

AUF EINEN BLICK

Indikator	Einheit	2024	2025	Veränderung
Mitglieder VSWG				
Mitglieder gesamt	Anzahl	235	237	2
davon: Wohnungsgenossenschaften	Anzahl	199	199	0
davon: sonstige Rechtsformen	Anzahl	2	2	0
davon: Gastmitglieder	Anzahl	34	36	2
Wohnungsbestand				
Anzahl der Wohneinheiten	WE	294.091	293.425	-666
Neubau	WE	195	176	-19
Rückbau bzw. Teilrückbau	WE	464	375	-89
Bilanzsumme und Umsatzerlöse				
Bilanzsumme	Mrd. EUR	9,8	10,0	2,2 % *
Umsatzerlöse	Mrd. EUR	1,51	1,57	3,8 % *
Beschäftigte und Auszubildende				
Beschäftigte insgesamt	Personen	2.510	2.393	-117
davon: kaufmännische Mitarbeiter	Personen	1.662	1.602	-60
davon: Hausmeister/Handwerker etc.	Personen	611	554	-57
davon: hauptamtliche Vorstandsmitglieder	Personen	237	237	0
Ehrenamtliche Vorstandsmitglieder	Personen	300	319	+19
Auszubildende/Studierende	Personen	120	112	-8
Investitionen				
Gesamtinvestitionen	Mio. EUR	611,3	623,4	+2,0 % *
davon: Neubau	Mio. EUR	45,7	42,5	-7,0 % *
davon: Instandhaltung/-setzung	Mio. EUR	370,7	371,5	+0,2 % *
davon: Modernisierung	Mio. EUR	194,9	209,4	+7,4 % *
Vermietungssituation				
Leerstandsquote	%	8,3	8,2	-0,1 % *
Leerstehende Wohneinheiten	Anzahl	24.316	24.072	-244
Nutzungsgebühren und Betriebskosten				
Nettokaltmiete Wohnungsbestand	EUR/QM	5,62	5,75	2,3 % *
„Kalte“ Betriebskosten	EUR/QM	1,49	1,56	4,5 % *
„Warme“ Betriebskosten	EUR/QM	1,54	1,61	4,5 % *
Erlösschmälerungen und Mietschulden				
Mietausfälle insgesamt	Mio. EUR	78,5	74,2	-5,6 % *
davon wegen Leerstand	Mio. EUR	73,5	68,4	-6,9 % *
Mietschulden	Mio. EUR	9,0	9,1	+1,1 % *
Geschäftsklimaindex	Punkte	-3,2	3,5	+6,7

* Geringfügige Abweichungen können sich aus Rundungsdifferenzen zwischen den ausgewiesenen Vorjahreswerten und den intern verwendeten Berechnungswerten ergeben, haben jedoch keinen Einfluss auf die inhaltliche Interpretation der Ergebnisse.

INHALT

1	Überblick	4
2	Entwicklung der Mitglieder	6
3	Wohnungsbestand	8
4	Beschäftigte, Auszubildende und Studierende	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	VSWG-Geschäftsklimaindex	27
	Schlussbemerkung	30
	Impressum	31

1 ÜBERBLICK

Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften sind ein bedeutender Faktor auf dem sächsischen Wohnungsmarkt. Mit einem Wohnungsbestand von **293.425 Wohneinheiten** (WE) bewirtschaften die sächsischen Wohnungsgenossenschaften rund 21,0 % aller Mietwohnungen im Freistaat¹ und sind aufgrund ihres hohen Marktanteils ein wesentlicher Bestandteil des sächsischen Wohnungsmarktes. Rund 500.000 Menschen bieten die sächsischen Wohnungsgenossenschaften ein Zuhause.

Insgesamt verfügen die sächsischen Wohnungsgenossenschaften über eine **Bilanzsumme** von rund 10,0 Mrd. Euro (Vorjahr: 9,8 Mrd. Euro). Mit **Umsatzerlösen** in Höhe von 1,57 Mrd. Euro (Vorjahr 1,51 Mrd. Euro) erwirtschaften sie einen Anteil von 0,9 % am sächsischen Bruttoinlandsprodukt (168 Mrd. Euro²).

Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften beschäftigten 2.393 **Mitarbeiter** sowie 112 **Auszubildende und Studierende** und sichern Aufträge sowie Arbeitsplätze in vielen weiteren, die Wohnungswirtschaft flankierenden Branchen.

Die **Investitionen** der sächsischen Wohnungsgenossenschaften haben sich im Geschäftsjahr 2025 auf insgesamt 623,4 Mio. Euro (Vorjahr: 611,3 Mio. Euro) summiert. Dies entspricht einem Anstieg von 12,1 Mio. Euro bzw. 2,0 % gegenüber 2024. Die Baupreise steigen zwar deutlich langsamer als in den Jahren davor, haben sich aber im Jahr 2025 in Sachsen gleichwohl um 2,8 % (Erstellung Wohngebäude) bzw. 3,2 % (Instandhaltung) erhöht³. Somit lässt sich erkennen, dass die höheren Investitionen real zu leicht geringeren Bauleistungen geführt haben. Der Schwerpunkt der Investitionen liegt auf der Instandhaltung (371,5 Mio. Euro) und der Modernisierung (209,4 Mio. Euro). Der Neubau bleibt aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen weiterhin auf niedrigem Niveau (42,5 Mio. Euro).

Der **Leerstand** in den sächsischen Wohnungsgenossenschaften beträgt zum 31.12.2025 insgesamt 24.072 Woh-

nungen (Vorjahr: 24.316 WE). Damit ist der Leerstand im Jahr 2025 um 244 WE zurückgegangen. Prozentual ist die Leerstandsquote von 8,3 % auf 8,2 % minimal zurückgegangen. Der Rückgang des Leerstands ist in erster Linie auf Rückbaumaßnahmen (375 WE) sowie Stilllegungen (85 WE) zurückzuführen. Rechnet man diese Faktoren heraus, ergibt sich operativ ein Anstieg des Leerstands um knapp 220 WE. Zieht man die Leerstandsentwicklung der drei Großstädte ab, hätte sich der Leerstand im Jahr 2025 (ohne Rückbau und Stilllegung) um etwa 250 WE erhöht. Doch auch zwischen den Landkreisen gehen die Trends weiter auseinander. Besonders im „Speckgürtel“ der beiden Städte Dresden und Leipzig ist der Leerstand rückläufig, während im ländlichen Raum regional weitere Leerstandsanstiege zu verzeichnen sind.

Die in sächsischen Wohnungsgenossenschaften gezahlte **Nutzungsgebühr** (entspricht Nettokaltmiete) betrug im Dezember 2025 durchschnittlich 5,75 Euro/m² Wohnfläche. Damit ist sie gegenüber dem Vorjahr (5,62 Euro/m²) um 0,13 Euro oder 2,3 % 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. Unverändert sind auch Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen zu verzeichnen, die überwiegend mit dem Refinanzierungsbedarf von allgemeinen Kostensteigerungen zu begründen sind. Die Mieten sind weiterhin regional unterschiedlich. So liegt die Nettokaltmiete (Nutzungsgebühr) im Vogtlandkreis derzeit bei nur 4,66 Euro/m², während die durchschnittliche Nutzungsgebühr in der Landeshauptstadt Dresden bei 6,40 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 3,17 Euro/m² (Vorjahr: 3,03 Euro/m²)

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 13.03.2026

² Wert von 2025, vgl. Statistisches Landesamt, Kamenz: online abgerufen am 01.04.2026 unter <https://www.statistik.sachsen.de/html/bruttoinlandsprodukt-bruttowertschoepfung.html>

³ Vgl. Statistisches Landesamt 2025, abgerufen am 13.03.2026 unter Baupreise – Statistik – sachsen.de



monatlich gestiegen. Dabei betragen die Kosten für Heizung und Warmwasser 1,61 Euro/m² (Vorjahr: 1,54 Euro/m²) und die „kalten“ Nebenkosten 1,56 Euro/m² (Vorjahr: 1,49 Euro/m²).

Im Rahmen der Jahresstatistik erfolgte eine Abfrage zu den **Energieeffizienzklassen**. Die befragten Wohnungsgenossenschaften wurden gebeten, ihren Bestand in den Kategorien A+ bis H einzuordnen. Der Großteil an Wohnungen entfällt dabei auf die Energieeffizienzklasse B (32,6 %) und C (39,8 %). Weitere 18,2 % gehören zur Energieeffizienzklasse D. Fast 3 % der Wohnungen liegen in der Energieeffizienzklasse A oder höher (A+). Die restlichen 5,4 % verteilen sich auf die Energieeffizienzklasse E, F, G und H. Etwas mehr als 1 % der Wohnungen konnten bisher keiner Energieeffizienzklasse zugeordnet werden. Zusammenfassend zeigt sich, dass über 90 % der Wohnungen in den Energieeffizienzklassen B, C und D liegen und damit auf einen insgesamt guten energetischen Zustand des Wohnungsbestandes hinweisen. Dies wirkt sich insbesondere auch positiv im Hinblick auf die europarechtlichen Anforderungen an die Gebäudebeschaffenheit aus.

Die voraussichtlichen **Mietausfälle** im Jahr 2025 betragen 74,2 Mio. Euro (Vorjahr: 78,5 Mio. Euro). Im Verhältnis zu den Nettosollmieten beträgt der durchschnittliche Mietausfall 6,2 %. Insgesamt 92,3 % der Mietausfälle (68,4 Mio. Euro) resultieren aus leerstandsbedingten Erlösschmälerungen. Bezogen auf die rund 24.072 leerstehenden WE „kostet“ eine leerstehende Wohnung rund 3.913 Euro pro Jahr, die sich aus 2.844 Euro entgangener Miete und 1.069 Euro nicht umlagefähiger Betriebskosten ergeben.

Die bis zum 31.12.2025 aufgelaufenen Forderungen aus der Vermietung (**Mietschulden**) betragen 9,1 Mio. Euro und sind damit gegenüber dem Vorjahr (9,0 Mio. Euro) um 0,1 Mio. Euro minimal gestiegen. Damit setzt sich der seit dem Jahr 2022 zeigende 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 2025 wurden bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften insgesamt 176 Wohnungen neu errichtet. Das entspricht einem Rückgang der **Baufertigstellung** um 19 WE. Damit pendelt sich der Neubau auf einem tiefen Niveau zwischen 100 und 200 WE pro Jahr ein, nachdem zwischen 2015 bis 2021 jährlich zwischen 300 und 500 WE fertiggestellt wurden. Hintergrund sind vor allem die hohen Baukosten und die daraus zur Refinanzierung erforderlichen hohen Sollmieten von 15 Euro/m² und mehr.

Gleichzeitig ist der **Rückbau** weiterhin ein relevantes Thema und liegt mit Ausnahme des Jahres 2019 zahlenmäßig über dem Neubau. Auch im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2025 wurden 375 WE (Vorjahr: 464 WE) endgültig vom Markt genommen. Die weiterhin hohe Relevanz des Rückbaus – damit auch des Teilrückbaus – verdeutlicht in erster Linie das Überangebot an Wohnungen in vielen Regionen Sachsens. Gleichzeitig zeugen die Zahlen von einem immensen wirtschaftlichen Druck auf die Wohnungsgenossenschaften, der letztlich durch Leerstände verursacht wird.

Für 2026 lässt sich für die sächsischen Wohnungsgenossenschaften ein durchwachsendes Geschäftsklima erkennen. Der Gesamtindex ist von -3,2 Punkten im Vorjahr auf 3,5 Punkte im aktuellen Jahr gestiegen. Auch die Einschätzungen zur aktuellen und zukünftigen Lage haben sich verbessert. Die Beurteilung der aktuellen Lage liegt bei 54,8 Punkten (Vorjahr: 53,8 Punkte). Die Einschätzung der zukünftigen Lage steigt um 10,1 Punkte auf -37,4 Punkte (Vorjahr: -47,5 Punkte). Insgesamt bessert sich das Geschäftsklima leicht, auch wenn die Bewertung der zukünftigen Lage weiterhin im negativen Bereich liegt.

2 ENTWICKLUNG DER MITGLIEDER

Zum 31.12.2025 zählte der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) insgesamt 237 **Mitglieder** (Vorjahr: 235 Mitglieder). Neben den 199 Wohnungsgenossenschaften (Vorjahr: 199) nahezu ausschließlich aus Sachsen vertritt der VSWG unverändert jeweils ein Unternehmen in der Rechtsform einer Stiftung sowie eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Neben den ordentlichen Mitgliedern hatte der Verband zum Stichtag 36 **Gastmitglieder** und somit zwei Gastmitglieder mehr als im Vorjahr (34 Unternehmen).

Die rund 321.500 **Genossenschaftsmitglieder** sind mit einem **Geschäftsguthaben** von ca. 371 Mio. Euro an ihren Wohnungsgenossenschaften beteiligt. Somit ist das Verhältnis zwischen der Mitgliederzahl und der Zahl der Wohnungsein-

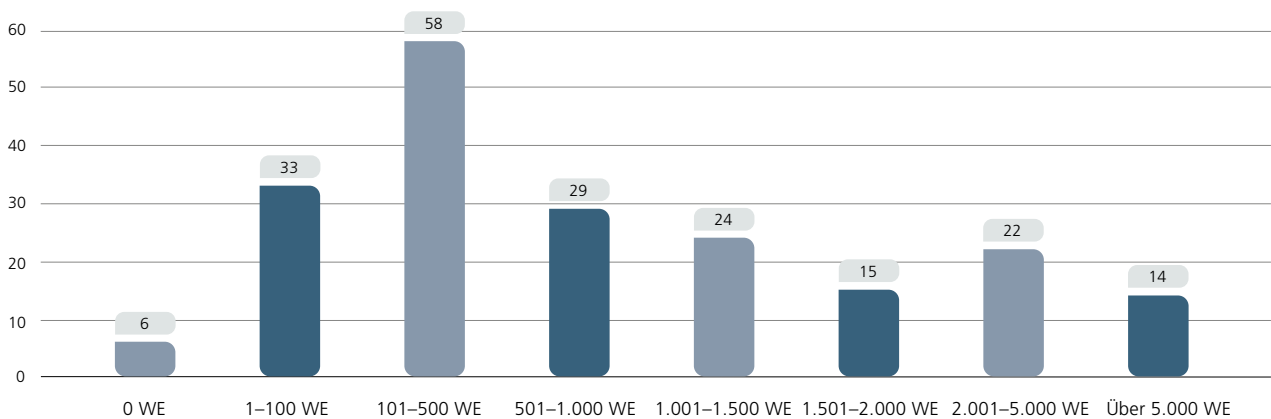
heiten (293.425 WE) relativ ausgeglichen. Die leicht höhere Zahl an Mitgliedern im Vergleich zum Wohnungsbestand resultiert aus ausziehenden Mietern, die ihre Anteile behalten. Ferner liegt die Zahl der Mitglieder bei Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtungen regelmäßig über der Zahl der Wohneinheiten.

Gruppirt 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 (15.632 WE). Auf der anderen Seite werden rund 44 % der Wohnungen (128.680 WE) von den 14 großen Wohnungsgenossenschaften (über 5.000 WE) verwaltet.

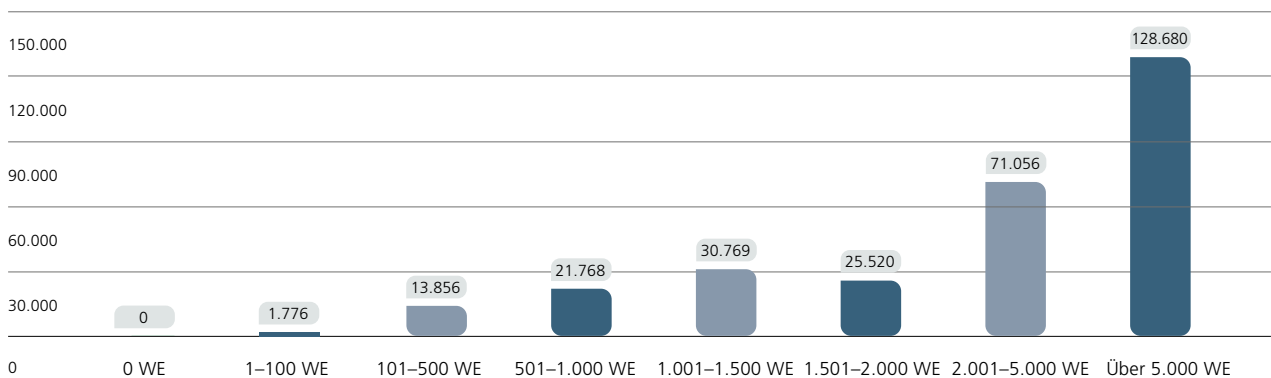


Gruppe		Anzahl Mitglieds- unternehmen	%	Anzahl Wohnungen	%
I	0 WE	6	3,0	0	0,0
II	1-100 WE	33	16,4	1.776	0,6
III	101-500 WE	58	28,9	13.856	4,7
IV	501 – 1.000 WE	29	14,4	21.768	7,4
V	1.001 – 1.500 WE	24	11,9	30.769	10,5
VI	1.501 - 2.000 WE	15	7,5	25.520	8,7
VII	2.001 – 5.000 WE	22	10,9	71.056	24,2
VIII	Über 5.000 WE	14	7,0	128.680	43,9
	Summe	201	100,0	293.425	100,0

Unternehmensgrößenklassen nach Anzahl der Unternehmen



Unternehmensgrößenklassen nach Anzahl der Wohnungen



Insgesamt verfügen die sächsischen Wohnungsgenossenschaften über eine **Bilanzsumme** von rund 10,0 Mrd. Euro (Vorjahr: 9,8 Mrd. Euro). Mit **Umsatzerlösen** in Höhe von

1,57 Mrd. Euro (Vorjahr: 1,51 Mrd. Euro) erwirtschaften sie einen Anteil von rund 0,9 % am sächsischen Bruttoinlandsprodukt (168 Mrd. Euro⁴).

⁴ Wert von 2025, vgl. Statistisches Landesamt, Kamenz: online abgerufen am 01.04.2026 unter <https://www.statistik.sachsen.de/html/bruttoinlandsprodukt-bruttowertschoepfung.html>

3 WOHNUNGSBESTAND

Zum Jahresende 2025 verwalteten die sächsischen Wohnungsgenossenschaften einen **Bestand von 293.425 Wohneinheiten** (korrigierter Vorjahreswert: 294.038 WE). Dabei standen 289 Zugängen insgesamt 902 Abgänge gegenüber. Zusätzliche Wohnungen ergaben sich dabei durch Neubau (176 WE), Käufe (13 WE) sowie sonstige Gründe (100 WE). Eine Reduktion des Wohnungsbestandes ergab sich durch Rückbau (375 WE), Verkäufe (84 WE) und sonstige

Gründe wie z. B. die Zusammenlegung von Wohnungen oder Stilllegungen (443 WE).

Mit ihrem selbstverwalteten Wohnungsbestand bewirtschaften die sächsischen Wohnungsgenossenschaften rund 21,0 % aller Mietwohnungen im Freistaat⁵ und sind aufgrund ihres hohen Marktanteils ein wesentlicher Bestandteil des sächsischen Wohnungsmarktes.

Wohnungsbestand zum 31.12.2024	294.091
+ Korrektur Vorjahreswerte	- 53
Wohnungsbestand zum 31.12.2024	294.038
+ Zugänge	289
davon: Neubau von Wohnungen	176
davon: Käufe	13
davon: Sonstige Gründe	100
- Abgänge	902
davon: Rückbau	375
davon: Verkauf von Wohnungen	84
davon: Sonstige Gründe (Stilllegung, Zusammenlegung etc.)	443
Wohnungsbestand zum 31.12.2025	293.425

Die **durchschnittliche Wohnungsfläche** beträgt 59,28 m² (Vorjahr: 59,14 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 108 m² pro Einheit handelt es sich allerdings eher um kleine Gewerbeeinheiten. Das Kerngeschäft ist und bleibt also die

Wohnungsvermietung. Zusätzlich gehören den Wohnungsgenossenschaften rund 60.000 **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 5.300 **Wohnungen für Dritte (Fremdverwaltung)**. Der Großteil davon entfällt auf die im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes (AHG) entstandenen Eigentumswohnanlagen und die Geschäftsbesorgung für eigentumsorientierte Genossenschaften.

⁵ 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 09.03.2026

4 BESCHÄFTIGTE, AUSZUBILDENDE UND STUDIERENDE

In den sächsischen Wohnungsgenossenschaften sind insgesamt 2.393 Personen (Vorjahr: 2.510) **angestellt bzw. beschäftigt**. Darunter befinden sich 237 hauptamtliche Vorstandsmitglieder, 1.602 Mitarbeiter im kaufmännischen bzw. Verwaltungsbereich sowie 554 Hausmeister, Gärtner oder Handwerker. In etwa jeder fünfte Mitarbeiter ist in Teilzeit tätig.

Von den insgesamt 556 bestellten **Vorstandsmitgliedern** sind 237 hauptamtlich und 319 ehren- bzw. nebenamtlich tätig. Unter Berücksichtigung der 293.425 eigenen und 5.265 für Dritte verwalteten Wohnungen betreut jeder der 2.393 Beschäftigten im Durchschnitt rund 125 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 43 Mitgliedsunternehmen wird der Nachwuchs der Wohnungswirtschaft ausgebildet. Im Rahmen der betrieblichen Ausbildung werden derzeit 83 **Auszubildende** beschäftigt. Die überwiegende Zahl der Auszubildenden (76) wird zu Immobilienkaufleuten ausgebildet. Weiterhin engagieren sich die sächsischen Wohnungsgenossenschaften als Praxispartner für die Ausbildung von 29 **Studierenden**.



5 INVESTITIONEN

Die Investitionen der sächsischen Wohnungsgenossenschaften haben sich im **Geschäftsjahr 2025** auf insgesamt 623,4 Mio. Euro (Vorjahr: 611,3 Mio. Euro) summiert. Dies entspricht einem Anstieg von 12,1 Mio. Euro bzw. 2,0 % gegenüber 2024. 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 2025 in Sachsen um 2,8 % (Erstellung Wohngebäude) bzw. 3,2 % (Instandhaltung) erhöht⁶. Somit lässt sich erkennen, dass die höheren Investitionen real zu leicht geringeren Bauleistungen geführt haben.

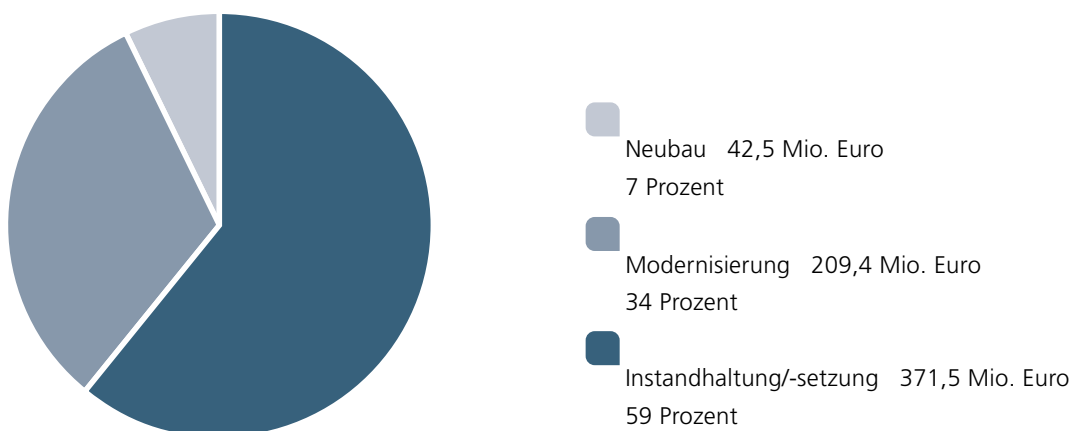
Die Aufwendungen für die **Instandhaltung** machten mit rund 60 % den größten Anteil an den Gesamtinvestitionen im Jahr 2025 aus. Insgesamt belaufen sich die Kosten für die Instandhaltung auf rund 371,5 Mio. Euro und liegen damit um 800.000 Euro bzw. 0,2 % leicht über dem Vorjahreswert (Vorjahr: 370,7 Mio. Euro). Dieser Wert spiegelt weiterhin den steigenden Instandhaltungsbedarf durch die aktuelle Sanierungswelle (ca. 30 Jahre nach der ersten großen Sanierungswelle Anfang der 90er-Jahre) wider. Zudem zeugt der Wert von einem Generationswechsel in den Wohnungen. Zum Teil werden Wohnungen frei, die 30 oder mehr Jahre an denselben Mieter vermietet waren. Eine Wiedervermietung erfordert dabei ein Bündel an Maßnahmen, das sich nicht selten auf 30.000 bis 60.000 Euro pro Wohnung summiert,

um die Wohnung saniert und modernisiert an eine neue Generation von Mietern – oft auch junge Familien – zu vermieten.

Den größten Anstieg gegenüber dem Vorjahr verzeichneten **Modernisierungen**, die um 14,5 Mio. Euro bzw. 7,4 % auf 209,4 Mio. Euro (Vorjahr: 194,9 Mio. Euro) gestiegen sind. Damit läuft die Modernisierung nach wie vor auf konstant hohem Niveau weiter. Deutlich zurückgegangen sind die Investitionen für den **Neubau**. Mit 42,5 Mio. Euro haben die Mitgliedsgenossenschaften im Jahr 2025 nur rund 7,0 % bzw. 3,2 Mio. Euro weniger investiert als im Vorjahr (45,7 Mio. Euro). Damit spiegeln sich die seit Jahren sinkenden Neubauszahlen 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 2026** planen die Mitgliedsunternehmen, die Investitionen auf ein Niveau von 756,8 Mio. Euro deutlich zu steigern. Das entspricht einem Anstieg von 133,4 Mio. Euro oder 21,4 %. Der größte Zuwachs wird bei den Investitionen in den Neubau erwartet. Diese sollen um rund 53,1 Mio. Euro bzw. 125 % auf 95,6 Mio. steigen und damit deutlich über dem Vorjahreswert (42,5 Mio. Euro) liegen. Darin zeigt sich eine leichte Stabilisierung des Bauklimas.

Anteil der Investitionen 2025



⁶ Vgl. Statistisches Landesamt 2025, abgerufen am 13.03.2026 unter Baupreise – Statistik – sachsen.de

Neben grundsätzlich wieder besser kalkulierbaren Bau- preisen – trotz weiterhin bestehender Unsicherheiten in der globalen Wirtschaft – tragen insbesondere Förderimpulse sowie nachgeholte Investitionsentscheidungen dazu bei, dass Neubauprojekte wieder verstärkt umgesetzt werden. Festzuhalten bleibt aber, dass sich die Baukosten weiter auf einem hohen Niveau bewegen.

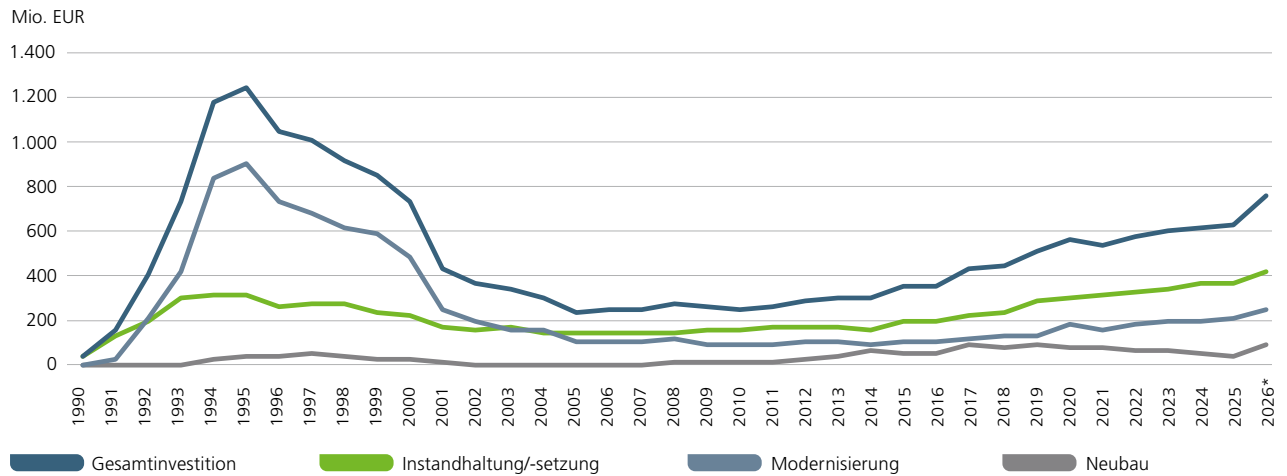
Neben den Investitionen in den Neubau werden Instandhaltungen 2026 ebenfalls auf deutlich höherem Niveau erwartet. Diese werden letztlich vor allem durch den Lebenszyklus der Bauteile bestimmt und können nur in begrenztem Umfang „verschoben“ werden. Mit 412,1 Mio. Euro liegt der erwartete Betrag um 40,6 Mio. Euro über dem bisherigen Wert und spiegelt die steigenden Instandhaltungsbedarfe, eine

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	42,5	371,5	209,4	623,4
2026*	95,6	412,1	249,1	756,8

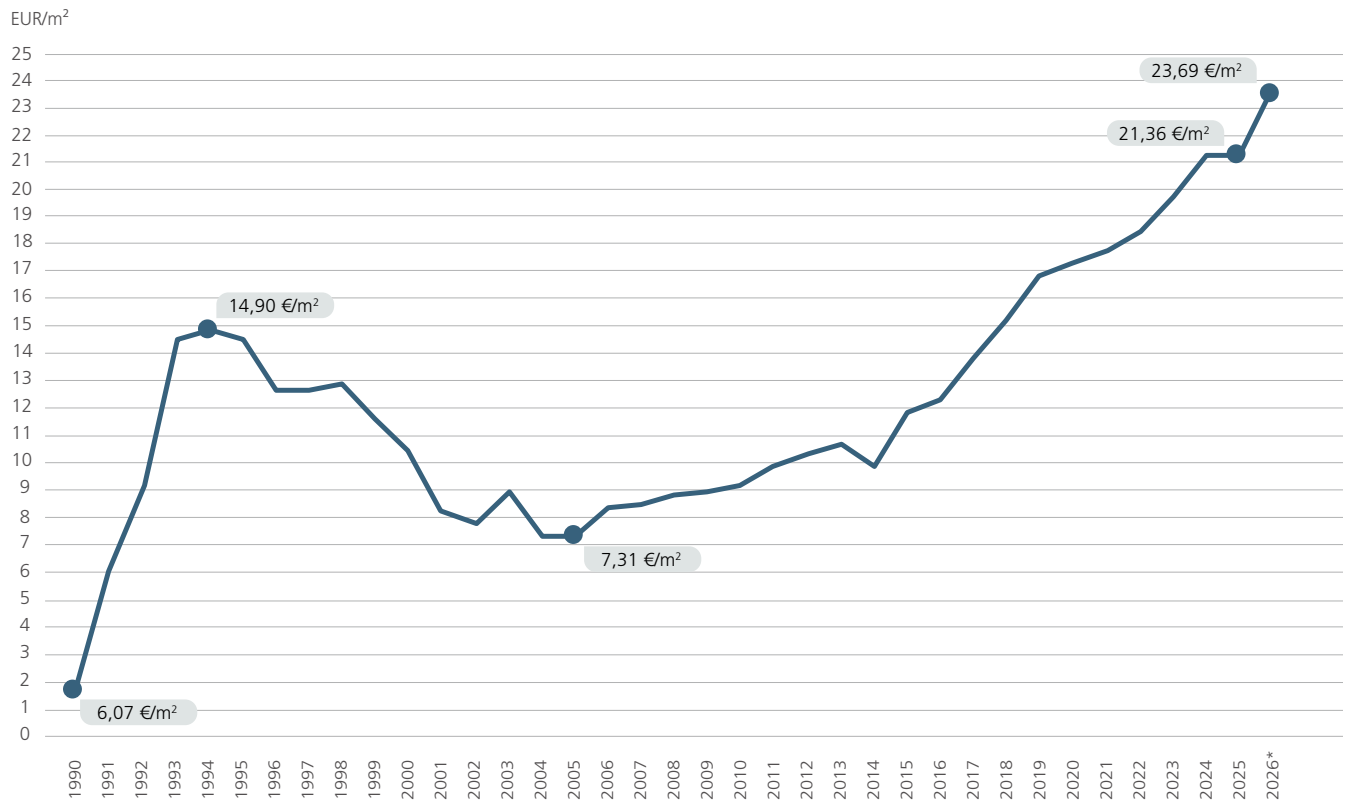
* Prognose der sächsischen Wohnungsgenossenschaften für das Geschäftsjahr 2026

Investitionsentwicklung



* Prognose der sächsischen Wohnungsgenossenschaften für das Geschäftsjahr 2026

Investitionen zur Instandhaltung/-setzung je Quadratmeter Wohnfläche



* Prognose der sächsischen Wohnungsgenossenschaften für das Geschäftsjahr 2026

steigende Zahl an (vor allem altersbedingten) Mieterwechseln sowie steigende Baukosten wider. Auch bei den Modernisierungsprojekten ist 2026 mit einem deutlichen Anstieg von

rund 40,3 Mio. Euro auf 249,1 Mio. Euro Investitionen zu rechnen. Die höheren Anstiege können unter anderem mit der Realisierung zahlreicher Projekte, die im Rahmen des

Landesprogramms Richtlinie preisgünstiger Mietwohnraum (RL pMW) gefördert werden, begründet werden.

Im Jahr 2025 sind die **Instandhaltungen** pro m² um fünf Cent gestiegen und betragen mittlerweile 21,36 Euro/m² jährlich (Vorjahr: 21,31 Euro/m²). Gemäß den Prognosen wird der Wert im Jahr 2026 noch einmal um rund 2,33 Euro/m² auf 23,69 Euro/m² steigen. Bereits im Jahr 2025 kostete somit eine durchschnittliche Genossenschaftswohnung (59,28 m²) im Durchschnitt 1.266 Euro Instandhaltungskosten pro Jahr. Setzt man diesen Wert in Relation zur Miete, zeigt sich, dass

die Wohnungsgenossenschaften rund 31,0 % der Nettokaltmiete in die Instandhaltung stecken müssen, um den Qualitätsstandard zu halten.

Seit der Wiedervereinigung im Jahr 1990 haben die sächsischen Wohnungsgenossenschaften rund 18,0 Milliarden 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 und stärkt somit die regionale Wirtschaft.



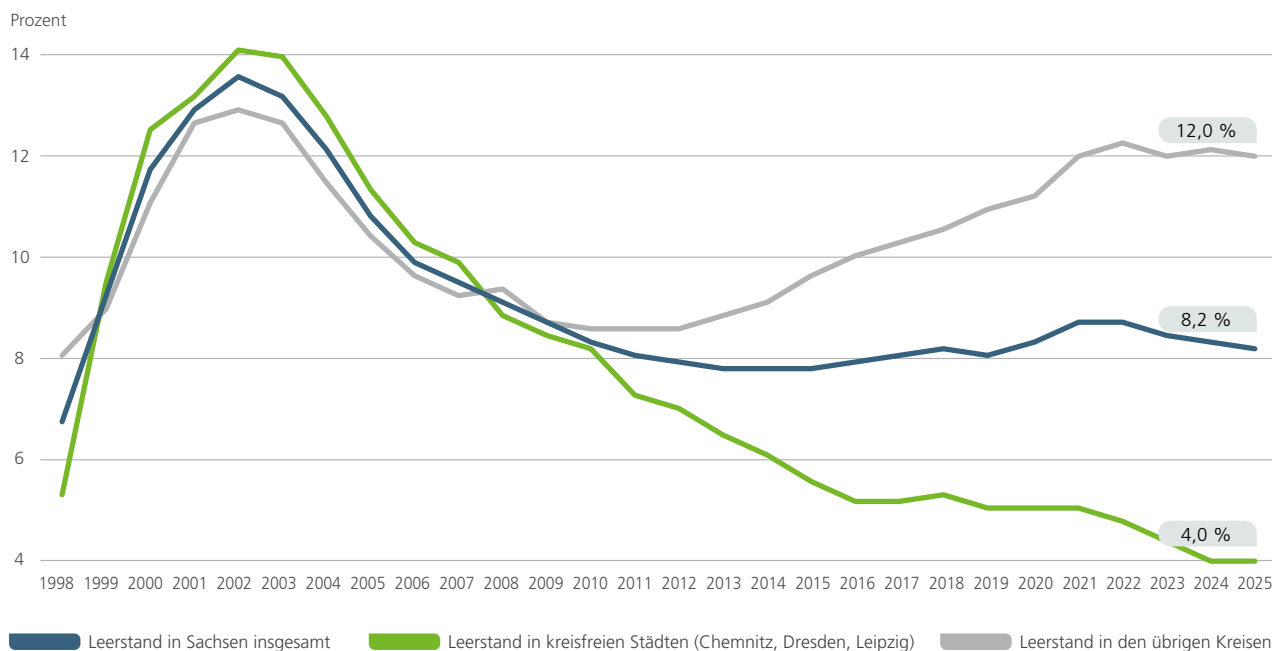
6 VERMIETUNGSSITUATION (LEERSTAND)

Der Leerstand in den sächsischen Wohnungsgenossenschaften beträgt zum 31.12.2025 insgesamt 24.072 Wohnungen (Vorjahr: 24.316 WE). Damit ist der Leerstand im Jahr 2025 um 244 WE zurückgegangen. Prozentual ist die Leerstandsquote leicht von 8,3 % auf 8,2 % gesunken.

Der Rückgang des Leerstands ist in erster Linie auf Rückbaumaßnahmen (375 WE) sowie Stilllegungen (85 WE) zurückzuführen. Rechnet man diese Faktoren heraus, ergibt

sich operativ ein Anstieg des Leerstands um knapp 220 WE. Rechnet man die Leerstandsentwicklung der drei Großstädte raus, hätte sich der Leerstand im Jahr 2025 (ohne Rückbau und Stilllegung) um etwa 250 WE erhöht. Doch auch zwischen den Landkreisen gehen die Trends weiter auseinander. Besonders im „Speckgürtel“ der beiden Städte Dresden und Leipzig ist der Leerstand eher rückläufig, während im ländlichen Raum zum Teil weitere Leerstandsanstiege zu verzeichnen sind.

Entwicklung des Leerstands nach kreisfreien Städten und übrigen Kreisen



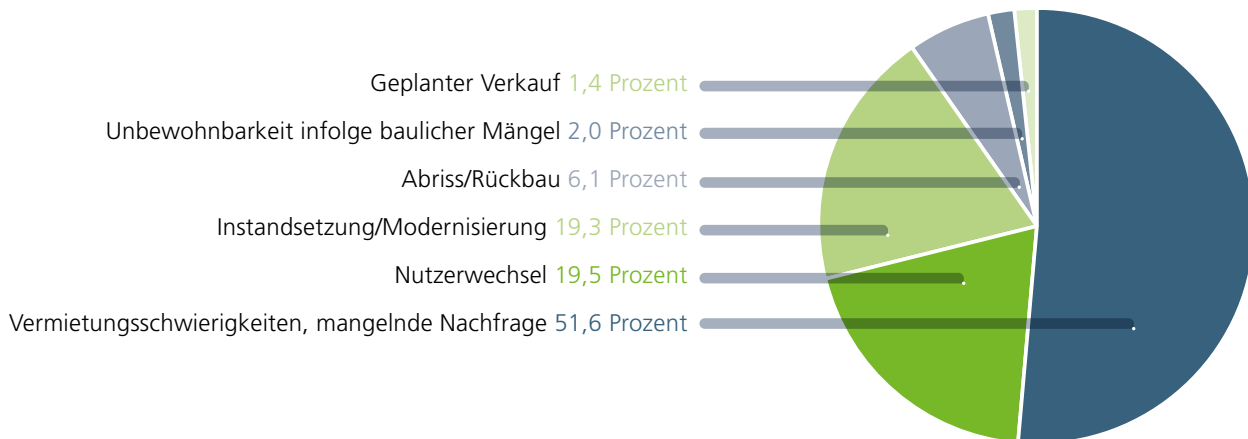
Beleuchtet man die Leerstandsgründe, zeigt sich, dass die größte Zahl der Wohneinheiten aufgrund von mangelnder Nachfrage leer steht (12.433 WE). Auf den Nutzerwechsel und Instandhaltungen bzw. Modernisierungen entfallen jeweils rund 4.700 WE. Darüber hinaus werden fast 1.500 Wohnungen bewusst nicht wiedervermietet, weil perspektivisch ein Rückbau geplant ist.

Somit machen die kurzfristigen Effekte (Nutzerwechsel, Instandsetzung, geplanter Verkauf) insgesamt 40,2 % des Leerstandes aus. Dahingegen handelt es sich bei 59,8 % des Leerstandes um langfristige Ursachen (Vermietungsschwierigkeiten, Rückbau, Unbewohnbarkeit), die Zeichen eines Überangebots auf einigen Teilmärkten des Wohnungsmarktes sind.

Aufteilung des Leerstandes

	2024	2025	Anteil 2025
Vermietungsschwierigkeiten, mangelnde Nachfrage	11.386	12.433	51,6 %
Nutzerwechsel	4.138	4.685	19,5 %
Instandsetzung/Modernisierung	4.028	4.650	19,3 %
Sonstige Gründe/Ohne genannte Gründe*	2.742	-	-
Abriss/Rückbau	1.594	1.476	6,1 %
Unbewohnbarkeit infolge baulicher Mängel	350	492	2,0 %
Geplanter Verkauf	78	337	1,4 %
Summe Leerstand	24.316	24.072	100,0 %

* Kategorie wird ab 2025 nicht mehr abgefragt



Kreis	2025			2024		
	Wohnungs- bestand	Leerstand absolut	Leerstands- quote	Wohnungs- bestand	Leerstand absolut	Leerstands- quote
	WE	WE	Prozent	WE	WE	Prozent
Kreisfreie Städte	139.050	5.598	4,0	139.184	5.617	4,0
Chemnitz, Stadt	22.329	1.315	5,9	22.386	1.399	6,2
Dresden, Stadt	60.824	1.846	3,0	60.765	1.480	2,4
Leipzig, Stadt	55.897	2.437	4,4	56.033	2.738	4,9
Bautzen, Landkreis	21.871	2.574	11,8	21.894	2.490	11,4
Bautzen	11.041	1.660	15,0	11.035	1.618	14,7
Hoyerswerda	6.680	534	8,0	6.691	491	7,3
Kamenz	4.150	380	9,2	4.168	381	9,1
Erzgebirgskreis	18.082	2.661	14,7	18.174	2.783	15,3
Annaberg	3.596	333	9,3	3.596	383	10,7
Aue-Schwarzenberg	6.311	1.188	18,8	6.374	1.162	18,2
Mittlerer Erzgebirgskreis	3.548	573	16,1	3.553	562	15,8
Stollberg	4.627	567	12,3	4.651	676	14,5
Görlitz	17.407	2.330	13,4	17.425	2.275	13,1
Görlitz	5.727	242	4,2	5.739	256	4,5
Löbau-Zittau	7.678	1.399	18,2	7.682	1.334	17,4
NOL	4.002	689	17,2	4.004	685	17,1
Leipzig	9.618	817	8,5	9.626	885	9,2
Leipziger Land	6.166	745	12,1	6.174	772	12,5
Muldentalkreis	3.452	72	2,1	3.452	113	3,3
Meißen	10.598	1.240	11,7	10.733	1.347	12,6
Meißen	3.539	171	4,8	3.545	172	4,9
Riesa-Großenhain	7.059	1.069	15,1	7.188	1.175	16,3

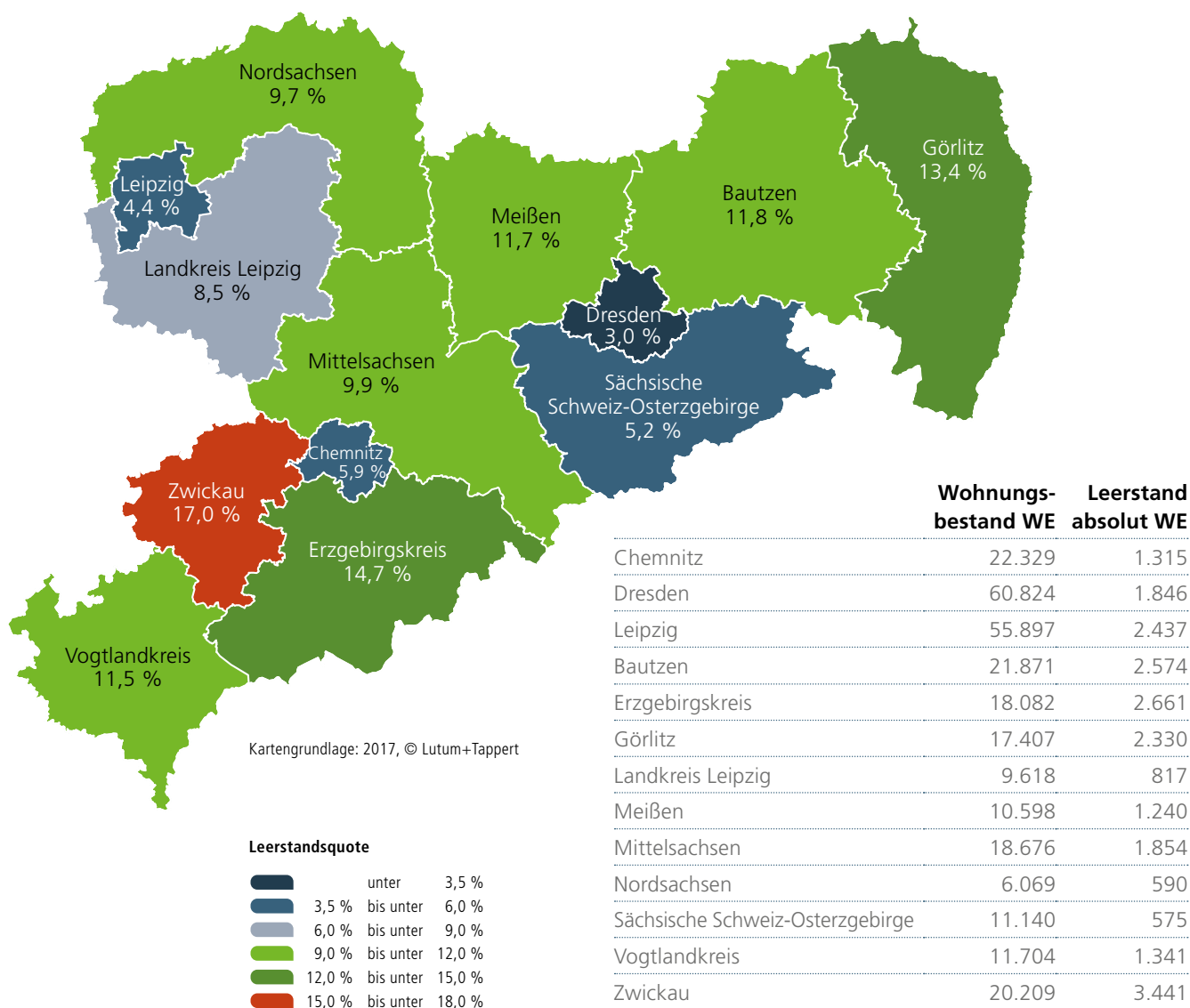
Kreis	2025			2024		
	Wohnungs- bestand	Leerstand absolut	Leerstands- quote	Wohnungs- bestand	Leerstand absolut	Leerstands- quote
	WE	WE	Prozent	WE	WE	Prozent
Mittelsachsen	18.676	1.854	9,9	18.758	1.948	10,4
Döbeln	3.765	342	9,1	3.765	357	9,5
Freiberg	8.012	594	7,4	8.035	664	8,3
Mittweida	6.899	918	13,3	6.958	927	13,3
Nordsachsen	6.069	590	9,7	6.103	611	10,0
Delitzsch	3.179	313	9,8	3.234	336	10,4
Torgau-Oschatz	2.890	277	9,6	2.869	275	9,6
Sächsische Schweiz- Osterzgebirge	11.140	575	5,2	11.137	595	5,3
Sächsische Schweiz	5.382	345	6,4	5.382	357	6,6
Weißeritzkreis	5.758	230	4,0	5.755	238	4,1
Vogtlandkreis	11.704	1.341	11,5	11.713	1.297	11,1
Plauen, Stadt	4.475	431	9,6	4.479	415	9,3
Vogtlandkreis	7.229	910	12,6	7.234	882	12,2
Zwickau	20.209	3.441	17,0	20.321	3.363	16,5
Chemnitzer Land	7.542	1.113	14,8	7.506	1.050	14,0
Zwickau, Stadt	8.328	1.446	17,4	8.388	1.460	17,4
Zwickauer Land	4.339	882	20,3	4.427	853	19,3
Sonstige (z. T. außerhalb Sachsens)	9.001	1.051	11,7	9.023	1.105	12,2
Summe	293.425	24.072	8,2	294.091	24.316	8,3

Die **Fluktuationsquote** im Jahr 2025 beträgt durchschnittlich 6,6 % und ist somit um 0,2 % gesunken. Dennoch ist die Bandbreite sehr groß und reicht von unter 1 % bis über 11 %. Die in einigen Unternehmen gestiegenen Fluktuationsraten sind Ausdruck der demografischen Struktur der Mieterschaft. Rechnet man die Fluktuationsrate um, ergibt sich eine **durchschnittliche Nutzungsdauer** von 15,2 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 2025 eine **Wiedervermietungsquote** der Wohnungen von 96,7 %. Das

bedeutet, dass im vergangenen Jahr nicht jede Wohnung, die durch Kündigung frei wurde, wieder vermietet werden konnte. Gleichwohl gibt es weiterhin große Unterschiede zwischen den drei Städten, in denen die Wiedervermietungsquote bei 99,1 % lag, während die Quote außerhalb der drei Städte bei nur 94,1 % lag. Auffällig ist jedoch, dass die Wiedervermietungsquote quasi flächendeckend unter 100 % lag und der absolute Leerstand somit ansteigt. Jedoch unterscheiden sich die Gründe: Während der Leerstand in den drei Großstädten zum Teil bewusst akzeptiert wird, um größere Bauprojekte zu ermöglichen (z. B. um Ersatzwohnungen für die betroffenen Mieter vorzuhalten), ist die geringe Wiedervermietungsquote im ländlichen Raum eher ein Ausdruck des demografischen Wandels, der die Regionen ausdünn.

Leerstand nach Landkreisen



7 MIETE UND BETRIEBSKOSTEN

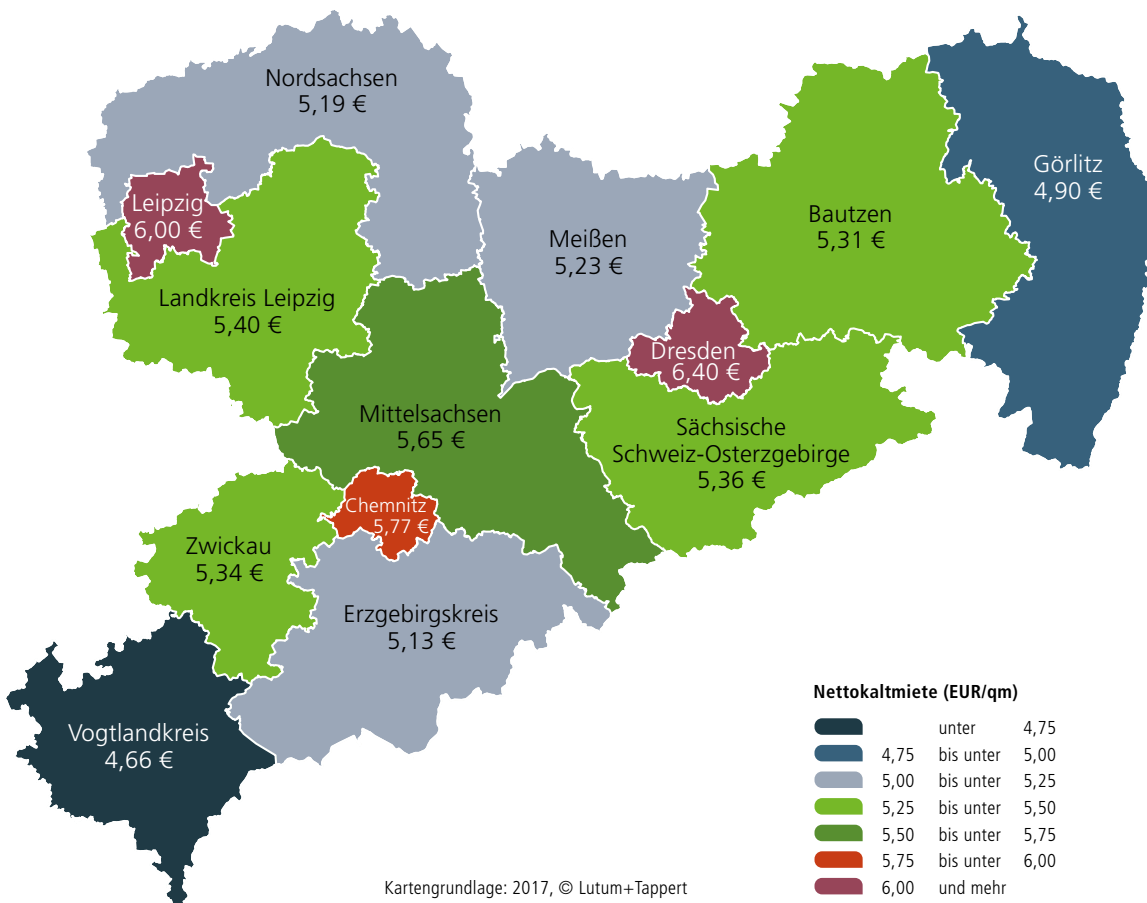
Die durchschnittlichen Mieten (bei Wohnungsgenossenschaften „Nutzungsgebühr“ genannt) und Betriebskosten werden jährlich auf Basis der Miete und der Vorauszahlungen für Dezember des jeweiligen Jahres berechnet.

Die in sächsischen Wohnungsgenossenschaften **gezahlte Nutzungsgebühr** (entspricht Nettokaltmiete) betrug im Dezember 2025 durchschnittlich 5,75 Euro/m². Damit ist sie gegenüber dem Vorjahr (5,62 Euro/m²) um 0,13 Euro oder 2,3 % 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 Woh-

nungsgenossenschaften gezwungen, Kostensteigerungen in Form von Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis weiterzugeben. Insgesamt liegt die Mietsteigerung aber nur im Bereich der sächsischen Inflationsrate von 2,2 %⁷.

Insgesamt variieren die Mieten im Freistaat sehr stark. Während die günstigsten Mieten weiterhin im Vogtlandkreis mit 4,66 Euro/m² monatlich zu finden sind, kostet eine durchschnittliche Bestandswohnung in Dresden 6,40 Euro/m². Bezogen auf eine durchschnittliche Wohnung von 59,28 m² beträgt die monatliche Kaltmiete somit zwischen 276 Euro und 379 Euro. Das Delta liegt also bei rund 103 Euro pro Monat und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht (Vorjahr: 99 Euro). Somit können die sächsischen Wohnungsgenossenschaften weiterhin für sich in Anspruch nehmen, dass man unabhängig vom Ort bezahlbar wohnen kann.

Durchschnittliche Nettokaltmiete nach Landkreisen



⁷ Vgl. Statistisches Landesamt, Verbraucherpreisindex, Stand 09.01.2026, abgerufen am 18.03.2026 unter <https://www.statistik.sachsen.de/html/verbraucherpreise.html>

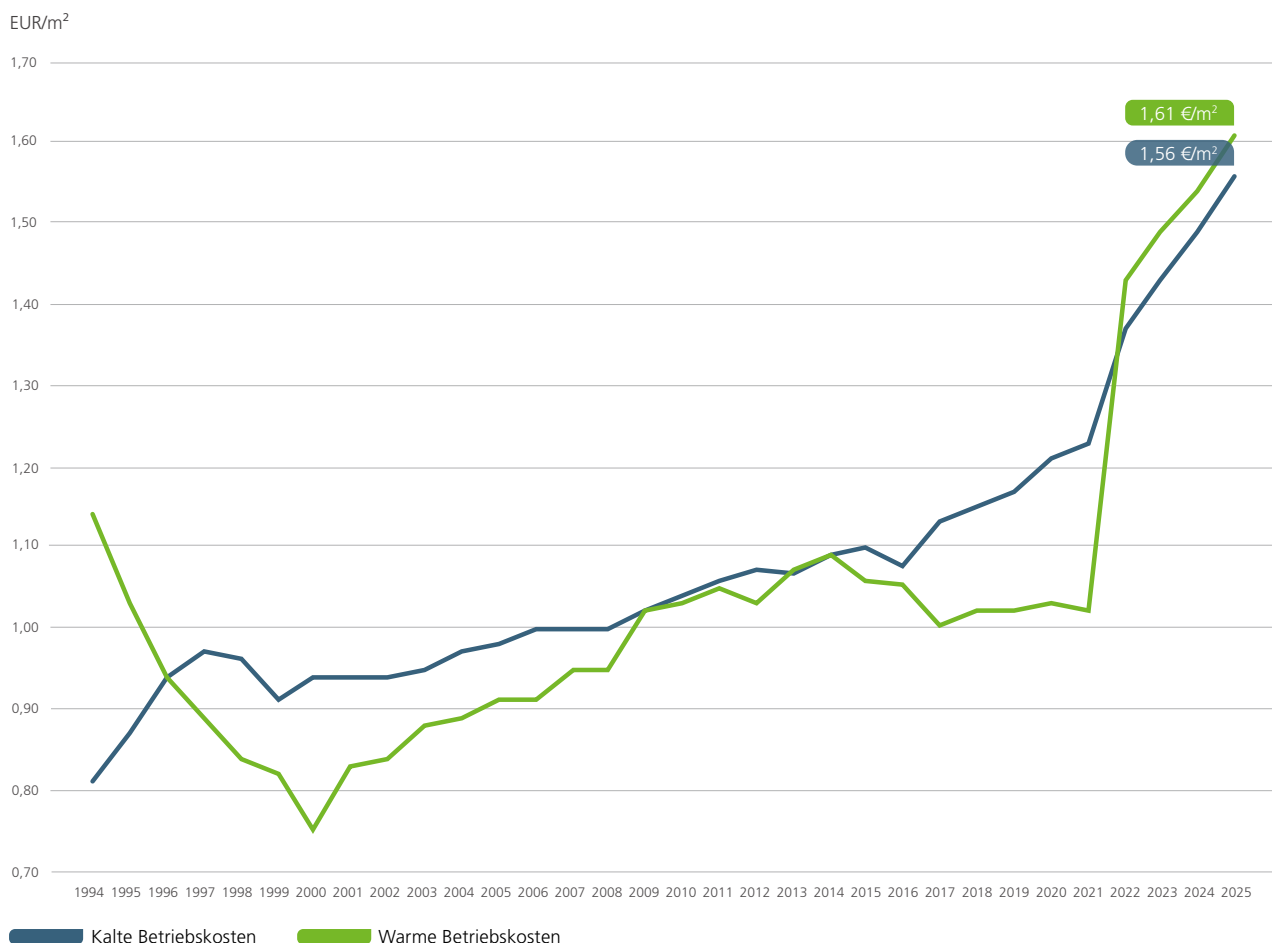
Die Betriebskosten, die umgangssprachlich auch als „2. Miete“ bezeichnet werden, haben sich im Jahr 2025 nur moderat erhöht. Die Kosten für die „kalten Betriebskosten“ (Wasser, Abwasser, Müll, Grünpflege, Grundsteuer etc.) haben sich um 7 Cent auf 1,56 Euro/m² (Vorjahr: 1,49 Euro/m²) erhöht; die „warmen Betriebskosten“, welche die Kosten für Heizung und Warmwasser ausdrücken, sind ebenfalls geringfügig um 7 Cent auf 1,61 Euro/m² (Vorjahr: 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).

Die gesamten Wohnkosten für eine sächsische Genossenschaftswohnung sind damit um 27 Cent bzw. 3,1 % auf 8,92 Euro/m² (Bruttowarmmiete) gestiegen. Eine durchschnittliche Wohnung kostet damit inklusive aller Neben- und Heizkosten 528,78 Euro monatlich.

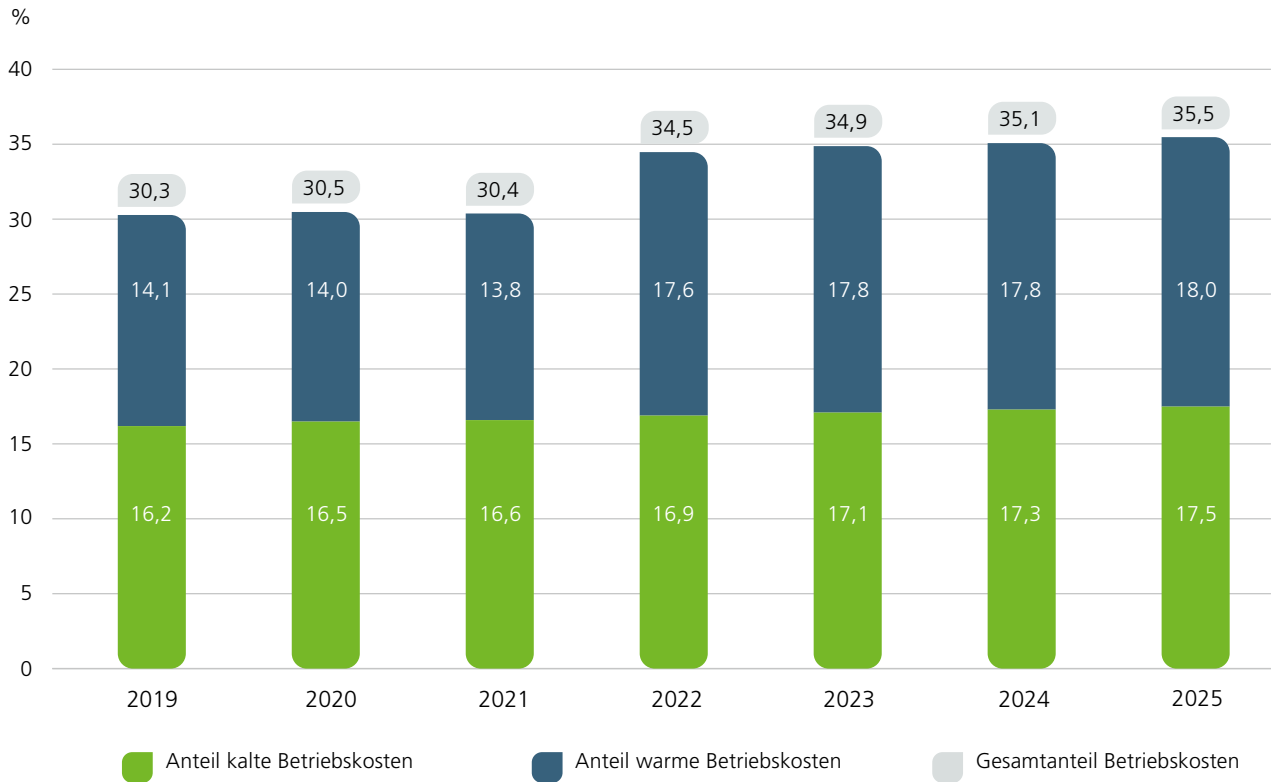
Im Rahmen der Jahresstatistik erfolgte eine Abfrage zu den **Energieeffizienzklassen**. Die befragten Wohnungsgenossenschaften wurden gebeten, ihren Bestand in den Kategorien A+ bis H einzuordnen. Der Großteil an Wohnungen entfällt dabei auf die Energieeffizienzklasse B (32,6 %) und C (39,8 %). Weitere 18,2 % gehören zur Energieeffizienzklasse D. Fast 3 % der Wohnungen liegen in der Energieeffizienzklasse A oder höher. Die restlichen 5,4 % verteilen sich auf die Energieeffizienzklasse E, F, G und H. Etwas mehr als 1 % der Wohnungen konnten bisher keiner Energieeffizienzklasse zugeordnet werden.

Zusammenfassend zeigt sich, dass über 90 % der Wohnungen in den Energieeffizienzklassen B, C und D liegen und damit auf einen insgesamt guten energetischen Zustand des Wohnungsbestandes hinweisen. Dies wirkt sich insbesondere auch positiv im Hinblick auf die europarechtlichen Anforderungen an die Gebäudebeschaffenheit aus.

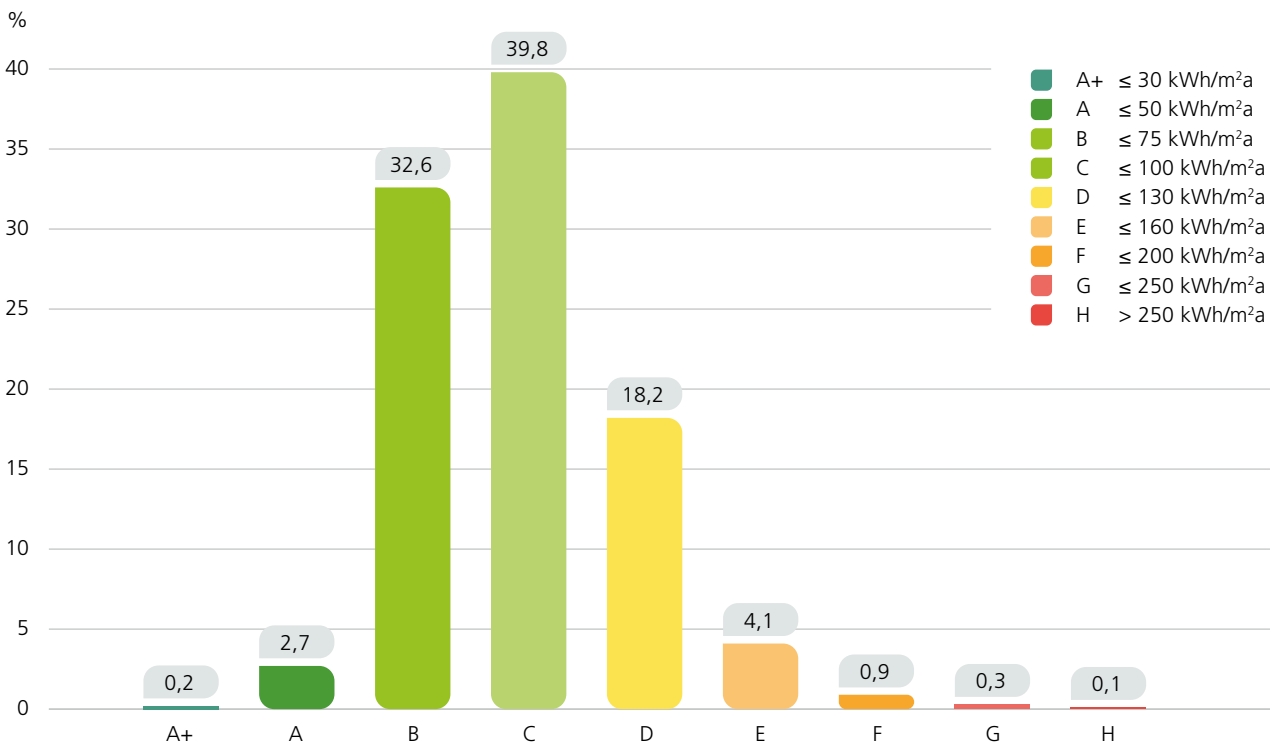
Entwicklung der Betriebskosten



Anteil Betriebskosten an der Bruttowarmmiete



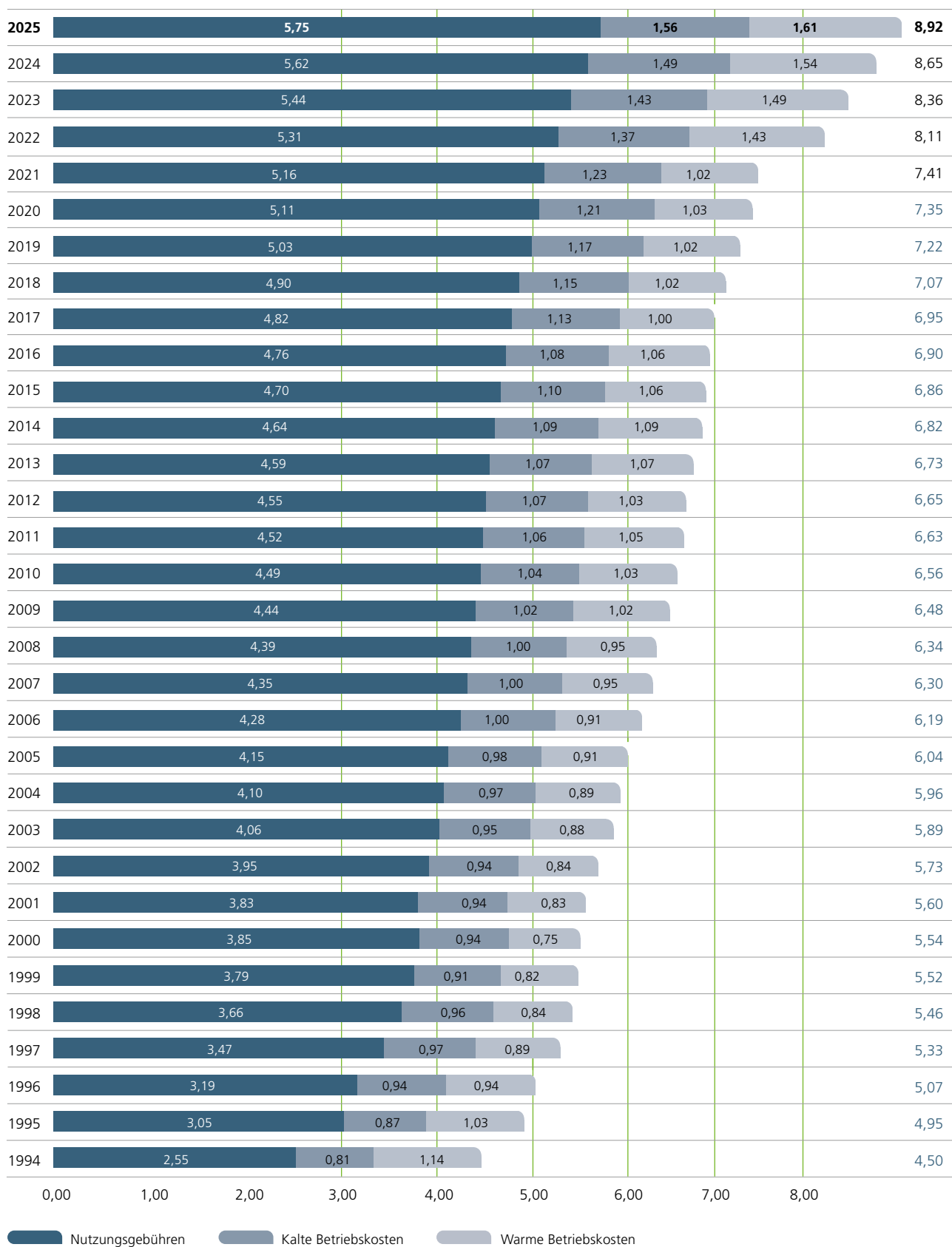
Energieeffizienzklassen der sächsischen Wohnungsgenossenschaften zum 31.12.2025



n = 205.901 WE

Wohnkosten (gesamt)

Gesamt
EUR/m²



8 ERLÖSSCHMÄLERUNGEN UND MIETSCHULDEN

Die voraussichtlichen **Mietausfälle** im Jahr 2025 betragen 74,2 Mio. Euro (Vorjahr: 78,5 Mio. Euro). Im Verhältnis zu den Nettosollmieten beträgt der durchschnittliche Mietausfall 6,2 % (Vorjahr: 6,7 %). 92,3 % der Mietausfälle (68,4 Mio. Euro) resultieren aus leerstandsbedingten Erlösschmälerungen. Hinzu kommen für jeden Euro Mietausfall (Erlösschmälerung) noch nicht umlagefähige Betriebskosten i. H. v. 0,35 Euro (in Summe 25,7 Mio. Euro). Bezogen auf die rund 24.072 leerstehenden WE „kostet“ eine leerstehende Wohnung rund 3.913 Euro pro Jahr, die sich aus 2.844 Euro entgangener Miete und 1.069 Euro nicht umlagefähiger Betriebskosten ergeben.

Die bis zum 31.12.2025 aufgelaufenen Forderungen aus der Vermietung (**Mietschulden**) betragen 9,1 Mio. Euro und sind damit gegenüber dem Vorjahr (9,0 Mio. Euro) um 0,1 Mio.

Euro minimal gestiegen. Seit 2022 stiegen die Mietschulden vor allem aufgrund stark steigender Betriebskosten um mehr als 1 Mio. Euro an.

Festzuhalten bleibt, dass in der überwiegenden Anzahl der Fälle eine einvernehmliche Lösung mit dem Mietschuldner gefunden werden kann. So können beispielsweise Ratenzahlungen oder gut angepasste Vorauszahlungen bei Betriebskosten verhindern, dauerhaft in Mietrückstand zu geraten. Auch erkennen die Genossenschaften durch Kümmerer oder eigene Sozialarbeiter oft frühzeitig drohende Probleme, sodass Mietschulden gar nicht erst entstehen können.

Insgesamt sind daher die Mietschulden sehr überschaubar und betragen nur rund 0,6 % der Umsatzerlöse.



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
2025	74,2	68,4	92,3	9,1

9 NEUBAU UND (TEIL-)RÜCKBAU

Im Jahr 2025 wurden bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften insgesamt 176 Wohnungen neu errichtet. Das entspricht einem erneuten Rückgang des **Neubaus** um 19 Wohnungen im Vergleich zum Jahr 2024 (195 WE). Damit pendelt sich der Neubau auf einem (neuen) Niveau zwischen 100 und 200 WE pro Jahr ein, nachdem zwischen 2015 bis 2021 jährlich zwischen 300 und 500 WE fertiggestellt wurden. Hintergrund sind vor allem die hohen Baukosten und die daraus zur Refinanzierung erforderlichen hohen Sollmieten von 15 Euro/m² und mehr.

Für das Jahr **2026** sind derzeit 181 WE im **Neubau** geplant. Darin enthalten sind auch Projekte, die ursprünglich im Jahr 2025 fertiggestellt werden sollten. Für das Jahr 2027 werden noch 169 WE erwartet. Für die Jahre 2028 bis 2030 werden derzeit in Summe (!) 539 WE erwartet.

Gleichzeitig ist der **Rückbau** weiterhin ein relevantes Thema und liegt mit Ausnahme des Jahres 2019 zahlenmäßig über dem Neubau. Auch im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2025 wurden 375 WE (Vorjahr: 464 WE) endgültig vom Markt genommen. Damit hat der Rückbau leicht unter dem Vorjahresniveau gelegen.

Für das Jahr **2026** sind mit 312 WE annähernd gleich viele Wohnungen für den Rückbau vorgesehen. Mittelfristig befinden sich in den Jahren 2027 bis 2031 in Summe rund 1.344 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,

Entwicklung Neubau (WE p. a.)



* Prognosen der sächsischen Wohnungsgenossenschaften für die Geschäftsjahre 2026 bis 2029

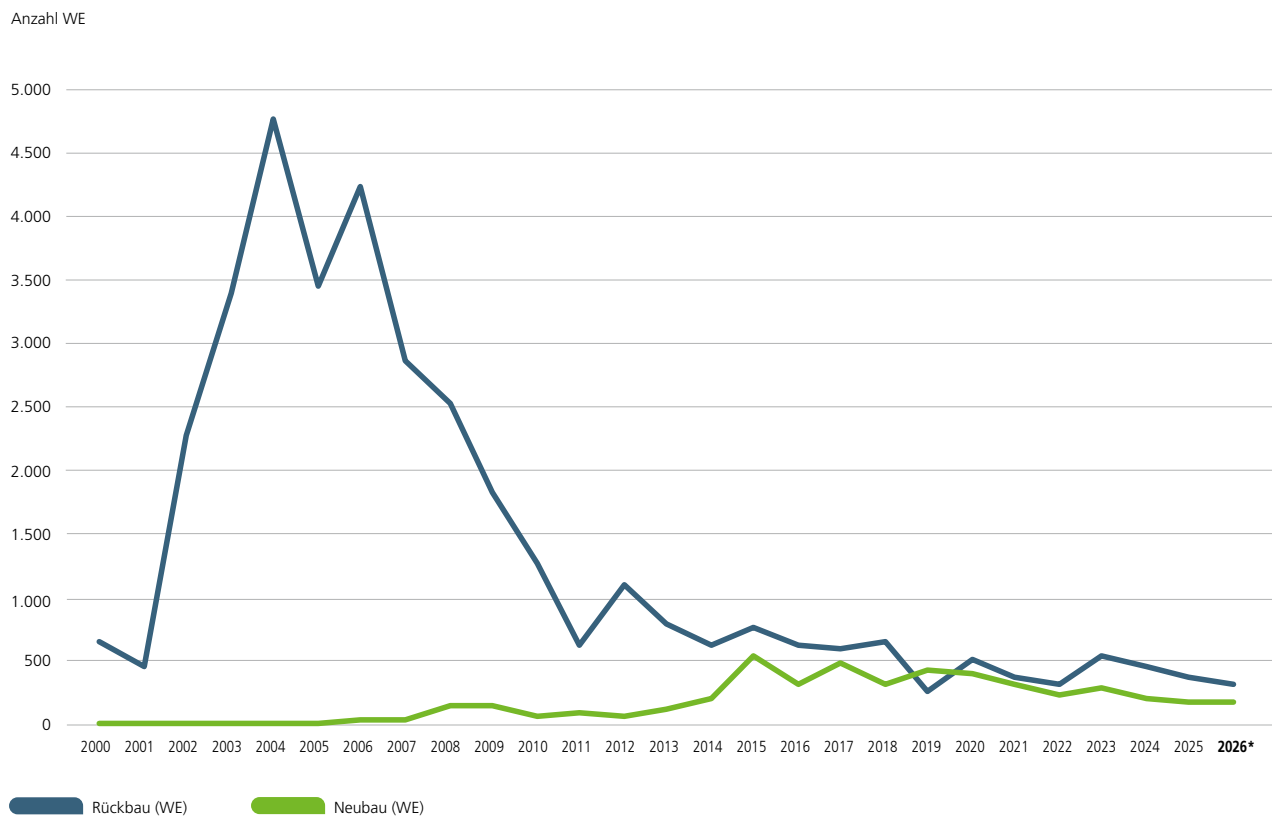
der durch Leerstände letztlich verursacht wird. Umso entscheidender ist eine Fortführung der aktuellen Förderkonditionen im Bereich des Städtebaus sowie der Landesrückbauförderung. In den letzten Jahren konnte der Leerstand nur aufgrund des umfangreichen Rückbaus auf dem Niveau von um die 8 % gehalten 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. Daher bleiben der Teilrückbau und vor allem seine Förderung ein ständiges politisches Thema.

Seit der Wiedervereinigung haben die sächsischen Wohnungsgenossenschaften insgesamt 36.406 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 würde katastrophale wirtschaftliche Folgen nach sich ziehen.

Abriss vs. Neubau



* Prognose der sächsischen Wohnungsgenossenschaften für das Geschäftsjahr 2026

10 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.

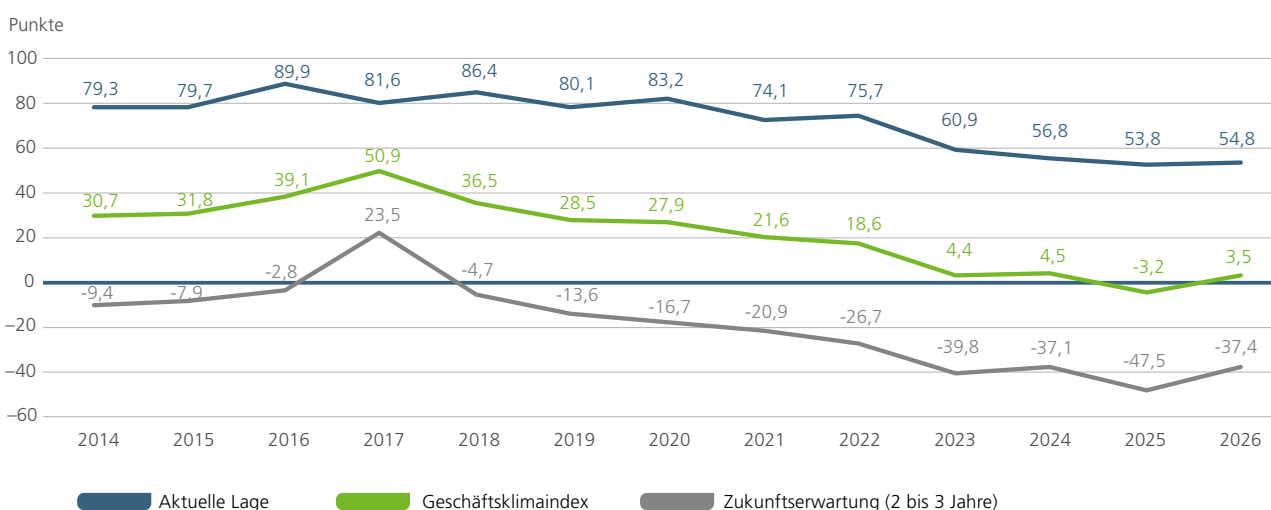
Basierend auf dem ifo Index bildet der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. seit 2014 (rückwirkend bis 2009) das Geschäftsklima seiner Mitglieder ab. Die Werte basieren dabei auf Einschätzungen der aktuellen Lage (A) und Zukunftserwartungen (Z). Die Berechnung erfolgt gemäß der folgenden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

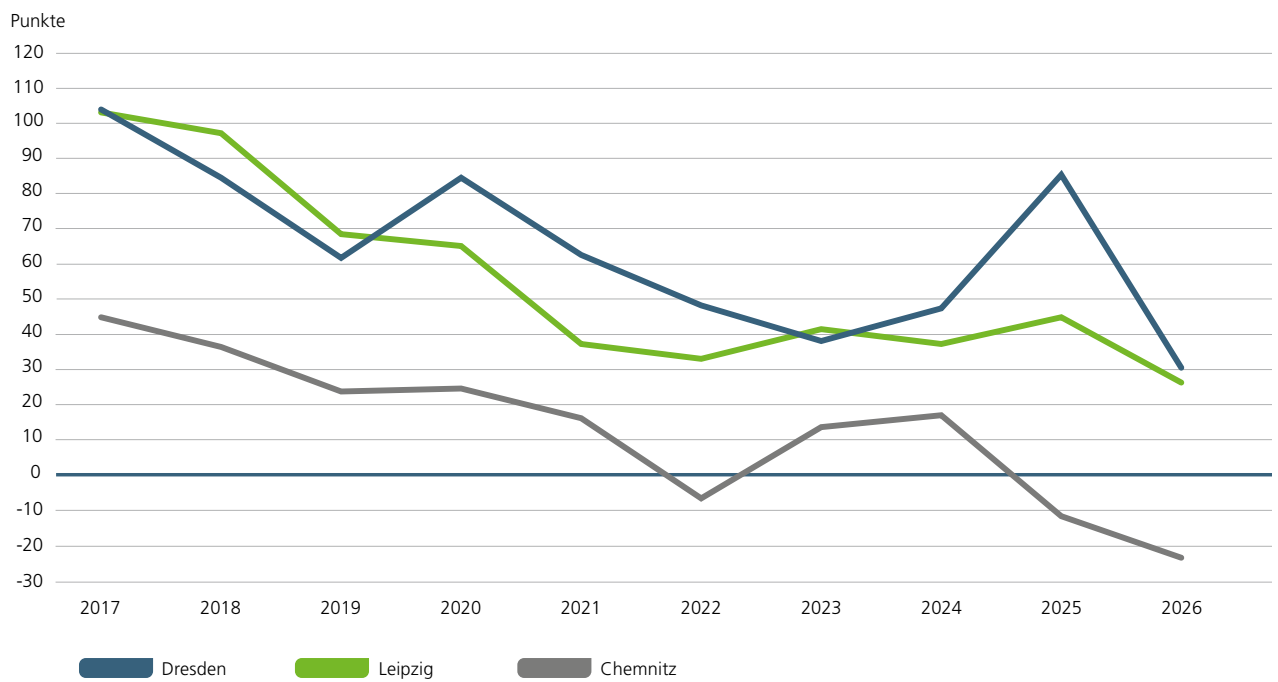
aktuelle bzw. zukünftige Lage sehr gut). Ein Wert von 0 verdeutlicht, dass genauso viele Unternehmen positive wie negative Erwartungen haben. Der Wert selbst ist nur bedingt aussagefähig, da er lediglich subjektive „Stimmungen“ einfängt. Aussagekraft gewinnen die Werte erst im Zeitverlauf, in dem sie die Entwicklungen verdeutlichen.

Für 2026 lässt sich für die sächsischen Wohnungsgenossenschaften ein durchwachsendes Geschäftsklima erkennen. Der Gesamtindex ist von -3,2 Punkten im Vorjahr auf 3,5 Punkte im aktuellen Jahr gestiegen. Auch die Einschätzungen zur aktuellen und zukünftigen Lage haben sich verbessert. Die Beurteilung der aktuellen Lage liegt bei 54,8 Punkten (Vorjahr: 53,8 Punkte). Die Einschätzung der zukünftigen Lage steigt um 10,1 Punkte auf -37,4 Punkte (Vorjahr: -47,5 Punkte). Insgesamt bessert sich das Geschäftsklima leicht, auch wenn die Bewertung der zukünftigen Lage weiterhin im negativen Bereich liegt.

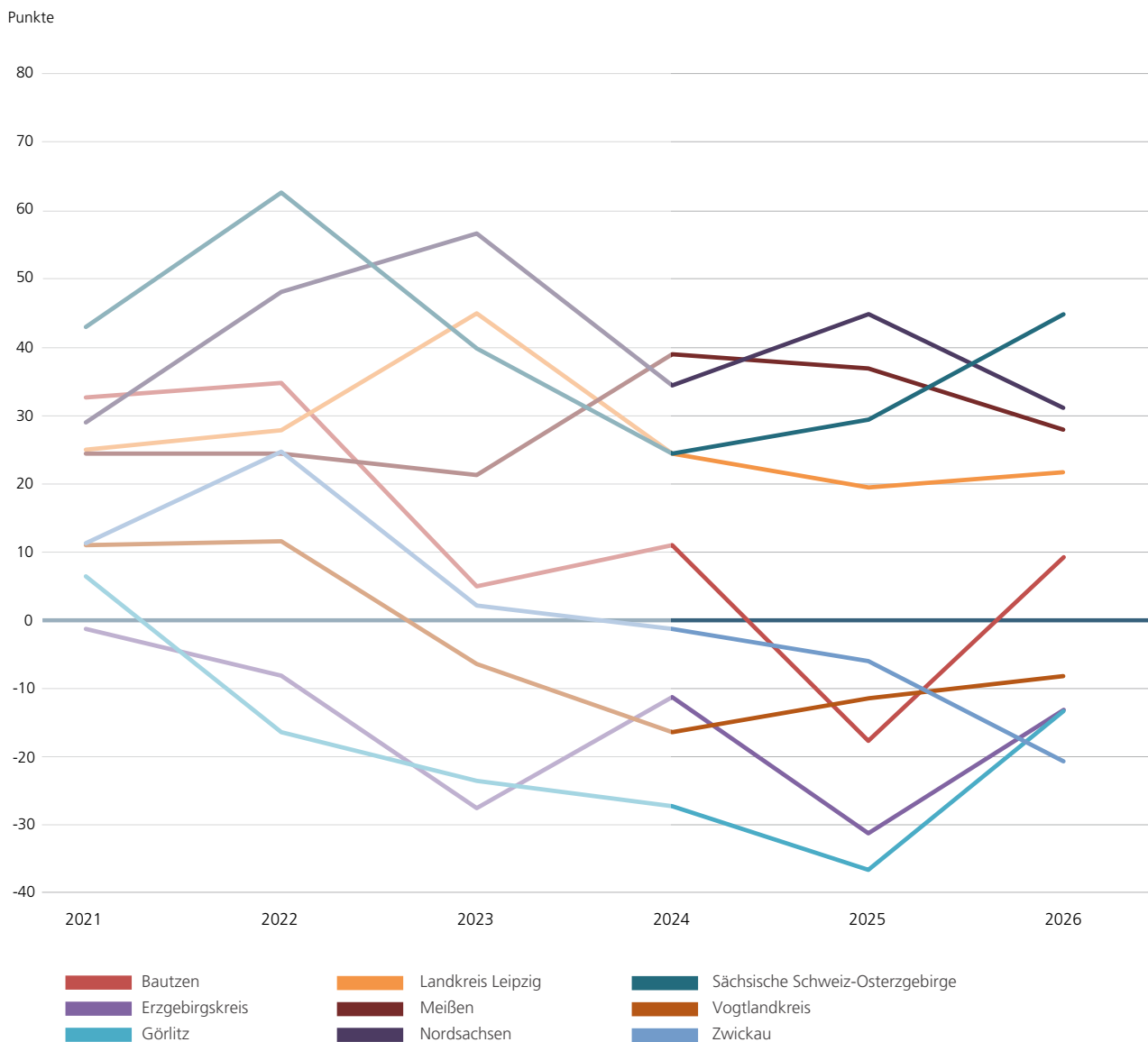
VSWG-Geschäftsklimaindex für die sächsischen Wohnungsgenossenschaften



Geschäftsklimaindex Kreisfreie Städte



Geschäftsklimaindex Landkreise



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

Das Geschäftsklima ist in allen drei Städten gesunken. Während das Geschäftsklima in Dresden (30,4 Punkte) und Leipzig (26,8 Punkte) weiterhin im positiven Bereich liegt, verzeichnet Chemnitz (-23,6 Punkte) erneut einen Rückgang. Besonders auffallend ist die Entwicklung in Dresden nach einem kurzen Peak im Vorjahr. Mögliche Gründe für diesen Rückgang liegen

in der allgemeinen Entwicklung, wodurch sich Dresden wieder dem Geschäftsklima in Leipzig annähert. Außerhalb der drei Großstädte entwickelt sich das Geschäftsklima insgesamt auf einem relativ konstanten Niveau. Gleichwohl verbessert sich das Geschäftsklima in einigen Landkreisen, etwa aufgrund der positiven Entwicklung der nahe gelegenen Metropolen, die zunehmend auf das Umland ausstrahlt. In anderen Landkreisen hat sich das Geschäftsklima hingegen leicht verschlechtert, was unter anderem auf die wirtschaftliche Entwicklung in der jeweiligen Region zurückzuführen ist.

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 31.12.2025 gemacht worden sind. Die bilanziellen Kennzahlen beziehen sich überwiegend auf den Bilanzstichtag 31.12.2024. Alle Daten wurden auf Plausibilität geprüft und mit den Vorjahresangaben verglichen. Die dargestellten Ergebnisse beruhen teilweise auf Schätzungen und Hoch-

rechnungen und können daher geringfügige Abweichungen aufweisen.

Die von den Wohnungsgenossenschaften gemachten Einzelangaben unterliegen dem Datenschutz.

Wir danken allen Wohnungsgenossenschaften, die uns durch die gewissenhaft ausgefüllten Fragebögen die Grundlage für diese Jahresstatistik geschaffen haben.

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

TEXT UND INHALT

Sven Winkler, VSWG
Jasmin Fischer, VSWG

TELEFON: 0351 80701-54
TELEFAX: 0351 80701-66
E-MAIL: jfischer@vswg.de

BILDNACHWEIS

Seite 5: © VSWG – Stefan Schulte (Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG), Seite 6: © VSWG – Stefan Schulte (Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG), Seite 9: © ClipDealer – ProlmageContent, Seite 13: © VSWG – Stefan Schulte (WG PRO LEIPZIG eG), Seite 23: © ClipDealer – ilixe48, Seite 28: © ClipDealer – pressmaster

GESTALTUNG

Stefan Schulte
www.melchorf.de

DRUCK

Lößnitz Druck GmbH, Radebeul

Dresden, Mai 2026

