

ZENSUS 2022

Daten und Fakten über den sächsischen Wohnungsmarkt

EINLEITUNG



Politische Entscheidungen sollten stets auf Basis von Fakten basieren. Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. steht seit jeher für eine sachliche Auseinandersetzung mit dem sächsischen Wohnungsmarkt und dessen regionalen Besonderheiten. Aus diesem Grund führt der Verband umfangreiche Datenbanken, die jährlich fortgeschrieben werden. Gleichwohl gab es im politischen Kontext immer wieder Auseinandersetzungen und Zweifel am Datenmaterial des Verbandes, insbesondere weil diese im scheinbaren Widerspruch zur regionalen Statistik auf Basis von Fortschreibungen und eigenen statistischen Modellen standen.

Mit dem Zensus und insbesondere der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) erfolgt im Abstand von zehn Jahren eine wertvolle Erhebung zur aktuellen Wohnungsstruktur, einschließlich Anzahl, Größe, Ausstattung und Nutzung der Wohnungen. Da es in Deutschland kein einheitliches Verwaltungsregister gibt, das den Wohnungsbestand flächendeckend erfasst, ist die GWZ ein unverzichtbares Instrument zur Datenerhebung. Im Gegensatz zu den zwischenzeitlich durch einzelne Städte, Gemeinden oder Landkreise vorgelegten Daten, handelt es sich dabei um eine Vollerhebung. Dazu sind alle Gebäudeeigentümer gemäß Zensusgesetz verpflichtet, sich zu beteiligen.

Durch die Zuständigkeit des Statistischen Bundesamtes ist eine Unabhängigkeit gewährleistet, so dass mit dem Zensus 2022, der im Jahr 2024 veröffentlicht wurde, unzweifelhaft valide Datenstände vorliegen.

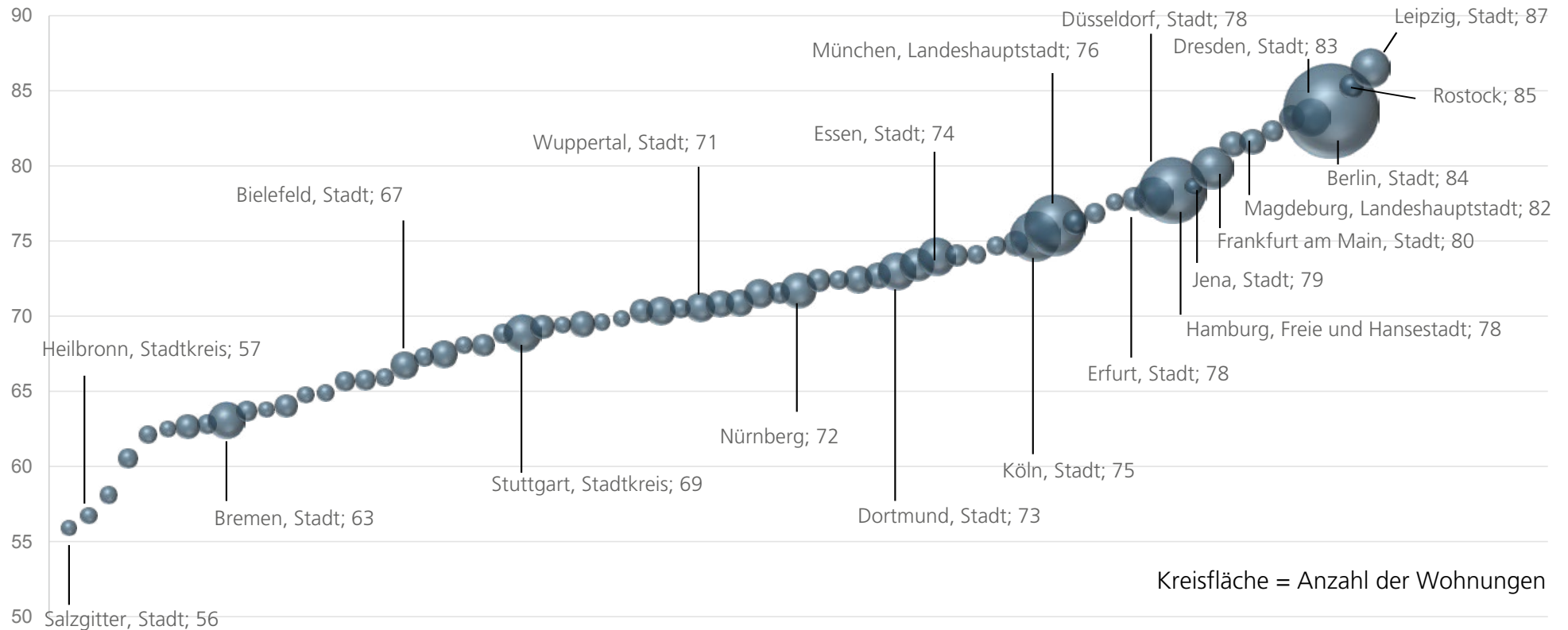
Nachfolgend haben wir die wichtigsten Erkenntnisse des Zensus sowie eine Einordnung in den bundesweiten Kontext zusammengestellt. Dabei geht es um die aktuelle Lage der Wohnungswirtschaft im Freistaat Sachsen. Zusätzlich haben wir die Zensusdaten die entsprechenden Daten der Mitglieder des VSWG gegenübergestellt, um die Übereinstimmung der Aussagen zu verdeutlichen.

Die Daten und Trends bieten eine gute Grundlage, um frei von Emotionen oder ideologischen Vorstellungen, die richtigen Leitplanken der Wohnungspolitik zu entwickeln. Und sie bestätigen unsere bisherige Einschätzung der wohnungswirtschaftlichen Lage im Freistaat und damit unsere Bedarfe und Forderungen, welche wir an Politik und Wirtschaft adressiert haben.

Ihre Mirjam Philipp

MIETERQUOTE

Mieterquote in %

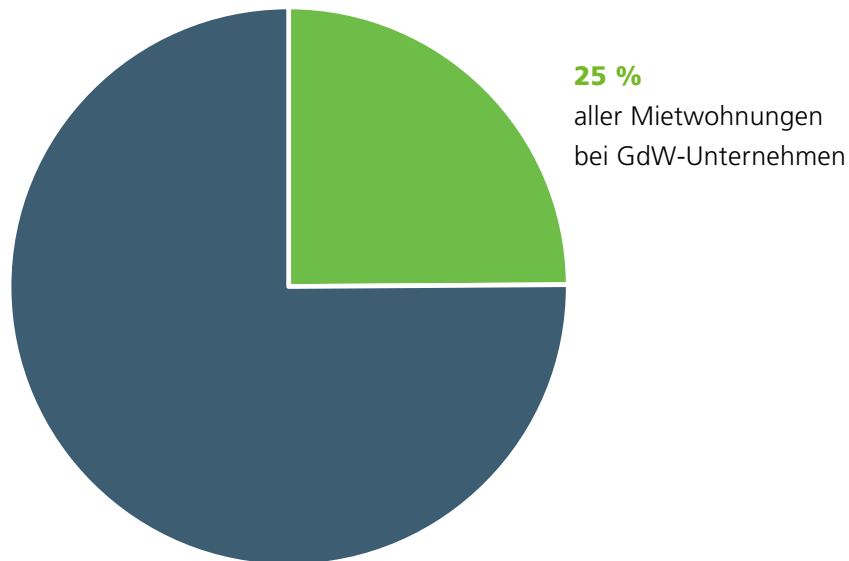


Sachsen verfügt im bundesweiten Vergleich über eine sehr niedrige Eigentumsquote. Im Umkehrschluss bedeutet dies eine überdurchschnittlich hohe Quote an Mietwohnungen bzw. Mietenden. Besonders deutlich wird dieser Trend in den sächsischen Städten. Leipzig hat mit 87 % die höchste Mieterquote unter allen Städten in Deutschland. Dresden liegt mit 83 % auf Platz vier. Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften verfügen sachsenweit über rund 295.000 Wohneinheiten (WE) und sind wesentliche Bestandhalter an Mietwohnungen.

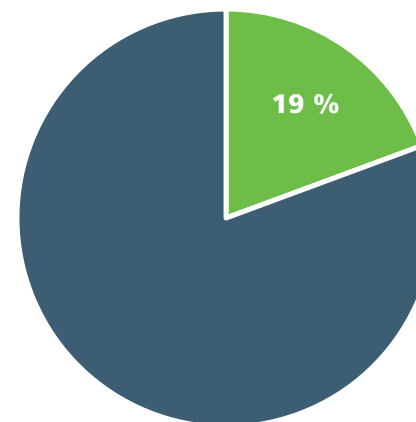
FAZIT: Der Mietwohnungsmarkt in Sachsen ist der zentrale Hebel für eine Versorgung der Bürgerinnen und Bürger mit bezahlbarem sowie bedarfsge-
rechtem Wohnraum. Auch wenn eine Förderung des Wohneigentums sinnvoll
ist, kann die Eigentumsquote nur sehr langsam steigen. Der Schwerpunkt
der Aktivitäten der Landesregierung muss daher auf den Mietwohnungs-
markt gerichtet sein.

ROLLE DER ORGANISIERTEN WOHNUNGSWIRTSCHAFT

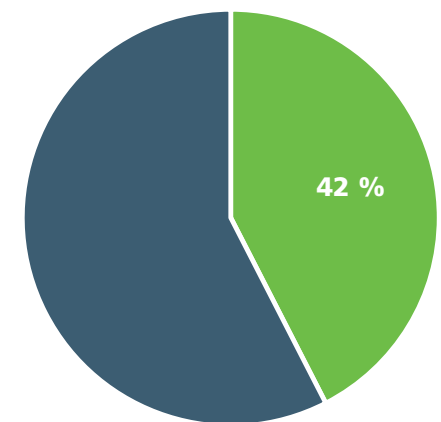
DEUTSCHLAND



WESTDEUTSCHLAND



OSTDEUTSCHLAND



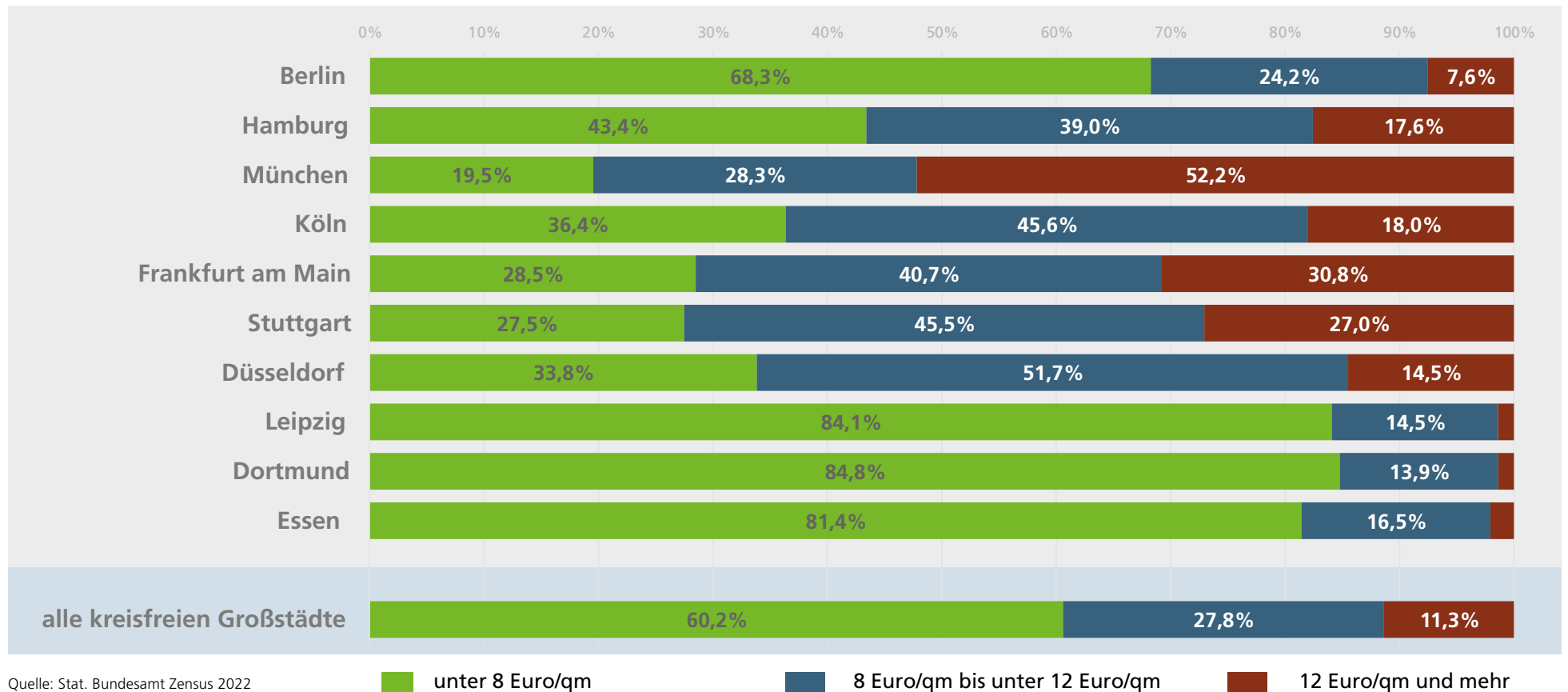
Die organisierte Wohnungswirtschaft, die durch den GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. vertreten wird, repräsentiert rund 25 % aller Mietwohnungen in Deutschland. Dabei ist der Anteil in Ostdeutschland besonders hoch. Die genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen bewirtschaften hier ca. 42 % aller Mietwohnungen. Der Anteil in Sachsen liegt mit 39 % nur minimal darunter. Auf die sächsischen Wohnungsgenossenschaften entfällt ein Anteil von rund 19 % aller Mietwohnungen im Freistaat.

FAZIT: Eine erfolgreiche Wohnraumversorgung und die Lösung der wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen in Sachsen können nicht ohne die sächsischen Wohnungsgenossenschaften erfolgen. Wir hoffen, die gute Zusammenarbeit mit der künftigen Landesregierung fortzusetzen und stehen jederzeit für den Austausch bereit.

Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG, Leipzig

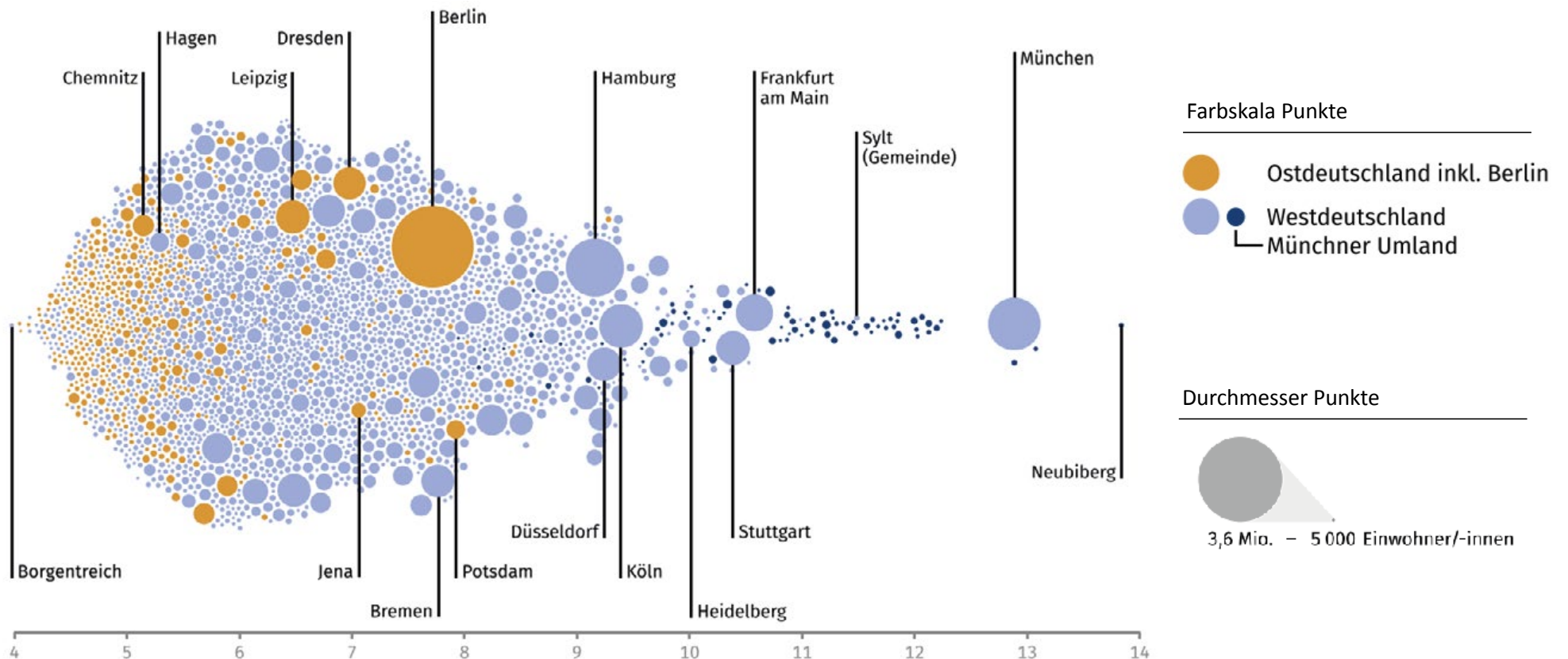


MIETPREISSEGMENTE



Die ostdeutschen Großstädte verfügen weiterhin im Vergleich zu westdeutschen Großstädten über sehr günstige Mieten. So liegt der Anteil an Mieten unter 8 EUR/m² in München bei nur 19,5 %, während er in Leipzig 84,1 % beträgt. Die Landeshauptstadt Dresden liegt geringfügig darunter. Demnach kann weiterhin in beiden Städten zu einem in Relation zum Einkommensniveau sehr günstigen Mietniveau

gewohnt werden. Das verdeutlichen auch die Daten der sächsischen Wohnungsgenossenschaften. Die durchschnittliche Miete der knapp 61.000 WE in Dresden beträgt zum 31.12.2023 nur 6,16 Euro/m²; in Leipzig beträgt die Miete bei den etwa 56.000 WE sogar nur 5,67 Euro/m²; in Chemnitz werden für die 22.400 WE 5,42 Euro/m² fällig.

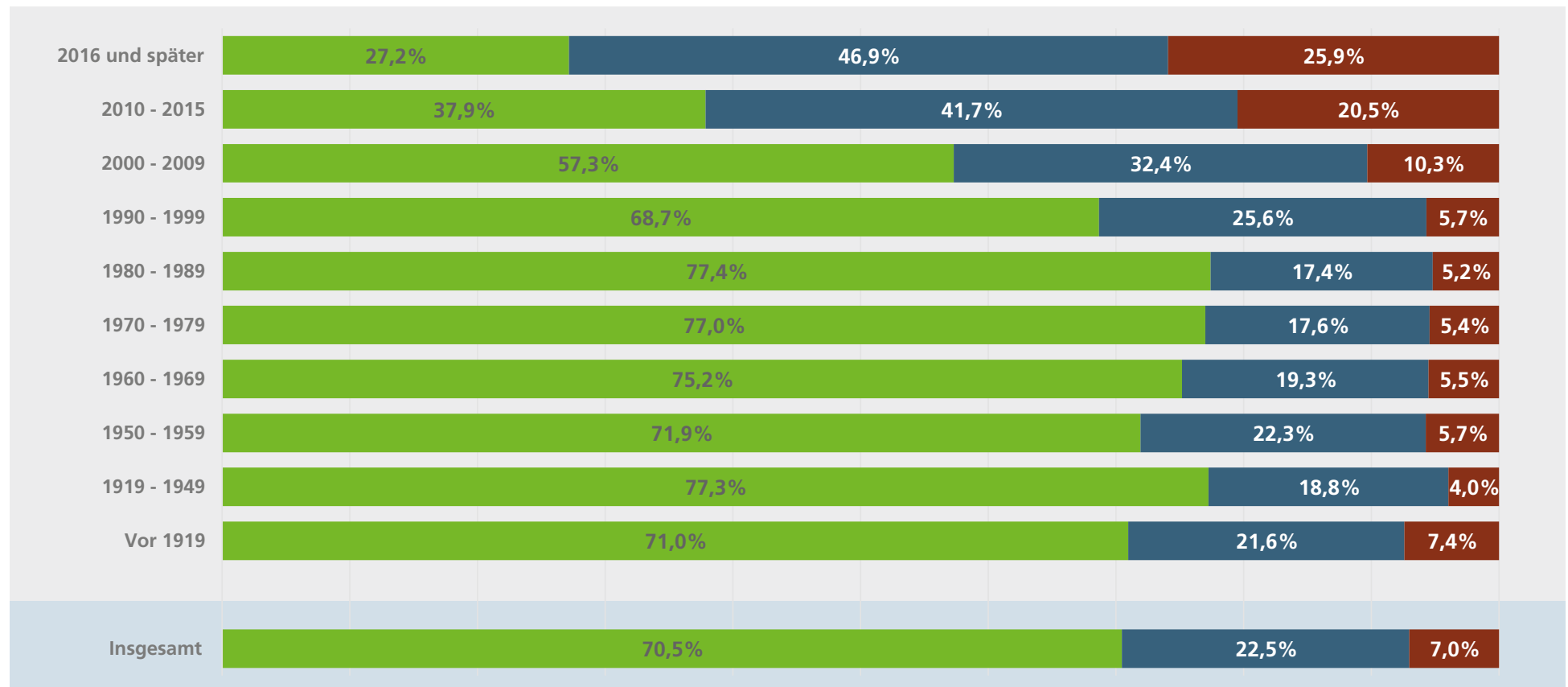


Auch bei den Städten über 5.000 Einwohner zeigt sich in ganz Ostdeutschland ein sehr günstiges Mietniveau. Das gilt entsprechend auch für Sachsen. Die Durchschnittsmiete der Bestände der sächsischen Wohnungsgenossenschaften – ohne Chemnitz, Dresden und Leipzig – beträgt nur 4,99 Euro/m².

FAZIT: Sachsen verfügt insgesamt über einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt, der es allen Bürgern ermöglicht, im Gebiet des Freistaates entsprechende Mietwohnungen zu einem bezahlbaren Niveau zu finden. Gleichwohl bedeutet dies natürlich nicht, dass alle Gebäudetypen, Lagen und Ausstattungen für

das entsprechende Mietniveau zu haben sind. Im Ergebnis hat Sachsen einen funktionierenden Wohnungsmarkt, der weder eine Mietpreisbremse noch eine Kappungsgrenze bedarf – auch nicht in Dresden und Leipzig. Weiterhin ist das Umland der drei Großstädte als wichtiges Potenzial zu verstehen. Dazu bedarf es nicht nur eine politische Aufmerksamkeit, sondern auch einen Fokus auf funktionierende Mobilitätsangebote zwischen dem ländlichen Raum, den Mittelstädten und den Großstädten. Eine wichtige Aufgabe der neuen Landesregierung muss es daher sein, den Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2013, der mittlerweile über zehn Jahre alt ist, grundlegend zu überarbeiten.

MIETNIVEAU NACH BAUALTER



Quelle: Stat. Bundesamt Zensus 2022

unter 8 Euro/qm

8 Euro/qm bis unter 12 Euro/qm

12 Euro/qm und mehr

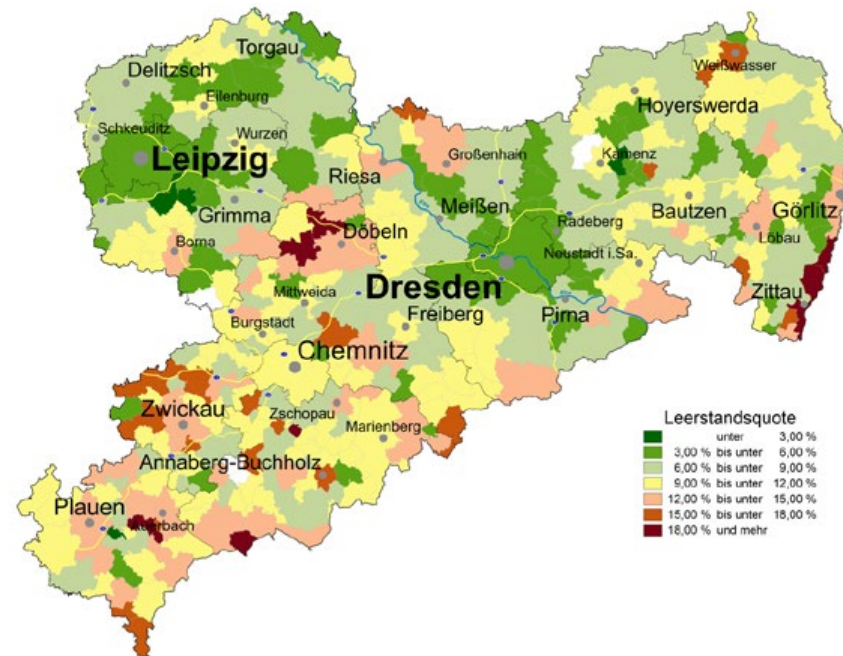
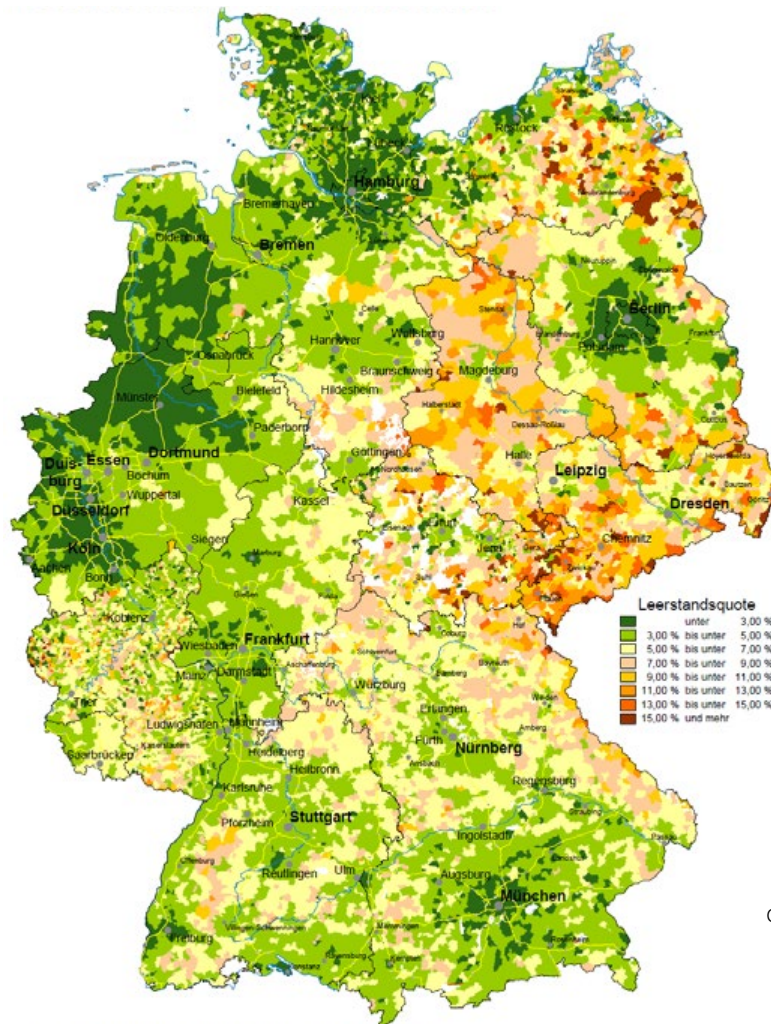
Sortiert man die Mietencluster nach Baualter, zeigt sich, dass Gebäude ab dem Jahr 2000 über im Mittel signifikant höhere Mieten verfügen. Das ist insofern nicht verwunderlich, als es sich hierbei um Neubau handelt, der von jeher höhere Mietpreise zur Folge hat als der Bestand. Mit zunehmendem Baualter haben die Mieten deutlich zugenommen, weil insbesondere die energetischen Anforderungen seit 2000 signifikant gestiegen sind und höhere Baukosten zur Folge haben; auch allgemeine Baupreissteigerungen schlagen zu Buche.

Die günstigsten Mieten lassen sich in den Baujahren 1960 bis 1989 erzielen sowie zwischen 1919 und 1949. Dabei handelt es sich zu einem großen Teil um die in der DDR errichteten Wohnungsbestände der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen. Die Baujahre 1960 bis 1990 machen bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften rund 80 % aller Bestände aus.

FAZIT: Die Siedlungsbauten der 1960er Jahre bis hin zu den Plattenbauten, die bis Ende der 1980er Jahre errichtet wurden, sind die zentrale Säule des Freistaates Sachsen, wenn es um bezahlbares und bedarfsgerechtes Wohnen geht. Die oftmals auch politisch motivierte Stigmatisierung dieser Bestände muss beendet werden; stattdessen müssen die Bestände als zentrales Gut auf dem Wohnungsmarkt verstanden und durch entsprechende Rahmenbedingungen und Förderangebote flankiert werden.

LEERSTAND

GESAMTLEERSTAND AUF GEMEINDEEBENE



Quelle: Statistisches Bundesamt Zensus 2022, eigene Berechnung

Leerstand ist ein bundesweites Thema. Auf der Darstellung der Leerstandskarten zeigt sich deutlich, dass Leerstand zwar in Ostdeutschland besonders auffällig ist, jedoch auch in zahlreichen alten Bundesländern relevant ist. Dabei handelt es sich nicht um ein rein ostdeutsches Problem, sondern eher um ein Stadt-Land-Gefälle. Auch die wirtschaftliche Entwicklung spielt dabei eine wichtige Rolle. Für Sachsen zeigt sich mit Ausnahme von Dresden und Leipzig sowie wenigen lokalen Ausnahmen, dass Leerstand ein ernstzunehmendes Risiko für Wohnungsunternehmen und andere Bestandshalter ist.

Doch auch für die beiden Großstädte zeigt sich eine Situation, die noch nicht als in Gänze angespannt bewertet werden kann. So liegt der Leerstand in Dresden bei 4,14 % und in Leipzig sogar bei 5,44 %. Beide Werte liegen somit deutlich oberhalb der Fluktuationsreserve von rund 3 %. Somit verdienen die Märkte zwar sicherlich ein besonderes Augenmerk, sind jedoch noch weit von Zuständen wie beispielsweise München, Frankfurt oder Köln entfernt. Dazu kommt, dass in beiden Großstädten das Umland noch deutliches Potenzial bietet. So zeigt sich, dass der Leerstand zum Teil wenige Kilometer vor den sächsischen Metropolen bereits bei 9 % und mehr liegt. In vergleichbaren westdeutschen Metropolen reichen diese Speckgürtel teilweise bis 100 km um die Städte herum.

FAZIT: Der Freistaat Sachsen braucht eine differenzierte Wohnraumpolitik und Wohnraumförderung. Während in den Großstädten vor allem der Neubau, Umwidmung, Aufstockung oder Nachverdichtung im politischen Fokus stehen sollten, braucht der ländliche Raum eine hohe politische Aufmerksamkeit, um attraktive Lebensbedingungen zu erhalten und somit zusätzlichen Abwanderungsdruck in die Großstädte zu verhindern. Konkret sollte der Freistaat die Wohnraumförderung inhaltlich fortführen (Schwerpunkt Modernisierung); dabei bedarf es jedoch flexibler (Landes-) Mittel, die frei von Belegungsbindungen sind. Der ländliche Raum hat ein Überangebot an Wohnungen aller Preisklassen. Belegungsbindungen führen hier am Ziel vorbei. Darüber hinaus braucht es individuelle Förderbausteine für Einzelmaßnahmen, Quartierslösungen und -gestaltungen (Grünanlagen, Spielplätze etc.) sowie energetische Lösungen, die den Menschen verdeutlichen, dass das Quartier bzw. die Region Zukunft hat. Darüber hinaus werden weiterhin auch Rückbaumaßnahmen notwendig sein, deren Förderung (v. a. im Rahmen des Landesrückbauprogramms) der Freistaat zwingend fortführen muss.

ANSPRECHPARTNER

Sven Winkler

Referent für Betriebswirtschaft, Besonderer Vertreter des Vorstands

Telefon: +49 351 80701-26

Mobil: +49 151 120377-13

E-Mail: winkler@vswg.de

Hinweis: Alle Daten und Grafiken basieren auf öffentlich zugänglichen Daten des Zensus 2022 sowie eigener Daten des Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG), die zum Teil gegenübergestellt wurden. Die Darstellung der Zensusdaten wurde durch den GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. oder durch den VSWG vorgenommen. Bei Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.