die Mietschulden vor allem aufgrund stark steigender Betriebskosten um mehr als 1 Mio. Euro an. Insgesamt sind die Mietschulden aber sehr überschaubar und betragen nur rund 0,6 % der Umsatzerlöse.

Im Jahr 2024 wurden bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften insgesamt 195 Wohnungen neu errichtet. Das entspricht einem Rückgang der **Baufertigstellung** um 91 WE. Damit bewegt sich der Neubau nun endgültig unterhalb des stabilen „Neubaukorridors“ der Jahre 2015 bis 2021, der zwischen 300 und 500 WE p. a. lag. Hintergründe sind das insgesamt sehr schlechte Baumfeld aus starken Baukostensteigerungen, deutlich höhere Darlehenszinsen und nicht planbare sowie nicht hilfreiche Förderangebote im Neubau. Gleichzeitig ist der **Rückbau** weiterhin ein relevantes Thema und liegt mit

Ausnahme des Jahres 2019 zahlenmäßig über dem Neubau. Auch im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2024 wurden 464 WE (Vorjahr: 545 WE) endgültig vom Markt genommen. Die weiterhin hohe Relevanz des Rückbaus verdeutlicht in erster Linie das Überangebot an Wohnungen in vielen Regionen Sachsens. Gleichzeitig zeugen die Zahlen, die letztlich eine Vernichtung von genossenschaftlichem Vermögen bedeuten, von einem immensen wirtschaftlichen Druck auf die Wohnungsgenossenschaften, der durch Leerstände letztlich verursacht wird.

Im Rahmen der Jahresstatistik wurde das sogenannte **Bran-chenbarometer** erstellt, bei dem die Wohnungsgenossenschaften nach ihrer Einschätzung zur Entwicklung bestimmter Wohnungsmarktsegmente befragt wurden. Die Mehrzahl der Unternehmen geht dabei von einer leicht steigenden Nachfrage nach Wohnungen im unteren Preissegment sowie preisgebundenen Wohnungen aus. Gleichzeitig wird in diesem Segment auch der höchste Rückbaubedarf gesehen. Im Neubau wird der größte Bedarf bei mittelpreisigen Wohnungen gesehen. Hinsichtlich der Wohnungsgrößen zeigt sich keine deutliche Präferenz, wenngleich große Wohnungen für Familien nach Einschätzung der Vorstände am meisten gebraucht werden.

Für 2025 lässt sich für die sächsischen Wohnungsgenossenschaften ein deutlich eingetrübtes **Geschäftsklima** erkennen. Der Gesamtindex ist von 4,5 Punkten im Vorjahr auf -3,2 Punkte im aktuellen Jahr gefallen. Interessanterweise verschiebt sich die Beurteilung der aktuellen und zukünftigen Lage ein wenig. Dabei ist festzustellen, dass sich sowohl die Einschätzung der aktuellen Lage (53,8 Punkte, Vorjahr: 56,8 Punkte) als auch die Beurteilung zur zukünftigen Entwicklung (-47,5 Punkte, Vorjahr: -37,1 Punkte) verschlechtert haben. Insbesondere für die Zukunft sieht also die Mehrheit der Wohnungsunternehmen eine deutlich schlechtere Entwicklung.

2 ENTWICKLUNG DER MITGLIEDER

Zum 31.12.2024 zählte der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) insgesamt 235 **Mitglieder** (Vorjahr: 241 Mitglieder). Neben den 199 Wohnungsgenossenschaften aus Sachsen und angrenzenden Regionen außerhalb der Landesgrenze (Vorjahr: 202) vertritt der VSWG unverändert jeweils ein Unternehmen in der Rechtsform einer Stiftung sowie eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Die Veränderung der Mitgliederzahl gegenüber dem Vorjahr ergibt sich durch zwei Abgänge von Mitgliedsunternehmen sowie einer Fusion von zwei Mitgliedsunternehmen. Neben den ordentlichen Mitgliedern hatte der Verband zum Stichtag 34 **Gastmitglieder** und somit drei weniger als im Vorjahr (37 Unternehmen).

Die rund 317.000 **Genossenschaftsmitglieder** sind mit einem **Geschäftsguthaben** von ca. 364 Mio. Euro an ihren Wohnungsgenossenschaften beteiligt. Somit ist das Verhältnis

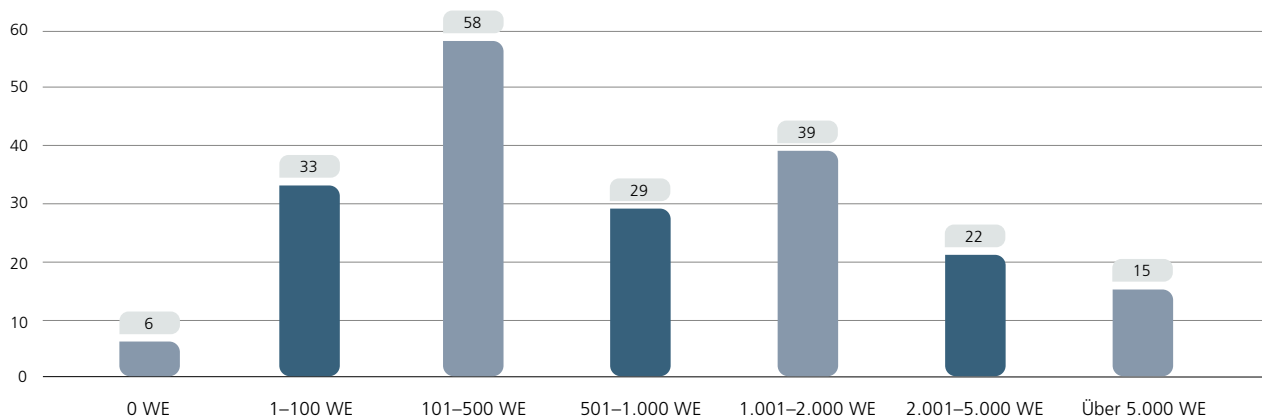
zwischen der Mitgliederzahl und der Zahl der Wohnungseinheiten relativ ausgeglichen. Die leicht höhere Zahl an Mitgliedern im Vergleich zum Wohnungsbestand resultiert aus ausziehenden Mietern, die ihre Anteile behalten. Ferner liegt die Zahl der Mitglieder bei Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtungen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

Gruppiert man die sächsischen Wohnungsgenossenschaften nach der Anzahl der Wohneinheiten, zeigt sich, dass etwa die Hälfte der Genossenschaften (97 Unternehmen) eher klein sind (bis 500 WE). Diese verwalten nur 5,3 % des Gesamtbestandes (15.633 WE). Durch Fusionen sinkt die Zahl in dieser Größenklasse kontinuierlich. Auf der anderen Seite werden 45,5 % der Wohnungen (133.812 WE) von den 15 großen Wohnungsgenossenschaften (über 5.000 WE) verwaltet.

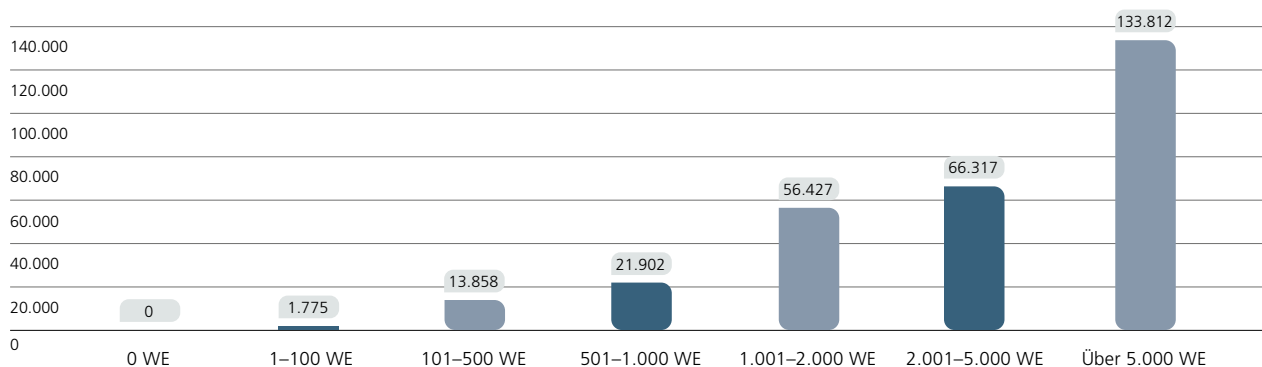


Gruppe		Anzahl Mitglieds- unternehmen	%	Anzahl Wohnungen	%
I	0 WE	6	3,0	-	0,0
II	1–100 WE	33	16,4	1.775	0,6
III	101–500 WE	58	28,9	13.858	4,7
IV	501–1.000 WE	29	14,4	21.902	7,4
V	1.001–2.000 WE	39	19,4	56.427	19,2
VI	2.001–5.000 WE	21	10,4	66.317	22,6
VII	Über 5.000 WE	15	7,5	133.812	45,5
	Summe	201	100,0	294.091	100,0

Unternehmensgrößenklassen nach Anzahl der Unternehmen



Unternehmensgrößenklassen nach Anzahl der Wohnungen



Insgesamt verfügen die sächsischen Wohnungsgenossenschaften über eine **Bilanzsumme** von rund 9,8 Mrd. Euro (Vorjahr: 9,80 Mrd. Euro). Mit **Umsatzerlösen** in Höhe von

1,51 Mrd. Euro (Vorjahr: 1,47 Mrd. Euro) erwirtschaften sie einen Anteil von rund 1,0 % am sächsischen Bruttoinlandsprodukt (156,0 Mrd. Euro³).

³ Wert von 2023, vgl. Statistisches Landesamt, Kamenz: online abgerufen am 14.03.2025 unter: <https://www.statistik.sachsen.de/html/bruttoinlandsprodukt-bruttowertschoepfung.html>

3 WOHNUNGSBESTAND

Zum Jahresende 2024 verwalteten die sächsischen Wohnungsgenossenschaften einen **Bestand von 294.091 Wohneinheiten** (Vorjahr: 294.583 WE). Dabei standen 489 Zugängen insgesamt 1.101 Abgänge gegenüber. Zusätzliche Wohnungen ergaben sich dabei durch Neubau (195 WE), eine Fusion innerhalb der Mitgliedsunternehmen (36 WE), Käufe (151 WE) sowie sonstige Gründe (107 WE). Eine Reduktion des Wohnungsbestandes ergab sich durch Rückbau (464 WE), Fusion

(36 WE), Verkäufe (228 WE) und sonstige Gründe wie z. B. die Zusammenlegung von Wohnungen oder Stilllegungen (373 WE).

Mit ihrem selbstverwalteten Wohnungsbestand bewirtschaften die sächsischen Wohnungsgenossenschaften 21,4 % aller Mietwohnungen im Freistaat⁴ und sind aufgrund ihres hohen Marktanteils integraler Bestandteil des sächsischen Wohnungsmarktes.

Wohnungsbestand zum 31.12.2023	294.583
+ Korrektur Vorjahreswerte	120
Wohnungsbestand zum 31.12.2023	294.703
+ Zugänge	489
davon: Neubau von Wohnungen	195
davon: Fusion innerhalb der Mitgliedsunternehmen	36
davon: Käufe	151
davon: Sonstige Gründe	107
- Abgänge	1.101
davon: Fusion innerhalb der Mitgliedsunternehmen	36
davon: Rückbau	464
davon: Verkauf von Wohnungen	228
davon: Sonstige Gründe (Stilllegung, Zusammenlegung etc.)	373
Wohnungsbestand zum 31.12.2024	294.091

Die **durchschnittliche Wohnungsfläche** beträgt 59,14 m² (Vorjahr: 58,9 m²) und liegt damit leicht über dem Vorjahresniveau. Der Anstieg resultiert vor allem aus der Schaffung von größeren Wohnungen im Neubau oder durch Zusammenlegungen. Ziel ist es dabei, das Angebot an Familienwohnungen zu vergrößern.

Neben den zu Wohnzwecken genutzten Einheiten verwalten die Wohnungsgenossenschaften rund 1.700 **Gewerbeeinheiten**. Mit einer durchschnittlichen Fläche von rund 104 m² pro Einheit handelt es sich allerdings eher um kleine

Gewerbeeinheiten. Das Kerngeschäft ist und bleibt also die Wohnungsvermietung. Zusätzlich gehören den Wohnungsgenossenschaften rund 63.000 **Stellplätze und Garagen**. Somit ergibt sich in etwa für mehr als jede fünfte Wohnung eine Abstellmöglichkeit für den Pkw. Neben dem eigenen Bestand verwalten die sächsischen Wohnungsgenossenschaften rund 6.000 **Wohnungen für Dritte (Fremdverwaltung)**. Der Großteil davon entfällt auf die im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes (AHG) entstandenen Eigentumswohnanlagen und die Geschäftsbesorgung für eigentumsorientierte Genossenschaften.

⁴ Bestand vermieteter Wohnungen Freistaat Sachsen: 1.400.447 WE, Quelle: Zensus 2022, vgl. Regionaltabelle Wohnen unter: https://www.zensus2022.de/DE/Ergebnisse-des-Zensus/_inhalt.html#_8oqbcozmf, abgerufen am 14.03.2025

4 BESCHÄFTIGTE UND AUSZUBILDENDE

In den sächsischen Wohnungsgenossenschaften sind insgesamt 2.510 Personen (Vorjahr: 2.535) **angestellt bzw. beschäftigt**. Darunter befinden sich 237 hauptamtliche Vorstände, 1.662 Mitarbeiter im kaufmännischen bzw. Verwaltungsbereich sowie 611 Hausmeister, Gärtner oder Handwerker. In etwa jeder fünfte Mitarbeiter ist in Teilzeit tätig.

Von den insgesamt 537 bestellten **Vorstandsmitgliedern** sind 237 hauptamtlich und 300 ehren- bzw. nebenamtlich tätig. Unter Berücksichtigung der 294.091 eigenen und 5.986 für Dritte verwalteten Wohnungen betreut jeder der 2.481 Beschäftigten im Durchschnitt rund 121 WE. Die kontinuier-

lich leicht steigende Zahl an verwalteten WE je Mitarbeiter ist auf die zunehmende Digitalisierung, die Bündelung von Aktivitäten im Rahmen von Fusionen und zum Teil auch auf den Fachkräftemangel zurückzuführen.

In 45 Mitgliedsunternehmen wird der Nachwuchs der Wohnungswirtschaft ausgebildet. Im Rahmen der betrieblichen Ausbildung werden derzeit 85 **Auszubildende** beschäftigt. Die überwiegende Zahl der Auszubildenden (79) wird zu Immobilienkaufleuten ausgebildet. Weiterhin engagieren sich die sächsischen Wohnungsgenossenschaften als Praxispartner für die Ausbildung von 35 **Studierenden**.



5 INVESTITIONEN

Die Investitionen der sächsischen Wohnungsgenossenschaften haben sich im **Geschäftsjahr 2024** auf insgesamt 611,3 Mio. Euro (Vorjahr: 600,3 Mio. Euro) summiert. Dies entspricht einem Anstieg von 11,0 Mio. Euro bzw. 1,8 % gegenüber 2023. Gleichwohl ist der nominelle Anstieg in Relation zum Baukostenniveau zu sehen. Die Baupreise steigen zwar deutlich langsamer als in den Jahren davor, haben sich aber im Jahr 2024 in Sachsen um 3,3 % (Wohngebäude) bzw. 3,7 % (Instandhaltung) erhöht. Somit lässt sich erkennen, dass die höheren Investitionen real zu leicht geringeren Bauleistungen geführt haben.

Den stärksten Anstieg gegenüber dem Vorjahr verzeichneten die Aufwendungen für **Instandhaltung**, die um 26,3 Mio. Euro bzw. 8,6 % auf 370,7 Mio. Euro (Vorjahr: 344,4 Mio. Euro) gestiegen sind. Dieser Wert spiegelt u. a. den steigenden Instandhaltungsbedarf durch die aktuelle Sanierungswelle (ca. 30 Jahre nach der ersten großen Sanierungswelle) wider. Zudem zeugt der Wert von einem Generationenwechsel in den Wohnungen. Zum Teil werden Wohnungen frei, die 30 oder mehr Jahre vermietet waren. Eine Wiedervermietung erfordert dabei ein Bündel an Maßnahmen, das sich nicht selten auf 30.000 bis 60.000 Euro pro Wohnung summiert.

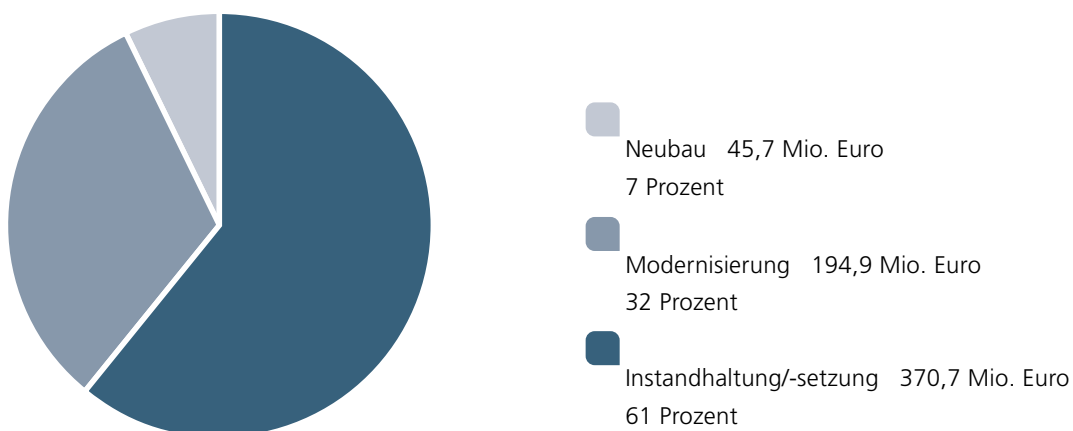
Die **Modernisierungen** sind im Berichtszeitraum mit 194,9 Mio. Euro nur minimal über dem Vorjahresniveau (192,8 Mio.

Euro). Damit läuft die Modernisierung auf konstant hohem Niveau weiter. Eine Ausweitung der Aktivitäten ist vor allem aufgrund der hohen Baukosten, der generellen Unsicherheit hinsichtlich zukünftiger gesetzlicher Anforderungen (insbesondere im Zusammenhang mit der Klimaneutralität) und fehlender Planungssicherheit bei Förderprogrammen (insbesondere des Bundes) eher nicht zu erwarten.

Deutlich zurückgegangen sind die Investitionen für den **Neubau**. Mit 45,6 Mio. Euro haben die sächsischen Wohnungsgenossenschaften im Jahr 2023 nur rund 27,6 % bzw. 17,4 Mio. Euro weniger investiert als im Vorjahr (63,1 Mio. Euro). Damit spiegeln sich die seit Jahren sinkenden Neubauzahlen auch bei den Wohnungsgenossenschaften wider. Weniger Investitionen bedeutet in der Perspektive auch weniger fertiggestellte Wohnungen, da Investitionen während der gesamten Planungs- und Bauphase anfallen und die Fertigstellung zum Teil ein bis zwei Jahre später erfolgt.

Im **Geschäftsjahr 2025** planen die sächsischen Wohnungsgenossenschaften die Investitionen auf ein Niveau von 708 Mio. Euro deutlich zu steigern. Das entspricht einem Anstieg von 96,7 Mio. Euro oder 15,8 %. Der größte Anstieg wird bei den Modernisierungsprojekten erwartet, die um 40 Mio. Euro höher als im Vorjahr bei etwa 234 Mio. Euro erwartet werden. Im Zusammenhang mit den um fast 40 % höheren

Anteil der Investitionen 2024



Neubauinvestitionen i. H. v. 63 Mio. Euro, die für 2025 erwartet werden, lässt sich eine leichte Aufhellung des Bauklimas erhoffen. Dies liegt zum einen an der sich abschwächenden Dynamik bei den Baupreisen und inzwischen bei größeren Bauunternehmen vorliegenden Überkapazitäten, die sich positiv auf die Preise auswirken. Einschränkend bleibt jedoch zu

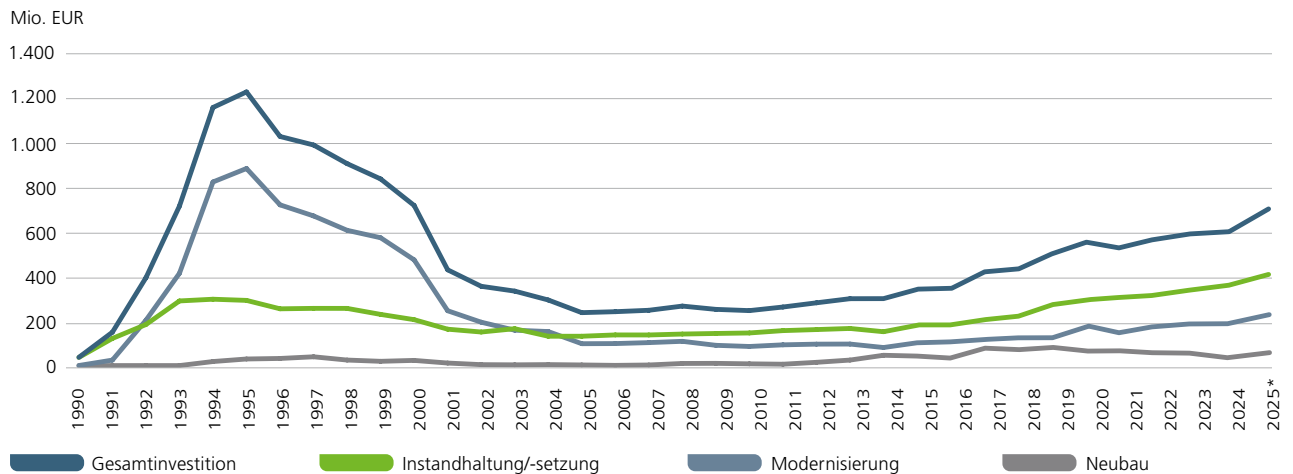
erwähnen, dass die tatsächlichen Investitionen in den letzten Jahren – mit Ausnahme der Ausgaben für Instandhaltungen – regelmäßig unter den Erwartungen zurückgeblieben sind. Letztlich werden die politischen Rahmenbedingungen, die Entwicklung der Baukosten und der Kreditzinsen das genaue Ausmaß der Investitionen zeigen. Insbesondere der Neubau

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	1.177,5
1995	38,3	307,3	902,9	1.248,5
1996	41,4	267,4	736,3	1.045,1
1997	51,1	269,5	685,6	1.006,2
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	173,0	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	95,0	266,8
2012	18,9	168,9	98,2	286,0
2013	32,0	174,2	98,6	304,8
2014	59,9	159,9	85,1	304,9
2015	48,0	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	63,1	344,4	192,8	600,3
2024	45,7	370,7	194,9	611,3
2025*	63,1	410,8	234,1	708,0

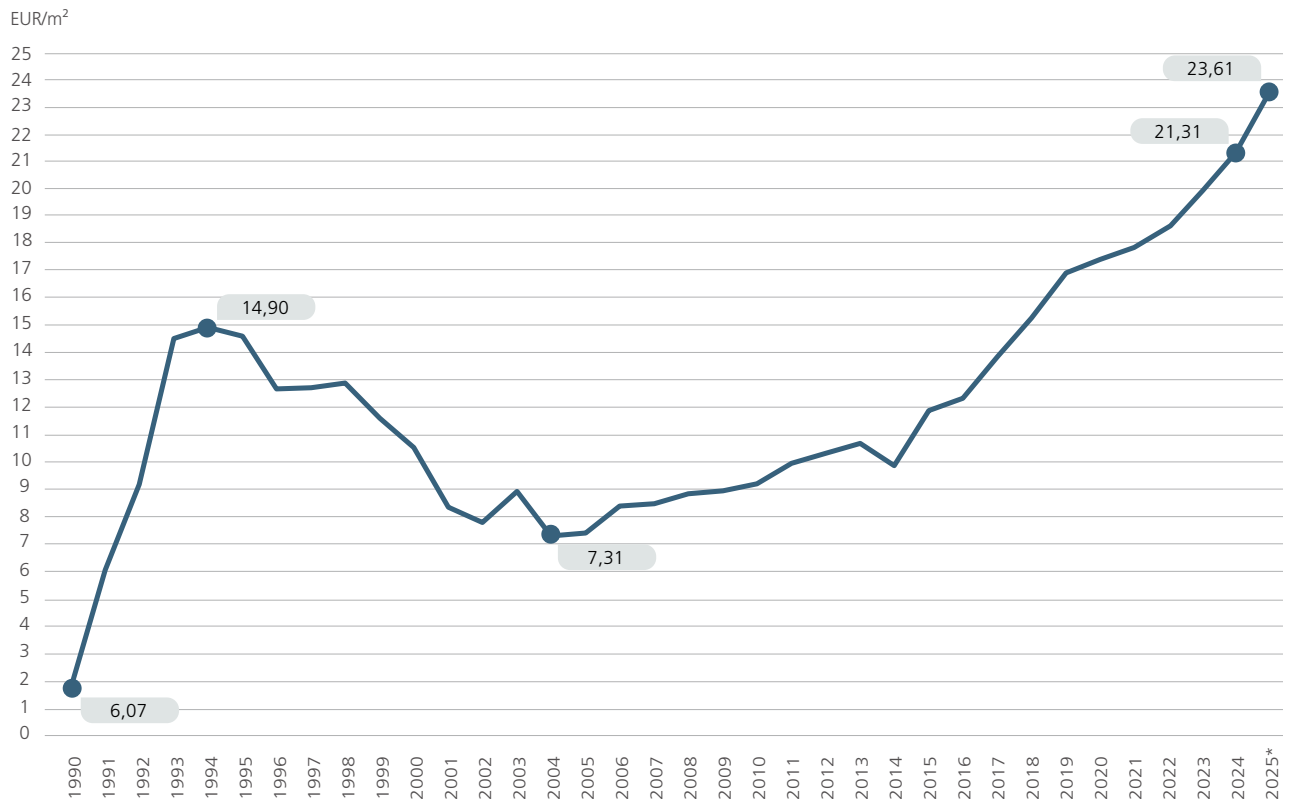
* Prognose der sächsischen Wohnungsgenossenschaften für das Geschäftsjahr 2025

Investitionsentwicklung



* Prognose der sächsischen Wohnungsgenossenschaften für das Geschäftsjahr 2025

Investitionen zur Instandhaltung/-setzung je Quadratmeter Wohnfläche



* Prognose der sächsischen Wohnungsgenossenschaften für das Geschäftsjahr 2025

und die Modernisierungen reagieren sehr sensibel auf diese Faktoren. Gerade durch den jüngsten Anstieg der Zinsen besteht das Risiko, dass Projekte an der Finanzierung scheitern.

Ebenfalls auf deutlich höherem Niveau werden 2025 die Instandhaltungen erwartet. Diese werden letztlich vor allem durch den Lebenszyklus der Bauteile bestimmt und können nur in

begrenztem Umfang „verschoben“ werden. Der mit 411 Mio. Euro noch einmal 40 Mio. Euro höhere Betrag spiegelt somit steigende Instandhaltungsbedarfe, eine steigende Zahl an (vor allem altersbedingten) Mieterwechseln und steigenden Baukosten wider.

Auch im Jahr 2024 sind die **Instandhaltungen** pro m² weiter gestiegen und betragen mittlerweile 21,31 Euro/m² jährlich (Vorjahr: 19,85 Euro/m²). Das sind etwa 1,54 Euro/m² mehr als im Vorjahr. Gemäß den Prognosen wird der Wert im Jahr 2025 noch einmal um rund 2,30 Euro/m² auf 23,61 Euro/m² steigen. Bereits im Jahr 2024 kostete somit jede Wohnung (59,14 m²) im Durchschnitt 1.260

Euro Instandhaltungskosten pro Jahr. Setzt man diesen Wert in Relation zur Miete, zeigt sich, dass die Wohnungsgenossenschaften rund 31,6 % der Nettokaltmiete in die Instandhaltung stecken müssen, um den Qualitätsstandard zu halten.

Seit der Wiedervereinigung im Jahr 1990 haben die sächsischen Wohnungsgenossenschaften rund 17,4 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. Seit 1990 wurden somit pro Wohnung etwa 58.000 Euro⁵ investiert.



⁵ Unterstellt wurde ein Bestand von 300.000 WE. Nach der Wiedervereinigung war der Bestand bei knapp 360.000 WE; heute bei etwa 294.000 WE; da in Rückbauwohnungen i. d. R. keine Investitionen erfolgen, kann der Wert als Näherungswert angenommen werden.

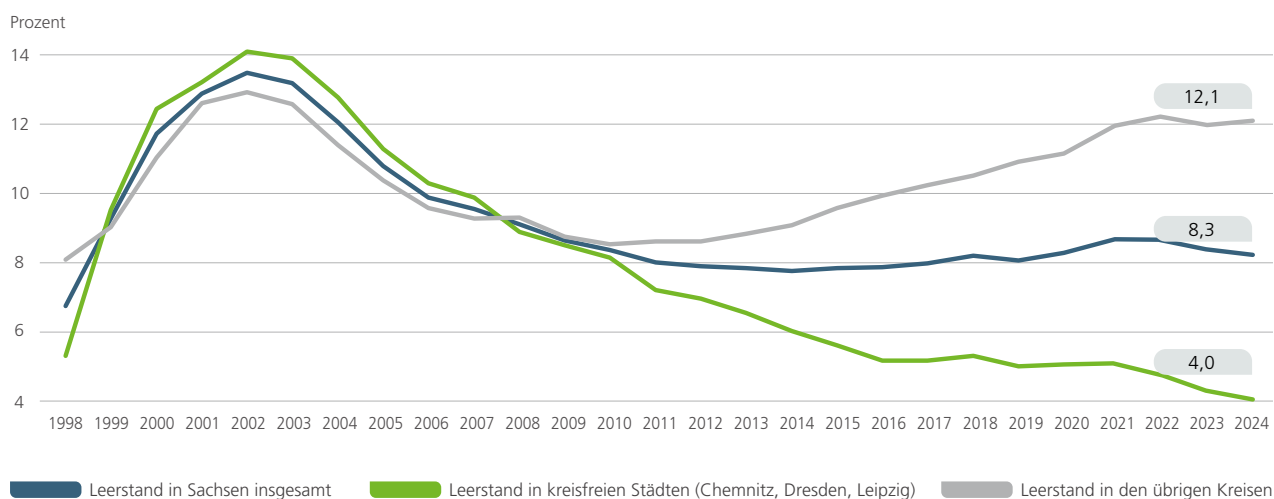
6 VERMIETUNGSSITUATION (LEERSTAND)

Der Leerstand in den sächsischen Wohnungsgenossenschaften beträgt zum 31.12.2024 insgesamt 24.316 Wohnungen (Vorjahr: 24.735 WE). Damit ist der Leerstand im Jahr 2024 um 419 WE zurückgegangen. Prozentual ist die Leerstandsquote leicht von 8,4 % auf 8,3 % zurückgegangen.

Der Rückgang des Leerstands ist in erster Linie auf Rückbaumaßnahmen (464 WE) sowie Stilllegungen (242 WE) zurückzuführen. Rechnet man diese Faktoren heraus, ergibt sich operativ ein Anstieg des Leerstands um knapp 300 WE. Berücksichtigt man weiter, dass allein in den

drei Großstädten Dresden, Leipzig und Chemnitz der Leerstand um rund 470 Wohneinheiten zurückgegangen ist, wird sehr schnell deutlich, dass der ländliche Raum weiterhin mit zum Teil stark steigenden Leerständen verbunden ist. Doch auch innerhalb der Landkreise gehen die Trends weiter auseinander. Während sich einige Landkreise stabil (Landkreis Leipzig) oder sogar positiv (v. a. Landkreise Meißen und Mittelsachsen) entwickeln, steigt der Leerstand in einigen Regionen weiter zum Teil deutlich an (z. B. Landkreise Bautzen, Görlitz, Zwickau oder der Erzgebirgskreis).

Entwicklung des Leerstands nach kreisfreien Städten und übrigen Kreisen

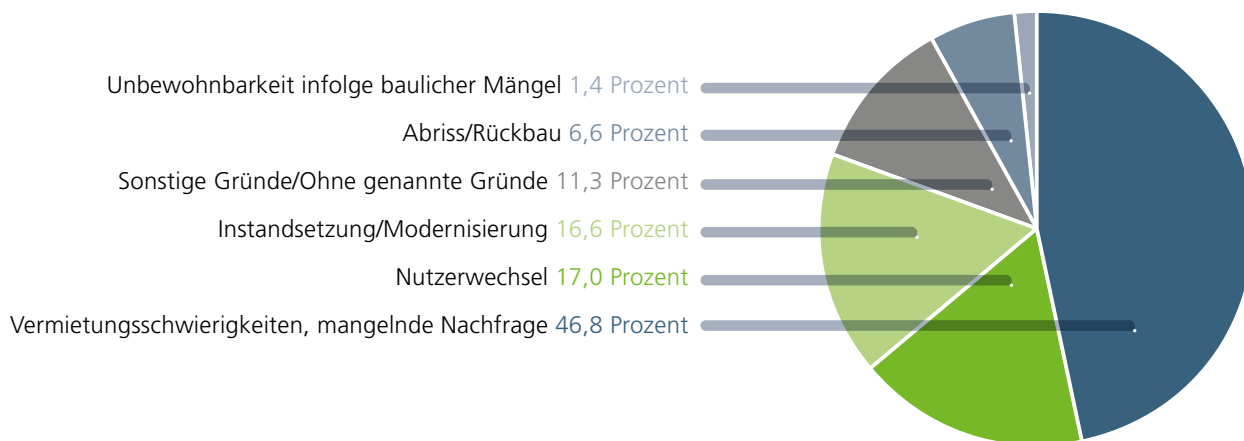


Beleuchtet man die Leerstandsgründe, zeigt sich, dass die größte Zahl der Wohneinheiten aufgrund von mangelnder Nachfrage leer steht (11.386 WE). Auf den Nutzerwechsel und Instandhaltungen bzw. Modernisierungen entfallen jeweils rund 4.000 WE. Darüber hinaus werden fast 1.600 Wohnungen bewusst nicht wiedervermietet, weil perspektivisch ein Rückbau geplant ist.

Somit machen die kurzfristigen Effekte (Nutzerwechsel, Instandsetzung, geplanter Verkauf) insgesamt 33,6 % des Leerstandes aus. Dahingegen handelt es sich bei 54,9 % des Leerstandes um langfristige Ursachen (Vermietungsschwierigkeiten, Rückbau, Unbewohnbarkeit), die Zeichen eines Überangebots auf einigen Teilmärkten des Wohnungsmarktes sind.

Aufteilung des Leerstandes

	2023	2024	Anteil 2024
Vermietungsschwierigkeiten, mangelnde Nachfrage	12.512	11.386	46,8 %
Nutzerwechsel	3.772	4.138	17,0 %
Instandsetzung/Modernisierung	4.859	4.028	16,6 %
Sonstige Gründe/Ohne genannte Gründe	1.679	2.742	11,3 %
Abriss/Rückbau	1.472	1.594	6,6 %
Unbewohnbarkeit infolge baulicher Mängel	382	350	1,4 %
Geplanter Verkauf	59	78	0,3 %
Summe Leerstand	24.735	24.316	100,0 %



Kreis	2024			2023		
	Wohnungs- bestand	Leerstand absolut	Leerstands- quote	Wohnungs- bestand	Leerstand absolut	Leerstands- quote
	WE	WE	Prozent	WE	WE	Prozent
Kreisfreie Städte	139.184	5.617	4,0	139.243	6.085	4,4
Chemnitz, Stadt	22.386	1.399	6,2	22.406	1.389	6,2
Dresden, Stadt	60.765	1.480	2,4	60.845	1.539	2,5
Leipzig, Stadt	56.033	2.738	4,9	55.992	3.157	5,6
Bautzen, Landkreis	21.894	2.490	11,4	21.860	2.205	10,1
Bautzen	11.035	1.618	14,7	10.993	1.391	12,7
Hoyerswerda	6.691	491	7,3	6.697	451	6,7
Kamenz	4.168	381	9,1	4.170	363	8,7
Erzgebirgskreis	18.174	2.783	15,3	18.442	2.698	14,6
Annaberg	3.596	383	10,7	3.624	367	10,1
Aue-Schwarzenberg	6.374	1.162	18,2	6.465	1.208	18,7
Mittlerer Erzgebirgskreis	3.553	562	15,8	3.666	564	15,4
Stollberg	4.651	676	14,5	4.687	559	11,9
Görlitz	17.425	2.275	13,1	17.311	2.123	12,3
Görlitz	5.739	256	4,5	5.747	234	4,1
Löbau-Zittau	7.682	1.334	17,4	7.605	1.248	16,4
NOL	4.004	685	17,1	3.959	641	16,2
Leipzig	9.626	885	9,2	9.592	879	9,2
Leipziger Land	6.174	772	12,5	6.152	727	11,8
Muldentalkreis	3.452	113	3,3	3.440	152	4,4
Meißen	10.733	1.347	12,6	10.731	1.508	14,1
Meißen	3.545	172	4,9	3.545	153	4,3
Riesa-Großenhain	7.188	1.175	16,3	7.186	1.355	18,9

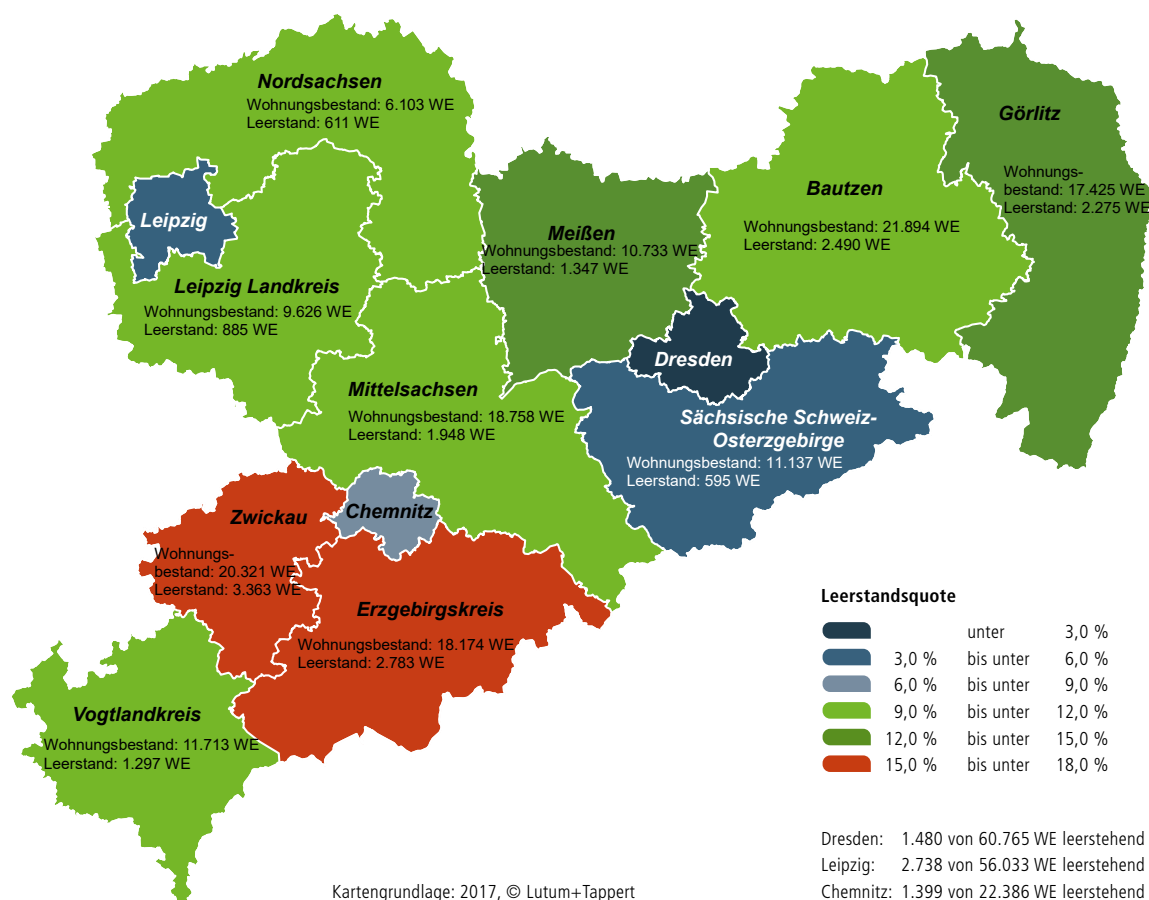
Kreis	2024			2023		
	Wohnungs- bestand	Leerstand absolut	Leerstands- quote	Wohnungs- bestand	Leerstand absolut	Leerstands- quote
	WE	WE	Prozent	WE	WE	Prozent
Mittelsachsen	18.758	1.948	10,4	18.718	2.063	11,0
Döbeln	3.765	357	9,5	3.759	389	10,3
Freiberg	8.035	664	8,3	7.975	702	8,8
Mittweida	6.958	927	13,3	6.984	972	13,9
Nordsachsen	6.103	611	10,0	6.105	612	10,0
Delitzsch	3.234	336	10,4	3.235	341	10,5
Torgau-Oschatz	2.869	275	9,6	2.870	271	9,4
Sächsische Schweiz- Osterzgebirge	11.137	595	5,3	11.089	608	5,5
Sächsische Schweiz	5.382	357	6,6	5.386	368	6,8
Weißeritzkreis	5.755	238	4,1	5.703	240	4,2
Vogtlandkreis	11.713	1.297	11,1	11.821	1.355	11,5
Plauen, Stadt	4.479	415	9,3	4.485	433	9,7
Vogtlandkreis	7.234	882	12,2	7.336	922	12,6
Zwickau	20.321	3.363	16,5	20.569	3.382	16,4
Chemnitzer Land	7.506	1.050	14,0	7.504	1.051	14,0
Zwickau, Stadt	8.388	1.460	17,4	8.508	1.544	18,1
Zwickauer Land	4.427	853	19,3	4.557	787	17,3
Sonstige (z. T. außerhalb Sachsens)	9.023	1.105	12,2	9.058	1.217	13,4
Summe	294.091	24.316	8,3	294.539	24.735	8,4

Die **Fluktuationsquote** im Jahr 2024 beträgt unverändert durchschnittlich 6,8 %. Allerdings ist die Bandbreite sehr groß und reicht von 1,1 % bis 14,8 %. Die in einigen Unternehmen gestiegenen Fluktuationsraten sind Ausdruck der demografischen Struktur der Mieterschaft. In vielen Genossenschaften ist ein signifikanter Teil der Mieterschaft über 80 Jahre alt und muss auf kürzere 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 der höheren Unterschiede zwischen Bestandsmiete und Neuvertragsmiete, die eher dazu motivieren, den aktuellen Mietvertrag fortzuführen.

Rechnet man die Fluktuationsrate um, ergibt sich eine **durchschnittliche Nutzungsdauer** von 14,7 Jahren, die das enge Verhältnis zwischen den Genossenschaftsmitgliedern und ihrer Wohnungsgenossenschaft und somit die Zufriedenheit ausdrückt.

Setzt man die Neuvertragsabschlüsse ins Verhältnis zu den Kündigungen, ergibt sich im Geschäftsjahr 2023 eine **Wiedervermietungsquote** der Wohnungen von 99,7 %. Das bedeutet, dass im vergangenen Jahr fast jede Wohnung, die durch Kündigung frei wurde, wieder vermietet werden konnte. Gleichwohl gibt es weiterhin große Unterschiede zwischen den drei Städten Dresden, Leipzig und Chemnitz, in denen die Wiedervermietungsquote bei 105,1 % lag, während die Quote außerhalb der drei Städte bei nur 94,2 % lag. Das bedeutet, dass der Leerstand in den Städten weiter abnimmt und außerhalb deutlich zunimmt. Unterstellt man für den ländlichen Raum eine Fluktuation von 7,0 % (bei ca. 154.811 WE) und eine Wiedervermietungsquote von mittelfristig 95 %, ergibt sich im ländlichen Raum ein prognostizierter Leerstandsanstieg von rund 500 bis 600 Wohnungen pro Jahr. Somit muss – außerhalb der Zentren – weiterhin von einem deutlichen Leerstandsanstieg ausgegangen werden.

Leerstand nach Landkreisen



7 MIETE UND BETRIEBSKOSTEN

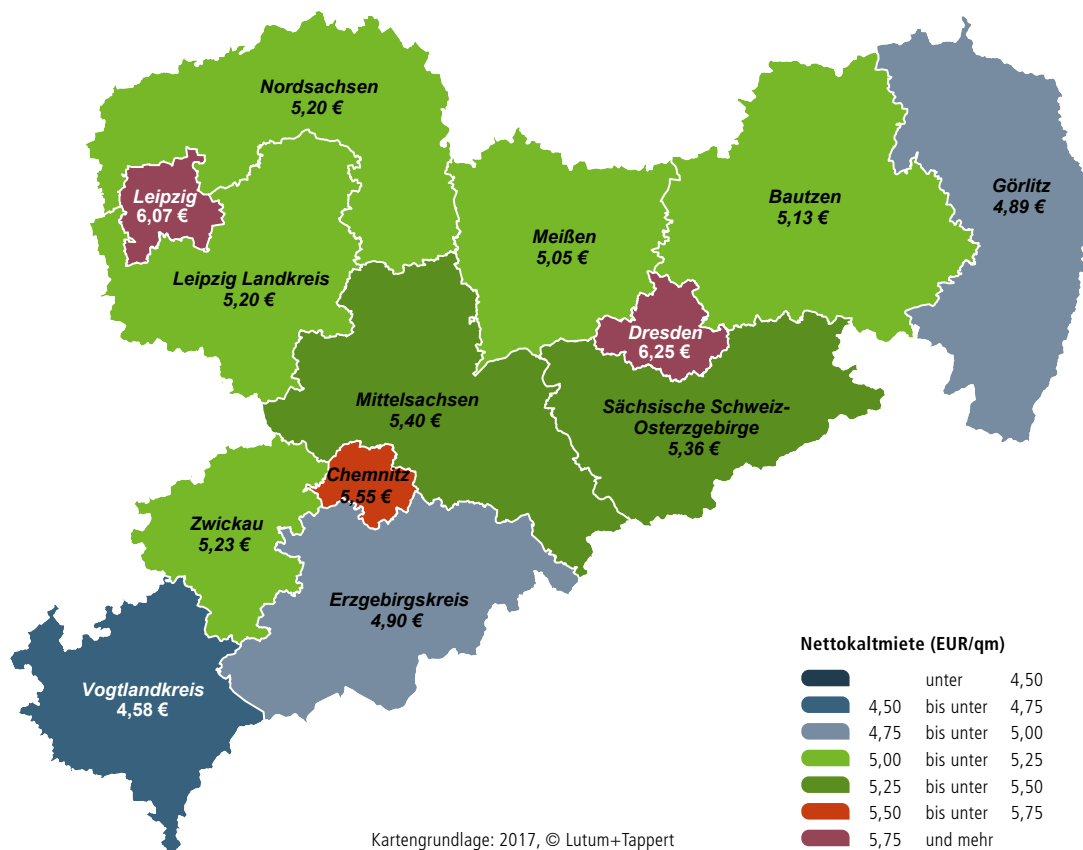
Die durchschnittlichen Mieten (bei Wohnungsgenossenschaften „Nutzungsgebühr“ genannt) und Betriebskosten werden jährlich auf Basis der Miete und der Vorauszahlungen für Dezember des jeweiligen Jahres berechnet.

Die in sächsischen Wohnungsgenossenschaften **gezahlte Nutzungsgebühr** (entspricht Nettokaltmiete) betrug im Dezember 2024 durchschnittlich 5,62 Euro/m². Damit ist sie gegenüber dem Vorjahr (5,44 Euro/m²) um 0,18 Euro oder 3,3 % pro m² Wohnfläche gestiegen. Die gestiegenen Mieten resultieren maßgeblich aus höheren Neuvermietungsmieten, die aufgrund der langen Mietdauer der gekündigten Wohnungen und der hohen Aufwendungen für eine zeitgemäße Instandsetzung der Wohnung erforderlich sind. Zum Teil sind die höheren Mieten auch Folge von modernisierungsbedingten Mieterhöhungen nach BGB. Weiterhin sind auch Wohnungsgenossenschaften gezwungen, Kostensteigerungen in Form von Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis weiterzugeben.

Mit dem Anstieg von 3,3 % lag die Mietsteigerung erstmals seit vielen Jahren wieder minimal oberhalb der Inflationsrate, die im Jahr 2024 in Sachsen 2,9 %⁶ betrug. Dabei ist jedoch zu differenzieren, dass die für die Wohnungswirtschaft wesentlichen Dienstleistungen und Produkte wie beispielsweise Instandhaltungsleistungen im Berichtsjahr um 3,7 %⁷ und damit leicht oberhalb der Mietentwicklung gestiegen sind. Zusammenfassend kann also festgehalten werden, dass die Wirtschaftlichkeit der Unternehmen 2024 zumindest wieder gehalten werden konnte, nachdem in den Vorjahren die Kostensteigerungen deutlich oberhalb der Mietentwicklung gelegen hatten.

Insgesamt variieren die Mieten im Freistaat sehr stark. Während die günstigsten Mieten weiterhin im Vogtlandkreis mit 4,58 Euro/m² monatlich zu finden sind, kostet eine durchschnittliche Bestandswohnung in Dresden 6,25 Euro/m². Bezogen auf eine durchschnittliche Wohnung von 59,1 m² beträgt die monatliche Kaltmiete somit zwischen 271

Durchschnittliche Nettokaltmiete nach Landkreisen



⁶ Vgl. Statistisches Landesamt, Verbraucherpreisindex, Stand: 09.01.2025, abgerufen am 20.03.2025 unter: <https://www.statistik.sachsen.de/html/verbraucherpreise.html>

⁷ Vgl. Statistisches Landesamt, Baupreise, Stand: 19.12.2024, abgerufen am 20.03.2025 unter: <https://www.statistik.sachsen.de/html/baupreise.html>

Euro und 370 Euro. Das Delta liegt also bei rund 99 Euro pro Monat und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr sogar leicht verringert (Vorjahr: 107 Euro). Somit können die sächsischen Wohnungsgenossenschaften für sich in Anspruch nehmen, dass man unabhängig vom Ort bezahlbar wohnen kann.

Die **Betriebskosten**, die umgangssprachlich auch als „2. Miete“ bezeichnet werden, haben sich im Jahr 2024 nur moderat erhöht. Die Kosten für die „kalten Betriebskosten“ (Wasser, Abwasser, Müll, Grünpflege, Grundsteuer etc.) haben sich um 6 Cent auf 1,49 Euro/m² (Vorjahr: 1,43 Euro/m²) erhöht; die „warmen Betriebskosten“, welche die Kosten für Heizung und Warmwasser ausdrücken, sind ebenfalls geringfügig um 5 Cent auf 1,54 Euro/m² gestiegen. Positiv hervorzuheben ist, dass die Dynamik der starken Anstiege, vor allem bei den Heizkosten im Vergleich zu 2022, in dem die Kosten noch um rund 40 Cent gegenüber dem Vorjahr gestiegen sind, nachgelassen hat. Gleichzeitig stellt dies nur einen Zwischenstand dar. Aufgrund der zunehmenden Dekarbonisierung, der steigenden CO₂-Kosten und Preisschwankungen für Energieträger auf den Weltmärkten muss perspektivisch weiter mit steigenden Heizkosten gerechnet werden. Auch die kalten Betriebskosten steigen weiterhin an. Nachteilig ist dabei, dass die Wohnungswirtschaft quasi keine Möglichkeit hat, die Kosten zu begrenzen, da

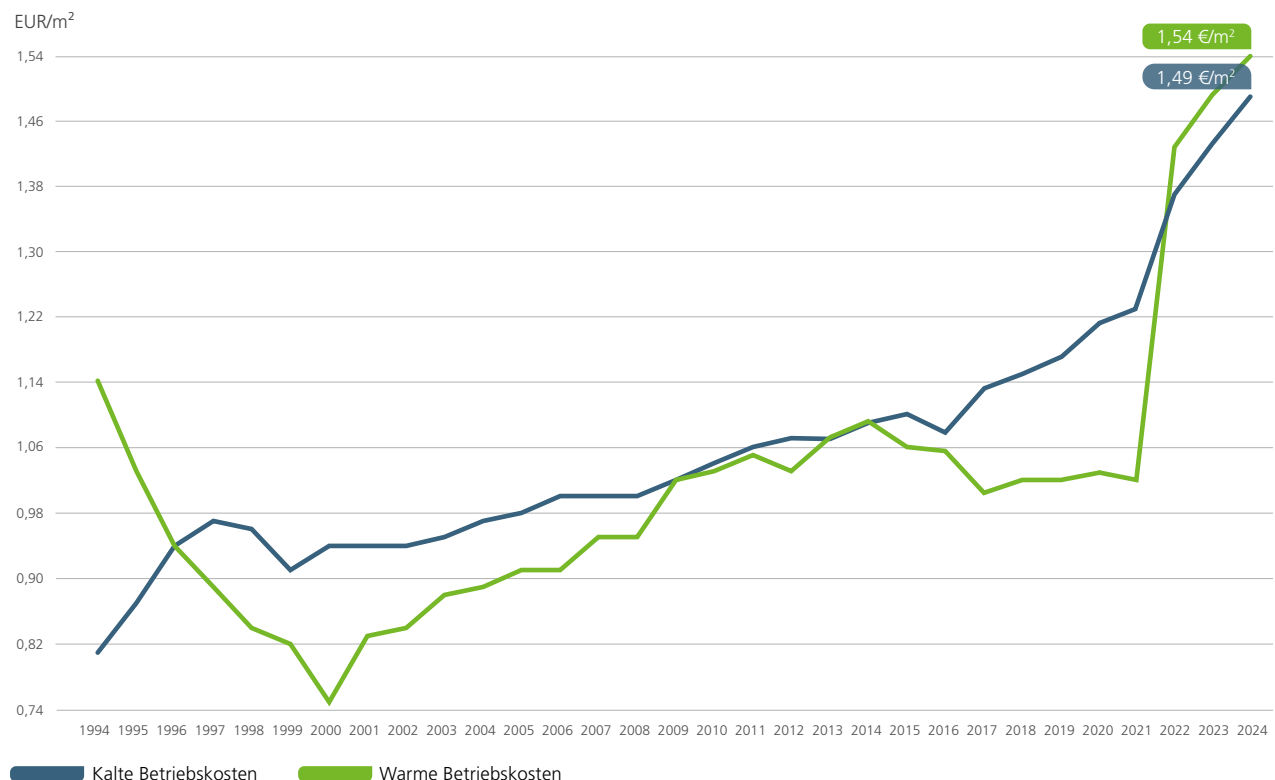
ein Großteil der Kostenpositionen durch Gebührensatzungen der Gemeinde bzw. des Landkreises bestimmt werden (z. B. Abwasser oder Müllentsorgung).

Bei den Heizkosten zeigt sich weiterhin ein unterschiedliches Bild, das sehr stark von der Lage, der Versorgungsart und dem Erzeugermedium abhängt. Während einige wenige Wohnungen noch für weniger als 1 Euro/m² beheizt werden können, betragen die Kosten andernorts bereits bis zu 2,80 Euro/m² im Mittel; einzelne Quartiere liegen sogar noch deutlich darüber und reichen in Ausnahmefällen bis an die 4 Euro/m² heran.

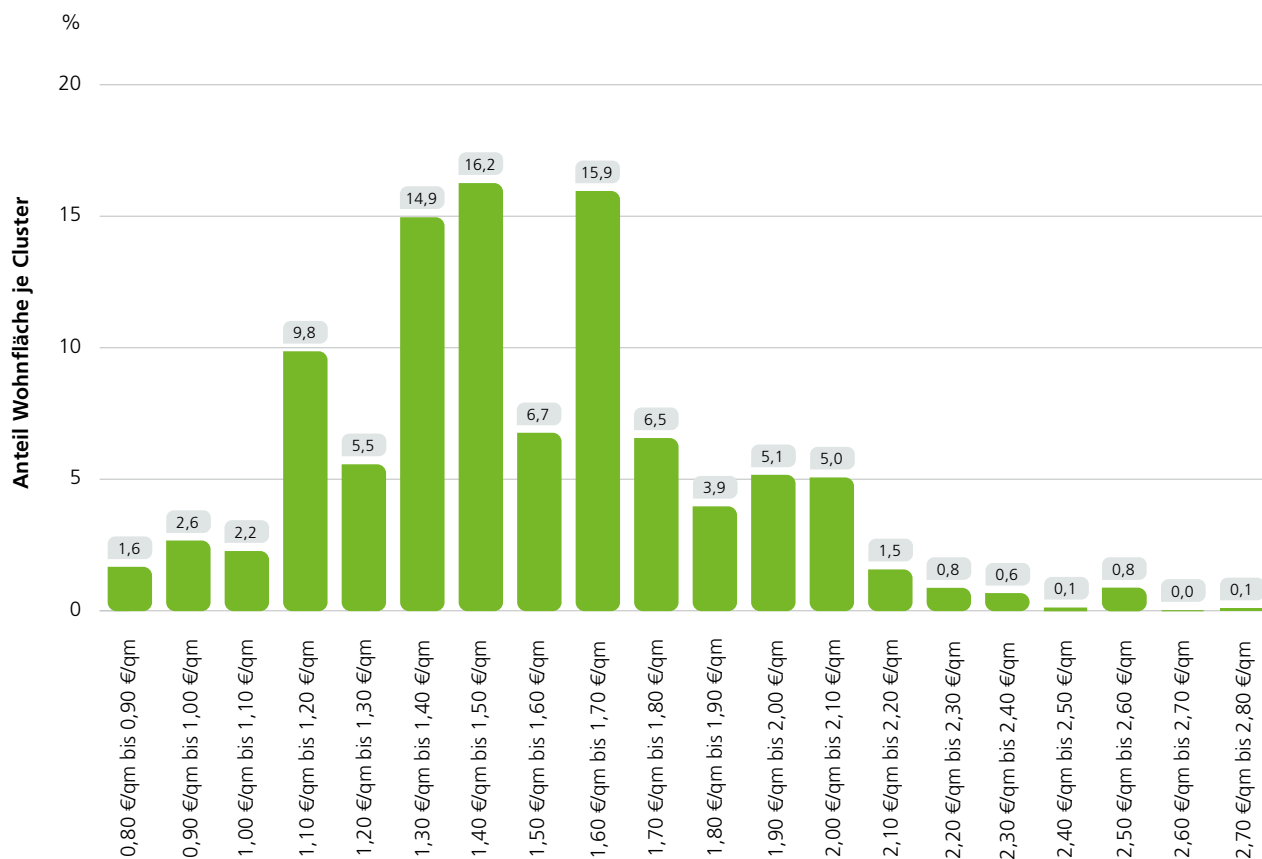
Die **gesamten Wohnkosten** für eine sächsische Genossenschaftswohnung sind damit um 29 Cent bzw. 3,4 % auf 8,65 Euro/m² (Bruttowarmmiete) gestiegen. Eine durchschnittliche Wohnung kostet damit inkl. aller Neben- und Heizkosten 511,22 Euro monatlich und hat damit erstmals die Grenze von 500 Euro überschritten.

Gerade bei den vergleichsweise günstigen Mieten in Sachsen zeigt sich, dass die Betriebskosten einen immer höheren Anteil an den Gesamtkosten einnehmen, der in den letzten Jahren noch gestiegen ist. Im Jahr 2024 machten die Betriebskosten insgesamt einen Anteil von 35,0 % an der Bruttowarmmiete (8,65 Euro/m²) aus.

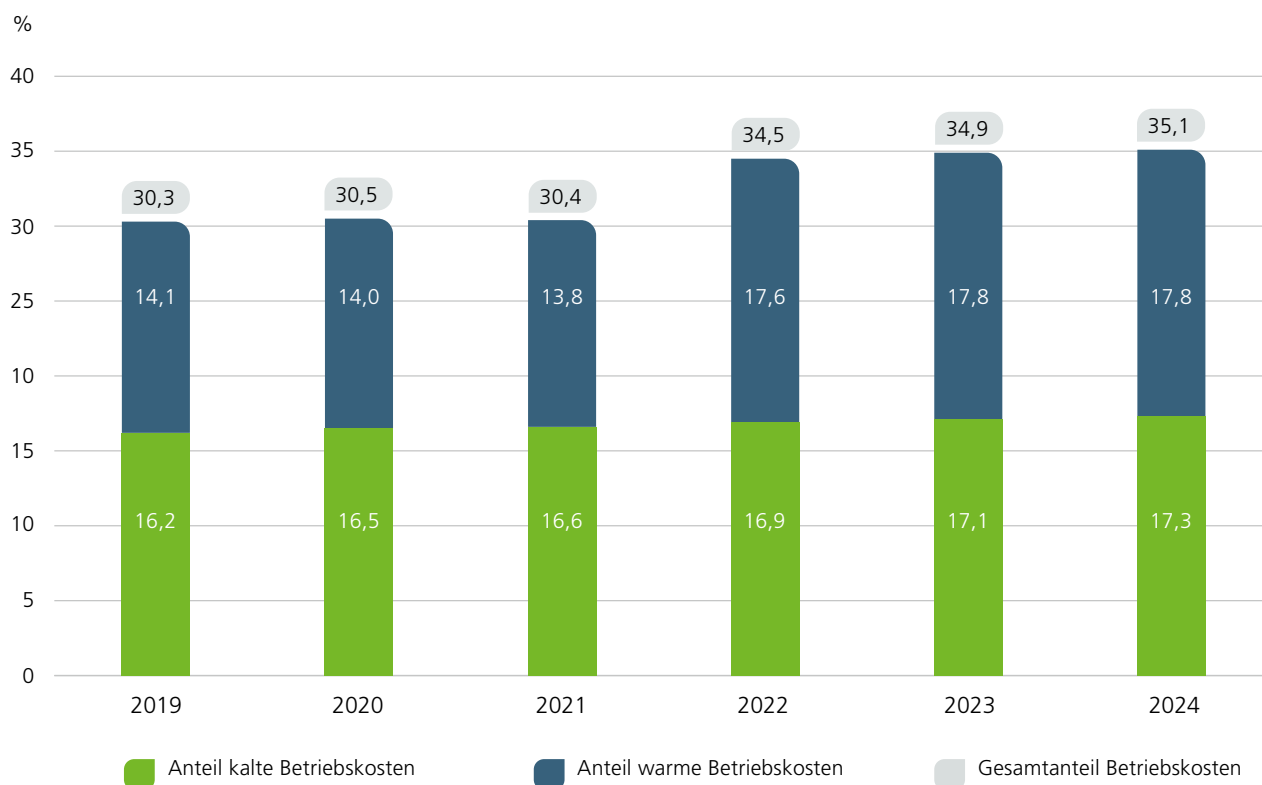
Entwicklung der Betriebskosten



Anteil Wohnfläche je Heizkostencluster

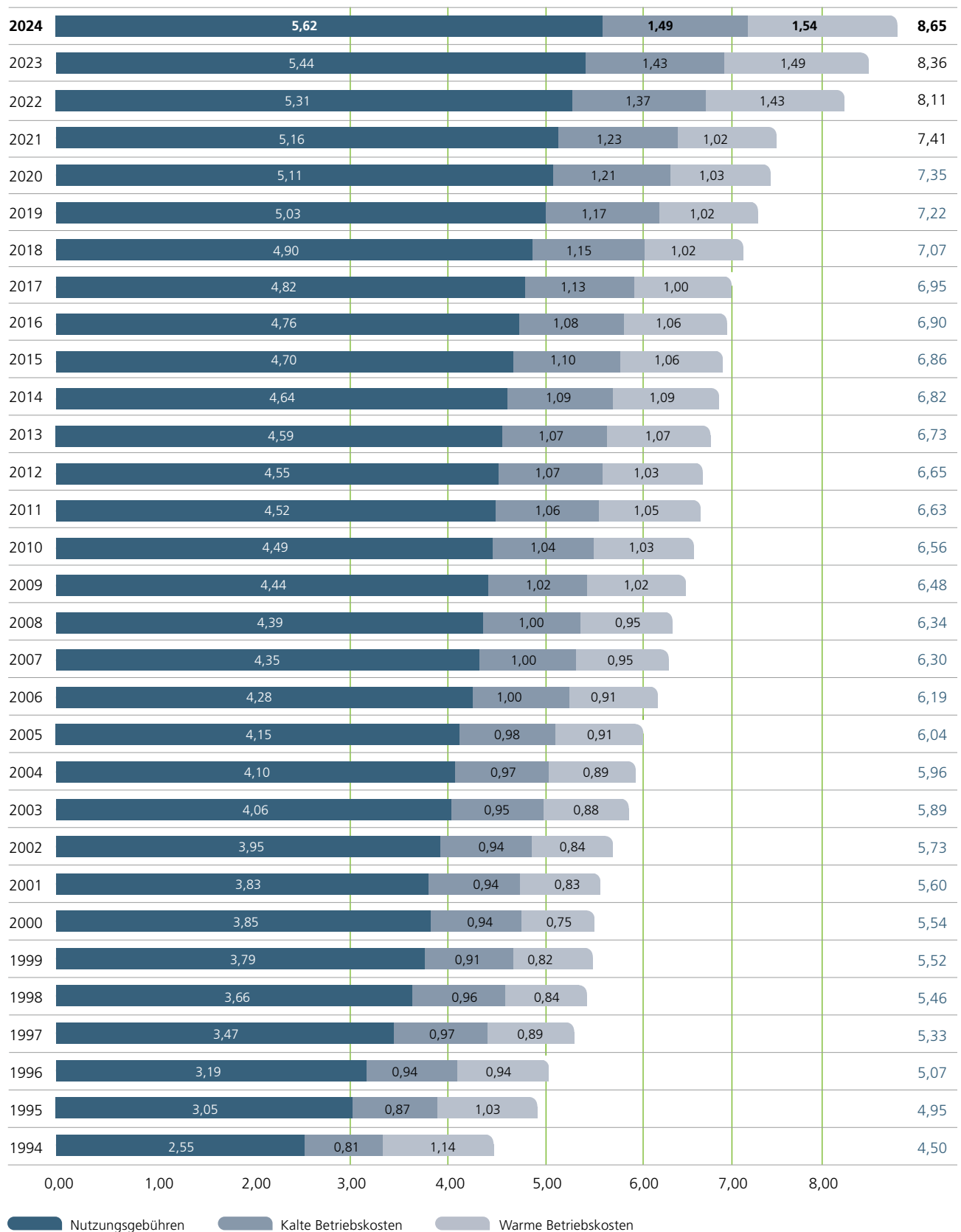


Anteil Betriebskosten an der Bruttowarmmiete



Wohnkosten (gesamt)

Gesamt
EUR/m²



8 ERLÖSSCHMÄLERUNGEN UND MIETSCHULDEN

Die voraussichtlichen **Mietausfälle** im Jahr 2024 betragen 78,5 Mio. Euro (Vorjahr: 76,3 Mio. Euro). Im Verhältnis zu den Nettosollmieten beträgt der durchschnittliche Mietausfall konstant 6,7 % (Vorjahr: 6,7 %). 93,7 % der Mietausfälle (73,5 Mio. Euro) resultieren aus leerstandsbedingten Erlösschmälerungen. Hinzu kommen für jeden Euro Mietausfall (Erlösschmälerung) noch nicht umlagefähige Betriebskosten i. H. v. 0,31 Euro (in Summe 24,6 Mio. Euro). Bezogen auf die rund 24.735 leerstehenden WE „kostet“ eine leerstehende Wohnung rund 4.032 Euro pro Jahr, die sich aus 3.022 Euro entgangener Miete und 1.010 Euro nicht umlagefähiger Betriebskosten ergeben.

Die bis zum 31.12.2024 aufgelaufenen Forderungen aus der Vermietung (**Mietschulden**) betragen 9,0 Mio. Euro und sind damit gegenüber dem Vorjahr (8,9 Mio. Euro) um 0,1 Mio. Euro minimal gestiegen. Damit setzt sich der seit

dem Jahr 2022 gezeigte Trend erhöhter Mietschulden fort. Damals stiegen die Mietschulden vor allem aufgrund stark steigender Betriebskosten um mehr als 1 Mio. Euro an. Insgesamt sind die Mietschulden aber sehr überschaubar und betragen nur rund 0,6 % der Umsatzerlöse.

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, sodass der Kontakt oft deutlich früher gesucht wird. Auch erkennen die Genossenschaften durch Kümmerer oder eigene Sozialarbeiter oft frühzeitig drohende Probleme, sodass 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
2023	76,3	70,8	92,8	8,9
2024	78,5	73,5	93,7	9,0

9 NEUBAU UND (TEIL-)RÜCKBAU

Im Jahr 2024 wurden bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften insgesamt 195 Wohnungen neu errichtet. Das entspricht einem erneuten Rückgang des **Neubaus** um 91 Wohnungen im Vergleich zum Jahr 2023 (286 WE). Damit bewegt sich der Neubau nun endgültig unterhalb des stabilen „Neubaukorridors“ der Jahre 2015 bis 2021.

Die Hauptursache für die **geringe Neubaurate** sind die in den letzten Jahren stark gestiegenen Baupreise. Auch wenn die jährlichen Steigerungsraten deutlich nachlassen und die Baukosten für Wohngebäude in Sachsen im Jahr 2024 „nur“ noch um 3,3 % gestiegen sind, haben die Baukosten nur noch selten ein Niveau von unter 4.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erreicht. Dies führt – ohne Förderung – zu Kaltmieten zwischen 16 und 20 Euro, die erforderlich wären, um das Projekt zu refinanzieren. Dieses Niveau ist selbst in den Metropolen und somit erst recht im ländlichen Raum nicht

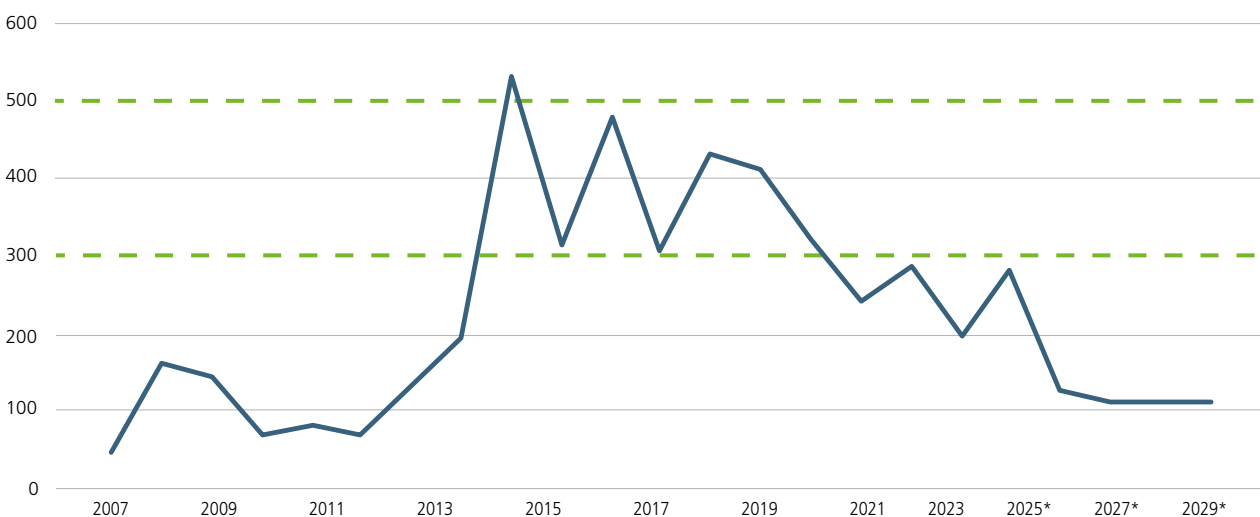
oder kaum erzielbar oder müsste durch Quersubventionen im Bestand kompensiert werden.

Auch in den nächsten Jahren ist keine wirkliche Trendwende in Sicht. Aufgrund des langen Vorlaufs für Bauprojekte zeigen sich jetzt die immensen Baukostensteigerungen der letzten Jahre. Im Bereich der Planungen lässt sich ein vorsichtiger Optimismus erkennen, weil wieder verstärkt neue Flächen entwickelt werden. Diese werden jedoch erst in drei bis fünf Jahren zu Baufertigstellungen führen.

Für das Jahr **2025** sind derzeit 282 WE im **Neubau** geplant. Darin enthalten sind auch Projekte, die ursprünglich im Jahr 2024 fertiggestellt werden sollten. Für das Jahr 2026 werden noch 126 WE erwartet. Für die Jahre 2027 bis 2029 werden derzeit in Summe (!) 325 WE erwartet. Damit hat der Neubau das tiefe Niveau der Jahre bis 2012 wieder erreicht.

Entwicklung Neubau (WE p. a.)

Anzahl WE



* Prognosen der sächsischen Wohnungsgenossenschaften für die Geschäftsjahre 2025 bis 2029

Gleichzeitig ist der **Rückbau** weiterhin ein relevantes Thema und liegt mit Ausnahme des Jahres 2019 zahlenmäßig über dem Neubau. Auch im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2024 wurden 464 WE (Vorjahr: 545 WE) endgültig vom Markt genommen. Damit hat der Rückbau leicht unter dem Vorjahresniveau gelegen.

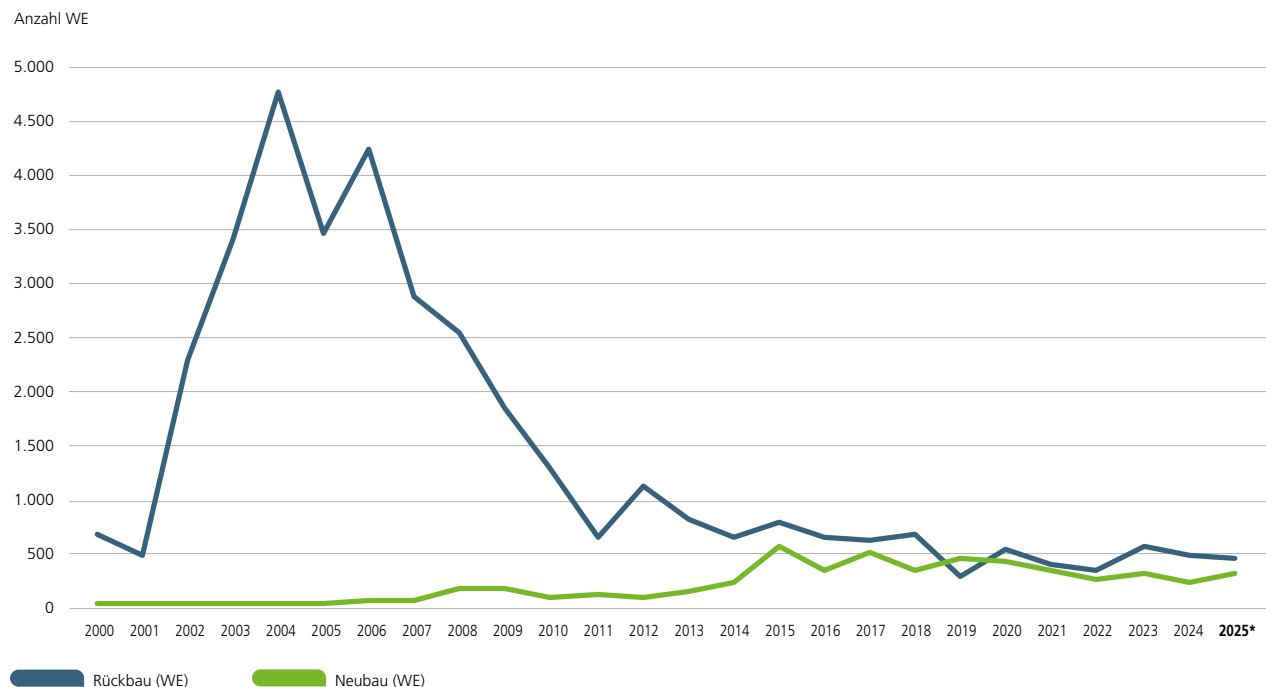
Für das Jahr 2025 sind mit 443 WE annähernd gleich viele Wohnungen für den Rückbau vorgesehen. Mittelfristig befinden sich in den Jahren im Zeitraum von 2026 bis 2030 in Summe rund 2.100 WE auf der Rückbauliste. Die weiterhin hohe Relevanz des Rückbaus verdeutlicht in erster Linie das Überangebot an Wohnungen in vielen Regionen Sachsens. Gleichzeitig zeugen die Zahlen, die letztlich eine Vernichtung von genossenschaftlichem Vermögen bedeuten, von einem immensen wirtschaftlichen Druck auf die Wohnungsgenossenschaften, der durch Leerstände letztlich verursacht wird. Umso entscheidender ist eine Fortführung der aktuellen Förderkonditionen im Bereich des Städtebaus sowie der Landesrückbauförderung. In den letzten Jahren konnte der

Leerstand nur aufgrund des umfangreichen Rückbaus auf dem Niveau von um die 8 % gehalten werden.

Der Teilrückbau ist derzeit nicht adäquat gefördert, sodass nur ein vollständiger Rückbau infrage kommt. Dieser setzt jedoch einen enormen Aufwand bei den Wohnungsgenossenschaften voraus, der sich aus Instandsetzungen der Ersatzwohnungen, Umzugskostenzuschüssen und vielem mehr zusammensetzt.

Seit der Wiedervereinigung haben die sächsischen Wohnungsgenossenschaften insgesamt 36.031 Wohnungen zurückgebaut und damit einen signifikanten Teil ihres Vermögens vernichtet. Gleichwohl waren diese Maßnahmen dringend erforderlich, um die wirtschaftliche Stabilität der Wohnungsgenossenschaften zu erhalten. Ohne den Rückbau würde der Leerstand der sächsischen Wohnungsgenossenschaften heute knapp 22 % betragen und hätte somit zahlreiche Unternehmen in den wirtschaftlichen Abgrund getrieben.

Abriss vs. Neubau



* Prognose der sächsischen Wohnungsgenossenschaften für das Geschäftsjahr 2025

10 BRANCHENBAROMETER

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

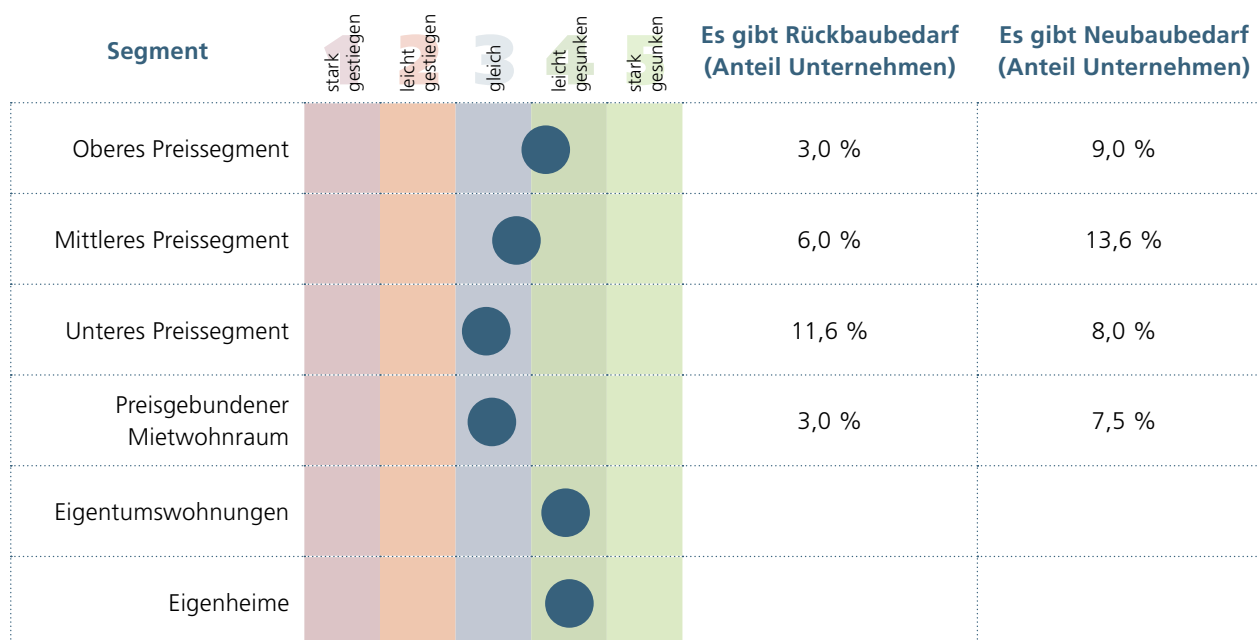
Demnach gehen die Unternehmen im Mittel davon aus, dass die Nachfrage nach hochpreisigen Wohnungen, Eigentumswohnungen und Eigenheimen eher leicht zurückgehen wird, während die Nachfrage nach günstigen und mittelpreisigen Wohnungen tendenziell leicht steigen könnte. Interessanterweise wird der Bedarf nach preisgebundenen Wohnungen leicht weniger stark gesehen als der Bedarf an niedrigpreisigen 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 bezahlbarer Wohnraum – auch ohne Preisbindung – angeboten werden kann.

Gleichzeitig sehen die Unternehmen bei niedrigem Mietwohnraum aber auch einen Rückbaubedarf. So gibt mehr als jedes neunte Unternehmen an, dass in diesem Segment ein Überangebot vorhanden ist. Neubaubedarf wird – wenn überhaupt – vor allem im mittleren Preissegment gesehen.

Bei der Einschätzung zur Entwicklung der Nachfrage nach einzelnen Wohnungsgrößen zeigt sich kein sehr deutlicher Trend. Im Mittel gehen die Unternehmen davon aus, dass die Nachfrage nach allen drei abgefragten Größenkategorien

Nachfrageentwicklung nach Preissegment



leicht ansteigen wird, wobei die Nachfrage nach größeren (Vierraumwohnungen und größer) und kleinen Wohnungen (bis Zweiraumwohnungen) tendenziell minimal stärker sein wird als die der Dreiraumwohnungen. Auch für den Neubau wird Bedarf bei allen Wohnungsgrößen gesehen. Der für Fa-

milienwohnungen angegebene geringe Rückbaubedarf zeigt zumindest, dass hier tendenziell eher eine Unterversorgung oder Deckung der Nachfrage vorliegt und kein Überangebot indiziert ist. Die Nachfrage nach vermieteten Einfamilien- oder Doppelhäusern wird leicht rückläufig erwartet.

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			●			5,5 %	10,1 %
3-Raum-Wohnung			●			7,0 %	11,1 %
4-Raum-Wohnung und größer			●			3,0 %	11,1 %
Vermietete Einfamilien- häuser/Doppelhaushälften			●			1,5 %	6,5 %



11 VSWG-GESCHÄFTSKLIMAINDEX

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

Basierend auf dem ifo Geschäftsklimaindex 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:

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

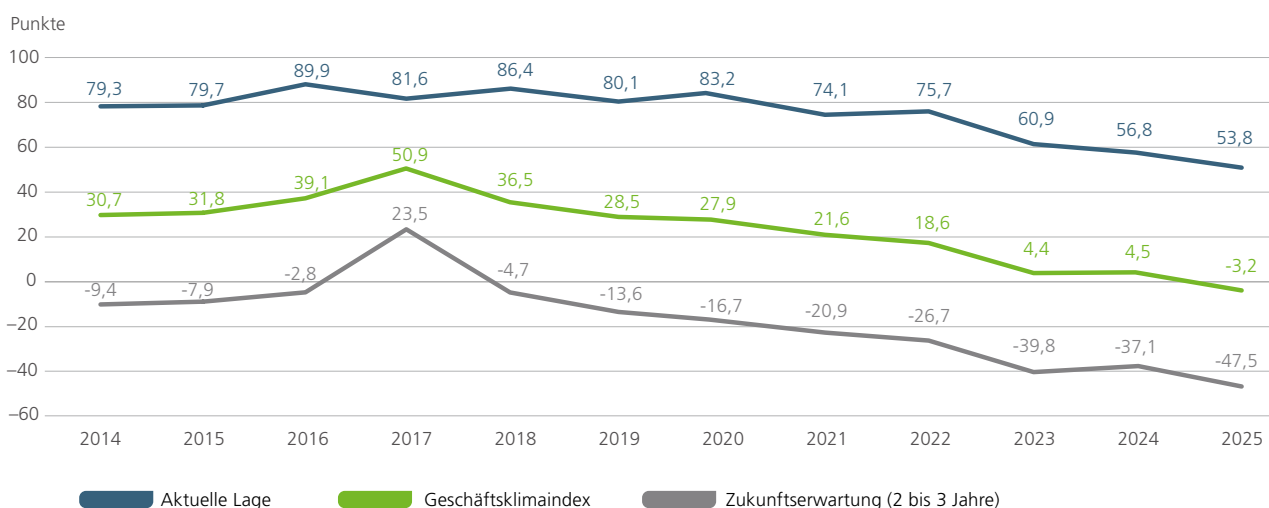
Für beide „Kategorien“ reicht die Skala von -200 (alle Unternehmen beurteilen die aktuelle bzw. zukünftige Lage sehr schlecht) bis +200 (alle Unternehmen beurteilen die aktuelle bzw. zukünftige Lage sehr gut). Ein Wert von 0 verdeutlicht, dass genauso viele Unternehmen positive wie

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.

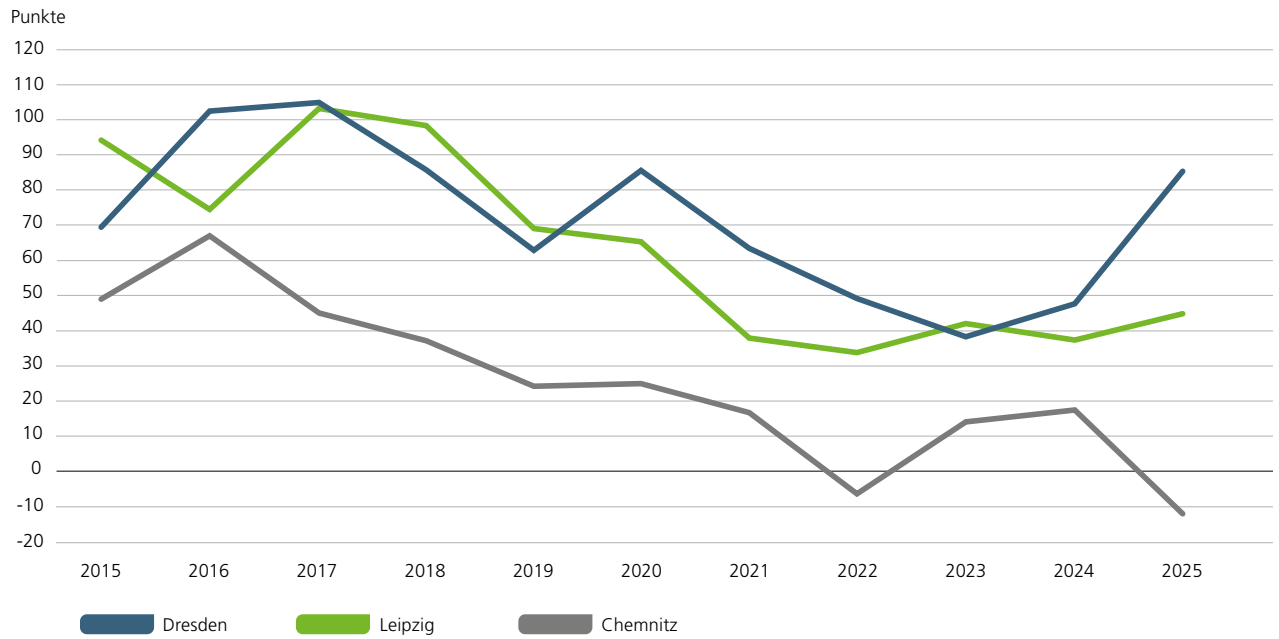
Für 2025 lässt sich für die sächsischen Wohnungsgenossenschaften ein sich deutlich eingetrübtes Geschäftsklima erkennen. Der Gesamtindex ist von 4,5 Punkten im Vorjahr auf -3,2 Punkte im aktuellen Jahr gefallen. Interessanterweise verschiebt sich die Beurteilung der aktuellen und zukünftigen Lage ein wenig. Dabei ist festzustellen, dass sich sowohl die Einschätzung der aktuellen Lage (53,8 Punkte, Vorjahr: 56,8 Punkte) als auch die Beurteilung zur zukünftigen Entwicklung (-47,5 Punkte, Vorjahr: -37,1 Punkte) verschlechtert haben. Insbesondere für die Zukunft sieht also die Mehrheit der Wohnungsunternehmen eine deutlich schlechtere Entwicklung.

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

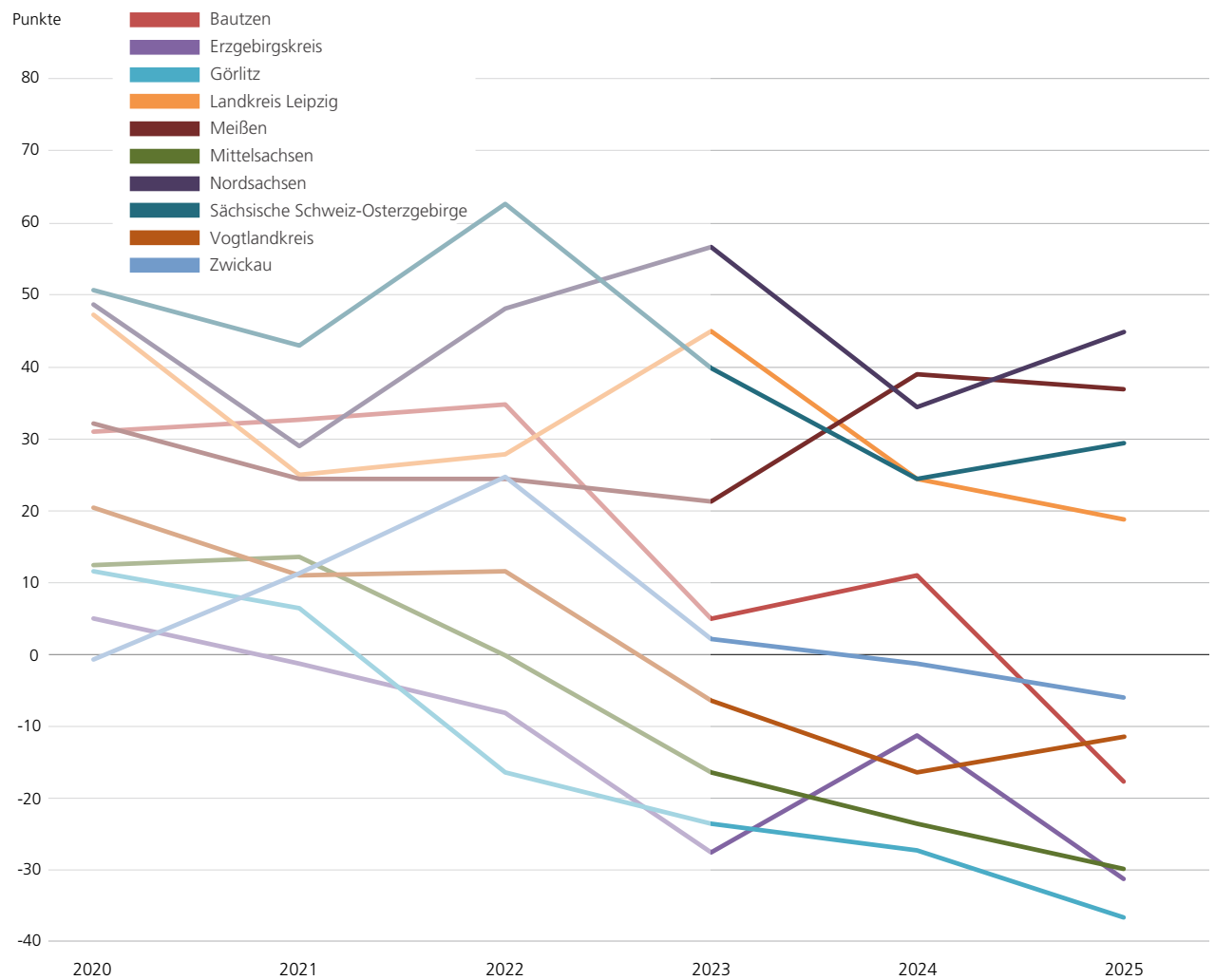
VSWG-Geschäftsklimaindex für die sächsischen Wohnungsgenossenschaften



Geschäftsklimaindex Kreisfreie Städte



Geschäftsklimaindex Landkreise



Das Geschäftsklima in den drei Städten Dresden, Leipzig und Chemnitz entwickelt sich erstmals nicht mehr parallel. Während sich das Geschäftsklima in Leipzig (85,7 Punkte) und noch deutlicher in Dresden (44,9 Punkte) verbessert hat, ist das Geschäftsklima in Chemnitz (-11,4 Punkte) gesunken und ist von einem positiven in einen negativen Wert übergegangen. Während sich in Dresden und Leipzig die wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen wie Leerstand und Nettokaltmiete sehr positiv entwickeln, kann in Chemnitz grundsätzlich keine Kennzahl für die Eintrübung des Geschäftsklimas identifiziert werden. Da das Geschäftsklima jedoch zur Hälfte auch von den Zukunftserwartungen geprägt wird, könnte unterstellt werden, dass die Unternehmen davon ausgehen, dass sich die positive Neuvermietung der letzten Jahre langsam rückläufig entwickelt

und mittelfristig wieder steigende Leerstände drohen könnten. Außerhalb der drei Großstädte zeigt sich ein eher konstantes bis leicht pessimistischeres Bild der Lage. Verbesserungen des Geschäftsklimas lassen sich in den Landkreisen Nordsachsen, Leipzig und dem Vogtlandkreis (wenngleich letzteres immer noch negativ ist) ablesen. Vor allem die unmittelbar an die zwei Großstädte angrenzenden Landkreise führen die Liste an. Eingetrübt und im negativen Bereich reihen sich die Landkreise Zwickau, Vogtland, Bautzen, Mittelsachsen, Erzgebirge und Görlitz ein. Insgesamt spiegelt das Geschäftsklima vor allem die Unsicherheit hinsichtlich der politischen Rahmenbedingungen, des steigenden Kostendrucks und der hohen Investitionsbedarfe in den nächsten Jahren wider.

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 31.12.2024 gemacht worden sind. Die bilanziellen Kennzahlen beziehen sich überwiegend auf den Bilanzstichtag 31.12.2023. Alle 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, 13, 28: © VSWG – Stefan Schulte

(Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG), Seite 6:

© Wohnungsbaugenossenschaft Einheit Bautzen eG,

Seite 9: © ClipDealer – fizkes, Seite 13: © ClipDealer –

paha_I, Seite 23: © ClipDealer – ilixe48

GESTALTUNG

Stefan Schulte

www.melchorf.de

DRUCK

Lößnitz Druck GmbH, Radebeul

Dresden, Mai 2025

