

WOHNEN IN UND **AUSSERHALB** DER METROPOLEN

Daten und Fakten der sächsischen
Wohnungsgenossenschaften



INHALT

1. VORWORT	3
2. GEBIETSABGRENZUNG UND EINORDNUNG DER ERGEBNISSE	4
3. STRUKTUR DER SÄCHSISCHEN WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN	6
4. DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG	8
5. NEUBAU UND RÜCKBAU	10
6. LEERSTAND	12
7. WOHNKOSTEN UND DEREN ENTWICKLUNG	14
8. INVESTITIONEN	16
9. ENERGIE UND KLIMASCHUTZ	18
10. WOHNEN IN UND AUSSERHALB DER METROPOLEN AUF EINEN BLICK	20
11. BLICK IN DEN LANDKREIS BAUTZEN	22

1. VORWORT

Die wohnungspolitische Diskussion richtet sich bundesweit meist auf die Metropolen. Steigende Mieten, begrenzte Flächen und wachsender Wohnraumbedarf prägen vielerorts die öffentliche Wahrnehmung. Doch ein Blick auf Sachsen zeigt: Der Wohnungsmarkt bei uns ist vielfältiger, als es die Debatte oftmals vermuten lässt. Sowohl in den Metropolen Chemnitz, Dresden und Leipzig als auch in den Regionen darüber hinaus bieten die sächsischen Wohnungsgenossenschaften attraktiven, bezahlbaren und zukunftsfähigen Wohnraum – angepasst an die unterschiedlichen Anforderungen der jeweiligen Regionen.

Während die Metropolen von Dynamik und stetiger Nachfrage geprägt sind, bieten die Regionen außerhalb der Metropolen größere Wohnungsangebote, mehr Freiraum und vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten. Diese Unterschiede sind keine Gegensätze, sondern Ausdruck eines vielfältigen Wohnungsmarktes, der den unterschiedlichen Lebensentwürfen der Menschen gerecht wird. Die Wahl des Wohn- und Lebensortes sollte deshalb auch künftig eine freie Entscheidung jedes Einzelnen bleiben.

Unsere sächsischen Wohnungsgenossenschaften entwickeln ihre Quartiere kontinuierlich weiter, investieren in Neubau, Modernisierung sowie Instandhaltung und passen ihre Bestände durch gezielten Rückbau an die jeweiligen regionalen Entwicklungen an. So sichern sie langfristig attraktive und bezahlbare Wohnangebote und leisten zugleich einen wichtigen Beitrag zur regionalen Wertschöpfung und zum Klimaschutz. Dass sich der überwiegende Teil der Wohnungen bereits heute in einem guten energetischen Zustand befindet, unterstreicht dieses nachhaltige Engagement.

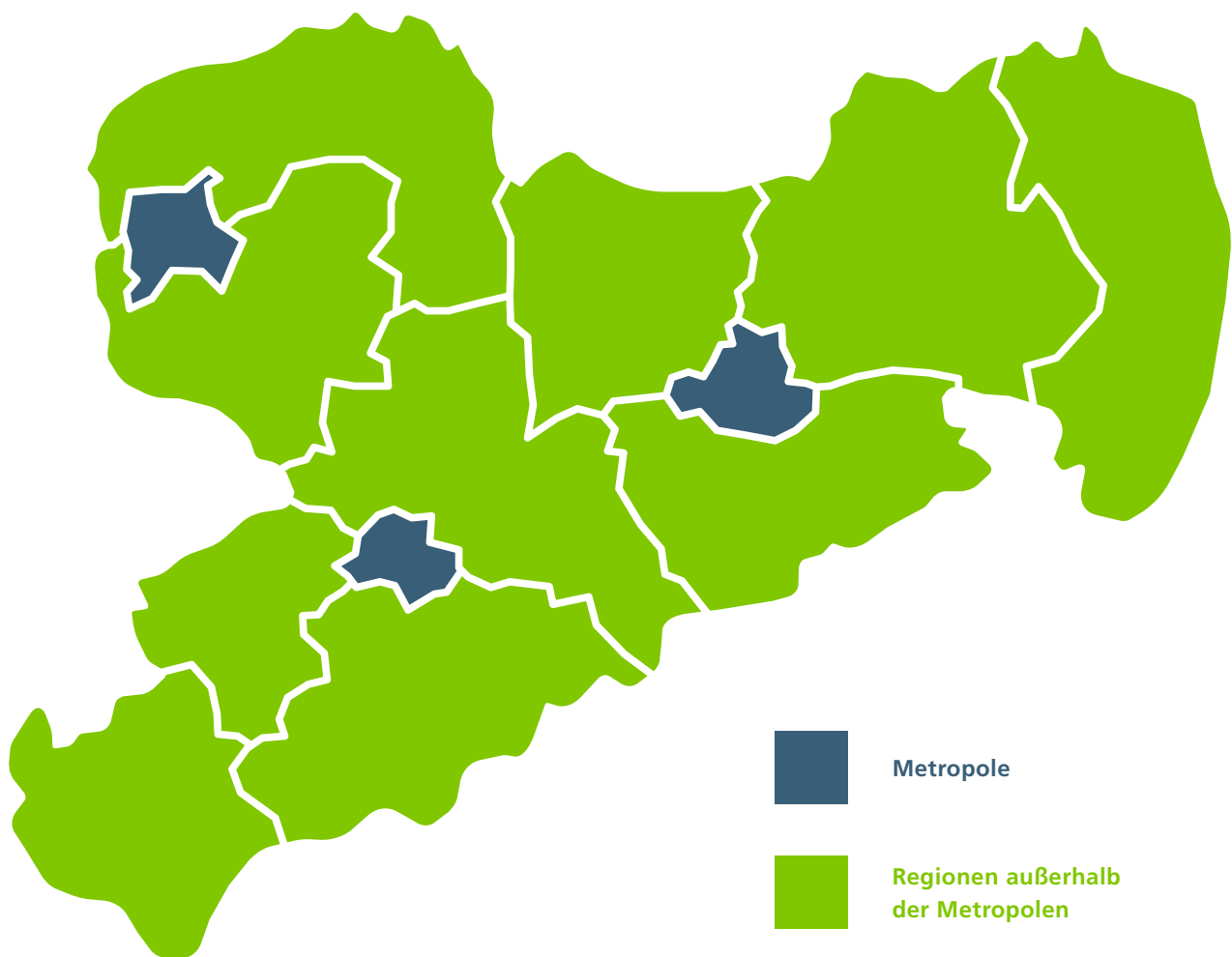


Mit dieser Veröffentlichung möchten wir die Gemeinsamkeiten und Unterschiede der Wohnungsmärkte in Sachsen sichtbar machen. Sie zeigt, vor welchen Herausforderungen die Wohnungsgenossenschaften in den Metropolen und außerhalb der Ballungsräume stehen. Gleichzeitig wird veranschaulicht, was für ein wichtiger regionaler und wirtschaftlicher Anker unsere Wohnungsgenossenschaften sind. Damit machen wir vor allem deutlich, dass genossenschaftliches Wohnen in allen Regionen Sachsens für Sicherheit, Bezahlbarkeit und langfristige Verantwortung steht.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen eine informative und erkenntnisreiche Lektüre.

Mirjam Philipp
Vorstand

2. GEBIETSABGRENZUNG UND EINORDNUNG DER ERGEBNISSE



Die Broschüre gibt auf Grundlage aktueller Daten und Fakten einen Überblick über die Wohnungsmarktsituation sowohl in den Metropolen Chemnitz, Dresden und Leipzig als auch in den übrigen Regionen Sachsens.

Sie soll dazu anregen, Unterschiede und Gemeinsamkeiten der regionalen Wohnungsmärkte zu erkennen, Entwicklungen einzuordnen und daraus eigene Schlussfolgerungen zu den Potenzialen und Herausforderungen der einzelnen Regionen abzuleiten.

Der Begriff Metropole soll in den nachfolgenden Betrachtungen zur stärkeren Unterscheidung der drei Städte und dem

restlichen Gebiet des Freistaates verwendet werden. Die Zuordnung der drei Städte zum Begriff Metropole erfolgt dabei nicht auf Basis der Einwohnerzahl (in der Literatur oft ab 1 Mio. Einwohner), sondern aufgrund der starken Verflechtungen mit dem Umland und der infrastrukturellen Stärke.

Die Stadt Chemnitz wurde der Kategorie „Metropolen“ zugeordnet. Hintergrund dieser Zuordnung ist, dass Chemnitz gemeinsam mit Dresden und Leipzig zu den drei größten urbanen Zentren Sachsens zählt und sich hinsichtlich seiner Funktion als Oberzentrum deutlich von den übrigen Gebietskategorien abgrenzt. Die Zuordnung ist daher als analytische Zusammenfassung der drei bedeutendsten städtischen Räume

	Gebiet/Stadt	Einwohnerzahl	Stand	Quelle
	Freistaat Sachsen gesamt	4.026.599	31.12.2025	Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz
-	Landeshauptstadt Dresden	571.510	31.12.2025	Kommunale Statistikstelle der LH Dresden
-	Stadt Chemnitz	251.069	31.12.2025	Stadt Chemnitz – Amt für Informationsverarbeitung
-	Stadt Leipzig	633.592	31.12.2025	Leipzig-Informationssystem (LIS); Amt für Statistik und Wahlen
=	Gebietskulisse außerhalb der Metropolen	2.570.428 (63,8 %)	31.12.2025	Eigene Berechnung
=	Gebietskulisse Metropolen	1.456.171 (36,2 %)	31.12.2025	Eigene Berechnung

Tabelle 1: Bevölkerungsanteile in und außerhalb der Metropolen

Sachsens zu verstehen und stellt keine Einordnung Chemnitz als Metropole im engeren Sinne dar. Die gemeinsame Zuordnung dient daher ausschließlich einer sachgerechten Abgrenzung der drei sächsischen Oberzentren gegenüber den übrigen Gebietskategorien im Rahmen der Broschüre.

Die untersuchten Regionen außerhalb der Metropolen umfassen Städte und Gemeinden im „Speckgürtel“, Städte in ländlich geprägten Räumen sowie den ländlichen Raum im engeren Sinne, das heißt strukturell eher dünn besiedelte Gebiete. Insgesamt umfasst die Gebietskulisse für die nachfolgende Analyse demnach 415 der 418 Gemeinden im Freistaat Sachsen. In diesen Gemeinden leben 63,8 % der sächsischen Bevölkerung (vgl. Tabelle 1).

Die Darstellung erfolgt auf Basis von Daten der sächsischen Wohnungsgenossenschaften, die entsprechend der vorgestellten Gebietsabgrenzung ermittelt wurden. Dabei wurden überwiegend die Daten aus der Jahresstatistik zum 31.12.2025 verwendet. Für wenige Aus-

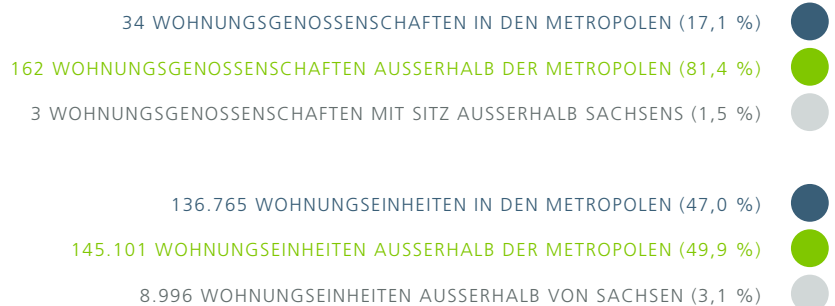
nahmen wurden auch Daten der Vorjahresstatistiken verwendet; diese sind entsprechend gekennzeichnet. Die Publikation wurde um Daten des Statistischen Landesamtes sowie weiterer öffentlich zugänglicher statistischer Quellen ergänzt.

Die Publikation distanziert sich ausdrücklich von jeglicher Stigmatisierung einzelner Regionen. Sie zeigt lediglich Unterschiede zwischen den Metropolen und dem restlichen Freistaat Sachsen auf. Auch muss betont werden, dass die Publikation nicht das Ziel hat, Menschen aus den Städten zu vertreiben. Die Wahl des Wohnortes ist eine freie Entscheidung jedes Einzelnen, die von vielen Faktoren wie der persönlichen Präferenz, der aktuellen Lebensphase, den beruflichen Verpflichtungen sowie der finanziellen Situation determiniert werden. Gleichwohl versteht sich die Publikation als Instrument, auf Herausforderungen und Engpässe in den Metropolen sowie die entsprechenden Antworten und Lösungsmöglichkeiten außerhalb der Stadtgrenzen von Chemnitz, Dresden und Leipzig hinzuweisen.

3. STRUKTUR DER SÄCHSISCHEN WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN



Die Unterscheidung zwischen arithmetisches Mittel und Median ist relevant, da der Median im Gegensatz zum arithmetischen Mittel weniger durch Ausreißer beeinflusst wird und die zentrale Lage der Verteilung daher häufig besser widerspiegelt.



GROSSE VIELFALT AN BESTÄNDEN UND QUARTIEREN IN DEN METROPOLEN VS. KLEINERE BESTÄNDE AUSSERHALB DER METROPOLEN

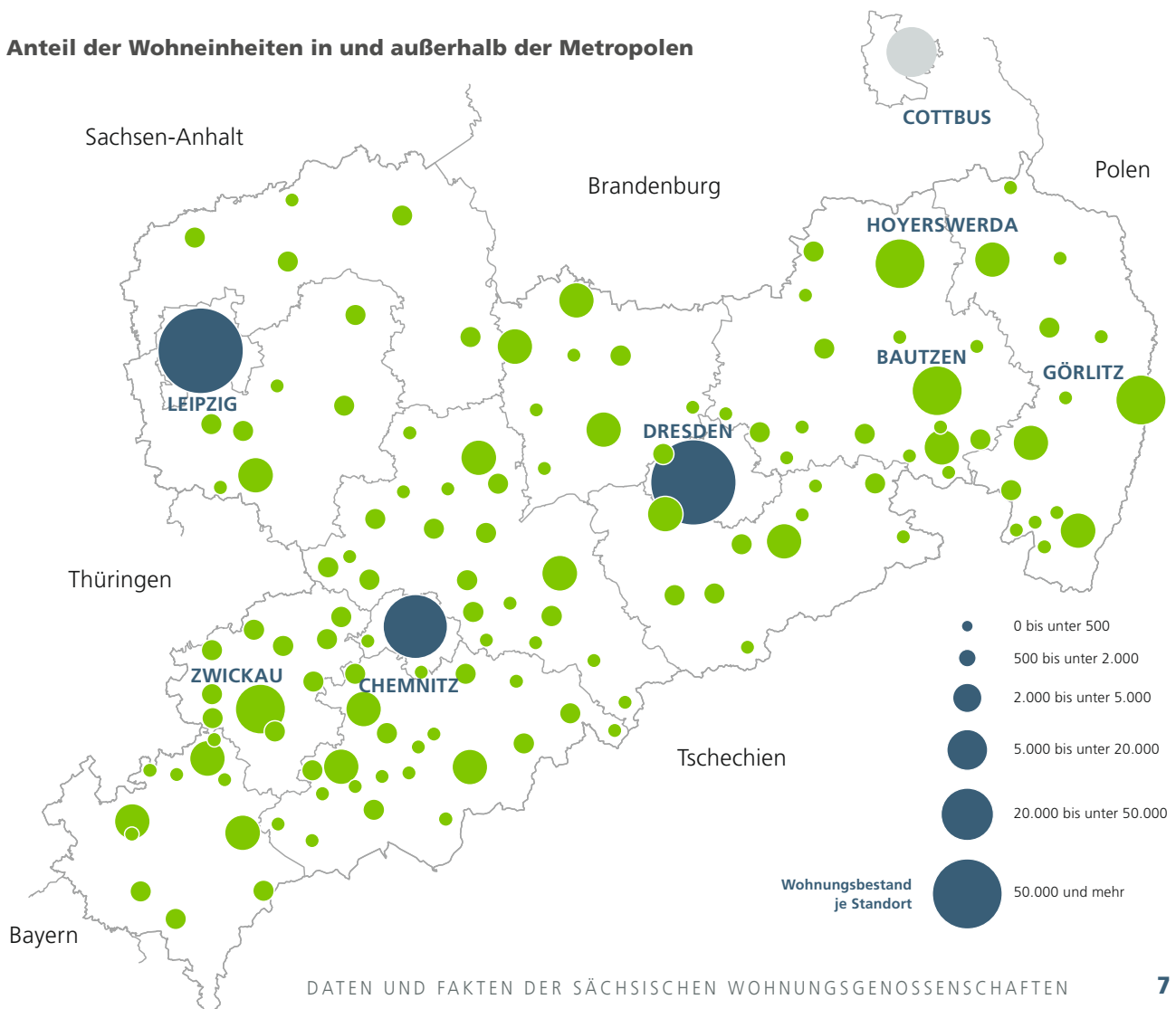
Mit insgesamt 81,4 % befinden sich die meisten Wohnungsgenossenschaften außerhalb der Metropolen. Nur 17,1 % haben ihren Sitz in Chemnitz, Dresden oder Leipzig selbst. Weitere drei Wohnungsgenossenschaften (1,5 %) sind außerhalb von Sachsen verankert.

Die 162 Wohnungsgenossenschaften im ländlichen Raum halten dabei mit 49,9 % des Wohnungsbestandes rund die Hälfte aller genossenschaftlich organisierten Wohnungen im Freistaat Sachsen. Trotz der deutlich geringeren Zahl an Unternehmen (34) halten die Wohnungsgenossenschaften in den Metropolen insgesamt 47,0 % aller genossenschaftlichen Wohnungen.

Das Zahlenverhältnis offenbart, dass die Wohnungsgenossenschaften außerhalb der Metropolen deutlich kleiner sind.

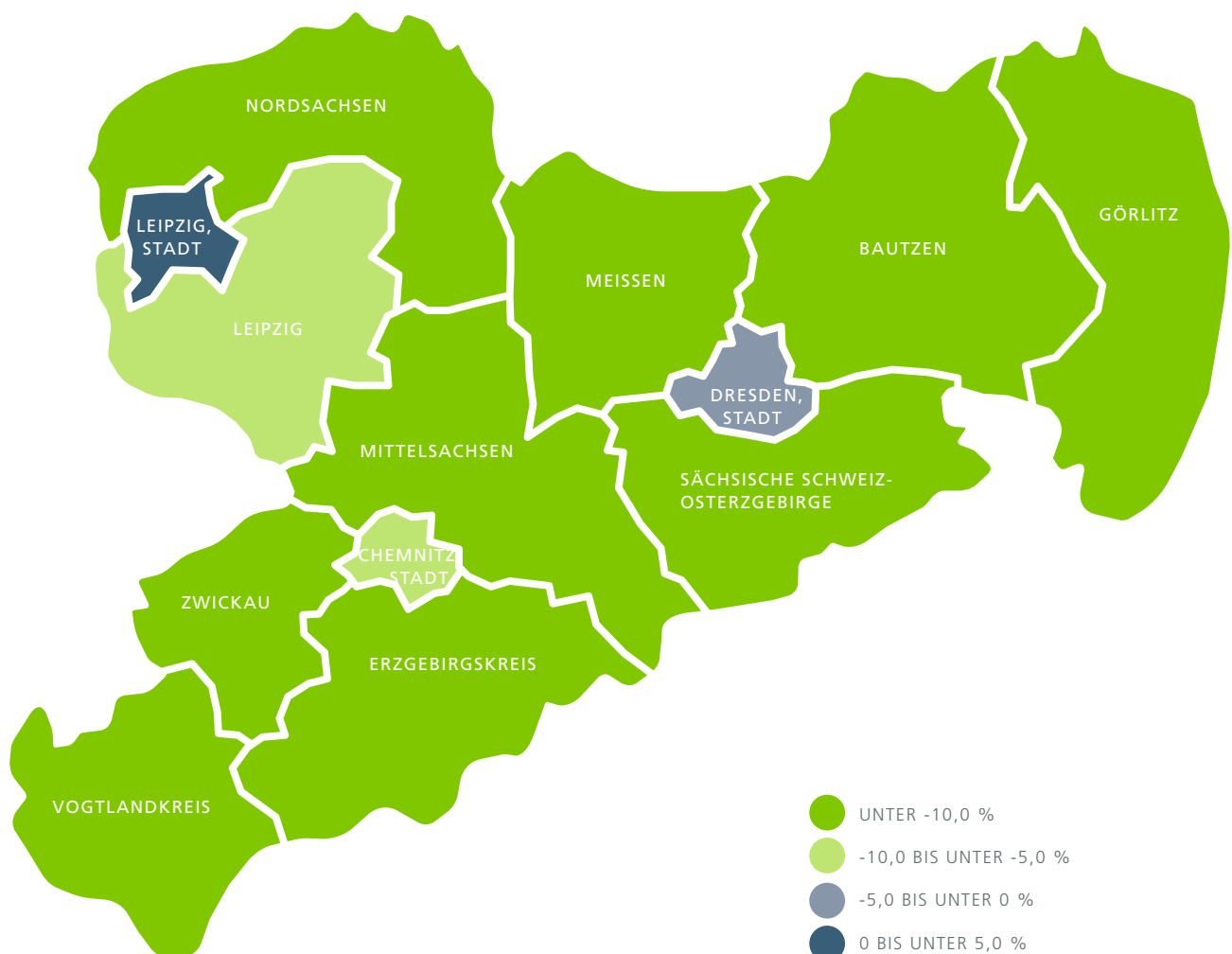
Während der Median der Wohneinheiten außerhalb der Metropolen 528 Wohneinheiten beträgt, liegt er in den Metropolen mit 1.911 Wohneinheiten rund 3,5-mal höher. Noch deutlicher fällt der Unterschied beim Durchschnittsbestand aus: Mit 4.023 Wohneinheiten verfügen die Genossenschaften in den Metropolen im Mittel über einen etwa 4,5-mal größeren Bestand als außerhalb der Metropolen (896 WE).

Anteil der Wohneinheiten in und außerhalb der Metropolen



4. DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Bevölkerungsentwicklung 2045 gegenüber 2024 nach Kreisen (Variante 2 – mit geringerer Zuwanderung)



Kartengrundlage: GeoSN, di-de/by-2.0
Gebietsstand: 1. Januar 2026

Datenquelle:
2024 – Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus 2022
2045 – 9. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung
© Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

ZUNEHMENDE NACHFRAGE UND SINKENDES ANGEBOT IN DEN METROPOLEN VS. POTENZIALE UND FREIRAUM ZUR ENTFALTUNG DER INDIVIDUALITÄT AUSSER- HALB DER METROPOLEN

Zu allen Zeiten hat es Wanderungsbewegungen und Bevölkerungsveränderungen gegeben. Auch der Freistaat kann sich dem nicht entziehen.

Das Statistische Landesamt erstellt regelmäßig Bevölkerungsprognosen über einen Zeitraum von 15 Jahren. Die aktuellsten Ergebnisse liegen mit der 9. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (Stand: 01.06.2026) vor. Dabei wird grundsätzlich zwischen einer Variante 1 (mit höherer Zuwanderung), einer Variante 2 (mit geringerer Zuwanderung) sowie Variante 3 (geringe Zuwanderung und niedrigere Geburtenzahlen) unterschieden. Da die Zuwanderung von Sondereffekten geprägt ist und sich regional sehr unterschiedlich stark zeigt, beziehen sich die Darstellungen auf diesen Seiten auf die Variante 2.

Bezogen auf die Landkreise bzw. kreisfreien Städte lässt sich schnell erkennen, dass nur Leipzig positive Bevölkerungsaus-

sichten hat. In Chemnitz und Dresden sowie allen anderen Landkreisen ist von mehr oder weniger stark sinkenden Einwohnerzahlen auszugehen.

Noch deutlicher wird der Unterschied, wenn man zwischen den beiden Gebietskategorien unterscheidet. Während in den Metropolen ein Bevölkerungsrückgang von insgesamt 1,6 % zu erwarten ist, müssen sich die Regionen außerhalb auf einen Rückgang von 16,3 % der Bevölkerung einstellen.

Prognose Bevölkerungsentwicklung bis 2045 (Variante 2 – mit geringerer Zuwanderung)



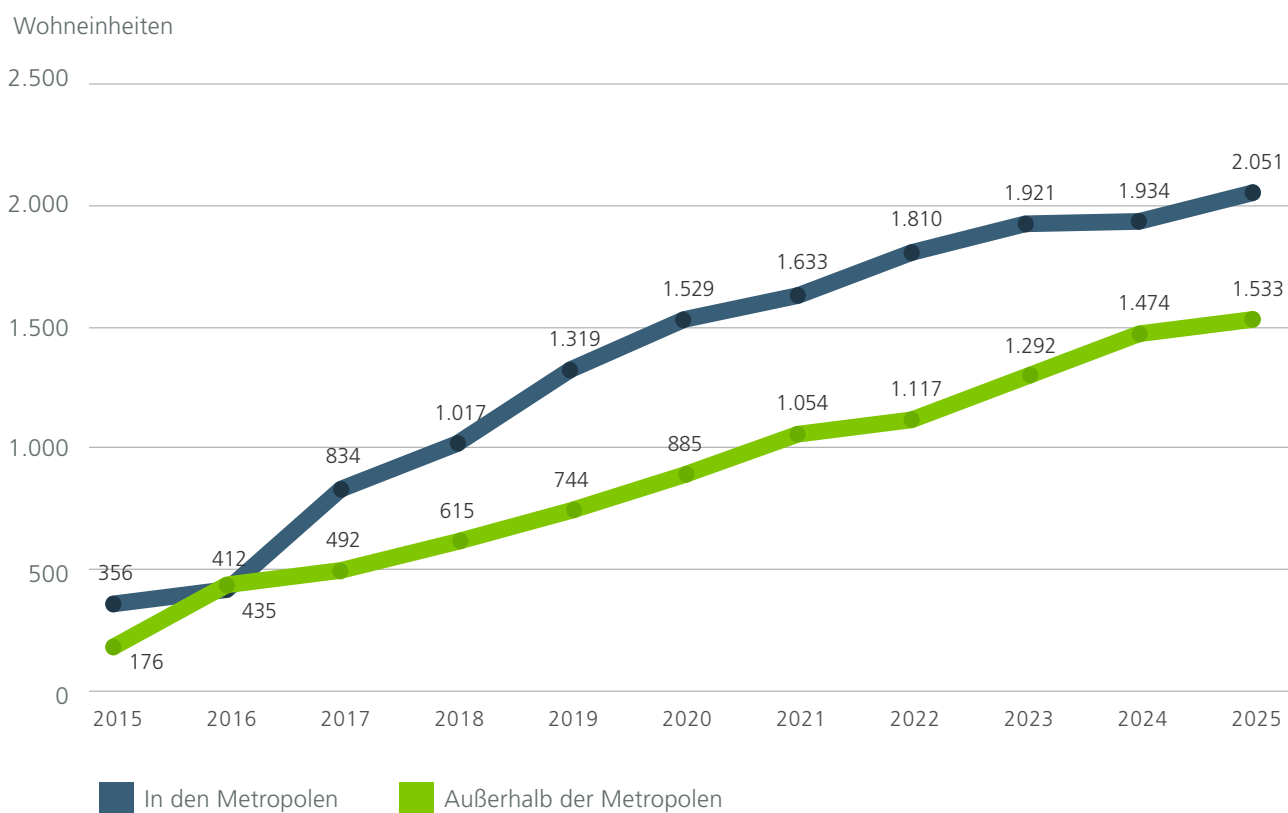
5. NEUBAU UND RÜCKBAU

In den letzten zehn Jahren ist das Wohnungsangebot in den Metropolen um 2.051 Wohneinheiten gestiegen. In den Regionen außerhalb der Metropolen setzten die sächsischen Wohnungsgenossenschaften trotz der überwiegend rückläufigen Bevölkerungszahlen ein Zeichen und haben seit 2015 insgesamt 1.533 Wohneinheiten neu errichtet.

Insgesamt trägt der Neubau dazu bei, Angebote für Jung und Alt zu schaffen, die im Bestand oft nur sehr schwer zu realisie-

ren sind. Dadurch können wachsende Bedarfe und veränderte Wohnbedürfnisse zeitgemäß erfüllt werden. Dennoch ist sowohl in den ländlichen Regionen als auch in den Metropolen ein deutlicher Rückgang beim Neubau zu beobachten. Nach einer Phase mit jährlich 300 bis 500 fertiggestellten Wohneinheiten zwischen 2015 und 2021 hat sich die Neubautätigkeit inzwischen auf einem Niveau von etwa 100 bis 200 Wohneinheiten pro Jahr eingependelt. Hintergrund dieser Entwicklung sind insbesondere die gestiegenen Baukosten.

Kumulierter Neubau seit 2015

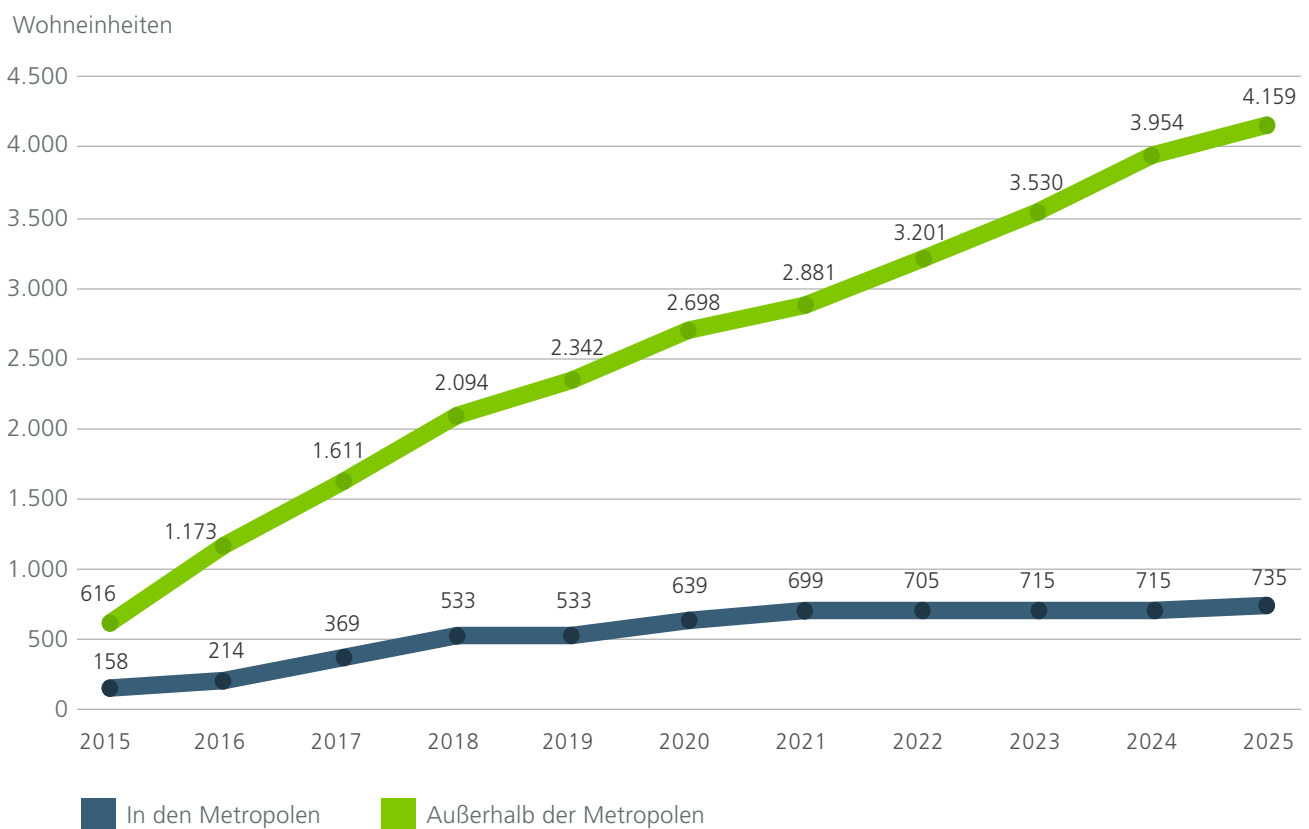


DIE ENTWICKLUNGEN DER LETZTEN ZEHN JAHRE IM NEUBAU UND RÜCKBAU VERDEUTLICHEN DIE ANHALTENDEN STRUKTURELLEN HERAUSFORDERUNGEN DES SÄCHSISCHEN WOHNUNGSMARKTES.

Gleichzeitig bleibt der Rückbau ein zentrales Thema und übersteigt – mit Ausnahme des Jahres 2019 – zahlenmäßig den Wohnungsneubau. Während in den Metropolen seit 2015 insgesamt 735 Wohneinheiten zurückgebaut wurden, wurden in den ländlichen Regionen im gleichen Zeitraum 4.159 Wohnungen vom Markt genommen. Die anhaltend hohe Bedeutung des Rückbaus verdeutlicht insbesondere das bestehende Wohnungsüberangebot in vielen Regionen Sachsens.

Die hohen Rückbauzahlen unterstreichen zugleich den erheblichen wirtschaftlichen Druck auf die Wohnungsgenossenschaften, da der Rückbau mit einem Verlust genossenschaftlichen Vermögens verbunden ist.

Kumulierter Rückbau seit 2015



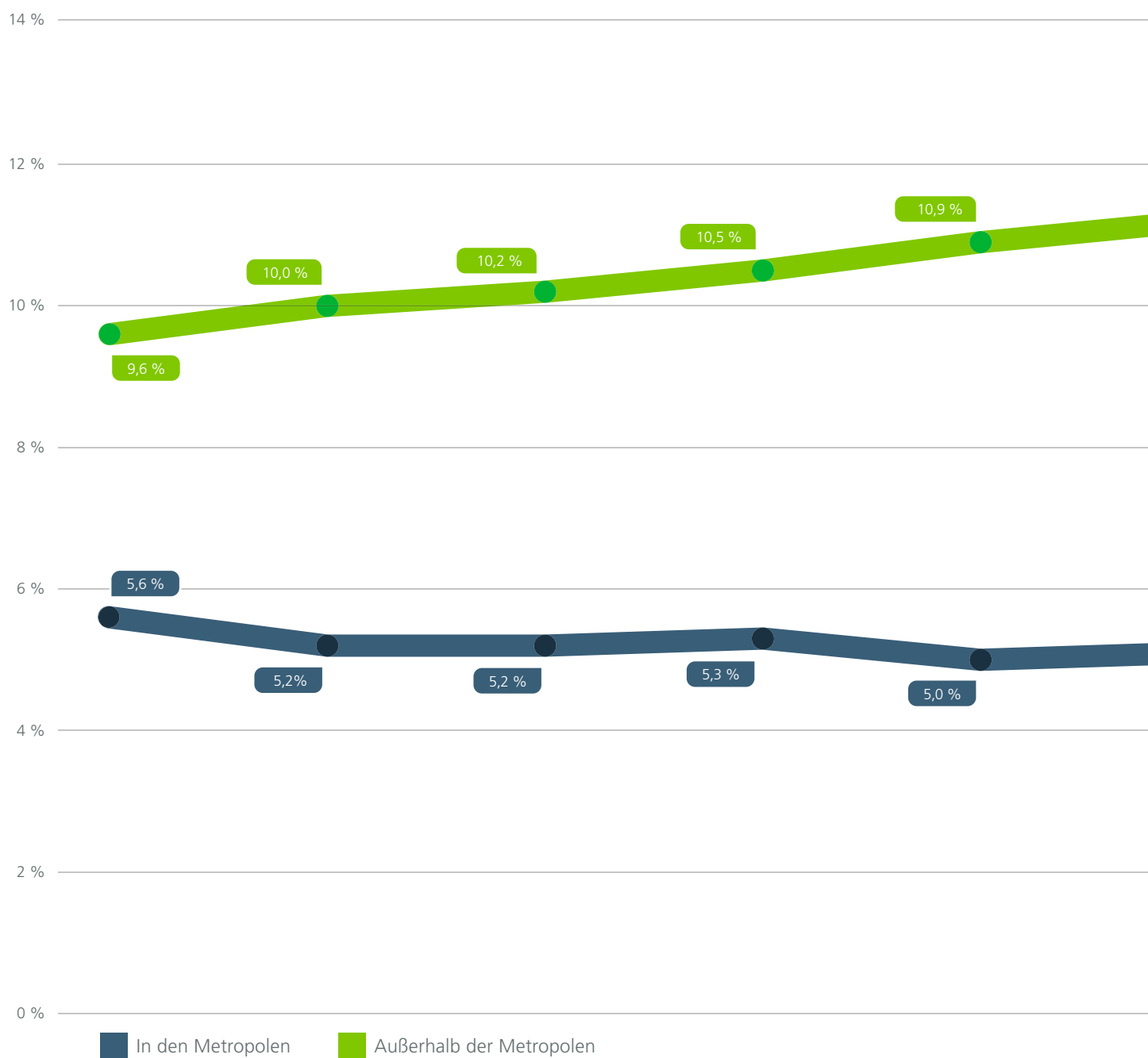
6. LEERSTAND

Die Leerstandsentwicklung zeigt zwischen den Metropolen und den übrigen Regionen deutliche Unterschiede. Während vor rund zehn Jahren die Leerstandsquoten in beiden Kategorien mit 5,6 % (in den Metropolen) und 9,6 % (außerhalb der Metropolen) noch recht nah beieinanderlagen, hat sich die Schere seitdem stark geöffnet. Die Leerstandsquote lag

2025 in den Metropolen bei rund 4,0 % und in Regionen außerhalb bei rund 12,0 %.

Darüber hinaus sind auch zwischen den einzelnen Landkreisen unterschiedliche Entwicklungen der Leerstandsquoten zu beobachten. Insbesondere im Umland der Städte Dresden

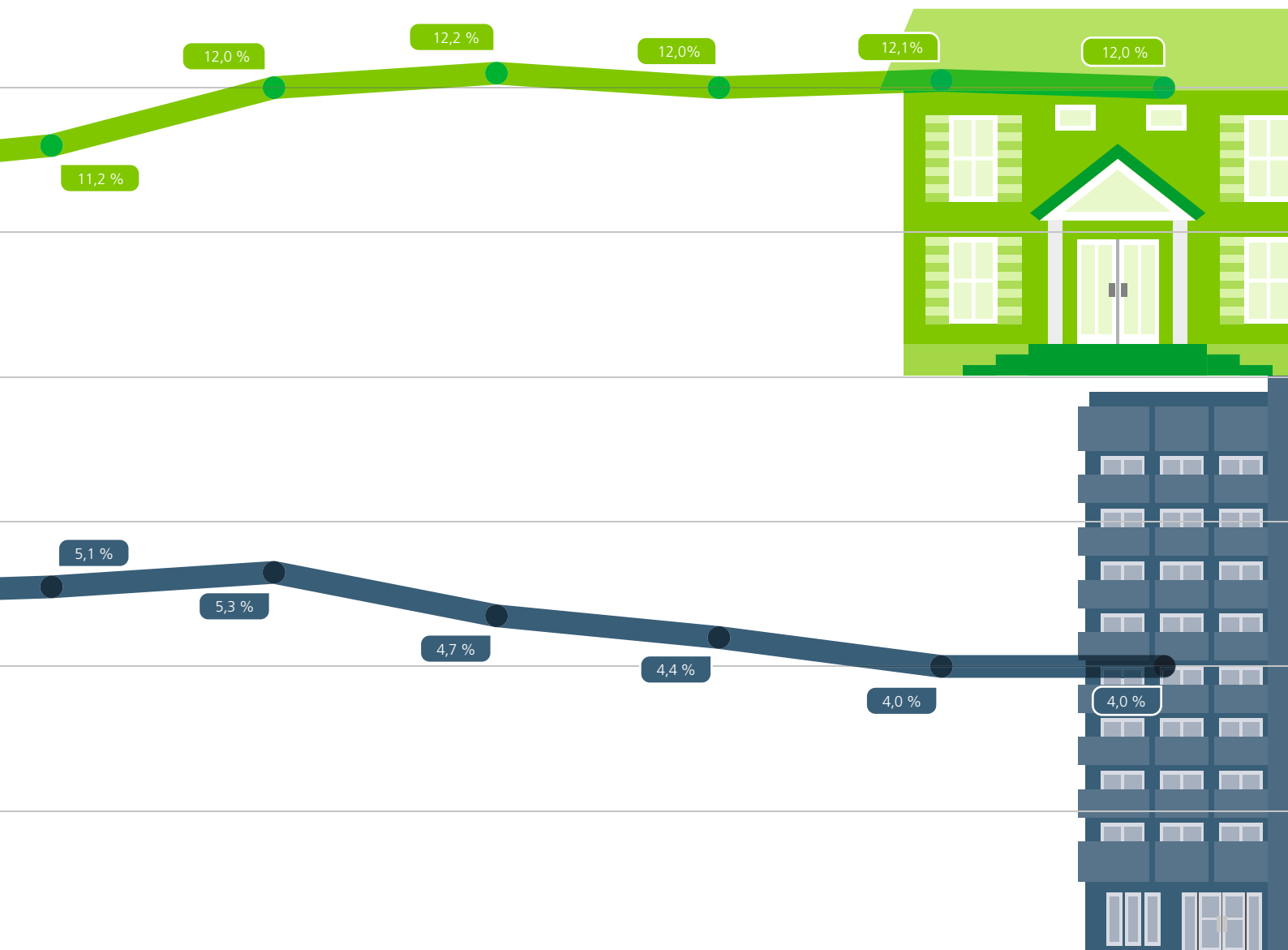
Leerstandsentwicklung 2015–2025



**INSGESAMT ZEIGEN SICH
DEUTLICHE REGIONALE
UNTERSCHIEDE IN DER
ENTWICKLUNG DER
LEERSTANDSQUOTEN
ÜBER DIE JAHRE
HINWEG.**

und Leipzig ist ein Rückgang der Leerstände zu verzeichnen, wohingegen die Leerstandsquoten in zahlreichen ländlichen Regionen weiter ansteigen.

Außerhalb der Metropolen standen 2025 rund 18.500 Wohnungen zum sofortigen und kurzfristigen Einzug bereit. Dagegen beträgt der Leerstand in den Metropolen „nur“ rund 5.600 Wohnungen.



7. WOHNKOSTEN UND DEREN ENTWICKLUNG

Die monatliche Nutzungsgebühr der Wohnungsgenossenschaften (entspricht der Nettokaltmiete) außerhalb der Metropolen liegt bei 5,23 Euro/m² Wohnfläche. In den Metropolen liegt die Nutzungsgebühr 0,91 Euro höher bei 6,14 Euro/m² Wohnfläche.

Eine durchschnittliche Wohnung (59,28 m²) kostet demnach außerhalb der Metropolen ohne Betriebskosten 310,03 Euro/m² kalt; in den Metropolen liegt die durchschnittliche Kaltmie-

te im Bestand bei 363,98 Euro/m² und somit 53,95 Euro höher.

Die Entwicklung der Nutzungsgebühren in den vergangenen fünf Jahren zeigt einen kontinuierlichen Anstieg sowohl in den Metropolen als auch außerhalb dieser. Während sich die durchschnittliche Nutzungsgebühr in den Metropolen um 0,68 Euro/m² auf 6,14 Euro/m² erhöhte, stieg sie außerhalb der Metropolen von 4,72 Euro/m² auf 5,23 Euro/m².

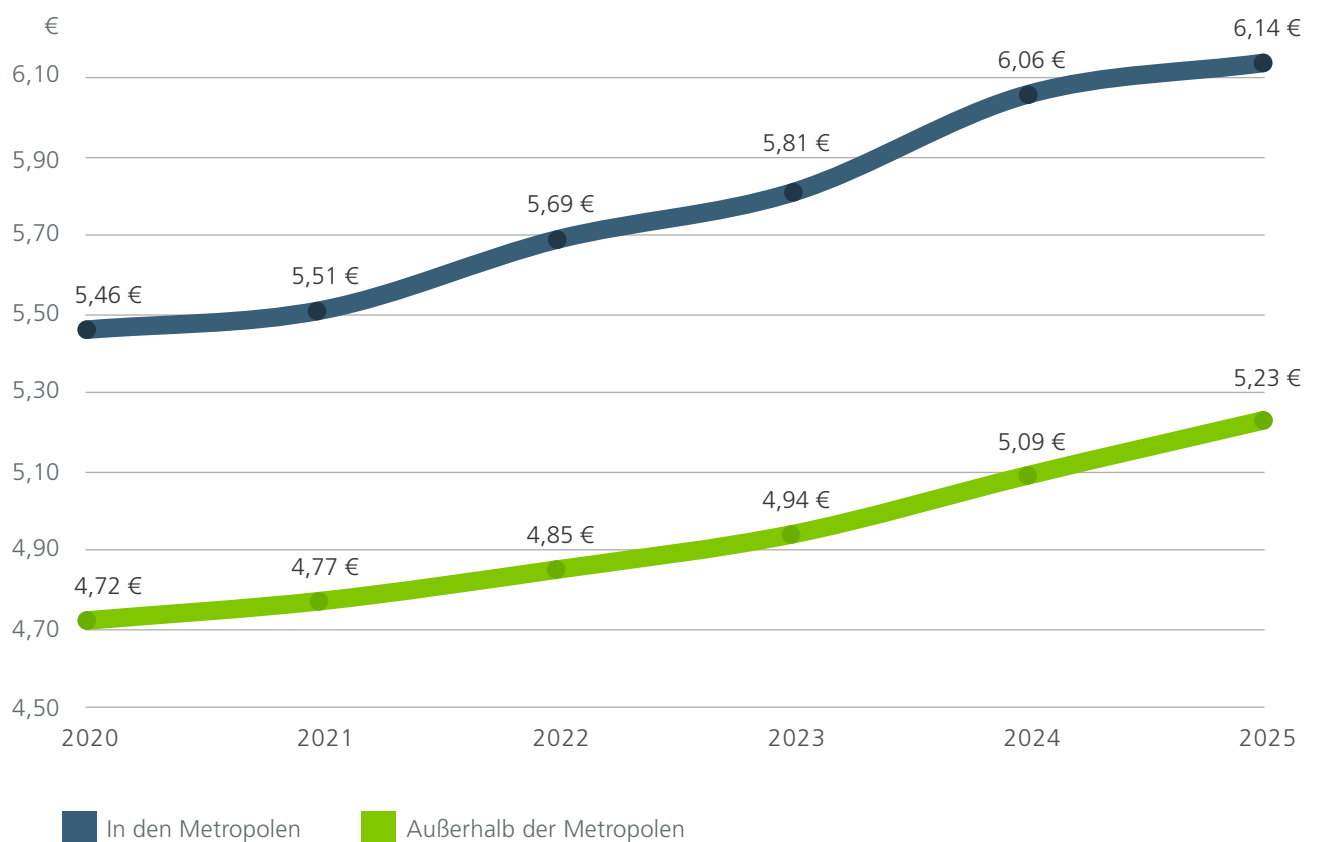
Durchschnittliche Nutzungsgebühr, Stand: 31.12.2025



**SOWOHL IN ALS AUCH
AUSSERHALB DER
METROPOLEN SIND
DIE WOHNUNGEN
BEZAHLBAR.**

Der Anstieg der Nutzungsgebühren ist vor allem auf höhere Neuvermietungsrenten zurückzuführen. Diese ergeben sich insbesondere aus der langen Mietdauer der gekündigten Wohnungen sowie den hohen Aufwendungen für deren zeitgemäße Instandsetzung. Darüber hinaus tragen modernisierungsbedingte Mieterhöhungen nach den Regelungen des BGB sowie Mietanpassungen in bestehenden Mietverhältnissen, die insbesondere der Refinanzierung allgemeiner Kostensteigerungen dienen, zur Entwicklung der Nutzungsgebühren bei.

Entwicklung Durchschnittsmiete 2020 – 2025



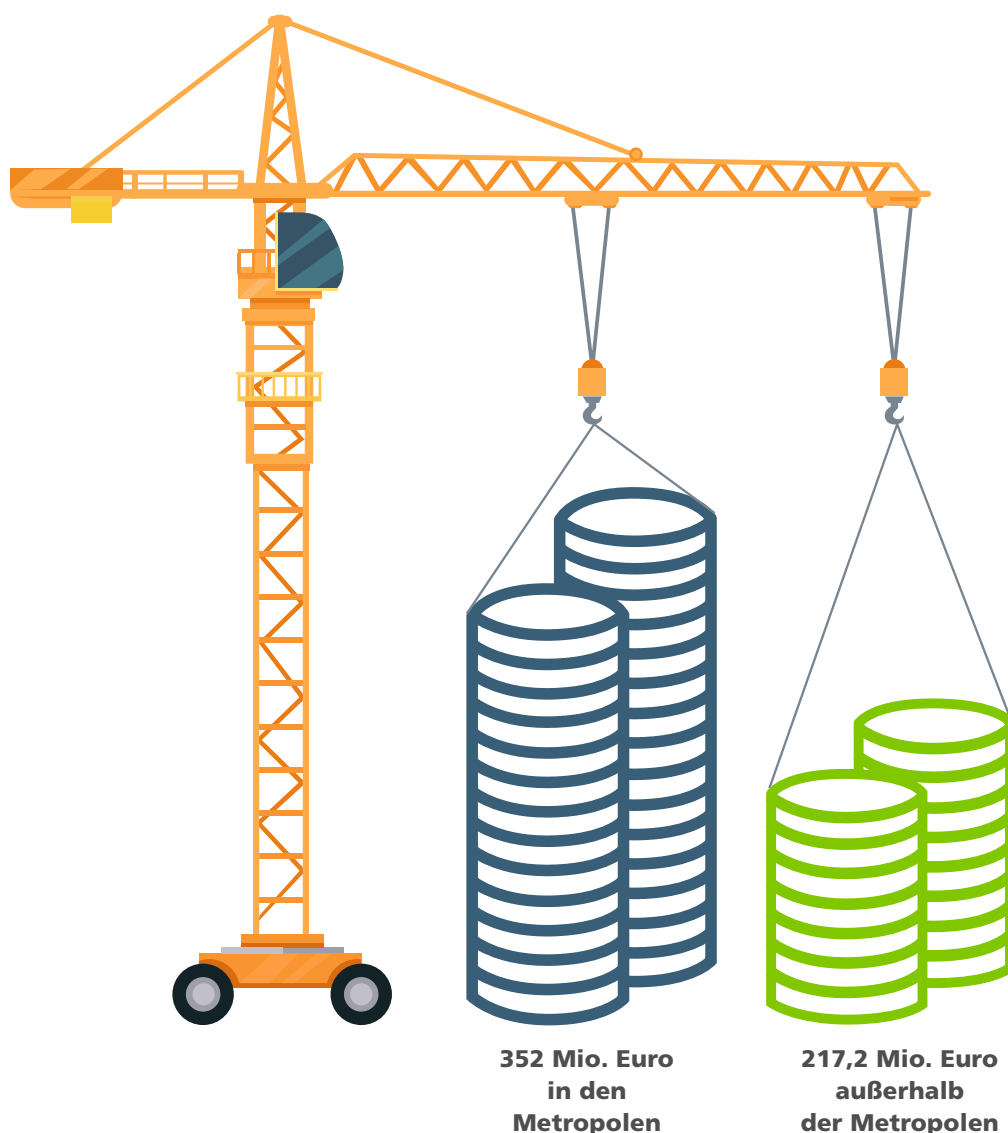
8. INVESTITIONEN

Die Wohnungswirtschaft ist ein Wirtschaftsmotor für die Regionen. Dabei investieren die sächsischen Wohnungsgenossenschaften fast ausschließlich in Handwerker und Dienstleister aus ihren Regionen und tragen somit zum Erhalt und der Schaffung von Wertschöpfung und Arbeitsplätzen in ihrer Region bei.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden insgesamt 352 Mio. Euro in den Metropolen und 217,2 Mio. Euro außerhalb der Metropolen in Instandhaltungen oder Modernisierungen in die Wohnungsbestände investiert.

Zusätzlich investierten die Wohnungsgenossenschaften in Sachsen in den Metropolen 19,5 Mio. Euro und außerhalb der Metropolen 11,7 Mio. Euro in Neubauten und somit zusätzlichen Wohnungsbestand.

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

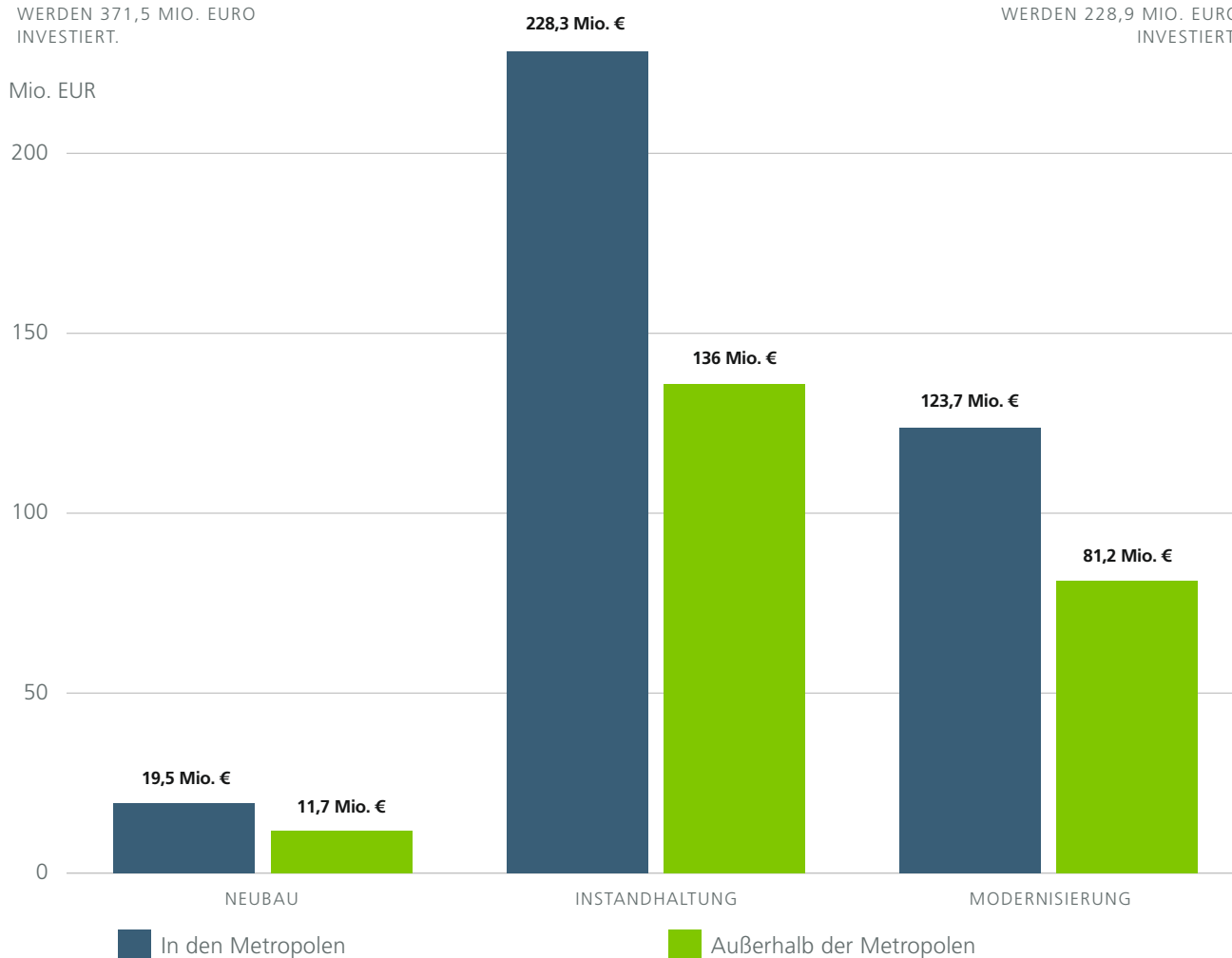


**HOHE INVESTITIONEN IN DEN
WOHNUNGSBESTAND SORGEN
IN UND AUSSERHALB DER
METROPOLEN FÜR EINE HOHE
WOHNQUALITÄT UND
STÄRKEN DIE REGIONALE
WERTSCHÖPFUNG.**



IN DEN METROPOLEN
WERDEN 371,5 MIO. EURO
INVESTIERT.

AUSSERHALB DER METROPOLEN
WERDEN 228,9 MIO. EURO
INVESTIERT.



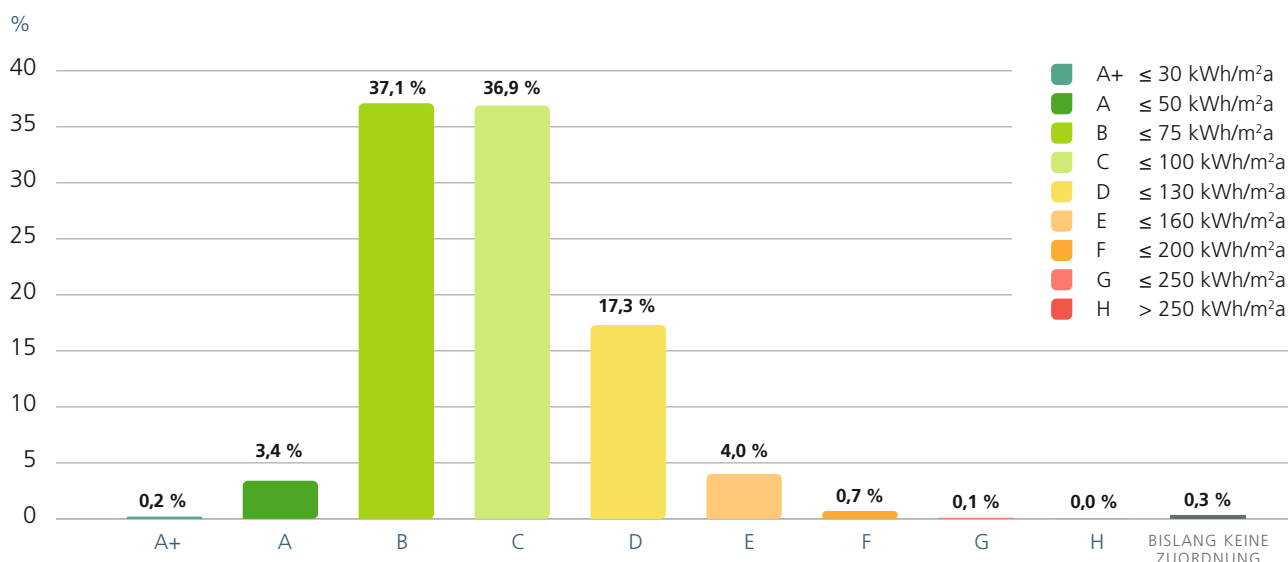
9. ENERGIE UND KLIMASCHUTZ

Sowohl in den Metropolen als auch außerhalb zeigt sich, dass rund 90 % der Wohnungen in den Energieeffizienzklassen B, C und D liegen und damit auf einen insgesamt guten energetischen Zustand des Wohnungsbestandes hinweisen. Während in den Metropolen rund 90,9 % der Wohnungen mit Fernwärme versorgt werden, liegt dieser Anteil außerhalb der Metropolen bei 64,5 %. Dort wird zudem rund ein Drittel der Wohnungen mit Gas versorgt. Darüber hinaus zeigt sich innerhalb der Kategorie „Sonstige“ ein deutlicher Unterschied beim Anteil der

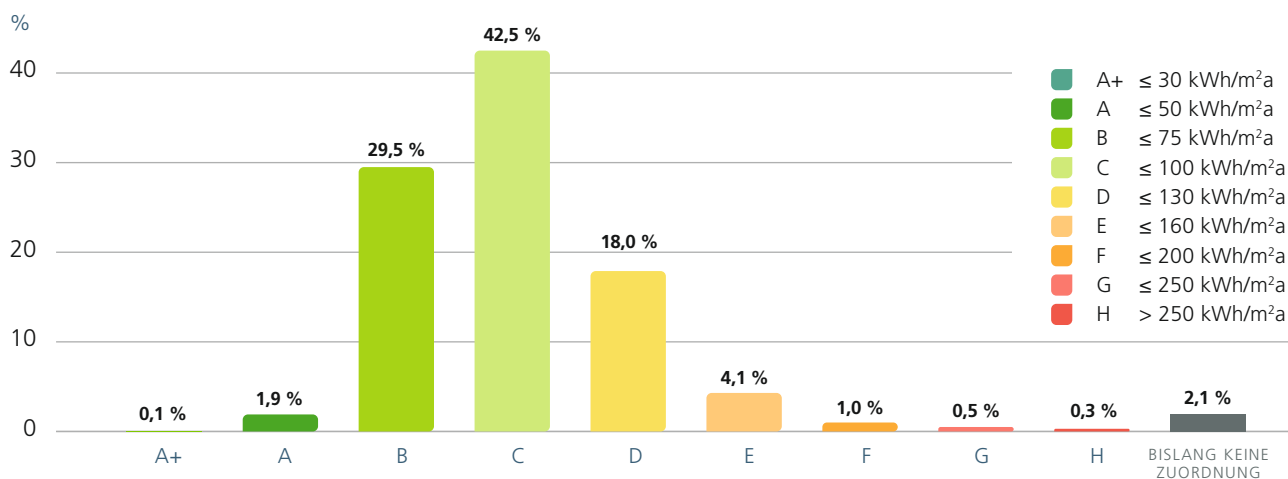
Wärmepumpen: Während dieser in den Metropolen lediglich 4,4 % beträgt, liegt er außerhalb der Metropolen mit 23,3 % mehr als fünfmal so hoch. Ein weiteres zentrales Thema stellt die Nutzung von Solaranlagen dar. Diese sind sowohl in den Metropolen als auch in den ländlichen Regionen verbreitet.

Diese Ergebnisse verdeutlichen, dass neben der Wohnraumversorgung eine nachhaltige Energieversorgung zunehmend an Bedeutung gewinnt.

Energieeffizienzklassen der sächsischen Wohnungsgenossenschaft in den Metropolen zum 31.12.2025

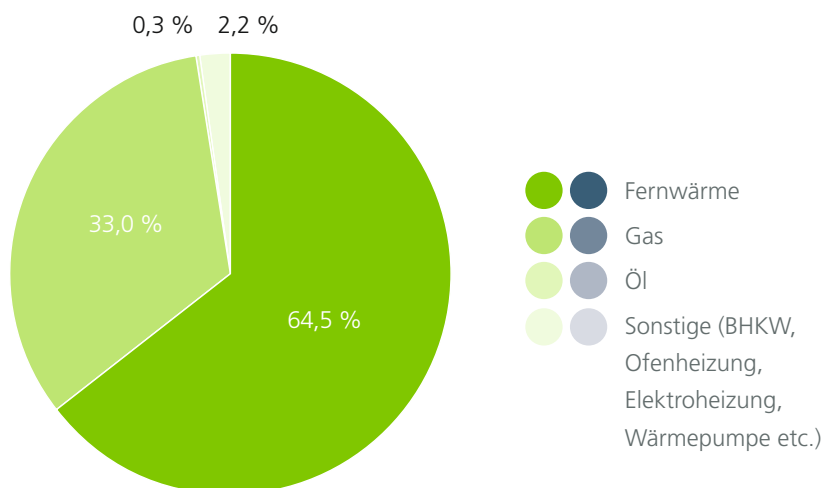


Energieeffizienzklassen der sächsischen Wohnungsgenossenschaft außerhalb der Metropolen zum 31.12.2025

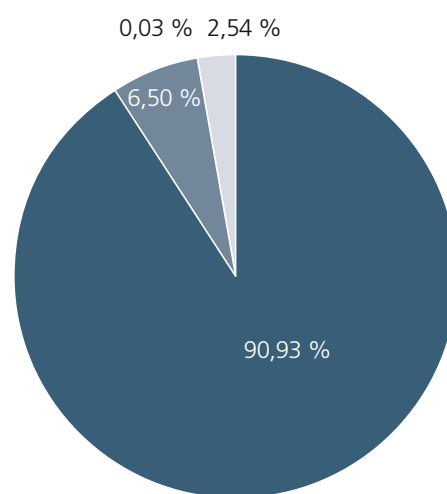


IN UND AUSSERHALB DER METROPOLLEN SIND ENERGIE UND KLIMASCHUTZ ZENTRALE THEMEN.

Wärmeversorgung außerhalb der Metropolen (Stand 2024)

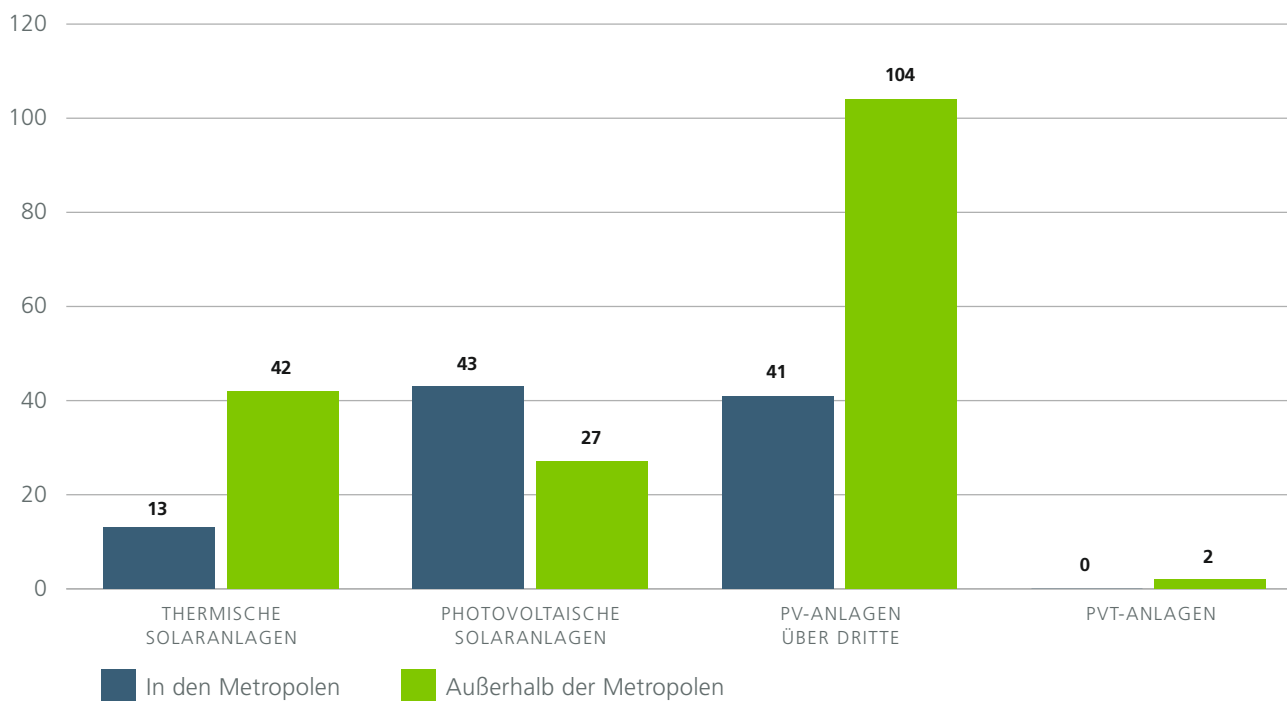


Wärmeversorgung innerhalb der Metropolen (Stand 2024)

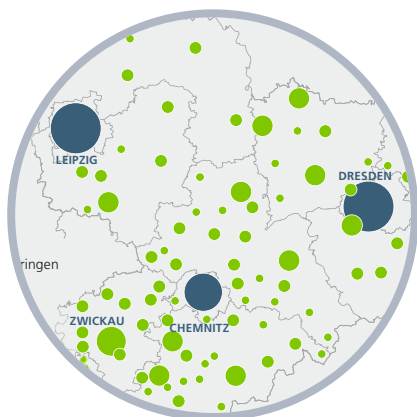


Solaranlagen im Bestand (Stand 2024)

Anzahl der Anlagen



10. WOHNEN IN UND AUSSERHALB DER METROPOLN AUF EINEN BLICK



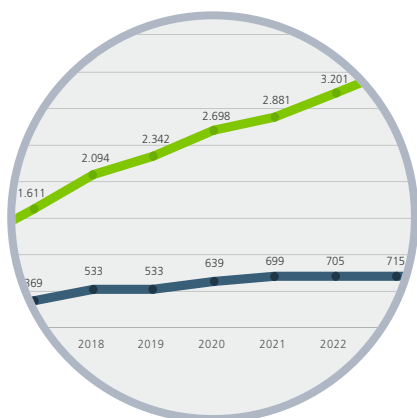
STRUKTUR DER SÄCHSISCHEN WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN

Große Vielfalt an Beständen und Quartieren in den Metropolen vs. kleinere Bestände außerhalb der Metropolen



DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Zunehmende Nachfrage und sinkendes Angebot in den Metropolen vs. Potenziale und Freiraum zur Entfaltung der Individualität außerhalb der Metropolen



NEUBAU UND RÜCKBAU

Die Entwicklungen der letzten zehn Jahre im Neubau und Rückbau verdeutlichen die anhaltenden strukturellen Herausforderungen des sächsischen Wohnungsmarktes.



LEERSTAND

Insgesamt zeigen sich deutliche regionale Unterschiede in der Entwicklung der Leerstandsquoten über die Jahre hinweg.



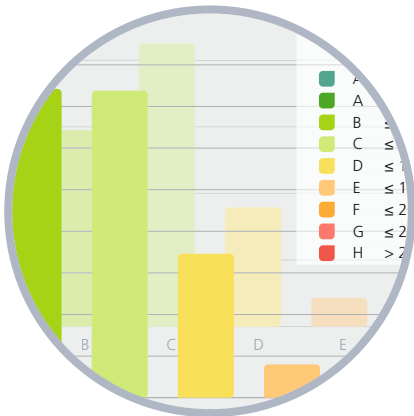
WOHNKOSTEN UND DEREN ENTWICKLUNG

Sowohl in als auch außerhalb der Metropolen sind die Wohnungen bezahlbar. Der Metropolenzuschlag beträgt für eine durchschnittliche Wohnung rund 54 Euro pro Monat.



INVESTITIONEN

Hohe Investitionen in den Wohnungsbestand sorgen in und außerhalb der Metropolen für eine hohe Wohnqualität und stärken die regionale Wertschöpfung.



ENERGIE UND KLIMASCHUTZ

Der energetische Zustand der Wohnungsbestände ist sowohl in den Metropolen als auch außerhalb der Metropolen insgesamt auf einem hohen Niveau.

11. BLICK IN DEN LANDKREIS BAUTZEN

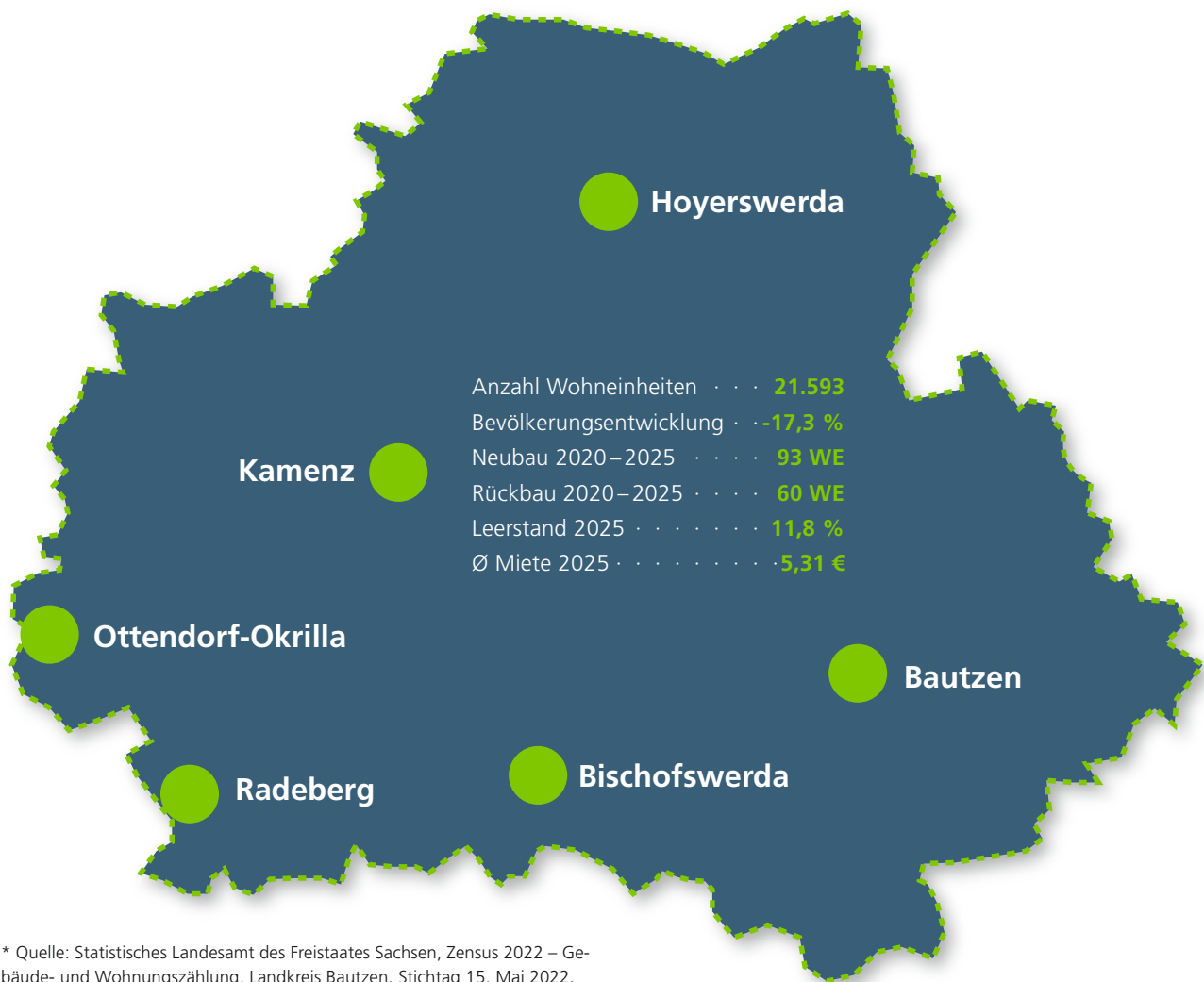
GenIAL



GENOSSENSCHAFTEN ALS IMPULS UND ANKER IN DER LAUSITZ

Im Rahmen des Projekts „GenIAL – Genossenschaften als Impuls und Anker in der Lausitz“ wurde der Landkreis Bautzen vertiefend betrachtet. Die erhobenen Daten ermöglichen einen detaillierten Einblick in die Wohnungsgenossenschaften vor Ort, deren Wohnungsbestand rund 13 % aller Wohnungen im Landkreis erfasst*. Die 23 Genossenschaften verfügen im Schnitt über 939 Wohneinheiten und erheben eine durchschnittliche Nutzungsgebühr von 5,31 Euro/m². Mit 11,8 % liegt der Leerstand 2025 leicht unter dem Durchschnitt der ländlichen Regionen. Die Ergebnisse der 9. Regionalisierten Bevölkerungsprognose gehen bis 2045 von einem Bevölkerungsrückgang von 17,3 % aus. Es ist davon auszugehen, dass sich diese Entwicklung auch

auf die Wohnungsgenossenschaften auswirken wird. Gleichzeitig bieten die Nähe zu Dresden sowie die Ansiedlung der Halbleiterindustrie Entwicklungspotenziale. Insgesamt stehen die Wohnungsgenossenschaften im Landkreis Bautzen damit vor der Herausforderung, sich auf die demografischen Veränderungen einzustellen und gleichzeitig die sich aus der wirtschaftlichen Entwicklung der Region ergebenden Chancen zu nutzen. Vor diesem Hintergrund greift das Projekt zentrale Zukunftsthemen der Wohnungsgenossenschaften wie Fachkräftesicherung und eine zukunftsfähige Wohnungsbestandsentwicklung unter Berücksichtigung baulicher sowie sozialer Aspekte auf und zeigt Entwicklungsperspektiven für die Quartiere auf.



* Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Zensus 2022 – Gebäude- und Wohnungszählung, Landkreis Bautzen, Stichtag 15. Mai 2022.

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Energie

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

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
INSTAGRAM: [vswg_sachsen](https://www.instagram.com/vswg_sachsen)
LINKEDIN: www.linkedin.com/company/vswg

BILDNACHWEIS

Titel, S. 6, 13, 17: © ClipDealer – kekoka,
S. 9: © ClipDealer – elenabs, S. 14: © ClipDealer – aarrows

GESTALTUNG

Stefan Schulte
www.melchorf.de

DRUCK

Lößnitz-Druck GmbH, Radebeul

Dresden, August 2026



**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