

Daten und Fakten der sächsischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

vdw Sachsen - Jahresstatistik kompakt zum 31.12.2020

		gesamt	Metropolen	ländlicher Raum
Mitglieder	Anzahl	119		
davon				
Wohnungsgenossenschaften	Anzahl	3		
Wohnungsunternehmen kommunal	Anzahl	108		
Wohnungsunternehmen kirchlich	Anzahl	2		
Wohnungsunternehmen privatwirtschaftlich	Anzahl	6		
Wohneinheiten - gesamt-	Anzahl	286.171	-	-
bewirtschaftete Wohneinheiten	Anzahl	276.756	109.645	167.111
davon:				
Wohnungen im eigenen Bestand		251.858	105.591	146.267
Wohnungen i für Dritte verwaltet		24.898	4.054	20.844
Leerstand	Anzahl	29.401	5.492	23.909
Leerstand in %	%	10,62	5,01	14,31
Wohnfläche	m ²	14.294.370	6.075.293	8.219.077
davon Leerstand	m ²	1.543.852	324.504	1.219.344
Leerstand in %	%	10,80	5,34	14,84
Fluktuation	%	6,92	4,99	8,31
Neubauten				
IST 2020	Anzahl	161	70	91
Plan 2021	Anzahl	828	614	214
Rückbau/Abriss				
IST 2020	Anzahl	929	0	929
Plan 2021	Anzahl	581	0	581
Plan ab 2022	Anzahl	3.852	0	3.852
Wohnkosten				
Nettokaltmiete	€/m ²	5,27	5,77	4,86
Betriebskostenvorauszahlung	€/m ²	1,27	1,3	1,24
Heizkostenvorauszahlung	€/m ²	1,07	1,07	1,08
Investitionen				
Investitionen	€	416.503.726	168.064.724	248.439.002
davon				
Instandsetzung	€	166.560.504	54.084.491	112.476.013
Modernisierung	€	140.343.514	38.693.083	101.650.431
Neubau	€	109.599.708	54.084.491	34.312.558

1. Mitglieder	1
2. Investitionsvolumen	2
3. Neubauaktivitäten	4
4. Anzahl der Mitarbeiter	5
5. Fluktuation in den Wohnungsbeständen	6
6. Berufsausbildung in den Mitgliedsunternehmen	7
7. Kaltmiete im Durchschnitt	8
8. Bestandsmieten	9
9. Betriebskosten und durchschnittliche Gesamtwohnkosten	10
10. Leerstände	12
11. Abrisse und Teilrückbauten	15
12. Mietschulden und Mietausfälle	17

Daten und Fakten der Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen

1. Mitglieder

Zum 31. Dezember 2020 waren insgesamt 119 Wohnungsunternehmen mit 286.171 Wohnungen im vdw Sachsen organisiert. Somit wird rund jede achte¹ Wohnung im Freistaat Sachsen durch ein Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen bewirtschaftet.

Die Tabelle zeigt die Aufteilung der Unternehmen und Wohnungsbestände nach Unternehmenssparten.

Unternehmenssparten	Unternehmen per 31.12.2020	bewirtschaftete Wohnungen per 31.12.2020
kommunale/öffentliche Wohnungsunternehmen	108	225.047
Genossenschaften	3	9.709
kirchliche Unternehmen	2	1.745
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	6	49.670
Summe	119	286.171

An der Jahresstatistik per 31. Dezember 2020 haben sich 117 Mitgliedsunternehmen mit einem Bestand von 276.756 Wohnungen beteiligt. Damit sind 98 Prozent der Mitglieder und rund 97 Prozent des bewirtschafteten Bestandes erfasst.

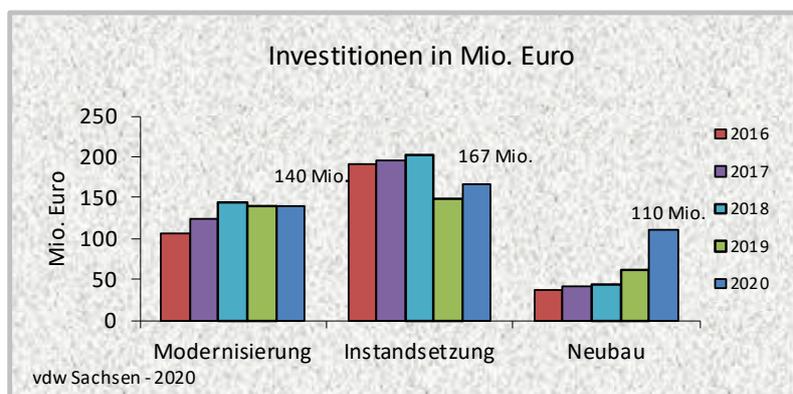
Die nachfolgende Darstellung zeigt die regionale Verteilung der Wohnungen entsprechend der Jahresstatistik zum 31. Dezember 2020.

¹ Quelle: Statistisches Landesamt Kamenz: 2,373 Mio. WE in Sachsen per 31. Dezember 2019

Landes- direktion ²	Unternehmen lt. Statistik per 31.12.2020	bewirtschaftete Wohnungen per 31.12.2020	leerstehende Wohnungen per 31.12.2020
Sachsen	117	276.756	29.401 (10,62%)
davon:			
Chemnitz	60	102.348	15.164 (14,82%)
Dresden	39	117.119	10.801 (9,22%)
Leipzig	18	57.289	3.436 (6,00%)

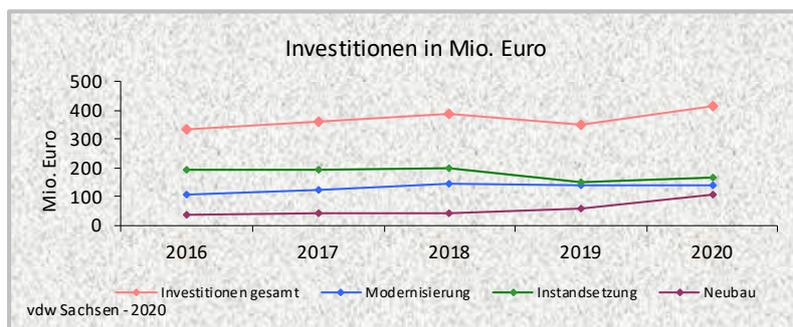
2. Investitionsvolumen

Im Jahr 2020 haben die Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen in Sachsen rund 417 Millionen Euro in ihre Wohnungs- und Immobilienbestände investiert (2019: 349 Millionen Euro). Von dieser Summe wurden etwa 40 Prozent in die Instandsetzung (2019: 43 Prozent), 34 Prozent in die Modernisierung (2019: 40 Prozent) und etwa rund 26 Prozent in den Neubau investiert.



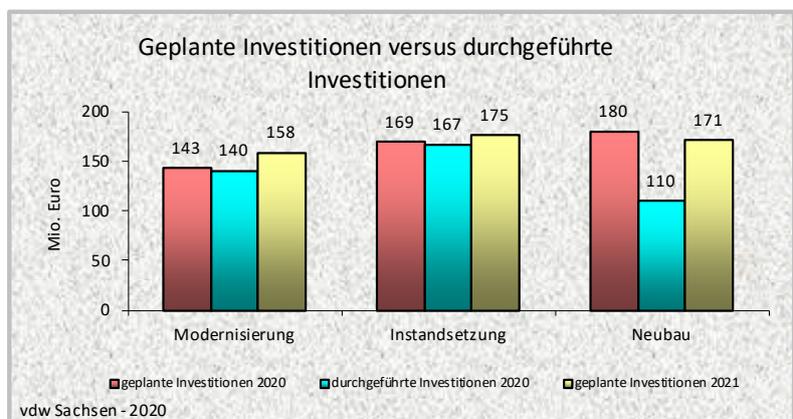
Im Vergleich zum Vorjahr ist eine deutliche Steigerung der Investitionstätigkeiten, um etwa 19,5 Prozent bzw. 68 Millionen Euro zu verzeichnen. Bei einigen Bereichen muss davon ausgegangen werden, dass es sich hier nur um eine zeitliche Verlagerung der Investitionen handelt.

² Regionaleinteilung bis 29. Februar 2012 // seit 01. März 2012 Landesdirektion Sachsen



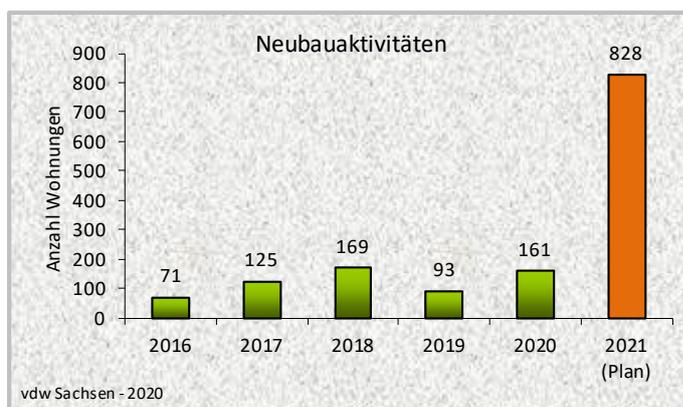
Seit 1990 haben die im vdw Sachsen organisierten Wohnungsunternehmen rund 15,8 Mrd. Euro in ihre Wohnungsbestände investiert und somit einen nicht unwesentlichen Anteil bei der Entwicklung der Städte und Gemeinden im Freistaat Sachsen geleistet.

Die Unternehmen planen im Jahr 2021 rund 504 Millionen Euro in ihre Bestände zu investieren.



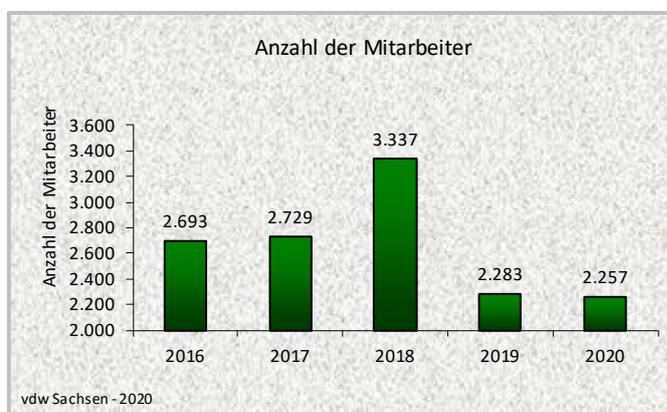
3. Neubauaktivitäten

Im Betrachtungszeitraum 2020 wurden 161 Wohnungen neu errichtet. Gegenüber den Planzahlen aus dem Vorjahr (359 WE), besteht noch ein Bauüberhang von 198 Wohnungen. Für das Jahr 2021 zeichnet sich ein weiterer optimistischer Trend ab, demnach planen die Mitgliedsunternehmen den Neubau von 828 Wohnungen. Der Schwerpunkt dieser Neubautätigkeit liegt hierbei in den zwei Städten Dresden und Leipzig.

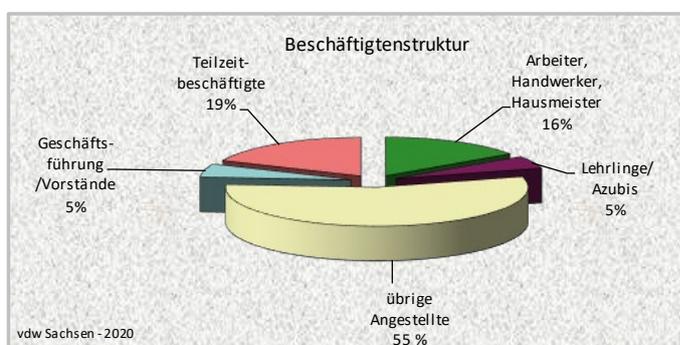


4. Anzahl der Mitarbeiter

Bei den Mitgliedsunternehmen waren im Jahr 2020 insgesamt 2.257 Mitarbeiter beschäftigt. Davon waren 1.718 voll- und 415 teilbeschäftigt. Von den insgesamt 124 Geschäftsführern und Vorständen übten 9 ihre Tätigkeit ehrenamtlich aus. Hierbei handelt es sich insbesondere um städtische Angestellte, die einem kommunalen Eigenbetrieb als Betriebsleitung vorstehen.



Etwa 16 Prozent des Personals wurden zur Pflege und Instandhaltung der Wohnungsbestände vor Ort eingesetzt (Arbeiter, Handwerker, Hausmeister). Der Großteil aller Angestellten, etwa 55 Prozent, arbeitet im kaufmännisch /technischen Bereich, etwa fünf Prozent nehmen Führungsaufgaben wahr. Bei den verbleibenden 19 Prozent handelt es sich um Teilzeitbeschäftigte in allen Bereichen.



5. Fluktuation in den Wohnungsbeständen

Im Jahr 2020 standen bei den Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen etwa 15.642 Neuabschlüsse von Mietverträgen, 17.431 Kündigungen gegenüber. Bezogen auf den Bestand der eigenen Wohnungen, beträgt die Fluktuationsrate³ 8,73 Prozent.

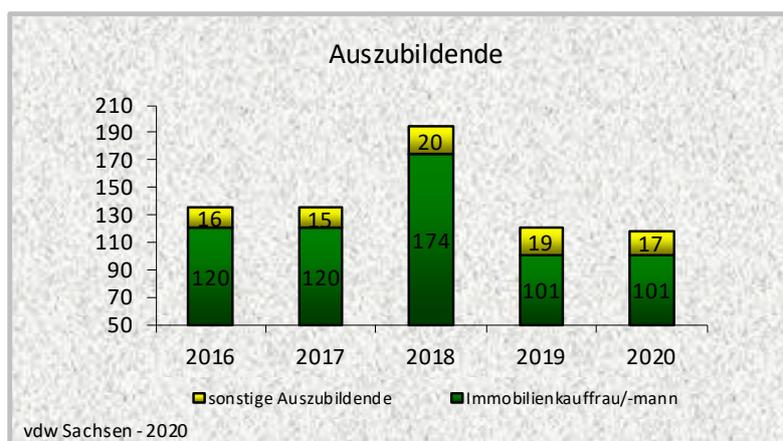
Stellt man die Neuabschlüsse den Kündigungen gegenüber, ist festzustellen, dass bei 1.789 Wohnungen in diesem Jahr kein neuer Nutzer gefunden werden konnte. Bei einige dieser Wohnungen ist davon auszugehen, dass hier langfristig keine neuen Nutzer gefunden werden können, so dass diese Wohnungen dem strukturellen Leerstand zuzurechnen sind.

Genau für solche überzähligen Wohnungen bedarf es einer bedarfsgerechten Fortführung fördertechnischer Instrumente, um diesen strukturellen Leerstand weiter zu begegnen.

³ Fluktuationsrate = Mietvertragskündigungen in Prozent der eigenen Wohnungen

6. Berufsausbildung in den Mitgliedsunternehmen

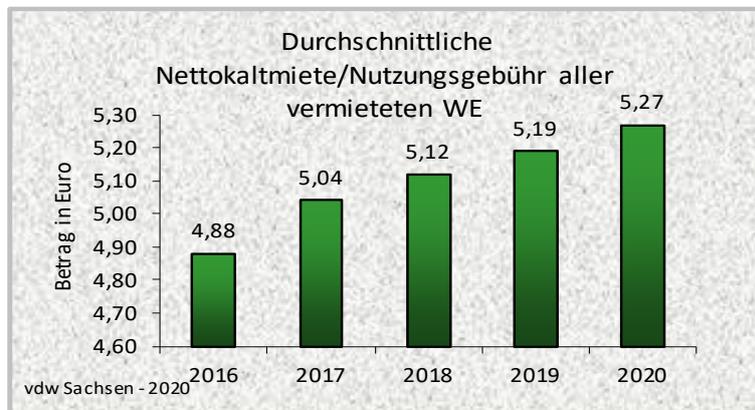
Von den 117 an der Statistik beteiligten Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen hatten 33 Unternehmen (2019: 35) Ausbildungsverhältnisse mit 118 Auszubildenden (2019: 120) begründet. Von den 118 Auszubildenden erlernten 101 den Beruf der/des Immobilienkauffrau/-mannes.



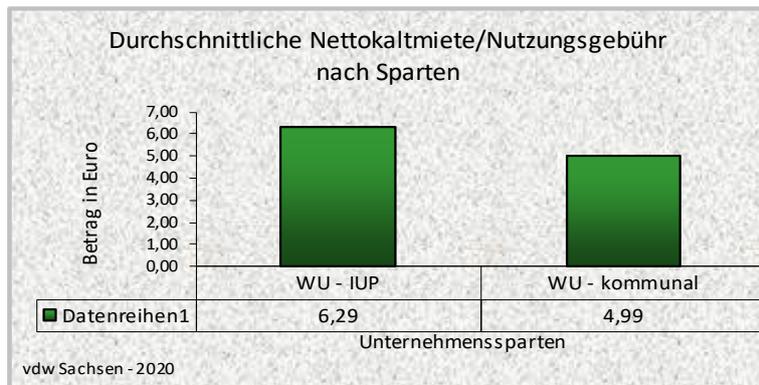
Die verbleibenden 17 Auszubildenden erlernten artverwandte Berufe. Die Spanne der Ausbildungsverhältnisse pro Unternehmen reicht von einem bis zu 38 Auszubildenden. Bei mehr als der Hälfte der Unternehmen wurden ein oder max. zwei Lehrlinge ausgebildet.

7. Kaltmiete im Durchschnitt

Die durchschnittliche Nettokaltmiete/Nutzungsgebühr wurde als Durchschnitt über alle vermieteten Wohnungen gebildet. Nach vorliegender Berechnung betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete/Nutzungsgebühr 5,27 Euro/m² Wohnfläche und lag damit um 8 ct. oder rund 1,5 Prozent über dem Wert des Vorjahres (2019: 5,19 Euro/m²).



Die vorgenannte Nettokaltmiete stellt den Durchschnitt aller in der Statistik erfassten Unternehmen des vdw Sachsen dar. Das anschließende Diagramm stellt die durchschnittlichen Kaltmieten nach ausgewählten Unternehmenssparten dar.



Anm.:
 WU – IUP Wohnungs-/Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft
 WU – kommunalkommunale Wohnungsunternehmen

8. Bestandsmieten

In diesem Jahr wurden neben den Durchschnittsmieten auch die Nettokaltmiete der im Dezember 2020 vermieteten Wohnungen (Bestandsmieten) abgefragt. Auf Grundlage der antwortenden Unternehmen (53 Unternehmen) ergibt sich folgende Verteilung.

Neuvertragsmieten in Euro/m ²	gesamt	darunter:	
		Metropolen	ländlicher Raum
Anzahl Wohnungen			
bis 4,00	6.816	114	6.712
4,01 bis 5,00	34.643	584	34.059
5,01 bis 6,00	24.863	1.093	23.770
6,01 bis 7,00	4.406	246	4.160
7,01 bis 8,00	806	102	704
8,01 bis 10,00	268	6	262
über 10,00	56	0	56

Es ist unschwer zu erkennen, dass der überwiegende Teil der Wohnungen zu moderaten Mieten im Bereich zwischen vier und sechs Euro/m² vermietet wurde. Hierbei muss berücksichtigt werden, dass der überwiegende Teil der Bestände unserer Mitgliedsunternehmen sich in einem sanierten oder zumindest teilsanierten Zustand befindet.

9. Betriebskosten und durchschnittliche Gesamtwohnkosten

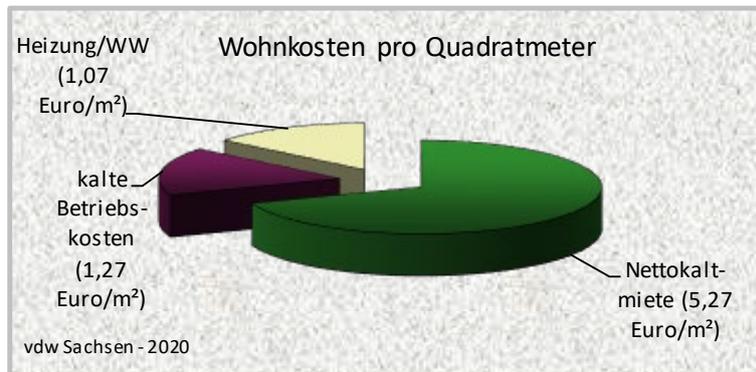
Die nachfolgenden Betrachtungen beziehen sich nur auf solche Wohneinheiten, welche dem Mietmarkt auch tatsächlich zur Verfügung stehen.

Demnach müssen Mieter bei den Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen durchschnittlich 7,61 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche an Wohnkosten (Miete plus kalte und warme Betriebskostenvorauszahlungen) aufwenden. Der Anteil der Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten entspricht mit rund 31 Prozent den Anteilen im Vorjahr.

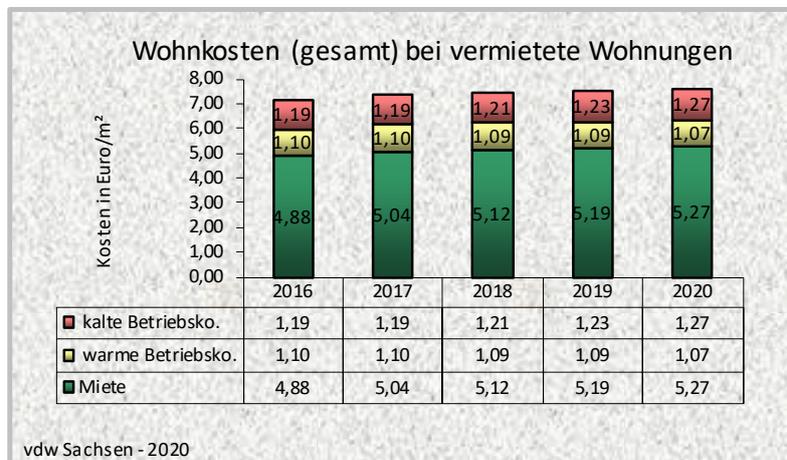


Die Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten betragen 2020 rund 2,34 Euro/m², etwa 0,02 Euro mehr als im Vorjahr.

In den nächsten Jahre wird auf Grund der Einführung der CO₂-Umlage mit einer deutlichen Steigerungen der warmen Betriebskosten zu rechnen sein. Bis zum Jahr 2026 wird der CO₂-Preis von aktuell 25 Euro/t CO₂ auf max. 65 Euro/t CO₂ ansteigen. Für eine durchschnittliche gasbeheizte Wohnung fallen somit jährlichen Mehrkosten von rund 51 Euro im Jahr 2021 an und bis zum Jahr 2026 steigen diese Kosten auf rund 130 Euro.

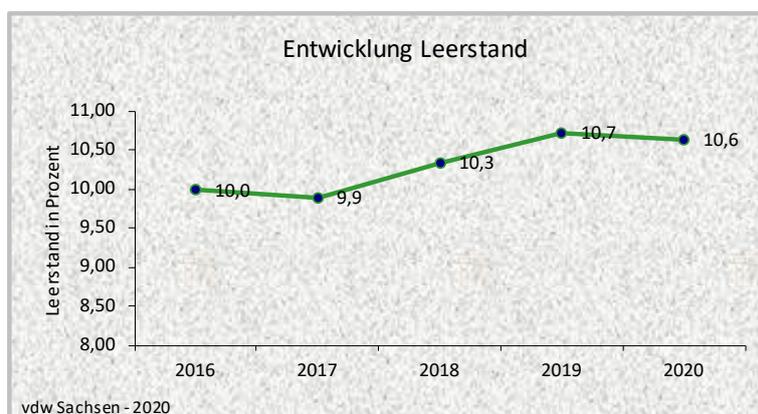


Aus Sicht der Wohnungswirtschaft ist es als positiv einzustufen, dass es bislang gelungen ist, den Anteil der Betriebskostenvorauszahlungen an den Gesamtkosten mit rund einem Drittel stabil zu halten. Weitere Investitionen in energiesparende bzw. energieeffiziente Maßnahmen sind nur mit entsprechenden adäquaten Steigerungen der Nettokaltmiete möglich.

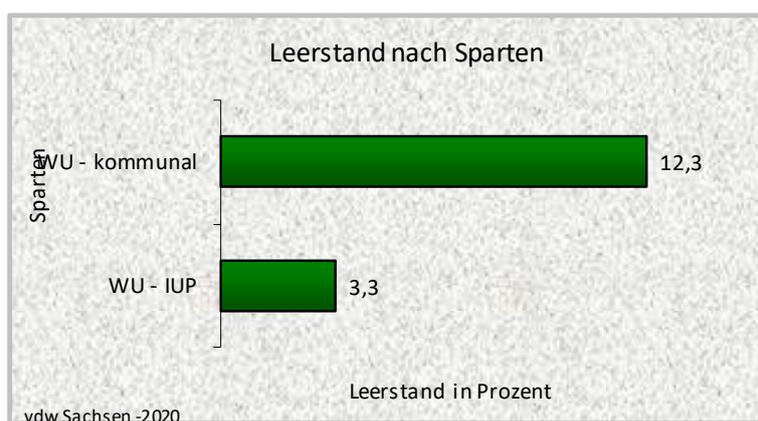


10. Leerstände

Insgesamt standen bei den berichtenden Mitgliedsunternehmen Ende 2020 rund 29.500 Wohnungen leer. Seit etwa drei Jahren ist eine Zunahme an leerstehenden Wohnungen festzustellen. Die absolute Leerstandsquote betrug 2020 10,6 Prozent.



Das nachfolgende Diagramm stellt die Leerstandsquoten nach Sparten da.



Anm.:

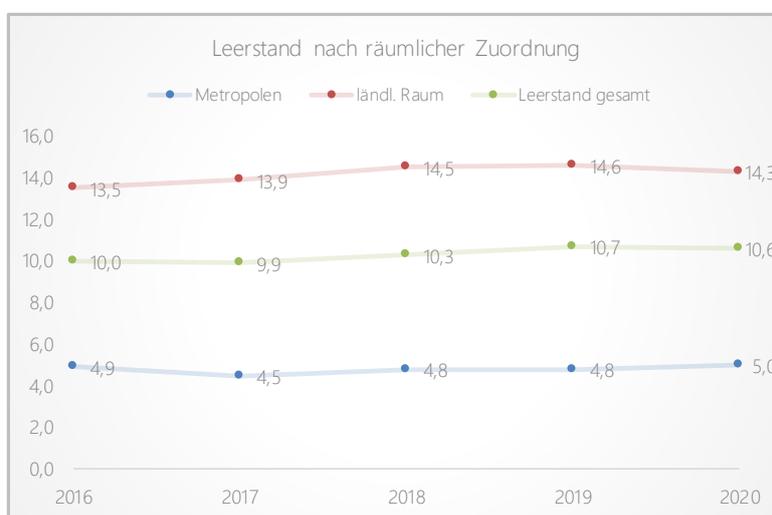
WU – IUP Wohnungs-/Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft

WU – kommunalkommunale Wohnungsunternehmen

Die unterschiedlichen Leerstandsquoten der Sparten resultieren nicht aus der Gesellschaftsform, sondern sind in der Lage der Bestände begründet.

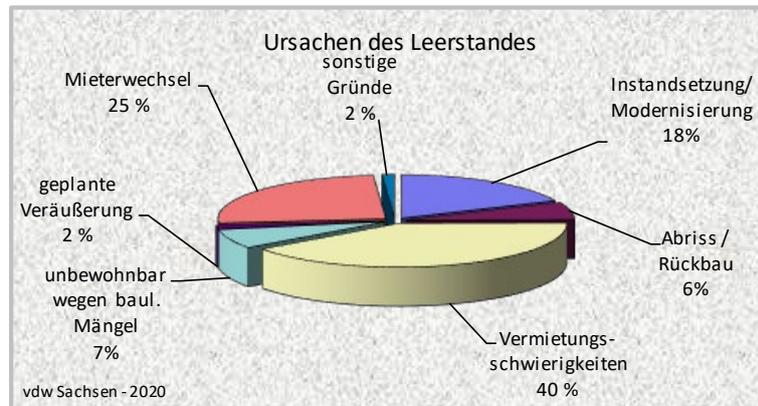
Die Bestände Wohnungs-/Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft befinden sich überwiegend in den Städten Dresden und Leipzig, was zu der deutlich geringeren Leerstandsquote als bei den kommunalen Wohnungsunternehmen führt.

Betrachtet man die Leerstände in Abhängigkeit der räumlichen Zuordnung zeigt sich ein deutliches Stadt–Land–Gefälle.



Diese Leerstandsentwicklung zeigt deutlich die sich entwickelnden Probleme. Während rund um die zwei Metropoliten Dresden und Leipzig sich die Wohnungsmarktsituation auf einem ähnlichen Leerstandslevel bewegt, stehen im ländlichen Bereich erhebliche Wohnungsbestände leer. Im Hinblick auf die demographische Entwicklung werden im ländlichen Raum weitere Rückbauten von dauerhaft leerstehenden Gebäuden genauso notwendig werden.

Hier ist insbesondere die Landespolitik gefragt, die entsprechenden Maßnahmen einzuleiten, um Überhitzungen in den Metropoliten einzudämmen und gleichzeitig das Abhängen des ländlichen Raumes zu verhindern.



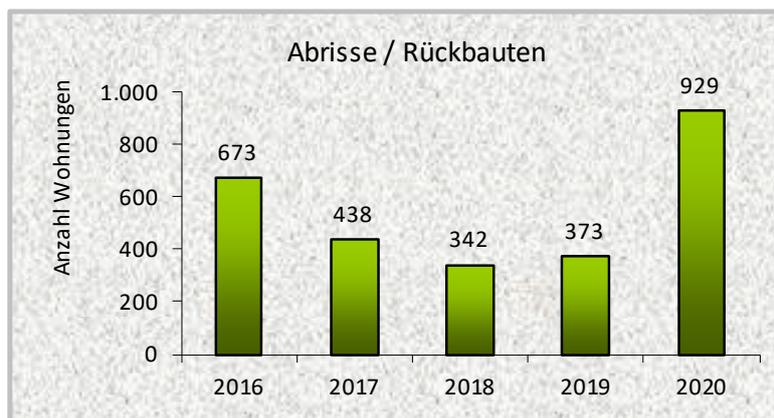
Aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten standen 2020 rund 40 Prozent der Wohnungen leer. Das betrifft Wohnungen, die wegen ihrer schlechten Wohnlage (z. B. starke Lärmbelästigung, Erdgeschoss) und/oder ihrer unzureichenden Ausstattung bzw. wegen mangelhafter Infrastruktur abgelehnt werden.

Der Anteil der wegen Instandsetzung/Modernisierung leerstehenden Wohnungen beträgt etwa 18 Prozent.

Weiterhin sind rund sieben Prozent der Bestände wegen baulicher Schäden nicht vermietbar. Etwa sechs Prozent der leerstehenden Wohnungen sind für Rückbaumaßnahmen vorgesehen.

11. Abrisse und Teilrückbauten

Im Berichtsjahr 2020 wurden von den Mitgliedsunternehmen 929 Wohnungen abgerissen.



Bisher haben die Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen somit etwa 69.965 Wohnungen abgerissen.

Für das Jahr 2021 planen die Mitgliedsunternehmen insgesamt 581 Wohnungen rückzubauen, darunter 388 Wohnungen im Rahmen des Stadtumbau Ost/West. Ab 2022 planen die Mitgliedsunternehmen mittelfristig zusätzlich 3.852 Wohnungen vom Markt zu nehmen. Etwa 1.500 Wohnungen davon, sollen im Rahmen des Förderprogrammes Stadtumbau Ost/West rückgebaut werden.

Die Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen haben in den letzten zwei Jahrzehnten aktiv zur Erneuerung der sächsischen Städte beigetragen und mit ihren Rückbauaktivitäten bisher eine führende Rolle im Rahmen des Stadtumbaus im Freistaat Sachsen eingenommen.

Im Rahmen der demographischen Entwicklung mit sinkenden Einwohnerzahlen und einer alternden Bevölkerung muss es weiterhin Hauptaufgabe bleiben, die Lebensqualität im Freistaat Sachsen zu erhalten und gleichfalls gleichwertige Lebensverhältnisse sowohl in den Metropolen wie

auch im ländlichen Raum zu schaffen. Hierfür ist eine Fortsetzung der städtebaulichen Erneuerung als Einheit von Rückbau, Neubau, energetischer Sanierung und altersgerechtem Umbau von Wohnungen dringend erforderlich.

Für Objekte außerhalb von städtebaulichen Fördergebieten ist eine ausreichende Mittelausstattung des Landesrückbauprogramms zwingend erforderlich.

12. Mietschulden und Mietausfälle

Durch Nichtzahlung der Nutzungsgebühr bzw. der Miete betragen bei den Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen die Mietschulden zum Jahr 2020 rund 20 Millionen Euro.

Jahr	Mietausfälle (Erlösschmälerung)*	darunter durch Leerstand*	Mietschulden kumuliert*
2011	88,73	83,47	36,98
2012	83,89	78,33	35,89
2013	83,87	77,67	34,94
2014	83,35	77,35	25,94
2015	82,60	76,63	24,74
2016	72,47	66,00	21,27
2017	75,09	68,19	21,69
2018	78,24	71,99	20,47
2019	76,00	70,00	18,07
2020**	77,12	71,41	19,82

* in Millionen Euro,

** voraussichtliche Mietausfälle bzw. Mietschulden zum 31.12. des Jahres

Neben den Mietschulden sind die Erlösschmälerungen, im Wesentlichen die Schmälerungen wegen Leerstand, weiterhin eine existenzgefährdende Wirtschaftsgröße. Die Erlösschmälerungen belaufen sich in diesem Jahr voraussichtlich auf rund 77 Millionen Euro. Im Gegensatz zu den Mietschulden besteht für die Unternehmen in diesem Punkt keine Möglichkeit zum Ausgleich durch Dritte.

Zusätzlich zu den Erlösschmälerungen und Mietschulden belasten die Wohnungsunternehmen noch rund 18 Mio. Euro nichtumlagefähiger Betriebskosten. Ein großer Teil dieser Kosten ist auf die nicht vermieteten Wohnungen zurückzuführen.

Die ermittelten Strukturdaten beruhen auf Angaben von 117 Mitgliedsunternehmen, welche insgesamt 276.756 Wohneinheiten im Freistaat Sachsen bewirtschaften. Sie erlauben eine Analyse und Interpretation, der im vdw Sachsen organisierten Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Wir danken allen Mitgliedsunternehmen, die ihre Daten zur Verfügung stellten und damit zum Gelingen dieser Veröffentlichung beigetragen haben.

Mit Fragen zu den Daten oder weiteren hier nicht dargestellten Sachverhalten können Sie sich gern im vdw Sachsen an Steffen Schneider wenden, den Referenten Technik, Bauen, Betriebswirtschaft und Statistik:

Telefon: 0351 49177-20
Telefax: 0351 49177-11
E-Mail: sschneider@vdw-sachsen.de
Internet: www.vdw-sachsen.de

Herausgeber:

vdw Sachsen
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.
Am Brauhaus 8
01099 Dresden

Telefon: 0351 49177-0
Telefax: 0351 49177-11
E-Mail: info@vdw-sachsen.de
Internet: www.vdw-sachsen.de