

Auf einen Blick: Analyse und Übersicht zur Kostenmiete

Dieses Dokument gibt einen kompakten Überblick über die wesentlichen Aspekte der Kostenmiete. Anhand der durchschnittlichen Nettokaltmiete aus dem Jahr 2025 werden die prozentuale Kostenverteilung sowie die einzelnen Kostenarten dargestellt und deren Bedeutung für die Mietkalkulation erläutert.¹

Viele Standardwohnungen in den Beständen unserer Mitglieder sind aufgrund der typisierten Bauweise rund 60 m² groß. Die Durchschnittnettokaltmiete unserer Wohnungsgenossenschaften in Sachsen betrug 5,75 Euro, d.h. sie ist bezogen auf das Geschäftsjahr 2025 um 13 Cent angestiegen. Ein wesentlicher Kostenfaktor sind hier die hohen Aufwendungen für eine zeitgemäße Instandsetzung, wenn die Wohnung nach langer Nutzungsdauer neu vermietet wird. Wohnungsgenossenschaften investieren allein rund ein Drittel der Nettokaltmiete in die Instandhaltung, um Qualitätsstandards zu halten!

Ausgehend von einer **60 m²-Wohnung mit 5,75 Euro/m²** teilt sich die Nettokaltmiete wie folgt auf:

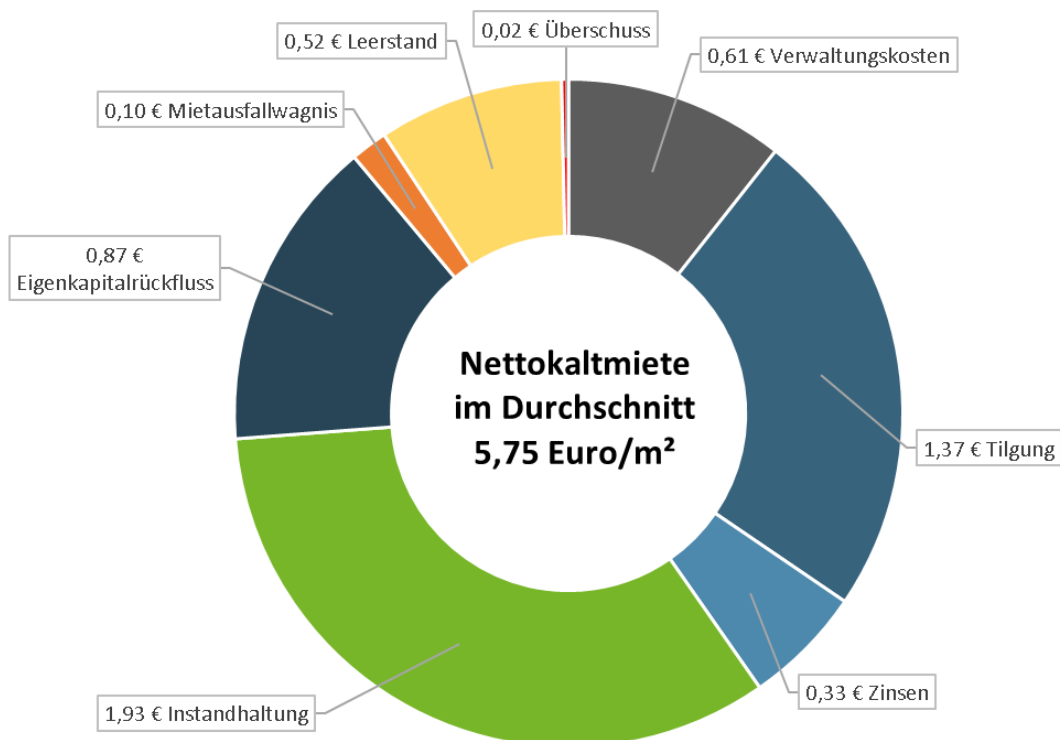


Abbildung 1: Kostenverteilung der durchschnittlichen Nettokaltmiete im Jahr 2025

¹ Die Auswertungen beziehen sich auf die Angaben des VSWG- Betriebsvergleichs 2024. Die dargestellten Ergebnisse beruhen teilweise auf Schätzungen und Hochrechnungen und können daher – abhängig von Größe, Region oder Zeitpunkt – Abweichungen aufweisen.

Instandhaltung: 1,93 Euro/m² und Monat: Im Jahr 2025 betragen die Instandhaltungen mittlerweile rund 23,05 Euro/m² jährlich. Gemäß den Prognosen wird der Wert im Jahr 2026 noch einmal um rund 0,64 Euro/m² auf 23,69 Euro/m² steigen. Setzt man diesen Wert in Relation zur Miete, zeigt sich, dass die Wohnungsgenossenschaften über ein Drittel der Nettokaltmiete in die Instandhaltung stecken müssen, um den Qualitätsstandard zu halten.

Tilgung 1,37 Euro/m² und Monat: Die Verschuldung der Unternehmen betrug im Schnitt 160 Euro/m² bei rund 10 % Tilgung. Aktuell ist eine schnelle Entschuldung festzustellen, da hohe Zinsänderungsrisiken bestehen und die wirtschaftlichen Unsicherheiten zum Abbau von Fixkosten führen.

Eigenkapitalrückfluss 0,87 Euro/m² und Monat: Das Eigenkapital ist im Durchschnitt mit 260 Euro/m² in der Bilanz stehend. Eigenkapital muss zurückfließen um Investitionen vornehmen zu können. Der Ansatz liegt hierbei bei ungefähr 4 %. Dies bedeutet aber, dass erst nach 25 Jahren der nächste Investitionszyklus beginnen kann, was wiederum Instandhaltungsinvestitionen bedeutet und nicht unbedingt Modernisierungsinvestition.

Leerstand 0,48 Euro/m² und Monat: Bei fast 9 % Leerstand im Schnitt bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften ist dies eine beachtliche Größe. Der Leerstand wird weiter zum wirtschaftlichen Problem. Bezogen auf 24.072 leerstehenden Wohnungseinheiten kostet der Leerstand die Genossenschaften rund 94,2 Mio. Euro pro Jahr, die sich aus 68,4 Mio. Euro entgangener Miete und 25,7 Mio. nicht umlagefähiger Betriebskosten ergeben.² Diese Kosten fehlen für wichtige Investitionen in Bestand und Neubau.

Verwaltung 0,61 Euro/m² und Monat: Die Kosten für Personal, Digitalisierung usw. stellen aufgrund der allgemeinen Kostensteigerungen eine stetig wachsende Größe dar.

Zinsen 0,33 Euro/m² und Monat: Ausgehend von einer durchschnittlichen Verschuldung von 160 Euro/m² und einem Zinssatz von 2,5 %. Allerdings hat sich der Zinssatz deutlich auf aktuell 3,5 bis 3,8 % erhöht in der Prolongation. Tendenz dieser Position ist also steigend.

Mietausallwagnis 0,10 Euro/m² und Monat: Insgesamt sind die Mietschulden bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften zum Ende des Geschäftsjahres 2025 mit 9,1 Mio. Euro relativ gering. Im Vergleich zum Vorjahr sind sie nur minimal um 0,1 Mio. Euro gestiegen. Jedoch ist ein Anstieg erkennbar, vor allem auch in Bezug auf die steigenden Betriebskosten. Dennoch betragen die Mietschulden in Bezug auf die Umsatzerlöse nur 0,6 %.

Überschuss 0,02 Euro/m² und Monat: Das bedeutet, dass bei einem durchschnittlichen Unternehmen kein Aufbau von Reserven für Investitionen z. B. in energetische Ertüchtigung möglich ist. Dies gilt vor allem für die Regionen in Sachsen, in denen ein großer Leerstand zu verzeichnen ist.

² vgl. VSWG-Jahresstatistik 2025, S.23f.