

# Indikatorenset zur Beurteilung der Wohnungsmarkt Situation in den sächsischen Gemeinden

Methodenpapier (September 2025)



**empirica**

**Auftraggeber**

Sächsisches Staatsministerium für Regionalentwicklung

**Auftragnehmer**

empirica ag  
Büro: Berlin  
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin  
Telefon (030) 88 47 95-0  
Fax (030) 88 47 95-17  
[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

**Bearbeitung**

Prof. Dr. Harald Simons, Lukas Weiden

**Projektnummer**

2023058

Berlin, September 2025

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkung.....	1
2.	Indikatorenset .....	1
2.1	Bevölkerungswachstum .....	1
2.2	Wohnraumangebot.....	1
2.3	Leerstandsquote.....	2
2.4	Angebotsmiete .....	3
2.5	Mietbelastung .....	3

## 1. Vorbemerkung

Im Jahr 2016 hat empirica für das Sächsische Staatsministerium des Innern erstmals ein Indikatorenset zur Beurteilung der Wohnungsmarksituation in den sächsischen Gemeinden erstellt. Seitdem wurde der Datensatz – inzwischen für das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung – jährlich aktualisiert. In diesem Kurzbericht werden die in der Tabelle enthaltenen Indikatoren und deren Datenbasis und Berechnungsmethodik zum Stand September 2025 beschrieben.

## 2. Indikatorenset

Die Indikatoren basieren soweit möglich auf amtlichen Zahlen. Gleichzeitig müssen dafür aber verlässliche Daten auf Gemeindeebene auch verfügbar sein. Das Indikatorenset umfasst die folgenden fünf Indikatoren für die die 418 Gemeinden (Gebietsstand: 1. Januar 2025) im Freistaat Sachsen.

### 2.1 Bevölkerungswachstum

**Ziel:** Der Indikator „Bevölkerungswachstum“ soll messen, wie sich die Anzahl der Haushalte in den Gemeinden in der Bilanz der zurückliegenden drei bzw. fünf Kalenderjahre entwickelt hat.

**Methodik/Datenbasis:** Zur Zahl der Haushalte gibt es auf Ebene der Gemeinden keine laufenden Erhebungen. Amtliche Daten zur Zahl der Haushalte liegen auf Gemeindeebene für das Jahr 2022 vor (Zensus 2022). Daher wird auf die amtliche Bevölkerungsfortschreibung (bis 31.12.2024) zurückgegriffen.<sup>1</sup> Damit können aktuelle amtliche Daten verwendet werden. Zur Berechnung der Entwicklung der Zahl der Haushalte wird die durchschnittliche Haushaltsgröße in den Gemeinden gemäß Zensus 2022 angenommen. Betrachtet wird das Bevölkerungswachstum in den letzten drei bzw. fünf Jahren.

### 2.2 Wohnraumangebot

**Ziel:** Der Indikator „Wohnraumangebot“ stellt die Entwicklung des Wohnraumangebots der Entwicklung auf der Nachfrageseite in den letzten drei bzw. fünf zurückliegenden Kalenderjahren gegenüber. Hierzu wird die Anzahl der dem Wohnungsmarkt im Saldo aus Wohnungszugängen und -abgängen neu zur Verfügung gestellten Wohnungen mit der Entwicklung der Haushaltshäufigkeiten abgeglichen.

**Methodik/Datenbasis:** Zur Messung der Veränderung des Wohnraumangebots wird die Fortschreibung des Wohnungsbestands des Statistischen Landesamts des Freistaates Sachsen (Basis Zensus 2022) verwendet. Der Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden zum 31.12.2019 bzw. 2021 wird dem Bestand zum 31.12.2024 gegen-

<sup>1</sup> Die Zahlen der Bevölkerungsfortschreibung ab 2022 basieren auf dem Zensus 2022. Für Stichtage vor 2022 hat empirica auf der Gemeindeebene eine Rückrechnung auf Basis der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Rückrechnung auf Kreisebene vorgenommen. Hierbei wurde ein Struktur-Erhaltungs-Verfahren angewendet. Die Summen der Gemeinden ergeben die von Destatis veröffentlichten Kreiswerte.

übergestellt.<sup>2</sup> Die Veränderung des Wohnraumangebots wird dann in Relation zum „Bevölkerungswachstum“ (vgl. Kap. 2.1) gesetzt. Im Ergebnis zeigt der Indikator an, ob in den Gemeinden der Wohnungsbestand stärker oder schwächer gewachsen ist als die Zahl der Haushalte.

### 2.3 Leerstandsquote

**Ziel:** Der Indikator „Leerstandsquote“ soll den aktuellen Anteil leerstehender Wohnungen in den sächsischen Gemeinden messen.

**Methodik/Datenbasis:** Amtliche Daten zum Leerstand liegen auf Gemeindeebene nur für das Jahr 2022 vor (Zensus 2022). Da sich der Leerstand innerhalb Sachsen seit dem Jahr 2022 unterschiedlich entwickelt haben wird, erfolgt eine buchhalterische Leerstandsfortschreibung auf Basis des Zensus 2022 und weiterer amtlicher Daten. Der buchhalterische Leerstand beschreibt den „totalen Leerstand“ (Eigenheime und Geschosswohnungen zusammen).

Der aktuelle totale Leerstand wird buchhalterisch wie folgt abgeleitet:

#### Zensusleerstand 2022

- |   |   |
|---|---|
| – | Anstieg Zahl der Haushalte 2022-2024  |
| + | Zunahme des Wohnungsbestands 2022-2024 (bzw. neu errichtete Wohnungen abzgl. Wohnungsabgang (Abriss, Nutzungsänderung, Zusammenlegung)) |
| = | <b>Totaler Leerstand 2024</b>   |

Datengrundlage sind die gleichen Quellen wie beim Indikator „Bevölkerungswachstum“ (nur wird hier analog die Entwicklung der Zahl der Haushalte seit dem Zensusstichtag berechnet), die amtliche Statistik der Baufertigstellungen und Bauabgänge (2022 bis 2024) sowie der Leerstand gemäß Zensus 2022.

Anmerkung: Fertiggestellte Wohnungen werden nahezu exakt gemessen. Hin und wieder tauchen allerdings erhebliche Nachmeldungen über mehrere vergangene Jahre auf, die dann nicht rückdatiert werden, sondern im Jahr der Nacherfassung verbucht sind. Zudem wird die Zahl der Wohnungsabgänge durch Wohnungsabrisse und Nutzungsänderungen nicht vollständig erfasst. Die Untererfassungen resultieren daraus, dass nicht alle Abgänge meldepflichtig sind bzw. nicht jeder Eigentümer seiner Meldepflicht ausreichend nachkommt. In der Folge wird die Angebotsverknappung unterschätzt und damit der Zuwachs der Leerstände überschätzt. Auf der anderen Seite kann die Abnahme der Leerstände überschätzt sein: Ein Teil der zusätzlichen Einwohner bzw. Haushalte, insbesondere in den Städten mit steigendem Mietniveau, wird auch in Wohngemeinschaften wohnen und somit tatsächlich weniger zusätzliche Wohnungen belegen.

<sup>2</sup> Die Zahlen zum Wohnungsbestand vor 2022 wurden auf Basis der früheren Bestandsfortschreibung und den neuen Bestandszahlen seit 2022 auf Basis des Zensus 2022 zurückgeschrieben.

## 2.4 Angebotsmiete

**Ziel:** Der Indikator „Angebotsmiete“ soll die durchschnittlichen Angebotsmieten in den sächsischen Gemeinden messen und einen Vergleich zum sächsischen Durchschnitt ermöglichen.

**Methodik/Datenbasis:** Datengrundlage für die Auswertungen ist die empirica-Preisdatenbank. Diese reicht zurück bis ins Jahr 2004 und ist die mit Abstand größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland. Seit 2012 basiert die empirica-Preisdatenbank auf Daten der VALUE Marktdatenbank (die bis 2021 empirica-systeme Marktdatenbank hieß). Diese Datenbank bietet eine stichtagsunabhängige Zufallsstichprobe mit professioneller Dopplerbereinigung (im Quer- und Längsschnitt) und Experten-gestützter Plausibilitätsprüfung.<sup>3</sup>

Die Mietpreise (Nettokaltmieten) werden für das zuletzt abgeschlossene vollständige Kalenderjahr ausgewertet (im Sommer 2025: Kalenderjahr 2024). Als Maß für die durchschnittliche Miete (in Euro/m<sup>2</sup>) wird der Median verwendet, der im Gegensatz zum arithmetischen Mittelwert nur geringfügig durch einzelne Ausreißer verzerrt wird. Die Auswertung erfolgt auf der Ebene der Gemeinden. Da viele Gemeinden in Sachsen jedoch zum einen sehr klein und zum anderen sehr ländlich und vom Ein- und Zweifamilienhausbestand geprägt sind, d.h. dass hier kaum Mietwohnungen vorhanden sind, wird bei zu geringen Fallzahlen (<30 Fälle) auf der Gemeindeebene zur Vervollständigung hilfsweise auf die Ebene der SAB-Wohnungsmarktregionen zurückgegriffen.

## 2.5 Mietbelastung

**Ziel:** Der Indikator „Mietbelastung“ soll das Verhältnis des Durchschnitts der Nettokalt-Angebotsmieten zum durchschnittlichen Nettohaushaltseinkommen in den sächsischen Gemeinden messen und einen Vergleich zum sächsischen Durchschnitt ermöglichen.

**Methodik/Datenbasis:** Es wird die Mietbelastung der durchschnittlichen Wohnung auf das durchschnittliche Einkommen berechnet. Diese ergibt sich aus dem Verhältnis des Produkts der durchschnittlichen Angebotsmiete in Euro/m<sup>2</sup> und der durchschnittlichen Fläche der angebotenen Wohnungen zum durchschnittlichen Einkommen der privaten Haushalte.

In die Berechnung fließen zum einen die Ergebnisse des Indikators „Angebotsmiete“ ein, ergänzt um die mittlere Wohnungsgröße der angebotenen Wohnungen zur Berechnung der Jahresmiete (nettokernt) für die Durchschnittswohnung vor Ort. Als Datengrundlage für die Einkommen dient das verfügbare Einkommen laut Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung der Länder (VGRdL). Dieses liegt nur auf Ebene der Kreise vor und wird daher auf die Gemeindeebene heruntergebrochen. Hierzu wird auf die Einkommenssteuerstatistik zurückgegriffen, die auf Gemeindeebene das mittlere, zu versteuernde Einkommen

<sup>3</sup> Weitere Details zur empirica-Preisdatenbank unter: [https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Refenrenz/PDFs/empirica-Preisdatenbank.pdf](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Refenrenz/PDFs/empirica-Preisdatenbank.pdf).

---

ausweist.<sup>4</sup> Im Ergebnis wird deutlich in welchen Gemeinden die Mietbelastung der durchschnittlichen Wohnung auf das durchschnittliche Einkommen höher und welchen Gemeinden sie niedriger ist als im sächsischen Durchschnitt.

---

<sup>4</sup> Die aktuellen Kreis-Ergebnisse der VGRdL zu den verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner (im Sommer 2025: Daten für das Jahr 2022) werden mit der Entwicklung des Pro-Kopf-BIPs in Sachsen auf Länderebene bis 2024 fortgeschrieben. Das Herunterbrechen der so fortgeschriebenen Kreis-Ergebnisse auf die Gemeindeebene erfolgt anhand Einkommenssteuerstatistik für das Jahr 2021. (Anmerkung: Die Daten der Einkommensteuerstatistik sind immer erst mit erheblichem Zeitverzug verfügbar. Frühere Auswertungen für Sachsen haben jedoch gezeigt, dass sich die Einkommensrelationen zwischen den Gemeinden im Zeitverlauf kaum verändern.)