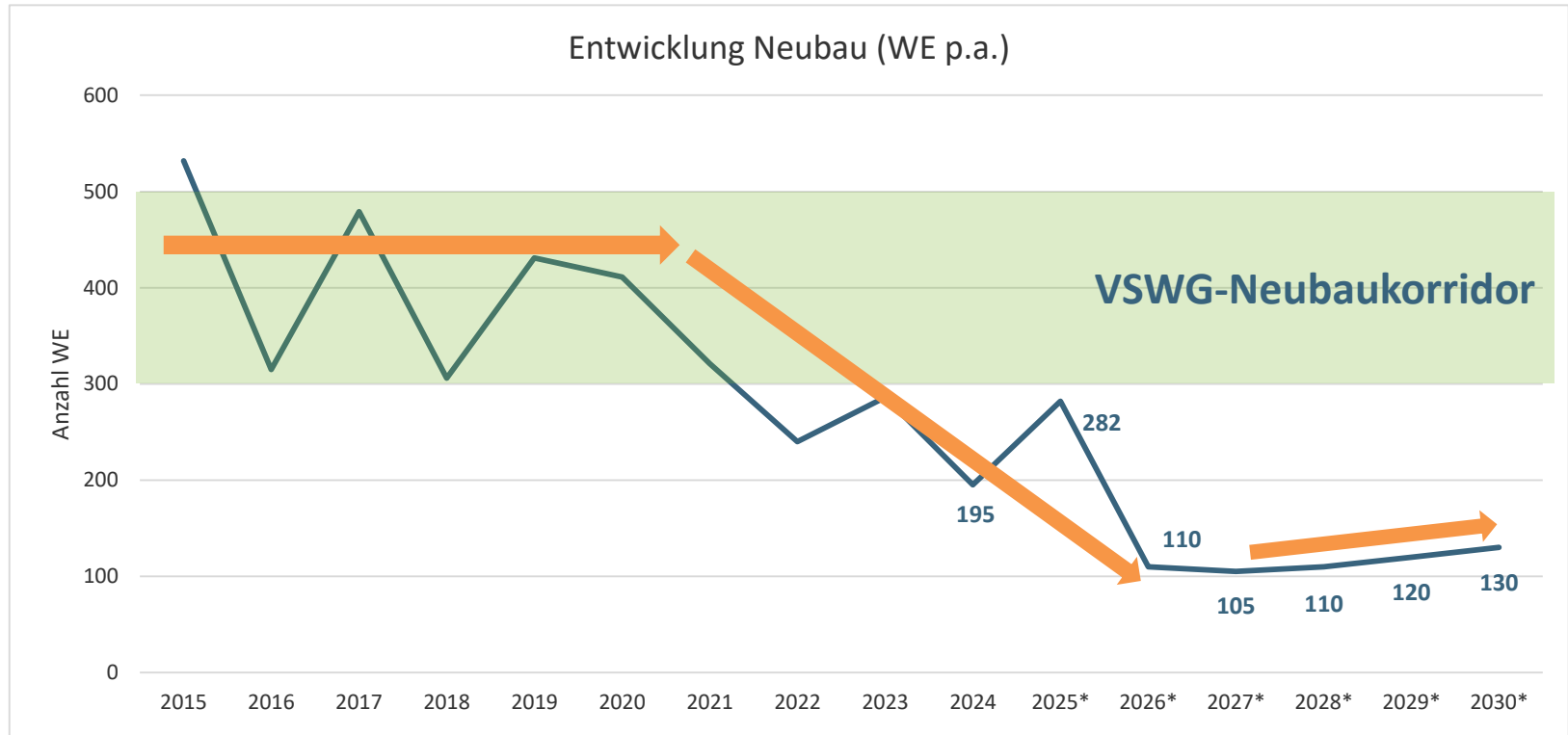


# Pressefrühstück zum Jahresauftakt – Rückblick 2025 und Ausblick 2026 –

29. Januar 2026

# Neubau liegt auf Eis



\*Schätzungen

# Prognose Leerstandsentwicklung

- demografisch bedingte Fluktuation stagnierend auf hohem Stand
- in Dresden und Leipzig sind keine Einwohnerzuwächse zu erwarten,  
Einwohnerzahl Dresdens sinkt moderat um -0,4 %, Leipzig weiterhin stabil, ohne nennenswertes Wachstum
- Leerstand auf Niveau der Fluktuationsreserve
- migrationsbedingte Sondereffekte sind derzeit kaum zu beobachten, wirkt aber weiterhin stabilisierend
- Impulse der Wirtschaft für lokale Märkte nur sehr punktuell vorhanden, keine breite Marktdynamik

**Leerstand leicht steigend erwartet**

# Der Bauturbo: § 246e BauGB und die Auswirkungen auf Sachsen

- Experimentierklausel als allgemeines Beschleunigungsinstrument
- Abweichungen vom Bauplanungsrecht, immer unter Vorbehalt der Zustimmung der Gemeinde (§ 36a BauGB)
- Ziel: deutlich verkürzte Planungs- und Genehmigungszeit im Vergleich zu klassischen Bebauungsplanverfahren, die bislang mehrere Jahre dauern können
- Regelung befristet bis zum 31. Dezember 2030



**Sächsischer Wohnungsmarkt: Grundsätzlich positive Regelung, aber noch „zartes Pflänzchen“ hinsichtlich Anwendung. Es braucht eine entfesselte Verwaltung dazu... In vielen Gemeinden wird Grundsatzbeschluss zur Anwendung des Bauturbos gefasst.**

# Einfach bauen! – „Basiswohnstandard“

- Festlegung eines Basisstandards als das „neue Normal“: Nicht die Ausnahme von zu hohen Standards regeln, sondern neuen, abgesenkten und bezahlbaren Standard als gesetzlichen Leitmaßstab definieren.
- Abweichungen sind dann nach oben hin jederzeit möglich. Nach unten nicht. Das bedeutet (haftungs-)rechtliche Vereinfachung.
- Baukostenreduzierung ist impliziert
- Regelung im BGB bzw. BauGB
- Umsetzung auf Bundesebene, ohne Eingriff in die Landeshoheit (Landesbauordnungen)



**Politische Botschaft: gut, sicher, gebrauchstauglich – aber bezahlbar.**

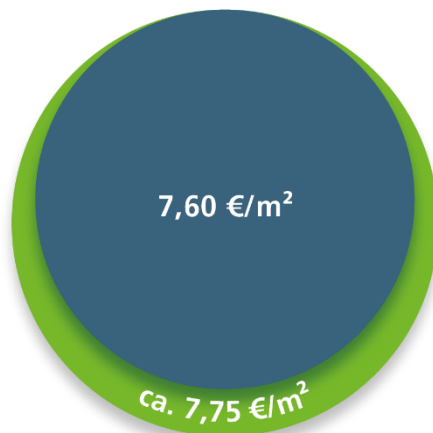
# Mietpreiserhöhung – moderat!

## Durchschnittliche Nettokaltmiete (2024/2025)

2024

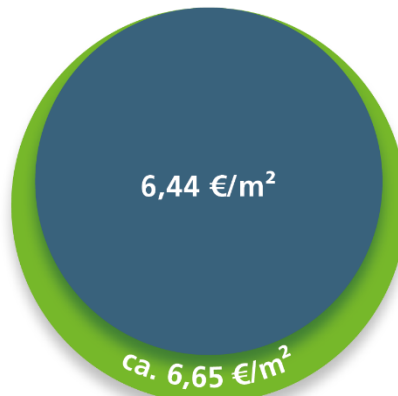
2025

Deutschland



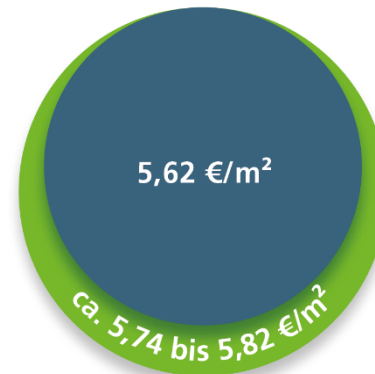
► Steigerung  
um ca. +2,0 %

Sachsen



► Steigerung  
um ca. +3,3 %

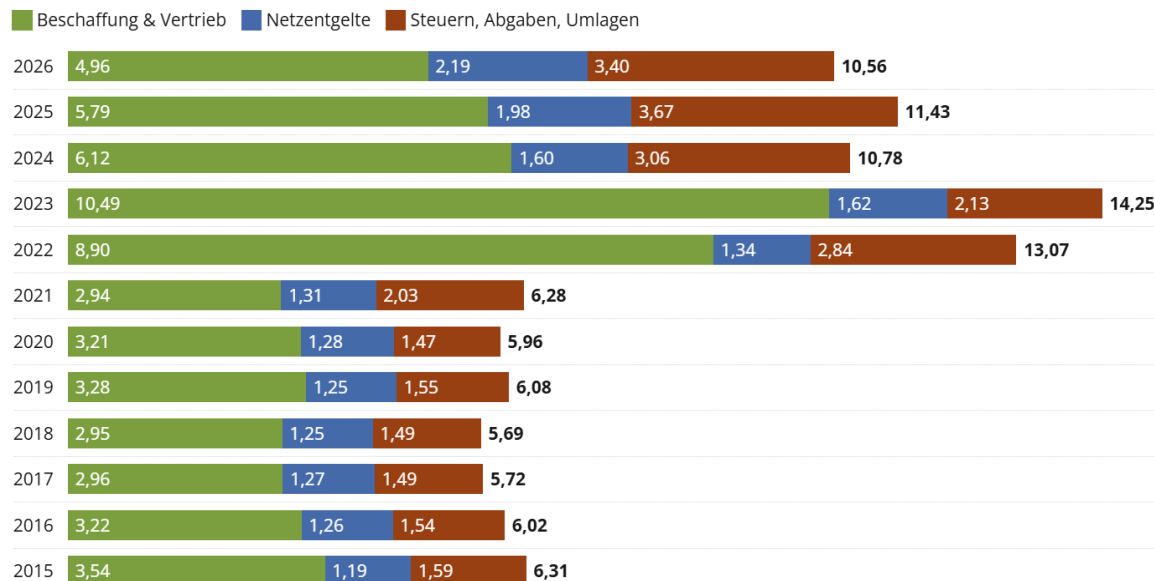
VSWG



► Steigerung  
um ca. +2,0 bis 3,5 %

# Betriebskostenentwicklung: Heizkosten

Durchschnittlicher Erdgaspreis für einen Haushalt in ct/kWh, Mehr-Familienhaus (6-Parteien),  
Jahresverbrauch 80.000 kWh



Stand: 01/2026

Quelle BDEW

**Für Betriebskosten-  
abrechnung 2025 ist mit  
erhöhten Nachzahlungen  
zu rechnen!**

weitere Kostentreiber (allgemein):

- höherer Mindestlohn
- gestiegene Bau- und Handwerkerkosten

# Förderkulisse

## Bund:

- Wiederaufnahme der **KfW EH55-Förderung Wohngebäude**  
→ 4 Anträge im Verbandsgebiet eingereicht, Anlaufschwierigkeiten

## Land:

- **FRL preisgünstiger Mietwohnraum (pMW)**  
→ gesamt 11 Anträge, davon 6 Wohnungsunternehmen
- **FRL Aufzugsanlagen Mietwohngebäude (AMW)**  
→ 2 Anträge
- 2. Förderaufruf „**Wegweiser-Projekte: klimaneutral und bezahlbar wohnen**“ (**KliWob**) → neu angelaufen




**Gute Instrumente für die Wohnungswirtschaft liegen vor.  
Jetzt heißt es dranbleiben: Haushalt 2027/2028 problematisch**

# Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG)

- Weiterentwicklung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)
  - Weg vom reinen „Heizungsgesetz“ hin zu einem ganzheitlichen Modernisierungsansatz
  - stärkerer Fokus auf Bestandsgebäude und realistische Sanierungspfade
  - mehr Technologieoffenheit statt detaillierter Einzelvorgaben
  - Vereinfachung und Reduzierung bürokratischer Anforderungen
  - stärkere Verzahnung mit kommunaler Wärmeplanung

# Gebäudemodernisierungsgesetz

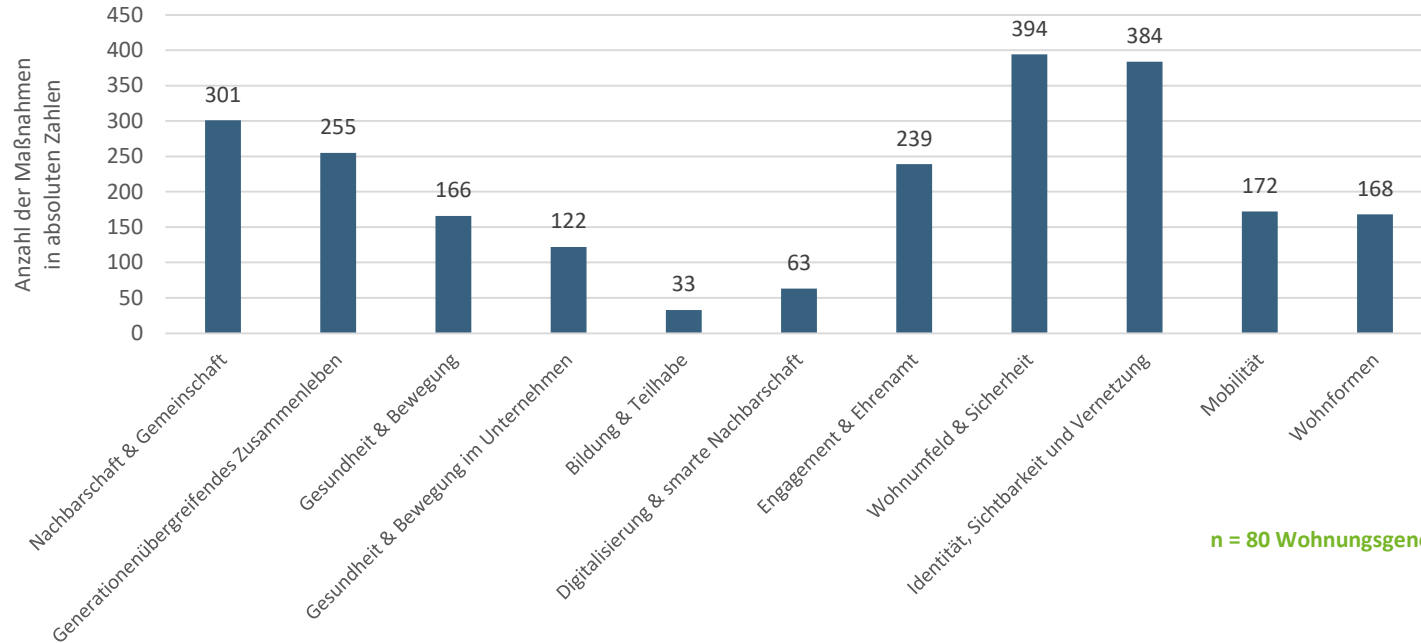
- Integration europäischer Vorgaben (EU-Gebäuderichtlinie/EPBD)
- GMG als langfristiger Transformations- und Investitionsrahmen für den Gebäudebestand

 **Es bleibt abzuwarten, welche konkreten Maßnahmen die aktuelle Regierung umsetzen wird.**

 **Ziel muss sein: Verlässlichkeit und Planbarkeit, zusammen mit guten Fördermechanismen zu schaffen.**

# Auszug aktuelle Sozialbefragung 2025

## VSWG-Sozialbefragung 2025, insgesamt



n = 80 Wohnungsgenossenschaften

# Beispielmaßnahmen aus der Sozialbefragung

## Kategorie: Nachbarschaft & Gemeinschaft

- Quartiers- und Mieterfeste (z. B. Sommerfest) → **65 %**
- Aktionen zu bestimmten Anlässen (z. B. Fasching, Ostern, Weihnachten) → **35 %**
- Tätigkeiten zur Förderung von Hausgemeinschaften (z. B. Nachbarschaftsfonds, Vermittlungen) → **31 %**

## Kategorie: Wohnumfeld & Sicherheit

- Mieterservice allg./Mietersprechstunden → **75 %**
- Mietersprechstunden mit Sozialarbeitern oder Kümmerern → **31 %**
- besondere Berücksichtigung des Wohnumfeldes (z. B. Gestaltung der Grün- und Wegeanlagen, Bepflanzungen) → **64%**



# Beispielmaßnahmen aus der Sozialbefragung

## Kategorie: Wohnformen

- barrierearme Wohnungen → **87,5 %**
- Senioren-WGs → **5 %**
- Pflege-Wohngemeinschaft (z. B. Behinderten-WGs) → **10 %**



## Save the dates

- **Mitteldeutsche Pressekonferenz  
am 11.05.2026 in Leipzig**
- **Pressekonferenz zur Jahresstatistik 2025  
am 28.05.2026**



# Zeit für Ihre Fragen

