

AUF EINEN BLICK

Indikator	Einheit	2022	2023	Veränderung
Mitglieder VSWG				
Mitglieder gesamt	Anzahl	242	241	-1
davon: Wohnungsgenossenschaften	Anzahl	205	202	-3
davon: sonstige Rechtsformen	Anzahl	2	2	+0
davon: Gastmitglieder	Anzahl	35	37	+2
Wohnungsbestand				
Anzahl der Wohneinheiten	WE	295.762	294.583	-1.179
Neubau	WE	240	286	+46
Rückbau bzw. Teilrückbau	WE	326	545	+219
Bilanzsumme und Umsatzerlöse				
Bilanzsumme	Mrd. EUR	9,7	9,8	+1,03 %
Umsatzerlöse	Mrd. EUR	1,42	1,47	+3,52 %
Beschäftigte und Auszubildende				
Beschäftigte insgesamt	Personen	2.651	2.535	-116
davon: Hauptamtliche Vorstände	Personen	243	242	-1
davon: Hausmeister/Handwerker etc.	Personen	593	590	-3
Ehrenamtliche Vorstände	Personen	322	301	-21
Auszubildende/Studierende	Personen	97	107	+10
Investitionen				
Gesamtinvestitionen	Mio. EUR	574,9	600,3	+4,42 %
davon: Neubau	Mio. EUR	70,2	63,1	-10,11 %
davon: Instandhaltung/-setzung	Mio. EUR	322,4	344,4	+6,82 %
davon: Modernisierung	Mio. EUR	182,3	192,8	+5,76 %
Vermietungssituation				
Leerstandsquote	%	8,7	8,4	- 0,3 %
Leerstehende Wohneinheiten	Anzahl	25.641	24.735	-906
Nutzungsgebühren und Betriebskosten				
Nettokaltmiete Wohnungsbestand	EUR/QM	5,31	5,44	+2,45 %
„Kalte“ Betriebskosten	EUR/QM	1,37	1,43	+4,38 %
„Warme“ Betriebskosten	EUR/QM	1,43	1,49	+4,20 %
Geschäftsklimaindex	Punkte	4,4	4,5	+1,0

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	Auf dem Weg zur Klimaneutralität	27
11	VSWG-Geschäftsklimaindex	29
	Schlussbemerkung	31
	Impressum	31

1 ÜBERBLICK

Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften sind ein bedeutender Faktor auf dem sächsischen Wohnungsmarkt. Mit einem Wohnungsbestand von **294.583 Wohneinheiten** (WE) bewirtschaften sie 21,0 % der Mietwohnungen in Sachsen¹ und bieten Wohnraum für rund eine halbe Million Menschen. Insgesamt verfügen die sächsischen Wohnungsgenossenschaften über eine **Bilanzsumme** von rund 9,8 Mrd. Euro (Vorjahr: 9,7 Mrd. Euro). Mit **Umsatzerlösen** in Höhe von 1,47 Mrd. Euro (Vorjahr 1,42 Mrd. Euro) erwirtschaften sie einen Anteil von 1,0 % am sächsischen Bruttoinlandsprodukt (146,5 Mrd. Euro).

Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften beschäftigten **2.535 Mitarbeiter** sowie **107 Auszubildende und Studierende** und sichern Aufträge sowie Arbeitsplätze in vielen weiteren, die Wohnungswirtschaft flankierenden Branchen.

Die **Investitionen** der sächsischen Wohnungsgenossenschaften haben sich im Geschäftsjahr 2023 auf insgesamt 600,3 Mio. Euro (Vorjahr: 574,9 Mio. Euro) summiert. Dies entspricht einem Anstieg von 25,4 Mio. Euro bzw. 4,4 % gegenüber 2022. Vor dem Hintergrund der in den letzten Jahren stark steigenden Baukosten ist dieser Wert beachtlich. Berücksichtigt man allein die Steigerung der Baukosten um 10,5 % im Jahr 2023² wird deutlich, dass die investierten Finanzmittel real zu weniger Bauleistungen geführt haben. Der Schwerpunkt der Investitionen liegt auf der Instandhaltung (344,4 Mio. Euro) und der Modernisierung (192,8 Mio. EUR). Der Neubau bleibt aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen weiterhin auf niedrigem Niveau (63,1 Mio. EUR).

Der **Leerstand** in den sächsischen Wohnungsgenossenschaften beträgt zum 31.12.2023 insgesamt 24.735 Wohnungen (Vorjahr: 25.641 WE). Damit ist der Leerstand im Jahr 2023 um 906 WE zurückgegangen. Prozentual ist die Leerstandsquote von 8,7 % auf 8,4 % gesunken. Der Rückgang ist neben der guten wirtschaftlichen Entwicklung vieler Regionen auch auf Stilllegungen und Rückbaumaßnahmen, welche die Leerstandsquote reduzieren, zurückzuführen. Insgesamt ist die Leerstandssituation sehr unterschiedlich und reicht von 2,5 % in Dresden bis 16,4 % im Landkreis Zwickau.

Die in sächsischen Wohnungsgenossenschaften gezahlte **Nutzungsgebühr** (entspricht Nettokaltmiete) betrug im Dezember 2023 durchschnittlich 5,44 Euro/m² Wohnfläche. Damit ist sie gegenüber dem Vorjahr (5,31 Euro/m²) um 0,13 Euro oder 2,4 % 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. Gleichwohl zeigt sich auch im Jahr 2023, dass die Entwicklung der Mieten bei weitem nicht mit den Kostenentwicklungen standhalten kann. Das zeigt sich insbesondere in der Inflationsrate, die im Berichtsjahr in Sachsen 6,5 % betrug und damit die Mietentwicklung um 170 % übertroffen hat. Auch bei den Mieten sind regionale Unterschiede zu verzeichnen. So liegt die Nettokaltmiete im Vogtlandkreis derzeit bei nur 4,30 Euro/m², während die durchschnittliche Nutzungsgebühr in der Landeshauptstadt Dresden bei 6,10 Euro/m² liegt.

Nach dem deutlichen Anstieg der **„kalten“ und „warmen“ Betriebskosten** im Jahr 2022 hat sich der Anstieg vorerst abgemildert. Die sog. „zweite Miete“ ist im Berichtsjahr auf insgesamt 2,92 Euro/m² monatlich gestiegen (Vorjahr 2,80 Euro/m²). Dabei betragen die Kosten für Heizung und Warmwasser 1,49 Euro/m² (Vorjahr: 1,43 Euro/m²) und die „kalten“ Nebenkosten 1,43 Euro/m² (Vorjahr: 1,37 Euro/m²).

Bei den **Heizkosten** zeigt sich weiterhin ein sehr unterschiedliches Bild, das sehr stark von der Lage, der Versorgungsart und dem Erzeugermedium abhängt. Während einige wenige Wohnungen noch für weniger als einen Euro/m² beheizt werden können, betragen die Kosten andernorts bereits 2,70 Euro/m² im Mittel. Auch wenn die Situation an den Energiemärkten 2023 als beherrschbar bewertet werden kann, handelt es sich vermutlich nur um eine Verschnaufpause. Steigende CO₂-Preise, der Wegfall des Gas- und Fernwärmedeckels (ab 01.01.2024) und das Auslaufen der Steuerabsenkung von 19 % auf 7 % (bis 31.12.2023) werden künftig voraussichtlich zu weiter steigenden Wärmepreisen führen.

¹ Wohnungsbestand Sachsen 1.407.000 WE, vgl. https://www.statistik.sachsen.de/download/private-haushalte-wohnen/tab_statistik-sachsen_o-ll_zr_wohnsituation.xlsx

² Vgl. Statistisches Landesamt Sachsen, <https://www.statistik.sachsen.de/html/baupreise.html>, abgerufen am 21.03.2024



Die voraussichtlichen Mietausfälle im Jahr 2023 betragen 76,3 Mio. Euro (Vorjahr: 74,6 Mio. Euro). Im Verhältnis zu den Nettosollmieten beträgt der durchschnittliche Mietausfall wie im Vorjahr 6,7 %. Insgesamt 92,8 % der Mietausfälle (70,8 Mio. Euro) resultieren aus leerstandsbedingten Erlösschmälerungen. Die bis zum 31.12.2023 aufgelaufenen Forderungen aus der Vermietung (**Mietschulden**) betragen 8,9 Mio. Euro und sind damit gegenüber dem Vorjahr (9,1 Mio. Euro) um 0,2 Mio. Euro leicht gesunken. Das lässt darauf hindeuten, dass die im Vorjahr überwiegend aufgrund von Energiekosten verursachten Mietschulden langsam rückläufig sind. Insgesamt sind die Mietschulden sehr überschaubar und betragen nur rund 0,6 % der Umsatzerlöse.

Im Jahr 2023 wurden bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften insgesamt 286 Wohnungen neu errichtet. Das entspricht einem leichten Anstieg der seit 2022 festzustellenden niedrigen **Baufertigstellung** um 46 WE. Damit liegt die Neubautätigkeit das zweite Jahr in Folge unterhalb vom stabilen „Neubaukorridor“ von 2015 bis 2021 zwischen 300 und 500 WE pro Jahr. Hintergrund sind das insgesamt sehr schlechte Bauumfeld 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 2023 wurden 545 WE (Vorjahr: 326 WE) endgültig vom Markt genommen. Damit hat der Rückbau deutlich über dem Vorjahresniveau gelegen. Zum überwiegenden Teil handelt es sich um langfristig geplante Vorhaben, die 2023 gefördert und ungefordert stattgefunden haben.

Die Wohnungswirtschaft befindet sich auf dem Weg in Richtung **Klimaneutralität**. Auf Basis der verpflichtenden Energieausweise lässt sich ein Bild vom Status quo zeichnen. Derzeit befindet sich jedoch ein signifikanter Teil der Energieausweise in der Erneuerung, so dass derzeit nur 80 % der Wohneinheiten in die Erhebung eingeflossen sind. Gleichwohl zeigt sich, dass 95,6 % der Bestände in den **Energieeffizienzklassen** A+ bis D liegen. Die als „gefährdet“ geltenden Klassen G und H sind nur mit 0,3 % vorhanden; das entspricht in etwa 900 WE. Diese Bestände stehen perspektivisch im Risiko, von einem Vermietungsverbot betroffen zu sein und somit als „stranded assets“ (übersetzt: gestrandete Vermögensgegenstände) zu enden. Neben den Energieausweisen geben 25,3 % der Wohnungsgenossenschaften an, bereits über eine **CO₂-Bilanz** zu verfügen. Dahingegen verfügen erst 3,6 % der Wohnungsgenossenschaften über einen konkreten **Klimafahrplan**. Der niedrige Wert erklärt sich vor allem in den zahlreichen Variablen auf dem Weg zur Klimaneutralität und der noch ausstehenden kommunalen Wärmeplanung der sächsischen Städte und Gemeinden.

Für 2023 lässt sich für die sächsischen Wohnungsgenossenschaften ein gleichbleibendes **Geschäftsklima** erkennen. Der Gesamtindex ist von 4,4 Punkte im Vorjahr auf 4,5 Punkte im aktuellen Jahr nur minimal gestiegen. Interessanterweise verschiebt sich die Beurteilung der aktuellen und zukünftigen Lage ein wenig. Während die Beurteilung der aktuellen Lage um 4,1 Punkte auf 56,8 Punkte gesunken ist, stieg die Erwartung an die Zukunft von -39,8 auf -37,1 Punkte an. Damit ist die Zukunftsaussicht immer noch negativ, aber es gibt die Hoffnung auf eine Trendwende.

2 ENTWICKLUNG DER MITGLIEDER

Zum 31.12.2023 zählte der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) insgesamt **241 Mitglieder** (Vorjahr: 242 Mitglieder). Neben den 202 Wohnungsgenossenschaften aus Sachsen und angrenzenden Regionen außerhalb der Landesgrenze (Vorjahr 205) 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 die Aufnahme eines neuen Mitgliedsunternehmens sowie vier Fusionen von Wohnungsgenossenschaften. Neben den ordentlichen Mitgliedern hatte der Verband zum Stichtag **37 Gastmitglieder** und somit zwei mehr als im Vorjahr (35 Unternehmen).

Die rund **313.000 Genossenschaftsmitglieder** sind mit einem **Geschäftsguthaben** von ca. 360 Mio. Euro an ihren Wohnungsgenossenschaften beteiligt. Somit ist das Verhältnis

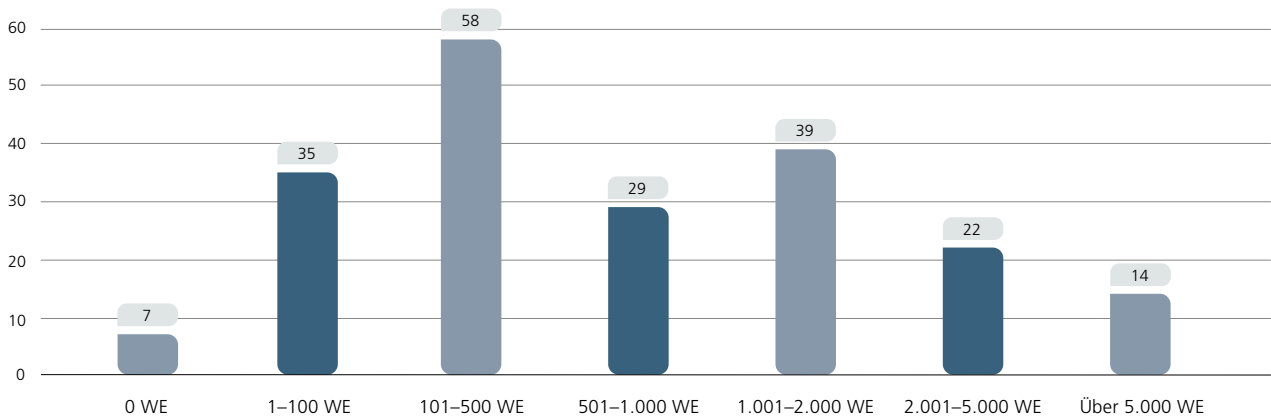
zwischen der Mitgliederzahl und der Zahl der Wohnungseinheiten relativ ausgeglichen. Die leicht höhere Zahl an Mitgliedern im Vergleich zum Wohnungsbestand resultiert aus ausziehenden Mietern, die ihre Anteile behalten. Ferner liegt die Zahl der Mitglieder bei Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtungen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

Gruppirt man die sächsischen Wohnungsgenossenschaften nach der Anzahl der Wohneinheiten, zeigt sich, dass etwa die Hälfte der Genossenschaften (100 Unternehmen) eher klein sind (bis 500 WE). Diese verwalten nur 5,3 % des Gesamtbestandes (15.713 WE). Durch Fusionen sinkt die Zahl in dieser Größenklasse kontinuierlich. Auf der anderen Seite werden 43,8 % der Wohnungen (128.920 WE) von den 14 großen Wohnungsgenossenschaften (über 5.000 WE) verwaltet.

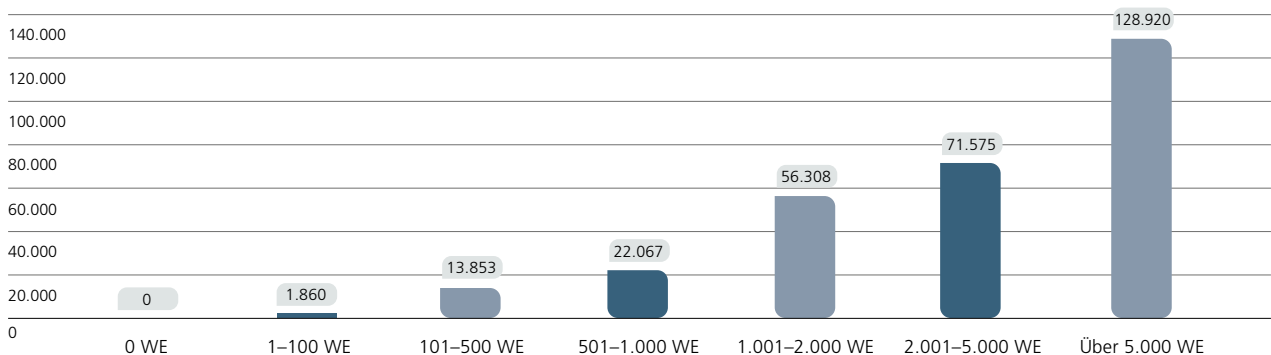


Gruppe		Anzahl Mitglieds- unternehmen	%	Anzahl Wohnungen	%
I	0 WE	7	3,4	-	0,0
II	1–100 WE	35	17,2	1.860	0,6
III	101–500 WE	58	28,4	13.853	4,7
IV	501–1.000 WE	29	14,2	22.067	7,5
V	1.001–2.000 WE	39	19,1	56.308	19,1
VI	2.001–5.000 WE	22	10,8	71.575	24,3
VII	Über 5.000 WE	14	6,9	128.920	43,8
	Summe	204	100,0	294.583	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: 9,7 Mrd. Euro). Mit **Umsatzerlösen** in Höhe von

1,47 Mrd. Euro (Vorjahr 1,42 Mrd. Euro) erwirtschaften sie einen Anteil von 1,0 % am sächsischen Bruttoinlandsprodukt (146,5 Mrd. Euro³).

³ Wert von 2022, vgl. Statistisches Landesamt, Kamenitz: online abgerufen am 21.03.2024 unter <https://www.statistik.sachsen.de/html/bruttoinlandsprodukt-bruttowertschoepfung.html>

3 WOHNUNGSBESTAND

Zum Jahresende 2023 verwalteten die sächsischen Wohnungsgenossenschaften einen **Bestand von 294.583 Wohneinheiten** (Vorjahr: 295.762 WE). Dabei standen 620 Zugängen insgesamt 1.799 Abgängen gegenüber. Zusätzliche Wohnungen ergaben sich dabei durch Neubau (286 WE), drei Fusionen innerhalb der Mitgliedsunternehmen (290 WE), sowie Käufe (44 WE). Eine Reduktion des Wohnungsbestandes ergab sich durch Rückbau (545 WE), Fusionen (insgesamt 568 WE), Verkäufe (97 WE)

und sonstige Gründen wie z. B. die Zusammenlegung von Wohnungen oder Stilllegungen (589 WE).

Mit ihrem selbstverwalteten Wohnungsbestand bewirtschaften die sächsischen Wohnungsgenossenschaften 21,0 % aller Mietwohnungen im Freistaat⁴ und sind aufgrund ihres hohen Marktanteils integraler Bestandteil des sächsischen Wohnungsmarktes.

Wohnungsbestand zum 31.12.2022	295.762
+ Zugänge	620
davon: Neubau von Wohnungen	286
davon: durch Fusion innerhalb der Mitgliedsunternehmen	290
davon: Käufe	44
- Abgänge	1.799
davon: durch Fusion innerhalb der Mitgliedsunternehmen	290
davon: Fusion außerhalb der Mitgliedsunternehmen	278
davon: Rückbau	545
davon: Verkauf von Wohnungen	97
davon: Sonstige Gründe (Stilllegung, Zusammenlegung, etc.)	589
Wohnungsbestand zum 31.12.2023	294.583

Die **durchschnittliche Wohnungsfläche** beträgt 58,9 m² (Vorjahr: 59,0 m²) und ist damit in etwa auf dem Niveau der letzten Jahre.

Im Rahmen der Jahresstatistik 2023 wurde eine strukturierte Erhebung der Einordnung als **Denkmal** vorgenommen. Demnach unterliegen 15.305 WE dem unmittelbaren Denkmalschutz. Zusätzlich befindet sich 2.329 WE in denkmalgeschützten Ensembles. In Summe beträgt der Anteil somit rund 6 % des Gesamtbestandes. Weitere 3.177 WE befinden sich in Gebäuden, die als „sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ gemäß §105 Gebäudeenergiegesetz klassifiziert sind. Neben den zu Wohnzwecken genutzten Einheiten

verwalten die Wohnungsgenossenschaften rund **1.800 Gewerbeeinheiten**⁵. Mit einer durchschnittlichen Fläche von 97 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 Garagen⁶. Somit ergibt sich in etwa für jede fünfte Wohnung eine Abstellmöglichkeit für die Fahrzeuge. Neben dem eigenen Bestand verwalten die sächsischen Wohnungsgenossenschaften rund 5.600 Wohnungen für Dritte (Fremdverwaltung). Der Großteil davon entfällt auf die im Rahmen des Altschuldenerhilfegesetzes (AHG) entstandenen Eigentumswohnanlagen und die Geschäftsbesorgung für eigentumsorientierte Genossenschaften.

⁴ Wohnungsbestand Sachsen 1.407.000 WE, vgl. https://www.statistik.sachsen.de/download/private-haushalte-wohnen/tab_statistik-sachsen_o-ll_zr_wohnsituation.xlsx, abgerufen am 21.03.2024
⁵ Stand 31.12.2022
⁶ ebenda

4 BESCHÄFTIGTE UND AUSZUBILDENDE

In den sächsischen Wohnungsgenossenschaften sind insgesamt 2.535 Personen (Vorjahr: 2.651) **angestellt bzw. beschäftigt**. Darunter befinden sich 242 hauptamtliche Vorstände, 1.703 Mitarbeiter im kaufmännischen bzw. Verwaltungsbereich sowie 590 Hausmeister, Gärtner oder Handwerker. In etwa jeder fünfte Mitarbeiter ist in Teilzeit tätig.

Von den insgesamt 543 bestellten **Vorstandsmitgliedern** sind 242 hauptamtlich und 301 ehrenamtlich tätig.

Unter Berücksichtigung der 294.583 eigenen und 5.616 für Dritte verwalteten Wohnungen betreut jeder der 2.535 Beschäftigten im Durchschnitt rund 118 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 durch nicht besetzte Renteneintritte in Wohnungsgenossenschaften zurückzuführen.

In 36 Mitgliedsunternehmen wird der Nachwuchs der Wohnungswirtschaft ausgebildet. Im Rahmen der betrieblichen Ausbildung werden derzeit **74 Auszubildende** beschäftigt. Die überwiegende Zahl der Auszubildenden (63) wird davon zu Immobilienkaufleuten ausgebildet. Weiterhin engagieren sich die sächsischen Wohnungsgenossenschaften als Praxispartner an der Ausbildung von **33 Studierenden**.



5 INVESTITIONEN

Die Investitionen der sächsischen Wohnungsgenossenschaften haben sich im **Geschäftsjahr 2023** auf insgesamt 600,3 Mio. Euro (Vorjahr: 574,9 Mio. Euro) summiert. Dies entspricht einem Anstieg von 25,4 Mio. Euro bzw. 4,4 % gegenüber 2022. Vor dem Hintergrund der in den letzten Jahren stark steigenden Baukosten ist dieser Wert beachtlich. Berücksichtigt man allein die Steigerung der Baukosten um 10,5 % im Jahr 2023⁷ lässt sich erkennen, dass die investierten Finanzmittel real zu weniger Bauleistungen geführt haben.

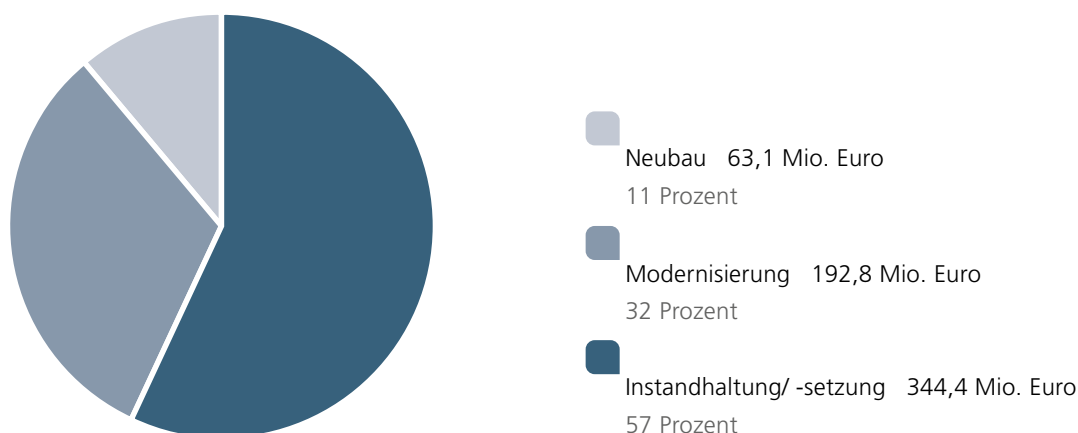
Den stärksten Anstieg gegenüber dem Vorjahr verzeichneten die Aufwendungen für **Instandhaltung**, die um 22 Mio. Euro bzw. 6,8 % auf 344,4 Mio. Euro gestiegen sind. Dieser Wert spiegelt die beginnende zweite Sanierungswelle wider, die 20 bis 30 Jahre nach der umfassenden Sanierungswelle nach der Wiedervereinigung zu erneuten Maßnahmen führt. 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 50.000 Euro pro Wohnung summiert. Die **Modernisierungen** sind im Berichtszeitraum um 5,8 % bzw. 10,5 Mio. Euro auf 192,8 Mio. Euro ebenfalls gestiegen. Gleichwohl zeigen die Zahlen, dass immer öfter auf Modernisierungen von Einzelwohnungen oder Strängen zurückgegriffen wird. Die komplexen Modernisierungen gan-

zer Gebäude oder Quartiere sind die letzten Jahre aufgrund der extremen Baukostenentwicklung sowie der Unsicherheit hinsichtlich der Erreichung der Klimaneutralität eher zurückgefahren worden und beschränken sich aktuell vor allem auf Maßnahmen, die einen langen Vorlauf hatten und bereits vor den starken Preisverwerfungen beauftragt wurden.

Eine ähnliche Entwicklung lässt sich für den **Neubau** feststellen. Mit 63,1 Mio. Euro haben die sächsischen Wohnungsgenossenschaften im Jahr 2023 nur rund 10,1 % bzw. 7,1 Mio. Euro weniger investiert als im Vorjahr. Auch dieser Betrag resultiert überwiegend aus Neubauprojekten, die aktuell noch abgearbeitet werden. Die dramatisch gesunkene Zahl an Bauanträgen lässt erahnen, dass die Neubautätigkeit der nächsten Jahre deutlich unter dem aktuellen Niveau zurückbleiben wird.

Im **Geschäftsjahr 2024** planen die sächsischen Wohnungsgenossenschaften die Investitionen auf ein Niveau von 677,6 Mio. Euro zu steigern. Das entspricht einem Anstieg von 77,3 Mio. Euro oder 12,9 %. Einschränkend bleibt zu erwähnen, dass die Investitionen in den letzten Jahren – mit Ausnahme der Ausgaben für Instandhaltungen – regelmäßig unter den Erwartungen zurückgeblieben sind. Letztlich werden die politischen Rahmenbedingungen, die Baukosten und das Zinsniveau das genaue Ausmaß der Investitionen

Anteil der Investitionen 2023



⁷ Vgl. Statistisches Landesamt Sachsen, <https://www.statistik.sachsen.de/html/baupreise.html>, abgerufen am 21.03.2024

zeigen. Insbesondere der Neubau und die Modernisierungen reagieren sehr sensibel auf diese Faktoren. Auf der anderen Seite steht die Projektlaufzeit von nicht selten drei bis fünf Jahren für komplexe Modernisierungsprojekte oder Neubauvorhaben. Aus diesem Grund lassen sich die Rückgänge in den Investitionen oft erst nach Jahren in den Zeitreihen

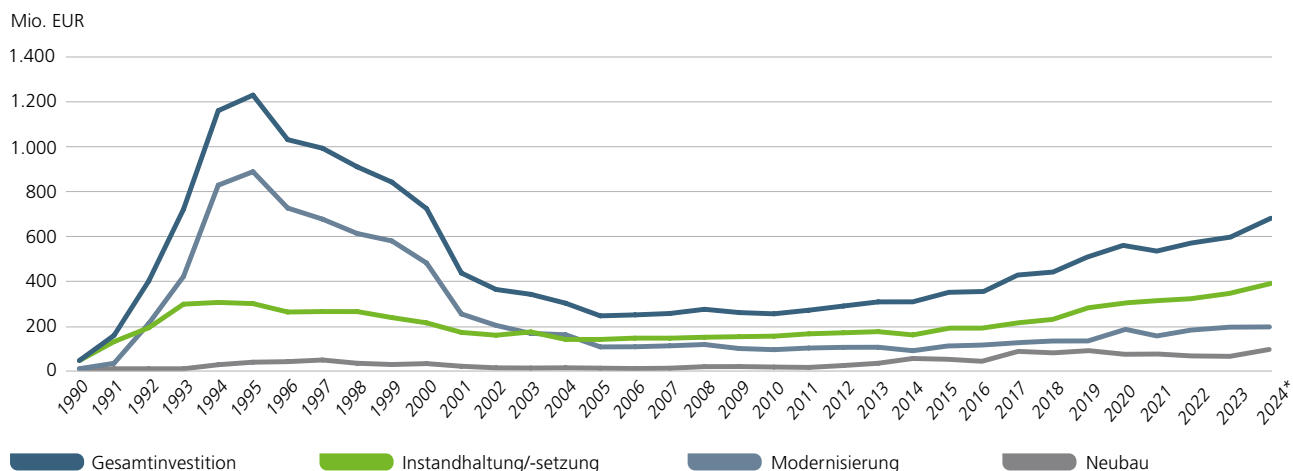
nachvollziehen. Auch gibt es Modernisierungsinvestitionen, die – unabhängig vom Preisniveau – zwingend erforderlich sind, um eine Wiedervermietbarkeit zu ermöglichen. Die Realisierung ist dann nicht eine Frage der Investitionshöhe, sondern der resultierenden Miethöhe bzw. der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens insgesamt.

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	1.177,50
1995	38,3	307,3	902,9	1.248,50
1996	41,4	267,4	736,3	1.045,10
1997	51,1	269,5	685,6	1.006,20
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	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	266,8
2012	18,9	168,9	98,2	286
2013	32	174,2	98,6	304,8
2014	59,9	159,9	85,1	304,9
2015	48	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*	93,8	386,8	197,0	677,6

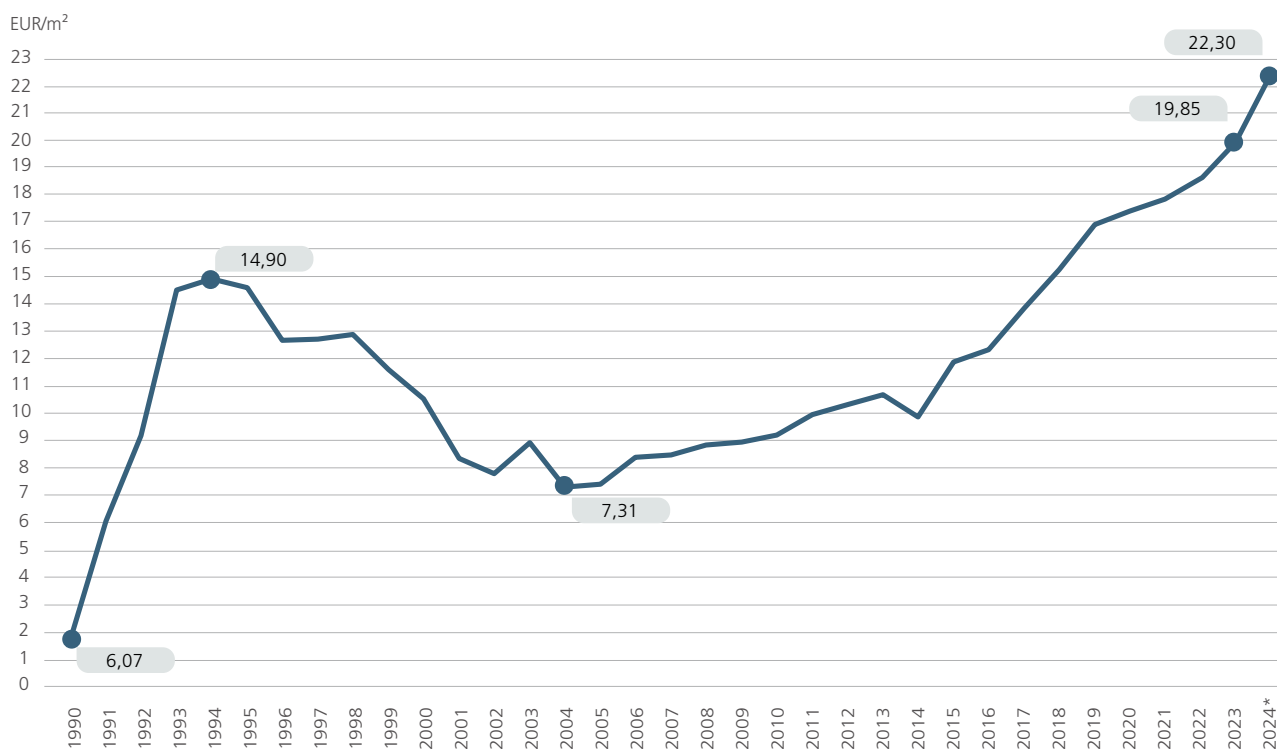
* Prognose der sächsischen Wohnungsgenossenschaften für das Geschäftsjahr 2024

Investitionsentwicklung



* Prognose der sächsischen Wohnungsgenossenschaften für das Geschäftsjahr 2024

Investitionen zur Instandhaltung/-setzung je Quadratmeter Wohnfläche



* Prognose der sächsischen Wohnungsgenossenschaften für das Geschäftsjahr 2024

Auch im Jahr 2023 sind die **Instandhaltungen** pro m² weiter gestiegen und betragen mittlerweile 19,85 Euro/m² jährlich (Vorjahr: 18,48 Euro/m²). Das sind etwa 1,37 Euro/m² mehr als im Vorjahr. Gemäß den Prognosen wird der Wert im Jahr 2024 mit 22,30 Euro/m² jährlich erstmals deutlich über der Schallgrenze von 20 Euro liegen. Für steuerliche und förder-

mitteltechnische Berechnungen sieht der Gesetzgeber in der 2. Berechnungsverordnung (2. BV) einen Wert von 11,50 Euro vor. Dies verdeutlicht die hohe Dynamik, den in der Praxis deutlich höheren Bedarf und die überdurchschnittlich gute Instandhaltung der Gebäude durch die Wohnungsgenossenschaften.

Setzt man diesen Wert in Relation zur Miete, zeigt sich, dass die Wohnungsgenossenschaften rund 30,4 % der Nettokaltmiete in die Instandhaltung stecken müssen, um den Qualitätsstandard zu halten. Gleichwohl verbergen die steigenden Aufwendungen für Instandhaltungen, dass aufgrund der hohen Baupreissteigerungen in Wahrheit weniger Leistungen vergeben werden können. Bezogen auf das Jahr 2015 sind die spezifischen Instandhaltungskosten pro Quadratmeter um 67,1 % gestiegen (von 11,88 Euro/m² auf 19,85 Euro/m²). Im selben

Zeitraum sind die Baukosten um 81,3 % gestiegen. Real (nach Inflation) sind die Instandhaltungen also um 14,3 % gesunken.

Seit der Wiedervereinigung im Jahr 1990 haben die sächsischen Wohnungsgenossenschaften rund 16,8 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.



6 VERMIETUNGSSITUATION (LEERSTAND)

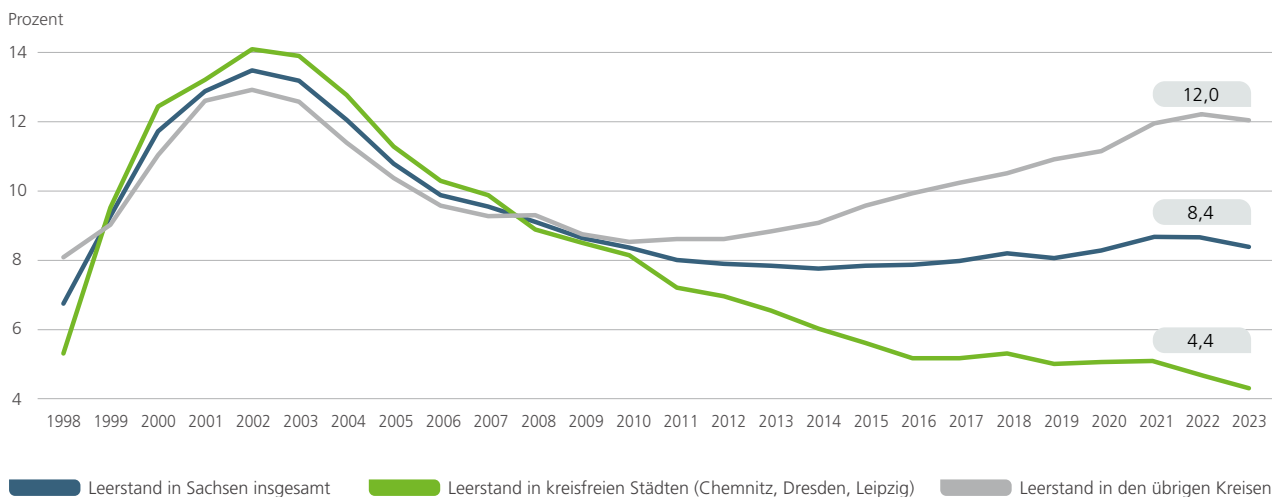
Der Leerstand in den sächsischen Wohnungsgenossenschaften beträgt zum 31.12.2023 insgesamt 24.735 Wohnungen (Vorjahr: 25.641 WE). Damit ist der Leerstand im Jahr 2023 um 906 WE zurückgegangen. Prozentual ist die Leerstandsquote von 8,7 % auf 8,4 % zurückgegangen.

Der Rückgang ist auf mehrere Faktoren zurückzuführen. Zum einen hat sich die wirtschaftliche Situation im Freistaat Sachsen sehr gut entwickelt. Vor allem in den drei kreisfreien Städten ist die Zahl der leerstehenden Wohnungen um über 500 zurückgegangen. Gleichzeitig haben die drei Städte in einigen angrenzenden Landkreisen ihre Strahlkraft erhöhen können. So konnte der Leerstand beispielsweise im Landkreis Nordsachsen, im Erzgebirgskreis oder im Landkreis Bautzen leicht abgebaut werden. Eine weitere

Ursache liegt im Rückbau und der Stilllegung von Wohnungsbeständen. Diese reduzieren die Zahl des Bestandes, so dass bei gleichbleibendem Leerstand die Leerstandsquote sinkt. Abschließend sind auch die politischen Unruhen in weiten Teilen der Welt und die dadurch in Gang gesetzten Bevölkerungsbewegungen als Ursache für den Rückgang zu nennen.

Gleichzeitig zeigt sich aber, dass die Entwicklung sehr unterschiedlich ist. So ist der Leerstand in den Landkreisen Görlitz, Mittelsachsen, Leipzig (Landkreis) oder Zwickau weiter gestiegen. Insgesamt lässt sich also erkennen, dass die Schere zwischen den Städten (inkl. Speckgürtel) und dem ländlichen Raum – mit wenigen Ausnahmen – weiter auseinandergeht.

Entwicklung des Leerstands nach kreisfreien Städten und übrigen Kreisen

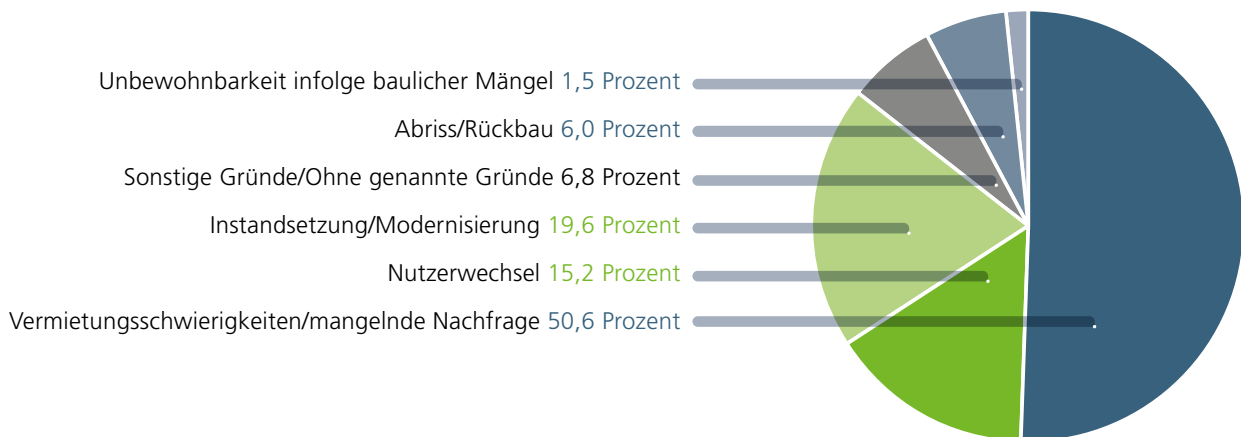


Auffällig ist auch die Entwicklung der Leerstandsarten. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl des Leerstandes wegen Mieterwechsel zurückgegangen. Im gleichen Zeitraum hat sich die Zahl der Wohnungen, die sich in Instandsetzung bzw. Modernisierung befinden, erhöht. Dies verdeutlicht die schwierige Handwerkersituation in Sachsen. Während eine Wohnungsinstandsetzung nach Mieterwechsel in der Vergangenheit im Mittel sechs bis acht Wochen in Anspruch genommen hat, werden durch die Wohnungsgenossenschaften derzeit sanierungsbedingte Leerstände von drei

bis sechs Monate – in Ausnahmefällen bis zu einem Jahr – genannt. Das führt dazu, dass Wohnungen, für die eine Nachfrage vorhanden ist, nicht (wieder-)vermietet werden können. Somit machen die kurzfristigen Effekte (Nutzerwechsel, Instandsetzung, geplanter Verkauf) mittlerweile 35,1 % des Leerstandes aus. Dahingegen handelt es sich bei 58,1 % des Leerstandes um langfristige Ursachen (Vermietungsschwierigkeiten, Rückbau, Unbewohnbarkeit), die Zeichen eines Überangebots auf einigen Teilmärkten des Wohnungsmarktes sind.

Aufteilung des Leerstandes

	2022	2023	Anteil 2023
Vermietungsschwierigkeiten, mangelnde Nachfrage	12.785	12.512	50,6 %
Nutzerwechsel	4.549	3.772	15,2 %
Instandsetzung/Modernisierung	4.611	4.859	19,6 %
Sonstige Gründe/Ohne genannte Gründe	1.593	1.679	6,8 %
Abriss/Rückbau	1459	1.472	6,0 %
Unbewohnbarkeit infolge baulicher Mängel	499	382	1,5 %
Geplanter Verkauf	145	59	0,2 %
Summe Leerstand	25.641	24.735	100,0 %



Kreis	Wohnungs- bestand	Leerstand 2023 insgesamt		davon wegen:					
				mangelnder Nachfrage		geplanter Instandhal- tung/Modernisierung		sonstiger Leer- standsformen	
				WE	Prozent	WE	Prozent	WE	Prozent
Kreisfreie Städte	139.243	6.085	4,4	1.829	1,3	2.305	1,7	1.951	1,4
Chemnitz, Stadt	22.406	1.389	6,2	633	2,8	401	1,8	355	1,6
Dresden, Stadt	60.845	1.539	2,5	408	0,7	510	0,8	621	1,0
Leipzig, Stadt	55.992	3.157	5,6	788	1,4	1.394	2,5	975	1,7
Bautzen, Landkreis	21.860	2.205	10,1	922	4,2	278	1,3	1.005	4,6
Bautzen	10.993	1.391	12,7	728	6,6	197	1,8	466	4,2
Hoyerswerda	6.697	451	6,7	-	0,0	-	0,0	451	6,7
Kamenz	4.170	363	8,7	194	4,7	81	1,9	88	2,1
Erzgebirgskreis	18.442	2.698	14,6	1.766	9,6	284	1,5	648	3,5
Annaberg	3.624	367	10,1	187	5,2	39	1,1	141	3,9
Aue-Schwarzenberg	6.465	1.208	18,7	835	12,9	117	1,8	256	4,0
Mittlerer Erzgebirgskreis	3.666	564	15,4	371	10,1	24	0,7	169	4,6
Stollberg	4.687	559	11,9	373	8,0	104	2,2	82	1,7
Görlitz	17.311	2.123	12,3	1.063	6,1	466	2,7	594	3,4
Görlitz	5.747	234	4,1	27	0,5	47	0,8	160	2,8
Löbau-Zittau	7.605	1.248	16,4	625	8,2	347	4,6	276	3,6
NOL	3.959	641	16,2	411	10,4	72	1,8	158	4,0
Leipzig	9.592	879	9,2	522	5,4	128	1,3	229	2,4
Leipziger Land	6.152	727	11,8	495	8,0	56	0,9	176	2,9
Muldentalkreis	3.440	152	4,4	27	0,8	72	2,1	53	1,5
Meißen	10.731	1.508	14,1	808	7,5	210	2,0	490	4,6
Meißen	3.545	153	4,3	95	2,7	29	0,8	29	0,8
Riesa-Großenhain	7.186	1.355	18,9	713	9,9	181	2,5	461	6,4

Kreis	Wohnungs- bestand	Leerstand 2023 insgesamt		davon wegen:					
				mangelnder Nachfrage		geplanter Instandhal- tung/Modernisierung		sonstiger Leer- standsformen	
				WE	WE	Prozent	WE	Prozent	WE
Mittelsachsen	18.718	2.063	11,0	1.408	7,5	381	2,0	274	1,5
Döbeln	3.759	389	10,3	182	4,8	75	2,0	132	3,5
Freiberg	7.975	702	8,8	485	6,1	182	2,3	35	0,4
Mittweida	6.984	972	13,9	741	10,6	124	1,8	107	1,5
Nordsachsen	6.105	612	10,0	353	5,8	76	1,2	183	3,0
Delitzsch	3.235	341	10,5	223	6,9	56	1,7	62	1,9
Torgau-Oschatz	2.870	271	9,4	130	4,5	20	0,7	121	4,2
Sächsische Schweiz- Osterzgebirge	11.089	608	5,5	204	1,8	130	1,2	274	2,5
Sächsische Schweiz	5.386	368	6,8	103	1,9	45	0,8	220	4,1
Weißeritzkreis	5.703	240	4,2	101	1,8	85	1,5	54	0,9
Vogtlandkreis	11.821	1.355	11,5	911	7,7	92	0,8	352	3,0
Plauen, Stadt	4.485	433	9,7	250	5,6	40	0,9	143	3,2
Vogtlandkreis	7.336	922	12,6	661	9,0	52	0,7	209	2,8
Zwickau	20.569	3.382	16,4	1.823	8,9	504	2,5	1.055	5,1
Chemnitzer Land	7.504	1.051	14,0	786	10,5	53	0,7	212	2,8
Zwickau, Stadt	8.508	1.544	18,1	626	7,4	350	4,1	568	6,7
Zwickauer Land	4.557	787	17,3	411	9,0	101	2,2	275	6,0
Sonstige (z. T. außerhalb Sachsens)	9.058	1.217	13,4	903	10,0	5	0,1	309	3,4
Summe	294.539	24.735	8,4	12.512	4,2	4.859	1,6	7.364	2,5

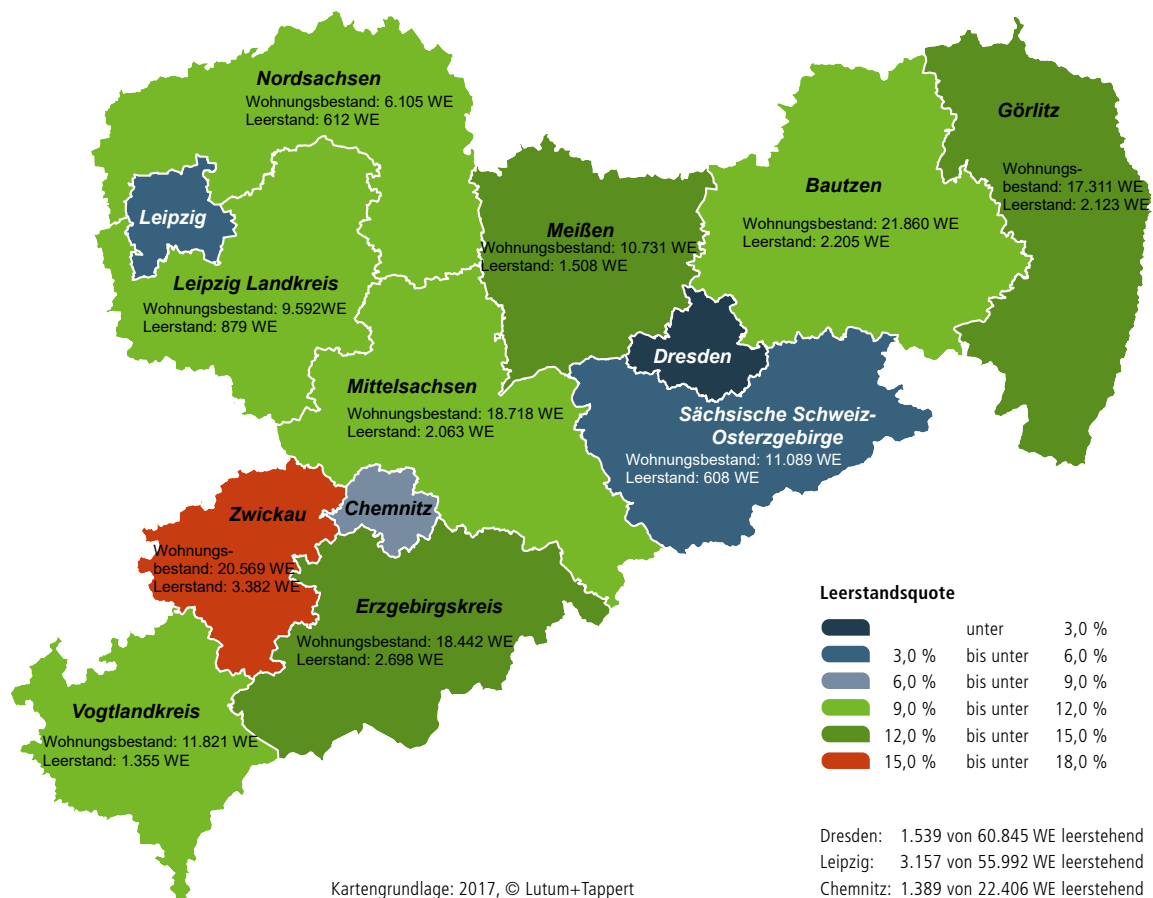
Die Fluktuationsquote im Jahr 2023 beträgt durchschnittlich 6,8 % (Vorjahr: 7,1 %) und liegt damit deutlich unter dem Vorjahresniveau.

Allerdings ist die Bandbreite sehr groß und reicht von 1,1 % bis 10,5 %. 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 den höheren Unterschieden 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 101,1 %. Das bedeutet, dass im vergangenen Jahr im Schnitt mehr Wohnungen vermietet wurden, als gekündigt wurden. Der leichte Überschuss ist die Begründung dafür, dass der Leerstand zurückgegangen ist. Gleichwohl gibt es weiterhin große Unterschiede zwischen den drei Städten, in denen die Wiedervermietungsquote bei 105,2 % lag, während die Quote außerhalb der drei Städte bei nur 96,7 % lag. Das bedeutet, dass der Leerstand in den Städten weiter abnimmt und außerhalb deutlich zunimmt. Unterstellt man für den ländlichen Raum eine Fluktuation von 7,5 % (bei ca. 155.296 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.

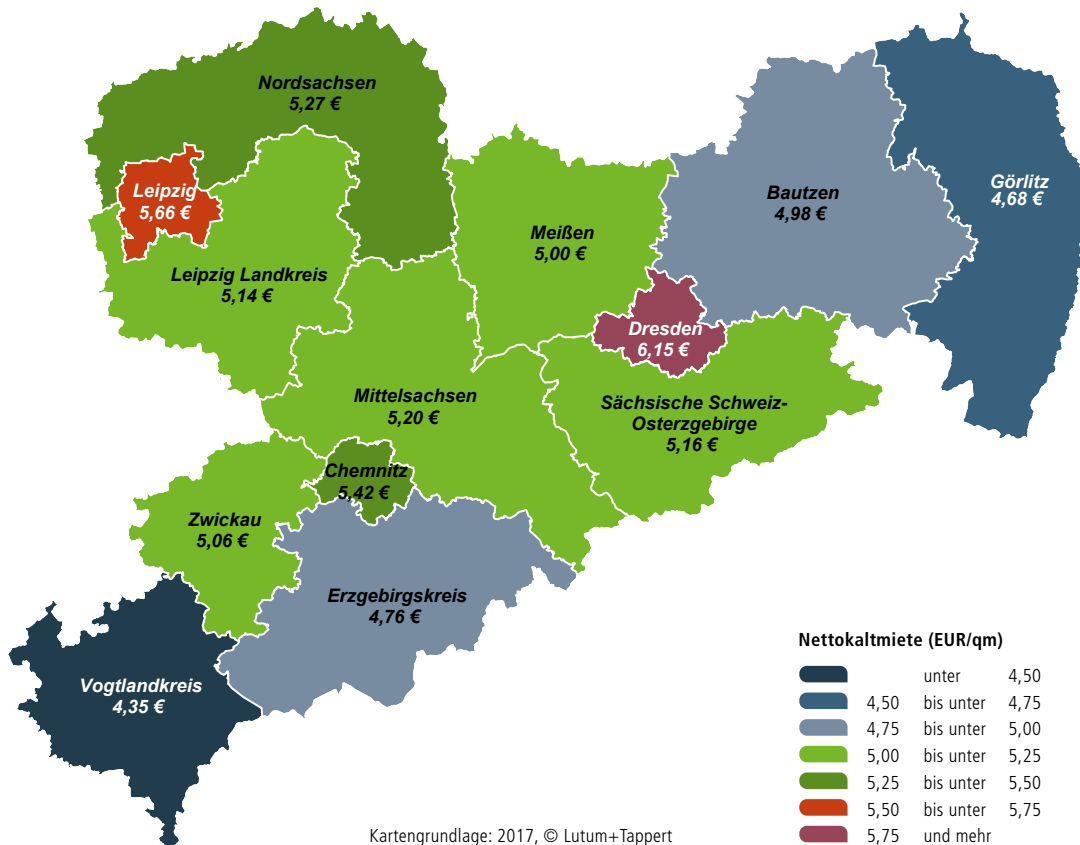
Die in sächsischen Wohnungsgenossenschaften **gezahlte Nutzungsgebühr** (entspricht Nettokaltmiete) betrug im Dezember 2023 durchschnittlich 5,44 Euro/m². Damit ist sie gegenüber dem Vorjahr (5,31 Euro/m²) um 0,13 Euro oder 2,4 % pro m² Wohnfläche gestiegen. Die gestiegenen Mieten resultieren maßgeblich 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.

Gleichwohl zeigt sich auch im Jahr 2023, dass die Entwicklung der Mieten bei weitem nicht mit den Kostenentwicklungen standhalten kann. Das zeigt sich insbesondere in der Infla-

tionsrate, die im Berichtsjahr in Sachsen 6,5 % betrug und damit die Mietentwicklung um 170 % übertroffen hat. Dies verdeutlicht, dass sich die Ertragslage der Wohnungswirtschaft weiter verschlechtert. Zum Teil ist die individuelle Inflation der Wohnungswirtschaft sogar höher, da die Kostenstruktur einer Wohnungsgenossenschaft maßgeblich von Baukosten, Zinsen und Personalkosten determiniert wird, die zum Teil deutlich über der allgemeinen Inflationsrate lagen.

Insgesamt variieren die Mieten im Freistaat sehr stark. Während die günstigsten Mieten weiterhin im Vogtlandkreis mit 4,30 Euro/m² monatlich zu finden sind, kostet eine durchschnittliche Bestandswohnung in Dresden 6,10 Euro/m². Bezogen auf eine durchschnittliche Wohnung von 58,9 m² beträgt die monatliche Kaltmiete somit zwischen 253,27 Euro und 359,29 Euro. Das Delta liegt also bei rund 106 Euro pro Monat und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr nicht groß verändert (Vorjahr 107 Euro). Somit können die sächsischen Wohnungsgenossenschaften für sich in Anspruch nehmen, dass man unabhängig vom Ort bezahlbar wohnen kann.

Durchschnittliche Nettokaltmiete nach Landkreisen



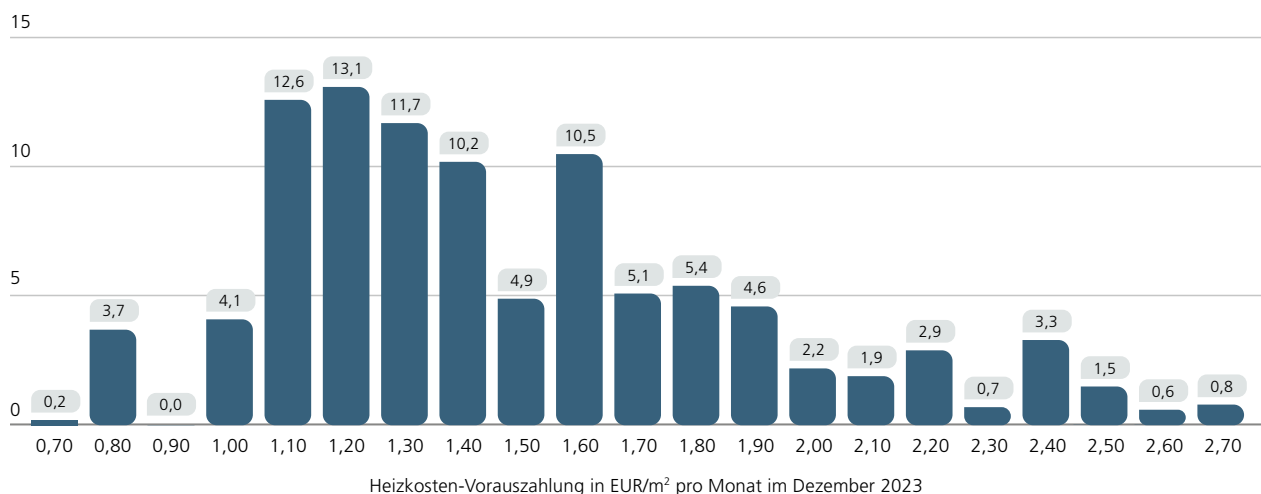
Nach dem deutlichen Anstieg der „kalten“ und „warmen“ **Betriebskosten** im Jahr 2022 hat sich der Anstieg vorerst abgemildert. Die sog. „zweite Miete“ ist im Berichtsjahr auf insgesamt 2,92 Euro/m² gestiegen (Vorjahr 2,80 Euro/m²). Dabei betragen die Kosten für Heizung und Warmwasser 1,49 Euro/m² (Vorjahr: 1,43 Euro/m²) und die „kalten“ Nebenkosten 1,43 Euro/m² (Vorjahr: 1,37 Euro/m²).

Bei den Heizkosten zeigt sich weiterhin ein sehr unterschiedliches Bild, das sehr stark von der Lage, der Versorgungsart und dem Erzeugermedium abhängt. Während einige wenige Wohnungen noch für weniger als einen Euro/m² beheizt werden können, betragen die Kosten andernorts bereits

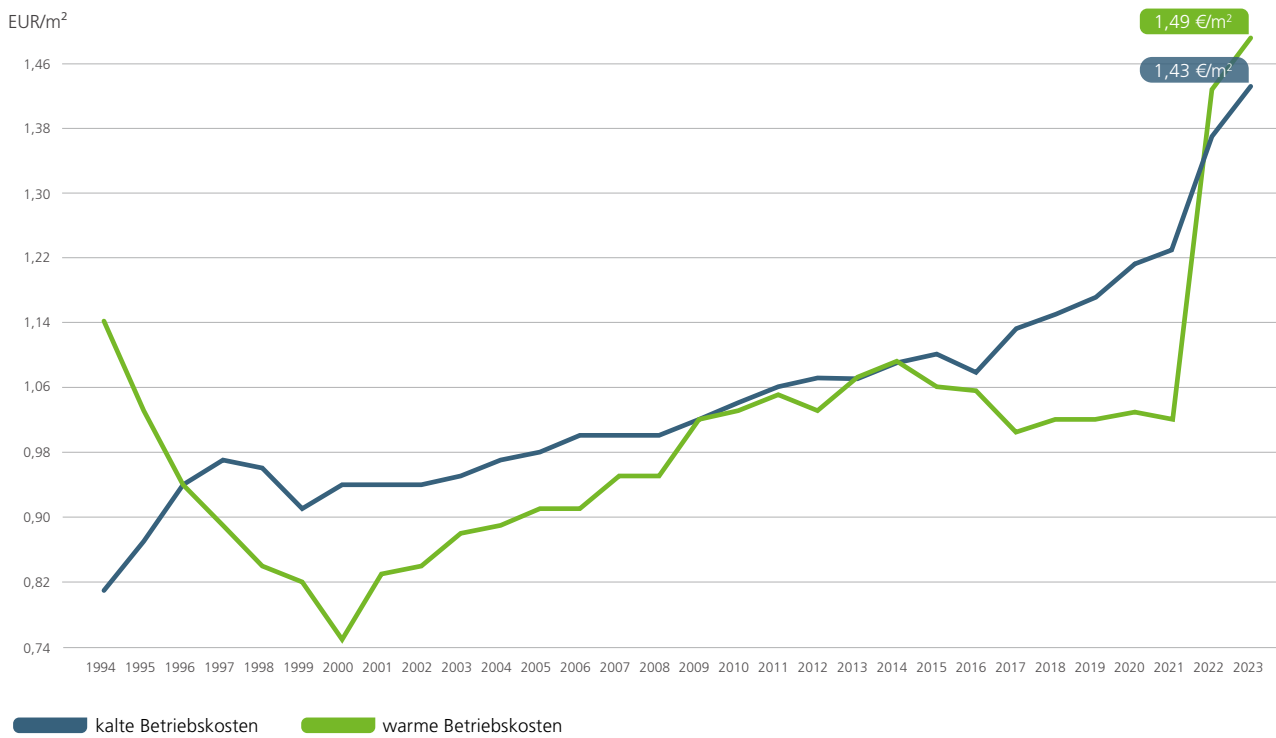
2,70 Euro/m² im Mittel. Auch wenn die Situation an den Energiemärkten 2023 als beherrschbar bewertet werden kann, handelt es sich vermutlich nur um eine Verschnaufpause. Steigende CO₂-Preise, der Wegfall des Gas- und Fernwärmedeckels (ab 01.01.2024) und das Auslaufen der Steuerabsenkung von 19 % auf 7 % (bis 31.12.2023) werden künftig voraussichtlich zu weiter steigenden Wärmepreisen führen. Mittel- bis langfristig drohen im Rahmen der Dekarbonisierung der Wärmeversorger – unabhängig ob dies beim Gebäudeeigentümer oder beim Anbieter der Fernwärme erfolgt – weiter steigende Nebenkosten, welche durch die Wohnungsgenossenschaften nur in sehr bedingtem Maße beeinflussbar sind.

Heizkosten-Vorauszahlung nach Wohnflächenanteilen

Anteil Wohnfläche je Cluster in %

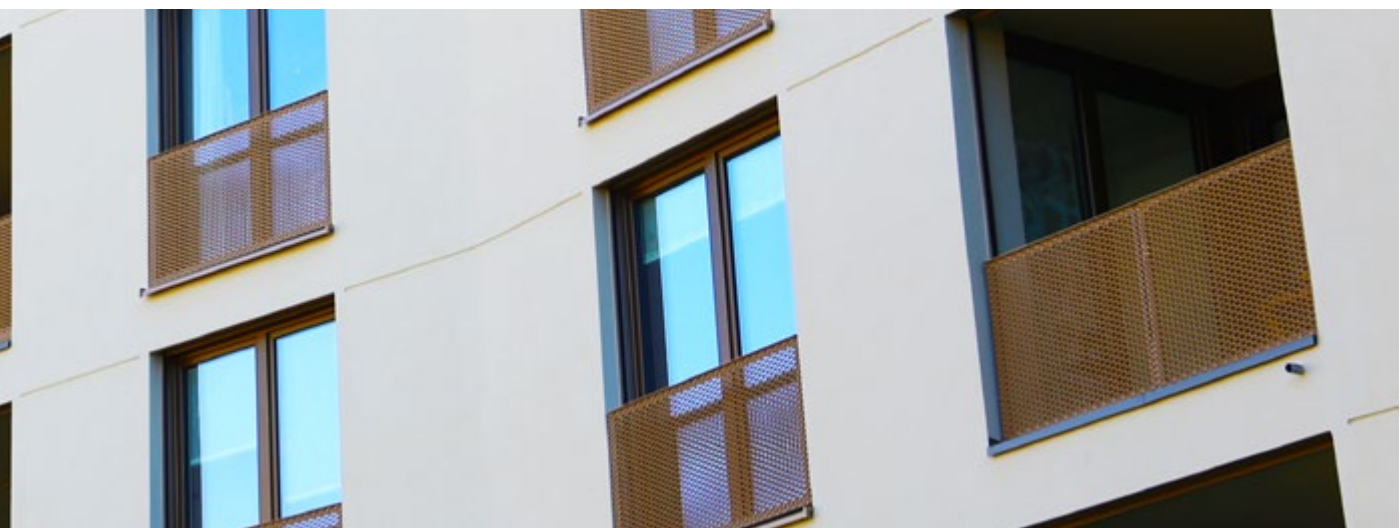


Entwicklung der Betriebskosten

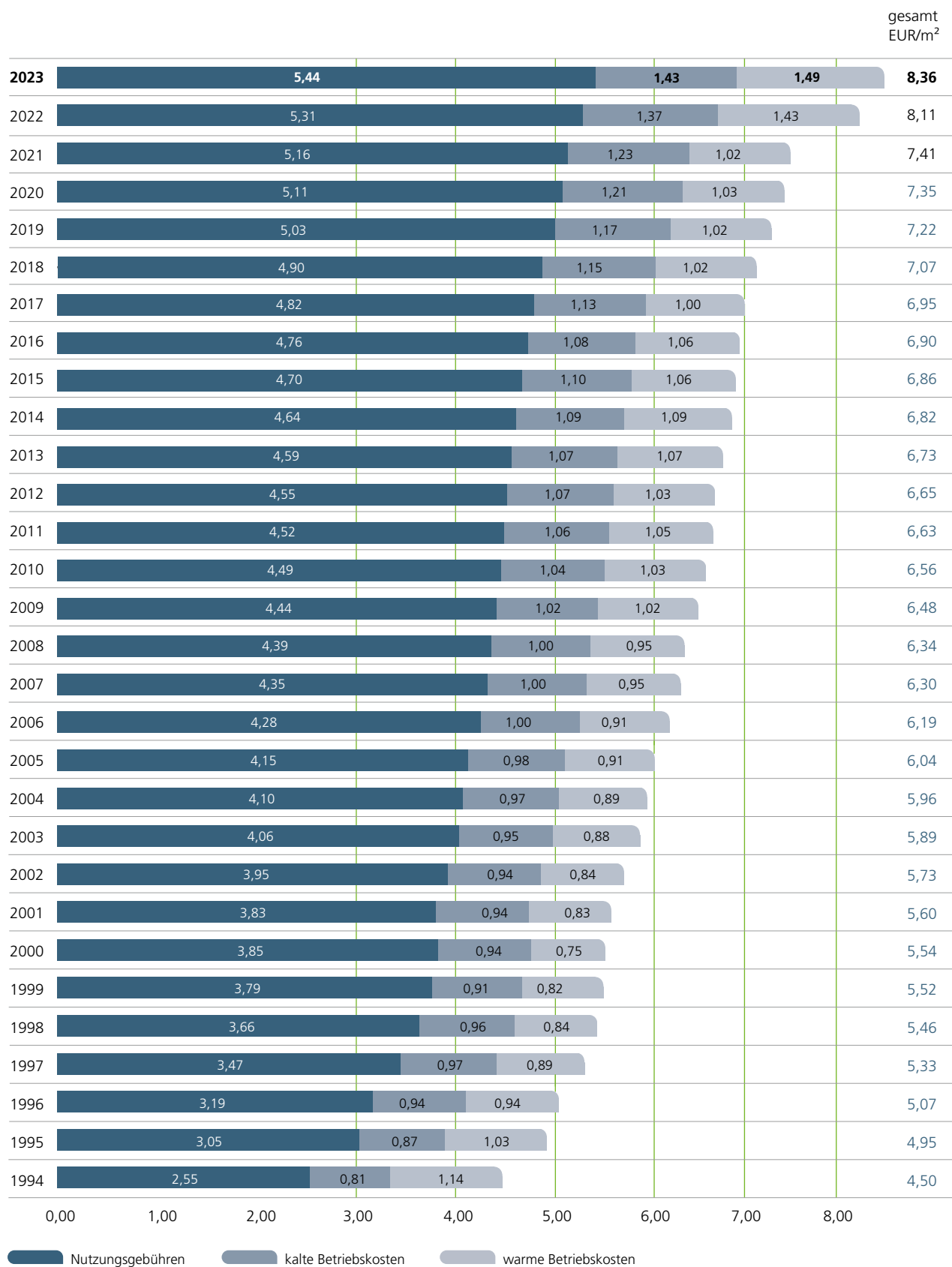


Die gesamten Wohnkosten für eine sächsische Genossenschaftswohnung sind damit nur geringfügig um 25 Cent bzw. 3,1 % auf 8,36 Euro/m² (Bruttowarmmiete) gestiegen. Eine durchschnittliche Wohnung kostet damit inkl. aller Neben-

und Heizkosten 491,57 Euro monatlich. Somit wurde das Wohnen für die Genossenschaftsmitglieder auch im Jahr 2023 real (d.h. nach Inflation) günstiger.



Wohnkosten (gesamt)



8 ERLÖSSCHMÄLERUNGEN UND MIETSCHULDEN

Die voraussichtlichen **Mietausfälle** im Jahr 2023 betragen 76,3 Mio. Euro (Vorjahr: 74,6 Mio. Euro). Im Verhältnis zu den Nettosollmieten beträgt der durchschnittliche Mietausfall konstant 6,7 % (Vorjahr 6,7 %). 92,8 % der Mietausfälle (70,8 Mio. Euro) resultieren aus leerstandsbedingten Erlösschmälerungen. Hinzu kommen für jeden Euro Mietausfall (Erlösschmälerung) noch nicht umlagefähige Betriebskosten i. H. v. 0,30 Euro/m² (in Summe 23,1 Mio. Euro). Bezogen auf die rund 24.735 leerstehende WE „kostet“ eine leerstehende Wohnung rund 4.020 Euro pro Jahr bzw. 335 Euro pro Monat.

Die bis zum 31.12.2023 aufgelaufenen Forderungen aus der Vermietung (Mietschulden) betragen 8,9 Mio. Euro und sind damit gegenüber dem Vorjahr (9,1 Mio. Euro) um 0,2 Mio. Euro leicht gesunken. Das lässt darauf hindeuten, dass die im Vorjahr überwiegend aufgrund von Energiekosten

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

Festzuhalten bleibt, dass in der überwiegenden Anzahl an Fällen eine einvernehmliche Lösung mit dem bzw. der Mietschuldner(in) 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, so dass der Kontakt oft deutlich früher gesucht wird. Auch erkennen die Genossenschaften durch Kümmerer oder eigene Sozialarbeiter oft frühzeitig drohende Probleme, so dass 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

9 NEUBAU UND (TEIL-)RÜCKBAU

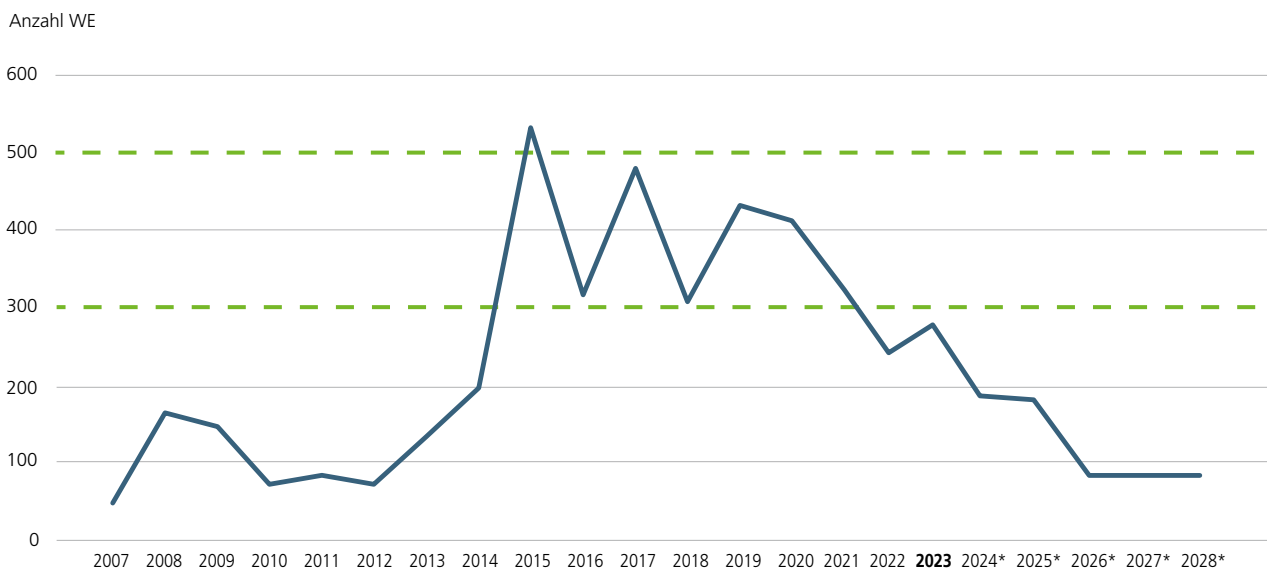
Im Jahr 2023 wurden bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften insgesamt 286 Wohnungen neu errichtet. Das entspricht einem leichten Anstieg der seit 2022 festzustellenden niedrigen **Baufertigstellung** um 46 Einheiten. Damit hat die Neubautätigkeit das zweite Jahr in Folge, den von 2015 bis 2021 stabilen „Neubaukorridor“ zwischen 300 und 500 Wohneinheiten pro Jahr unterschritten.

Die Hauptursache für die **geringe Neubaurate** sind die in den letzten Jahren stark gestiegenen Baupreise, die im Jahr 2023 in Sachsen noch einmal um 10,5 % gestiegen sind. Mittlerweile werden für Neubauprojekte nicht selten Baukosten (Kostengruppe 200 bis 700) von 4.000 bis 4.500 Euro pro m² und mehr aufgerufen. Dies würde – ohne Förderung – nicht selten zu Kaltmieten zwischen 15 und 20 Euro bzw. inkl. einer marktüblichen Rendite sogar weit über 20 Euro/m² führen. Dieses Niveau ist selbst in den Metropolen und somit

erst recht im ländlichen Raum nicht oder kaum erzielbar. Vor diesem Hintergrund resultiert die aktuelle Bautätigkeit vor allem noch aus Projekten, die bereits vor dem starken Anstieg der Baupreise initiiert oder preislich gesichert wurden. Die realisierten und bezogenen Projekte im Jahr 2023 erfolgten im Großraum Dresden und Leipzig, aber auch außerhalb der Zentren z. B. in Freiberg oder Hoyerswerda. Neubau ist dabei explizit auch ein wichtiges Thema außerhalb stark wachsender Regionen, da durch Neubau der Gebäudebestand verjüngt werden kann, Angebote für neue Zielgruppen etabliert und positive Signale für ganze Quartiere erzielt werden können.

Für das Jahr **2024** sind derzeit 184 WE im **Neubau** geplant. Für das Jahr 2025 werden noch 178 WE erwartet. In den drei darauffolgenden Jahren sind derzeit in Summe nur 240 WE in Vorbereitung. Somit lässt sich erkennen, dass die „Pipeline“ der Neubauprojekte langsam zum Versiegen kommt.

Entwicklung Neubau (WE p. a.)



* Prognosen der sächsischen Wohnungsgenossenschaften für die Geschäftsjahre 2024 bis 2028

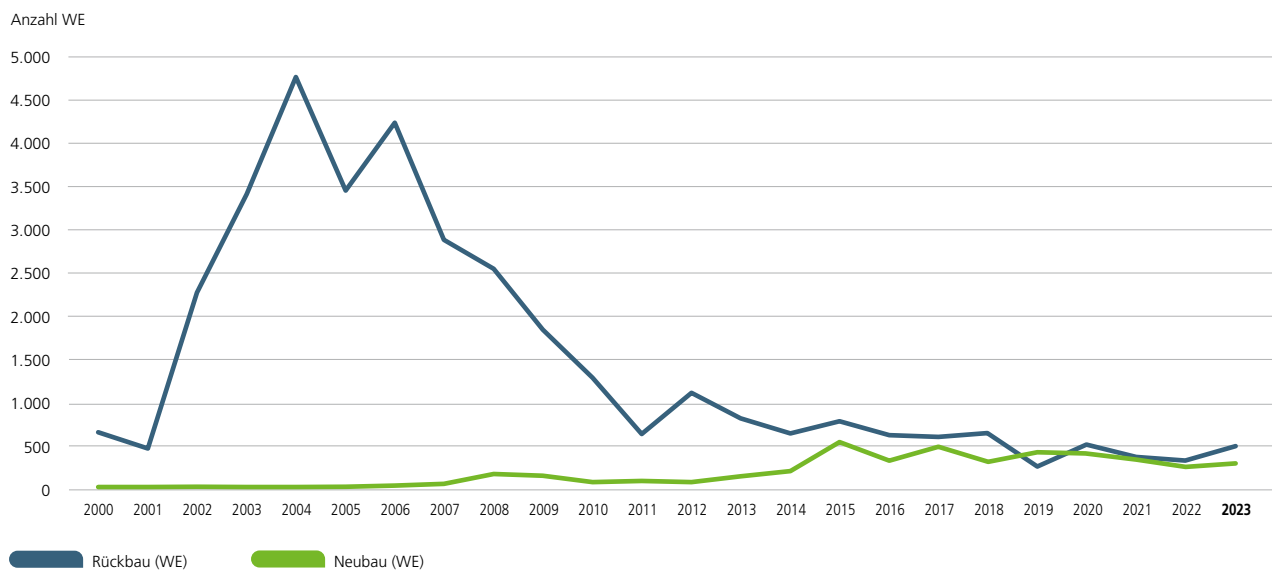
Gleichzeitig ist der **Rückbau** weiterhin ein relevantes Thema und liegt mit Ausnahme des Jahres 2019 zahlenmäßig über dem Neubau. Auch im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2023 wurden 545 WE (Vorjahr: 326 WE) endgültig vom Markt genommen. Damit hat der Rückbau deutlich über dem Vorjahresniveau gelegen. Zum überwiegenden Teil handelt es sich um langfristige Vorhaben, die 2023 gefördert und ungefördert stattgefunden haben.

Im Zeitraum von 2024 bis 2030 sind aktuell rund 800 WE für den Rückbau vorgesehen. Die konkreten Zahlen werden maßgeblich von der Nachfrage auf den Wohnungsmärkten, der Entwicklung der Kostensituation, der Anforderungen an die Energiewende bzw. den Refinanzierungsbedingungen und der Fördermittelsituation abhängen. Dabei fällt auf, dass der Rückbau vollständiger Wohngebäude immer schwieriger

wird, da sich die Leerstände vor allem auf die oberen Geschosse beschränken. Der Teilrückbau ist derzeit nicht adäquat gefördert, so dass nur ein vollständiger Rückbau in Frage kommt. Dieser setzt jedoch einen enormen Aufwand bei den Wohnungsgenossenschaften voraus, der sich aus Instandsetzungen der Ersatzwohnungen, Umzugskostenzuschüssen und vielem mehr zusammensetzt. Diese Kosten sind überwiegend nicht förderfähig und in den letzten Jahren sehr stark gestiegen.

Seit der Wiedervereinigung haben die sächsischen Wohnungsgenossenschaften insgesamt 35.567 Wohnungen zurückgebaut und damit einen signifikanten Teil ihres Vermögens vernichtet. Gleichwohl waren diese Maßnahmen dringend erforderlich, um die wirtschaftliche Stabilität der Wohnungsgenossenschaften zu erhalten.

Abriss vs. Neubau



10 AUF DEM WEG ZUR KLIMANEUTRALITÄT

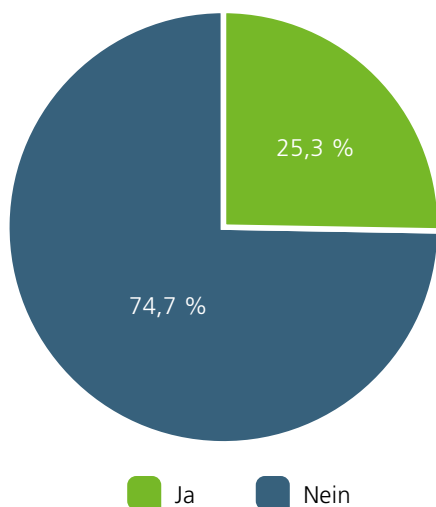
Bis 2045 sollen alle Sektoren nahezu klimaneutral sein. Das betrifft auch den Gebäudesektor und somit die Wohnungswirtschaft. Aus diesem Grund widmet sich die diesjährige Datenerhebung ausführlich diesem relevanten Thema.

Der grobe Weg zum langfristigen Ziel besteht aus der Erkenntnis zum Status Quo, einem Klimafahrplan und ferner einer entsprechenden Realisierung und Überprüfung der Auswirkungen auf die eigene Bilanz. Derzeit geben 25,3 % der Wohnungsgenossenschaften an, einen Überblick über die CO₂-Emissionen ihrer Vermietungsbestände in Form einer CO₂-Bilanz o. ä. zu haben. Für drei von vier Wohnungsge-

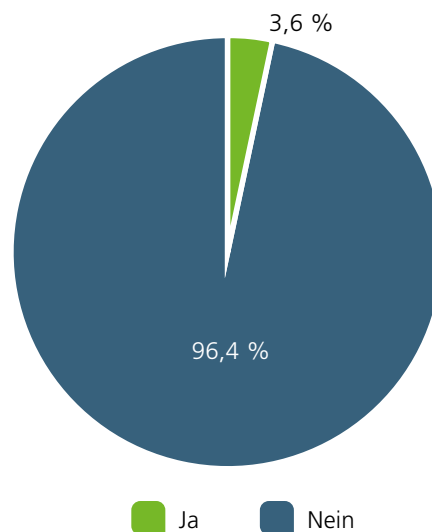
nossenschaften wird dies in den nächsten zwei Jahren ein unausweichlicher Weg sein.

Darauf aufbauend geben aktuell nur 3,6 % der Wohnungsgenossenschaften an, bereits über einen Klimafahrplan zu verfügen. Das liegt vor allem daran, dass die Rahmenbedingungen derzeit noch sehr vage sind. Einer der Kernpunkte ist die kommunale Wärmeplanung, die je nach Größe der Gemeinde noch bis 2026 dauern kann. Ohne Grundlage zur Strategie der kommunalen Akteure wird es jedoch schwierig sein, eine Strategie und entsprechende Kostenschätzungen für das eigene Portfolio zu erstellen.

Gibt es eine CO₂-Bilanz für den Vermietungsbestand?



Hat ihr Unternehmen einen Klimafahrplan?

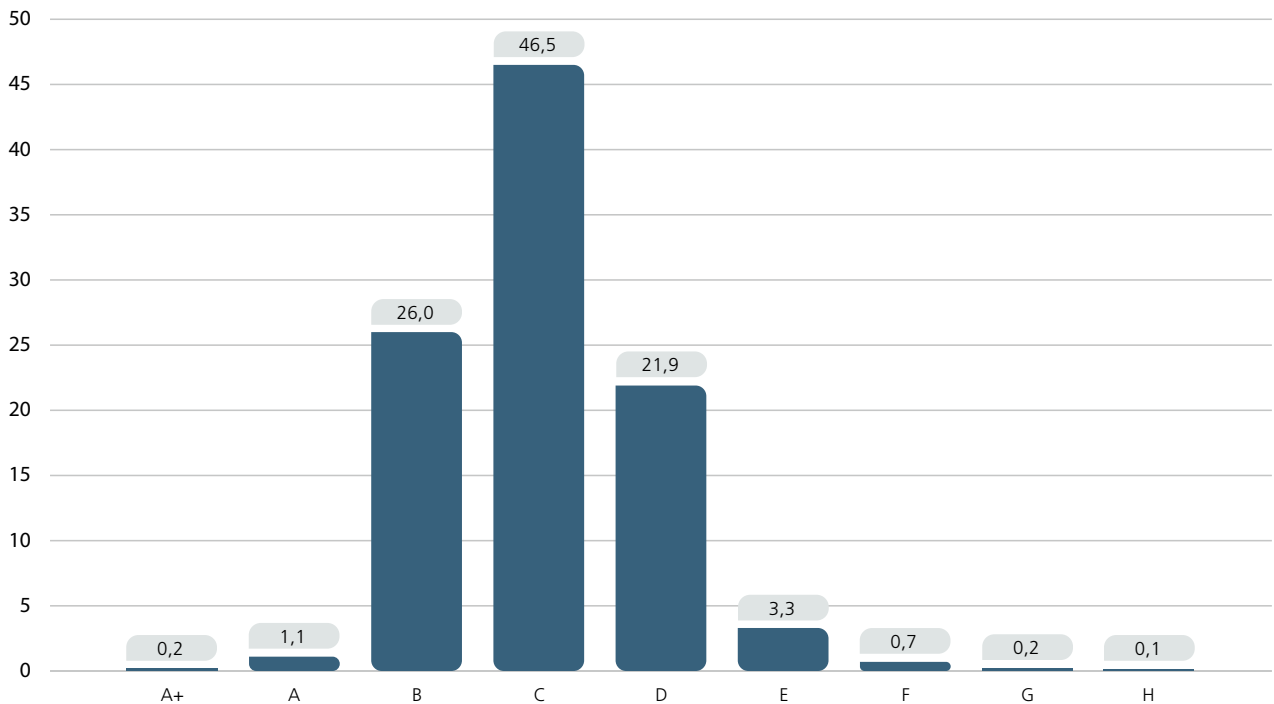


Ein deutlich vollständigeres Bild ergibt sich bei den Energieeffizienzklassen. Diese liegen in der Regel durch die verpflichtenden Energieausweise vor. Derzeit befindet sich jedoch ein signifikanter Teil der Energieausweise in der Erneuerung, so dass derzeit nur 80 % der Wohneinheiten in die Erhebung eingeflossen sind. Gleichwohl zeigt sich, dass 95,6 % der Be-

stände in den Energieeffizienzklassen A+ bis D liegen. Die als „gefährdet“ geltenden Klassen G und H sind nur mit 0,3 % vorhanden; das entspricht in etwa 900 WE. Diese Bestände stehen perspektivisch im Risiko, von einem Vermietungsverbot betroffen zu sein und somit als „stranded assets“ (übersetzt: gestrandete Vermögensgegenstände) zu enden.

Energieeffizienzklassen des Wohnungsbestands

Anteil der WE in %



Die Zahlen verdeutlichen insgesamt den guten – und im Vergleich zu den alten Bundesländern deutlich besseren – Gebäudezustand. Maßgeblich dafür sind die umfangreichen Sanierungstätigkeiten nach der Wiedervereinigung, die dazu führt, dass ein Großteil der Gebäude zumindest irgendeine Art der Wärmedämmung besitzt bzw. von der Grundkonstruktion

her bereits über eine gewisse Dämmung verfügt (z. B. Sandwich-Platten der WBS70-Serie). Man könnte also subsumieren, dass die Wohnungsgenossenschaften bereits einen großen Teil des Weges hinter sich gebracht haben. Gleichwohl bleibt zu befürchten, dass die Rahmenbedingungen des Gesetzgebers zu weiteren erheblichen Investitionsbedarfen führen wird.



11 VSWG-GESCHÄFTSKLIMAINDEX

In vielen Bereichen der Wirtschaft ist der **Geschäftsklima-index** des ifo-Instituts ein wichtiger Indikator zur Beurteilung der geschäftlichen Entwicklung. Dabei werden sowohl die (jeweils subjektive) aktuelle als auch 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.

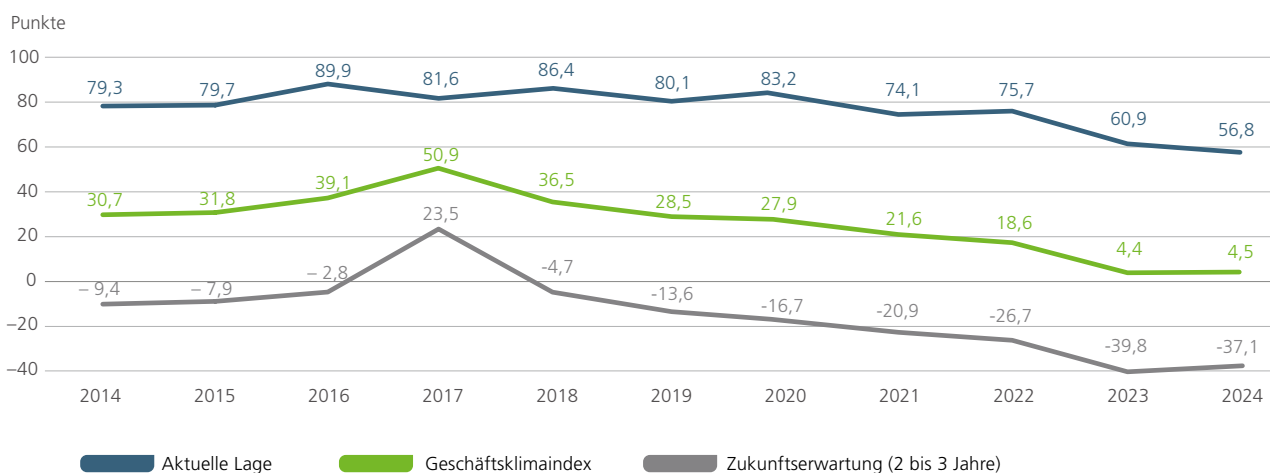
$$G = \sqrt{[(A+200)*(Z+200)]} - 200$$

Für beide „Kategorien“ reicht die Skala von -200 (alle Unternehmen beurteilen die aktuelle bzw. zukünftige Lage

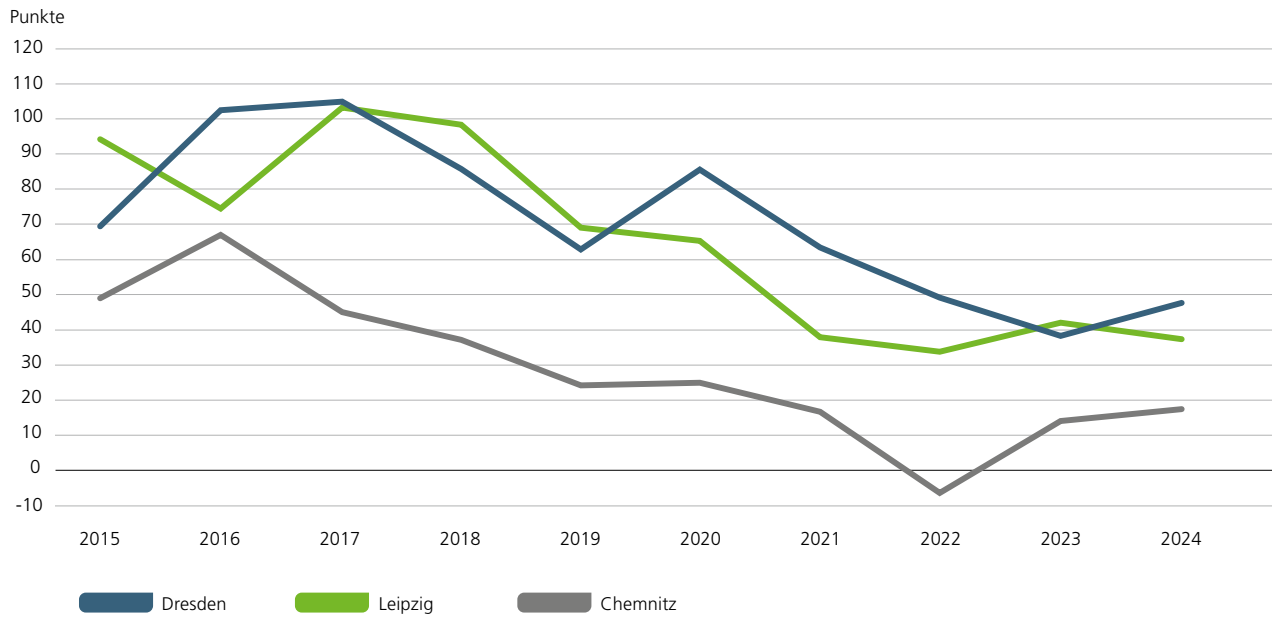
sehr schlecht) bis +200 (alle Unternehmen beurteilen die aktuelle bzw. zukünftige Lage sehr gut). Ein Wert von 0 verdeutlicht, dass genauso viele Unternehmen positive wie negative Erwartungen haben. Der Wert selbst ist nur bedingt aussagefähig, da er lediglich subjektive „Stimmungen“ einfängt. Aussagekraft gewinnen die Werte erst im Zeitverlauf, in dem sie die Entwicklungen verdeutlichen.

Für 2024 lässt sich für die sächsischen Wohnungsgenossenschaften ein gleichbleibendes Geschäftsklima erkennen. Der Gesamtindex ist von 4,4 Punkte im Vorjahr auf 4,5 Punkte im aktuellen Jahr nur minimal gestiegen. Interessanterweise verschiebt sich die Beurteilung der aktuellen und zukünftigen Lage ein wenig. Während die Beurteilung der aktuellen Lage um 4,1 Punkte auf 56,8 Punkte gesunken ist, stieg die Erwartung an die Zukunft von -39,8 auf -37,1 Punkte an. Damit ist die Zukunftsaussicht immer noch negativ, aber es gibt die Hoffnung auf eine Trendwende.

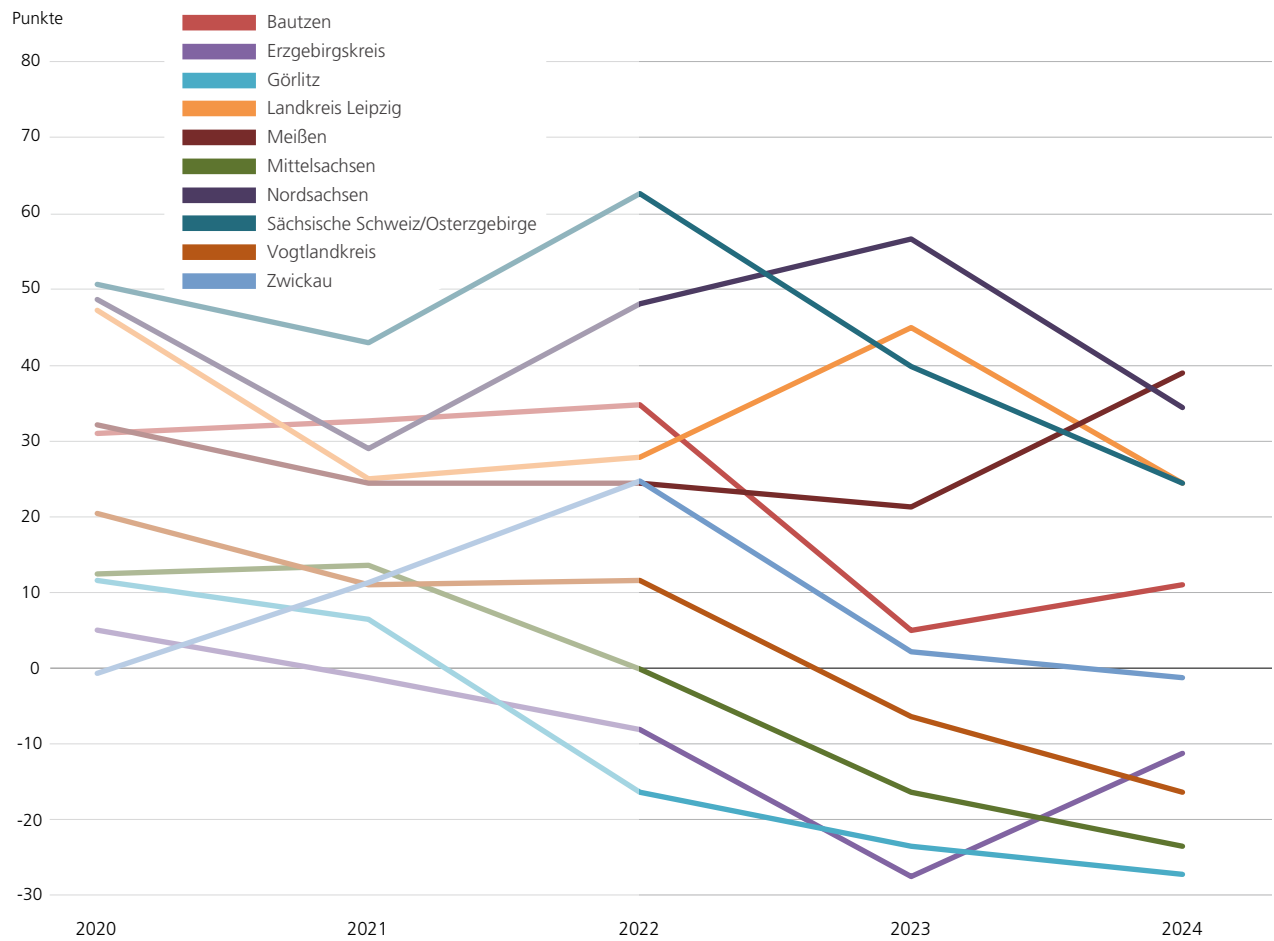
VSWG-Geschäftsklimaindex für die sächsischen Wohnungsgenossenschaften



Geschäftsklimaindex Kreisfreie Städte



Geschäftsklimaindex Landkreise



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

Das Geschäftsklima in den drei Städten ist weiterhin eher positiv. Dresden übernimmt im Jahr 2024 wieder die Rolle des „Primus“ (47,4 Punkte), während sich die Lage in Leipzig leicht verschlechtert (37,2 Punkte). Positiv zu werten ist der weiterhin anhaltende Aufwärtstrend in Chemnitz. Das Geschäftsklima ist das dritte Jahr in Folge gestiegen, wenngleich mit abnehmender Dynamik (aktuell 17,3 Punkte). Dies

korreliert auch mit dem Rückgang der Leerstandssituation in Chemnitz. Außerhalb der drei Großstädte zeigt sich ein eher konstantes bis leicht pessimistischeres Bild der Lage. Deutliche Verbesserungen des Geschäftsklimas lassen sich im Landkreis Meißen, dem Erzgebirgskreis sowie dem Landkreis Bautzen erkennen. Durch den starken Anstieg gegenüber dem Vorjahr hat der Landkreis Meißen Platz eins der Landkreise (ohne kreisfreie Städte) übernommen und liegt mit einem Wert von 39,0 Punkte sogar noch vor Leipzig und Chemnitz. Auch hier gibt es eine enge Korrelation mit dem Rückgang des Leerstands im Landkreis.

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 31.12.2023 gemacht worden sind. Die bilanziellen Kennzahlen beziehen sich überwiegend auf den Bilanzstichtag 31.12.2022. Die 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, 6, 20: © VSWG - Stefan Schulte, Seite 9: © Clip-

Dealer - ridofranz, Seite 13: © ClipDealer - paha_l,

Seite 23: © ClipDealer - ilixe48, Seite 26: © ClipDealer -

tverkhovinets, Seite 28: © ClipDealer - andreb

GESTALTUNG

Stefan Schulte

www.melchorf.de

DRUCK

Lößnitz Druck GmbH, Radebeul

Dresden, Mai 2024

