

## VSWG lud zur Jahresauftakt-Pressekonferenz: Sächsische Wohnungsgenossenschaften blicken auf außerordentlich anspruchsvolles Geschäftsjahr 2025 zurück

**Dresden, 29. Januar 2026.** Die sächsische Wohnungswirtschaft blickt erneut auf ein außerordentlich anspruchsvolles Geschäftsjahr 2025 zurück. Steigende Bau- und Finanzierungskosten, eine weiterhin angespannte Situation im Wohnungsbau sowie unzureichende und schwer planbare Förderbedingungen haben die Investitionstätigkeit der sächsischen Wohnungsgenossenschaften deutlich eingeschränkt. Zugleich haben demografische Entwicklungen und regionale Marktverschiebungen die Anforderungen an die Bestandsbewirtschaftung und soziale Verantwortung weiter erhöht. Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) zog vor diesem Hintergrund eine differenzierte Bilanz und formulierte klare Erwartungen für das Jahr 2026

### **Rückblick 2025: Handlungsfähigkeit unter schwierigen Bedingungen bewahrt**

„2025 war kein Jahr des Wachstums, sondern ein Jahr der Stabilisierung und der Prioritätensetzung“, erklärt Mirjam Philipp, Vorstand des VSWG. „Unsere Wohnungsgenossenschaften haben unter sehr schwierigen Rahmenbedingungen Verantwortung übernommen – für ihre Mitglieder ebenso wie für den langfristigen Erhalt ihrer Bestände.“

Besonders deutlich zeigte sich dies im Wohnungsneubau. Hohe Baupreise, gestiegene Zinsen und langwierige Genehmigungsprozesse führten zu einem spürbaren Rückgang der Neubauaktivitäten. Der vom VSWG beschriebene „Neubauknick“ verdeutlicht, dass neue Projekte vielfach nur noch unter sehr engen wirtschaftlichen Voraussetzungen realisierbar waren.

„Der Neubau ist für viele Genossenschaften faktisch zu einem Risiko geworden. Ohne verlässliche Rahmenbedingungen lässt sich sozial orientierter Wohnungsbau kaum noch darstellen – insbesondere dann, wenn Neubaukosten Mieten von 15 bis 20 Euro/m<sup>2</sup> erfordern würden. Der Fokus der Genossenschaften liegt daher zunehmend in der Bestandsentwicklung. Aber auch hier gilt: Investitionen müssen langfristig refinanzierbar sein“, so Mirjam Philipp.

### **Regionale Märkte: Differenzierte Entwicklungen erfordern passgenaue Strategien**

Parallel dazu entwickelten sich die regionalen Wohnungsmärkte weiter differenziert. In den Großstädten Dresden, Leipzig und Chemnitz wird weiterhin ein Leerstand auf dem Niveau einer notwendigen Fluktuationsreserve beobachtet. Zunehmend prägend sind demografische Effekte. In allen drei Städten besteht ein anhaltendes Geburtendefizit von rund 2.000 Einwohnern jährlich. Dresden verzeichnet zudem einen moderaten Bevölkerungsrückgang.

Anders stellt sich die Situation im ländlichen Raum dar. Hier bleibt das Potenzial zur Senkung des Leerstandes begrenzt, da weiterhin ein strukturelles Überangebot an Wohnungen besteht. Nachhaltige wirtschaftliche und politische Impulse zur aktiven Reduzierung des Leerstandes fehlen vielerorts.

„Wir rechnen verbandsweit mit einem Leerstand auf etwa dem Vorjahresniveau zwischen 8,3 und 8,5 Prozent. Gleichzeitig sehen wir sehr klar, dass sich die Nachfrage regional und strukturell



zunehmend differenziert. Pauschale Antworten greifen hier nicht mehr – gefragt sind passgenaue Strategien für die jeweiligen Märkte“, betonte VSWG-Vorstand Mirjam Philipp.

## **Soziale Verantwortung bleibt Kern genossenschaftlichen Handelns**

Trotz der wirtschaftlichen Belastungen blieb das soziale Engagement der Wohnungsgenossenschaften auch 2025 auf hohem Niveau. Eine aktuelle Sozialbefragung unter den Wohnungsgenossenschaften zeigt, dass Investitionen in Nachbarschaft, Service und Wohnumfeld weiterhin fest verankert sind. So organisierten bspw. 65 Prozent der befragten Genossenschaften Quartiers- und Mieterfeste, 75 Prozent boten regelmäßige Mietersprechstunden an, vielfach ergänzt durch soziale Beratungsangebote.

„Gerade in Zeiten zunehmender Unsicherheit ist der soziale Zusammenhalt in den Quartieren von unschätzbarem Wert“, unterstrich Mirjam Philipp. „Unsere Genossenschaften sind weit mehr als reine Vermieter. Sie sind stabile Anker in den Nachbarschaften und in der Gesellschaft. Mit der regelmäßig durchgeführten Sozialbefragung wird dieser Mehrwert des genossenschaftlichen Wohnens sichtbar und belegbar.“

## **Politische Instrumente: Richtige Ansätze, aber Umsetzung entscheidend**

Mit Blick auf die politischen Rahmenbedingungen wurden 2025 erste neue Instrumente auf den Weg gebracht. Dazu zählt insbesondere der sogenannte Bauturbo, der als Experimentierklausel schnellere Planungs- und Genehmigungsverfahren ermöglichen soll. Der VSWG bewertet diesen Ansatz grundsätzlich positiv, sieht die praktische Anwendung jedoch noch in den Kinderschuhen.

„Der Bauturbo kann nur wirken, wenn er vor Ort auch tatsächlich angewendet wird. Es braucht eine handlungsfähige, mutige Verwaltung und klare kommunale Rückendeckung. Andernfalls bleibt dieses Instrument ein gutes Konzept auf dem Papier“, so der VSWG-Vorstand.

Zugleich fordert der VSWG eine grundlegende Debatte über Bau- und Ausstattungsstandards. Das Konzept des „einfachen Bauens“ mit einem gesetzlich definierten Basiswohnstandard könne einen entscheidenden Beitrag zur Kostensenkung leisten. „Gut, sicher und gebrauchstauglich – aber bezahlbar. Das muss endlich der Maßstab werden“, so Mirjam Philipp.

## **Ausblick 2026: Planbarkeit und Verlässlichkeit als Schlüssel**

Für das Jahr 2026 erwartet der VSWG keine schnelle Entspannung der Lage. Vielmehr wird es darauf ankommen, bestehende Handlungsspielräume gezielt zu nutzen und langfristige Investitionspfade abzusichern. Besondere Herausforderungen sieht der Verband bei den Betriebskosten. Für die Betriebskostenabrechnungen 2025 ist aufgrund außerordentlicher kostensteigernder Effekte mit erhöhten Heizkostennachzahlungen zu rechnen. Für 2026 zeichnet sich hingegen eine leichte Entlastung ab, da einige Energiepreis- und Netzentgeltkomponenten moderat zurückgehen könnten.

„Kostenstabilität bleibt ein zentrales Anliegen. Unverhältnismäßige und extreme Mietpreiserhöhungen sind für Genossenschaften kein Instrument der Wahl. Der Fokus liegt klar auf wirtschaftlicher Tragfähigkeit ohne soziale Härten“, betonte Mirjam Philipp.



Positiv bewertet der VSWG die Wiederaufnahme der KfW-Förderung für Effizienzhaus-55-Wohngebäude (EH 55) sowie die sächsischen Programme für preisgünstigen Mietwohnraum (FRL pMW) und klimaneutrales Bauen (FRL KliWob). Gleichzeitig warnt der Verband vor Unsicherheiten in den kommenden Haushaltsjahren 2027/2028 auf Bundes- und Landesebene.

„Gute Instrumente sind vorhanden. Entscheidend ist jetzt, dass sie haushalterisch auch zukünftig abgesichert werden“, so Mirjam Philipp.

Große Erwartungen knüpft die Branche zudem an ein künftiges Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG), das das bisherige Gebäudeenergiegesetz (GEG) weiterentwickeln soll. Mehr Technologieoffenheit, realistische Sanierungspfade und weniger Bürokratie sollen dort verankert werden. Sie sind unerlässlich, um die Transformation des Gebäudebestandes wirtschaftlich tragfähig zu gestalten.

„Was unsere sächsischen Wohnungsgenossenschaften unverändert brauchen, ist Verlässlichkeit – keine ständig wechselnden Vorgaben“, fasst VSWG-Vorstand Mirjam Philipp zusammen.

Die 200 im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) organisierten Wohnungsgenossenschaften sind ein bedeutender Faktor im sächsischen Wohnungsmarkt. Sie bewirtschaften mit insgesamt 294.091 Wohneinheiten 21,4 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes im Freistaat Sachsen und bieten damit rund einer halben Million Menschen ein zukunftssicheres Zuhause. Als Unternehmen erwirtschaften sie mit den jährlichen Umsatzerlösen in Höhe von rund 1,51 Milliarden Euro einen Anteil von 1,0 Prozent am sächsischen Bruttoinlandsprodukt und sind für 2.510 Mitarbeiter sowie 120 Auszubildende und Studenten ein verlässlicher Arbeitgeber und sichern gleichzeitig Aufträge sowie Arbeitsplätze in vielen weiteren, die Wohnungswirtschaft flankierenden Branchen. Der VSWG hat seinen Sitz im Verbandshaus in Dresden und ist gesetzlicher Prüfungsverband sowie Fach- und Interessenverband für die im Bundesland Sachsen ansässigen Wohnungsgenossenschaften. Zu seinen Aufgaben zählen unter anderem Information, Beratung sowie Aus- und Weiterbildung der Mitglieder. Zudem übernimmt der Verband die gemeinschaftliche Interessenvertretung der Mitglieder in der Öffentlichkeit.

