



# Pressekonferenz zur Jahresstatistik 2025

Dresden, 28. Mai 2026



# Agenda

- ▶ **Die wichtigsten Kennzahlen im Überblick**
- ▶ **Investitionen 2025**
- ▶ **Miete und Betriebskosten**
- ▶ **Leerstand**
- ▶ **Neubau und Rückbau**
- ▶ **Energieeffizienzklassen**
- ▶ **GModG und Kostenmiete**
- ▶ **Förderung**

# Die wichtigsten Kennzahlen im Überblick



VSWG



Wohnungsunternehmen: **199**



Wohnungsbestand : **293.425 WE**



Nettokaltmiete: **5,75 Euro/m<sup>2</sup>**



Leerstand: **24.072 WE**



Neubau: **176 WE**



Gesamtinvestitionen: **623,4 Mio. EUR**

vdw Sachsen



Wohnungsunternehmen: **117**



Wohnungsbestand : **274.697 WE**



Nettokaltmiete: **5,66 Euro/m<sup>2</sup>**



Leerstand: **25.377 WE**



Neubau: **762 WE**



Gesamtinvestitionen: **703,6 Mio. EUR**

# Investitionen 2025

Gesamtinvestitionen in Höhe von ...

 **623,4 Mio. €**

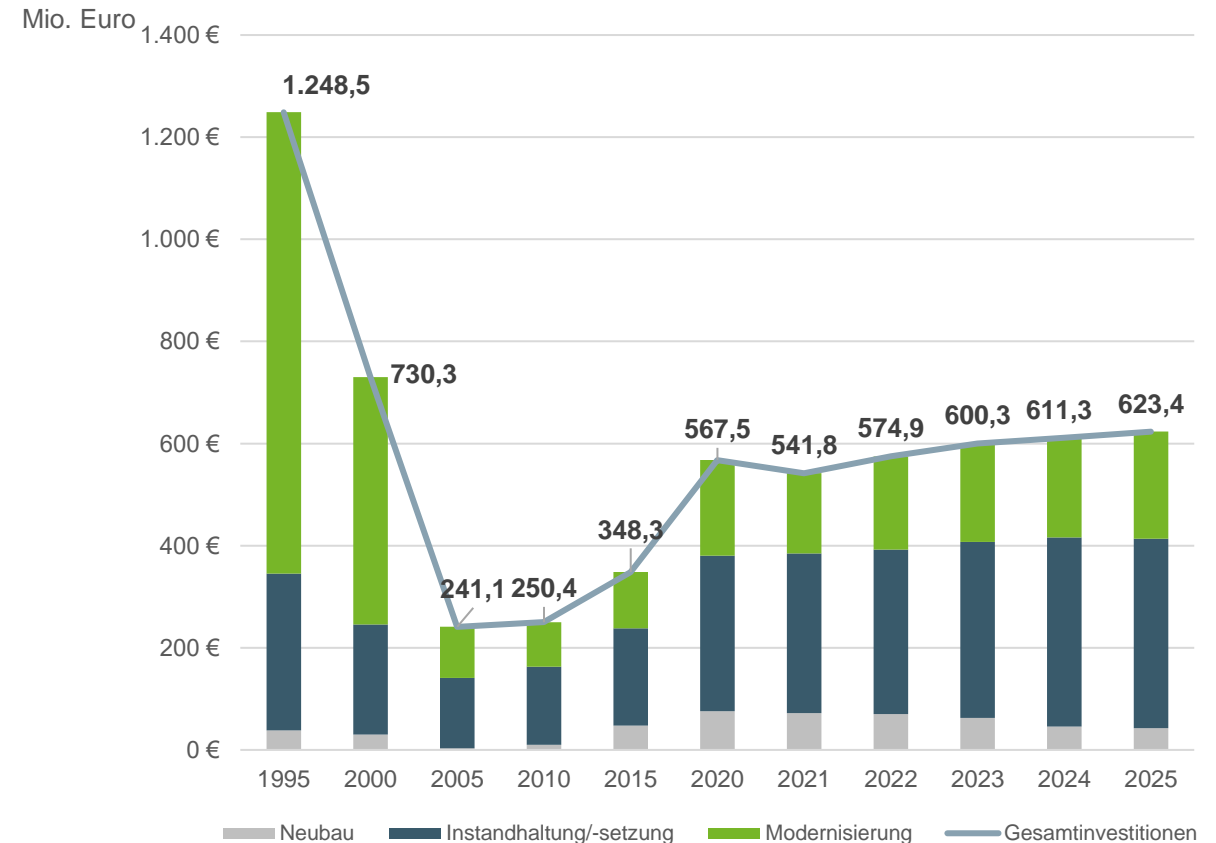
**42,5 Mio. €** Neubau

**371,5 Mio. €** Instandhaltung/-setzung

**209,4 Mio. €** Modernisierung

 **Es wurde mehr investiert für weniger Leistung!**

Genossenschaften



# Investitionen 2025

Gesamtinvestitionen in Höhe von ...

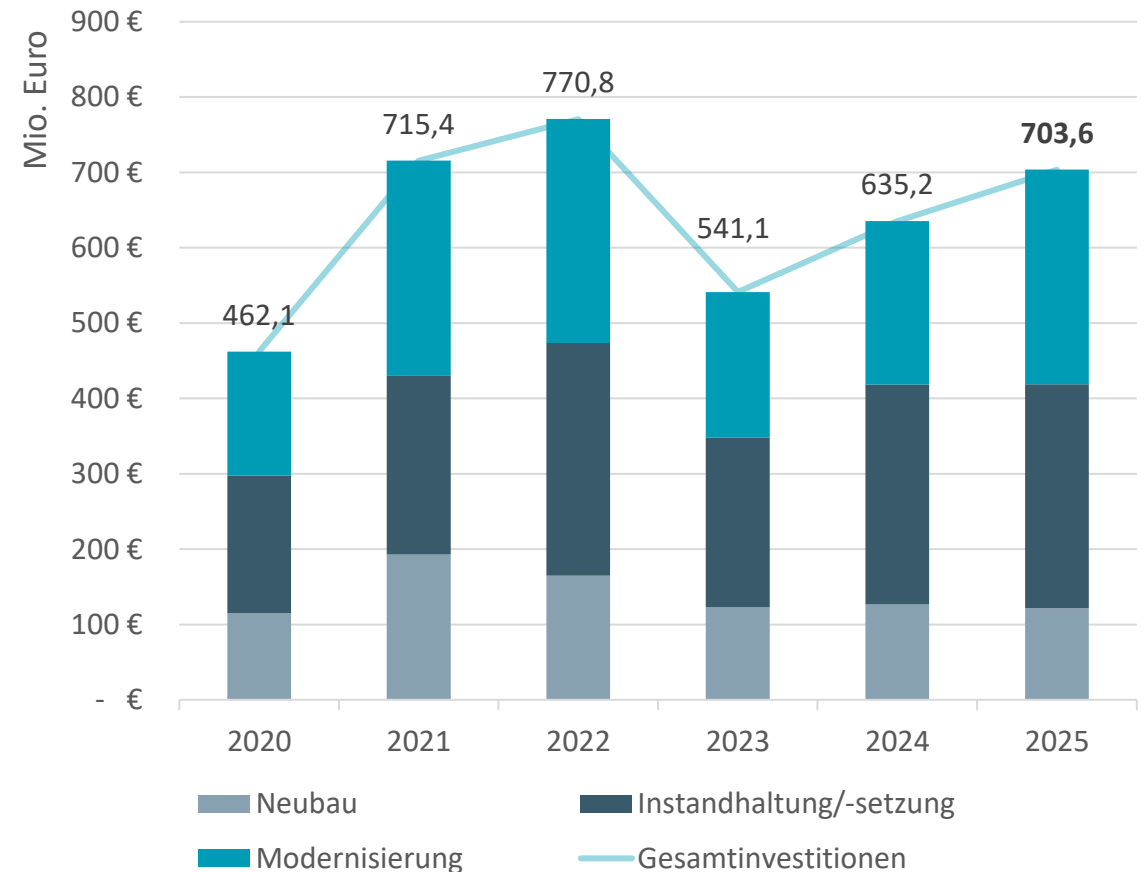
 **703,6 Mio. €**

**121,6 Mio. €** Neubau

**297,3 Mio. €** Instandhaltung/-setzung

**284,7 Mio. €** Modernisierung

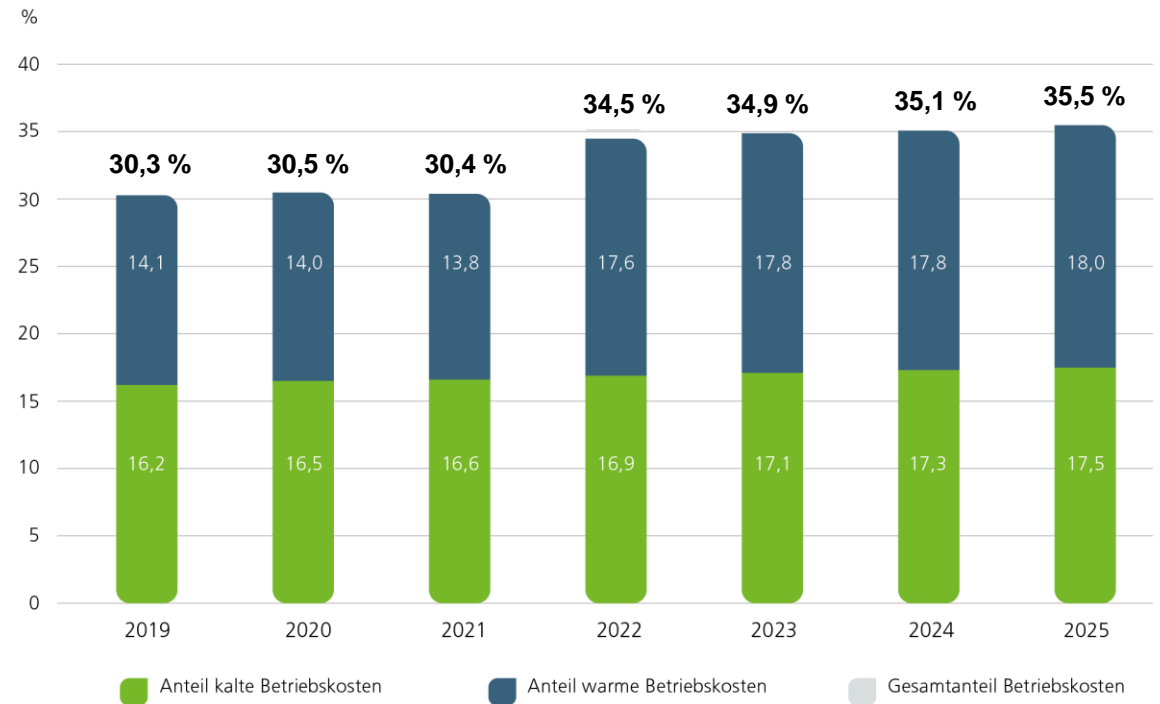
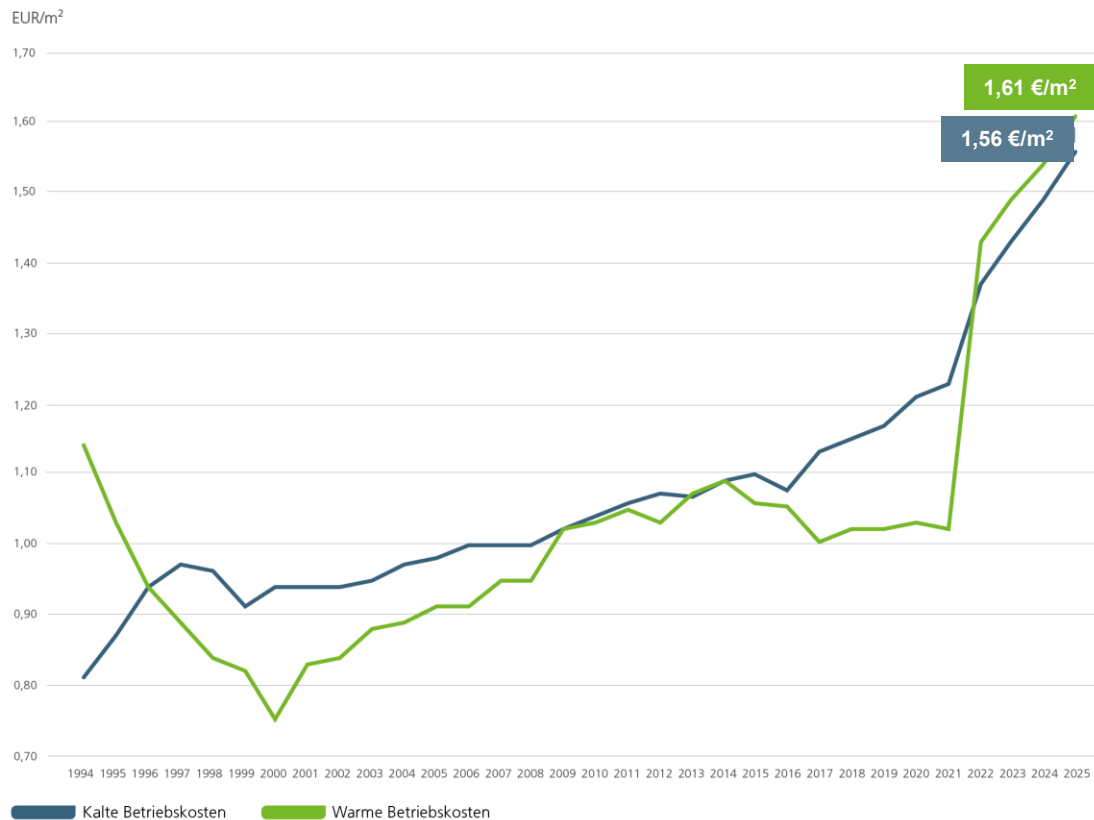
**Gesellschaften**



# Miete (Nutzungsgebühr) und Betriebskosten

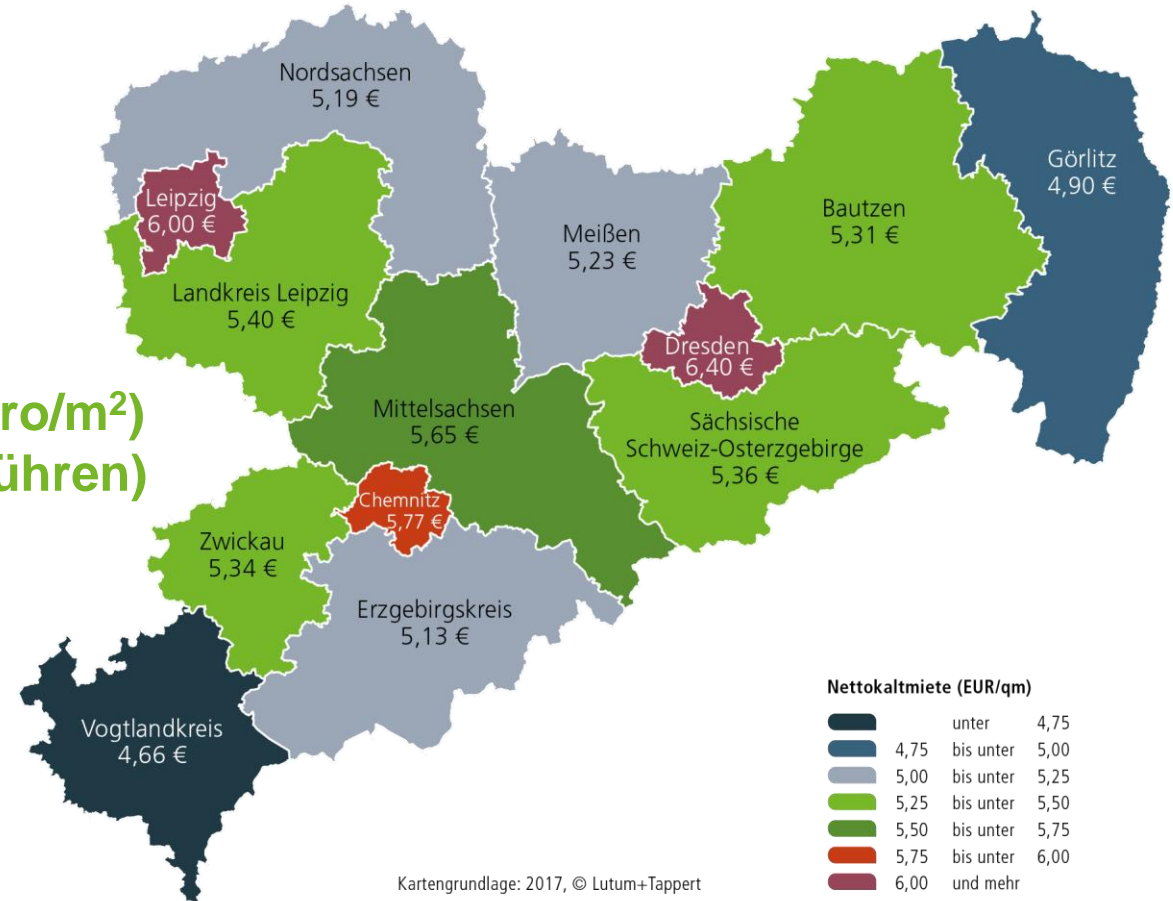
Jahr	NKM	Warme BK	Kalte BK	Anteil BK an Bruttowarmmiete
<b>2025</b>	<b>5,75 Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>1,61 Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>1,56 Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>35,5 %</b>
2024	5,62 Euro/m <sup>2</sup>	1,54 Euro/m <sup>2</sup>	1,49 Euro/m <sup>2</sup>	35,1 %
2023	5,44 Euro/m <sup>2</sup>	1,49 Euro/m <sup>2</sup>	1,43 Euro/m <sup>2</sup>	34,9 %
2022	5,31 Euro/m <sup>2</sup>	1,43 Euro/m <sup>2</sup>	1,37 Euro/m <sup>2</sup>	34,5 %

# Betriebskostenentwicklung



# Durchschnittliche Nettokaltmieten

- **Nettokaltmiete: 5,75 Euro/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5,62 Euro/m<sup>2</sup>)**
- **insgesamt variieren die Mieten (Nutzungsgebühren) stark von 4,66 Euro/m<sup>2</sup> bis 6,40 Euro/m<sup>2</sup>**



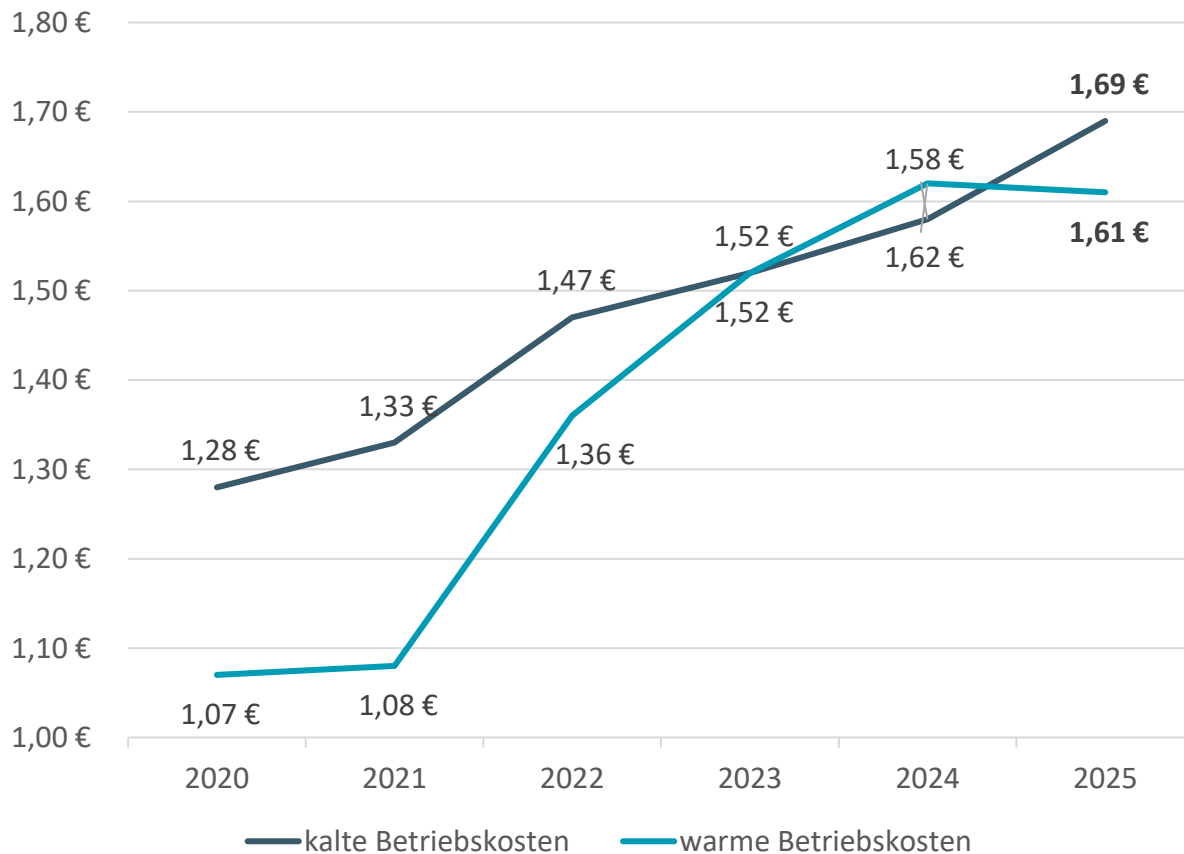
# Miete und Betriebskosten



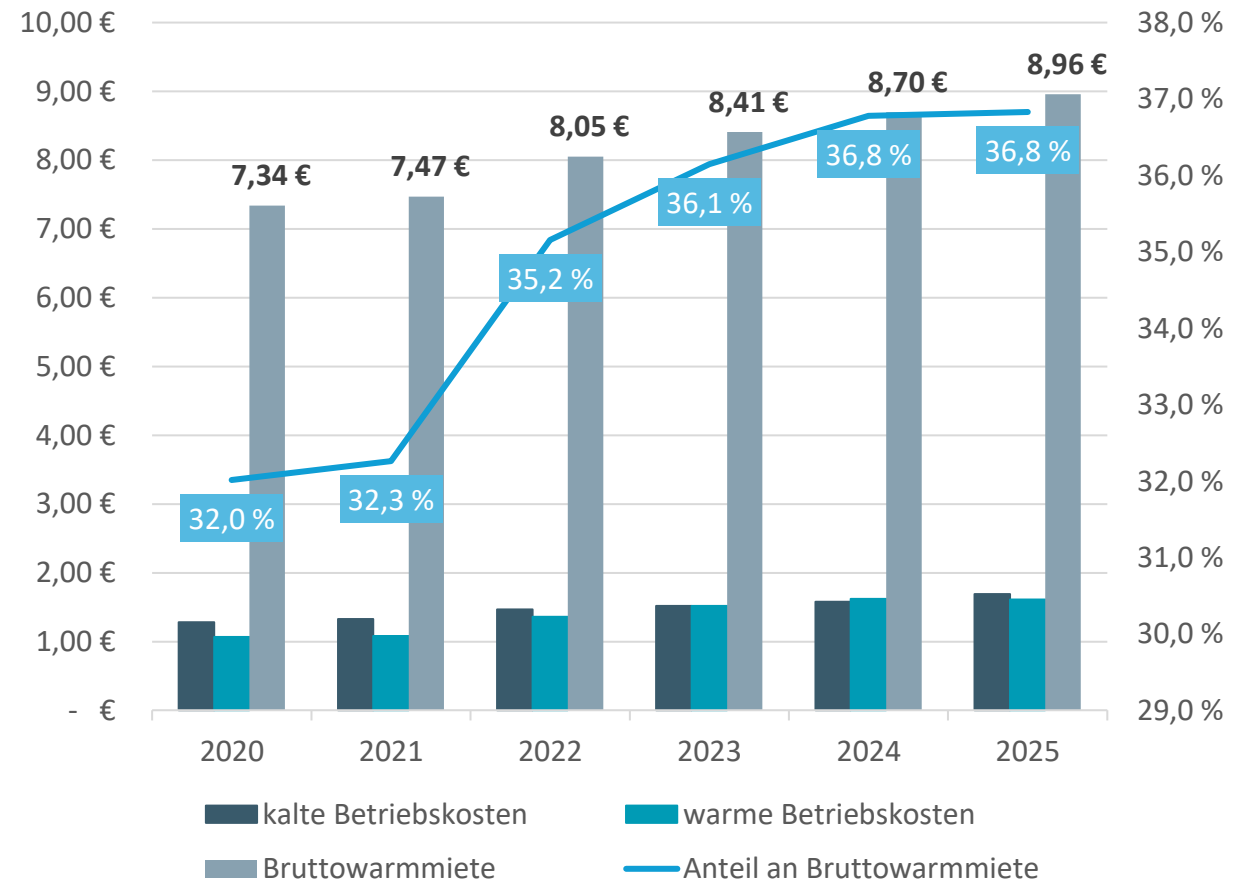
Jahr	NKM	Warme BK	Kalte BK	Anteil BK an Bruttowarmmiete
<b>2025</b>	<b>5,66 Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>1,61 Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>1,69 Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>36,8 %</b>
2024	5,50 Euro/m <sup>2</sup>	1,62 Euro/m <sup>2</sup>	1,58 Euro/m <sup>2</sup>	36,8 %
2023	5,37 Euro/m <sup>2</sup>	1,52 Euro/m <sup>2</sup>	1,52 Euro/m <sup>2</sup>	36,1 %
2022	5,22 Euro/m <sup>2</sup>	1,36 Euro/m <sup>2</sup>	1,47 Euro/m <sup>2</sup>	35,2 %

# Betriebskostenentwicklung

## Betriebskostenentwicklung

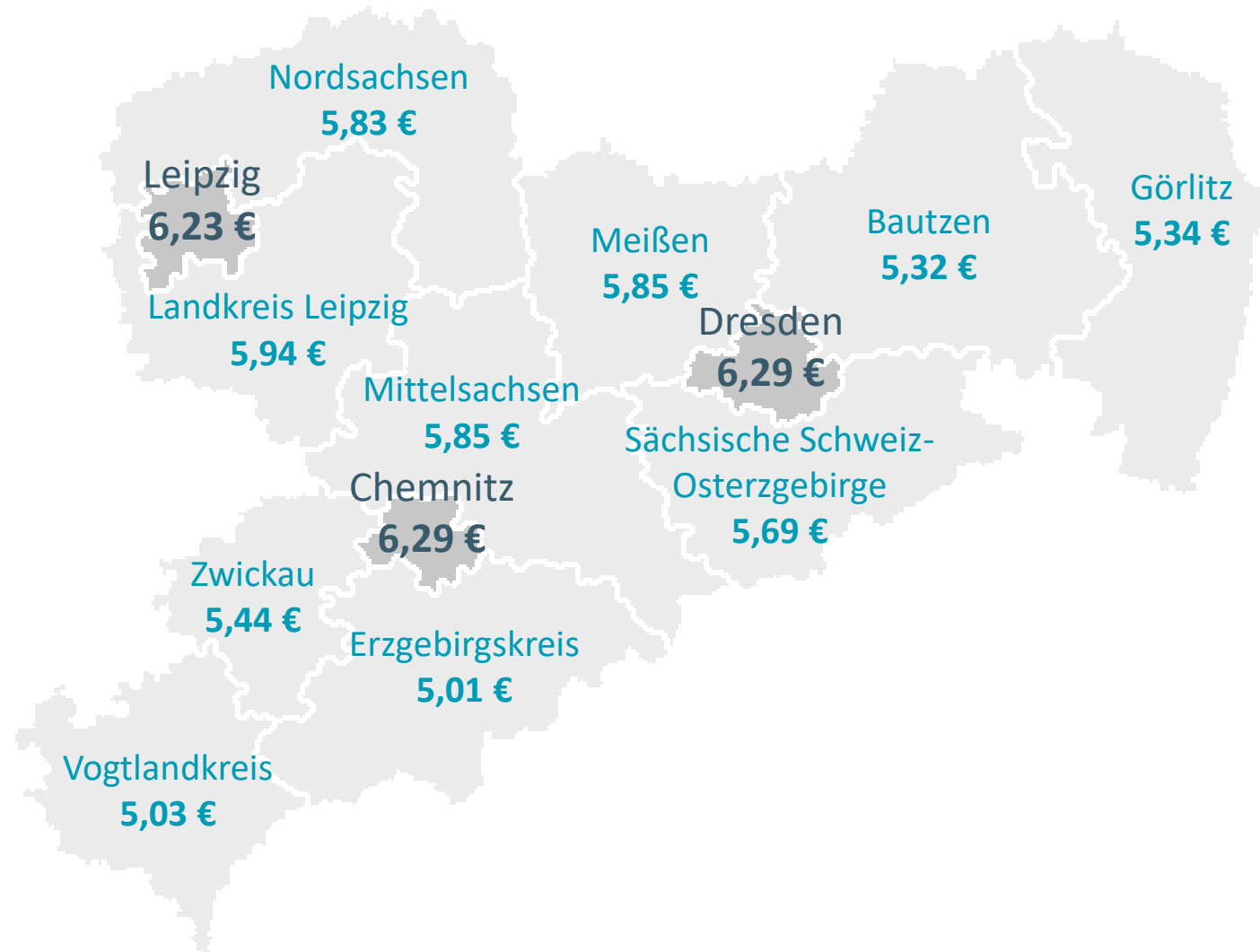


## Betriebskostenanteil an Bruttowarmmiete

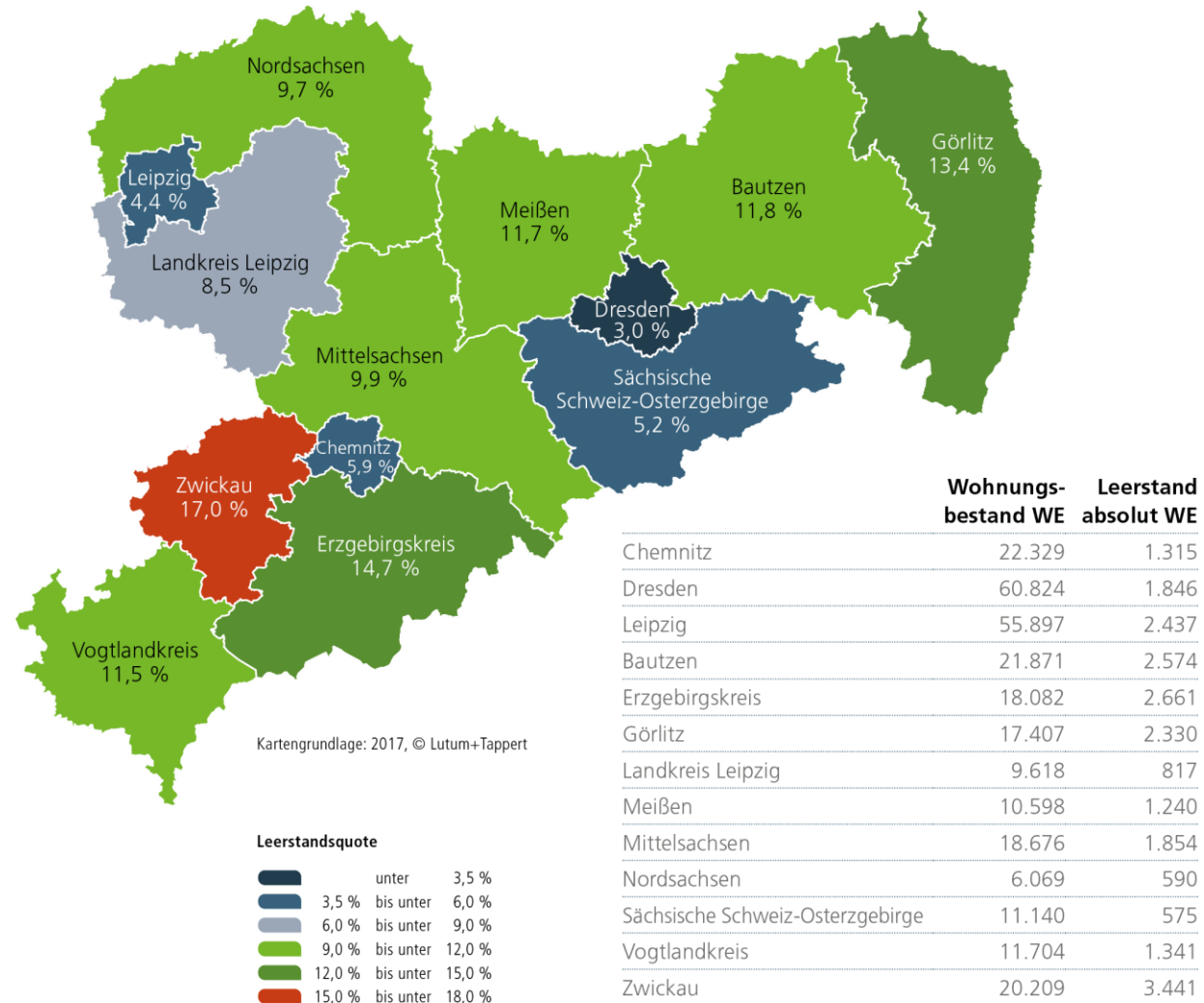


# Durchschnittliche Nettokaltmieten

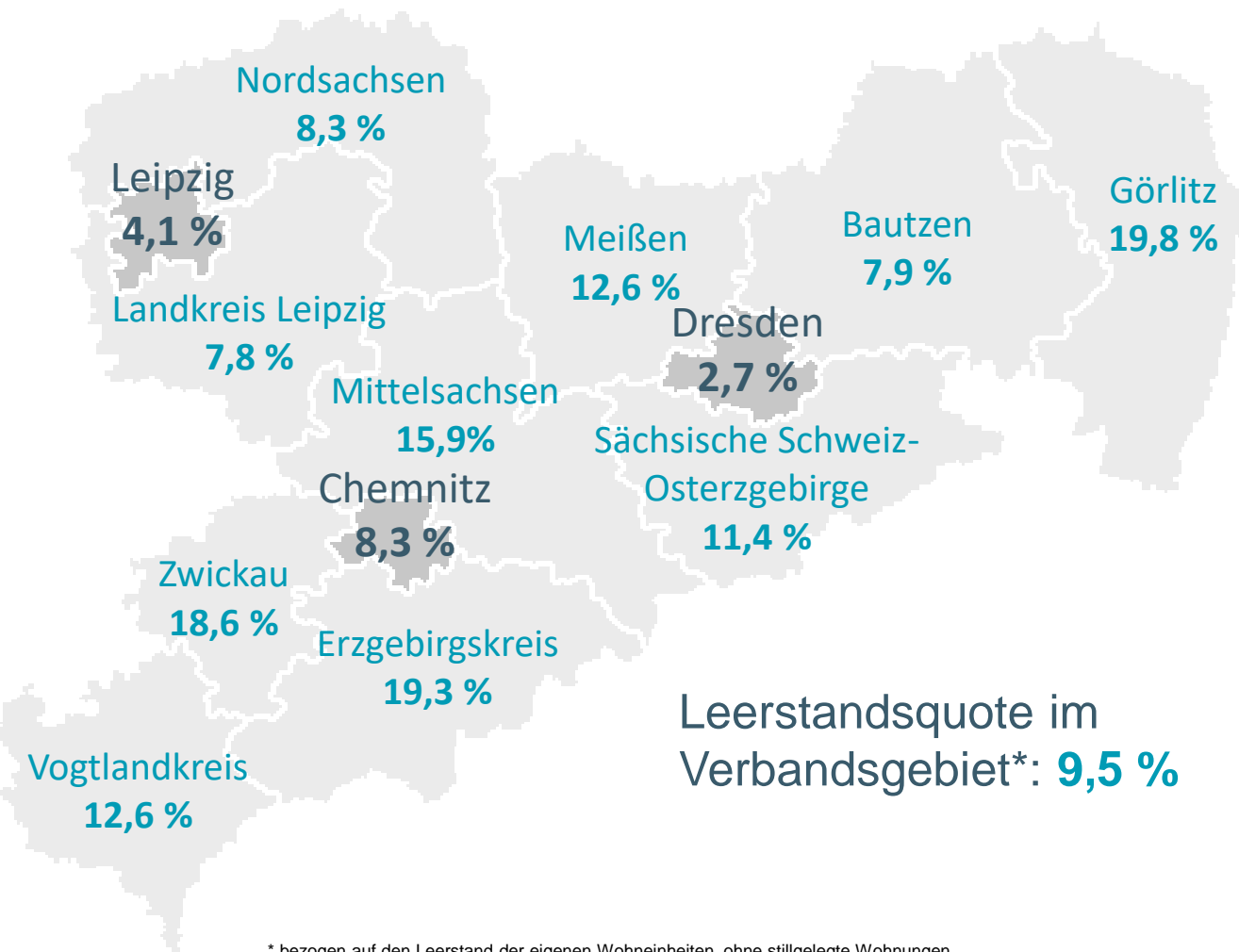
- Nettokaltmiete: **5,66 Euro/m<sup>2</sup>** (Vorjahr: **5,50 Euro/m<sup>2</sup>**)
- insgesamt variieren die Mieten stark von **5,01 Euro/m<sup>2</sup>** bis **6,29 Euro/m<sup>2</sup>**



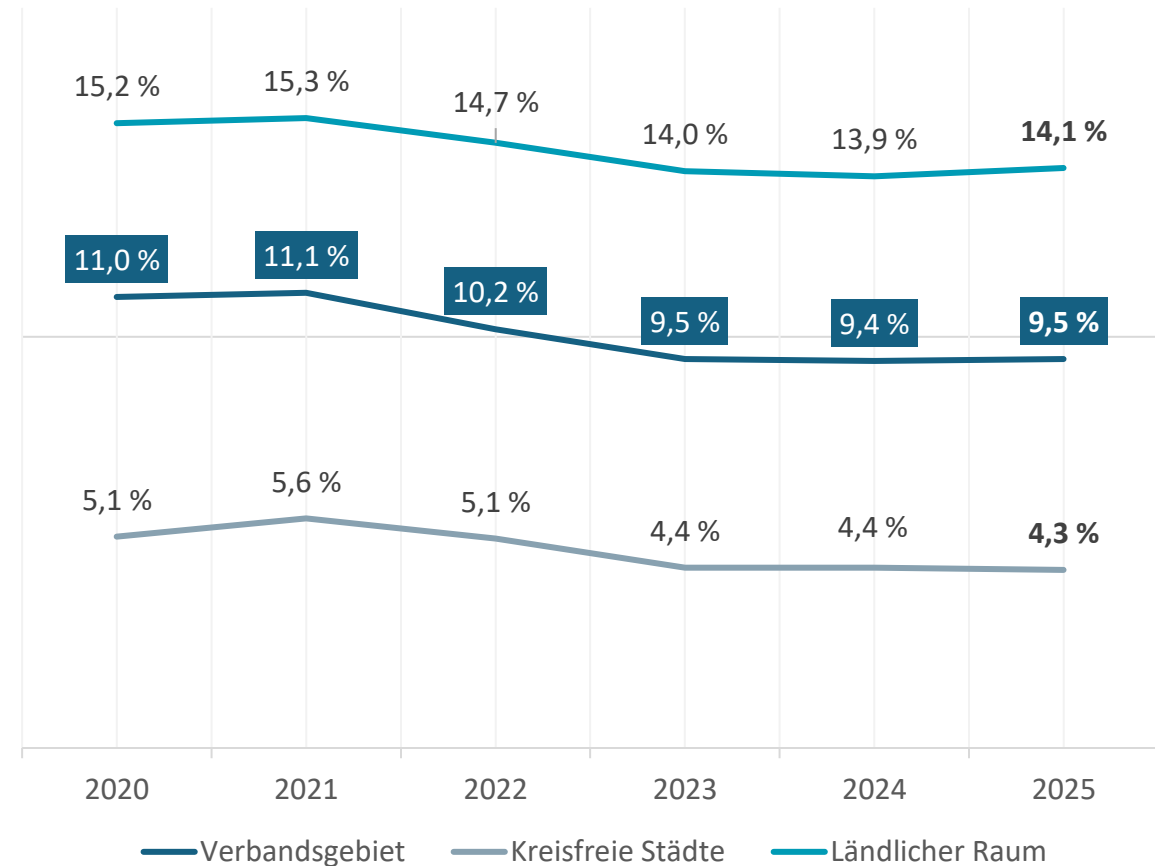
# Status quo des Leerstandes



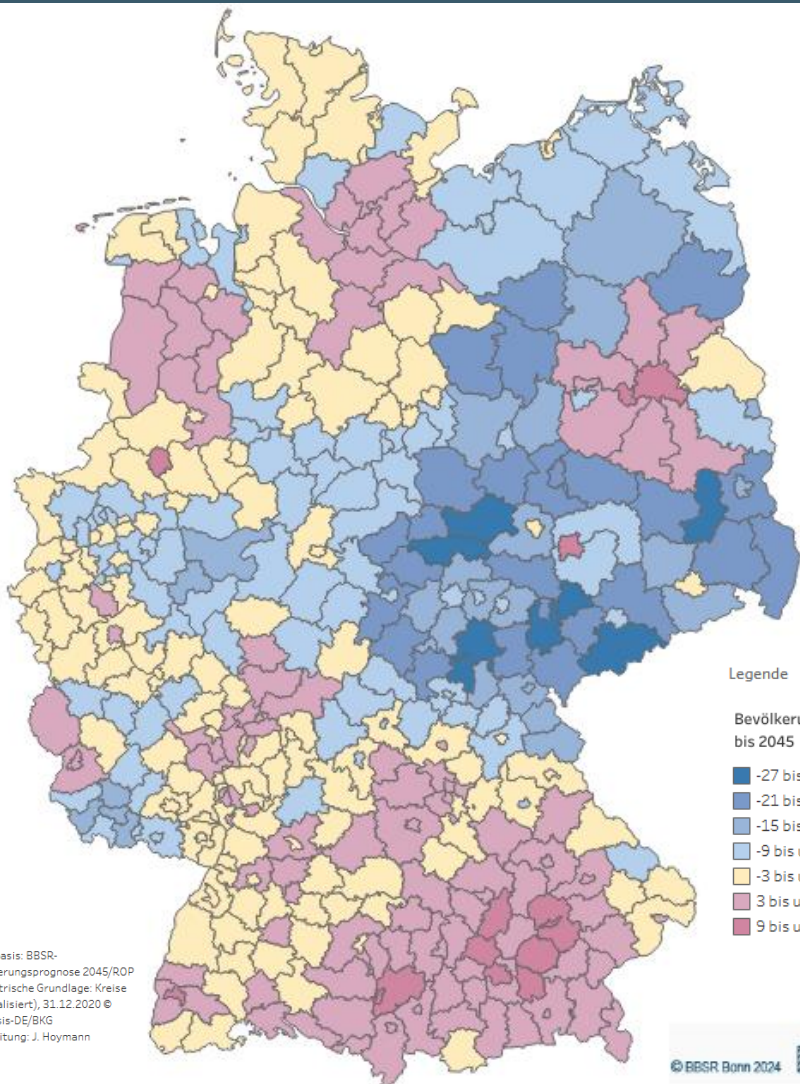
# Status quo des Leerstandes



## Entwicklung des Leerstandes



# Entwicklung des Leerstandes



Datenbasis: BBSR-  
Bevölkerungsprognose 2045/ROP  
Geometrische Grundlage: Kreise  
(generalisiert), 31.12.2020 ©  
GeoBasis-DE/BKG  
Bearbeitung: J. Hoymann



## Regionale Herausforderungen

- **Fehlende Infrastruktur**
  - **ÖPNV**
  - **Kitas, Schulen, Bildungsstätten**
  - **Breitbandausbau**



# Wohnungspolitische Herausforderungen

---



Neubau und Rückbau



Energieeffizienzklassen



GModG und Kostenmiete

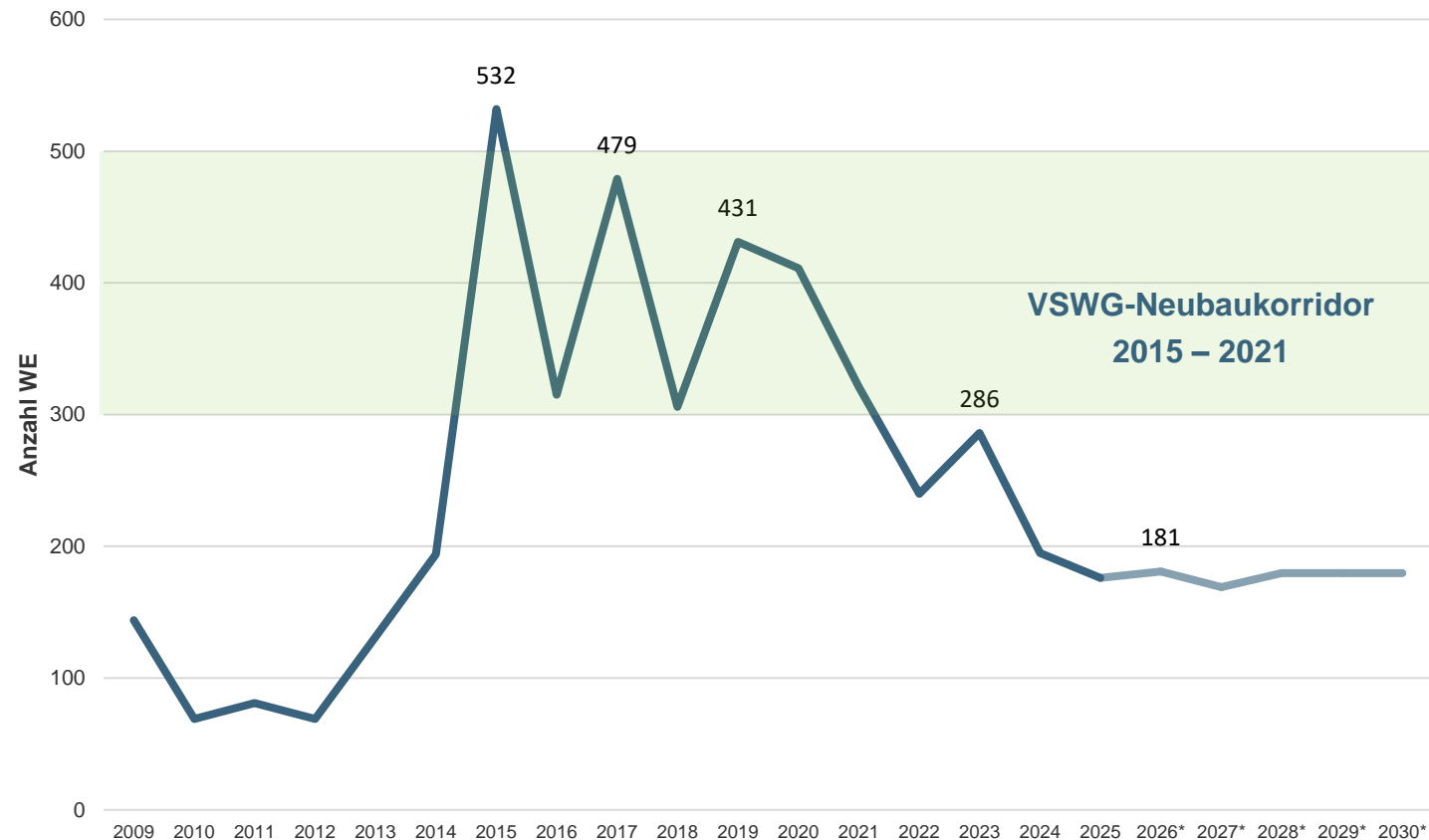


Förderung



# Neubauaktivität

Entwicklung Neubau (WE p.a.)



\* Prognosen der sächsischen Wohnungsgenossenschaften für die Geschäftsjahre 2026 bis 2030

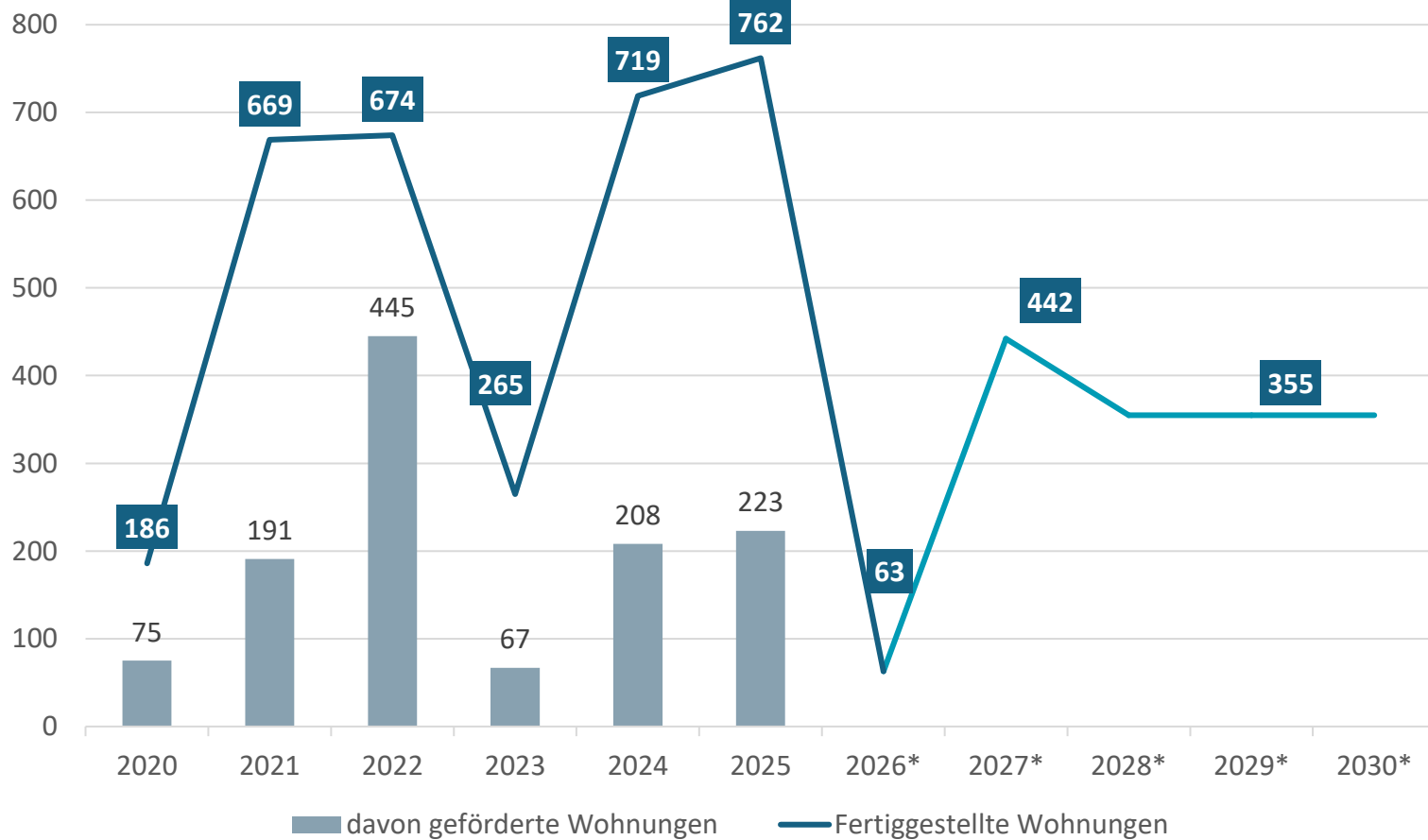
- **176 Wohnungen in 2025 fertig gestellt**
- **19 Wohnungen weniger als im Vorjahr (195 Wohnungen)**
- **in Planung für 2026: 181 Wohnungen**



# Neubauaktivität

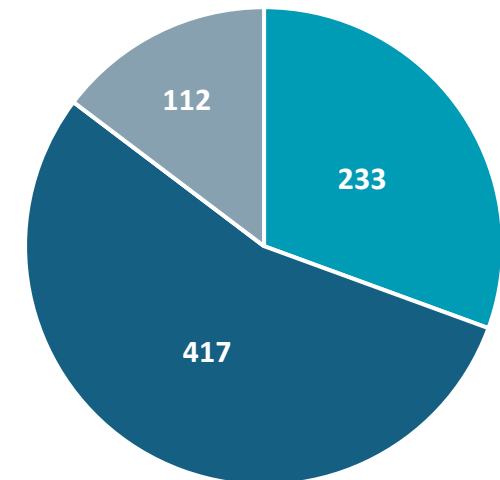


Neubauaktivität (WE)



\* Prognosen der sächsischen Wohnungsgesellschaften für die Geschäftsjahre 2026 bis 2030

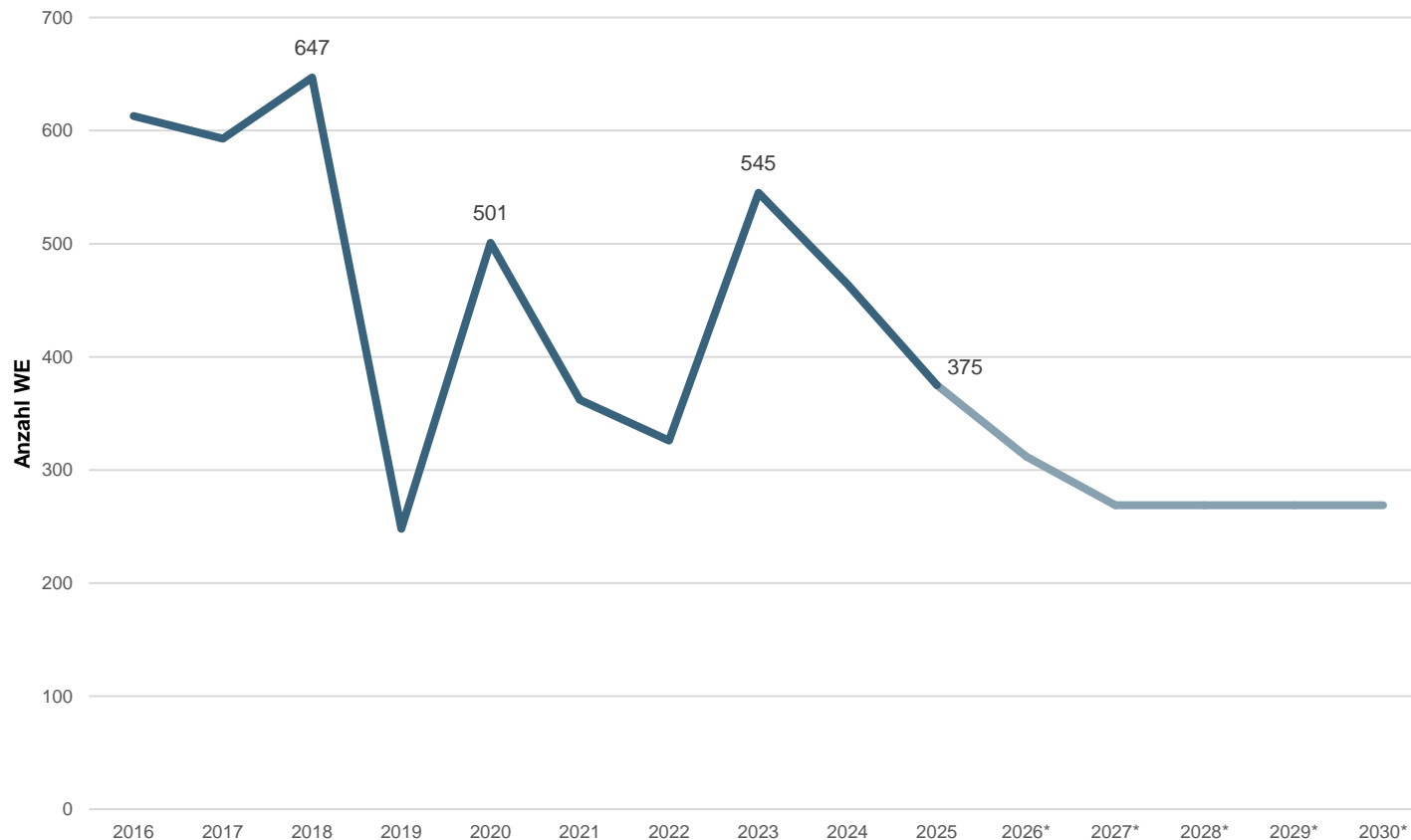
- **762 Wohnungen** in 2025 fertig gestellt
- davon waren **37,7 %** gefördert (= 223 Wohnungen)
- **43 Wohnungen** mehr als im Vorjahr (719 Wohnungen)



■ Dresden ■ Leipzig ■ ländlicher Raum

# Rückbau von Wohnungen

Entwicklung Rückbau (WE p.a.)

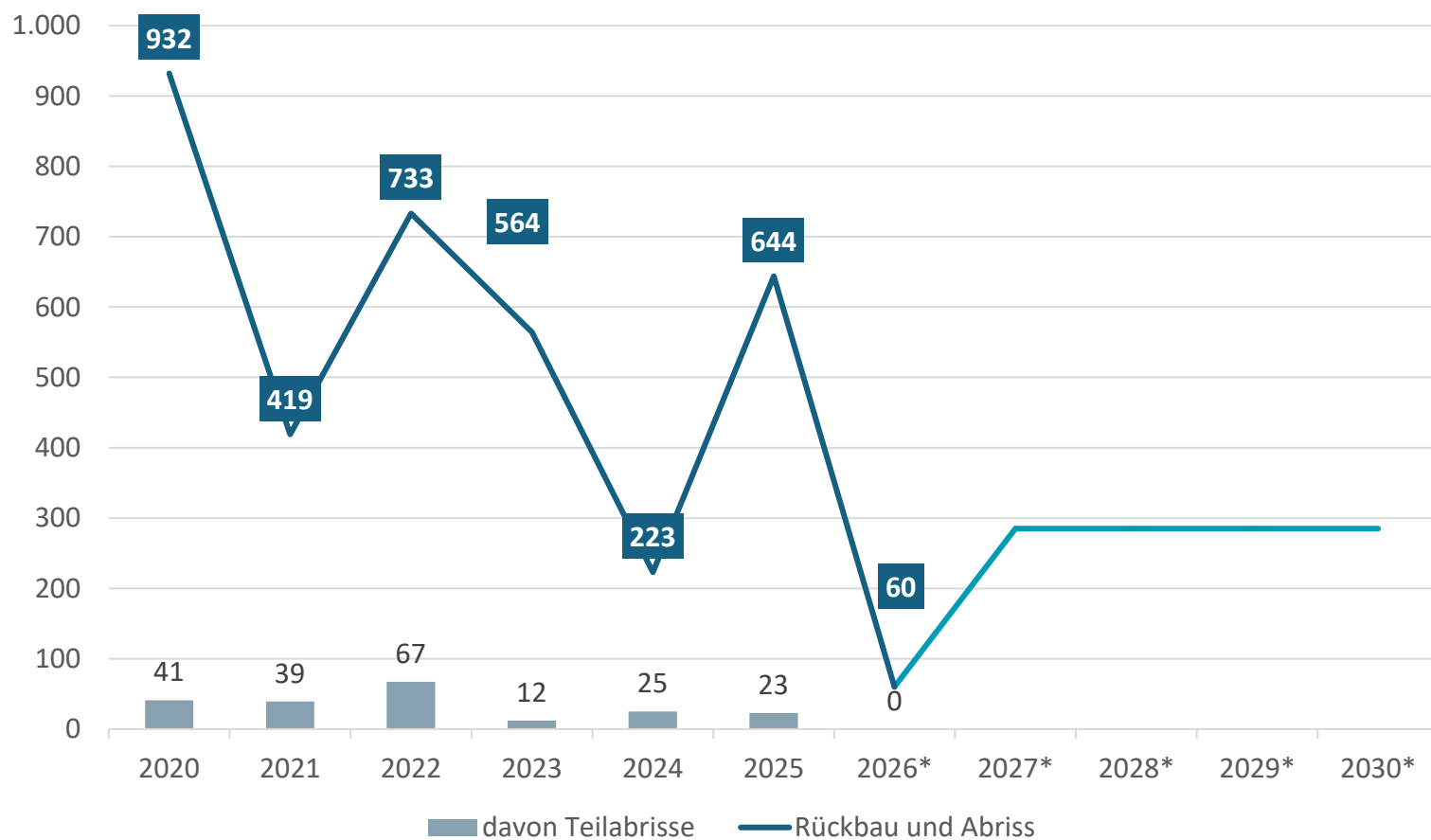


\* Prognosen der sächsischen Wohnungsgenossenschaften für die Geschäftsjahre 2026 bis 2030

- **375 Wohnungen endgültig vom Markt genommen**
- **weiterhin hohe Relevanz des Rückbaus**
- **Überangebot an Wohnungen in vielen Regionen Sachsens**

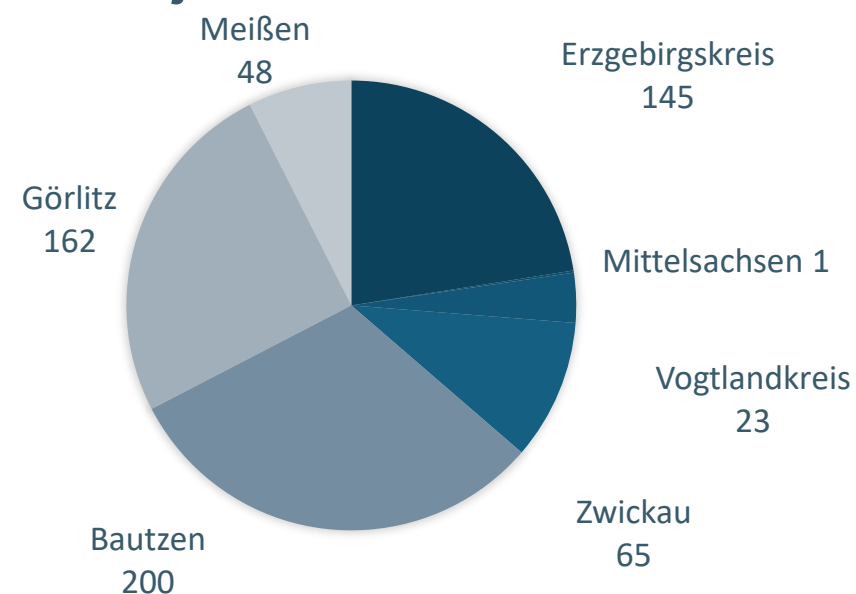
# Rückbau von Wohnungen

Rückbauentwicklung (WE)

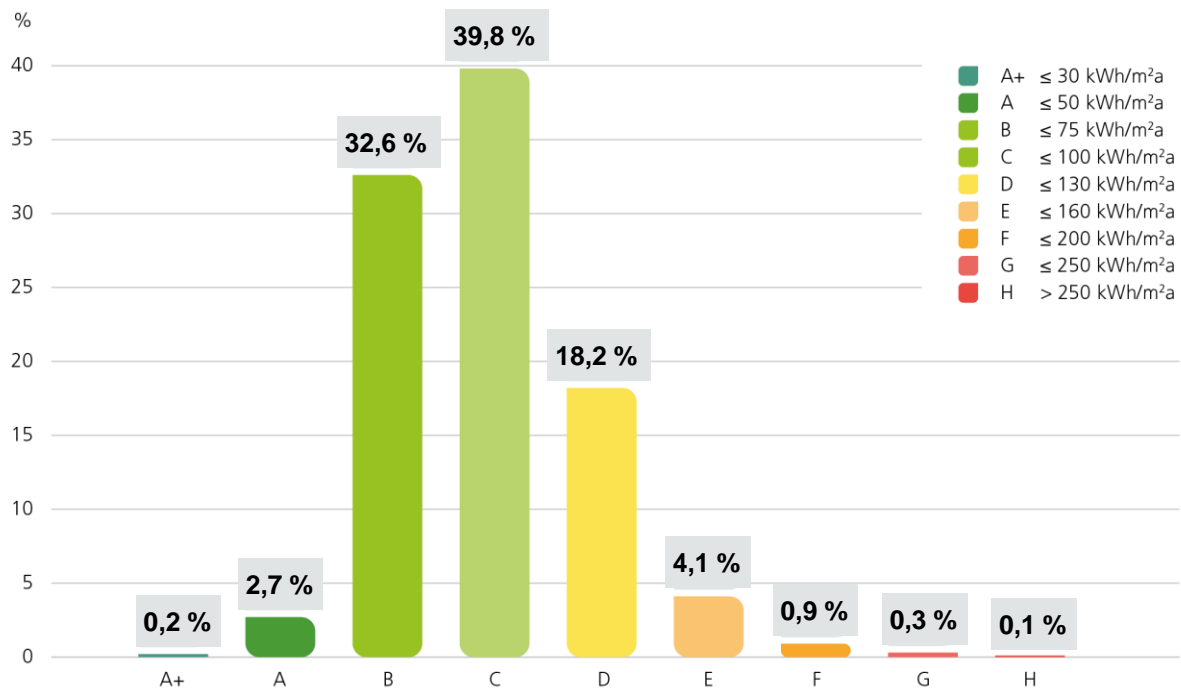


\* Prognosen der sächsischen Wohnungsgesellschaften für die Geschäftsjahre 2026 bis 2030

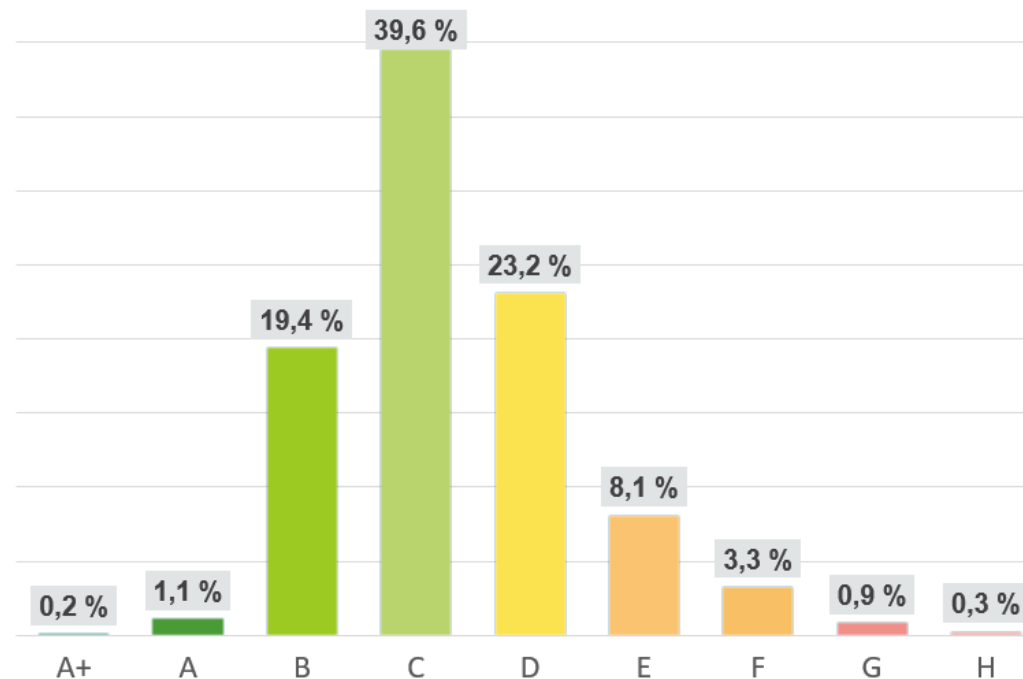
- **644 Wohnungen** in 2025 zurückgebaut
- davon waren **23 Wohnungen** Teilrückbauten
- **411 Wohnungen** mehr als im Vorjahr



# Energieeffizienzklassen



n = 205.901 WE



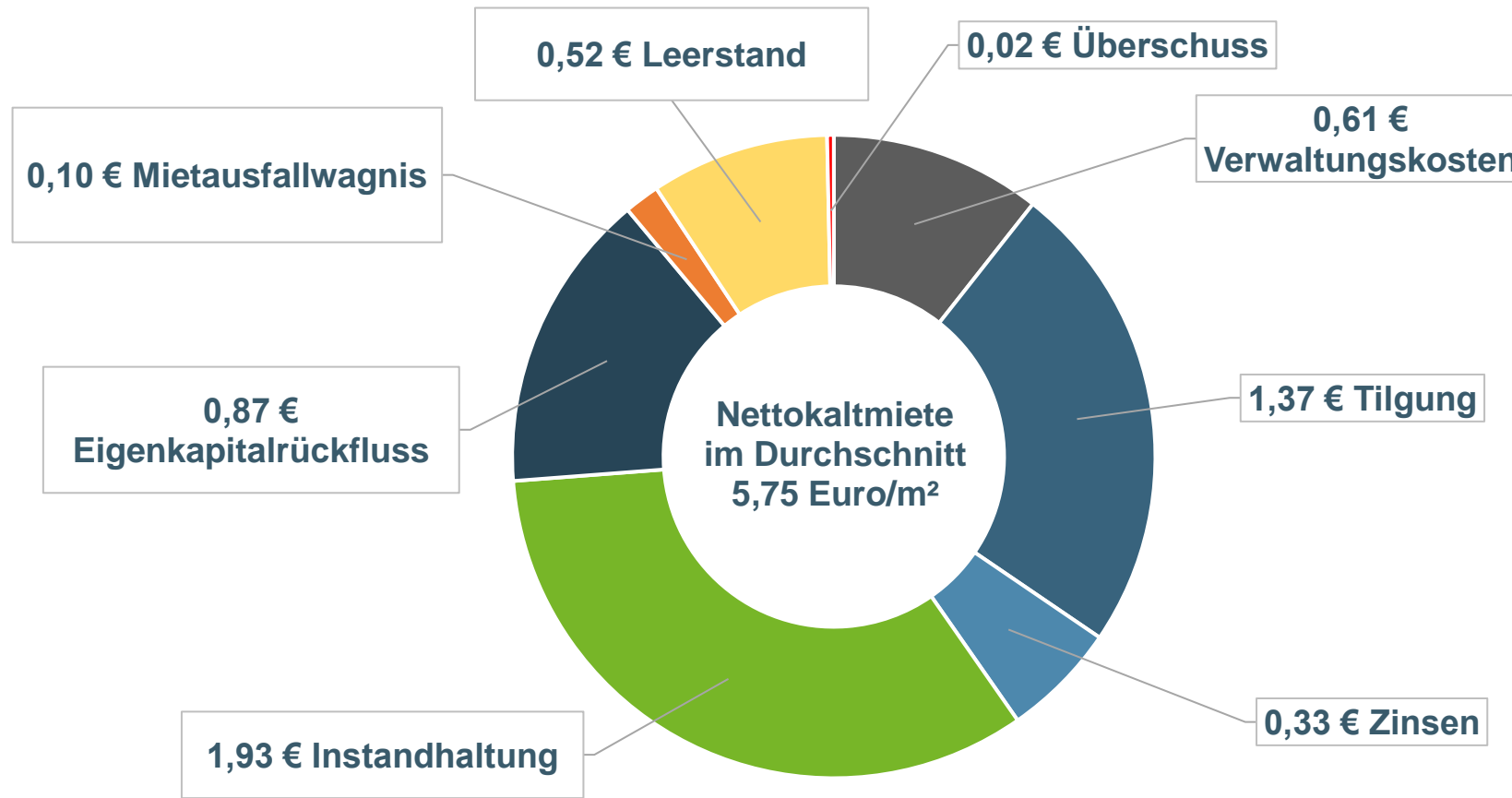
# GModG

---

- **Regierungsentwurf wurde am 26.05.2026 im Bundeskabinett beschlossen → Zielstellung ist, das Gesetz noch vor der Sommerpause in den Bundesrat zu bringen**
- **Verbändeanhörung ist erfolgt → drei Arbeitstage wurde Zeit gelassen, um eine Stellungnahme des GdW zu ermöglichen**
- **Positiv: Starres System wird aufgelöst und der Eigentümer erhält wieder mehr Wahlfreiheit bei Heizsystemen**
- **unsere wesentlichen Kritikpunkte**
  - fehlende Investitions- und Planungssicherheit
  - kleinteilige Einzelgebäudelogik statt Quartierslösungen
  - Betriebskostenaufteilung und fehlende Refinanzierungsmöglichkeiten
  - komplizierte Umsetzung und Bürokratie



# Kostenmiete



Kostenverteilung der durchschnittlichen Nettokaltmiete im Jahr 2025

# Förderung



## Sachsen-Anhalt

- ✘ keine Wohnraumfördermittel
- kein aktives Förderprogramm
- 0 Sozialwohnungen in 2024



## Sachsen

- ☑ ⚠ attraktive Sanierungsförderung
- Neubauprogramm stark begrenzt
- 2.680 Sozialwohnungen in 2024



## Thüringen

- ⌚ Richtlinie ausstehend
- Sozialer Wohnungsbau in Vorbereitung
- 0 Sozialwohnungen in 2024



## Bundesebene

- BEG
- KfW
- Vereinfachung der Programme & Verbesserung der Wirtschaftlichkeit notwendig

# Fazit/Ausblick

- **verlässliche und langfristige Förderprogramme**
- **wirtschaftlich tragfähige Rahmenbedingungen für Neubau und Sanierung**
- **praxisgerechte Umsetzung klimapolitischer Vorgaben**
- **stärkere Unterstützung beim Stadtumbau und Rückbau sowie**
- **Abbau bürokratischer Hürden und zusätzlicher Kostenbelastungen**





**Zeit für Ihre Fragen**



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**