

Bezahlbares Wohnen im Freistaat Sachsen unter Druck – die sozial orientierte Wohnungswirtschaft in Sachsen präsentierte die wichtigsten Kennzahlen der Jahresstatistik 2025

Dresden, 28. Mai 2026 Bezahlbares Wohnen ist auch in Sachsen längst keine Selbstverständlichkeit mehr. Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft steht vor der Herausforderung, steigende Kosten, Klimaziele, Investitionen und sozial verträgliche Mieten gleichzeitig stemmen zu müssen, erklärten der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) und der vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. im Rahmen einer gemeinsamen Pressekonferenz zur Vorstellung der Zahlen der Jahresstatistik 2025.

Erstmals präsentierten beide Verbände ihre wichtigsten Kennzahlen gemeinsam und richteten dabei auch gemeinsame wohnungspolitische Forderungen an Bund und Freistaat Sachsen. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die sozial orientierten Wohnungsunternehmen beider Verbände bleiben angespannt, trotz leicht steigender Investitionen und einer vorsichtigen Stabilisierung einzelner Marktsegmente.

Hohe Investitionen – aber kaum Impulse für den Neubau

Die 199 im VSWG organisierten Wohnungsgenossenschaften investierten im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 623,4 Millionen Euro. Dies entspricht einem Anstieg von 12,1 Mio. Euro (2 Prozent) gegenüber 2024 (611,3 Millionen Euro). Der Schwerpunkt lag erneut auf der Instandhaltung (371,5 Mio. Euro) und Modernisierung (209,4 Mio. Euro) der Bestände. Gleichzeitig verharren die Investitionen in den Neubau mit 42,5 Millionen Euro weiterhin auf niedrigem Niveau. Lediglich 176 Wohnungen wurden im Jahr 2025 neu gebaut.

„Die Baupreise steigen zwar langsamer als in den Vorjahren, dennoch führen höhere Investitionen real zu immer geringeren Bauleistungen. Besonders der Neubau bleibt unter den aktuellen Rahmenbedingungen wirtschaftlich kaum darstellbar“, erklärte VSWG-Vorstand Mirjam Philipp.

Die 117 im vdw Sachsen organisierten Wohnungsunternehmen investierten im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 703,6 Mio. Euro. Das entspricht einem Anstieg von 68,4 Mio. Euro (knapp 11 Prozent). Gestiegen sind vor allem die Investitionen in die Instandsetzung (297,3 Mio. Euro; Anstieg um 5,7 Mio. Euro) und Modernisierung (284,7 Mio. Euro; Anstieg um 67,9 Mio. Euro), was seine Ursache in einem sehr attraktiven und gut genutzten Förderprogramm hat.

Auch im Neubau gab es auf niedrigem Niveau in 2025 noch einen leichten Anstieg bei den Fertigstellungen (762 Wohnungen zu 719 im Vorjahr), was insbesondere Fertigstellungen bereits begonnener Projekte betrifft. Die Neubau-Investitionen waren aber bereits rückläufig „Wir erwarten in diesen und in den folgenden Jahren einen dramatischen Einbruch im Neubau. Die Prognosen unserer Mitgliedsunternehmen sind sehr düster“, erläuterte vdw-Verbandsdirektor Alexander Müller.

Gleichzeitig rechnen die Verbände weiterhin mit hohen finanziellen Belastungen durch energetische Modernisierung, steigende Baukosten sowie wachsende Anforderungen an Klimaschutz und Dekarbonisierung.



Wohnkosten steigen weiter – Mieten bleiben vergleichsweise moderat

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der sächsischen Wohnungsgenossenschaften stieg 2025 auf 5,75 Euro/m². Trotz der Kostensteigerungen liegt das Mietniveau damit weiterhin deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt.

Die sogenannte „zweite Miete“ entwickelt sich hingegen zunehmend zum Belastungsfaktor. Die warmen Betriebskosten stiegen auf durchschnittlich 1,61 Euro/m², die kalten Betriebskosten auf 1,56 Euro/m². Damit entfallen mittlerweile rund 35,5 Prozent der Bruttowarmmiete auf Betriebs- und Heizkosten.

„Gerade bei den Betriebskosten zeigt sich, dass zahlreiche Kostenentwicklungen außerhalb des Einflussbereiches der Vermieter liegen. Gebühren, Energiepreise und regulatorische Anforderungen treiben die Wohnkosten weiter nach oben“, erklärte der VSWG-Vorstand.

Bei den Unternehmen des vdw Sachsen ist die Situation ganz ähnlich. Die Nettokaltmiete stieg im Durchschnitt auf 5,66 Euro/m². Die warmen Betriebskosten mit 1,61 Euro/m² und die kalten Betriebskosten mit 1,69 Euro/m² machen im Durchschnitt 36,8 Prozent der Bruttowarmmiete aus.

„Während unsere Kaltmieten, unsere einzige Einnahmequelle, also weiterhin sehr günstig und weit unterhalb der Inflation gestiegen sind, sind die Betriebskosten der eigentliche Preistreiber mit zunehmend sozialer Sprengkraft“, ergänzte Verbandsdirektor Alexander Müller.

Leerstand bleibt zentrale Herausforderung im ländlichen Raum

Die Leerstandsquote der sächsischen Wohnungsgenossenschaften lag Ende 2025 bei 8,2 Prozent. Insgesamt standen rund 24.000 Wohnungen leer. Während sich die Wohnungsmärkte in Dresden und Leipzig vergleichsweise stabil entwickeln, kämpfen viele ländliche Regionen weiterhin mit strukturellem Leerstand und demografischen Herausforderungen.

Besonders deutlich werden die regionalen Unterschiede zwischen den Großstädten und einzelnen Landkreisen mit zweistelligen Leerstandsquoten. Der Rückgang des Leerstands resultiert dabei vor allem aus Rückbau- und Stilllegungsmaßnahmen.

„Ohne den kontinuierlichen Rückbau wären die Leerstände in vielen Regionen wirtschaftlich nicht mehr beherrschbar. Gleichzeitig fehlen verlässliche Förderprogramme für den Stadtbau und insbesondere auch für den Teilrückbau“, so Mirjam Philipp.

Das bestätigen auch die Zahlen des vdw Sachsen. Mit durchschnittlich 9,5 Prozent (über 25.300 Wohnungen) ist der Leerstand sogar leicht angestiegen. „Verbunden mit den auf dem Land noch niedrigeren Mieten sind diese Quoten, die dort noch deutlich höher sind, ein existenzieller Faktor“, beschrieb Alexander Müller die Lage.



Rückbau bleibt relevantes Thema

Der Rückbau liegt mit Ausnahme des Jahres 2019 zahlenmäßig über dem Neubau. Auch im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2025 wurden 375 Wohnungen (Vorjahr: 464 Wohnungen) endgültig vom Markt genommen. Die weiterhin hohe Bedeutung des Rückbaus – und damit auch des Teiltrückbaus – verdeutlicht vor allem das anhaltende Überangebot an Wohnungen im Freistaat Sachsen. Gleichzeitig zeugen die Zahlen von einem immensen wirtschaftlichen Druck auf die Wohnungsgenossenschaften, der letztlich durch Leerstände verursacht wird.

Beim vdw Sachsen wurden 2025 644 Wohnungen zurückgebaut, 421 mehr als noch 2024. Das unterstreicht die Situation.

Energieeffizienzklassen spiegeln guten energetischen Zustand des Wohnungsbestandes

Im Rahmen der Jahresstatistik erfolgte eine Abfrage zu den Energieeffizienzklassen. Die befragten Wohnungsgenossenschaften wurden gebeten, ihren Bestand in den Kategorien A+ bis H einzuordnen. Der Großteil an Wohnungen entfällt dabei auf die Energieeffizienzklasse B (32,6 Prozent) und C (39,8 Prozent). Weitere 18,2 Prozent gehören zur Energieeffizienzklasse D. Fast drei Prozent der Wohnungen liegen in der Energieeffizienzklasse A oder höher (A+). Die restlichen 5,4 Prozent verteilen sich auf die Energieeffizienzklasse E, F, G und H. Etwas mehr als ein Prozent der Wohnungen konnten bisher keiner Energieeffizienzklasse zugeordnet werden.

„Es zeigt sich, dass über 90 Prozent der Wohnungen der sächsischen Wohnungsgenossenschaften in den Energieeffizienzklassen B, C und D liegen und damit insgesamt für einen vergleichsweise guten energetischen Zustand des Wohnungsbestandes sprechen. Dies wirkt sich insbesondere auch positiv im Hinblick auf die europarechtlichen Anforderungen an die Gebäudebeschaffenheit aus“, fasste Mirjam Philipp zusammen.

Auch die Bestände der vom vdw Sachsen vertretenen Unternehmen spiegeln das wider mit 19,4 Prozent in der Energieeffizienzklasse B, 39,6 Prozent in C und 23,2 Prozent in D. Somit befindet sich über 87 Prozent des Gebäudebestands in den Energieeffizienzklassen A+ bis D. „Unsere Unternehmen haben ihre Hausaufgaben gemacht, noch lange bevor das überhaupt Pflicht wurde. Das zeigt wie verantwortungsvoll sie agieren“, erklärte Alexander Müller

Auswirkungen des Gebäude-Modernisierungsgesetzes auf Vermieter und Mieter

Mit Sorge betrachten VSWG und vdw Sachsen den aktuellen Kabinettsbeschluss des Gebäude-Modernisierungsgesetzes (GModG), das perspektivisch das bisherige Heizungsgesetz ablösen soll. Zwar begrüßen die Verbände grundsätzlich das Ziel, mehr Technologieoffenheit, Praxistauglichkeit und Investitionssicherheit bei der Wärmewende zu schaffen. Gleichzeitig warnen sie jedoch vor zusätzlichen finanziellen Belastungen für Wohnungsunternehmen und Mieter.

Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft steht bereits heute vor enormen Investitionsanforderungen – sowohl im Bereich der energetischen Modernisierung als auch bei der Dekarbonisierung der Wärmeversorgung. Allein die Umstellung bestehender Heizsysteme, der



Ausbau erneuerbarer Energien sowie notwendige Netzinfrastrukturen werden in den kommenden Jahren erhebliche Investitionen erfordern.

„Die Wärmewende im Gebäudebestand kann nur gelingen, wenn sie wirtschaftlich tragfähig, sozial ausgewogen und langfristig planbar gestaltet wird. Zusätzliche gesetzliche Anforderungen ohne ausreichende Förderung führen zwangsläufig zu steigenden Wohnkosten“, erklärte VSWG-Vorstand Mirjam Philipp.

Besonders kritisch sehen die Verbände die Gefahr, dass steigende Modernisierungs- und Energiekosten künftig stärker auf die Mieter durchschlagen könnten. Bereits heute entfallen rund 35,5 bis 36,8 Prozent der Bruttowarmmiete auf Betriebs- und Heizkosten. Weitere Kostensteigerungen würden insbesondere einkommensschwächere Haushalte zunehmend belasten.

„Die Wohnungsunternehmen benötigen endlich verlässliche gesetzliche Rahmenbedingungen und langfristig angelegte Förderprogramme, um Investitionen in eine klimafreundliche Wärmeversorgung wirtschaftlich umsetzen zu können. Das GModG darf nicht zu neuen Unsicherheiten führen. Entscheidend sind praktikable Übergangsfristen, echte Technologieoffenheit und eine dauerhaft auskömmliche Förderung. Andernfalls droht die Gefahr, dass notwendige Investitionen entweder verschoben werden oder sich die Wohnkosten für viele Mieter weiter erhöhen“, erklärte Verbandsdirektor Alexander Müller.

Gemeinsamer Appell an die Politik

VSWG und vdw Sachsen appellierten gemeinsam an Bund und Freistaat, die sozial orientierte Wohnungswirtschaft stärker zu unterstützen und verlässliche Rahmenbedingungen zu schaffen.

Dazu gehören insbesondere:

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

„Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft ist ein Stabilitätsanker für den Freistaat Sachsen. Damit bezahlbares Wohnen auch künftig möglich bleibt, braucht es endlich mehr Verlässlichkeit, Planbarkeit und Realitätssinn in der Wohnungspolitik“, erklärten VSWG-Vorstand Mirjam Philipp und Verbandsdirektor Alexander Müller abschließend unisono.

