

SPAR-UND BAUVEREIN

besser wohnen – einfach mieten



2025

GESCHÄFTSBERICHT

Inhalt

Vorwort	4
I. Organe der Genossenschaft	6
II. Stellungnahme 2025 Vorstand	
1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	8
2. Immobilienmarkt Deutschland	19
3. Wohnungsmarkt NRW	44
4. Wohnungsmarkt Paderborn	51
5. Preisgebundener Wohnbestand	64
6. Sozial orientierte Wohnungswirtschaft Wohnungsbaugenossenschaften	71
7. Neue Nachfrageaspekte	77
8. Bau-Turbo Gebäudetyp E	79
9. Transformationsanalyse Gebäudemodernisierungsgesetz	83
10. Projekte	89
11. Prognose Risiko Chance	100
12. Danke	103

III. Lagebericht 2025

1. Gegenstand des Unternehmens	106
2. Geschäftsverlauf	106
3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage	115
4. Risiken-, Chancen- und Prognosebericht	121

IV. Bericht des Aufsichtsrates 124

V. Jahresabschluss 2025

1. Bilanz zum 31.12.2025	126
2. Gewinn- und Verlustrechnung	128
3. Anhang	130



Impressum

Herausgeber

Spar- und Bauverein Paderborn eG
 Giersmauer 4 a
 33098 Paderborn
 Telefon 05251 2900-0
 Telefax 05251 2900-60
 info@spar-und-bauverein.de
 spar-und-bauverein.de

Der Geschäftsbericht online:

[www.spar-und-bauverein.de/ueber-uns/
 Geschaeftszahlen/](http://www.spar-und-bauverein.de/ueber-uns/Geschaeftszahlen/)

Hinweis im Sinne des Gleichbehandlungsgesetzes:

Gleichberechtigung ist uns wichtig. Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit verzichten wir in diesem Bericht auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung. Die gewählte Form ist als geschlechtsneutral anzusehen.



SEHR VEREHRTE DAMEN, SEHR GEEHRTE HERREN,

das Geschäftsjahr 2025 war erneut von großen Herausforderungen geprägt. Trotz der negativen Entwicklungen bei Bau-, Finanzierungs- und Energiekosten ist es uns geglückt, alle Projekte termingerecht, in gewohnter Qualität und wirtschaftlich tragfähig zu realisieren.

Gleichzeitig ist es uns, unserem leistungsstarken, hoch qualifizierten Team in positiver Begleitung des engagierten Aufsichtsrates gelungen, trotz hoher Investitionen in bezahlbare, attraktive und nachhaltige Neubauten sowie in eine energieeffiziente und klimafreundliche Optimierung unseres Bestands einen Jahresüberschuss von 3,9 Mio. € zu erwirtschaften. Dieses sehr gute Ergebnis eröffnet uns die notwendige Möglichkeit und Flexibilität, im Rahmen unserer energieoptimierten und demografiefesten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen proaktiv auf sich stetig verändernde Markt- und Rahmenbedingungen zu reagieren.

Auch zukünftig möchten wir als verlässlicher städtebaulicher Partner agieren mit bedarfsgerechten Quartieren, dem Angebot spezieller Wohnformen sowie vielfältigen Sozial- und Serviceleistungen. Mit bezahlbarem, architektonisch hochwertigem und gesundem Wohnraum von hoher ökonomischer, sozialer und ökologischer Qualität für unsere lebenswerte Heimatstadt und Region.

Unsere Verantwortung als sozial ausgerichtete Genossenschaft umfasst ausdrücklich auch Nachhaltigkeit im Sinne eines bewussten Umgangs mit Ressourcen. Dazu zählen umfangreiche Investitionen in zukunftsweisende Energiesparmaßnahmen sowie die konsequente Verringerung unseres CO₂-Fußabdrucks im gesamten Unternehmen.

Vor diesem Hintergrund haben wir uns entschieden, den Geschäftsbericht ab diesem Jahr ausschließlich digital zu veröffentlichen. Den aktuellen Geschäfts- und Lagebericht können Sie bequem unter www.spar-und-bauverein.de einsehen und als PDF-Datei herunterladen.

Gemäß unserem Motto „Flexibler Wandel bleibt unsere Konstante“ möchten wir im Sinne der Um-

welt bewusst nicht verharren, sondern gemeinsam mit Ihnen – in der Verbindung aus Bewährtem und Neuem – digital auf das abgelaufene Geschäftsjahr zurückblicken, die Gegenwart einordnen und den Blick nach vorn richten.

Eine insgesamt fragile konjunkturelle Lage, geopolitische Unsicherheiten, die Transformation der Energieversorgung sowie zahlreiche Gesetze, Vorschriften und Verordnungen schränken seit einiger Zeit die Handlungsspielräume der Wohnungswirtschaft spürbar ein. Dies gilt ohne Wenn und Aber insbesondere auch für Genossenschaften. Denn auch soziale Vermieter unterliegen ökonomischen Realitäten, sodass verantwortliche Nachhaltigkeit auch immer Wirtschaftlichkeit bedeuten muss.

Vor diesem Hintergrund halten wir die im Geschäftsbericht dargestellten Analysen für unverzichtbar. Sie schaffen die Grundlage für mutiges und verantwortungsvolles Handeln: Wo liegen Engpässe? Welche Impulse entfalten welche langfristigen Wirkungen? Wo entstehen neue Chancen? Diesbezüglich müssen Zielkonflikte benannt, Routinen hinterfragt und pragmatische Lösungen ermöglicht werden.

Auch wenn die am 28. Februar 2026 begonnenen kriegerischen Auseinandersetzungen im Iran mit den dadurch ausgelösten (Energie-)Preisschocks und bereits im April halbierten Wachstumsprognosen der führenden Wirtschaftsinstitute wohl erhebliche Auswirkungen auf deutsche Unternehmen haben werden, gehen wir davon aus, unsere Geschäftspolitik uneingeschränkt fortsetzen zu können. Unsere Zukunftserwartungen implizieren unvermeidbare Preis- und Inflationserhöhungen, die sicherlich die Investitionsentscheidungen und -volumina tangieren werden. In der Hoffnung auf eine schnellstmögliche Entspannung im Nahen Osten erwarten wir keine erhebliche Beeinflussung unserer Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage.

Die Verbindung von ökonomischer und ökologischer Verantwortung, von bezahlbarem Wohnraum und Klimaschutz wird auch in unserem Geschäftsgebiet nur gelingen, wenn Investitionen

durch deutlich kostengünstigeres Bauen mobilisiert werden. Dabei gilt es, (kommunal)politische Ziele mit wirtschaftlicher Realität zu versöhnen.

Vereinfachte Baustandards, weniger Bürokratie, digitalisierte Prozesse und beschleunigte Genehmigungsverfahren sind keine ideologischen Forderungen, sondern wirtschaftliche Voraussetzungen für bezahlbares Wohnen – auch in Paderborn.

Der viel zitierte „Bau-Turbo“ kann ein richtiger Schritt sein, aber keinesfalls ein Befreiungsschlag. Er wird nur dann Wirkung entfalten, wenn zugleich verlässliche rechtliche Planungssicherheit gewährleistet ist und Vorhaben nicht an langwierigen Genehmigungen sowie überzogenen Standards scheitern oder verpuffen. Überregional und branchenübergreifend braucht es daher klare Entscheidungen, Mut und Pragmatismus, damit Symbolpolitik durch wirksames Handeln abgelöst wird.

Diesbezüglich ist es sehr zu begrüßen, dass der Rat der Stadt Paderborn am 26. März 2026 einen Grundsatzbeschluss zur Anwendung des § 246e BauGB getroffen hat. Damit hat die Kommunalpolitik der Verwaltung den planungsrechtlichen Spielraum erweitert. Wir sind uns sicher, dass es durch die Kompetenz der Bauverwaltung gelingen wird, den „Bau-Turbo“ sukzessive praxisorientiert umzusetzen.

Die dem Geschäftsbericht zugrunde liegenden Auswertungen, Statistiken und gutachterlichen Bewertungen sollen Einblicke in die Dynamik des deutschen – aber explizit auch regionalen – Immobilienmarktes geben. Ebenso zeigen sie die kontinuierliche Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestands im Zusammenspiel mit sozialem und gesellschaftlichem Engagement.

Dabei stehen uns sicherlich auch technologisch spannende Entwicklungen bevor: Digitalisierung und KI-Implementierung werden Prozesse verändern, der Klimapfad hin zu einem CO₂-freien Gebäudebestand wird kostenintensiv und herausfordernd. Da wir stets den Mut hatten, innovative Technologien und Pilotprojekte zu erproben,

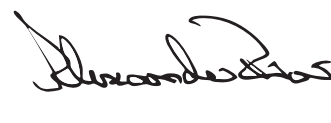
gehen wir diese Aufgaben optimistisch an. Unsere sehr solide wirtschaftliche Basis gibt uns die nötige Handlungsfähigkeit, um eine sichere und nachhaltige Zukunft zu gestalten.

Als genossenschaftliches Wohnungsunternehmen steht für uns auch zukünftig das Wohl unserer Mitglieder im Mittelpunkt unseres ökologischen, ökonomischen und sozialen Handelns. Die enge Verbundenheit mit den Menschen unserer Region ist uns seit 133 Jahren eine Herzensangelegenheit und findet ihren Ausdruck in unseren Wohnquartieren mit guten und stabilen Nachbarschaften.

Lassen Sie uns gemeinsam, getragen vom genossenschaftlichen Grundwert des Zusammenhalts, zuversichtlich in die Zukunft blicken. Rückblickend, aber auch mit dem Blick nach vorn danken wir sehr herzlich unseren Mitgliedern, der Vertreterversammlung, dem Aufsichtsrat, allen uns unterstützenden Partnern aus Politik, Wirtschaft, Gesellschaft und Verwaltung. Für alle Projektierungen des Segments der öffentlichen Wohnraumförderung ausdrücklich Frau Ministerin Ina Scharrenbach, dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung sowie den kommunalen (Bewilligungs-)Behörden. Last, but not least unserem hoch qualifizierten und engagierten Mitarbeiterteam, welches die DNA des Spar- und Bauvereins tagtäglich lebt. Danke Ihnen allen für die verlässliche, vertrauensvolle Zusammenarbeit, die wesentlich zum Erfolg des Berichtsjahres 2025 beigetragen hat. Mit höchster Wertschätzung für Sie alle freuen wir uns auf die Fortsetzung unserer erfolgreichen Zusammenarbeit.



Thorsten Mertens
Vorstandsvorsitzender



Alexander Prior
Vorstandsmitglied



1. VORSTAND

Der Vorstand bestand im Berichtsjahr aus folgenden Mitgliedern:

MERTENS, Thorsten | Dipl.-Volkswirt
Vorstandsvorsitzender, bestellt bis: 31.12.2029

PRIOR, Alexander | Dipl.-Ing. (FH)
bestellt bis: 31.12.2029

Die Vorstandsmitglieder Thorsten Mertens und Alexander Prior sind hauptamtlich bei der Genossenschaft tätig.

2. AUFSICHTSRAT

Im Berichtsjahr gehörten folgende Mitglieder dem Aufsichtsrat an:

BÖDDEKER, Hubert | Sparkassendirektor a. D.
gewählt bis: 2026 (Vorsitzender)

BONKE, Rüdiger | Pfarrer
gewählt bis: 2025 (bis 26.06.2025)

DONSCHEN, Edmund | Maurermeister
gewählt bis: 2025 (bis 26.06.2025)

HABICH, Dr. Jörg-Markus | Dipl.-Kaufmann
gewählt bis: 2028

HUCKEMANN, Prof. Volker | Dipl.-Ingenieur
gewählt bis: 2028 (ab 26.06.2025)

KNOCKE, Paul | Dipl.-Ingenieur
gewählt bis: 2026

LOEWE, Sabine | Justizbeamtin
gewählt bis: 2026

PAAS, Arnd | Vorstandsvorsitzender Sparkasse
Paderborn-Höxter-Detmold
gewählt bis: 2028 (ab 26.06.2025)

ROSENTHAL, Alexandra | Verwaltungsfachangestellte, gewählt bis: 2028 (ab 26.06.2025)

WARSITZ, Dr. Ernst | Dipl.-Ingenieur
gewählt bis: 2027 (stellvertretender Vorsitzender)

WEGENER, Jürgen | Dipl.-Kaufmann
gewählt bis: 2028

WEIFFEN, Sandra | Lehrerin
gewählt bis: 2025 (bis 26.06.2025)

Die gemäß Satzung turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Herren Dr. Jörg-Markus Habich und Jürgen Wegener wurden in der Vertreterversammlung am 26.06.2025 jeweils für eine weitere Amtszeit von drei Jahren wiedergewählt. Für die aus dem Aufsichtsrat ausscheidende Frau Sandra Weiffen sowie die ausscheidenden Herren Rüdiger Bonke und Edmund Donschen wurden Frau Alexandra Rosenthal und die Herren Prof. Volker Huckemann und Arnd Paas einstimmig in den Aufsichtsrat der Genossenschaft gewählt.



3. VERTRETERVERSAMMLUNG

Die Vertreterversammlung besteht am Berichtstag aus folgenden Genossenschaftsmitgliedern:

<p>Akçay, Onur Baier, Sabine Bee, Carsten Börgel-Kirchhoff, Monika Boxberger, Irina Brodmann, Claudia Ebe, Hildegard Erkan, Hannelore Gemm, Katja Grimm, Alexandra</p>	<p>Groß, Werner Härtel, Paul Hesse, Andreas Ilskens, Lennart Kirchhoff, Dietmar Kneer, Andreas Krabbe, Manfred Krenz, Rainer Kreupl, Ruth Kuberczyk, Richard</p>	<p>Lange, Judith Lieder, Irene Littau, Olga Loewe, Lothar Mattheis, Irina Mersch, Cornelia Mertens, Frank Nolden, Dieter Petrow, Elena Pingel, Alexandra</p>	<p>Rieping, Gerda Robrecht, Hubert Schweizer, Maria Stork, Michael Stork, Susanne Tews, Valentin Wieczorek, Anne Yesilada, Dr. Karin E.</p>	<p>Wahlbezirk 1</p>
<p>Ahle, Dietmar Bechler, Paulina Böddeker, Manfred Bröckling, Alexandra Broer, Barbara Deppe, Michael Dick, Olga Dudinskaia, Raisa Frede, Angelika Götte, Carsten Heidenkamp, Nicole Heinz, Ludmilla John, Dr. Hans-Jörg</p>	<p>Jolmes, Dr. Andreas Jolmes, Henning Jolmes, Maike Karpinski, Irmhild Karpinski, Josef Kröger, Hildegard Kubrin, Nina Lehmann, Lilia Linnemann, David Meyer, Irene Minich, Lydia Müller-Allroggen, Dr. Cornelia</p>	<p>Münster, Wolfgang (Werner Bracht GmbH) Quade, Dieter Reineke, Agnes Reineke, Frank Ritter, Alexander Schamne, Juri Schamne, Natalia Schermer, Nadja Schneider, Swetlana Schomberg, Heinz-Josef (Franz-Josef Schomberg GmbH)</p>	<p>Schrewe, Silvia Steiger, Nina Tewes, Ehrentraut Vinke, Katharina Vinke, Matthias Voss, Raphael (v. Bodelschwingsche Stiftungen Bethel) Welke, Falk Winnemöller, Michael</p>	<p>Wahlbezirk 2</p>
<p>Altenberend, Uwe Baier, Günter Baier, Margarete Blume, Boris Bräutigam, Barbara Brinkmann, Walter Dominicus, Andrea Greifenstein, Oliver Käter, Ansgar (VerbundVolksbank OWL eG)</p>	<p>Kesselmeier, Dr. Manfred Rudolf Koch, Friedhelm Meier-Henrich, Vanessa Menne, Dietmar Nachtigal, Anna Nolden, Christian Noll, Sarah Pietsch, Manfred Reike, Hans-Josef</p>	<p>Rosenthal, Matthias Ruppert, Dr. Andreas Schmitz, Ingo Schulte, Wolfgang Schulz, Emily Victoria Schütte, Rolf Stromberg, Manfred Tempelmann, Markus (Stadt Paderborn)</p>	<p>Weskamp, Verena Wilk, Patrick (Caritas- verband Paderborn e.V.)</p>	<p>Wahlbezirk 3</p>
<p>Baurichter, Wilhelm Berger, Ulrich (Stadt Salzkotten) Bergmann, Ute</p>	<p>Janewers, Tanja Jekosch, Peter Mede, Yvonne Nürnberg, Anna</p>	<p>Sievers, Doris Wagner, Richard Werning, Christoph</p>		<p>Wahlbezirk 4</p>

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die Analyse der gesamt- und immobilienwirtschaftlichen Lage basiert auf Auswertungen führender Wirtschaftsinstitute wie „Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW)“, „ifo Institut für Wirtschaftsforschung (ifo)“, „Institut für Weltwirtschaft (IfW Kiel)“, „Internationaler Währungsfonds (IWF)“, „Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung (RWI)“, „Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung (IMK)“, „Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH)“, „Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut (HWWI)“, „Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW)“, „Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. (VdW Rheinland Westfalen)“, „Bertelsmann Stiftung“, „empirica AG“, „Pestel Institut“, „Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH (InWIS)“, „Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)“ und „NRW.BANK“. Ebenso auf Berechnungen und Prognosen der Bundesregierung (BR), des Sachverständigenrates (SVR), des Statistischen Bundesamtes (Destatis) und der Bundesagentur für Arbeit, sowie auf Analysen von Bankspezialisten und Volkswirten bedeutender Institute. Sowohl die Erläuterungen für das Jahr 2025 als auch die Prognosen für 2026 sowie die Beurteilung von Rahmenbedingungen beziehen sich auf Daten und statistische Materialien, welche bis Mitte April 2026 verfügbar waren.

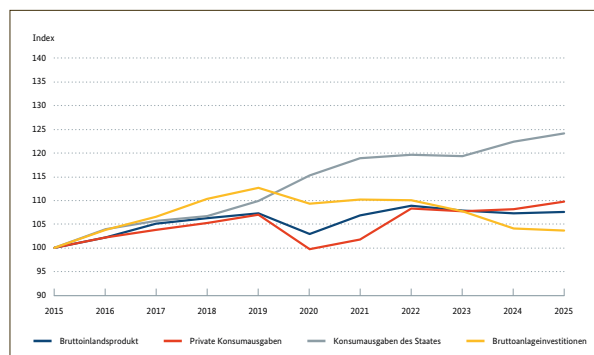
Die welt- und gesamtwirtschaftliche Entwicklung stellt(e) sich höchst volatil dar, denn aus den außenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ergaben sich enorme Unsicherheiten: Die ungelösten geopolitischen Krisen wie der Ukrainekrieg sowie die Eskalation im Nahen Osten und in der Golfregion belasten das globale Wachstum und die Handelsentwicklung.

Nach dem Überfall Russlands auf die Ukraine kämpft die Weltwirtschaft aufgrund der Auswirkungen des Golfkrieges abermals mit einem Angebotsschock. Die neue Krise droht – mit einem vierten Stagnationsjahr – Deutschlands stotternen Wachstumsmotor abzuwürgen.

Die Verknappung vieler Rohstoffe mit strategischer Bedeutung, Preisanstiege bei Energie, Rohstoffen und Transportkosten sowie Produktions- und Lieferkettenengpässe und Unwägbarkeiten in den EU US-Handelsabkommen implizieren enorme Planungsunsicherheit sowie Konsum- und Investitionszurückhaltung. Insofern ist der Projektionszeitpunkt bei der Erstellung des diesjährigen Geschäftsberichts mit erheblichen welt- und gesamtwirtschaftlichen sowie hohen geopolitischen Risiken behaftet.

Nach zwei Jahren rückläufiger Wirtschaftsleistung wuchs das deutsche BIP auch 2025 lediglich um rund 0,2 %. Damit befand sich die deutsche Volkswirtschaft weiter in der Phase anhaltender Stagnation. Aufgrund seiner strukturellen Schwäche konnte Deutschland kaum vom etwa 2,9-prozentigen Weltwirtschaftswachstum profitieren. Eine der zentralen Wachstumsbremsen blieb die zurückhaltende Investitionstätigkeit. So stiegen die preisbereinigten Bruttoanlageinvestitionen seit 2015 nur um 4 %. Das gesamtwirtschaftliche Produktionspotenzial war weiterhin mit -1,7 % unterausgelastet. Im Zehnjahresvergleich ist auch eine deutliche Schere zwischen der Entwicklung der privaten und der staatlichen Konsumausgaben mit 10 % bis 24 % erkennbar.

Preisbereinigte Entwicklung von Konsumausgaben, Investitionen und BIP seit 2015 (2015 = 100)



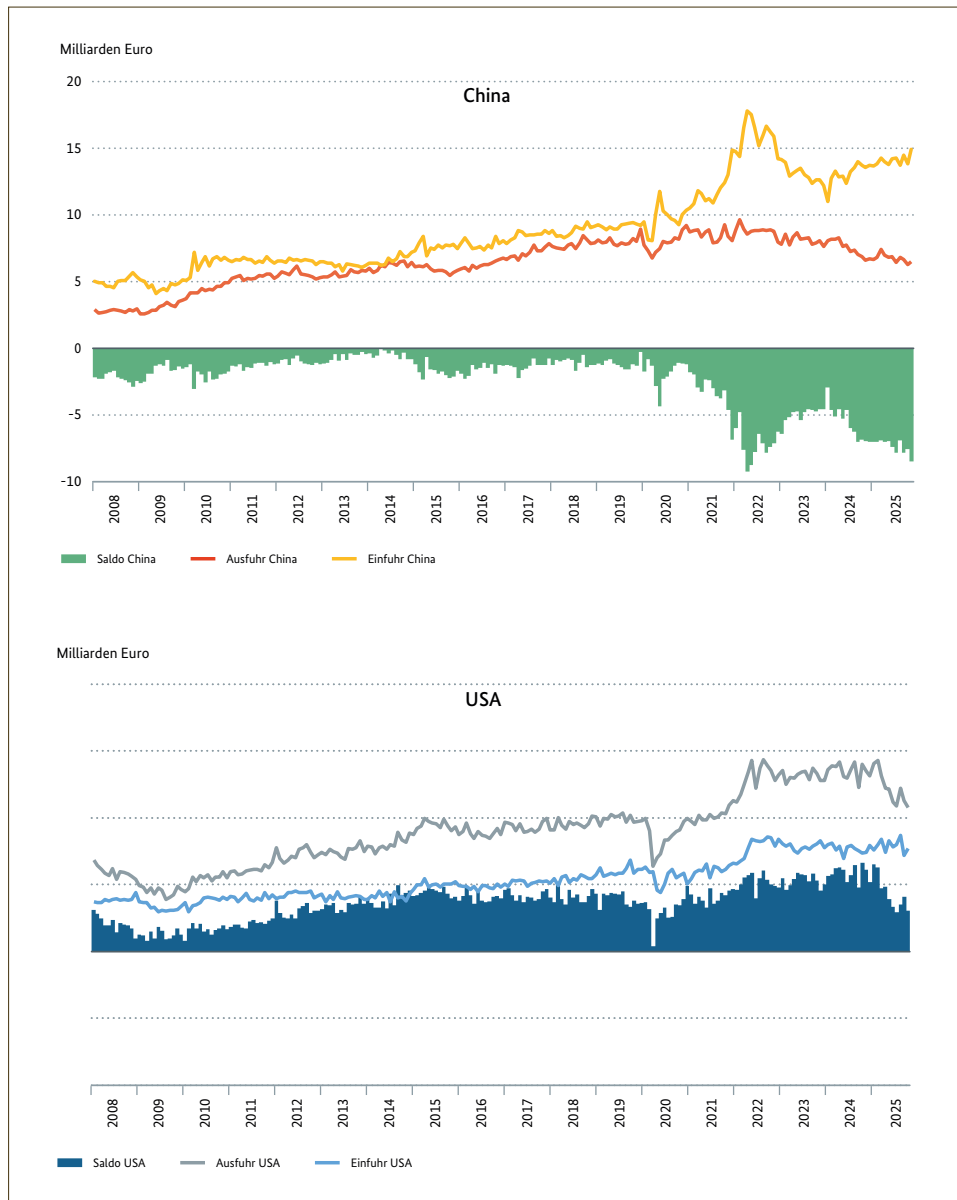
Quelle: Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung 2026; Statistisches Bundesamt



Auch der Außenbeitrag lieferte im Berichtsjahr keinen positiven Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung. Die Kombination aus der Euro-Aufwertung und der stark nachlassenden internationalen Wettbewerbsfähigkeit begründete eine die Exportentwicklung deutlich übertreffende Importdynamik. Die exportorientierte deutsche Industrie litt nach wie vor unter einem deutlichen Anstieg der Lohnstückkosten, hoher Regulierungsdichte und hohen Bürokratiekosten, hohen Energiekosten, gestiegenen Abgaben auf Arbeitseinkommen und Steuern auf Unternehmenserträge sowie einem Infrastruktur- und Digitalisierungstau.

Auch wenn die im Zuge des „Liberation Day“ angekündigten exorbitanten Zölle wieder reduziert wurden, belastet der US-Protektionismus mit variierenden Handelsbeschränkungen nach wie vor die deutschen Warenexporte. Ebenso wirkt die stark wachsende Konkurrenz aus China dämpfend: Durch gezielte Industriepolitik, staatliche Förderung und aggressive Preisstrategien engt(e) China die Absatzmöglichkeiten deutscher Unternehmen spürbar ein und wurde weltwirtschaftlich in vielen Kernbereichen der bundesrepublikanischen Industrie zum kontinuierlich wachsenden Konkurrenten.

Entwicklung von Im- und Exporten im Warenhandel mit China und den USA



Quelle: Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung 2026; Statistisches Bundesamt



Die Verschlechterung der internationalen Wettbewerbssituation durch zunehmende chinesische Marktanteilsgewinne betrifft insbesondere den deutschen Maschinen- und Anlagenbau sowie die Automobilindustrie. Die weltwirtschaftlichen Perspektiven mit enormen geopolitischen Spannungen und Risiken sowie andauerndem Handelsprotektionismus lassen einen weiterhin konstant negativen Wachstumsbeitrag des Außenhandels erwarten.

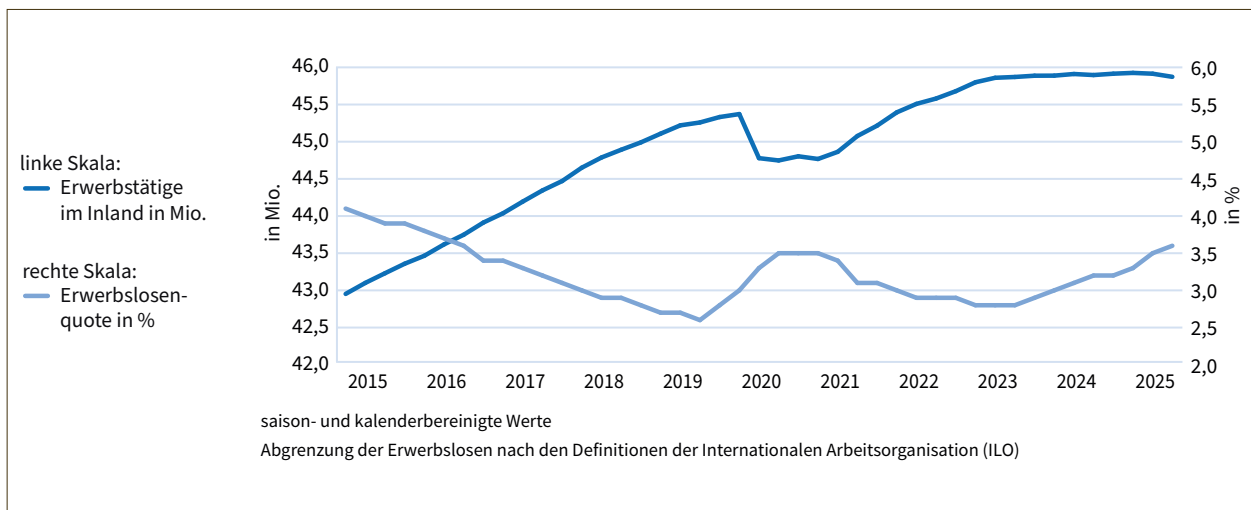
Der Anstieg des Verbraucherpreisniveaus belief sich im Durchschnitt des Jahres 2025 auf insgesamt 2,2 %. Rückläufige Energiepreise und unterproportionale Zuwächse bei Nahrungsmitteln dämpften die Inflation; zentrale Preistreiber blieben die Dienstleistungspreise. Da kein nennenswerter Inflationsdruck erwartet wurde, senkte die EZB nach mehreren Zinserhöhungen in den Jahren 2022 und 2023 sowie sukzessiven Absenkungen in 2024 den Einlagezinssatz auf 2 %, den Haupt-

refinanzierungssatz auf 2,15 %. Aufgrund der hohen Unsicherheiten durch die geopolitischen Spannungen, des erwarteten Inflationsanstiegs durch Energiepreissteigerungen und um die Inflationserwartungen stabil zu halten, ließ die EZB auch im März 2026 die Leitzinsen zunächst unverändert.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich 2025 zunächst vergleichsweise robust, befand sich jedoch angesichts der anhaltenden wirtschaftlichen Schwäche in einer zunehmend ungünstigeren Verfassung. Im Zuge des strukturellen Wandels ergaben sich ausgeprägte sektorale Verschiebungen mit steigender Erwerbstätigkeit in den Dienstleistungsbereichen und deutlichem Beschäftigungsabbau im produzierenden Gewerbe, in dem es in den vergangenen sechs Jahren zum Abbau von rund 440 Tsd. sozialversicherungspflichtigen Beschäftigtenverhältnissen kam.

Erwerbstätige und Erwerbslosenquote

I 2015 – III 2025



Quelle: Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2026 des Rates der Immobilienweisen; Statistisches Bundesamt

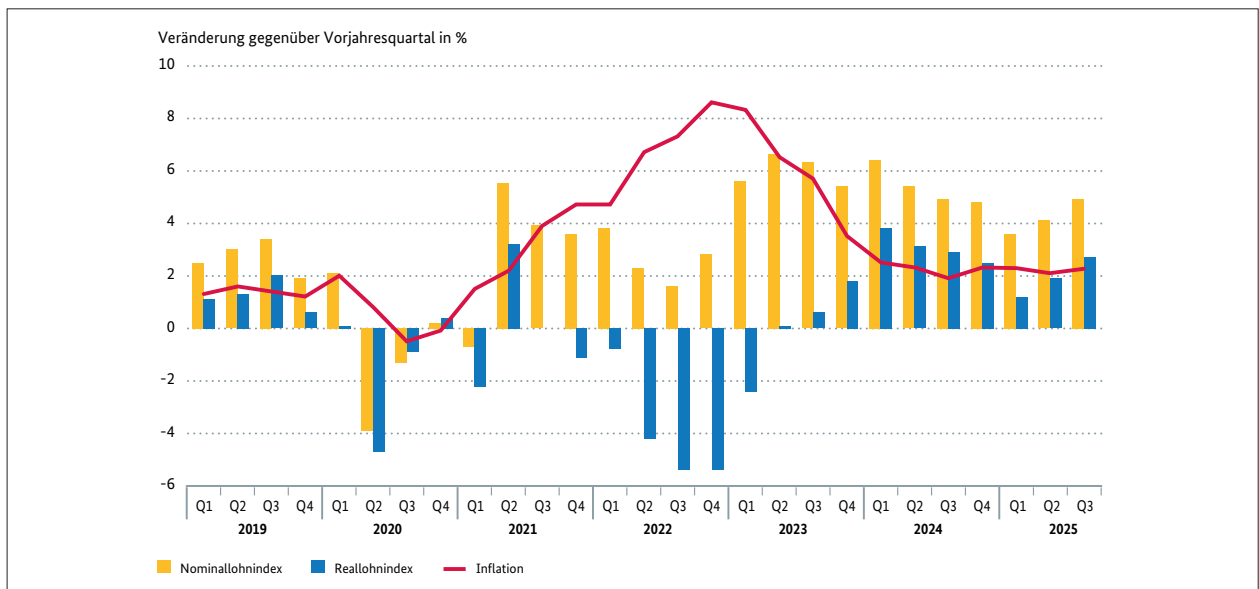


Auch wenn es über das Jahr insgesamt keinen klaren Trend gab, stieg die Zahl der Arbeitslosen um knapp 200 Tsd. Personen; die Arbeitslosenquote bewegte sich im Jahresverlauf seitwärts und lag bei 6,3 %. Trotz dieser gewissen Eintrübung am Arbeitsmarkt setzte sich – mit geringerer Dynamik als im Vorjahr – der Reallohnanstieg auch im Jahr 2025 fort. Moderater als in den Jahren zuvor stiegen die Tariflöhne um etwa 2,5 %, wobei sich die Effektivlöhne (nominale Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer) mit etwa 4,6 % dynamischer entwickelten. Hier spielten offensichtlich sektorale über-tarifliche Vergütungen, Abfindungszahlungen und der Mindestlohnanstieg eine entsprechende Rolle.

Vor dem Hintergrund der – zumindest bis zum Ausbruch des Irankrieges – normalisierten Inflationsentwicklung, der schwachen gesamtwirtschaftlichen Lage und der rückläufigen Arbeitskräftenachfrage wird mit weniger kräftigen Nominallohnzuwächsen und somit eher moderaten Reallohnanstiegen gerechnet.

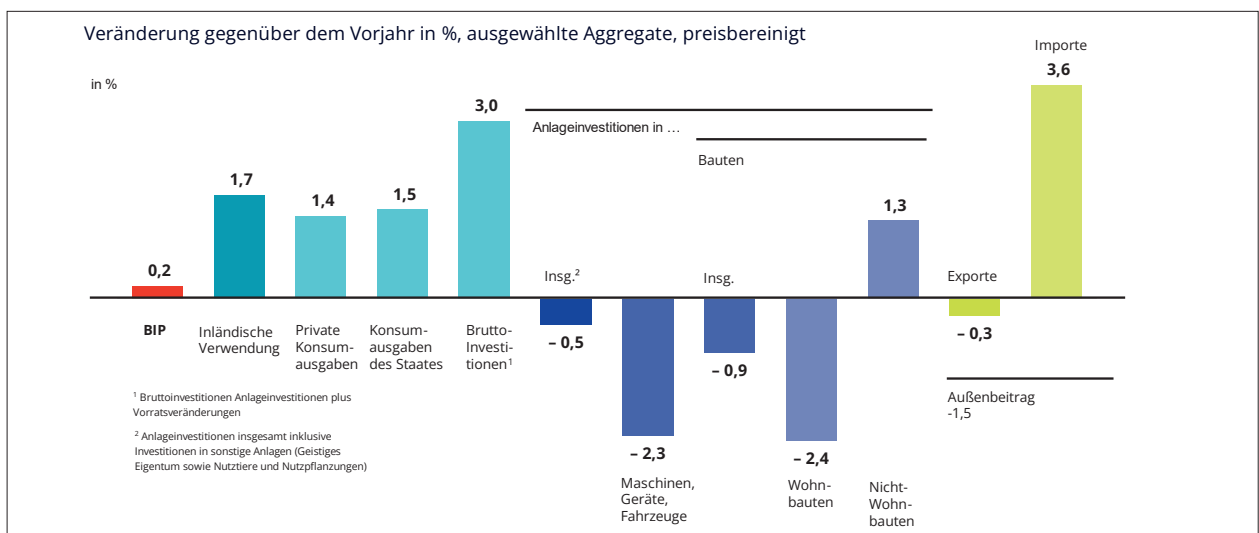
Insgesamt spiegeln die Grafiken zur Konjunktur-entwicklung und zur Verwendung des Bruttoinlandsprodukts ein eher nüchternes Bild wider, weit entfernt von jeglicher wirtschaftspolitischen Euphorie.

Entwicklung der Nominal- und Reallöhne und der Inflation



Quelle: Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung 2026; Statistisches Bundesamt

Verwendung des Bruttoinlandsprodukts 2025



Quelle: GdW Informationen 173; Statistisches Bundesamt



Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)						
Reales Bruttoinlandsprodukt	3,9	1,8	- 0,9	- 0,5	0,2	1,0
Privater Konsum	2,0	6,5	- 0,7	0,5	1,4	0,7
Konsumausgaben des Staates	3,1	0,6	- 0,2	2,6	1,5	2,4
Bauinvestitionen	- 3,2	- 4,3	- 5,9	- 3,4	- 0,9	1,7
Wohnungsbauinvestitionen	- 2,5	- 4,2	- 7,3	- 5,4	- 2,4	0,9
Exporte	10,2	3,9	- 1,4	- 2,1	- 0,3	1,2
Arbeitsmarkt						
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	45.041	45.629	45.935	45.987	45.982	46.002
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	0,2	1,3	0,7	0,1	0,0	0,0
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.614	2.418	2.609	2.787	2.948	2.898
Arbeitslosenquote*	5,7	5,3	5,7	6,0	6,3	6,2

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2025 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2026: Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2025/Anfang 2026

*nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

Quelle: GdW Informationen 173; Statistisches Bundesamt

Angesichts der verhaltenen außenwirtschaftlichen Perspektiven mit einem globalen Wandel der Güter- und Handelsstrukturen setzt Deutschland nicht auf das bisher typische Erholungsmuster durch den Impulsgeber Außenwirtschaft, sondern auf die Binnennachfrage: Investitionsentwicklung sowie Staats- und Privatkonsum. Dazu wurden seitens der Bundesregierung Abgaben- und Steuer-senkungen im Strom- und Energiebereich sowie begünstigte Investitionsbedingungen auf den Weg gebracht. Aus der Ausweitung der Verteidigungsausgaben und dem Sondervermögen Infrastruktur und Klimaneutralität (SVIKG) sollen sich spürbare fiskalische Impulse ergeben.

Der expansive Kurs der Finanzpolitik wurde am 18. März 2025 durch eine Grundgesetzänderung zur Neufassung der zukünftigen finanzpolitischen Grundlagen ermöglicht: Aus dem SVIKG können über zwölf Jahre 500 Mrd. € zusätzliche Investitionsmittel für Energie- und Verkehrsinfrastruktur, Bildung und Klimaschutz bewilligt werden. Das SVIKG darf nur für zusätzliche Investitionen verwendet werden und unterliegt nicht der Schuldenbremse. 100 Mrd. € stehen den Ländern zur Verfügung. 100 Mrd. € werden dem Klima- und Transformationsfonds zugeführt. Mit dem Strukturkomponente-für-Länder-Gesetz (StruKomLäG) wurde den Ländern ein begrenzter struktureller

Neuverschuldungsraum in Höhe von 0,35 % des BIP eingeräumt. Zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit wurden verteidigungs- und sicherheitsrelevante Ausgaben oberhalb von 1 % des BIP von der Schuldenbremse ausgenommen. Zusätzlich sollen die sukzessive Einführung der steuerlichen Abschreibung für bewegliche Güter des Anlagevermögens bis zu 30 % sowie die jährliche Verringerung des Körperschaftsteuersatzes von 15 auf 10 % stimulierende Effekte auf die gesamtwirtschaftliche Dynamik auslösen.

Aufgrund drohender Finanzierungsengepässe infolge einsetzender Tilgungsverpflichtungen und steigender Zinsausgaben, bisher nie dagewesener Haushaltsdefizite (bis 2027 etwa 170 Mrd. €) und eines enormen Spardrucks durch empfindliche Ausgabenkürzungen bei Renten-, Kranken- und Pflegeversicherung wurden die Maßnahmen der Bundesregierung von Teilen der Politik, von Wirtschaftsexperten und auch vom Sachverständigenrat (SVR) kritisch gesehen.

Schließlich waren die deutschen Staatsschulden nach Berechnungen der Bundesbank bereits im Jahr 2025 um 144 Mrd. € auf 2,84 Bio. € gestiegen, sodass die Schuldenquote – also das Verhältnis der Schulden zur Wirtschaftsleistung – auf 63,5 % zunahm.



Steuerschätzer und SVR wiesen nachdrücklich auf den enormen Konsolidierungsbedarf hin und mahnten dringende zusätzliche Struktur-reformen an. Bereits 2025 waren die Löcher im Staatshaushalt größer als zunächst angenommen. Insbesondere Zins- und Sozialausgaben lagen deutlich über dem Vorjahresniveau, sodass der Fiskus 119,1 Mrd. € mehr ausgab, als er einnahm. Im März 2026 wurde in zwei Studien von Ökonomen publiziert, dass das Sondervermögen nahezu vollständig zweckentfremdet worden sei: Laut Studien seien 86 % (IW) bzw. sogar 95 % (ifo Institut) der neu aufgenommenen Schulden nicht für zusätzliche Investitionen in die Infrastruktur eingesetzt worden. Das Bundesfinanzministerium verwies auf die bisher nur begrenzte Mittelverwendung für Zusatzinvestitionen aufgrund der nur vorläufigen Haushaltsführung 2025 sowie auf die Wachstumsimpulse der wirtschafts- und finanzpolitischen Maßnahmen 2026 und 2027.

Deutlich besser als in der Bundesrepublik stellte sich 2025 die Entwicklung im Euroraum dar. Das BIP-Wachstum der 27 EU-Mitgliedstaaten betrug 1,4 %, wobei insbesondere in Süd- und Osteuropa teils kräftige Zuwächse festzustellen waren. Beispielsweise wuchs Polen um 3,2 %, Spanien um 2,9 %. Nur Finnland verzeichnete ein geringeres Wachstum als Deutschland.

Bis zum Februar/März 2026 durfte davon ausgegangen werden, dass sich angesichts günstiger Finanzierungsbedingungen, staatlicher Mehrausgaben für Infrastruktur und Verteidigung sowie robuster Arbeitsmarkt- und Realeinkommensentwicklung im Euroraum die moderate binnenwirtschaftlich forcierte Erholung weiter fortsetzen würde. Die kriegerische Eskalation im Iran und Libanon führte jedoch zu so erheblichen (Energie-) Preiserhöhungen und Lieferkettenunterbrechungen sowie globalen weltwirtschaftlichen Auswirkungen und Risiken, sodass eine verlässliche Prognose der weiteren Entwicklung nahezu unmöglich wurde.

Aufgrund dieser zum Teil dramatischen Veränderungen werden sich im Jahr 2026 entgegen den Vorjahresprognosen Weltkonjunktur und Handel signifikant verlangsamen. 2025 war auch außerhalb Europas das BIP gewachsen, beispielsweise in China um etwa 4,8 % oder in den USA um 2,1 %. Insgesamt negativ wirkten weltweit Zollanhebungen als deutliche Handelshemmnisse, positiv dagegen die Dynamik des Handels mit KI-bezogenen Dienstleistungen und Produkten. Die US-Wirtschaft entwickelte sich 2025 insgesamt

robust, insbesondere getragen durch privaten Konsum, öffentliche Investitionen in Technologie und Energieinfrastruktur sowie den Dienstleistungssektor. Die Gesamtinflation war rückläufig, allerdings unregelmäßig („bumpy disinflation“) und durchaus zäh in den Segmenten Dienstleistungen und Wohnen. Der Arbeitsmarkt war vergleichsweise gefestigt, wodurch der Konsum tragfähig blieb – allerdings deutlich stärker zweigeteilt, da im Gegensatz zu den höheren Einkommen die zins- und preispfindlichen Gruppen stärker unter Druck gerieten. Die Aktienmärkte wurden teilweise von einer „KI-/Tech-Inflationsfantasie“ beflügelt und von sinkenden Inflations- und Zinserwartungen unterstützt, blieben insgesamt aber volatil. Die US-Notenbank (FED) betrieb 2025 eine im Kern restriktive Geldpolitik. Aufgrund der eigenen Zollpolitik, der US-Fiskalthemen bezüglich des Defizit-Schuldenpfads, der „Midterm Elections“ im November sowie höherer geopolitischer Unsicherheiten mit Energiepreis- und Lieferkettenrisiken bewegten sich 2025/Anfang 2026 die Erwartungen an die Zinspolitik der FED zwischen „higher for longer“ und „cut expectations“. Insgesamt wird die hohe Relevanz kumulierter Risikofaktoren laut Expertenmeinung 2026 voraussichtlich zu volatilen Märkten bei abkühlendem Wachstum führen.

Wichtiger Handelspartner Deutschlands und teilweise „Gegenspieler“ der USA ist die Volksrepublik China. 2025 war Chinas Wirtschaft insgesamt von moderatem Wachstum in Höhe von rund 5 % mit einem zweigeteilten Bild geprägt. Die gesamtwirtschaftliche Dynamik blieb positiv, wurde jedoch eher von technologienahen Produktions- und Industriebereichen als vom Binnenkonsum und von privaten Investitionen getragen. Geld- und fiskalpolitische Impulse forcierten den Strukturwandel in Richtung „Advanced Manufacturing“, sodass industriepolitisch geförderte Bereiche wie E-Mobilität, Batterie-Solar-Windindustrie, Elektronik und High-End-Fertigung Wachstumstreiber waren. Arbeitsmarkt- und Einkommensunsicherheiten begründeten den eher verhaltenen Binnenkonsum.

Die insgesamt gedämpfte Konsumententwicklung wurde auch mit den Nachwirkungen der Immobilienkorrekturen in Verbindung gebracht. Auch 2025 und Anfang 2026 blieb der Immobiliensektor einer der stärksten Belastungsfaktoren für die chinesische Wirtschaft. Aus der anhaltenden Korrektur bzw. Stabilisierungsphase mit Abkehr von einem stark kreditgetriebenen Immobilienwachstum entwickelten sich Investitionsdämpfer



und negative Vermögenseffekte. Projektstarts verschoben sich, der Druck auf Entwickler und Immobilienfinanzierer stieg. Andererseits schwand das Käufervertrauen.

Der Preisdruck 2025 war niedrig und zeigte teilweise sogar deflationäre Tendenzen. Geld- und Fiskalpolitik wirkten überwiegend stabilisierend: geldpolitisch tendenziell lockernd, fiskalpolitisch über Infrastruktur- bzw. industriepolitische Programme. Zusammenfassend war 2025/Anfang 2026 deutlich ein Wandel zu erkennen, da der Fokus nicht mehr auf der vormals klassischen (Immobilien-)Kreditexpansion lag, sondern auf hochwertigem Produktivitäts- und Technologiewachstum.

Im Nationalen Volkskongress Anfang 2026 stellte China seinen neuen Fünfjahresplan bis 2030 vor. In Erwartung weiterhin global unsicherer Zeiten mit Kriegen in der Ukraine und im Iran sowie des Handelsstreits mit den USA wurden die jährlichen Wachstumsziele auf rund 5 % gesenkt.

Eine grundlegende Kursänderung erkennen viele Experten nicht. Konsequenterweise strebt die Volksrepublik danach, die Resilienz ihrer Wirtschaft zu stärken und die ökonomische Abhängigkeit ihrer Geschäftspartner zu erhöhen.

Chinas Wirtschaftsmodell bleibt industrie- und exportorientiert. Für Unabhängigkeit in Wissenschaft und Technologie sollen verstärkt Durchbrüche in Schlüsseltechnologien erzielt werden. KI und Roboter werden damit wohl in den nächsten Jahren Chinas Alltag und Wirtschaft weiter erobern. Zudem gab Peking, das seit Jahren erneuerbare Energien massiv ausbaut, verbindliche Ziele aus: Der Ausstoß von klimaschädlichem CO₂ relativ zum BIP soll um 17 % gesenkt werden, und der Anteil nicht fossiler Energien am Gesamtenergieverbrauch soll bis 2030 von 21,7 auf 25 % steigen.

Bei der Frage nach mehr Konsum hielt sich die Regierung bedeckt. Obwohl Peking schon lange davon spricht, den Binnenkonsum anzukurbeln, weist der Plan keine konkrete Zielvorgabe aus. Geplant sei eine erhebliche Erhöhung des Anteils der Konsumausgaben privater Haushalte am BIP. Der Verteidigungshaushalt soll erneut steigen. Für 2026 sind Ausgaben von rund 1,7 Bio. Yuan (etwa 236 Mrd. €) vorgesehen – ein Plus von etwa 7 %. Damit bleibt China nach den USA das Land mit dem zweitgrößten Militärbudget der Welt.

In Europa wurde Ende 2025 für 2026 – allerdings ohne „Einpreisung“ der internationalen Eskalationen insgesamt ein moderates Wachstum erwartet – allerdings mit spürbaren Unterschieden zwischen Ländern und Branchen. Nach den starken Preis- und Zinsschocks der letzten Jahre dürfte sich das Umfeld allmählich stabilisieren. Gleichzeitig bleiben die Risiken hoch. Die europäische Industrie kämpft weiter mit strukturellen Themen: hohe Energiepreise im Vergleich zu einigen Wettbewerbsregionen, der Umbau hin zu klimaneutralen Produktionsweisen sowie eine teils schwache globale Nachfrage. Für exportorientierte Länder ist entscheidend, ob sich das internationale Umfeld belebt. Auf staatlicher Seite ist der Spielraum je nach Land unterschiedlich: Während Investitionen in Infrastruktur, Digitalisierung und Energieintensive Wachstum unterstützen können, begrenzen Schuldenregeln und Konsolidierungsdruck in manchen Ländern die Möglichkeiten. Unterm Strich lautet die Prognose-Stimmung für 2026: keine Boom-Erwartung, aber eine Phase der Normalisierung – mit Chancen dort, wo Investitionen, Innovation und Produktivität steigen, und mit Risiken dort, wo Energie-, Demografie- oder Finanzierungsprobleme stärker durchschlagen.

Große Hoffnungen ruhen auf der Unterzeichnung des EU-Mercosur-Abkommens. Ziel dieses geplanten weitreichenden Freihandelsabkommens zwischen der Europäischen Union und den Mercosur-Staaten (Brasilien, Argentinien, Paraguay, Uruguay) ist der Abbau von Zöllen auf etwa 90 % der gehandelten Güter, um den Handel zu erleichtern und den Import von Agrarprodukten (Fleisch, Soja) zu fördern sowie EU-Exporte (Autos, Maschinen, Chemikalien) zu steigern.

Die enormen Risiken und Unsicherheiten Anfang 2026 werden laut Einschätzung zahlreicher Ökonomen und Wirtschaftsforschungsinstitute eine breite konjunkturelle Belebung in Deutschland beeinträchtigen und das volatile weltwirtschaftliche Expansionstempo verlangsamen. Insofern wird wohl die Jahresprojektion der Bundesregierung revidiert werden müssen. Ende März 2026 wurden bereits Stagnations- bzw. Stagflationstendenzen prognostiziert.

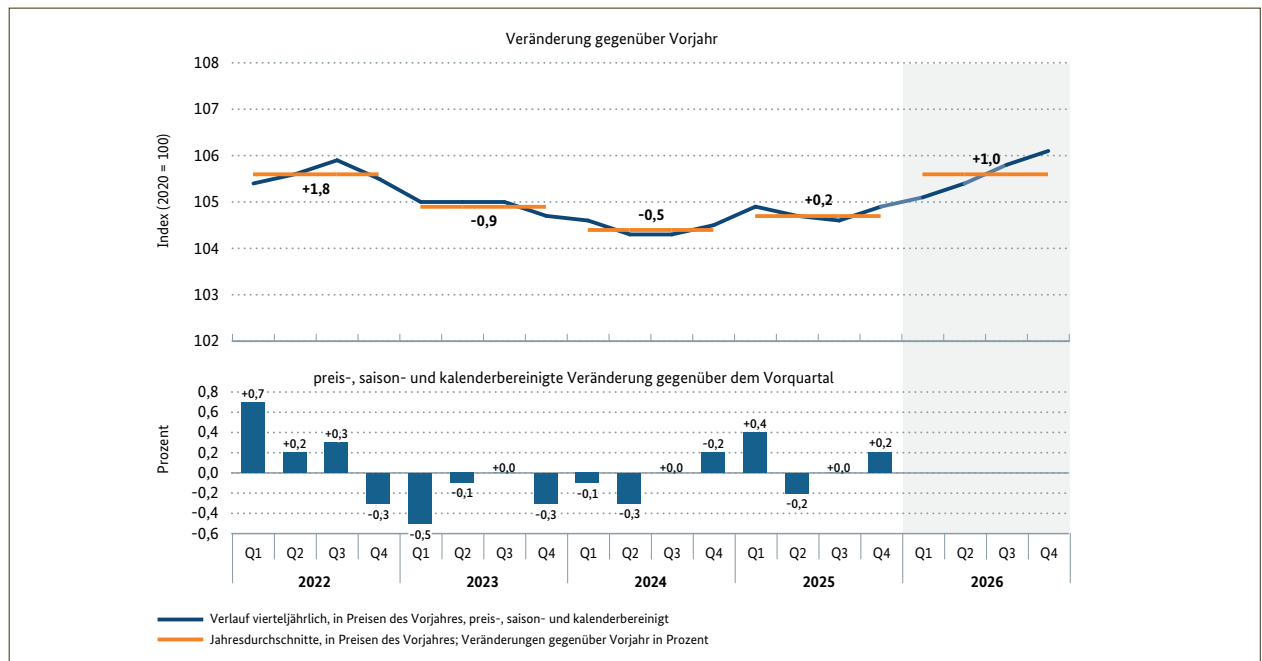
Bereits vor Ausbruch des Irankrieges schwankte die deutsche Wirtschaft zwischen Hoffen und Bangen. Die Deutsche Industrie- und Handelskammer erwartete zwar, dass eine wachsende Weltwirtschaft und höhere Staatsausgaben einzelnen Bereichen leichten Auftrieb geben könnten, betonte jedoch zugleich, dass von den positiven Impulsen



„wenig in der Breite“ ankomme. Die Gesamtlage bleibe besorgniserregend: Die privaten Investitionen lägen 11 % unter dem Vor-Corona-Niveau. Zu hohe Standortkosten (Energie und Arbeit) so-

wie mangelndes Vertrauen in eine wirtschaftliche Erholung seien die tiefgreifenden Probleme und Gründe für das viel zu geringe Investitionsniveau.

Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland



Quelle: Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung 2026; Statistisches Bundesamt

Ausgewählte Eckwerte zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

	2024	2025	Jahresprojektion 2026
Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent, soweit nicht anders angegeben			
ENTSTEHUNG des Bruttoinlandsprodukts (BIP)			
BIP (preisbereinigt)	-0,5	0,2	1,0
Erwerbstätige (im Inland)	0,1	0,0	0,0
Arbeitslosenquote in Prozent (Abgrenzung der BA) ²	6,0	6,3	6,2
VERWENDUNG des BIP preisbereinigt (real)			
Private Haushalte und private Organisationen ohne Erwerbszweck	0,5	1,4	0,8
Staat	2,6	1,5	2,4
Ausrüstungen	-5,4	-2,3	3,5
Bauten	-3,4	-0,9	2,4
Inlandsnachfrage	0,2	1,7	1,5
Exporte	-2,1	-0,3	0,8
Importe	-0,6	3,6	2,1
Außenbeitrag (Impuls) ³	-0,7	-1,5	-0,5
Inflationsrate	2,2	2,2	2,1
Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer	5,2	4,6	3,5

1 Bis 2025 vorläufige Ergebnisse des Statistischen Bundesamtes; Stand: Januar 2026.
 2 Bezogen auf alle Erwerbspersonen; Abgrenzung der Bundesagentur für Arbeit.
 3 Absolute Veränderung des Außenbeitrags in Prozent des BIP des Vorjahres (= Beitrag zur Zuwachsrate des BIP).

Quelle: Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung 2026; Bis 2025 Statistisches Bundesamt; 2026 Jahresprojektion der Bundesregierung



Die geopolitischen Unsicherheiten belasten die Perspektiven. Der Standort Deutschland steckt in einer ungemütlichen „Schraubzwinge“ zwischen dem unkalkulierbaren Präsidenten des Bündnispartners USA und den negativen Auswirkungen der russischen Expansionspolitik. Damit ist seit längerem klar geworden, dass die gemütlichen Zeiten endgültig vorbei sind.

Nach der konjunkturellen Belebung Ende vergangenen Jahres verlor die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland zu Jahresbeginn 2026 deutlich an Dynamik. Wichtige Konjunkturindikatoren wie Industrieproduktion, Auftragseingänge und Einzelhandelsumsätze schwächten spürbar ab. Von der erneuten Krisensituation im Nahen Osten und den damit zusammenhängenden drastischen globalen Preissteigerungen bei Rohöl und Erdgas dürfte auch die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland temporär belastet werden. Der Erholungsprozess bleibt angesichts der externen Risiken fragil.

Abhängig von der Dauer des Konflikts bzw. der faktischen Sperrung der Straße von Hormus sowie möglichen längerfristigen Beeinträchtigungen der dortigen Produktionskapazitäten bei Öl und Gas besteht das Risiko für einen Rückschlag bei der erweiterten konjunkturellen Erholung. Das Bundeswirtschaftsministerium befürchtete infolge des Irankrieges weitere Rückschläge. Wegen der auf den Weltmärkten gestiegenen Gas- und Ölpreise sei das Risiko für einen Rückschlag bei der erwarteten Erholung der Industriekonjunktur deutlich gestiegen.

Das Stimmungsbarometer für Deutschland brach im März 2026 um 5,2 auf minus zwölf Punkte ein, die Inflationsrate stieg auf 2,7 %. Analysten wiesen zudem darauf hin, dass die deutschen Industrieunternehmen langfristig mit einer Vielzahl struktureller Herausforderungen zu kämpfen hätten. Lieferketten blieben angespannt – insbesondere für Halbleiter, Spezialmaschinen und Vorprodukte aus Asien. Auch die digitale Transformation der Industrie schreite langsamer voran als geplant.

Infolge der geschilderten Entwicklung wuchs auch in der deutschen Baubranche erneut die Skepsis; der Blick der Wirtschaft in die Zukunft sei nicht rosig. Eine jüngste „CPO“-Umfrage von „Deloitte“ belegte: 63 % der befragten Finanzentscheider aus der Immobilienwirtschaft schätzten die Unsicherheit, in der sie navigieren müssen, als hoch oder sogar sehr hoch ein.

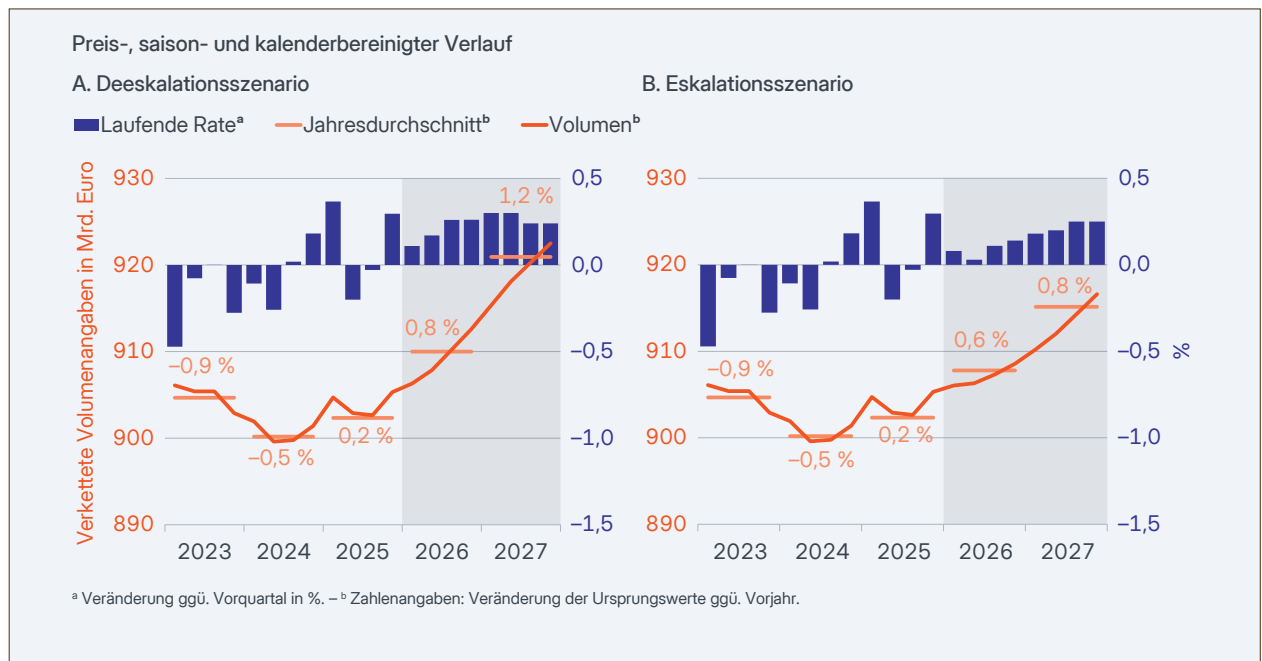
Die durch eine zunehmend expansiv ausgerichtete Fiskalpolitik Ende 2025 eingesezte Erholung der deutschen Wirtschaft wird sich nach Einschätzung verschiedener Wirtschaftsexperten im Lichte des eskalierten Nahostkonfliktes mit globalen Energiepreissteigerungen voraussichtlich mit einem spürbaren Dämpfer konfrontiert sehen. Nahezu alle großen Forschungsinstitute und auch die deutschen Wirtschaftsweisen traten ab März 2026 auf die Euphoriebremse und gingen nicht mehr von einem breit angelegten Aufschwung aus. Die klare Aussage der ifo-Konjunkturprognose Frühjahr 2026 lautete: „Die Folgen des Irankrieges dämpfen die Erholung.“ Einen dramatischen Einbruch sah der stellvertretende Leiter Prof. Dr. Wollmershäuser allerdings nicht, da staatliche Mehrausgaben für Infrastruktur, Klimaneutralität und Verteidigung ausgeweitet und zunehmend nachfragewirksam würden.

Um der hohen Unsicherheit bezüglich des weiteren Verlaufs der Energiepreise angemessen Rechnung zu tragen, betrachtete die Prognose zwei Szenarien für einen möglichen Fortgang der deutschen und internationalen Konjunktur: Während im Deeskalationsszenario mit einem schnellen Ende des Konflikts und nur vorübergehenden Anstiegen der Rohöl- und Erdgaspreise gerechnet wird, geht das Eskalationsszenario von einem deutlich längeren Konflikt mit einem schärferen und persistenteren Anstieg der Energiepreise aus.

Im Deeskalationsszenario würde das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im laufenden Jahr voraussichtlich um 0,8 % und im kommenden Jahr um 1,2 % zunehmen. Im Eskalationsszenario würden die konjunkturellen Belastungen spürbar zunehmen. Mit einem Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts von nur noch 0,6 % bzw. 0,8 % in diesem und im kommenden Jahr würde sich die Erholung im Prognosezeitraum allerdings – wenn auch in geringerem Tempo – fortsetzen.



Bruttoinlandsprodukts in Deutschland



Quelle: ifo Konjunkturprognose Frühjahr 2026; Statistisches Bundesamt; Berechnungen des ifo Instituts; ab 1. Quartal 2026: Prongose des ifo Instituts

Mit dem Beginn des Irankrieges Ende Februar stiegen die Weltmarktpreise für Rohöl und die europäischen Handelspreise für Erdgas kräftig. Die Unpassierbarkeit der Straße von Hormus, die Sperrung des Luftraums über dem Konfliktgebiet und die gegenseitigen Angriffe auf die Öl- und Gasinfrastruktur hinterließen ihre Spuren auch in der deutschen Wirtschaft. Zum einen ließ die globale Verknappung des Rohöl- und Erdgasangebots die Rohstoffpreise teils kräftig steigen. Zum anderen bestand die Gefahr, dass Lieferketten – insbesondere zwischen Europa und Asien – gestört werden.

Ungeachtet des Energiepreisschocks verbesserten sich die ifo-Exportorerwartungen. Die seit 2021 rückläufigen Exporte nach China stabilisierten sich ebenso wie die Ausfuhren in die USA. Dennoch wird erwartet, dass – nach dem Urteil des Obersten Gerichtshofs im Februar 2026 und der angepassten Zollpolitik – die US-Importzölle die deutschen Ausfuhren in die USA sowie den Weltmarkt belasten werden.

Je nach Eskalations- oder Deeskalationsszenario wird ein Anstieg der Inflationsrate auf knapp 2,5 % bzw. knapp 3 % erwartet. Laut ifo-Prognose würde daraufhin die EZB mit einer Straffung der Zinspolitik durch Anhebung des Leitzinses um 50 Basispunkte etwa Mitte 2026 reagieren. War man vor dem Irankrieg noch davon ausgegangen,

dass der Höhepunkt der registrierten Arbeitslosigkeit im ersten Quartal 2026 überschritten würde, so erwartete man nun nur noch eine Verschiebung: im Deeskalationsszenario in den Sommer, im Eskalationsszenario in den Herbst 2026.

Der expansive Kurs der Finanzpolitik lasse die Finanzierungsdefizite des Staates in diesem und im kommenden Jahr kräftig anschwellen. Hinzu kämen im Deeskalations- und im Eskalationsszenario konjunkturbedingte Mindereinnahmen und Mehrausgaben, sodass das Defizit im Jahr 2027 voraussichtlich bei 4,0 % bzw. 4,3 % in Relation zur Wirtschaftsleistung liegen werde. Insgesamt erhöhe sich der Bruttoschuldenstand von 63,2 % im Jahr 2025 auf 67,1 % (Deeskalationsszenario) bzw. 67,9 % (Eskalationsszenario) des Bruttoinlandsprodukts im Jahr 2027.

Wirtschafts- und Finanzmarktexperten wiesen im März/April 2026 deutlich darauf hin, dass viele sehr unterschiedliche Signale und Konsequenzen der exorbitanten geopolitischen Unsicherheiten noch nicht valide abgebildet werden könnten. Gegenüber dem Vorkriegsszenario war die Stimmung sowohl global als auch für Deutschland spürbar eingetrübt.

Der Krieg in Europa, die immer wieder aufflammenden gigantischen Konflikte im Nahen Osten sowie die weltweite Bedrohung liberaler Demokratien



durch Populisten verändern zunehmend den Diskurs wirtschafts-, gesellschafts- und auch klimarelevanter Themen. Zugleich erhöhen sie in Deutschland den Reformdruck auf die ohnehin nicht mehr stabilen Säulen des Sozialstaats: Rente, Pflege und Gesundheitsvorsorge.

Da alles, was heute außenpolitisch passiert, so massiv auf die Innenpolitik und -entwicklung durchschlägt wie noch nie, bleibt zu hoffen, dass sich die geopolitische Lage im Laufe des Jahres 2026 spürbar beruhigt. Deutschland könnte dadurch zumindest einen Teil seiner früheren Wettbewerbsfähigkeit zurückgewinnen.

Nach den Landtagswahlen in Rheinland-Pfalz war man sich diesbezüglich – bei aller Unterschiedlichkeit – im Regierungslager unisono relativ einig: Wettbewerbsfähigkeit und soziale Gerechtigkeit seien keine Gegensätze. Ohne Rückkehr zu wirtschaftlicher Stärke und internationaler Wettbewerbsfähigkeit lasse sich der Sozialstaat nicht finanzieren. Ohne soziale Balance wiederum sei der gesellschaftliche Zusammenhalt gefährdet, der für dringend erforderliche Reformen nötig sei.

Die Energie- und Preisschocks, die deutlich anziehende Inflation sowie die Erwartungen länger andauernder Störungen des internationalen Handels – verbunden mit dem Hinweis der EU-Kommission auf signifikante Versorgungsengpässe und erforderliche Energiesparprogramme Ende März/Anfang April 2026 – zeichneten allerdings ein eher düsteres Bild. Dieses dämpfte den Optimismus hinsichtlich einer Revitalisierung der deutschen Wirtschaft erheblich.

Anfang April 2026 halbierten die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute wegen des Irakkrieges und des dadurch ausgelösten Energiepreisschocks ihre bisherige Wachstumsprognose. In ihrer Gemeinschaftsdiagnose gingen sie für 2026 nur noch von einem Wachstum von 0,6 % und für 2027 von 0,9 % aus. Auch mittelfristig fiel der Ausblick der Ökonomen angesichts eines gegen Null tendierenden Wachstumspotenzials wenig günstig aus. Umso nachdrücklicher mahnten die Institute eine spürbare Senkung der Abgabenlast an – durch Einsparungen sowie die konsequente Umsetzung der geplanten Sozialreformen.

Unzweifelhaft fügt der Golfkrieg der deutschen Wirtschaft nachhaltige Schäden zu. Mitte April 2026 drohte das zarte Pflänzchen Aufschwung bzw. zumindest Aufschwüncchen – durch die amerikanisch-israelischen Militäroperationen ver-

schüttet zu werden. In diese Krise und angespannte konjunkturelle Lage hinein zu reformieren, dürfte für die Regierung keine leichte Aufgabe sein bzw. werden.

Dies wurde mit dem Konjunkturausblick des Wirtschaftsministeriums am 22. April 2026 deutlich. In der Frühjahrsprojektion halbierte die Bundesregierung die Wachstumserwartung des BIP auf 0,5 %. Auch für 2027 wurde nur noch ein BIP-Wachstum von 0,9 % prognostiziert. Zugleich wurde mit deutlich höheren Inflationsraten – 2,7 % für 2026, 2,8 % für 2027 – gerechnet.





2. IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Nach wie vor ist die regionale Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von der Gleichzeitigkeit von Wachstum und Schrumpfung geprägt. Bei insgesamt geringerer Nettozuwanderung setzt sich die demografische Spaltung des Landes mit regional verstärkten Disparitäten fort. Während der ländliche Raum seit dem Jahr 2000 rückläufige Bevölkerungszahlen verzeichnete, haben 275 wachsende Kreise – von insgesamt 400 – in den vergangenen 14 Jahren Einwohner hinzugewonnen.

Wohnungsknappheit in den Metropolregionen in Kombination mit dem in den vergangenen Jahren rückläufigen Neubau dokumentiert sehr deutlich, dass endlich auf überambitionierte Standards verzichtet werden muss. Ohne Frage ist dabei die perspektivische Ausrichtung auf klimaneutrale Wohnungen richtig. Die in der Vergangenheit praktizierte Fokussierung auf Gebäudeeffizienz hat jedoch gezeigt, dass die extrem teure Dämmung der Gebäudehülle nicht zur gewünschten signifikanten Verminderung der Treibhausgase geführt hat. Insofern ist es schlüssig, dass die Wohnungswirtschaft die Initiative „Praxispfad CO₂-Minderung“ unterstützt, welche auf einen Mix an Maßnahmen setzt: Digitale, smarte Technologien in Kombination mit einer CO₂-neutralen Versorgung durch die Nutzung erneuerbarer Energien schaffen Win-win-Lösungen im Rahmen nachhaltiger Klimavorteile und finanzieller Entlastungen.

Die Immobilienwirtschaft stellt sich trotz exorbitant hoher Kosten und immer komplexerer Aufgaben ihrer gesellschaftlichen Verantwortung für bezahlbaren, qualitätsvollen und klimafreundlichen Wohnungsbau. Dieser stärkt den Zusammenhalt, schafft soziale Räume und prägt das kulturelle städtebauliche Erbe für viele Generationen und sollte prägender Kern politischen, verwaltenden und wohnungswirtschaftlichen Handelns sein. In diesem Sinne sollen die im Geschäftsbericht dargestellten Zahlen und Fakten den politisch Verantwortlichen eine Basis bieten, um den Themen Klimaschutz und Wohnen sachorientiert zu begegnen.

Die Ausführungen sind allerdings im Kontext der sich Anfang 2026 deutlich verschärfenden Unsi-

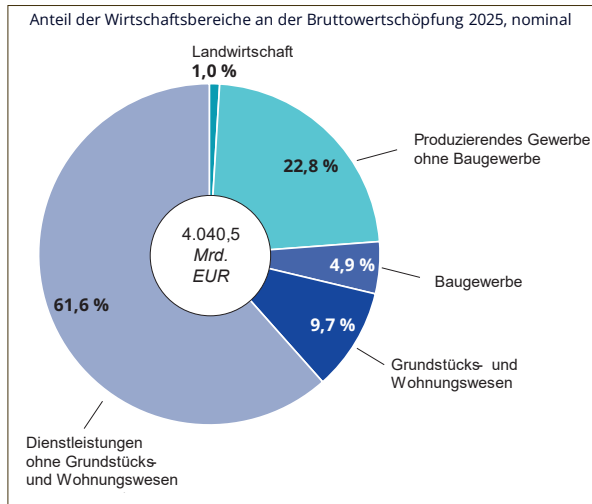
cherheiten zu betrachten. Zu diesem Zeitpunkt dominierte der Irankrieg die Schlagzeilen und wirkte sich nicht nur an den Zapfsäulen, sondern auch unmittelbar auf unsere Branche aus. Bereits im Zuge des Ukrainekriegs war zu beobachten, wie schnell Rohstoff- und Energiepreise explodieren können – mit teils drastischen Folgen für die Bauwirtschaft. Vor diesem Hintergrund besteht das Risiko, dass die Entwicklungen im Nahen Osten zu einem erheblichen Belastungsfaktor für die gesamte Immobilienwirtschaft werden und die ohnehin bereits sehr anspruchsvolle Situation mit hohen Baukosten weiter verschärfen und die Umsetzung von Bauvorhaben komplizierter machen.

Wertschöpfung

Komplementär zur allgemein schwächelnden deutschen Wirtschaft war das Jahr 2025 auch für die Immobilienwirtschaft erneut schwierig. Schlechtere Finanzierungsbedingungen seit dem Ende der Niedrigzinsphase in Kombination mit – zwar in der Dynamik nachlassenden, aber noch extrem hohen – Baukosten belasteten die Bauinvestitionen stark.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft zeigt sich daran, dass sie gemäß aktuellen Daten 2024 mit über 684 Mrd. € knapp 18 % zur gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung beisteuerte. Die darin enthaltene Grundstücks- und Wohnungswirtschaft steigerte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % auf 392 Mrd. €. Damit lag die Wirtschaftsleistung dieses Kernbereichs der Immobilienwirtschaft nach wie vor über den Wertschöpfungsanteilen bekannter Branchen wie chemische Industrie, Maschinen- und Fahrzeugbau sowie Groß- und Einzelhandel.

Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft



Quelle: GdW Informationen 173; Statistisches Bundesamt

Während das Baugewerbe im Jahr 2024 einen Bruttowertschöpfungsrückgang von $-3,8\%$ zu verzeichnen hatte, begründete die Beständigkeit der Immobiliendienstleister die stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft.

Nach Angaben des DIW ist der Anteil des Bauvolumens seit dem Spitzenjahr 2020 an der deutschen Wirtschaftsleistung um 7% , der Wohnungsneubau gar um 25% gesunken. Neben enorm gestiegenen Kosten sowie Verschlechterungen der Finanzierungskonditionen und Kürzungen in Förderprogrammen wird hierfür auch die Flut an Verordnungen und Gesetzen verantwortlich gemacht. Wie ein roter Faden zieht sich seit einigen Jahren die stets gleiche Thematik durch den Wohnungs- und Immobilienmarkt Deutschlands: Ohne mehr Planungssicherheit, eine juristische Stärkung der Genehmigungskultur und damit Beschleunigung der Genehmigungsverfahren, spürbare Entlastung bei Standards, Abgaben und Steuern wird bezahlbarer Wohnungsbau wirtschaftlich nicht darstellbar bleiben und auch nicht werden. Das gilt auch für eine tragende Säule der Wohnraumversorgung, die über 2.000 Wohnungsbaugenossenschaften mit rund 2,2 Mio. Wohnungen für mehr als 5 Mio. Menschen.

Lagen die Bauinvestitionen 2024 bereits etwa 13% unter dem Niveau von 2020, so verlangsamte sich der Rückgang auf $-3,2\%$, wohingegen die Wohnungsbauinvestitionen mit -5% stärker rückläufig waren. Der Anteil der Bauinvestitionen an Wohnbauten lag bei etwa 60% . Angesichts dieser Zahlen verwundert es nicht, dass die Auftragslage im Wohnungsbau weiter unbefriedigend

blieb. Auch wenn sich das Geschäftsklima im Wohnungsbau laut ifo Institut in der ersten Jahreshälfte 2025 leicht verbesserte, so klagten im vergangenen Juni immer noch $47,9\%$ der befragten Unternehmen über Auftragsmangel, etwa 9% über stornierte Projekte.

Laut ifo Institut blieb die Kapazitätsauslastung im Bauhauptgewerbe mit etwa 67% weitgehend ohne Dynamik, wobei sich deutliche Unterschiede zwischen Hochbau mit rund 62% und Tiefbau mit etwa 73% zeigten. Trotz leichter Verbesserung blieb die Stimmung im Wohnungsbau insgesamt gedämpft.

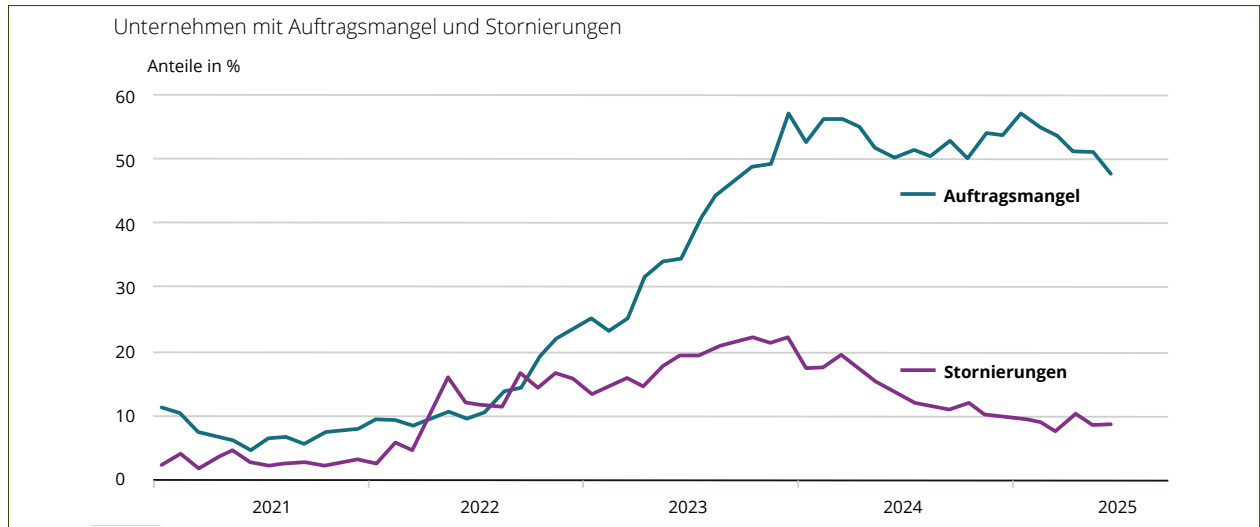
Eine Belebung der Bautätigkeit wird voraussichtlich frühestens in etwa drei Jahren spürbare Effekte zeigen können. Der Versuch der Bundesregierung, das Bauen zu beschleunigen und zu vereinfachen, wird in diesem Kontext ausdrücklich erörtert. Der sogenannte ‚Bau-Turbo‘ vereinfacht zwar die Ausweisung von Neubauf Flächen, führt jedoch nicht zu schnelleren Baufertigstellungen. Mit dem Gebäudetyp E sollen durch den Verzicht auf überhöhte Baustandards die Baukosten um bis zu 15% gesenkt werden; bislang fehlt jedoch eine rechtssichere Ausgestaltung. Beide Ansätze sind zweifellos gut gemeint – gebaut wird dadurch jedoch noch lange nicht.

Die Verbesserung des Geschäftsklimas im Wohnungsbau mit $-25,2$ Punkten auf den höchsten Wert seit September 2022 deckte sich mit der Einschätzung von Experten der Immobilienzeitung Frankfurt, die im Oktober 2025 unter der Überschrift „Der Neubau ist ein zartes Pflänzchen“ ein zaghaftes Erwachen des Wohnungsbaus prognostizierte. Insgesamt täuscht dieser sehr schwache Positivtrend nicht darüber hinweg, dass sich der Wohnungsbau in Deutschland, bezogen auf die jüngsten Zahlen des Statistischen Bundesamts, nach wie vor in einer tiefgreifenden Krise befindet. Daher macht auch die vom Verbändebündnis Wohnungsbau beauftragte Studie „Wohnungsbau in Deutschland 2025 – Quo vadis?“ sehr deutlich klar, dass sich die Bundesrepublik wohnungspolitisch in einer erneuten Schiefelage befindet. Die Resilienz des „Systems Wohnungsbau“ sei massiv geschwächt.

Die zukunftsbezogenen Indikatoren zeichnen auch für das Jahr 2026 ein Bild vorsichtiger Stabilisierung, ohne auf eine nachhaltige Trendwende in der Bau- und Immobilienwirtschaft hinzuweisen. Insgesamt überwiegen nach wie vor die Risiken der negativen Rahmenbedingungen.



Beschränkungen im Wohnungsbau



Quelle: GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026; ifo Institut, Kojunkturumfragen, August 2025

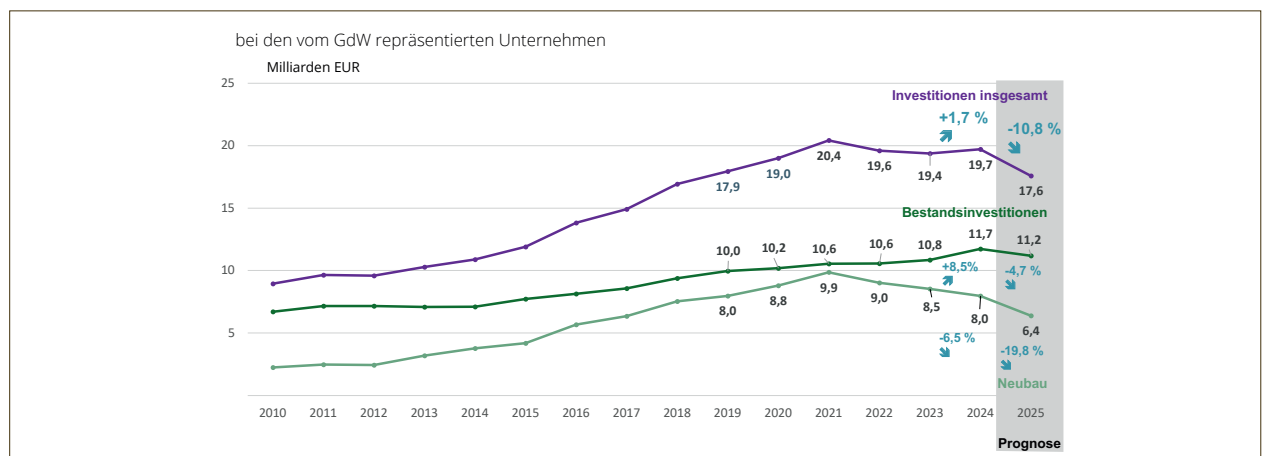
Da kurzfristig kaum mit wirksamen, kostensenkenden Erleichterungen beim Neubau gerechnet wird, ist bei Miet- und Kaufpreisen vorerst keine grundlegende Entspannung zu erwarten; entsprechend dürften sich jene irren, die 2026 bereits als Jahr der Chancen und als Auftakt zu einer raschen, deutlichen Erholung betrachten.

Vor dem Hintergrund hoher staatlicher Schuldenaufnahme erscheinen steigende Hypothekenzinsen wahrscheinlicher als sinkende. Prognosen erwarten daher weitere Rückgänge der Baufertigstellungen um bis zu 35 %. Ökonomen und Finanziere sehen für 2026 entsprechend eher eine Seitwärtsbewegung mit leichter Aufwärtstendenz. Im Fokus von Investoren stehen dabei insbesondere junge

und ESG-konforme Bestandsobjekte, Neubauten in guten Lagen sowie größere Portfolios. Ebenso gewinnt das Segment des ‚Micro-Living‘ – kleine, möblierte Einheiten – vor allem in den A-Städten als alternative Wohnform an Bedeutung.

Entgegen dem Gesamttrend wuchsen die Investitionen der im GdW organisierten Wohnungsunternehmen leicht. Gemäß den aktuellen Zahlen aus 2024 wurden 1,7 % bzw. knapp 350 Mio. € mehr in den Neubau und in die Bewirtschaftung von Wohnungen investiert. Die Höhe der Gesamtinvestitionen war geprägt von einem 6,5-prozentigen Rückgang der Neubau- und gleichzeitig 8,5-prozentigen Anstieg der Bestandsinvestitionen.

Entwicklung der Investitionsleistungen 2010 – 2025



Quelle: GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026; GdW Jahresstatistik, Jahr 2025, eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen



Bei der relativ stabilen Entwicklung der Bestandsinvestitionen ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich aufgrund des hohen Preisdrucks seit 2021 eine Verschiebung von der Modernisierung zur reinen Instandhaltung vollzieht. Die Modernisierungstiefe wird zum Teil deutlich reduziert bzw. Modernisierungsmaßnahmen werden verschoben bzw. storniert. Berechnungen für 2025 auf Basis unternehmerischer Planzahlen spiegeln einen Rückgang der Bestandsinvestitionen um etwa 11 % sowie einen regelrechten Einbruch der Investitionsleistungen für Neubauvorhaben um rund 20 % wider.

Die Zahl der Immobilientransaktionen bildet einen wesentlichen Gradmesser für die Funktionsfähigkeit des Marktes, da sie den Eigentumsübergang an bebauten und unbebauten Grundstücken abbildet und damit wichtige Hinweise auf Marktliquidität, Risikoaversion und Finanzierungsspielräume liefert. Zudem sind Transaktionsdaten die empirische Grundlage der amtlichen und wissenschaftlichen Preisbeobachtung. Im Jahr 2023 sank die Zahl der Wohntransaktionen gegenüber 2022 um 18 % auf 507,2 Tsd. Im Jahr 2024 setzte jedoch eine spürbare Belebung ein: Insgesamt wurden 584,3 Tsd. Transaktionen im Wohnsegment registriert (+14,4 %). Die Erholung passt zu Befunden, wonach sich die Marktteilnehmer zunehmend an das neue Zinsniveau anpassen und die Liquidität nach dem Einbruch 2023 wieder zunimmt, wenngleich das Aktivitätsniveau weiterhin unter früheren Höchstständen liegt. Allerdings könnte die Mitte März 2026 erkennbare deutliche Aufwärtsbewegung bei den Bauzinsen infolge des Irankrieges die Immobilienfinanzierung wieder verschlechtern.

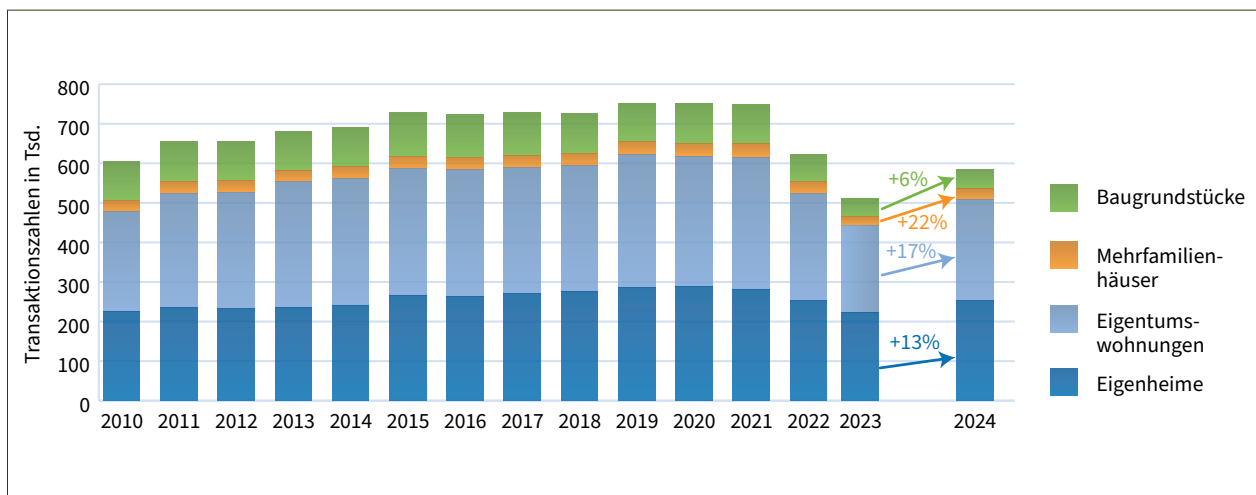
Die Geldumsätze ergänzen die wertmäßige Dimension und implizieren neben den Stückzahlen auch Preisänderungen. In der Phase anhaltender Preisauftriebe in den 2010er-Jahren stiegen die Geldumsätze vielerorts schneller als die Transaktionszahlen. Mit der Zinswende und der anschließenden Marktkorrektur kam es ab der zweiten Jahreshälfte 2022 zu einer Neubewertung, sodass 2023 sowohl die Aktivität als auch die Umsätze deutlich nachgaben. Für 2024 zeigen die Gutachterausschuss-Auswertungen insgesamt wieder einen Aufwärtstrend bei Verträgen und Geldumsatz. Im Wohnsegment belief sich der Geldumsatz 2024 auf 182,9 Mrd. € (+15,6 %).

Für das Jahr 2025 zeigte der institutionelle Wohninvestmentmarkt wieder höhere Aktivität, blieb aber hinter dem Vorjahr zurück. Grund hierfür war eine geringe Transaktionsdynamik im Segment der großen Transaktionen ab 100 Mio. €. Die langsame Belebung von Investments in den Wohnungsbau könnte nach Expertenmeinung allerdings auch durch neue mietregulatorische Eingriffe gedämpft werden.

Nach dem langjährigen Aufschwung setzte 2023 nach dem kräftigen Zinsanstieg eine Preiskorrektur am deutschen Wohnungsmarkt ein. Die Abwärtsbewegung hielt noch bis in die erste Jahreshälfte 2024 an, seither steigen die Preise wieder. Im dritten Quartal 2025 lagen die Wohnimmobilienpreise laut Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamts 3,3 % über dem Vorjahresquartal. In den sieben größten Städten stiegen die Preise für Eigentumswohnungen um 2,8 % sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser um 2,7 %.

Transaktionen in Deutschland

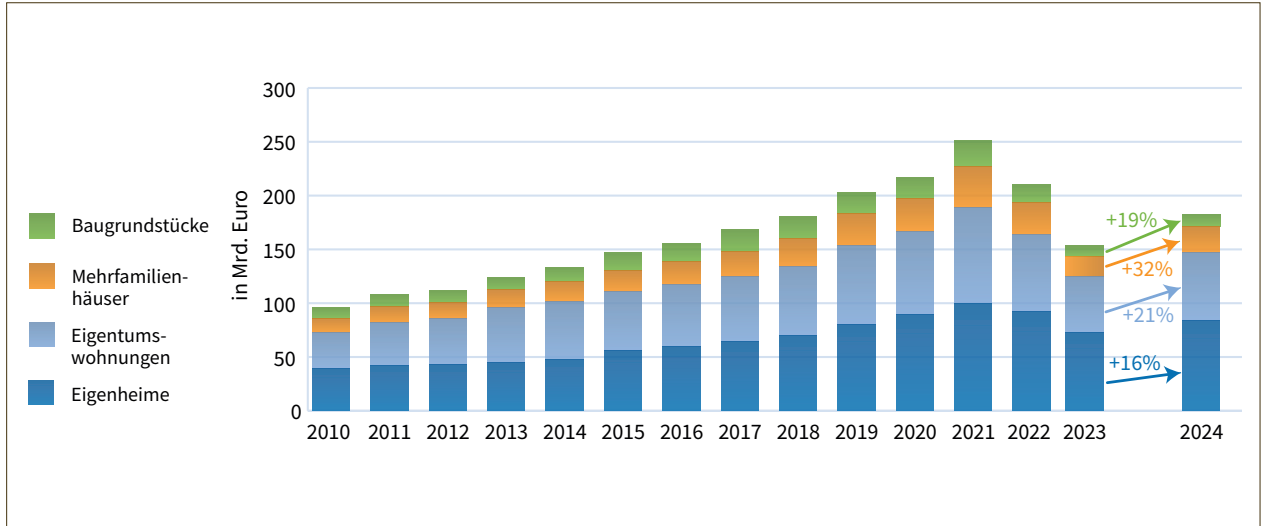
2010–2024



Quelle: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2026 des Rates der Immobilienweisen; Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse



Geldumsätze in Deutschland 2010–2024



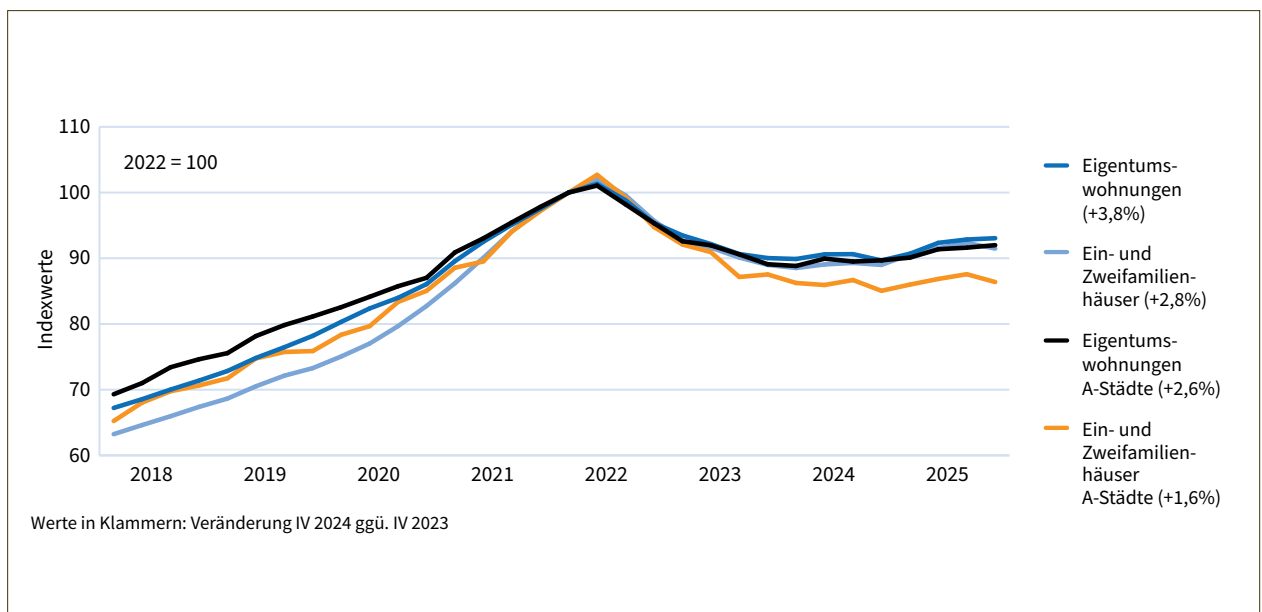
Quelle: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2026 des Rates der Immobilienweisen; Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse

Die Anpassung an das höhere Zinsniveau fällt weiterhin je Marktsegment unterschiedlich aus. Neubauten zeigen sich wegen hoher Baukosten und geringer Fertigstellungen tendenziell widerstandsfähiger, während Bestandsobjekte sensibler auf Finanzierungskonditionen reagieren und sich stärker nach Lage- und Qualitätsmerkmalen ausdifferenzieren. Neuere Auswertungen – unter anderem der IW-Wohnindex – rücken dabei Energieeffizienz in den Vordergrund, während einfache Objekte

stärkere Abschläge verzeichneten, inzwischen aber wieder zulegen. Der IW-Wohnindex wies für das vierte Quartal 2025 wieder steigende inserierte Kaufpreise aus.

Im Jahr 2025 zogen die Kaufpreise in fast allen A-Städten spürbar an. In den meisten kreisfreien Städten und Kreisen, wie auch Paderborn, bleibt die Dynamik größtenteils deutlich moderater. Spitzenreiter blieb München mit 9.100 €/m².

Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland, 2018 – 2025



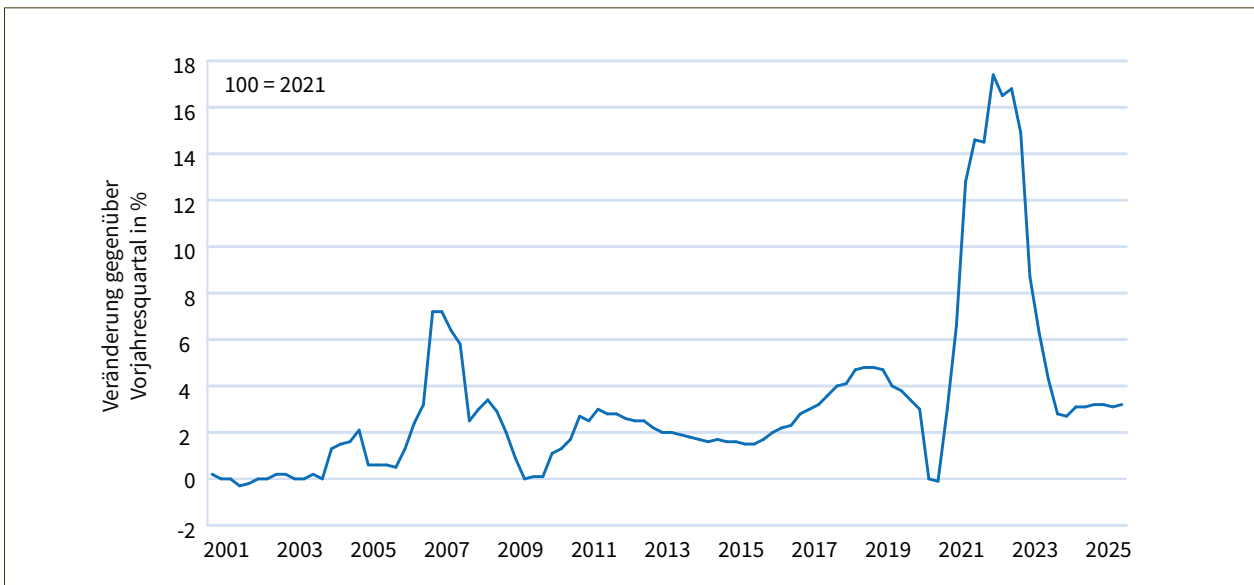
Quelle: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2026 des Rates der Immobilienweisen; Institut der deutschen Wirtschaft, IW-Wohnindex (Basis: Value Marktdatenbank, Inserierte Preise)



Kostenentwicklung

Zentrale Probleme sowohl im Neubau als auch in der Bestandssanierung sind die stark gestiegenen Energie- und Materialpreise, deutlich höhere Lohnkosten im Baugewerbe und gestiegene Finanzierungskosten. Hinzu kommen strengere gesetzliche Vorgaben, wie z. B. zur Energieeffizienz, sowie die nach wie vor hohen Grundstückskosten, insbesondere in den Ballungsräumen. So stiegen die Baupreise im Wohnungsbau infolge von Lieferengpässen während der Covid-19-Pandemie zwischen 2021 und Anfang 2023 um mehr als 10 % pro Jahr. Seither verharren sie auf einem sehr hohen Niveau. Nach dem Baupreisindex lagen die Kosten im Wohnungsbau im dritten Quartal 2025 um 3,1 % höher als ein Jahr zuvor und 48,4 % höher als fünf Jahre zuvor.

Baupreise in Deutschland, I 2000 – IV 2025



Quelle: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2026 des Rates der Immobilienweisen; Statistisches Bundesamt

Differenziert nach Neubau und Instandhaltung, zeigt sich, dass infolge der Normalisierung der Energie- und Baustoffpreise die Wachstumsraten gemäß Baupreisindex zwar erkennbar gesunken sind, jedoch deutlich über den Raten der Jahre 2000 bis 2018 liegen.

Im Ausbaugewerbe – Heizung, Elektro, Metallbau, informationstechnische Anlagen – stiegen die Preise im zweiten Quartal 2025 mit 2 bis 5,7 % stärker als im Gewerk Rohbau. Trotz reduzierter Zunahme der Baupreiszuwachsrate ist wohl auch weiterhin

eher von einem konstant hohen Preisniveau auszugehen.

Somit ist es kein Wunder, dass laut der aktuellen Publikation Ernst & Sohn Special „Wohnungsbau 2025“ die Herstellungskosten für Wohnraum heute im Schnitt bei 5.230 €/m² inkl. Grundstück liegen – ein Niveau, das in vielen Regionen bezahlbaren Neubau nahezu unmöglich macht.

Besonders die technischen Gewerke haben sich massiv verteuert, seit 2000 erschreckenderweise um 364 %. Energiepolitische Regulierungen wie das Gebäudeenergiegesetz (GEG) werden diese Entwicklung weiter antreiben.

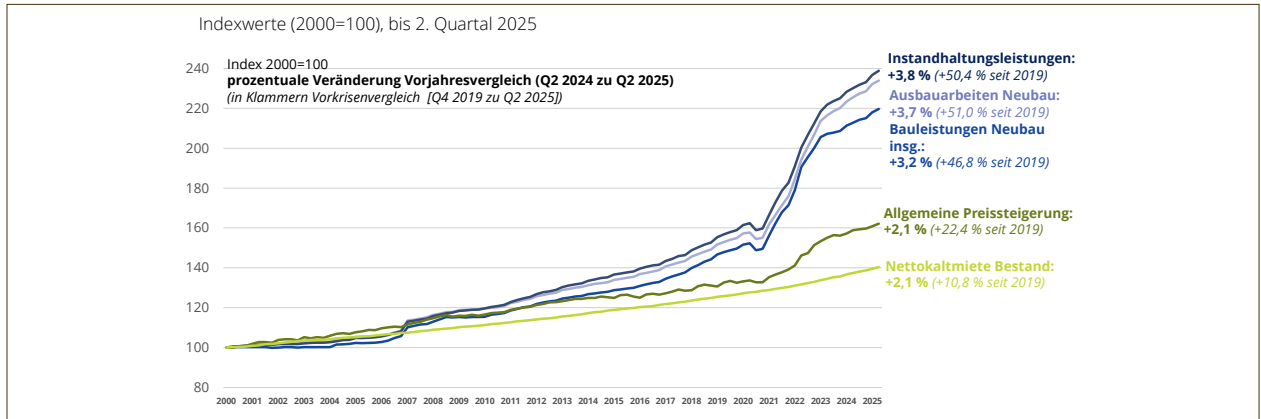
Hinzu kommen Unsicherheiten durch Normenflut, langwierige Genehmigungsverfahren und eine allgemeine Teuerungsrate, die in keinem anderen

Sektor so stark durchschlägt wie im Wohnungsbau. Die Studie spricht von einer „systemischen Verteuerung“ des Bauens.

Die Folge: Frei finanzierte Wohnungen müssten für eine wirtschaftliche Tragfähigkeit heute mit einer Kaltmiete von ca. 17,50 bis 21 €/m² angeboten werden – weit außerhalb dessen, was sich viele Einkommensgruppen leisten können.



Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau (Neubau/Instandhaltung) im Vergleich Inflation/Mietenentwicklung



Quelle: GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026; Statistisches Bundesamt

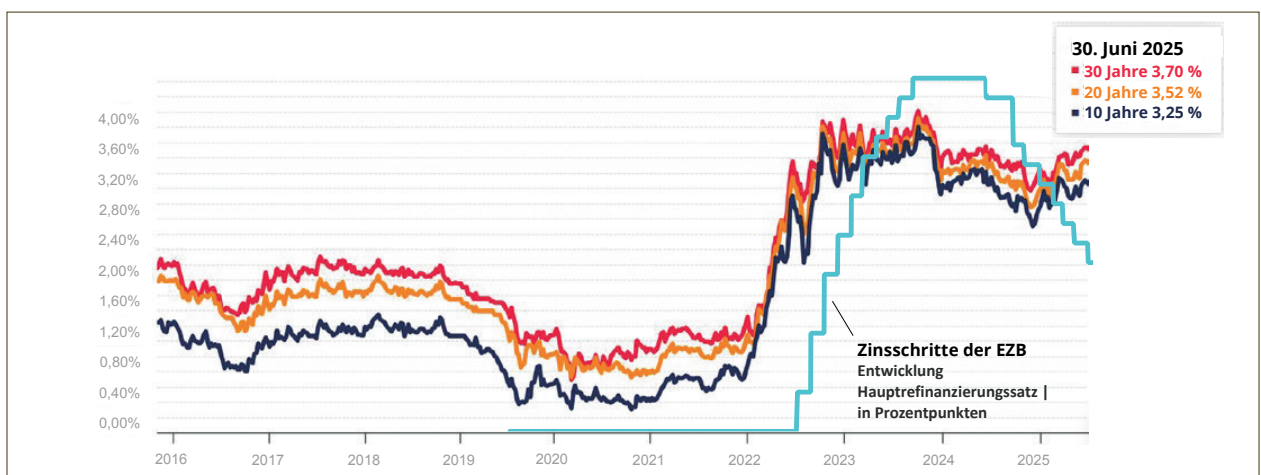
Deshalb muss gelten: Ein gesellschaftlicher Wohnpakt benötigt ein belastbares Fundament aus Vertrauen, Langfristigkeit und fairer Lastenverteilung mit einem klaren Kurs, pragmatischer Entschlossenheit und einem breiten gesellschaftlichen Schulterchluss, um die Wende zu schaffen. Wohnungsbau darf keine Frage der Ideologie sein, sondern ausschließlich der Notwendigkeit.

Auch die Finanzierungskosten veränderten sich. Nach Jahren sehr günstiger Finanzierungsbedingungen lagen bzw. liegen die Zinssätze für langfristige Wohnungsbaukredite meist zwischen 3 % und 4 %. Die Bauzinsentwicklung steht dabei in engem Zusammenhang mit der Geldpolitik der EZB sowie dem Anleihemarkt für deutsche Bundesanleihen. Für kurzfristige Bauzinsen ist insbesondere der EZB-Leitzins maßgeblich: Er wurde von 0,0 % ab Juli 2022 bis September 2023 schrittweise auf 4,5 % angehoben und anschließend bis Juni 2025 schrittweise auf 2,15 % gesenkt. Die langfristigen Bauzinsen hängen hin-

gegen stärker von Pfandbriefzinsen und den Renditen zehnjähriger Bundesanleihen ab, da Kreditinstitute ihr Baufinanzierungsgeschäft maßgeblich über Pfandbriefe und Bundesanleihen refinanzieren. Der Anleihemarkt war 2025 dabei von hoher Volatilität geprägt – unter anderem im Zusammenhang mit der Ankündigung des deutschen Schuldenpakets im März 2025 sowie den Zollankündigungen des US-Präsidenten im April 2025. Insgesamt stiegen die Bauzinsen im Jahresverlauf nur leicht: von 3,5 % im Januar 2025 auf 3,7 % im November 2025.

Nach dem Zinssprung zeigte sich eine ausgeprägte Zurückhaltung bei Kauf- und Bauentscheidungen. Entsprechend brach das Neugeschäft mit Wohnungsbaukrediten deutlich ein. Nach der Halbierung der Volumen entwickeln sich die Immobilienfinanzierungen seit Anfang 2024 wieder positiv. So lag die Summe der monatlichen Kreditvolumen im Jahr 2025 bis einschließlich November 21,9 % über dem Vorjahreswert.

Zinsentwicklung für Wohnungsbaukredite mit unterschiedlicher Zinsbindung



Quelle: GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026; Dr. Klein Wowi Finanz AG und Europäische Zentralbank EZB



Baugenehmigungen und -fertigstellungen/Bestandssanierungen

Obwohl sich die Finanzierungsbedingungen im Berichtsjahr verbesserten, blieben Bau- und Finanzierungskosten auf hohem Niveau und dämpften nach wie vor die Investitionsbereitschaft im Wohnungsbau. Dies spiegelt sich durch den Rückgang der Wohnungsbauinvestitionen im ersten und zweiten bzw. dritten Quartal 2025 um jeweils etwa 3,6 bzw. 1,7 % wider. Auch die Baugenehmigungen lassen die anhaltenden strukturellen Probleme im Wohnungsbau erkennen. Nach den massiven Einbrüchen 2023 und 2024 konnte sich die Lage mit einem Anstieg von 11,3 % bis zum November 2025 zwar stabilisieren, ist aber laut ZIA eher als statistischer Aufholeffekt und nicht als nachhaltige Trendwende zu interpretieren.

Das ifo Institut erwartet zugleich einen Rückgang der Baufertigstellungen im Wohnungsbau auf 205 Tsd. Wohnungen im Jahr 2025 und in den Folgejahren 2026 und 2027 auf 165 Tsd. bis 175 Tsd. Wohnungen (Rückgang um bis zu 35 %). Selbst bei verbesserten Rahmenbedingungen dürften mögliche positive Effekte erst mit zeitlicher Verzögerung wirken und die verfehlten Wohnungsbauziele frühestens in einigen Jahren spürbar entlasten. Strukturell unterstreicht dies der Blick auf die vergangenen zehn Jahre: In diesem Zeitraum wurden bundesweit etwa 3,32 Mio. Wohnungen genehmigt, jedoch nur rund 2,83 Mio. fertiggestellt. Damit wurden dem Markt rund 486,3 Tsd. Wohnungen weniger zugeführt, als rechnerisch möglich gewesen wäre – ein Defizit, das in etwa dem bundesweiten Neubauvolumen von nahezu zwei Jahren entspricht. Zudem wurden in den vergangenen zehn Jahren nur rund 85 % der genehmigten Wohnungen tatsächlich gebaut.

Im Jahr 2025 wurden insgesamt 238,5 Tsd. Wohnungen genehmigt, davon 128,1 Tsd. Einheiten in neuen Mehrfamilienhäusern. Das waren 12,1 % mehr als im Vorjahr. Rund 95 % der erteilten Genehmigungen für Neubauwohnungen entfielen auf Unternehmen und Privatpersonen.

Baufertigstellungen und Baugenehmigungen von Wohnungen im Hochbau, 2010 – 2025

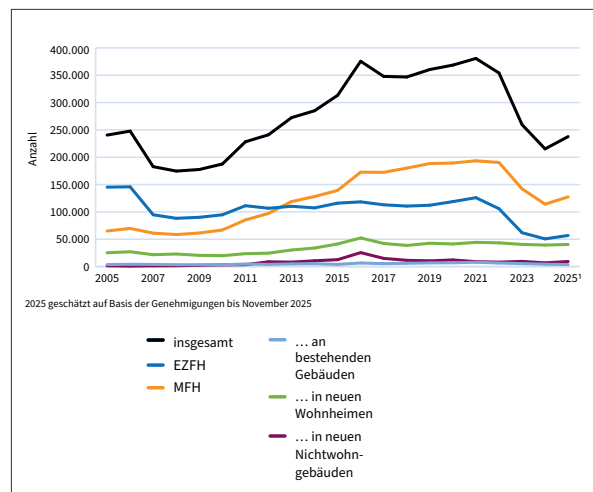
	Baugenehmigungen Wohnungen	Veränderung zum Vorjahr in %	Baufertigstellungen Wohnungen	Veränderung zum Vorjahr in %
2019	360.493	3,9	293.002	2,0
2020	368.589	2,2	306.376	4,6
2021	380.736	3,3	293.393	-4,2
2022	354.162	-7,0	295.275	0,6
2023	259.639	-26,7	294.399	-0,3
2024	215.289	-17,1	251.937	-14,4
2025 (bis November)	215.529	11,3 ¹		

1 Veränderung gegenüber dem Vorjahreszeitraum in %

Quelle: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2026 des Rates der Immobilienweisen; Statistisches Bundesamt

Der Anstieg der Baugenehmigungen muss also vor dem Hintergrund des seit 2022 etwa 34 Monate ununterbrochenen Rückgangs der Genehmigungen beurteilt werden, deren Summe kumuliert etwa –165 Tsd. Einheiten betrug. Die laut Destatis von 2018 durchschnittlich 19 auf 2024 im Geschosswohnungsbau rund 34 Monate verlängerte Abwicklungsdauer von Bauprojekten verstärkt den Timelag zwischen Baugenehmigungen und -fertigstellungen und begründet nach wie vor den hohen Bauüberhang. Dieser lag bereits 2024 bei etwa 760 Tsd. Wohneinheiten. Die im Geschäftsbericht erläuterten strukturellen Belastungen und schwierigen Rahmenbedingungen bestimmen die immer noch zu geringe Anzahl an Baugenehmigungen und den hohen Bauüberhang. Die Auswirkungen beider negativer Effekte werden sich, wie bereits in den vergangenen Jahren, erst verzögert auf den Wohnungsmarkt niederschlagen.

Baugenehmigungen in Deutschland 2005 – 2025

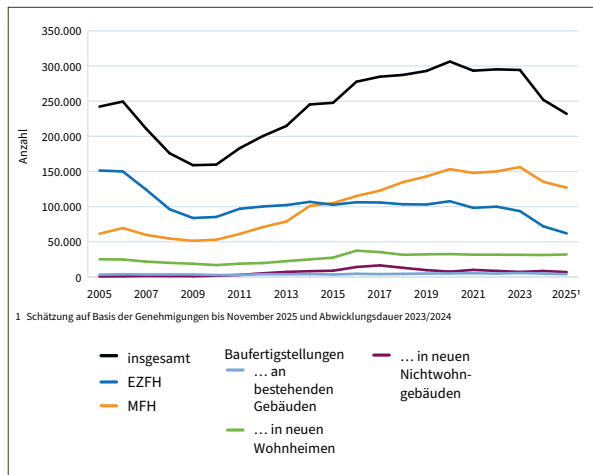


Quelle: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2026 des Rates der Immobilienweisen; Statistisches Bundesamt



Insofern ist es schlüssig, dass sich die vorgenannte Entwicklung mit zeitlichem Versatz auch bei den Baufertigstellungen zeigte. Hatte 2021 bis 2023 die Zahl fertiggestellter Einheiten jeweils bei 294 Tsd. gelegen, so brachen bereits 2024 die Fertigstellungen um gut 14 % auf knapp 252 Tsd. Wohnungen ein.

Baufertigstellungen in Deutschland 2005 – 2025

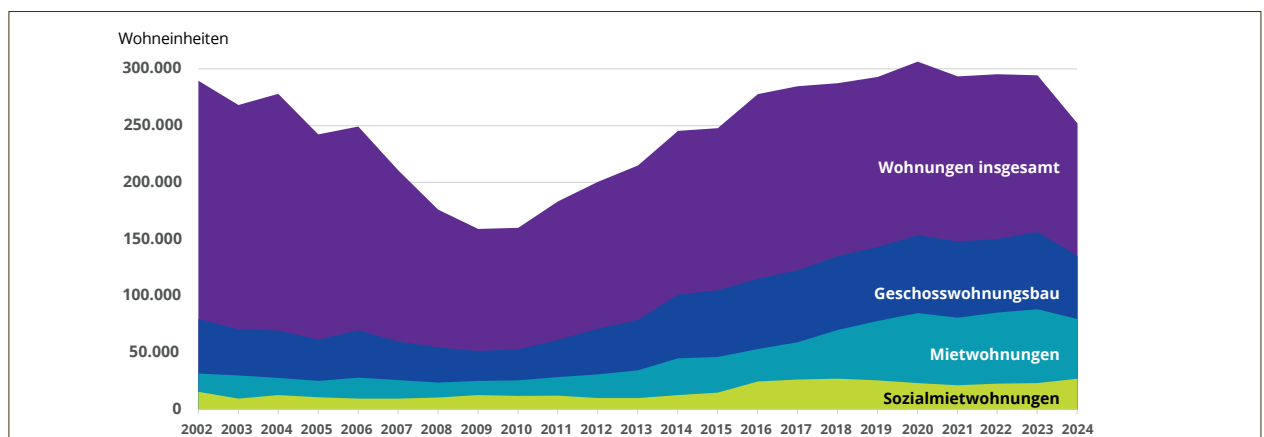


Quelle: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2026 des Rates der Immobilienweisen; Statistisches Bundesamt

Entgegen der positiv zu bewertenden Stabilisierung im sozialen Wohnungsbau sind die Zahlen neu errichteter Mietwohnungen um etwa -10 % rückläufig, während die Rückgangsquote bei Eigentumswohnungen -18 % betrug. Laut Destatis und IW ist dies auch eine der Ursachen dafür, dass entsprechend dem Verhältnis der jährlichen Bautätigkeit zum benötigten Wohnungsbedarf bundesweit im Zeitraum 2021 bis 2025 lediglich eine Bedarfsdeckung von etwa 74 % realisiert wurde.

Wohnungsneubau insgesamt 2002 – 2024

darunter Geschosswohnungen, Mietwohnungen und sozialer Wohnungsbau



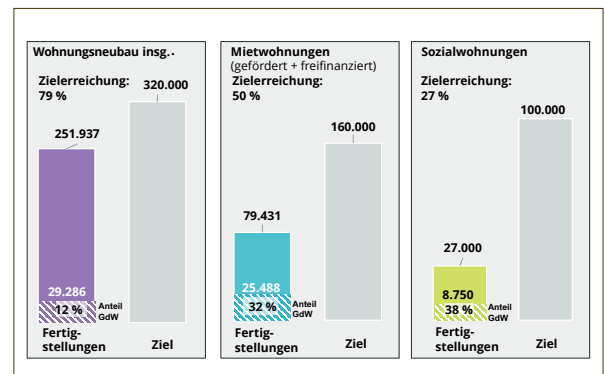
Quelle: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026; Statistisches Bundesamt

Entgegen dem allgemeinen Trend stellten die im GdW organisierten Unternehmen 2024 mit 29 Tsd. Wohnungen nochmals rund 4 % mehr Einheiten fertig. Allerdings ist aufgrund der Erkenntnisse und Planungen aus 2025 ein drastischer Absturz der Fertigstellungen realistisch. Voraussichtlich wird das Fertigstellungsniveau 2025/2026 mit gut 17 Tsd. Einheiten nur noch 60 % der Durchschnittsjahre 2019 bis 2024 erreichen.

Zieht man insgesamt eine Bilanz zwischen Realität und Ziel, so zeigt sich, dass sich die Entwicklungen der Vergangenheit fortgesetzt haben. Bezogen auf die jüngste BBSR-Wohnungsbedarfsprognose 2023/2030, die im Kontext der Bevölkerungsentwicklung ausführlich dargestellt wird, wird deutlich, dass der dort publizierte Zielwert von 320 Tsd. Wohnungen p. a. nach wie vor verfehlt wird.

Wohnungsbau 2024

Bilanz zwischen Ziel und Realität



Quelle: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026; Statistisches Bundesamt sowie eigene Berechnungen in Bezug auf Planzahlen der Bundesregierung, Prozentzahlen sind gerundet. Wohnungsbedarf insgesamt nach BBSR Wohnungsbedarfsprognose BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2025, Bonn.



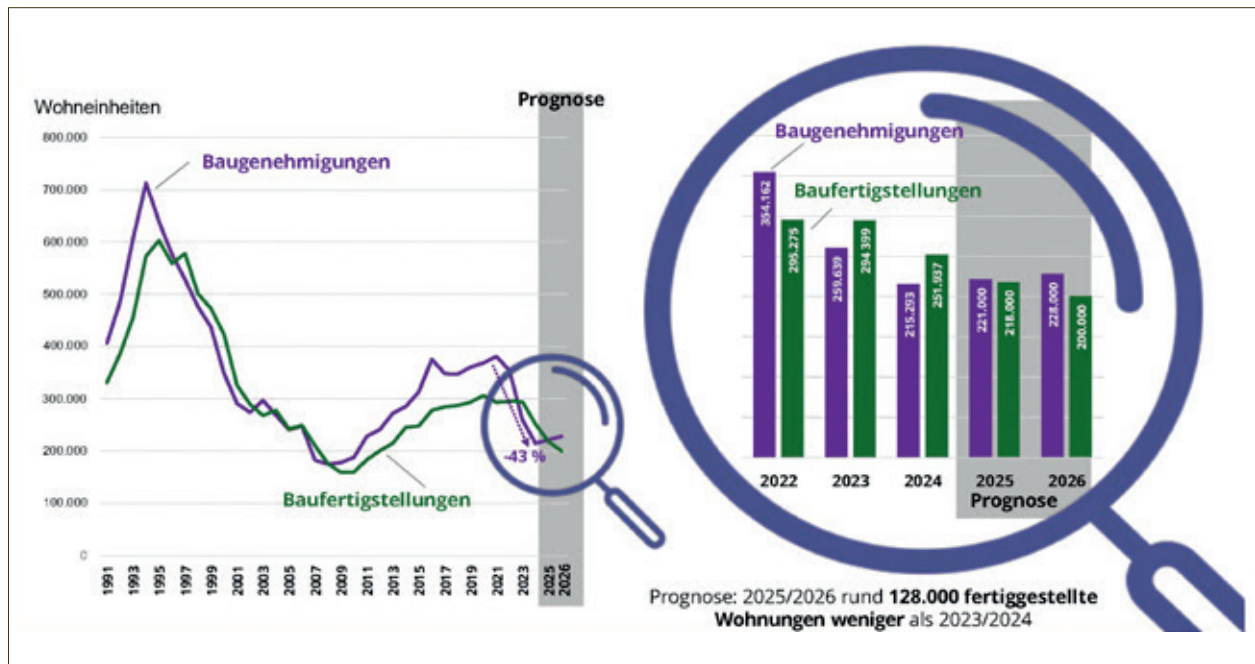
Im Segment der geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen wurde nach den aktuellsten Zahlen aus 2024 nur etwa die Hälfte des eigentlichen Bedarfs von 160 Tsd. Einheiten fertiggestellt. Im öffentlich geförderten, sogenannten sozialen Wohnungsbau wurden mit rund 27 Tsd. Fertigstellungen nur 27 % der Zielmarke erreicht. Kommt es zu dem bereits genannten Einbruch der Baufertigungszahlen, so wird sich die aktuelle Diskrepanz zwischen Zielmarke und -erreicherung nicht verbessern.

In Summe dürften im Vergleich zu den Jahren 2023/2024 dann 2025/2026 etwa 128 Tsd. Wohnungen weniger realisiert werden. Laut Expertenmeinung wird vor dem Jahr 2027 zumindest bei den Baufertigstellungen keine durchgreifende Trendwende einsetzen. Die Dringlichkeit schneller Verbesserungen der aktuellen Rahmenbedingungen verstärkt sich noch durch die definierten Klimaziele, die Notwendigkeit preisgünstiger Wohnraumherstellung sowie das bereits über die vergangenen 15 Jahre aufsummierte kumulierte Wohnungsdefizit von ungefähr 1 Mio. Einheiten.

Auch wenn die Baugenehmigungszahlen eine gewisse Erholung andeuten, ist es wichtig, dass aus Genehmigungen dann auch tatsächlich echte Baustellen werden: Baustarts sind die entscheidende Kennzahl, denn genehmigt ist noch lange nicht gebaut.

Prognose Bautätigkeit 2025/2026

Fertigstellungen auf Talfahrt, Genehmigungen stabilisiert



Quelle: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026, Statistisches Bundesamt Bautätigkeitsstatistik bis März 2025, 2025 und 2026 eigene Schätzung. Icon made by Brandlic from www.flaticon.com.



Bevölkerungsentwicklung

Neben der Einkommensentwicklung sowie veränderten Lebens- und Wohnpräferenzen determinieren vor allem demografische Faktoren die aktuelle und zukünftige Wohnungsnachfrage.

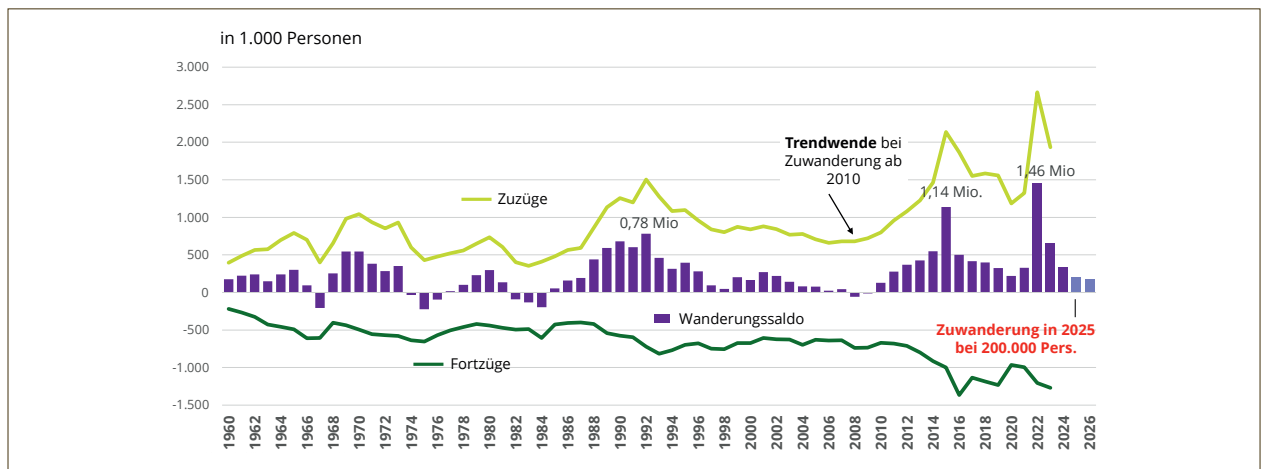
Insbesondere durch eine kriegsbedingte hohe Zuwanderung von Flüchtlingen aus Syrien und der Ukraine stieg die Bevölkerungszahl in Deutschland von 2011 bis 2024 um rund 4 % bzw. etwa 3,25 Mio. Menschen. Aufgrund der ab 2024 deutlich nachlassenden Zuwanderung erhöhte sich die Einwohnerzahl jedoch nur noch marginal um 0,1 %, sodass laut Schätzung des Statistischen Bundesamtes auf Basis der jüngsten Zensusergebnisse Ende 2024 etwa 83,6 Mio. Menschen in Deutschland lebten.

Alleinige Ursache dieses marginalen Wachstums war der positive Nettozuwanderungssaldo in Höhe von rund 430 Tsd. Menschen. Dieser lag im Durchschnitt der vergangenen 15 Jahre bei knapp 510 Tsd. Personen pro Jahr. Ohne Zuwanderung wäre die deutsche Bevölkerungszahl um etwa 330 Tsd. Personen gesunken. Ab 2024 zeigt sich eine signifikant geringere Zuwanderung von Asylsuchenden aus den Herkunftsländern Syrien, Afghanistan und Türkei. Auch die rückläufige Migration aus der Ukraine scheint sich fortzusetzen. Nach zuvor hohen Wanderungsüberschüssen aus EU Staaten lag der Wanderungssaldo 2024 bei nur -34 Tsd. Personen und war damit erstmals negativ.

Laut Analyse des Marktforschungsinstituts empirica reichte der auf das Gesamtjahr 2025 hochgerechnete Wanderungsgewinn von 230 Tsd. Menschen nicht mehr aus, den natürlichen Geburten Sterbefall Saldo auszugleichen.

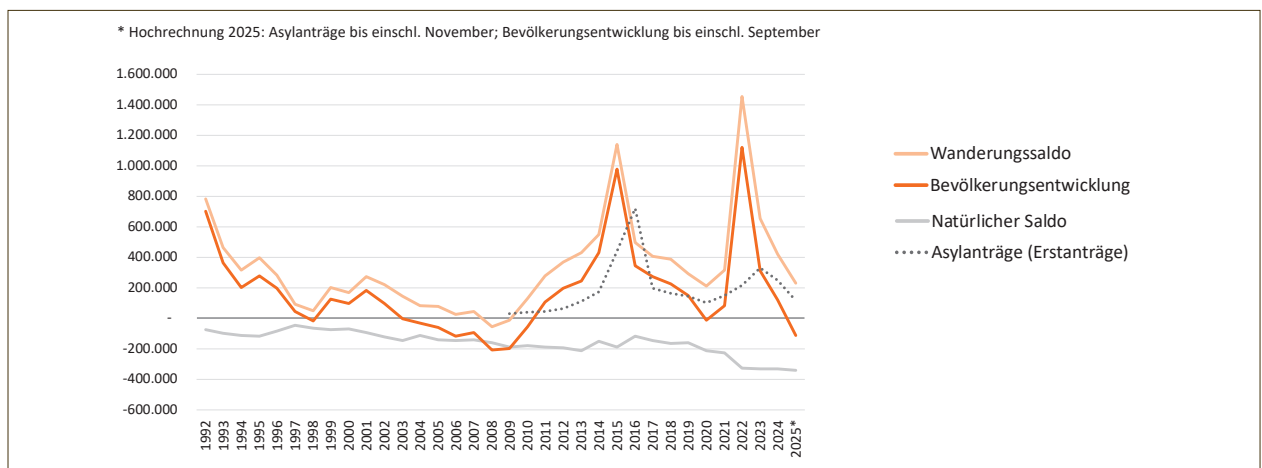
Wanderungsbewegungen nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1960–2025/26



Quelle: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026; Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik; bis 1990 nur früheres Bundesgebiet; 2025 eigene Trendschätzung auf Basis der vorliegenden Entwicklung in 2025; 2026 Prognose

Veränderung der Zahl der Einwohner in Deutschland 2005 – 2025*



Quelle: empirica Wohnungsmarktbericht 2026; empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2018-2025, dl-de/by-2-0; Bundesamt für Migration und Flüchtlinge - BAMF)

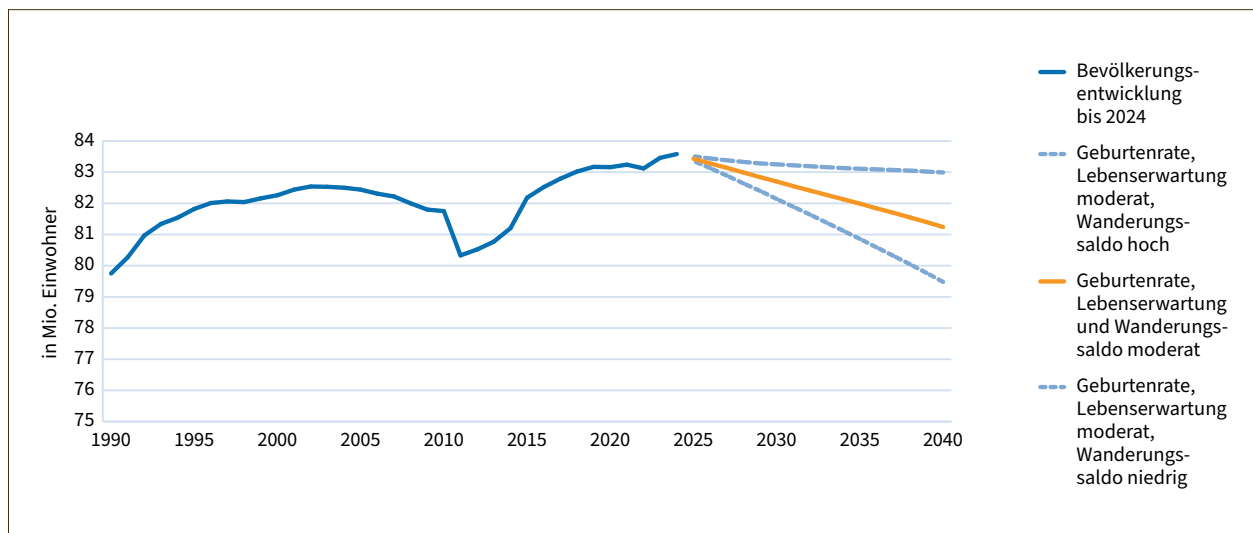


Laut aktuellen öffentlichen Vorausberechnungen, unter anderem den berechneten Varianten der 16. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung von Destatis, wird die Bevölkerungszahl Deutschlands in den nächsten Jahren sinken. Je nach angenommener jährlicher Nettozuwanderung von 150 Tsd., 250 Tsd. und 350 Tsd. bis zum Jahr 2045 wird gegenüber 2024 die Einwohnerzahl bei der mittleren Variante um rund 880 Tsd. bis zum Jahr 2030 auf etwa 82,7 Mio. sinken. In den anschließenden Jahren bis 2040 wird laut Destatis der Bevölkerungsstand weiter um 1,5 Mio. auf ungefähr 81,1 Mio. Personen zurückgehen. Für 2040 würde die Untergrenze mit einer niedrigen Zuwanderung von 150 Tsd. bei rund 79,4 Mio. Personen und mit einer hohen Zuwanderung bei etwa 83 Mio. Personen liegen. Dies verdeutlicht die große Unsicherheit der Prognose, die insbesondere aus der Volatilität und der kaum vorauszubestimmenden zukünftigen Nettowanderungen resultiert. Daher sollten die Bevölkerungsvorausberechnungen entsprechend den jeweiligen Rahmenbedingungen regelmäßig aktualisiert werden. Das aktuelle Resümee lautet: Die Entwicklung wird voraussichtlich niedriger ausfallen als 2024 angenommen, da damals für 2040 noch eine Bevölkerung von gut 85 Mio. vorausberechnet wurde.

Es sei davon auszugehen, dass es – so wie aktuell – auch künftig nicht gelingen werde, die zur Konstanthaltung der Bevölkerungszahl erforderlichen Wanderungsgewinne von über 300 Tsd. Personen pro Jahr zu erzielen. Dies könnte sich hinsichtlich des Erwerbspotenzials problematisch auswirken, da zur Stabilisierung des Arbeitskräfteangebots in Deutschland laut Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) bis 2050 eine Nettozuwanderung von 346 Tsd. bis 533 Tsd. Personen pro Jahr erforderlich wäre.

Laut der neuesten Studie des ifo Instituts wird die Bevölkerungszahl in Deutschland voraussichtlich sogar noch schneller und stärker schrumpfen. Im Ergebnis der ifo-Analyse der neuesten Bevölkerungsrechnungen des Statistischen Bundesamtes dürfte die Bevölkerung bis 2070 um rund 10 % zurückgehen. Damit wurde die Prognose deutlich nach unten korrigiert, da bislang ein Rückgang von 1 % erwartet wurde. Bei gleichzeitigem stärkerem Anstieg älterer und pflegebedürftiger Menschen werden laut ifo-Studie sukzessive weniger Wohnungen, Verkehrsinfrastruktur und Personal im öffentlichen Dienst benötigt.

Bevölkerung in Deutschland, vergangene Entwicklung und Erwartungen, 1990 – 2040



Quelle: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2026 des Rates der Immobilienweisen; Statistisches Bundesamt



Grund für diese deutliche Korrektur der Bevölkerungsvorausberechnungen sind neue Daten aus dem Zensus 2022. Danach wohnen in Deutschland tatsächlich 81,9 Mio. Personen statt der bisher hochgerechneten Zahl von 83,2 Mio. aus dem Zensus 2011. So führt die niedrigere Ausgangsbasis trotz weitgehend gleicher Annahmen zu einer langfristig stark sinkenden Bevölkerung in Deutschland. Bislang wurde von einer eher konstanten und bis 2030 leicht wachsenden Bevölkerung ausgegangen.

Bereits seit mehr als 20 Jahren ist die regionale Bevölkerungsentwicklung geprägt von teils völlig gegensätzlichen demografischen Trends, die auch zu einer Verschiebung der qualitativen und quantitativen Wohnungsnachfrage führten. Entwicklungsmuster der vergangenen 14 Jahre zeigen, dass in diesem Zeitraum 275 der 400 Kreise und kreisfreien Städte Bevölkerungsgewinne verzeichneten.

Das zeigt, dass sich die hohe Zuwanderung aus dem Ausland stark auf Ballungsräume und Großstädte konzentrierte. Zudem profitierten viele Großstädte vom Zuzug junger Bevölkerungsgruppen aus dem Inland. Vor diesem Hintergrund fiel das Bevölkerungswachstum in den Metropolregionen – ebenso wie in vielen weiteren Großstädten – deutlich stärker aus, als in sonstigen Städten und in Landkreisen. Gleichzeitig entwickelte es auch in einigen ländlichen Regionen eine vergleichsweise dynamische Entwicklung, insbesondere entlang von Siedlungs- und Verkehrsachsen oder dort, wo attraktive Arbeitgeber langfristige Beschäftigungsperspektiven bieten.

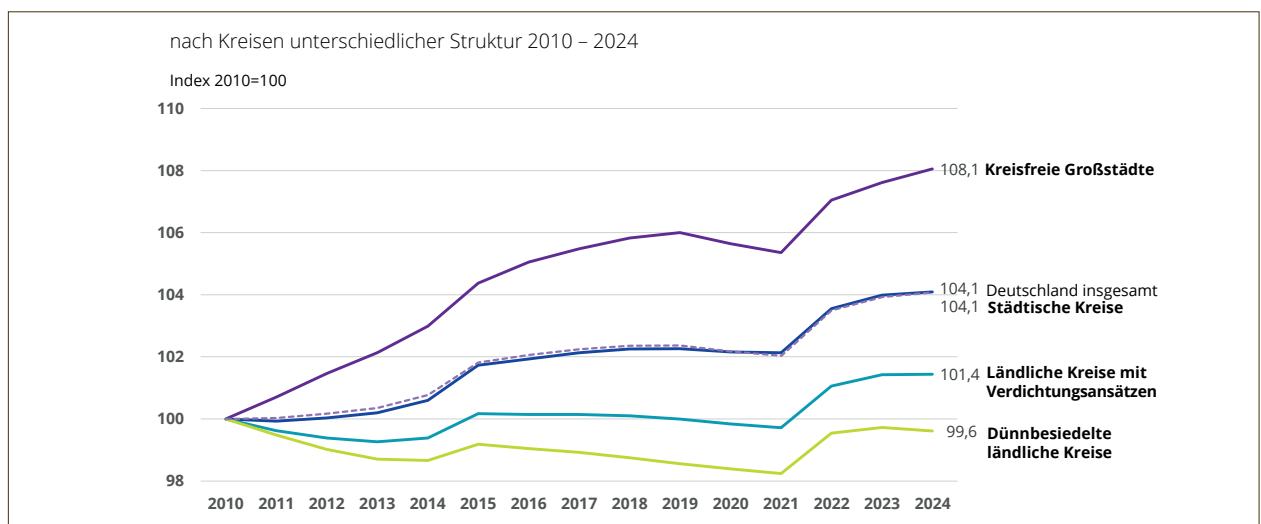
Die insgesamt regional verstärkten Disparitäten führten zu hohen Infrastrukturkosten, Wohnungsknappheit und Verdrängungseffekten in vielen Großstädten sowie zu negativen Leerstandseffekten und Konsequenzen in schrumpfenden bzw. strukturschwächeren Regionen.

In der Betrachtung der Binnen- und Außenwanderung zeigen sich bereits seit etwa 2013 zunehmende Binnenwanderungsverluste der kreisfreien Großstädte. Insbesondere seit der Coronakrise nahm die Bedeutung der Suburbanisierung – unter anderem durch den Trend zum Leben im Grünen, ermöglicht durch mehr mobiles Arbeiten – deutlich zu. Die insgesamt negative Binnenwanderungsbilanz der meisten Großstädte wird jedoch nach wie vor durch Außenwanderung ausgeglichen bzw. übertroffen.

Insgesamt war die Entwicklung in den Metropolregionen, wachsenden Universitäts- und Schwarmstädten sehr unterschiedlich im Vergleich zu vielen städtischen Kreisen und strukturschwachen Regionen. Sämtliche Regionalklassifizierungen spiegeln dabei sehr heterogene Gruppierungen wider, die äußerst unterschiedlichen Handlungsbedarf implizieren – von Neubau über Umwidmung, Bestandserhalt und Anpassung bis hin zu Abriss.

Laut Expertenmeinung werden sich auch zukünftig differenzierte Bevölkerungszuwächse insbesondere auf strukturstarke Städte und Kreise konzentrieren. Die extremen Werte der prognostizierten Entwicklungsraten liegen bei etwa +15 % bis –24 %, mit entsprechenden Konsequenzen.

Bevölkerungsentwicklung in Deutschland

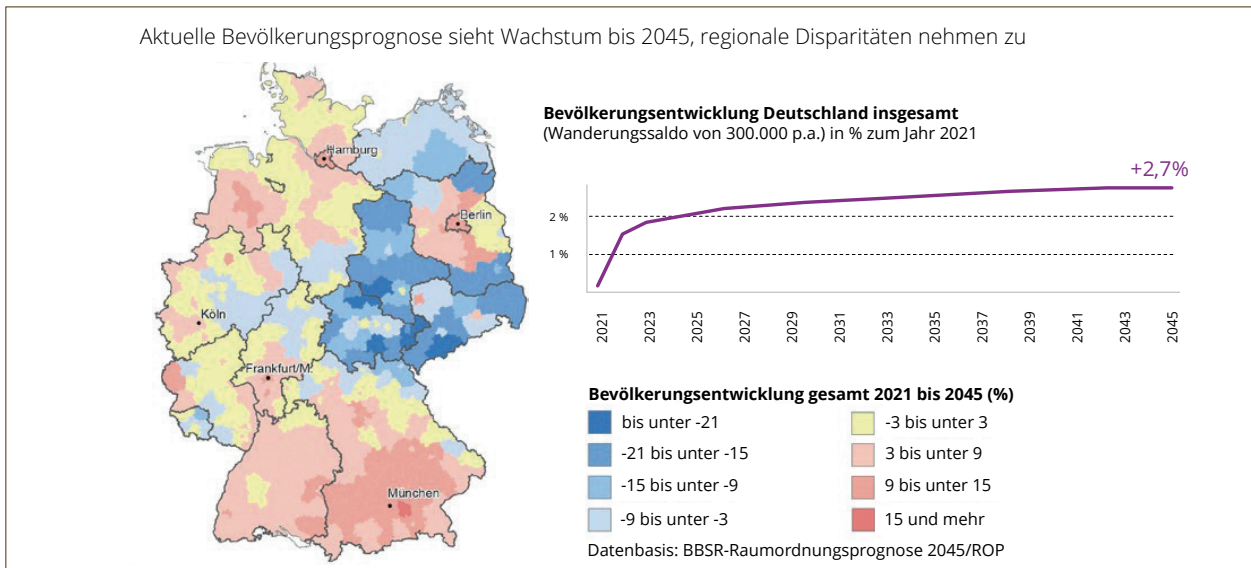


Quelle: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Rückgerechnete Bevölkerung auf Grundlage des Zensus 2022, Kreise und kreisfreie Städte.

Dies dokumentiert sich auch in der regionalen Bevölkerungsprognose bis 2045 des BBSR, die noch von einem Wachstum auf 85,5 Mio. Menschen bis zum Jahr 2045 ausgegangen war. Dies entspräche einem Zuwachs von 0,9 % gegenüber 2023 bzw. durchschnittlich 38.000 Personen p. a.

altersgerechtes Wohnen, regionale Unterschiede bei der Bevölkerungs- und Haushaltsdynamik sowie kontinuierliche Veränderungen der demografischen Struktur. Zur Einschätzung der aktuellen

Regionale Bevölkerungsprognose bis 2045



Quelle: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026; BBSR (Hrsg.): Raumordnungsprognose 2045. Bevölkerungsprognose – aktualisiert anhand der Ergebnisse des Zensus 2022. BBSR-Analysen KOMPAKT 13/2024, Dezember 2024.

Die Tatsache, dass die 16. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes – wie vorab erläutert – inzwischen nur noch von einem Bevölkerungsstand von knapp 83 Mio. Menschen bis 2040 bzw. die aktuelle ifo-Analyse sogar nur von einem aktuellen Bevölkerungsstand von 81,9 Mio. Menschen ausgeht, zeigt sehr deutlich, mit welcher Vorsicht Voraussagen zu interpretieren sind. Prognosen beinhalten Irrtumswahrscheinlichkeiten und sind insbesondere hinsichtlich extern bestimmter Außenwanderung höchst volatil. Daher müssen sie entsprechend Ausmaß, Auswirkung und Zeitpunkt schwerwiegender Ereignisse laufend angepasst werden. Dies gilt auch für die Entwicklung der Haushaltszahlen. Parallel zur demografischen Entwicklung gelten die Tendenzen der Veränderung Haushaltszahlen, denn die regionalen Haushaltsprognosen weisen ebenso große Disparitäten auf. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass seit Längerem die Haushaltsverkleinerung nicht mehr den früheren Mustern folgt.

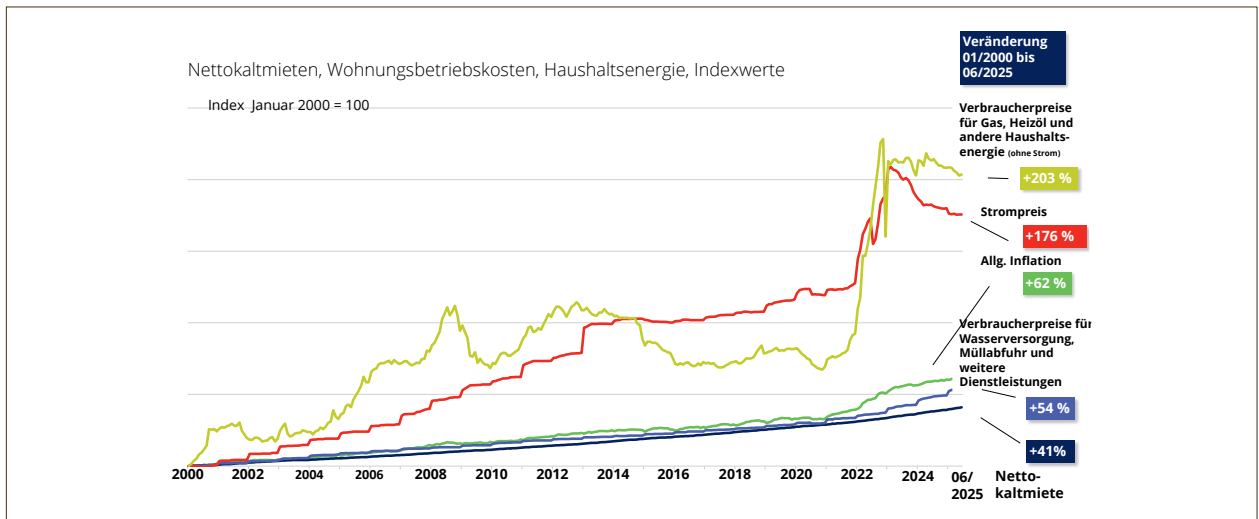
Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung waren bzw. sind die entscheidenden Parameter der Wohnungsnachfrage. Diese muss jedoch auch qualitative Aspekte berücksichtigen, wie etwa

und zukünftigen Neubaunachfrage gibt es zahlreiche, teils unterschiedliche, teils aber auch sehr ähnliche Aussagen vieler Prognostika. Aufgrund der Aktualität und hohen Objektivität soll in diesem Geschäftsbericht auf die zentralen Ergebnisse der aktuellsten Neubaubedarfsprognose des BBSR bis zum Jahr 2030 eingegangen werden.

Deutlich stärker als die moderate Entwicklung der Nettokaltmieten erhöhten sich in den vergangenen Jahren die kalten und warmen Betriebskosten. Daher lag der Anstieg der sogenannten „zweiten Miete“ über den Indexwerten der Kaltmietenentwicklung. Auch wenn der exorbitante Anstieg der Energiepreise infolge des Überfalls Russlands auf die Ukraine bis zum Irankrieg gestoppt war, hatten sie sich bereits auf hohem Niveau eingependelt und sind nach wie vor der größte Preistreiber der Wohnkosten. Seit dem Jahr 2000 stiegen bis Juli 2025 die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie um 203 %, die Stromkosten um 176 %, während die Inflation um 62 % sowie die Nettokaltmieten lediglich um 41 % zulegen.



Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick



Quelle: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026; Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex

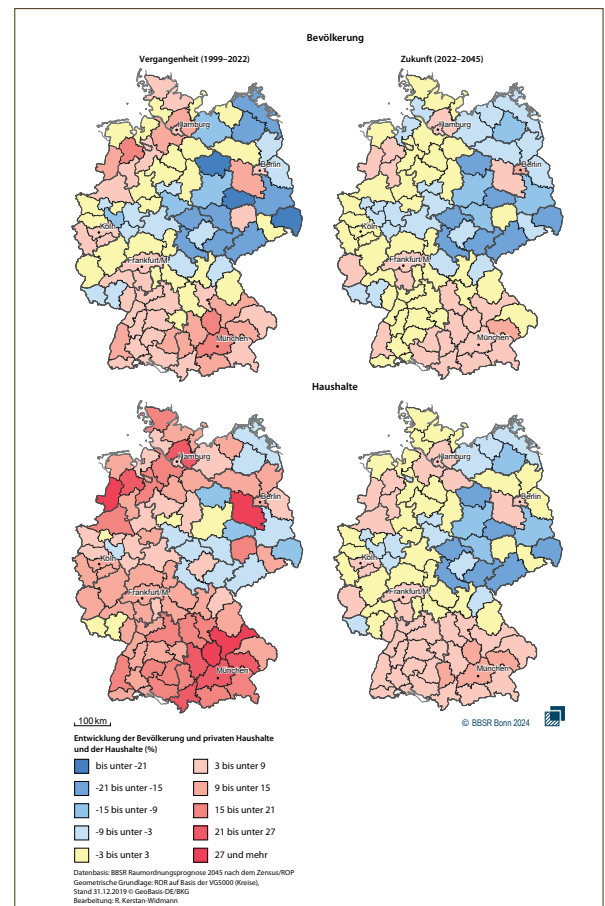
Wohnungsbedarfsprognose bis 2030

Der Schwerpunkt wohnpolitischer Diskussionen war und bleibt die Diskussion über die Quantitäten und Qualitäten der Nachfrage und des Angebots an Wohnraum. Diesbezüglich sind nicht nur für die immobilienwirtschaftlichen Akteure, sondern auch für die politisch Verantwortlichen Kenntnisse über Daten, Fakten, Zahlen und Trends von höchster Bedeutung, um sachkundig agieren und entscheiden zu können.

Einige Ergebnisse der BBSR-Analysen sind sicherlich Teil einer notwendigen Basis pragmatischer Entscheidungen, da sie Bedarfe bis 2030 prognostizieren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass unvorhersehbare Ereignisse die Wohnungsnachfrage erheblich beeinflussen können – etwa krisenhafte geopolitische Entwicklungen mit hohen Zuzugszahlen oder neue allgemeine Rahmenbedingungen, die verändertes Nachfrageverhalten hervorrufen, wie beispielsweise neue Standortpräferenzen infolge mobiler Arbeitsformen.

Zentrale Grundlage für die Wohnungsbedarfsprognose des BBSR sind die Bevölkerungs- und Haushaltzahlen, basierend auf der Fortschreibung bisheriger Annahmen zu zukünftigen Entwicklungen. Wie die folgenden Grafiken zeigen, wird bevölkerungs- und haushaltsbedingt in dynamischen Ballungsregionen die Wohnraumnachfrage mit Engpässen sowie steigenden Preisen und Mieten hoch bleiben. In peripheren bzw. schrumpfenden Regionen wird sie dagegen mit wachsenden Leerständen sinken.

Entwicklung der Bevölkerung in privaten Haushalten und der Haushalte



Quelle: BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2025



Bis zum Jahr 2028 erwartete das BBSR in seiner Prognose aus dem Sommer 2024 lediglich einen moderaten Bevölkerungsanstieg auf 83,6 Mio. Menschen, bis 2045 bei einem durchschnittlichen Zuwachs von etwa 39 Tsd. p. a. auf etwa 85,5 Mio. Menschen. Dies entspräche einem Zuwachs von nur insgesamt 0,9 % gegenüber 2023.

Die insgesamt eher als stagnierend bezeichnete Entwicklung wird sich regional äußerst differenziert darstellen. Die Zuwächse konzentrieren sich auf Großstädte in zentraleren und wirtschaftlich stärkeren Landesteilen Deutschlands und werden überwiegend durch Außenzuwanderung getragen. Trotz des nur geringfügigen Bevölkerungswachstums erwartet das BBSR einen Anstieg der Haushaltszahlen auf etwa 42,6 Mio., begründet durch den Trend der Singularisierung und auch Alterung. Komplementär zur Bevölkerungsentwicklung wird sich die höhere, aber auch eher moderate Veränderung der Haushalte mit den bekannten regionalen Disparitäten fortsetzen.

Inzwischen wurden diese Prognosedaten der Bevölkerungsentwicklung durch das BBSR deutlich

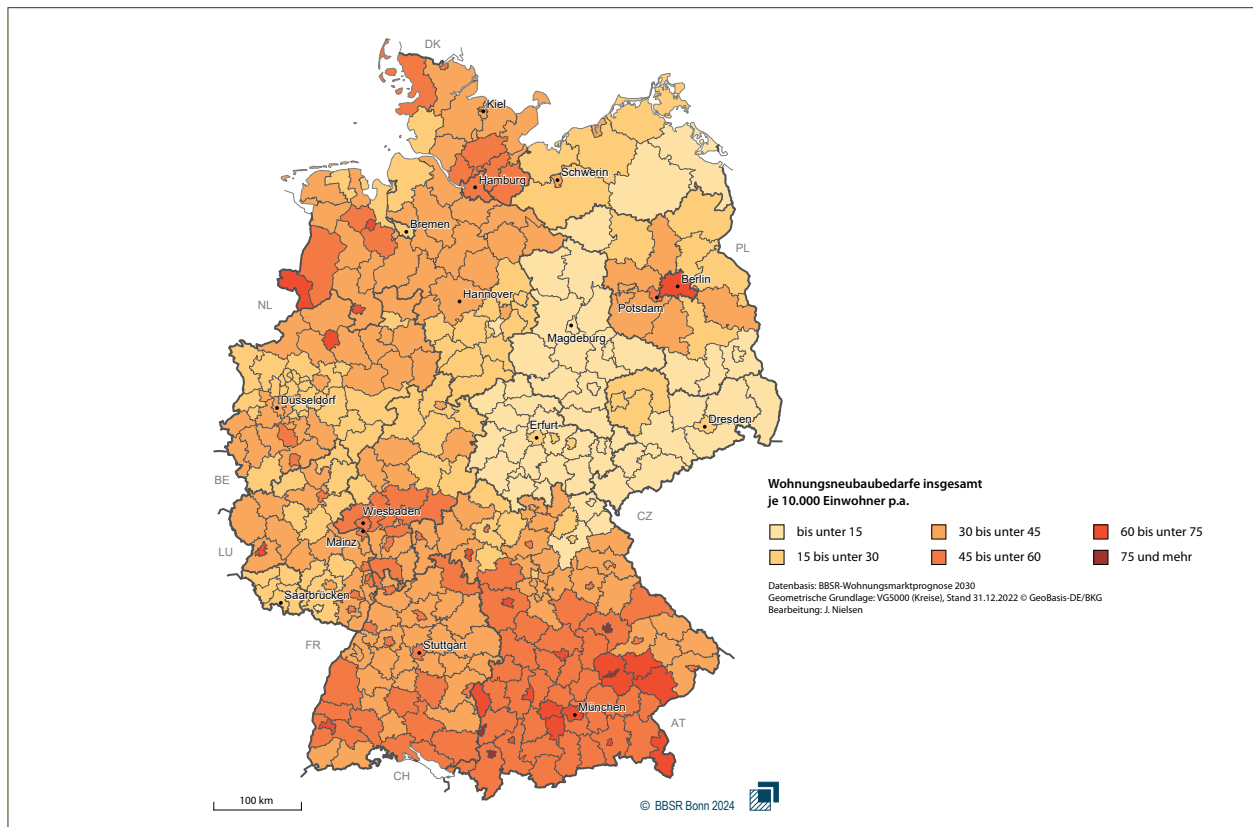
um 2,4 Mio. Menschen nach unten korrigiert. Grundlage waren die belastbaren kleinräumigen Daten des Zensus 2022, auf deren Basis laut der BBSR-Bevölkerungsprognose 2045 lediglich 83,1 Mio. Menschen in Deutschland leben werden. Insofern wird der im Folgenden dargestellte Wohnungsbedarf bis 2030 sehr wahrscheinlich eher geringer ausfallen.

Aus den Annahmen des Sommers 2024 ermittelte das BBSR in seiner jüngst veröffentlichten Prognose einen Wohnungsneubaubedarf bis 2030 von 320 Tsd. Einheiten p. a. bzw. durchschnittlich 38 Wohnungen pro 10 Tsd. Einwohner p. a. bis 2030. Ebenfalls regional differenziert werden davon 220 Tsd. Einheiten bzw. 70 % im Geschosswohnungsbau zugeordnet.

Im Verhältnis zur Einwohnerzahl wurden 2023 jährlich nur etwa 35 Einheiten pro 10 Tsd. Einwohner fertiggestellt, die höchsten Bedarfe zeigen sich mit Blick auf die Jahre 2023 bis 2030 mit 45 Wohnungen je 10 Tsd. Einwohner p. a. in den kreisfreien Großstädten.

Wohnungsneubaubedarfe für Deutschland

(p. a., 2023 bis 2030)



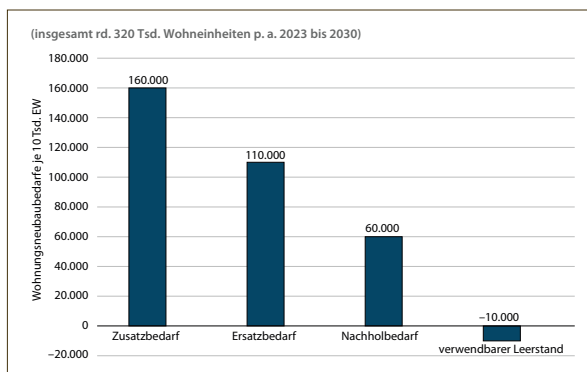
Quelle: BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2025



Die vom BBSR prognostizierten 320 Tsd. Neubaubedarfe werden durch vier Komponenten bestimmt:

Zentraler Pfeiler ist der demografische Zusatzbedarf, welcher im Wesentlichen durch den moderaten Bevölkerungsanstieg, die Zunahme kleinerer Haushalte um 1,4 % auf insgesamt etwa 42,6 Mio. Haushalte im Jahr 2030 sowie die veränderte Wohnflächeninanspruchnahme determiniert wird. Dabei wird allerdings mit Blick auf die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt zukünftig eine deutlich weniger dynamische Pro-Kopf-Wohnflächenzunahme unterstellt. Unter diesen Prämissen wird ein demografischer Zusatzbedarf in Höhe von 160 Tsd. Einheiten erwartet. Auf Basis langjähriger Erfahrung ist ein jährlicher Ersatzbedarf von etwa 110 Tsd. Wohnungen aufgrund des Ablaufs des Lebenszyklus von Altimmobilen hinzuzurechnen. Ebenso ein jährlicher Nachholbedarf von etwa 60 Tsd. Einheiten, um die sich aus der Vergangenheit zwischen Bautätigkeit und Bevölkerungsentwicklung ergebende Lücke von 35 Tsd. Wohnungen p. a. auszugleichen und bundesweit eine Fluktuationsreserve von 2,5 % zu erzielen. Unter Berücksichtigung des rechnerisch kurzfristig bezugsfähigen Leerstandes reduzieren sich laut BBSR die Bedarfszahlen um etwa 10 Tsd. Wohneinheiten p. a.

Größenordnungen der Komponenten der Wohnungsbedarfsprognose



Quelle: BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2025

Auch wenn es Charakter von Prognosen ist, die zukünftige Realität nicht genau abzubilden, so liefern sie dennoch Hinweise auf wahrscheinliche Entwicklungen. Angesichts sich wandelnder demografischer Rahmenbedingungen erwartet das BBSR für 2031 bis 2045 einen sukzessiven Rückgang des genannten Zusatz- und Ersatzbedarfs auf rund 190 Tsd. Wohneinheiten jährlich.

Unabhängig von der Eintrittswahrscheinlichkeit dieser Prognose ist es eindeutig, dass die knapp 252 Tsd. Fertigstellungen im Jahr 2024, nur noch rund 235 Tsd. Einheiten 2025 und die vom IW Köln bis 2026 erwarteten 215 Tsd. Fertigstellungen signifikant unter dem Bedarf liegen.

Allerdings bestätigt sich die seit Jahren entwickelnde regionale Spaltung, unter anderem durch eine aktuelle Analyse von ImmoScout24, welche sich an den Disparitäten von Angebot und Nachfrage orientiert. Die viel diskutierte Wohnungskrise betrifft demnach vor allem die großen Städte und deren Umland. Laut ImmoScout24 sind weite Teile Deutschlands gar nicht betroffen, nur in 5 % der Städte und Landkreise ist die Situation sehr angespannt, und es ist sicherlich wenig überraschend, dass die Metropolen Hamburg, Berlin, Frankfurt, Köln und München dazugehören.

Alles in allem konstatiert ImmoScout24, dass „nur in 5 % der untersuchten Regionen das Verhältnis von Nachfrage und Angebot sehr angespannt ist“. Über die Hälfte aller deutschen Städte und Kreise (55 %) wiesen entweder eine ausgewogene Nachfrage oder sogar ein Überangebot auf. 127 Kreise und Städte hätten sogar einen solchen Angebotsüberhang.

Insgesamt wird für Deutschland – nicht nur durch das IW Köln – ein Wachstum der Anzahl der Haushalte bis mindestens 2040 prognostiziert, wie etwa das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) Köln vorhersagt. Komplementär zum Trend zur Urbanisierung in Megametropolen, wie jüngst in einem Bericht der Vereinten Nationen festgehalten, weltweit als unaufhaltsam angesehen wird, ist zu erwarten, dass auch in Deutschland die Ballungszentren immer größer werden. Auch wenn die prognostizierte Entwicklung fluide ist und bleibt, wird sich die regional sehr differenzierte Wohnungsmarktnachfrage höchstwahrscheinlich bestätigen.

Zu diesem Ergebnis kommt auch das Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft, wobei die insgesamt prognostizierten Bedarfsquantitäten unter dem Niveau des BBSR liegen. Laut ZIA dürfte aufgrund der erwarteten Bevölkerungsabnahme der Wohnungsbedarf künftig bundesweit kontinuierlich zurückgehen. Für den Zeitraum 2026 bis 2040 wurde – auf Basis des Zensus 2022 und der Bevölkerungsprognose des IW – ein jährlicher Bedarf von 257,4 Tsd. Wohneinheiten ermittelt.



Sollten die Bevölkerungsprognosen wegen niedrigerer Zuwanderung noch geringer ausfallen, könnte der Bedarf entsprechend niedriger liegen. Allerdings mussten in den vergangenen Jahren die Bedarfsberechnungen auf Grundlage demografischer Prognosen häufig nach oben korrigiert werden. Zusätzliche Unsicherheiten bestehen beim Wohnflächenkonsum pro Kopf.

Ob Bedarfe tatsächlich als marktwirksame Nachfrage auftreten, hängt stark von Baukosten, Immobilienpreisen, Mietniveau, Finanzierungskonditionen und der regionalen Angebotsverfügbarkeit ab. Steigen Zinsen oder Herstellungskosten, fällt die am Markt realisierte Nachfrage entsprechend geringer aus, obwohl das zugrunde liegende Bedarfspotenzial unverändert bleibt.

Die aktuellen ersten Ergebnisse der neuen Leerstandsprognose von empirica bis 2045 prognostizieren sogar, dass gegen Ende dieses Jahrzehntes der Leerstand von Wohnraum zu einem größeren Problem in Deutschland werden könnte. Obwohl gegenwärtig öffentlich ausschließlich über den Mangel an Wohnungen debattiert werde, könne sich dieses von etwa 2028 an ändern. Aus aktuell bundesweit rund 1,7 Mio. leer stehenden Wohnungen könnten sich Leerstandsprobleme mit regionalen Quoten von 10 bis 20 % entwickeln. Anders als in solchen Schrumpfreionen wurden die überwiegenden Gebiete Nordrhein-Westfalens mit einer Leerstandsquote um die 5 % als entspannter Markt bewertet.

Jährlicher Wohnungsbedarf bis 2040

	Wohnungsbedarfe pro Jahr 2021 – 2025		Wohnungsbedarfe pro Jahr 2026 – 2040	
	Durchschnitt	pro 1.000 EW	Durchschnitt	pro 1.000 EW
demografiebedingter Bedarf	323.800	3,9	208.600	2,5
Ersatzbedarf	48.800	0,6	48.800	0,6
Deutschland insgesamt	372.600	4,5	257.400	3,1
davon in ...				
A-Städten (n=7)	72.200	6,7	48.900	4,9
kreisfreien Großstädten ohne A-Städte (n=63)	80.300	4,9	48.600	2,9
sonstigen Kreisen (n=330)	220.100	3,8	159.900	2,8

Quelle: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2026 des Rates der Immobilienweisen; Institut der deutschen Wirtschaft

Laut ZIA-Gutachten betrug der jährliche Wohnungsbedarf im Zeitraum 2021 bis 2025 372,6 Tsd. Wohnungen. Er setzte sich aus einem demografiebedingten Bedarf von 323,8 Tsd. Wohnungen sowie einem Ersatzbedarf von 48,8 Tsd. Wohnungen zusammen. Ein großer Teil dieses Bedarfs konzentrierte sich mit 72,2 Tsd. Wohneinheiten pro Jahr auf die sieben A-Städte. Bezogen auf 1.000 Einwohner und Jahr lag der Wohnungsbedarf in den A-Städten bundesweit über dem Durchschnitt. Auch zukünftig wird ein nach wie vor hoher Wachstumsdruck für Oberzentren und Metropolregionen prognostiziert entgegen der Entwicklung in zahlreichen strukturschwächeren Kreisen und auch Städten. Insofern deckt sich die ZIA-Aussage hinsichtlich großer regionaler Unterschiede mit der BBSR-Prognose.



Mietenentwicklung

Hinsichtlich der Beurteilung der allgemeinen Marktdynamik ist die Spreizung zwischen Neu-, Wiedervermietungs- und Bestandsmieten von zentraler Bedeutung. Insbesondere die Steigerung der kalten und warmen Betriebskosten hat nach wie vor einen erheblichen Einfluss auf die Wohnkostenbelastung der Gesamtbevölkerung. Laut Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft stieg der Verbraucherpreisindex für Nettokaltmieten im Jahr 2025 um 2,1 % und für Nettokaltmieten und Wohnungsnebenkosten um 2,4 % gegenüber dem Vorjahr.

Die Neuvertragsmieten stiegen nach Berechnung vom BBSR und IW auf Basis des regionalen Preisindex 2023 um 5,8 % und 2024 um 5 %. Laut IW-Wohnindex stiegen im vierten Quartal 2025 die Angebotsmieten bundesweit um +4,1 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

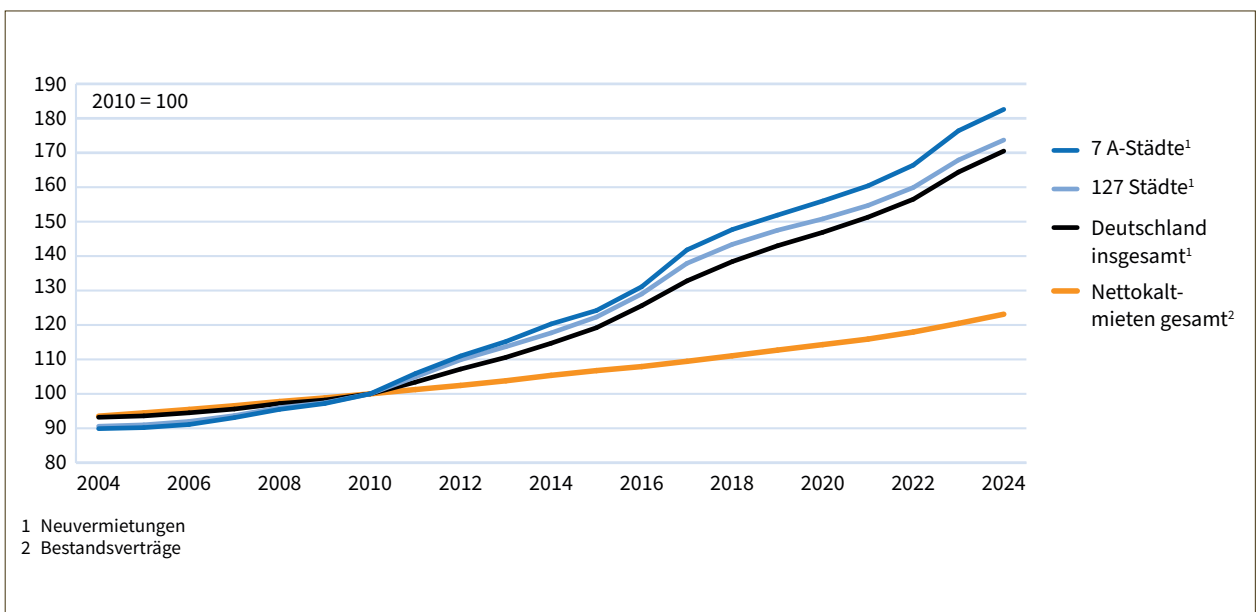
Nicht geändert hat sich das Auseinanderlaufen von Bestands- und Neuvertragsmieten. Regulierte Bestandsmieten steigen langsamer, während Preisadjustierungen im Mietmarkt stärker bei Wiedervermietungen sichtbar werden. In den A-Städten hat sich der Mietauftrieb im Jahr 2025 ab-

geschwächt, allerdings mit einigen Ausnahmen. Dem Gesamtmuster folgend, stiegen die Mieten in Städten wie z. B. Berlin (+0,7 %) oder Frankfurt am Main (+2,1 %) nicht mehr so stark. Insgesamt bleibt das Mietniveau in München mit 22,62 €/m² weiter mit Abstand am höchsten.

Insgesamt betrachtet hat sich auch im aktuellen Berichtsjahr an den Grundtendenzen nahezu nichts geändert. Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Inflation stagnierte die reale Mietenentwicklung sowohl 2024 als auch 2025 weitgehend. Nach wie vor zeigte sich eine deutliche regionale Divergenz in der Mietenentwicklung. In den sieben A-Städten Deutschlands dokumentierten die Mietanstiege die dort angespannte Wohnungsmarktsituation. In Süd- und Westdeutschland bewegte sich der Anstieg in etwa in Höhe der allgemeinen Inflationsrate, im Osten lag der Anstieg der Nettokaltmieten unter dem Bundesdurchschnitt.

Seit 2011 haben sich die Entwicklung der Neuvertragsmieten (durchschnittlich 3,9 % p. a.) und der Nettokaltmieten (durchschnittlich 1,5 % p. a.) voneinander entkoppelt. Auch 2024 und 2025 setzt sich diese Dynamik fort – ebenso hinsichtlich der Veränderung der Neuvertrags- und Bestandsmieten.

Mietpreisentwicklung für Wohnraum in Deutschland 2004 – 2024



Quelle: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2026 des Rates der Immobilienweisen; Institut der deutschen Wirtschaft



Die unterschiedliche Dynamik in der Entwicklung von Bestands- und Neuvertragsmieten ist zum Großteil regulierungsbedingt und kann Lock-in-Effekte verstärken. Dadurch dass Bestandsmieten weniger stark steigen, bleibt das Wohnen im bestehenden Vertrag ökonomisch attraktiver, selbst wenn die Wohnung nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen entspricht.

Gleichzeitig spiegelt der natürlich auch stärkere Anstieg der Neuvertragsmieten einen strukturellen Nachfrageüberhang wider, der durch Faktoren wie Singularisierung von Haushalten, Binnenwanderung in urbane Räume sowie eine angebotsseitige Begrenzung durch langwierige Genehmigungsverfahren, hohe regulatorische Anforderungen, Kostenexplosionen verstärkt wurde.

Bei der Betrachtung der absoluten Mietpreinsniveaus muss allerdings berücksichtigt werden, dass in den vergangenen Jahren nicht nur die Mieten, sondern auch die Haushaltseinkommen gestiegen sind. Zwar hat sich das Wohnen zur Miete insgesamt verteuert, doch die ebenso gestiegenen Einkommen konnten die Mietteuerung für viele Haushalte teilweise abfedern. Die Mietbelastungsquote hat sich 2025 leicht erhöht, die Dynamik fiel jedoch leicht schwächer als im Vorjahreszeitraum aus.

Aufgrund einer etwas schwächeren Mietdynamik wird davon ausgegangen, dass die steigenden Einkommen die Belastungsquote stabilisieren bzw. verringern. Bei Haushalten mit niedrigem Einkommen und daraus resultierend geringem verfügbarem Haushaltseinkommen wird die Situation jedoch weiter von (zu) hohen Mietbelastungsquoten geprägt sein.

Diese Entwicklungen machen nach wie vor den zentralen Zielkonflikt am Wohnungsmarkt sehr deutlich: Einerseits soll bezahlbares Wohnen erhalten bzw. neu realisiert werden, andererseits zwingt die Notwendigkeit, Wohnungsbauinvestitionen wirtschaftlich darstellen zu müssen, geradezu zu Mietsteigerungen – insbesondere in der Neuvermietung. Dennoch blieb auch im Jahr 2024 die Wohnkostenbelastung der deutschen Gesamtbevölkerung konstant: Durchschnittlich mussten gemäß dem Frühjahrsgutachten die Haushalte etwa 25 % ihres verfügbaren Nettoeinkommens fürs Wohnen ausgeben.

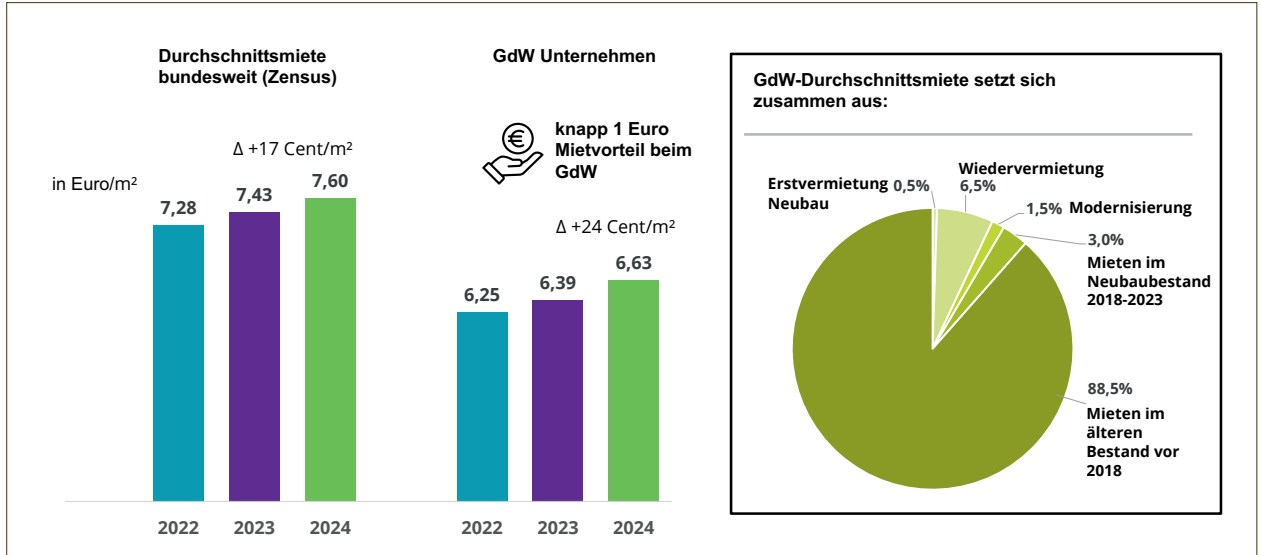
Laut den Zahlen und Analysen der GdW Jahrestatistik lagen die Neu- und Wiedervermietungs-mieten der im GdW organisierten sozial orientierten Wohnungsunternehmen 2024 rund 26 % unter den deutschlandweit veröffentlichten Mieten aus Inseraten und Onlineportalen.

Finanzielle Belastungen durch Bruttokaltmiete und durch warme Nebenkosten bei Mietenden im Jahr 2022

Monatliches Haushaltseinkommen	Hauptmieterhaushalte	Belastungsquote durch Bruttokaltmiete	Belastungsquote durch warme Nebenkosten
in Euro	in 1.100	in %	in %
unter 1.000	2.189	55,6	10,2
1.000 bis 1.500	2.861	36,4	5,4
1.500 bis 2.000	3.273	28,9	4,2
2.000 bis 3.000	5.139	23,8	3,3
3.000 bis 4.500	3.967	19,3	2,5
4.500 bis 6.000	1.563	16,3	1,9
6.000 und mehr	1.005	13,5	1,4
Insgesamt	19.997	27,9	4,1

Datenbasis: BBSR-Sonderauswertung des Mikrozensus 2022, Hauptmieterhaushalte in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime) © BBSR Bonn 2025

Mietentwicklung im Bestand bundesweit 2024
im Vergleich zu den Unternehmen des GdW



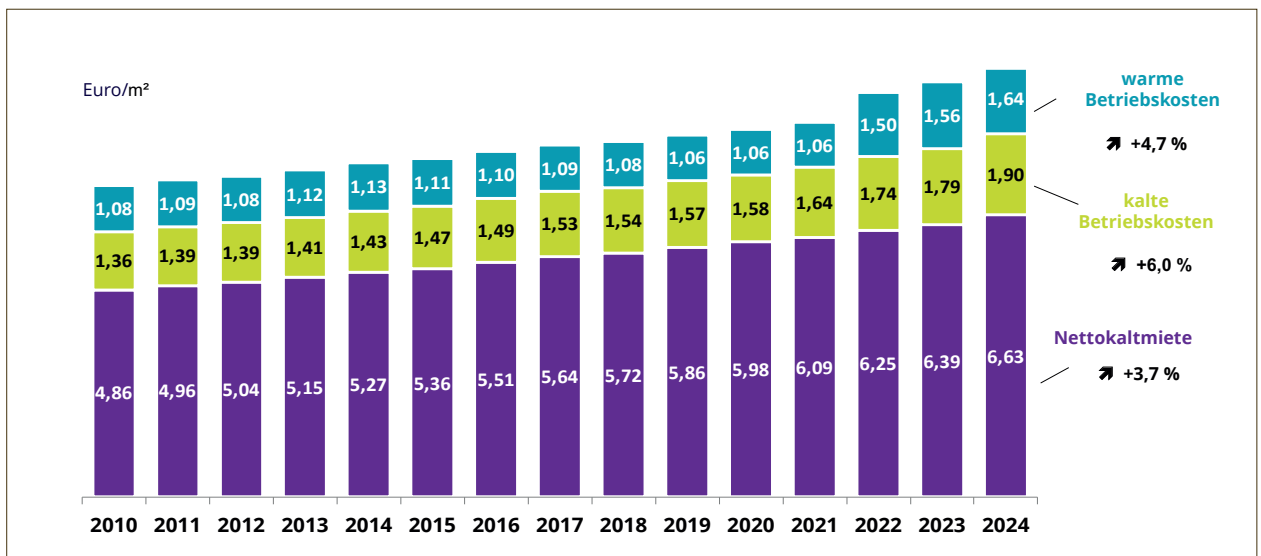
Quelle: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025; Statistisches Bundesamt Zensus 2022 sowie Fortschreibung mit der Mietentwicklung aus dem VPI, GdW-Jahresstatistik.

Je nach Region und Wohnungssegment differieren diese Unterschiede; im Durchschnitt sparen Mieter einer 70-m²-Wohnung eines GdW-Unternehmens jährlich etwa 815 € gegenüber dem Durchschnitt aller Mieterhaushalte.

Von 2000 bis 2021 lagen die Steigerungsraten der Bestandsmieten zwischen 1,1 % und 1,5 %. Erst im Jahr 2024 glichen sich die Dynamiken der Miet- und Inflationsentwicklung mit etwa 2,2 % an.

In der langfristigen Betrachtung ist festzustellen, dass die Bestandsmieten in den vergangenen 25 Jahren inflationsbereinigt im bundesweiten Durchschnitt sogar gesunken sind.

Nettokaltmiete und Vorauszahlungen für warme und kalte Betriebskosten bei Unternehmen im GdW 2010 – 2024

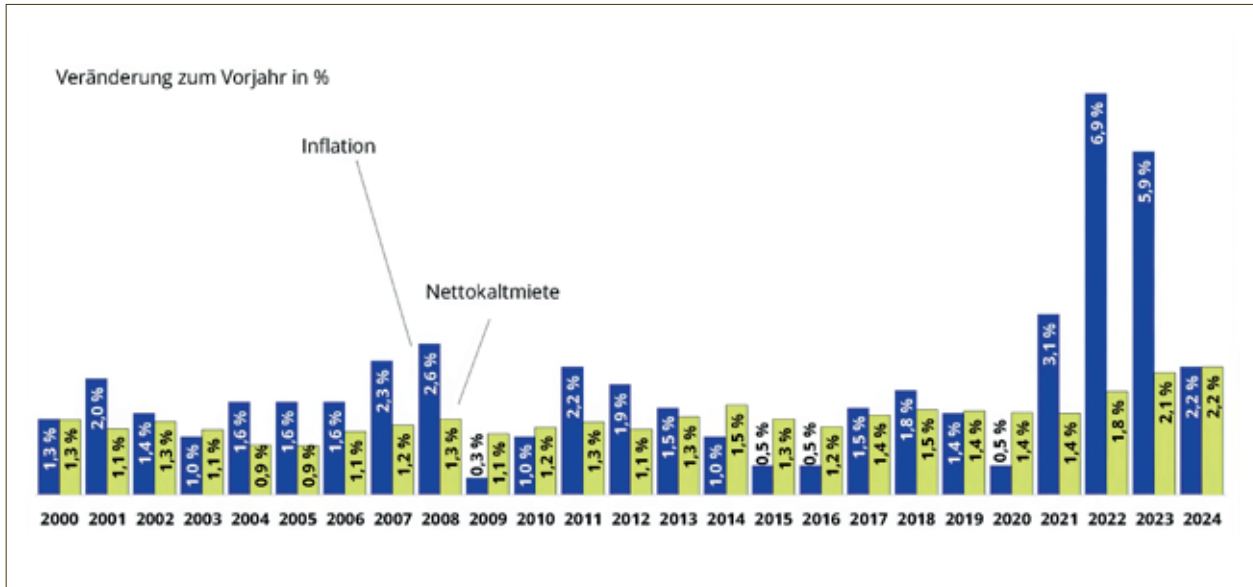


Quelle: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025; GdW-Jahrestatistik



Entwicklung der Bestandsmieten in Deutschland 2000 – 2024

im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten, Verbraucherpreisindex



Quelle: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026; Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex, Jahresdurchschnitt

Da es – abgesehen vom Zensus 2022 – keine flächendeckende Statistik gibt, wird zur Ermittlung der Wiedervermietungs- und Erstvermietungsmieten auf die BBSR Berechnungen bzw. die Datenbank der IDN ImmoDaten GmbH zurückgegriffen. Danach lagen die Erst- und Wiedervermietungsmieten in Mehrfamilienhäusern der GdW Unternehmen mit durchschnittlich 8,06 €/m² um 26 % unter vergleichbaren, auf Online-Vermietungsplattformen inserierten Mieten mit durchschnittlich 10,29 €/m².

Bei Erstvermietungsmieten im Neubau wurde 2024 mit einer Nettokaltmiete von etwa 11,80 €/m² das Bestandsmietenniveau deutlich übertroffen; im bundesweiten Vergleich waren diese Werte jedoch weiterhin moderat. Gerade in den 14 größten Städten Deutschlands ist – außer in Essen und Duisburg – der Unterschied zwischen den Mieten der Onlineplattformen und den Mieten der sozial orientierten GdW-Unternehmen zum Teil eklatant.

Erst- und Wiedervermietungsmieten 2024

14 größte Städte Deutschlands, Onlineportale und GdW-Neuvermietungen im Vergleich

	Online Portale Euro/m ²	GdW Euro/m ²	Differenz in %
Berlin	17,64	9,40	-47%
München	21,88	12,89	-41%
Hamburg	14,64	9,53	-35%
Köln	14,15	10,48	-26%
Frankfurt am Main	16,19	12,08	-25%
Stuttgart	15,40	11,56	-25%
Düsseldorf	12,99	10,43	-20%
Leipzig	9,66	7,70	-20%
Dortmund	9,27	8,06	-13%
Essen	8,67	8,12	-6%
Bremen	10,68	8,08	-24%
Dresden	8,68	7,60	-12%
Nürnberg	11,60	10,43	-10%
Duisburg	7,64	7,54	-1%

Quelle: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026



Abschließend soll zur Versachlichung der teilweise sehr aufgeheizten Mietendiskussion kurz auf die statistischen Messwerte sowie die kalkulatorische Miete eingegangen werden.

Die Datenquelle in Zeitungen und auf Internetplattformen inserierter Wohnungsangebote erfasst nur einen Teil insgesamt offerierter Wohnungen. Ein sehr erheblicher – insbesondere preisgünstiger – Wohnungs- bzw. Angebotsbestand wird nicht berücksichtigt. Ein bedeutender Anteil an Wohnungen wird über Wartelisten, eigene Unternehmensplattformen bzw. direkte Kundenansprache vermittelt. Diese – so wie auch der größte Anteil der GdW-Wohnungen – werden nicht über Internet- oder Onlineportale inseriert und fließen somit auch nicht in die vom BBSR verwendete Datenbank mit ein. Daher sind die in der Öffentlichkeit publizierten und diskutierten „Internet-Angebotsmieten“ keineswegs objektiv repräsentativ. Ein großer Teil der Mietdatenbank preisgünstiger Wohnungen fehlt in der allgemein gültig als „Angebots- und Neubaumieten“ titulierten Datensammlung. Sie ist schlichtweg nicht repräsentativ und führt häufig zu Bewertungen und Schlussfolgerungen, die nicht die Realität der regionalen Wohnungsmärkte widerspiegeln.

In der Mietendiskussion wird nach wie vor häufig außer Betracht gelassen, dass die kontinuierlich gestiegenen Anforderungen an den Wohnungsbau die Kosten haben explodieren lassen. Trotz aller Bemühungen zu Kostensenkungen sprechen die Konsequenzen der Transformation und Klimaneutralität der Wohnungsbestände eher für weitere kostenintensive Auswirkungen auf die Neubau- und Sanierungskosten.

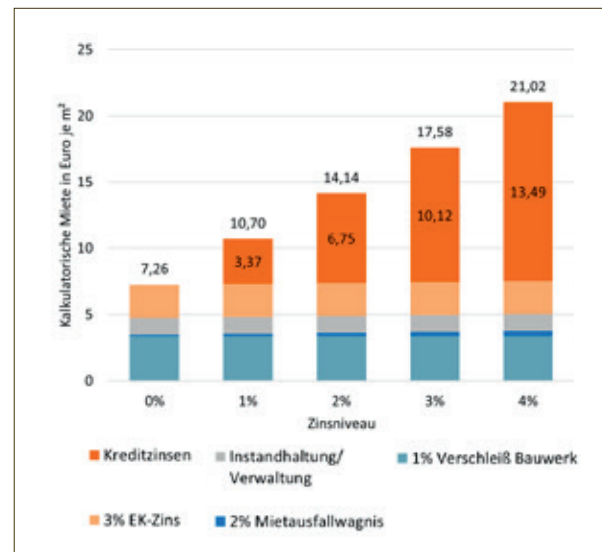
Insofern gehört es auch zur Ehrlichkeit, auf die kalkulatorische Miete zu schauen, die in Anbetracht der gegebenen Bau-, Wohn- und Finanzierungskosten zu berechnen wäre, um eine Investition in den Mietwohnungsbau wirtschaftlich darzustellen.

Einer Beispielrechnung der empirica AG liegen folgende Prämissen zugrunde:

Baukosten 4.000 €/m², 1 % Abschreibung, Bodenpreis 0,75 Tsd. €/m², 10 % Nebenkosten, 1,25 €/m² Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, 2 % Mietausfallwagnis, 20 % Eigenkapital.

Die Berechnung unterstellt sogar unrealistischerweise, dass der Investor keinen Gewinn erzielt; zusätzlich ist der Parameter der angenommenen Baukosten aktuell wohl eher als zu positiv zu bewerten.

Komponenten der kalkulatorischen Miete



Quelle: empirica Wohnungsmarktbericht 2026

Im Ergebnis liegt die kalkulatorische Miete zwischen 7,26 € und 21,02 € pro Quadratmeter. Trotz der definitiv recht deutlich zu gering angenommenen Baukosten liegt beim aktuellen Zinsniveau von etwa 3,6 % das Ergebnis der empirica-Berechnung bei rund 20 €/m² in den Großstädten bzw. 18 €/m² in den mittleren Städten Westdeutschlands.

Auch wenn durch zinsverbilligte Darlehen, beispielsweise der KfW mit entsprechenden Auflagen, bzw. eine Senkung der Wohnungsbauzinsen die kalkulatorischen Kosten sinken könnten, so sollte doch klar sein, dass die aktuellen Neubaumieten im frei finanzierten Wohnungsbau nicht die Ursache einer Renditemaximierung sind und auch keine kurzfristige Preisübertreibung darstellen. Allein der exorbitante Anstieg der kumulierten Erstellungskosten ist der Grund dafür, dass die Wirtschaftlichkeitsschwelle immer weiter nach oben verschoben wurde und zwangsläufig die Mietentwicklung getrieben hat.

Mietpreislimitierung

Wie noch im Kapitel 8 geschildert wird, müssen politische Maßnahmen wie der „Gebäudetyp E“ oder der „Bau-Turbo“ in der Umsetzung erst einmal beweisen, dass bzw. ob sie tatsächlich zu Entlastungen führen. Bisher rechnet kaum ein Experte damit, dass die dringend notwendigen preis- und kostensenkenden Erleichterungen im Neubau umgesetzt werden können. Dies ist jedoch die erste Voraussetzung dafür, dass überhaupt bezahlbarer Wohnraum entstehen kann.

Bundesweit publiziert, sehen sich stattdessen gegenwärtig Mieter, Politik und Mieterbund mit der Aussage konfrontiert, dass angesichts der enormen Planungs- und Baukosten Neubau unter einer Quadratmetermiete von 20 € nicht wirtschaftlich darstellbar ist.

In Kombination unsozialer, überhöhter Wuchermieten, einzelner verantwortungsloser Vermieter, die sich nicht an Recht und Fairness halten, wundert es nicht, dass das Thema der Mietpreisregulierung immer wieder neue Brisanz erfährt. Das ist völlig erklärlich und legitim, wobei explizit darauf hingewiesen werden soll, dass sich die allermeisten Vermieter dem Gesetz entsprechend verhalten. Es gibt unbestritten immer wieder schwarze Schafe, die dann leider stark das Bild der gesamten Branche prägen.

Politik und Interessenvertretung sollten ihre Maßnahmen jedoch nicht an Missbrauchsfällen oder Extrembeispielen ausrichten. Auch die zitierten Neuvertragsmieten, die auf Immobilienportalen inseriert werden, können nur sehr bedingt als Beleg für rasante Mietsteigerungen herhalten. Sie bilden nur einen kleinen Teil des Marktes ab und sind weit von dem entfernt, was im Bestand gezahlt wird bzw. außerhalb der Portale gehandelt und verlangt wird. Zu der Frage der Mietenregulierung, insbesondere bezüglich der Mietpreisbremse, gibt es nach wie vor nicht einmal den Hauch eines Konsenses.

Auf der einen Seite des „Bremsen-Konfliktes“ stehen Mietervertreter, die mit dem Hinweis auf die völlige Überlastung der Mieterhaushalte ein „Bremsen-Aus“ im Jahr 2029 kategorisch ablehnen. Die Maximalposition des Deutschen Mieterbundes lautet: Mietpreisbremse auf jeden Fall behalten, entfristen und aufgrund vielfältiger Verstöße sogar verschärfen. Die Regulierung von Mieten sei historisch ein Instrument, um sozia-

le Ungleichheit zu senken, und könne dies auch heute noch bewirken. Allerdings wird von einigen Pragmatikern zumindest eingeräumt, dass es im Zeitverlauf aber auch zu unerwünschten Nebenwirkungen gekommen sei. Die Qualität des Wohnungsbestands sinke, Anreize für den Neubau gingen verloren. Ein weiteres Problem seien Schlupflöcher, die ein Umgehen der Regulierung erlaubte.

Auf der anderen Seite stehen Interessenvertretungen der Immobilienwirtschaft und Investoren in einer Linie mit Wohnungsmarktexperten von Instituten und Forschungsstätten wie empirica, dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) oder der IREBS. Sie alle machen die Bremse, die für den Neubau keine Gültigkeit hat, vor allem für eine „völlige Verzerrung“ des Bestandsmietenniveaus verantwortlich.

Die Erfordernisse starker sozialer Planken im Mietrecht werden nicht infrage gestellt, die Kritik an der immer strengeren und komplexen mietrechtlichen Regulierung richtet sich gegen die verfehlte soziale Steuerungswirkung. Die Mietpreisbremse sei am Ende sozial blind. Mangels Zielgenauigkeit verfehle sie ihre Wirksamkeit, weil letztlich jeder – sowohl der Wohlhabende als auch die Geringverdienenden – in gleicher Form von ihr profitierte. Insofern werde im Vorfeld nicht identifiziert, wer tatsächlich sozialen Schutz benötige.

Insgesamt muss konstatiert werden, dass der massive Eingriff in das Eigentum durch den Mietendeckel unverhältnismäßig war und das Problem fehlenden Wohnraumes in den Metropolregionen nicht gelöst hat. Dort, wo die Regulierungsschraube zu stark angezogen wurde, sank das Angebot an verfügbaren Wohnungen. In Berlin ist das Angebot um bis zu 60 % zurückgegangen. Der Markt hat sich bis heute nicht davon erholt.

Die keinesfalls positiven Auswirkungen der Mietpreisbremse führten bisher nicht zur Beendigung des gesellschaftlich-politischen Streits zwischen Sozialverbänden, Juristen, Wissenschaftlern, Politikern und immobilienwirtschaftlichen Interessenvertretern. Da es nachweislich nicht zu einer Vermehrung des Wohnraumangebots gekommen ist, wird zunehmend für die Abschaffung der „regulären Bremse“ geworben, um die Attraktivität von Immobilieninvestitionen zu erhöhen. Stattdessen sollte geprüft werden, ob partiell Mieten im nicht sozialen Bestand unter Umständen zur Subventionierung des Sektors genutzt werden könnten.



Auch für eine Überprüfung bzw. Weiterentwicklung des Mietrechts plädieren Immobilienexperten, wie auch Rolf Buch, bis 2025 Vorstandsvorsitzender der Vonovia. In die Diskussion wird eingebracht, dass professionelle Vermieter einen Teil der frei finanzierten Wohnungen in angespannten Märkten für Personen mit Wohnberechtigungsschein freistellen und dafür den übrigen Bestand ohne Mietpreisbremse vermieten dürfen.

Der entscheidende Anknüpfungspunkt für mietrechtliche Regulatorik sollte die tatsächliche Einkommenssituation der Menschen sein. Dies betrifft neben der Mietpreisbremse auch die Fehlbelegungsabgabe. Sie ist eine Zahlung, die Mieter von Sozialwohnungen leisten müssen/sollen, wenn ihr Einkommen über eine bestimmte Grenze gestiegen ist und sie eigentlich nicht mehr berechtigt wären, die Wohnung aber dennoch weiter bewohnen dürfen. Die Fehlbelegungsabgabe ist seit 1985 Ländersache, wurde in Nordrhein-Westfalen abgeschafft und wird aktuell wieder stärker diskutiert bzw. auch gefordert.

Immer wieder wird vorgeschlagen, dieses Instrument zu revitalisieren. Allerdings scheint der politische Wille, eine solche Abgabe (wieder) durchzusetzen und in Kombination höhere Mieten zu verlangen, nicht mehrheitsfähig. Andererseits ist der administrative Verwaltungsaufwand nicht zu unterschätzen. Zudem birgt das Instrument sozialen Sprengstoff aufgrund der Gefahr von möglichen Segregationstendenzen. Besserverdienende tragen auch zur Stabilisierung der Wohnquartiere bei. Sollten diese aufgrund der Fehlbelegungsabgabe ausziehen, so könnte das sozialen Schief lagen und/oder einer Ghettoisierung von Stadtvierteln Vorschub leisten.

Beide Regulierungen zeigen, dass es – bei aller guter Absicht – notwendig ist, die Zielgenauigkeit ständig zu evaluieren. Die Politik sollte sich nicht von den Marktgesetzen entkoppeln und unverhältnismäßige Markteingriffe forcieren. Die Realität hat sehr deutlich gezeigt, dass hierdurch keine neuen Wohnungen entstehen und solche Eingriffe somit insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten keine Lösung darstellen.



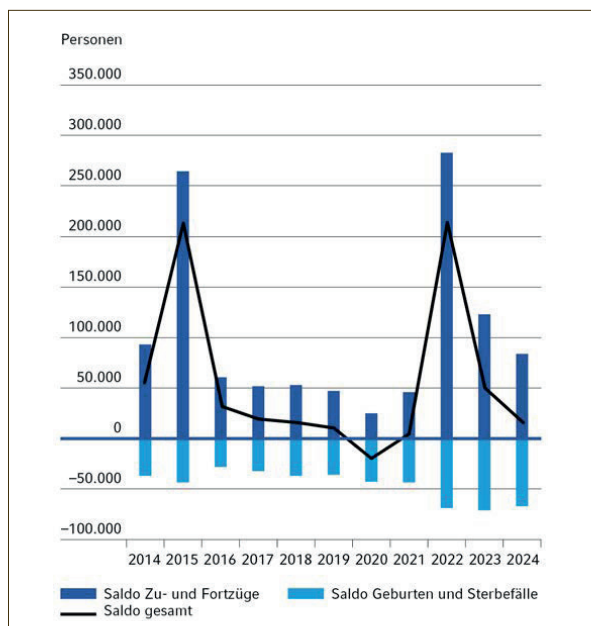
SEIT 2025
Digitale Wohnungs-
abnahme

3. WOHNUNGSMARKT NRW

Aufgrund der neuen Zensusergebnisse wurde die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland negativer und vorsichtiger eingeschätzt, als es entsprechend den Kennzahlen der vergangenen drei Jahre zunächst erwartet worden war. Auch der Mikrozensus und die IT.NRW-Fortschreibungen wurden mit zum Teil revidierenden Ergebnissen angepasst. Entsprechend der quantitativen Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltzahlen blieb es beim grundsätzlichen Trend der regional sehr differenzierten Entwicklung der NRW-Wohnungsmärkte.

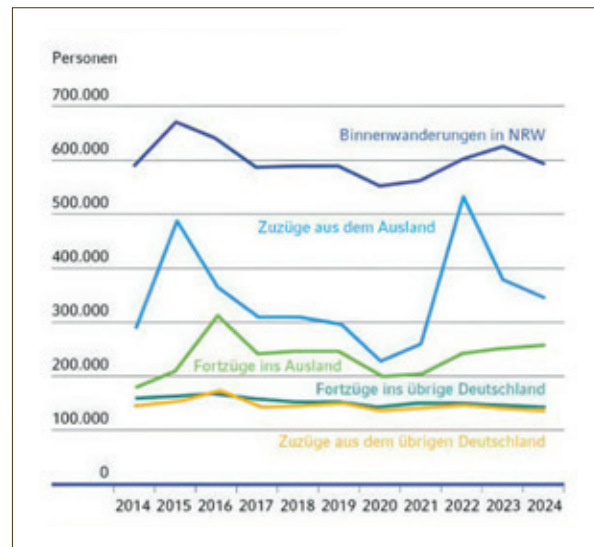
Entsprechend der Bevölkerungsstatistik von IT.NRW betrug der Bevölkerungsstand Ende 2024 bei einem nur noch marginalen Zuwachs von 17 Tsd. Personen (0,1 %) etwa 18 Mio. Personen. Der Wanderungssaldo – die Differenz aus den Zu- und Fortzügen – fiel 2024 mit einem Nettogewinn von 83,9 Tsd. Personen vergleichsweise niedrig aus und konnte die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung mit – 67,7 Tsd. Personen nur noch knapp ausgleichen. Gründe waren die alternde Bevölkerung, sinkende Geburtenraten sowie der deutlich abgeschwächte Flüchtlingszuwachs aus der Ukraine.

Bevölkerungsveränderung nach Komponenten



Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW 2025 | NRW.BANK;
Daten: IT.NRW

Entwicklung der Wanderungsströme nach, in und aus Nordrhein-Westfalen



Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW 2025 | NRW.BANK;
Daten: IT.NRW

Hinsichtlich der Binnenwanderung in Nordrhein-Westfalen zeigten sich auch 2024 gegenläufige Entwicklungen. Insgesamt verringerte sie sich um etwa –4,7 % auf rund 594 Tsd. Personen. Im Rheinland und in mehreren westfälischen Großstädten waren Wanderungsverluste oder stagnierende Entwicklungen zu beobachten. Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung insgesamt verzeichneten insbesondere das Münsterland und das Rheinland Bevölkerungszuwächse. Der Kreis Paderborn war durch einen negativen Binnenwanderungssaldo und eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet. Bis zum Jahr 2050 wird laut neuester Vorausschätzungsberechnung von einer etwa –2,6 % rückgehenden Einwohnerzahl ausgegangen.

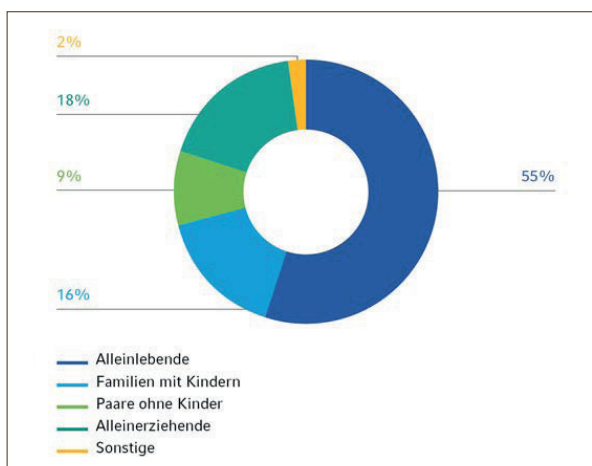
Nach vorläufigen Ergebnissen des Mikrozensus entwickelte sich die Gesamtzahl der Haushalte bis zum Jahr 2023 leicht positiv. Insbesondere aufgrund der Anzahl zugewanderter Menschen ergänzt sich der bisherige Trend zu Single-Haushalten durch einen höheren Anteil an Familien mit Kindern.



Neben der quantitativen Wohnungsnachfrage wird diese qualitativ stark vom Einkommen bestimmt. Trotz der durch externe Faktoren belasteten stagnierenden NRW-Wirtschaft zeigte sich auch 2024 der Arbeitsmarkt relativ robust. Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung entwickelte sich zwar positiv, allerdings waren etwa 30 % der hier Tätigen nur in Teilzeit beschäftigt, und die Arbeitslosigkeit nahm sukzessive zu. Dabei zeigten sich entsprechend der regional differenzierten Wirtschaftsschwäche unterschiedlich ausgeprägte Arbeitslosenquoten. Diese wirkten sich unmittelbar auf die jeweilige durchschnittliche Kaufkraft der Haushalte und damit auf deren Spielraum für eine angemessene Wohnraumversorgung aus. Diesbezüglich ist die Abkehr von den Reallohnverlusten der Jahre 2020 bis 2022 positiv zu vermerken. Die 2024 durchschnittlich um 2,2 % gestiegenen Reallohne festigten das für das Wohnen zur Verfügung stehende Einkommen.

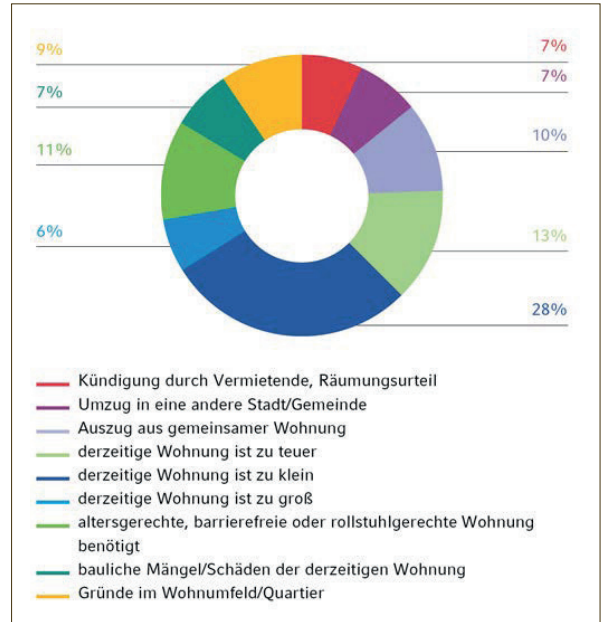
Nach Einschätzung von Experten haben nach wie vor Wohnungslose, Rollstuhlnutzende, Familien mit mehreren Kindern, Haushalte mit niedrigem Einkommen, Transferleistungsbeziehende, Geflüchtete sowie ältere Menschen mit Bedarf an barrierearmen Wohnungen eingeschränkte Chancen, eine adäquate, bezahlbare Wohnung zu erhalten. Mindestsicherungsleistungen wie die Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II, die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII), die laufende Hilfe zum Lebensunterhalt (SGB XII) sowie die Geldleistungen für Asylbewerber nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) und die Wohngeld-Plus-Reform zum 01.01.2023 helfen, die Wohnkosten tragen zu können. Im Jahr 2024 blieb die Mindestsicherungsquote mit 11,1 % stabil, der Wohngeldbezug nahm mit 8,4 % deutlich zu.

SGB-II-Bedarfsgemeinschaften in Nordrhein-Westfalen nach Haushaltstyp 2024



Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW 2025 | NRW.BANK; Bundesagentur für Arbeit

Gründe für den Wohnungswechsel (WBS-Haushalte) in Nordrhein-Westfalen 2024



Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW 2025 | NRW.BANK

Da mehr als die Hälfte der SGB-II-Bedarfsgemeinschaften Einpersonenhaushalte bzw. etwa ein Drittel Familienhaushalte mit mehreren Kindern sind, werden dem langjährigen Trend entsprechend insbesondere kleine bzw. große, familiengerechte, preisgünstige Wohnungen gesucht und benötigt.

Auch hinsichtlich des Bezugs preisgebundener Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein (WBS) waren Einpersonenhaushalte mit etwa 50 % und Haushalte mit mehr als vier Personen – gemessen am Anteil an der Gesamtbevölkerung – die größten Gruppen. Der Anteil der durch einen erteilten Wohnberechtigungsschein als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte blieb mit rund 1,1 % konstant.

Die Gründe für einen Wohnungswechsel im Rahmen der Beantragung eines Wohnberechtigungsscheins sind in der Vergangenheitsbetrachtung insgesamt stabil: Mietpreis, Kündigung und Räumungsurteil werden von 17 % der Wohnungssuchenden genannt. 83 % sind den Veränderungssuchenden zuzurechnen, wobei hiervon wiederum als häufigster Grund eine zu kleine Wohnung genannt wird.

Die Dunkelziffer der Wohnungslosigkeit ist auch 2024/2025 hoch, wobei die Zahl der offiziell als wohnungslos erfassten Personen seit dem Jahr 2021 deutlich angestiegen ist. Gemäß der Sozial-



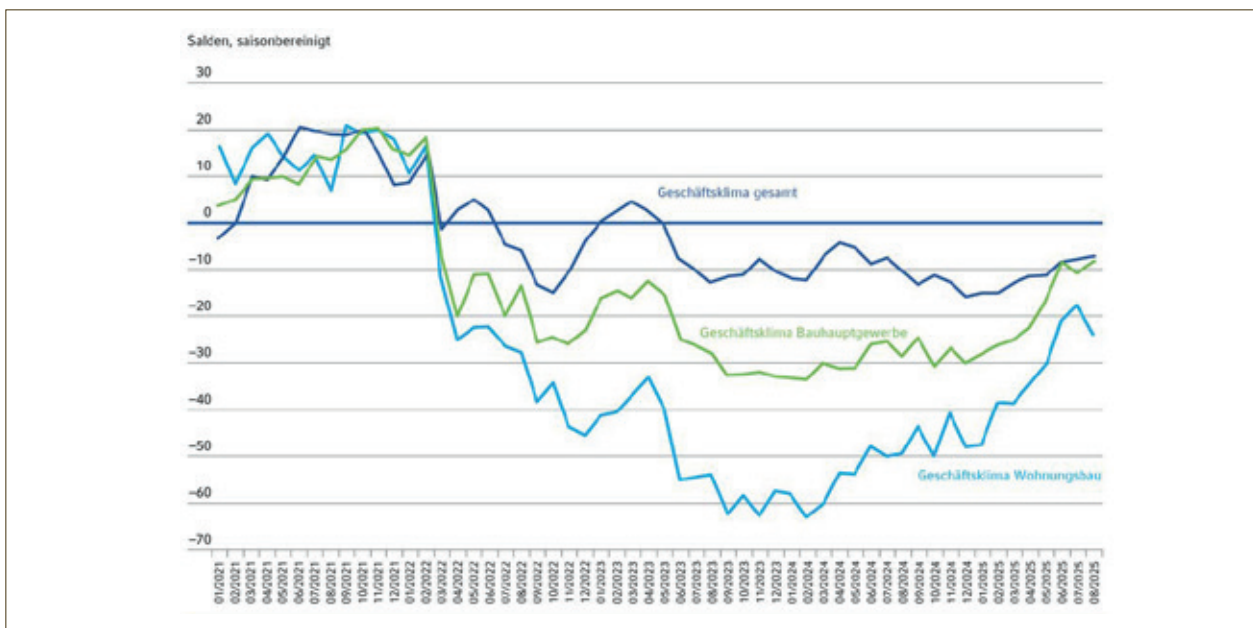
berichterstattung Nordrhein-Westfalen liegen die Gründe hierfür insbesondere in den durch den Krieg gegen die Ukraine ausgelösten Zuzügen und in der notwendigen Unterbringung von geflüchteten Personen aus dem außereuropäischen Bereich. Mit rund 70 % machten anerkannte Geflüchtete den Großteil der Wohnungslosen aus.

Betrachtet man im Kontext der Angebotsseite das Investitions- und Geschäftsklima, so zeigte sich im ersten Halbjahr 2025 eine erkennbare Stimmungverbesserung. Allerdings fand die Konjunkturerholung auf relativ niedrigem Niveau statt. Nach extrem niedrigen Saldenwerten für Gesamtwirtschaft, Hauptgewerbe und Wohnungsbau im Laufe des Jahres 2024 erholten sich diese Werte im Jahr 2025. Da stabilisierte Zinssätze durch weiterhin hohe Baukosten und zusätzliche regulatorische Anforderungen überlagert wurden, stieg die Geschäftserwartung im Wohnungsbau schwächer als das allgemeine Geschäftsklima.

Wenn sich die negativen externen Effekte aus dem Irankrieg nicht manifestieren, so könnte sich voraussichtlich – bei stabilen Kreditzinsen, verbesserten Geschäftserwartungen, steigenden Neugeschäftsvolumina für Wohnbaukredite und höheren Baugenehmigungszahlen – die positive Entwicklung aus 2025 fortsetzen. Sollten sich die hochgeschwellten Energie-, Transport- und Produktionskosten zusammen mit Inflationssteigerungen und Zweitrundeneffekten längerfristig in der Breite der Wirtschaft durchsetzen und die globalen Wertschöpfungsketten „auffressen“, dürfte die Hoffungsprognose von Ende 2025 allerdings sehr schnell Makulatur werden.

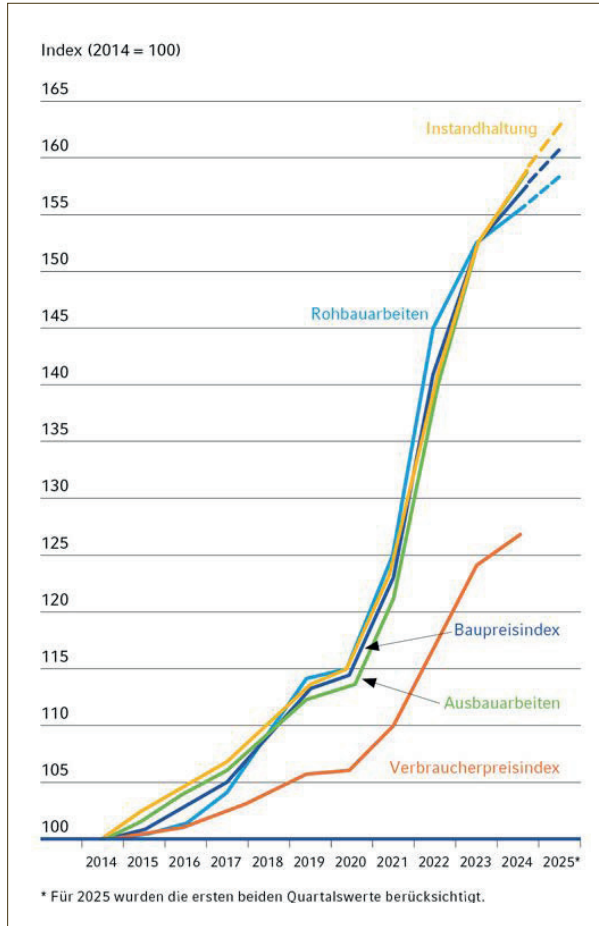
Auch wenn die Baukostensteigerungen deutlich nachgelassen haben, so zeigt der Blick auf den Baukosten-, Baupreis- und Instandhaltungsindex ein deutliches und erschreckendes Bild: Der Baupreisindex NRW, als Durchschnitt der alle fünf Jahre aktualisierten Teilindizes für Roh- und Ausbau, lag seit 2024 deutlich über dem Verbraucherpreisindex. Bauleistungen verzeichneten seitdem einen Preisanstieg von über 60 %: Insbesondere energiepolitische Vorgaben erhöhten den technischen und damit auch finanziellen Aufwand.

Entwicklung des NRW.BANK.ifo-Geschäftsklimas (gesamt, im Bauhauptgewerbe und im Wohnungsbau)



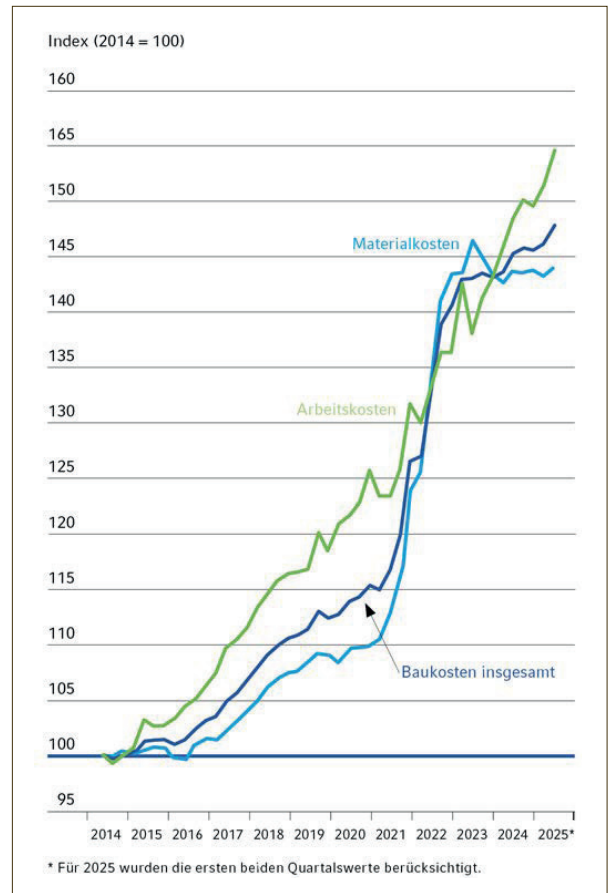
Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW 2025 | NRW.BANK; ifo-Geschäftsklima

Entwicklung von Baupreis- und Instandhaltungsindex in Nordrhein-Westfalen



Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW 2025 | NRW.BANK; IT.NRW

Entwicklung des bundesweiten Baukostenindex



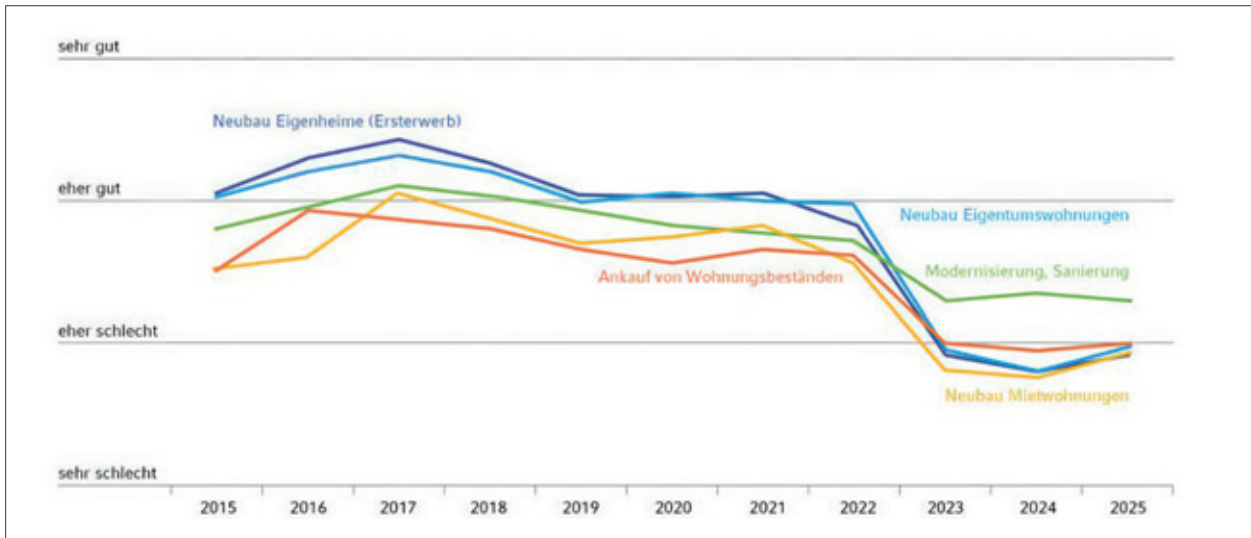
Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW 2025 | NRW.BANK; Statistisches Bundesamt

Ähnlich entwickelte sich der deutschlandweite Baukostenindex. Dieser wurde 2021/2022 insbesondere durch rund 21 % gestiegene Materialkosten beschleunigt. Die Arbeitskosten waren im gleichen Zeitraum mit rund 16 % moderater gestiegen. Während sich die Materialkosten inzwischen weitgehend auf hohem Niveau stabilisiert haben, so entwickelten sich die Arbeitskosten mit gleichbleibender Dynamik weiter.

Die etwa seit Juni/Juli 2025 rückläufigen Auftragsstornierungen deuteten Ende 2025 auf ein leicht verbessertes Investitionsklima im Neubaubereich hin.



Wohnungsmarktbarometer Nordrhein-Westfalen: Entwicklung des Investitionsklimas

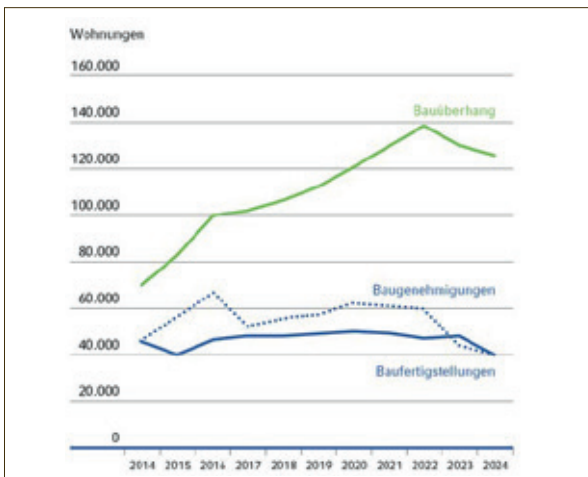


Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW 2025 | NRW.BANK (Wohnungsbarometer 2025)

Trotz leichter Stimmungsaufhellung wird das Investitionsklima in allen Bausegmenten weiterhin als „eher schlecht“ eingeschätzt. Es bleibt abzuwarten, ob die für 2023 bis 2027 von der Landesregierung zur Verfügung gestellten Wohnraumfördermittel zur Stabilisierung des Wohnungsbaus beitragen werden.

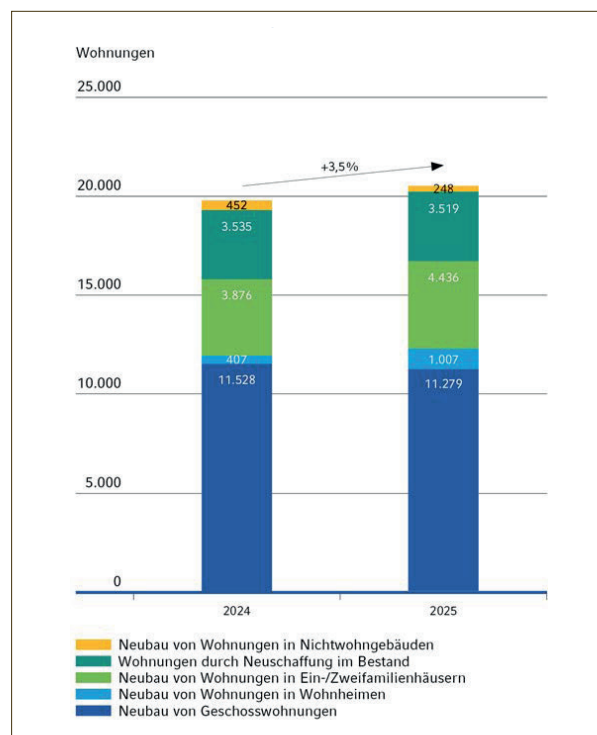
Auch in Nordrhein Westfalen stehen die Baufertigstellungen und -genehmigungen im Kontext der Kostenentwicklung sowie des Geschäftsklimas einschließlich der Investitionstätigkeit. Auch wenn das Jahr 2025 allmähliche Erholungstendenzen zeigte, so kam es ab 2023 sowohl bei den Genehmigungen als auch bei den Fertigstellungen zu deutlichen Einbrüchen.

Bautätigkeit und Bauüberhang in Nordrhein-Westfalen gesamt (Wohn- und Nichtwohngebäude sowie Wohnheime inkl. Neuschaffung im Bestand)



Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW 2025 | NRW.BANK; IT.NRW

Monatliche Baugenehmigungen in Nordrhein-Westfalen von Januar bis Juni: 2024 und 2025 im Vergleich



Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW 2025 | NRW.BANK; IT.NRW

Mit leicht zunehmender Kapazitätsauslastung wurde der Bauüberhang in Nordrhein-Westfalen um -3,5 % auf gut 126 Tsd. Einheiten abgebaut, betrug jedoch weiterhin das Dreifache der aktuellen jährlichen Wohnungsneubauleistung. Erschwerend für die Angebotsseite kommt hinzu,



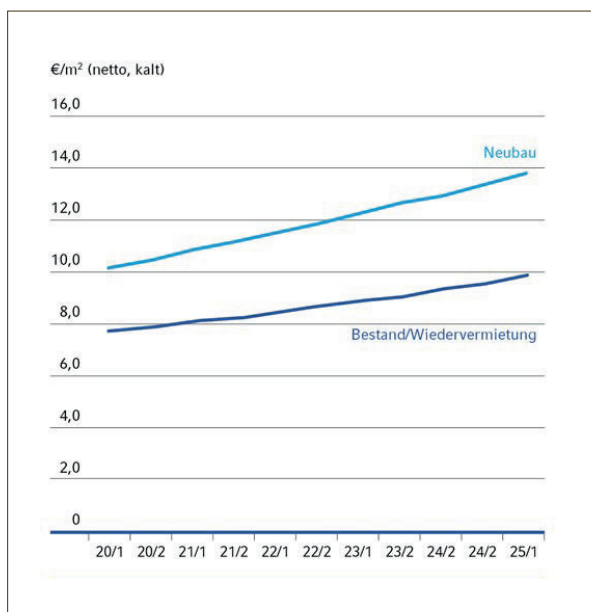
dass sich die Abwicklungsdauer von Bauprojekten auch im Jahr 2024 nochmals verlängerte. Im Geschosswohnungsbau wuchs diese bei 61 % aller Projekte auf mehr als 30 Monate an. Mit im Jahr 2024 nur noch gut 22 Tsd. fertiggestellten Wohnungen reagierte der Geschosswohnungsbau auf die zuvor eingebrochenen Genehmigungszahlen. Gegen den Trend entwickelten sich jedoch die Bewilligungen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau, sodass deren Anteil bei 26 % aller genehmigten Geschosswohnungen lag. Laut Befragungen der NRW.BANK zeichnet sich inzwischen ein positiver Trend ab: Zwei Drittel der VdW Unternehmen planen für 2027 und die Folgejahre Neubauprojekte. 44 % beurteilen die Lage für Bestandsmodernisierungen positiv und sehen insbesondere im Hinblick auf die Erreichung der geforderten Klimaneutralität entsprechenden Investitionsbedarf.

Entsprechend den vorgenannten Parametern setzte sich 2024 und im Trend auch 2025 der Anstieg der Wiedervermietungsrenten auf durchschnittlich 9,41 €/m² bzw. der Neubaumieten auf 13,33 €/m² im NRW-Schnitt fort. Mit etwa 6,8 % fielen die Mietsteigerungen im oberen Segment der Wohnungen am deutlichsten aus. In diesem Kontext sei auf die äußerst moderate Durchschnittsmiete des Spar- und Bauvereins Ende 2025 in Höhe von 6,26 € hingewiesen.

Insgesamt ist entsprechend der Vergangenheit die Differenzierung der Mietpreisspanne in Nordrhein-Westfalen recht weit. Hinsichtlich der regionalen Miethöhen spielen die lokale Infrastruktur sowie die wirtschaftliche und demografische Dynamik eine große Rolle. Neben den hochpreisigen Großstädten wie Köln, Düsseldorf, Bonn und Münster sowie deren Umland unterscheiden sich Regionen wie die Kreise Paderborn und Höxter signifikant durch teilweise unter dem Landesdurchschnitt liegende Mietpreise. Auch an dieser Stelle ist zu berücksichtigen, dass die Mietpreise der verschiedenen Marktsegmente Neubau und Bestand nur die insgesamt (höherpreisigen) Angebotsmieten von Onlineplattformen widerspiegeln, während die dort nicht offerierten (preisgünstigeren) Wohnungen sich überwiegend nicht in der Entwicklung der Mietpreisspannen wiederfinden.

Die Analyse der Entwicklung der Eigentumspreise zeigt nach Preisrückgängen im Bereich Wohneigentum ab 2024 eine Stabilisierung mit leichten Erholungstendenzen in einzelnen Teilsegmenten. Im Jahresvergleich setzte sich sowohl bei den Bestandseigenheimen als auch bei Eigentumswohnungen der Trend einer wachsenden positiven Dynamik fort, während bei Neubaeigenheimen nach deutlichen Preisanstiegen bis 2022 gewisse Stagnationstendenzen zu erkennen sind.

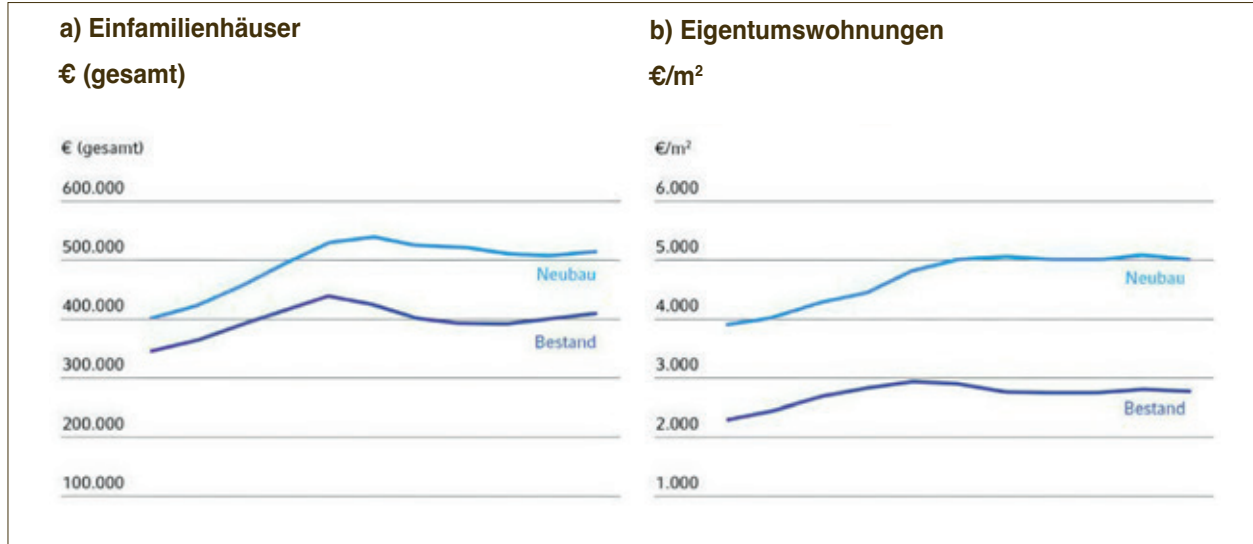
Angebotsmieten: Entwicklung der Mittelwerte verschiedener Marktsegmente in Nordrhein-Westfalen – Halbjahre seit erstem Halbjahr 2020



Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW 2025 | NRW.BANK; empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), IT.NRW



Entwicklung der Angebotspreise in Nordrhein-Westfalen:
Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen – Halbjahre seit 2020



Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW 2025 | NRW.BANK; empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), IT.NRW

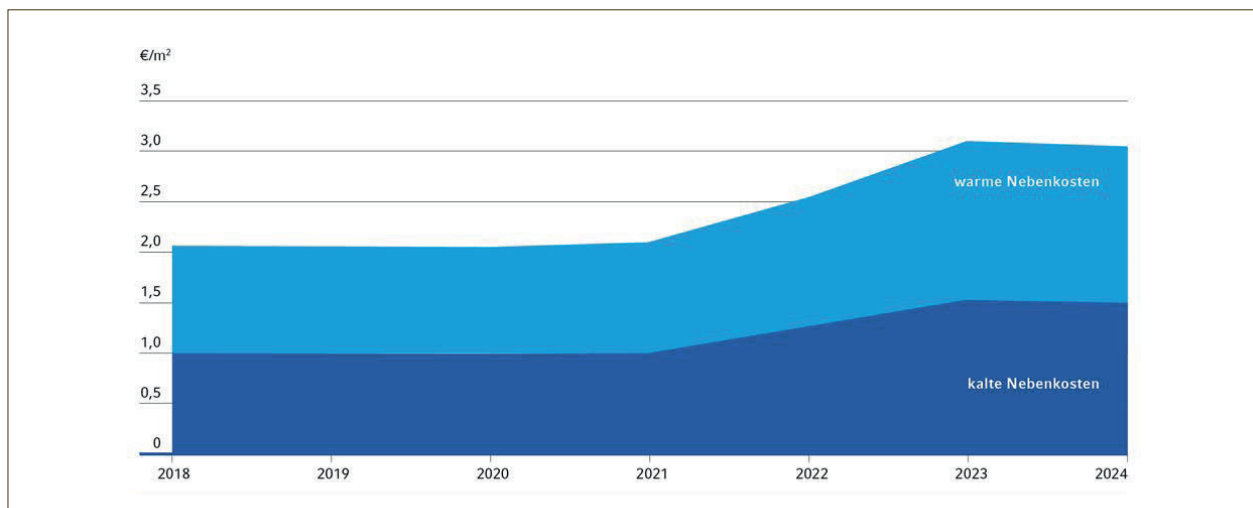
Im gesamtdeutschen Markt wurden preiswertere Objekte günstiger, während teurere Objekte sogar überdurchschnittlich im Preis stiegen. Die Spanne der jeweiligen regionalen Angebotspreise in Nordrhein-Westfalen betrug -4 % bis +6 %. Die Eigenheimerschwinglichkeit, also die Preis-Einkommens-Relation, verbesserte sich im Landesdurchschnitt auf etwa 6,6 Jahreseinkommen, da die Preise nur leicht anstiegen, während sich zugleich die Kaufkraft erhöhte.

Für die Gesamtmietkostenbelastung der Haushalte hat das Thema „Mietnebenkosten“ in den letzten Jahren deutlich an Bedeutung gewonnen. Dabei haben Heiz- und Warmwasserkosten mit

insgesamt etwa 40 bis 45 % den größten Einfluss auf die Höhe der Nebenkosten. Im Durchschnitt aller Baualterklassen im Geschosswohnungsbau waren 2024/2025 etwa 2 €/m² kalte und 1,50 €/m² warme Nebenkosten zu zahlen.

Die Nebenkosten sind damit ein sehr erheblicher Faktor hinsichtlich der Bezahlbarkeit des Wohnens. Zwar stabilisierten sie sich seit 2023, allerdings betrug der Anstieg im Vergleich zum Jahr 2018 rund 47 %. Somit lag der Betriebskostenanstieg deutlich über dem der Nettokaltmieten. Die Belastung der Mieterhaushalte bleibt daher trotz Stabilisierung auf hohem Niveau.

Entwicklung der Wohnnebenkosten in Geschosswohnungen seit 2018 (Median)



Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW 2025 | NRW.BANK; empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)



4. WOHNUNGSMARKT PADERBORN

Die dargestellten Situationen und Entwicklungen der differenzierten Wohnungsmärkte im Bundesgebiet sowie im Land Nordrhein-Westfalen spiegelten sich auch in unserem Geschäftsgebiet wider. Die bundesdeutsche konjunkturelle und strukturelle Wachstumsschwäche belastete ebenfalls die regionalen Investitionen. Bau- und Immobilienbranche sahen sich weiterhin mit enorm hohen Kosten, negativen Effekten höherer Finanzierungskosten sowie weiter gestiegenen und nachteiligen regulatorischen Rahmenbedingungen konfrontiert.

Trotz allgemein gedämpfter Stimmungslage blieben die Wohnungsbauinvestitionen im Hochstift im Bundes- und Ländervergleich auf einem relativ hohen Niveau. Da Anfang 2026 hinsichtlich der Projektion der Preis- und Zinsentwicklung von eher stagnierenden Rahmenbedingungen bzw. nur moderaten Veränderungen ausgegangen wurde, erwarten wir für unser Geschäftsgebiet weiterhin ein stabiles Investitionsverhalten. Je nach Dauer und Auswirkung der Kriegssituationen und Handelskonflikte besteht allerdings ein hohes Risiko, dass auch die regionale Investitionstätigkeit erheblich negativ beeinflusst wird.

Mit der Überarbeitung des Planungs-, Bau-, Umwelt-, Vergabe- sowie Verwaltungsverfahren verfolgt die Bundesregierung im Bereich Wohnen und Bauen ambitionierte Zielsetzungen, um das Wohnen gleichzeitig umweltverträglicher und bezahlbarer zu gestalten. Diese in sich schlüssige Zielsetzung ist jedoch auch auf dem regionalen Wohnungsmarkt bereits seit Jahren in der praktischen Umsetzung stark unter Druck geraten. Für uns sowie für die Gesamtheit der privaten Immobilieninvestoren war und ist die gleichzeitige Verfolgung dieser Ziele mit erheblichen Zielkonflikten verbunden: Klimaschutzanforderungen, Baukostenentwicklung, regulatorische Dichte bei zugleich erhöhten Standards, die Vielzahl technischer, planerischer und administrativer sowie sehr komplexer Anforderungen sowie beschränkte Refinanzierungsmöglichkeiten aufgrund erheblicher Mietregulierungen belasten und beschränken die Neubau- und Sanierungsinvestitionen sowie die regionale Bau- und Immobilienwirtschaft.

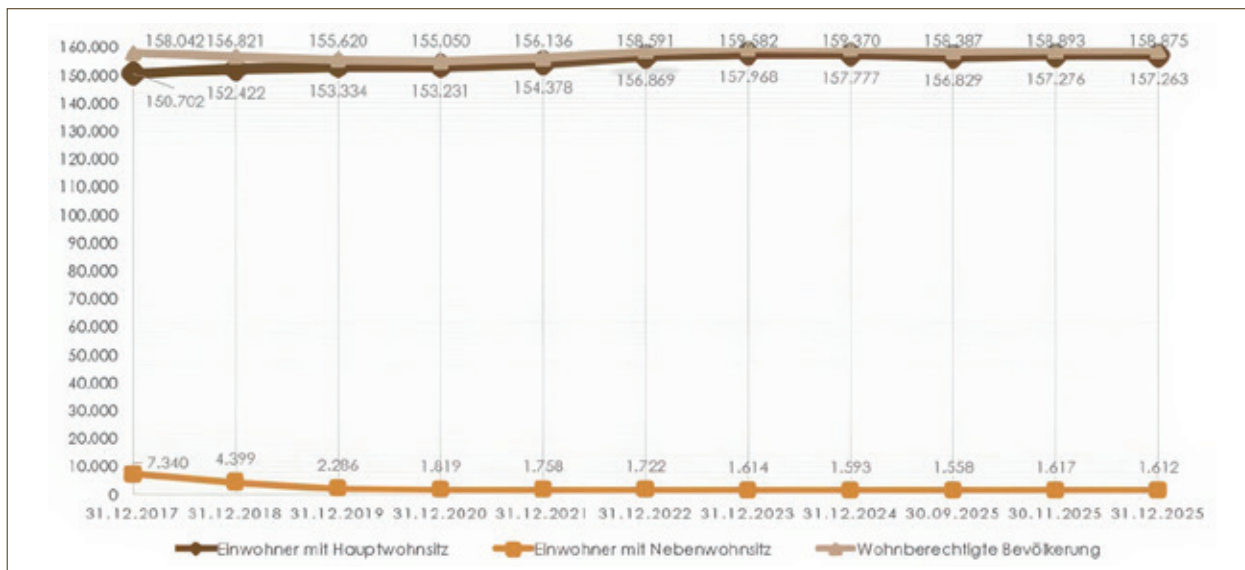
Der propagierte „Bau-Turbo“ weist zwar in die richtige Richtung, ist aber wohl kein echter Gamechanger für die Wohnungsmärkte. Die grundsätzlichen o. g. Ursachen für die Krise im bezahlbaren Wohnungssegment werden durch den Turbo nicht adressiert. Es gilt auch im Hochstift: Nur substantielle Kostensenkungen können die Wirtschaftlichkeit von Wohnungsbauprojekten deutlich verbessern. Zudem müsste eine Reduktion der regulatorischen Komplexität die Bauverwaltungen des Kreises und der Stadt Paderborn sicherlich entlasten. Dennoch ist selbstverständlich die Entscheidung der Paderborner Kommunalpolitik zur Anwendung des § 246e BauGB sowie die Risikominimierung durch Definition von Leitplanken seitens der Bauverwaltung ausdrücklich positiv zu bewerten.

Zur Beurteilung der Wohnungsmarktsituation in Paderborn ist die Einschätzung der Marktteilnehmenden auf der Grundlage überprüfbarer Parameter von Bedeutung. Valide, qualifizierte Informationsquellen und Analyseergebnisse externer Marktberichte stärken u. E. die Qualität von Entscheidungen, erhöhen die Markttransparenz und leisten einen unverzichtbaren Beitrag zum nachhaltigen Erfolg sowie zur Stabilität und Zukunftsfähigkeit des regionalen Wohnungsmarktes.

Auf der Nachfrageseite zeigt sich laut des Referats Statistik der Stadt Paderborn, dass im Vergleich der Jahre 2024/2025 die Bevölkerungsentwicklung mit -514 Personen auf insgesamt 157.263 Einwohner mit Hauptwohnsitz negativ war. Relevant für die Nachfrageseite ist die Gesamtzahl der wohnungsberechtigten Bevölkerung, welche sich aus den Einwohnern mit Haupt- und Nebenwohnsitz zusammensetzt. Diese Zahl veränderte sich vom 31.12.2017 bis 31.12.2025 mit einem kumulierten Zuwachs von lediglich insgesamt 833 Personen auf 158.875 bzw. um 0,53 %. Das daraus resultierende durchschnittliche Wachstum von 0,07 % p. a. ist objektiv betrachtet wohl eher als marginal zu bezeichnen.



Bevölkerungsentwicklung Paderborn 2017 – 2025



Quelle: eigene Grafik: Spar- und Bauverein

Die tendenzielle Entwicklung einer stagnierenden bzw. nur temporär leicht schwankenden Bevölkerungszahl wird durch die Erhebungen des kommunalen Statistikreferats nun inzwischen im neunten Jahr bestätigt, ebenso durch den Rückgang der Menschen mit Hauptwohnsitz auf 157.008 zum 28.02.2026.

Erkennbar ist auch, dass die demografische Veränderung häufig durch eine positive Wanderungsbilanz und eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung bestimmt war.

Die Gesamtbevölkerung Paderborns setzt sich zum 31.12.2025 aus 78.861 männlichen und 78.380 weiblichen Personen zusammen. Hinzu kommen 1.612 Personen mit Nebenwohnsitz. Die Zahl der gemeldeten ukrainischen Geflüchteten betrug Ende des Jahres 3.095 Personen. Gleichzeitig lebten 2.369 Syrier in der Stadt Paderborn. Insgesamt war die Zahl der Geflüchteten leicht rückläufig. Es bleibt abzuwarten, ob es infolge des Anfang 2026 ausgebrochenen Kriegs im Iran bzw. im Nahen Osten zu einem tendenziell stärkeren Flüchtlingszuwachs kommt.

Auch bei den insgesamt eher marginalen Veränderungen der Bevölkerungszahlen in Paderborn stellen die Wanderungen die dynamischste und entscheidende Komponente dar. Laut IT.NRW lag die durchschnittliche Entwicklung der Bevölkerung 2022 bis 2024 bei 0 bis 0,5 % p. a. Der negative Saldo der Binnenwanderung lag mit dem Verlust von drei fortgezogenen Personen je 1.000

Einwohner in das übrige Nordrhein-Westfalen signifikant über dem Landesdurchschnitt.

Aktuell ist, wie bereits dargestellt, – ohne exogene Einflüsse – davon auszugehen, dass sich auf Grundlage des bis 2050 erwarteten Bevölkerungsrückgangs in NRW um –2,6 % tendenziell an dieser Entwicklung nicht bzw. nur wenig ändern wird. Untermauert wird diese Vermutung durch die neueste Studie des ifo Instituts, welche bisherigen Prognosen widerspricht und einen spürbaren Bevölkerungsverlust in Nordrhein-Westfalen prognostiziert. Neue Daten zeigen, dass in Deutschland 1,3 Mio. Menschen weniger leben als angenommen. Zudem mussten die Annahmen zur Geburtenrate und zum Wanderungssaldo nach unten korrigiert werden. Statt eines Zugewinns von knapp 10 % wird nun langfristig ein Minus von –2,4 % für den Kreis Paderborn unterstellt.

Da Prognosen auf Hochrechnungen und der Annahme basieren, dass zukünftig eintritt, was unserem heutigen Wissensstand entspricht, können sie z. T. deutlich danebenliegen. Dennoch sollte die neue Vorhersage des ifo Instituts, nach der die Bevölkerung schneller schrumpft als gedacht, bei politischen Planungen und Entscheidungen bedacht werden. Je nachdem, wie deutlich der jeweilige regionale Bevölkerungsschwund prognostiziert wird, sind ehemalige stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Pläne zu korrigieren.

Zudem zeigen neueste Erhebungen des Statistischen Landesamts IT.NRW, dass auch die Aus-



wanderung zuvor nach Deutschland emigrierter Menschen zugenommen hat. Die aktuell veröffentlichten Ergebnisse zeigen, dass ein Teil der Einwanderer gar nicht beabsichtigt, dauerhaft in Deutschland zu bleiben. Dies betrifft offensichtlich auch Tausende Ukrainer, obwohl sich ihr Heimatland nach wie vor im Krieg befindet. Im Berichtsjahr waren knapp 3.000 Immigranten im Wesentlichen in Zielländer ihrer jeweiligen Staatsangehörigkeit aus Nordrhein-Westfalen zurückgewandert. Es gilt jedoch, stets im Blick zu behalten, dass die Ausländerzu- und -abwanderung erheblich weniger vorhersehbar ist als die langfristigen Auswirkungen des demografischen Wandels. Es war schon immer so, dass Wanderungsbewegungen – anders als die natürliche Bevölkerungsentwicklung – deutlich sensibler und volatiler auf gesellschaftspolitische, geopolitische und gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen reagierten.

Die Kommunalwahlen in Nordrhein-Westfalen führten auch in Paderborn zu Veränderungen in Politik und Verwaltung. Neuer Bürgermeister wurde Herr Stefan-Oliver Strate. In der Parteienlandschaft sowie in den einzelnen Ausschüssen gab es personelle Neubesetzungen. Zur Versachlichung der teils sehr emotional geführten Debatte über die Wohnungspolitik in der Stadt fanden auf Initiative des neuen Bürgermeisters Ende 2025/Anfang 2026 diverse Gespräche mit unterschiedlichsten Akteuren der Paderborner Stadtgesellschaft statt. Auch die immobilienwirtschaftliche Expertise des Spar- und Bauvereins war in mehrfacher Hinsicht gefragt.

Inhaltlich ging es darum, auch mit Blick auf die Entwicklungen auf dem Gelände der Alanbrooke-Kaserne zu prüfen, ob möglicherweise der berühmte „Reset-Knopf“ gedrückt, die aktuelle und zukünftige Wohnungsmarktsituation realitäts-

entsprechend analysiert und die Paderborner Wohnungspolitik gemeinsam mit verschiedenen Experten gegebenenfalls neu ausgerichtet werden sollte.

Tendenz: deutlich weniger Geschosswohnungsbau im städtischen Randbereich und stattdessen Gering- und Normalverdienern deutlich mehr Fläche, insbesondere jungen Familien für Eigentumsbildung, zur Verfügung zu stellen, die auch an der kommunalen Wertschöpfung beteiligt sind, gegebenenfalls auch im Bereich der öffentlich geförderten Eigentumsförderung.

Der Spar- und Bauverein wies deutlich darauf hin, dass es dringend einer Entideologisierung und Entpolitisierung der Situation bedürfe. Dies sei nur möglich durch konkrete Daten, Zahlen und Fakten, gepaart mit dem guten Willen und gegenseitiger Wertschätzung aller Akteure. Wesentliche Parameter seien dabei die demografische Entwicklung sowie die Bereinigung und Aktualisierung der Liste der Wohnungssuchenden der Stadt Paderborn.

Basierend auf Zahlen des Referats für Statistik der Stadt Paderborn und der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW, wurde dargelegt, dass die wohnberechtigte Bevölkerung in Paderborn seit 2017 – wenn überhaupt – nur marginal gewachsen ist. Dieses geringe Wachstum wird laut Prognosen der BBSR und von IT.NRW bis 2034 anhalten; ab 2035 bis 2050 sei sogar mit einem deutlichen Bevölkerungsrückgang zu rechnen.

Die wohnberechtigte Bevölkerung ist der bedeutendste Parameter globaler und regionaler Wohnungsnachfrage. Ergänzend sind Entwicklung und Veränderung der Haushaltszahlen sowie deren Strukturen zu berücksichtigen.

Bevölkerungsvorausberechnung 2024 – 2050 | Paderborn

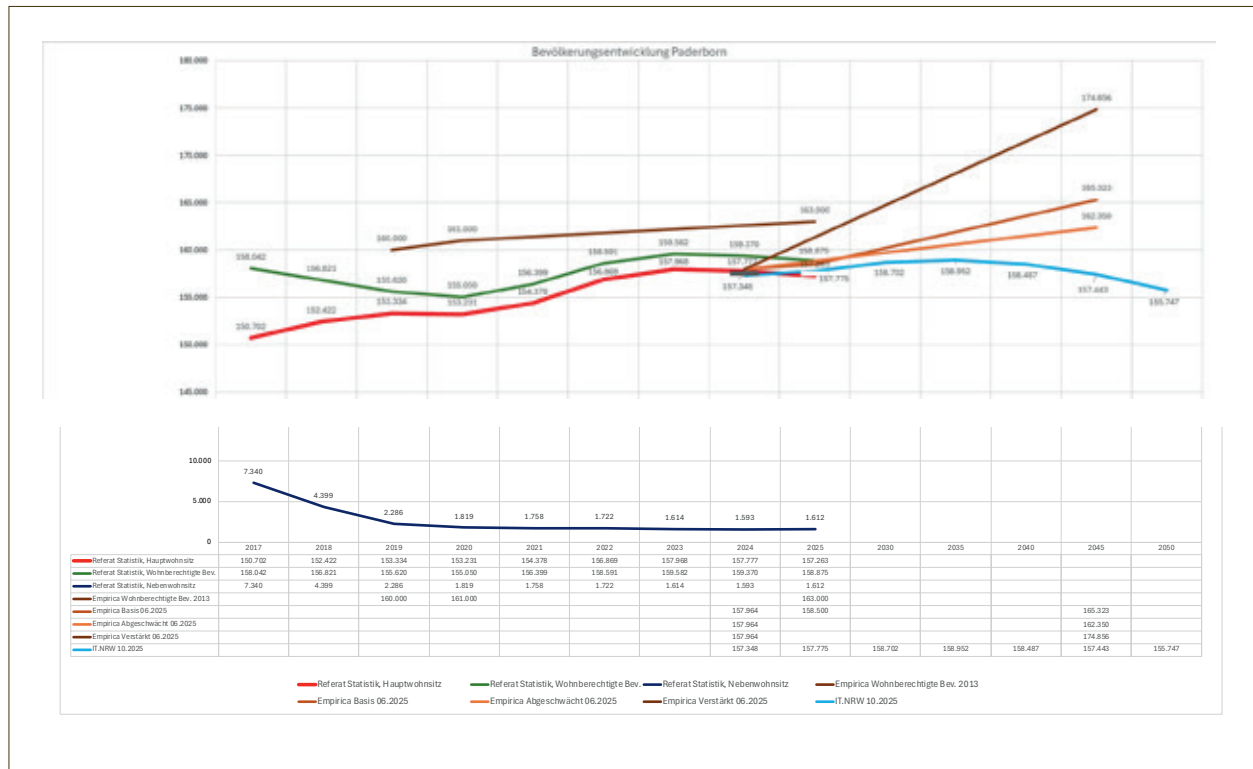
	31.12.2024	31.12.2027	31.12.2030	31.12.2034	31.12.2037	31.12.2040	31.12.2044	31.12.2047	31.12.2050
Insgesamt	157.348	158.258	158.702	159.013	158.806	158.487	157.716	156.823	155.747

Prozentuale Veränderung	Einwohner mit Hauptwohnsitz	Einwohner mit Hauptwohnsitz pro Jahr	Wohnberechtigte Bevölkerung	Wohnberechtigte Bevölkerung pro Jahr
31.12.2017-30.04.2025	4,48%	0,61%	0,62%	0,08%
31.12.2017-31.08.2025	4,19%	0,55%	0,34%	0,04%
31.12.2017-30.09.2025	4,07%	0,53%	0,22%	0,03%

Daten: IT.NRW; Düsseldorf 2025 | eigene Tabelle: Spar- und Bauverein



Bevölkerungsentwicklung Paderborn

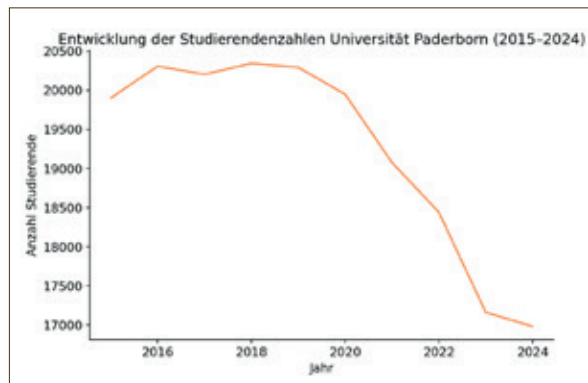


Quelle: eigene Grafik: Spar- und Bauverein

Wie der Grafik zu entnehmen ist, unterscheiden sich diese Bevölkerungsdaten deutlich von denen des von der Stadt Paderborn beauftragten Gutachtens des Forschungs- und Beratungsinstituts empirica. In der Vergangenheitsbetrachtung lagen die empirica-Daten deutlich über der realen Entwicklung, in der Zukunftsbetrachtung unterscheiden sie sich signifikant von der neuesten Bevölkerungsvorausberechnung von Destatis und IT.NRW. Dies sollte – nicht nur nach Meinung des Spar- und Bauvereins – bei strategischen Entscheidungen von Politik, Verwaltung und Unternehmen mit der gebotenen Vorsicht dringend berücksichtigt werden.

Ebenfalls zu berücksichtigen sind die nicht nur bundesweit, sondern leider auch in Paderborn rückläufigen Studierendenzahlen. Die Universität bedauert, dass sich die demografische Wende zunehmend bemerkbar macht, und versucht nach eigener Aussage, die Attraktivität für angehende Akademiker zu erhöhen. Dies ist sehr zu begrüßen, denn auch Studierende sind wichtige und willkommene Mitglieder der Stadtgesellschaft und bereichern die wirtschaftliche, kulturelle, intellektuelle, soziale und sportliche Entwicklung unserer Region.

Studierendenzahlen | Universität Paderborn



Quelle: eigene Grafik: Spar- und Bauverein

Waren im Wintersemester (WS) 2018/2019 noch 20.246 Studierende eingeschrieben, so waren es im Wintersemester 2024/2025 mit 16.928 mehr als 3.000 weniger. Nicht nur aufgrund der – durch die Umstellung von G8 auf G9 bedingten – limitierten, sondern auch langfristig erwarteten Rückgänge gehen die Kultusministerkonferenzen sowie die Landesregierungen von potenziell sinkenden Studierendenzahlen aus. Dies wird sukzessive auch Auswirkungen auf den studentischen Wohnungsmarkt haben. Es bleibt sehr zu hoffen, dass sich die Hochschulsituation in Paderborn zumindest stabilisiert.

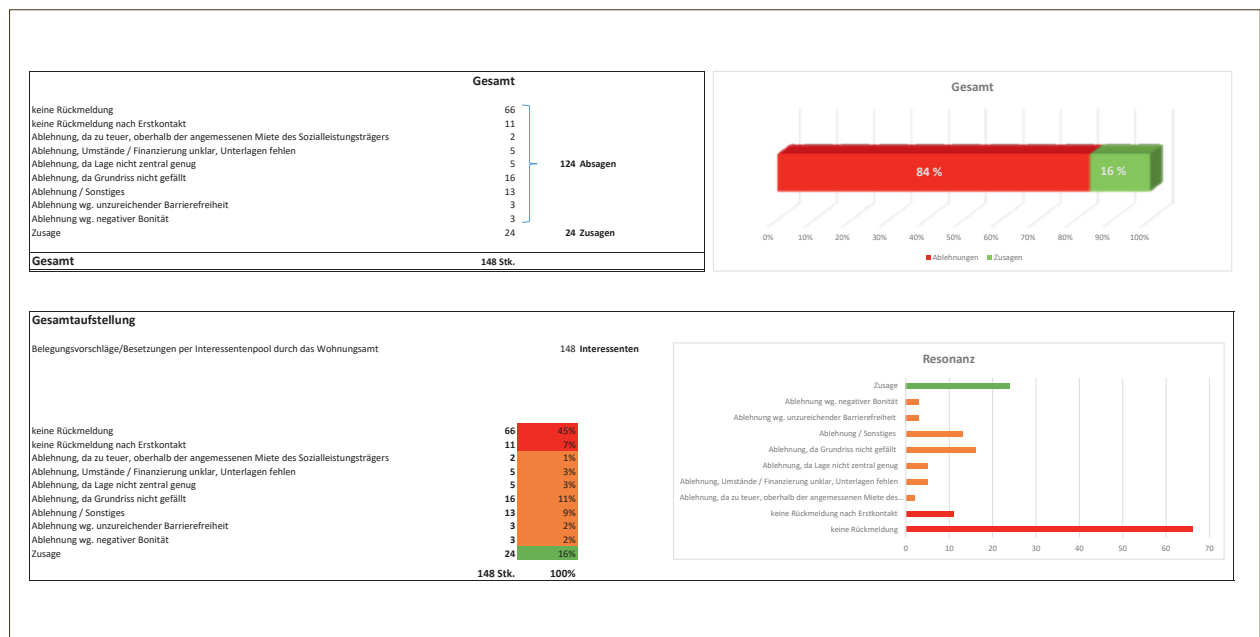


Neben dem neuen Schwerpunkt Nachhaltigkeit, dem guten Wissens- und Technologietransfer sowie der Unterstützung bei Existenz- und Unternehmensgründungen wirbt die Universität auch mit bezahlbarem Wohnraum als Pluspunkt für die Hochschullandschaft in Paderborn.

Anhand der Analyse der Belegung von neueren öffentlich geförderten Wohnungen aus dem Bestand der Genossenschaft wurde auf Basis einer Gesamtaufstellung deutlich, dass von 148 Personen rund 84 % entweder nicht reagierten oder eine angebotene Wohnung aus teilweisen nicht nachvollziehbaren Gründen ablehnten. Im Ergebnis standen nachweisbar 24 Zusagen 124 Absagen entgegen.

Keine Rückmeldung durch die Interessenten oder übrige Ablehnungsgründe, wie z. B. fehlende Kellerräume, offene Wohnküche oder nicht zusagende innerstädtische Lage etc., sollten künftig strenger bewertet und nicht mehr als Ablehnungsgrund akzeptiert werden. Personen, die lediglich auf Wohnungssuche sind, um sich zu verbessern („Veränderungssucher“), sollten aus Sicht der Genossenschaft nicht weiter auf der Liste der Wohnungssuchenden geführt werden. Andernfalls entsteht in der Öffentlichkeit der Eindruck, es bestehe eine „Wohnungsnot“, welche es global faktisch jedoch nicht in der vermuteten Form gibt. Auch wenn es wohl eher die originäre Aufgabe eines kommunalen Wohnungsunternehmens ist, die Liste der Wohnungssuchenden abzuarbeiten, so steht der Spar- und Bauverein diesbezüglich

Erfahrungsbericht Besetzungsrecht



Quelle: eigene Grafik: Spar- und Bauverein / Stand 05.03.2026

Die Tatsache, dass 45 % der vom Wohnungsamt der Stadt Paderborn zugewiesenen Personen nicht einmal Kontakt zu einem Wohnungsanbieter aufnehmen bzw. 48 % dieser Personen aus z. T. schwer nachvollziehbaren Gründen innerstädtische, barrierearme, energieoptimierte Wohnungsangebote ablehnen, untermauert aus unserer Sicht sehr deutlich, dass in unserem Geschäftsgebiet keinesfalls von einer allgemeinen Wohnungsnot gesprochen werden kann. Da die überwiegende Mehrheit der Menschen bereits mit normalem Wohnraum versorgt ist, ist wohl eher von der Priorität der Veränderungs- bzw. Verbesserungssuche auszugehen.

im kontinuierlichen, sehr konstruktiven und einvernehmlichen Austausch mit dem zuständigen Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen der Stadt Paderborn.

Dies bedeutet allerdings nicht, dass es auch in Paderborn für manche Personen wie z. B. vulnerable Zielgruppen sehr schwierig ist, sich mit Wohnraum zu versorgen. Die Lösung dieser Problematik und die Verringerung des diesbezüglichen Wohnungsmangels sind sicherlich eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe und Herausforderung. Hier kann und sollte die Privatwirtschaft selbstverständlich hilfreich zur Seite stehen, verantwortlicher Haupt-



akteur ist jedoch ganz sicher die Stadt Paderborn und deren kommunale Wohnungsgesellschaft, die ja von der Politik insbesondere zu dieser Bedarfsdeckung ins Leben gerufen wurde.

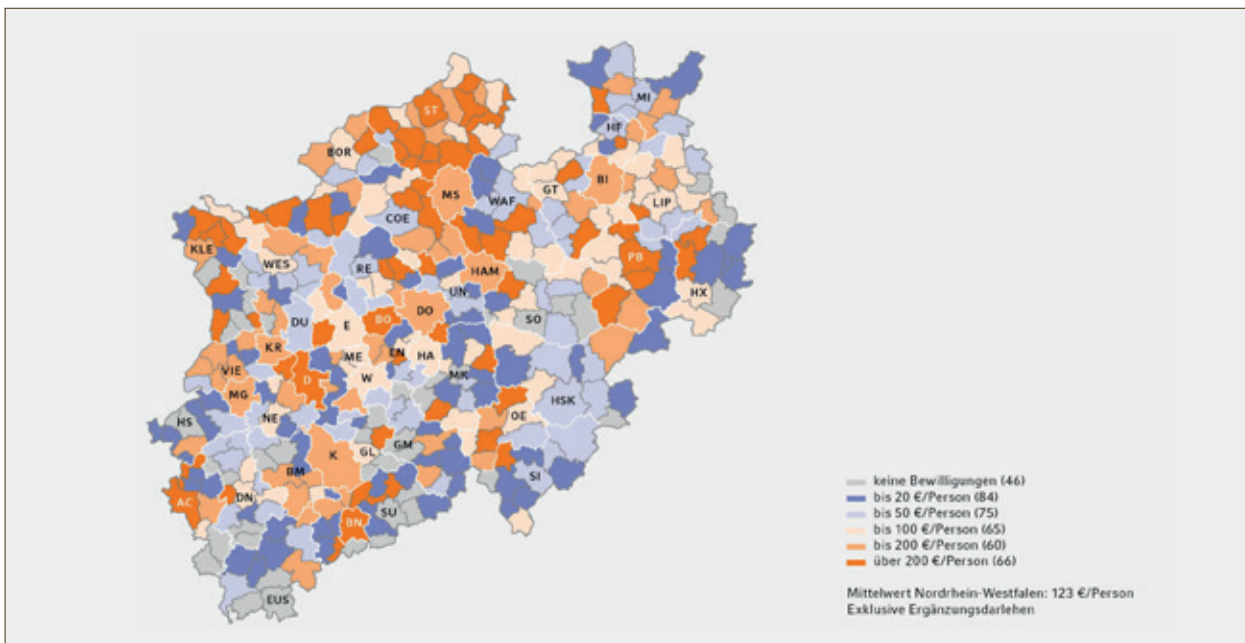
Auch der Haus- und Grundeigentümergebiet fordernde Klarheit in der Ausrichtung der städtischen Wohnungspolitik. Eine nachhaltige, sozial ausgewogene Stadtentwicklung bedürfe – so die Position – einer sachlichen und differenzierten Betrachtung zentraler Themenfelder. Dazu zählen insbesondere eine realistische Bevölkerungserwartung, die Zielverfolgung der Stadt vor dem Hintergrund ihrer finanziellen Rahmenbedingungen, die Verfügbarkeit von Bauflächen für Wohnraum für Fach- und Arbeitskräfte sowie deren Familien zur Sicherung von Wertschöpfung und Steuerkraft sowie der angemessene Anteil öffentlich finanzierter Projekte. Mit dem Ziel, zu einer nachhaltigen, bedarfsorientierten, zukunftsfähigen und sozial-gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung beizutragen. Der Spar- und Bauverein führte zahlreiche Gespräche mit politischen Akteuren sowie Interessenverbänden und -vereinigungen. Dazu zählten unter anderem das Bündnis für Wohnen (Mitglieder von Bündnis 90/Die Grünen, SPD und Die Linke, Mieterbund OWL e.V., Attac PB, Neues Wohnen Paderborn e.V., progrün e.V. Paderborn, Cum Ratione gGmbH, KAB PB, DGB PB) sowie das Akteurstreffen anlässlich des Wohngipfels des Bürgermeisters (u. a. Verwaltung, Kreishandwerkerschaft, Volksbank, Sparkasse, Universität, AWO, SKM, Bündnis Wohnen).

Im ergebnisoffenen und konstruktiven Austausch wurde deutlich, dass eine wirksame Wohnungsmarktentwicklung und Problemlösung nur gemeinschaftlich gelingen könne. Allerdings, so lautete das Fazit der Beteiligten und des Bürgermeisters, könne von Einzelbedürfnissen nicht auf eine allgemeine Stadt- und Wohnraumplanung geschlossen werden. Unstrittig blieb die Notwendigkeit, vulnerable Bevölkerungsgruppen sowie prekäre Mietverhältnisse zu schützen und zu unterstützen.

Auf der Angebotsseite ist auch im Hochstift das Zusammenspiel von Baugenehmigungen und Fertigstellungen, Flächenpotenzialen, Förderdarlehen sowie Miet- und Kaufpreisgestaltung von hoher Bedeutung.

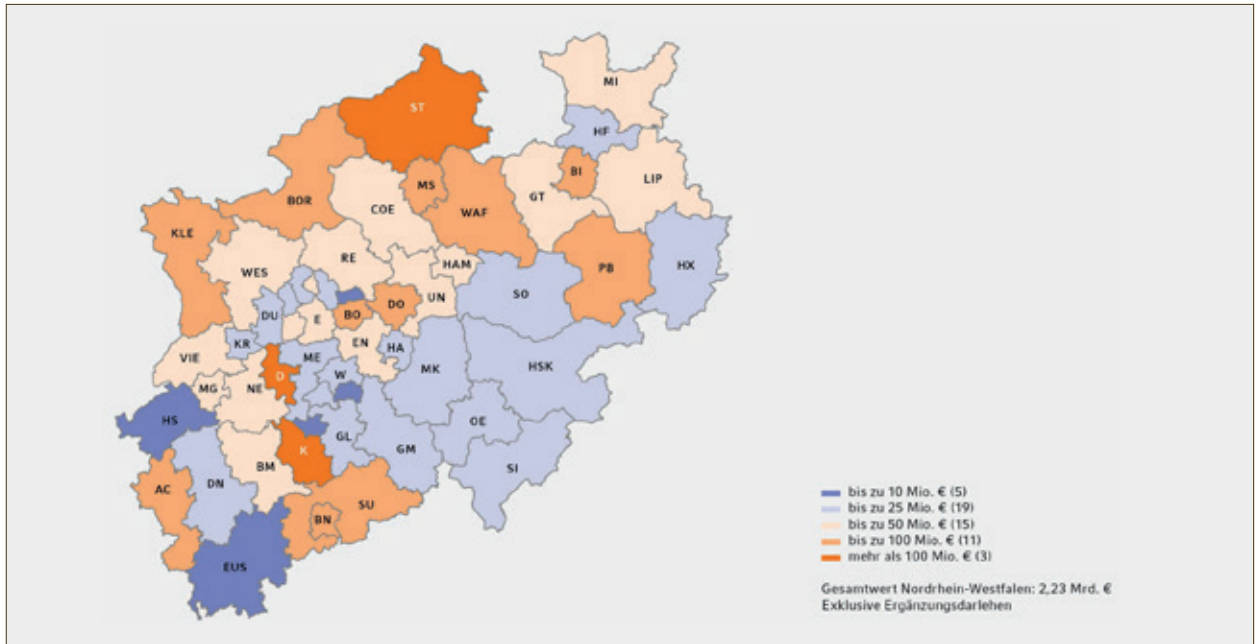
Von den Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen in Höhe von 2,3 Mrd. € im Jahr 2024 profitierte auch unser Geschäftsgebiet – sowohl im Neubausegment (84 %) als auch bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen (16 %). Den deutlichen Schwerpunkt bildete die Mietwohnraumförderung: Für den Neubau von 107 Mietwohnungen sowie 150 Wohnplätzen für Studierende, Auszubildende und Menschen mit Behinderung wurden im Kreis Paderborn 44 Mio. € zur Verfügung gestellt. Weitere 11,6 Mio. € entfielen auf die Eigentumsförderung. Von insgesamt 55,6 Mio. € flossen knapp 35,3 Mio. € in die Stadt Paderborn (siehe Grafiken).

Bewilligungsvolumen je einwohnende Person 2024



Quelle: Wohnraumförderung 2024 | NRW.BANK; IT.NRW

Bewilligungsvolumen je Behörde 2024

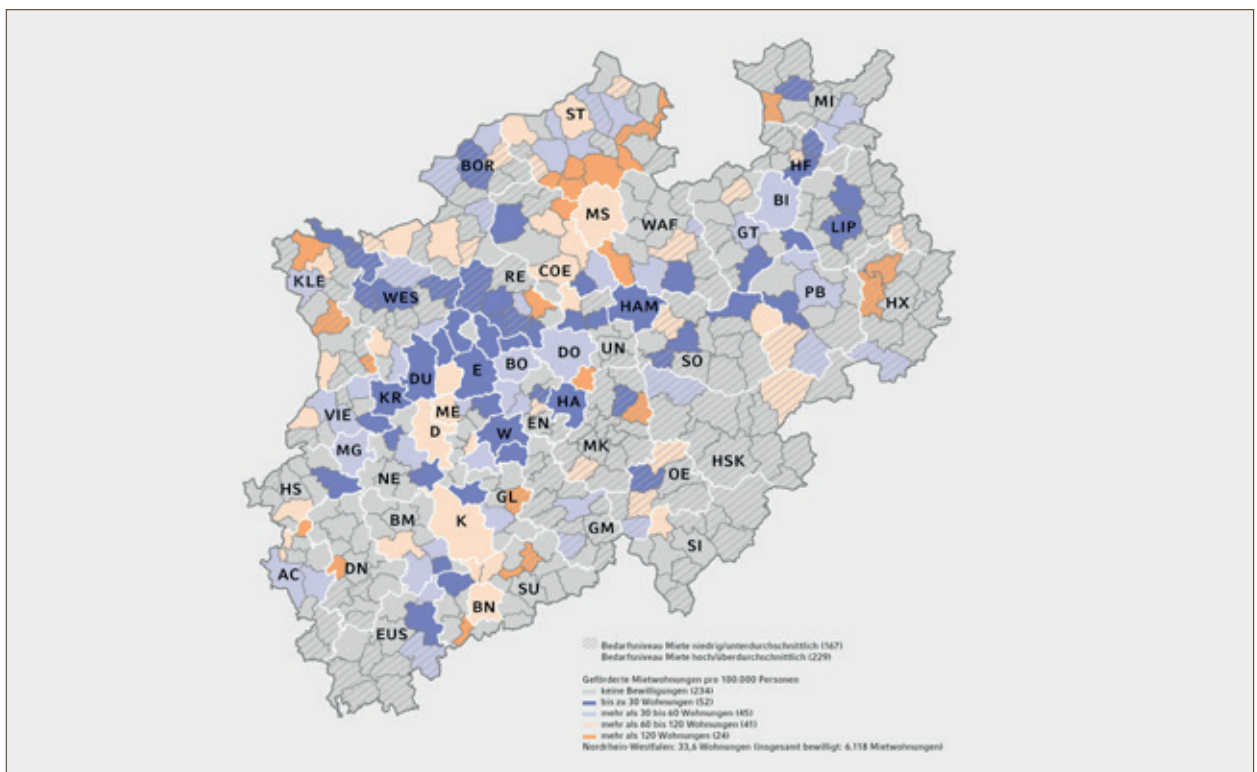


Quelle: Wohnraumförderung 2024 | NRW.BANK

Damit lag der Kreis Paderborn 2024 sowohl beim Bewilligungsvolumen je einwohnende Person als auch je Bewilligungsbehörde deutlich über den NRW-Durchschnittswerten. In der Kategorie

„mehr als 30 bis 60“ geförderter Wohnungen pro 100 Tsd. Personen war auch die Anzahl der Einheiten überdurchschnittlich.

Anzahl der geförderten Mietwohnungen 2024 pro 100.000 Personen (Neubau)



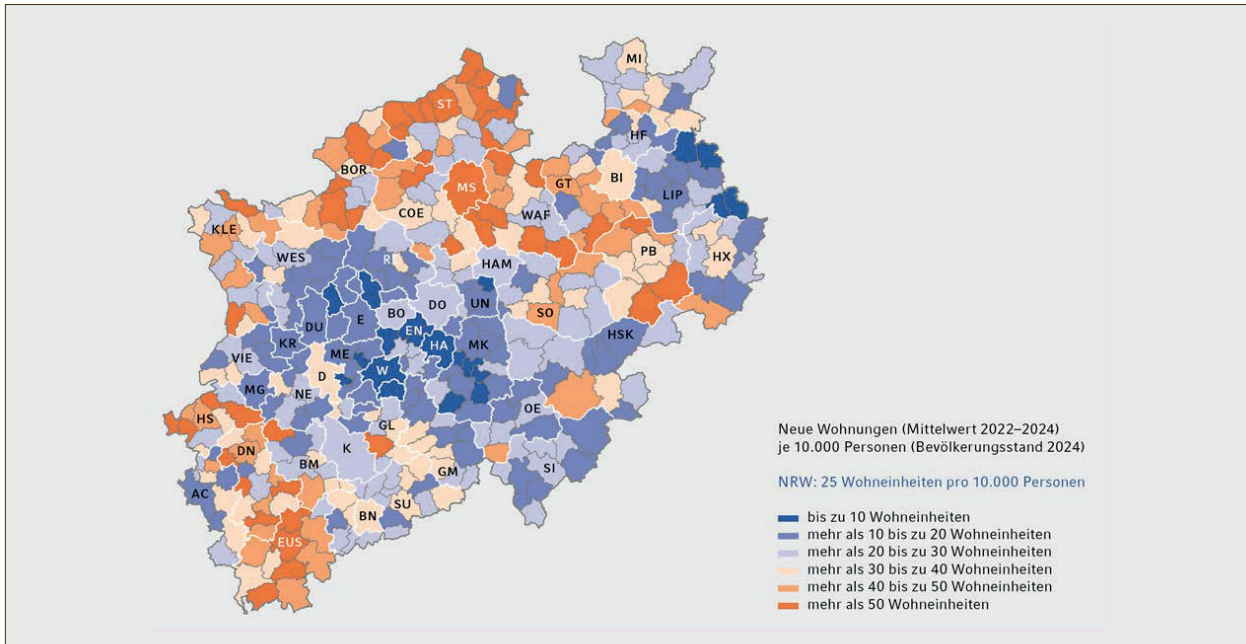
Quelle: Wohnraumförderung 2024 | NRW.BANK



Im regionalen Vergleich weist unser Geschäftsgebiet, der Kreis Paderborn, seit Jahren eine hohe Bauintensität auf. Nach Angaben der NRW.BANK lag die Gesamtbauintensität in einer Spanne von „mehr als 30 bis 40“ Wohneinheiten pro 10.000

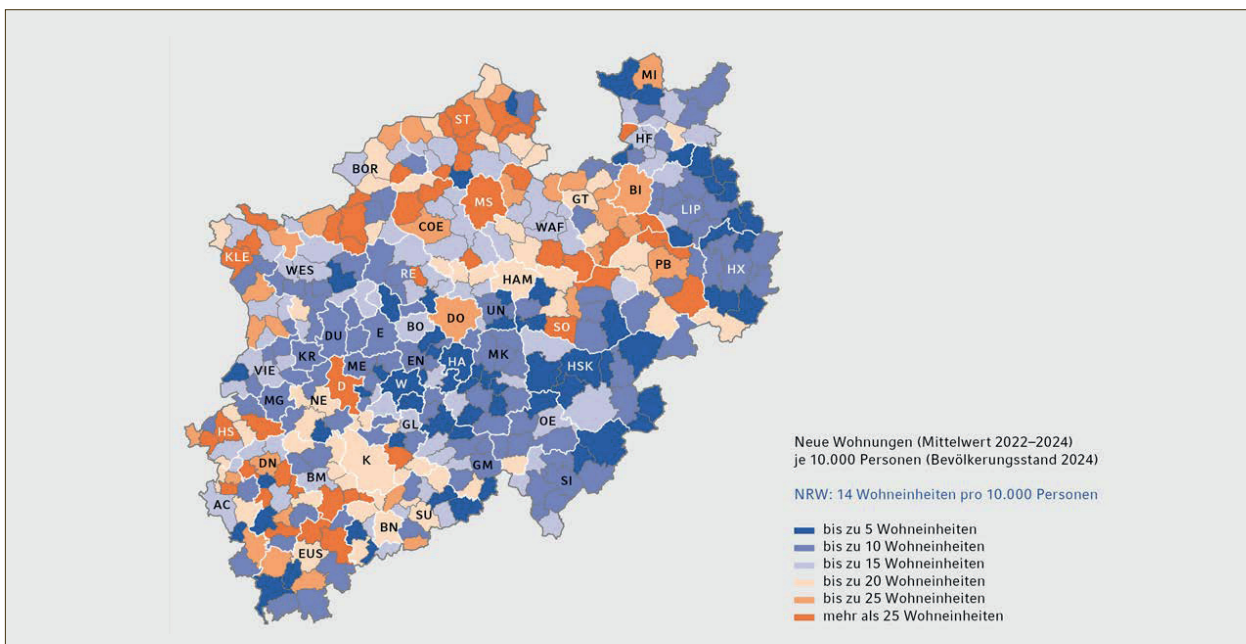
Personen über dem NRW-Durchschnitt von 25. Gleiches galt auch für die Bauintensität im Geschosswohnungsbau mit „bis zu 25 Wohneinheiten“ pro 10.000 Personen gegenüber dem Landesdurchschnitt von 14.

Gesamtbauintensität



Quelle: Wohnungsmarktbericht 2025 | NRW.BANK; IT.NRW

Bauintensität im Geschosswohnungsbau (Neubau, ohne Wohnheimplätze)



Quelle: Wohnungsmarktbericht 2025 | NRW.BANK; IT.NRW



Die insgesamt tendenziell positive Entwicklung (frei finanziert und öffentlich gefördert) spiegelt sich in der Stadt Paderborn auch in der Zahl der Baugenehmigungen und freigestellten Verfahren wider. Im Vergleich 2024/2025 stieg die Zahl der Wohnungen um 30 % auf 694 Einheiten; die daraus resultierende Wohnfläche erhöhte sich um 23 % auf 58,3 Tsd. m².

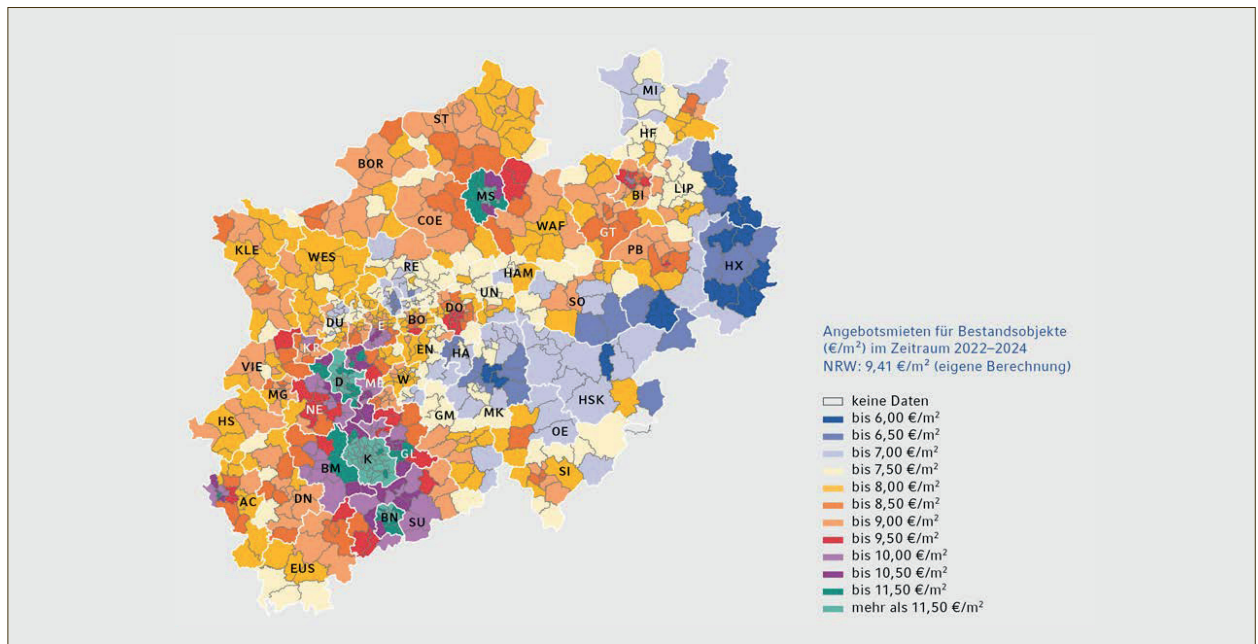
Die positive Entwicklung zeigen auch aktuelle Zahlen des Statistischen Landesamtes IT.NRW. Danach wurden in Nordrhein-Westfalen etwa 3,5 % mehr Wohnungen als im Vorjahr genehmigt. Vorreiter sei in Ostwestfalen-Lippe in absoluten Zahlen der Kreis Paderborn mit 825 Genehmigungen.

Hinsichtlich der Entwicklung der mittleren Wiedervermietungs- und Neubaumieten im frei finanzierten Segment von 2021 bis 2024 entsprachen die ausgewiesenen Steigerungsraten von „bis zu 18 % bzw. bis zu 20 %“ dem Landesdurchschnitt. Hier ist erneut darauf hinzuweisen, dass diese Daten ausschließlich den Angeboten aus Onlineportalen entstammen. Sie sind nicht repräsentativ; insbesondere das preisgünstige Segment wird dadurch nur unzureichend abgebildet. Die mittleren Wiedervermietungsmiten für Bestandsangebote liegen im Kreis Paderborn mit bis zu 9,00 €/m² etwas unter dem NRW-Durchschnitt.

Nach Angaben des IfW Kiel schwächte sich der Mietanstieg im Jahr 2025 deutlich ab. Demnach erhöhten sich die auf Immobilienportalen veröffentlichten Angebotsmieten von Juli bis September 2025 im Durchschnitt nur noch um 0,7 % gegenüber dem Vorquartal; inflationsbereinigt war damit nur noch ein minimaler Anstieg zu verzeichnen. Auf Basis des GREIX-Mietpreisindex zeigte sich laut IfW Kiel eine abgekühlte Preisdynamik am Mietmarkt. Im Vergleich zum dritten Quartal 2024 sei in Nordrhein-Westfalen der niedrigste Jahreszuwachs seit 2021 feststellbar gewesen. Diese Gesamttendenz zeigte sich auch auf dem regionalen Mietmarkt.

Die mittleren Angebotspreise für Bestandseinfamilienhäuser (bis 400 Tsd. €) sowie für Bestandseigentumswohnungen (bis 2.000 €/m²) entsprachen im Zeitraum 2022 bis 2024 im Kreis Paderborn ebenfalls dem Landesdurchschnitt. Auch hinsichtlich der Erschwinglichkeit von Eigenheimen, also des Verhältnisses der Preis- und Einkommensentwicklung, spiegelt sich im Kreis Paderborn mit „bis zu sieben Jahreseinkommen“ der Landesdurchschnitt wider. In Nordrhein-Westfalen musste durchschnittlich das 6,6-Fache des mittleren Nettoeinkommens für den mittleren Angebotspreis aufgewendet werden. Durch die ab 2024 nur leicht gestiegenen Preise bei gleichzeitig höherer Kaufkraft verbesserte sich die Preis-Einkommens-Relation und damit die Erschwinglichkeit von Wohneigentum.

Mittlere Wiedervermietungsmiete (netto kalt) für Bestandsangebote



Quelle: Wohnungsmarktbericht 2025 | NRW.BANK; empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)



Im Alanbrooke-Quartier wurden die ersten Wohnungen der Wohnungsgesellschaft Paderborn (WGP) bezogen. Von insgesamt 317 Einheiten entfallen über 270 auf den preisgebundenen Mietwohnungsbau. Teile der Immobilienwirtschaft bewerten weiterhin kritisch, dass sozialer Wohnungsbau dort auf einem – gemessen an der Gesamtfläche – relativ kleinen Baufeld zu stark konzentriert ist. Der Verkauf weiterer Grundstücke an die Privatwirtschaft sowie die Realisierung privater Miet- und Eigentumsmaßnahmen erfolgten bislang nicht mit der erwarteten bzw. erhofften Dynamik. Es bleibt zu hoffen, dass sich sukzessive ein attraktives Stadtquartier entwickelt. Hierzu könnte auch der Bürgergarten mit Spielplatz und Parkouranlage beitragen

Auf der ehemaligen Kasernenfläche (Barker Barracks) an der Driburger Straße soll unter anderem ein Innovationspark entstehen. Die Planung und der Bau des Innovationszentrums sind für die Jahre 2027 bis 2030 vorgesehen. Auf dem rund 54 ha großen Gelände sollen etwa 2.900 Wohnungen für rund 7.000 Menschen entstehen. Im Rahmen der städtebaulichen Planung wäre es wünschenswert und bedeutend, die demografische Entwicklung sowie die von IT.NRW prognostizierte Bevölkerungsentwicklung angemessen mit gehobenem Realismus zu berücksichtigen.

Aus unserer Sicht sollten durchaus größere Grundstücksflächen für die Zielgruppe junger Familien verfügbar gemacht und eine monostrukturelle Konzentration sozial gebundenen Wohnungsbaus „à la Alanbrooke-Kaserne“ vermieden werden. Eine an den Realitäten und tatsächlichen Bedarfen ausgerichtete Entwicklung eines Quartiers dieser Größenordnung ist stadtentwicklungs- und gesellschaftspolitisch von hoher Bedeutung und eröffnet erhebliche Chancen.

Gerade vor dem Hintergrund der Haushaltssicherung ab dem Jahr 2027 gilt es zudem, die Liegenschafts- und Wohnungsmarktentwicklung vorausschauend zu gestalten, neue Einnahmequellen konsequent zu erschließen und notwendige Einsparungen umzusetzen

Neben den Konversionsflächen spielen in der Paderborner Immobilienwirtschaft zusätzlich viele privatwirtschaftliche Aktivitäten eine große Rolle und dokumentieren trotz komplexer Rahmenbedingungen eine hohe wohnungsmarktrelevante Dynamik. Beispielhaft genannt seien Projektentwicklungen wie „Winkelland“ (ca. 180 Einheiten) | ein Nahversorgungszentrum (u. a. mit Laden-

flächen und ca. 3.000 m² Wohngeschossfläche) | ein Mehrgenerationenhaus (Bonifatiuswerk) | ein Studierendenwohnprojekt am Campus sowie die Seniorenresidenz Elsen. Darüber hinaus sind im Stadtbild vielfach Nachverdichtungsvorhaben sowie Neubauten als Ersatz abgängiger Bestandsbauten zu beobachten. Insgesamt untermauern diese Projektentwicklungen die Aussagen zu Fertigstellungen, Genehmigungen, Wohnungsangebot und Bauintensität.

Eingriffe in einen freien Markt können durchaus kontraproduktiv wirken. Dies gilt insbesondere auf einem funktionierenden Immobilien- und Wohnungsmarkt wie in unserem Geschäftsgebiet, in dem zahlreiche private und unternehmerische Investoren, Verwalter und Vermieter seit Jahrzehnten für ein qualitativ und quantitativ passendes Angebot zu fairen Konditionen sorgen.

Die gestiegenen geopolitischen Risiken und Bedrohungen führten dazu, dass das Bundesministerium der Verteidigung sämtliche Umwandlungen von Militärflächen in zivile Nutzungen stoppte. Von den bundesweit insgesamt 187 betroffenen, im Bestand der BImA befindlichen Liegenschaften ist auch die ehemalige Dempsey-Kaserne in Paderborn-Schloß Neuhaus betroffen. Obwohl die Bauleitplanung für das neue Quartier „Waldkamp“ mit rund 300 Wohneinheiten bereits weit fortgeschritten ist, wurde der Verkauf des Areals gestoppt. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Einordnung der Fläche als strategische Liegenschaftsreserve weiterentwickelt.

Ähnliche Fragezeichen stellen sich hinsichtlich der weiteren Bestände der BImA, auf deren Verfügbarkeit und Nutzung die Stadt Paderborn keinen bzw. nur sehr eingeschränkten Einfluss hat. Nach Angaben der BImA befinden sich am Konversionsstandort Paderborn rund 770 Wohneinheiten, davon rund 410 in Sennelager und rund 360 verteilt in der Kernstadt Paderborn. Nach entsprechender Verkehrswertermittlung wurden einzelne Gebäude im Rahmen des Erstzugriffs von der Stadt erworben. Mit einem zeitnahen und flächendeckenden Verkauf ist allerdings aktuell (noch) nicht zu rechnen.

Der Spar- und Bauverein wird auf dem regionalen Markt auch zukünftig das Ziel verfolgen, breiten Schichten der Bevölkerung – unabhängig von Lebenssituation, Herkunft oder Einkommen – bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Auch wenn die Mietpreise in unserem Geschäftsgebiet im Vergleich vieler NRW-Großstädte eher



moderat sind, muss klar sein: Preisgünstiger Wohnraum ist ohne kostengünstigeres Bauen nicht zu realisieren.

Ambitionierte Klimaziele, demografische Erfordernisse und die Modernisierung der Infrastruktur sind richtig und wichtig, bedürfen jedoch stärker denn je kommunaler Unterstützung und tragfähiger Kompromisse. Dazu gehört aus unserer Sicht auch im Grundstücksgeschäft, Konzeptvergaben Vorrang vor Höchstpreisvergaben einzuräumen. Ebenso sollten kooperativ mit der Immobilienwirtschaft pragmatische Regelungen im Sinne des Standards „Gut ist gut genug“ umgesetzt werden.

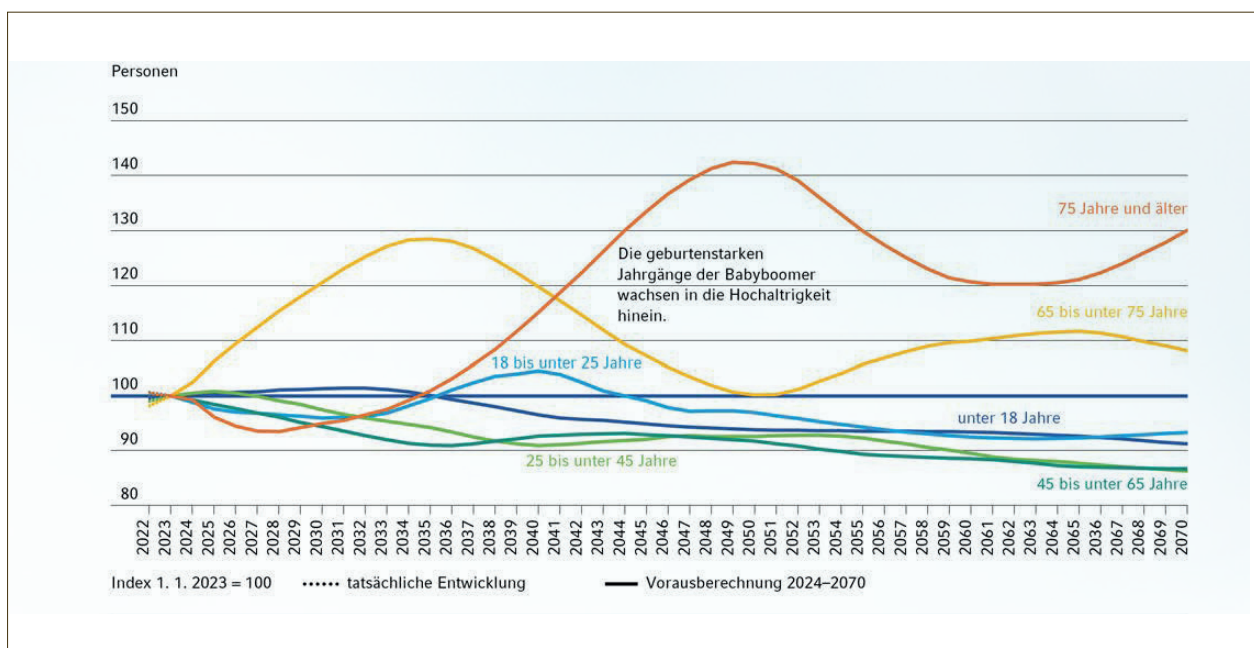
Sowohl die demografischen Kennzahlen als auch die Beurteilung der Liste der Wohnungssuchenden der Stadt Paderborn bestärkten viele Diskutanten, auf Basis verifizierbarer Daten und Fakten die Wohnungsmarktsituation in Paderborn schnellstens transparent „neu zu diskutieren und dementsprechend auszurichten“.

Seniorenrechtliches Wohnen

Gerade mit nicht nur dem einseitigen Blick auf die quantitative – sondern explizit auch auf die integrierte qualitative Wohnungsnachfrage sind für den Spar- und Bauverein demografische Veränderungen in seinem Geschäftsgebiet sehr bedeutend. Ein langfristig bedarfsgerechtes Wohnangebot muss daher insbesondere ein barrierearmes, selbstbestimmtes und bezahlbares Wohnen im Alter in den Fokus nehmen.

Die neueste Bevölkerungsvorausberechnung IT.NRW 2025 verdeutlicht sehr stark die Herausforderungen des demografischen Wandels und die bereits heute bestehenden Bedarfe an altersgerechtem Wohnen: Voraussichtlich wird die Zahl der 65 bis unter 80 Jährigen bis 2035 auf 19 % der Gesamtbevölkerung anwachsen und 2050 – aufgrund der allgemein rückläufigen Bevölkerungszahlen – mit knapp 15 % wieder auf das heutige Niveau zurückfallen. Zusammen mit dem bis 2050 prognostizierten Anstieg der Pflegebedürftigen um 30 % auf etwa 1,6 Mio. Personen muss sich das Wohnangebot noch stärker als bisher an den Bedürfnissen älterer und hochaltriger Menschen orientieren.

Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen in Nordrhein-Westfalen



Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW 2025 | NRW.BANK; IT.NRW



Im NRW-Durchschnitt leben bereits heute in 25 % der Haushalte Senioren. Rund 65 % der Haushalte befinden sich in Häusern, die bis 1979 gebaut wurden und die in den wenigsten Fällen barrierefrei bzw. barrierearm errichtet wurden. Nur etwa 30 % der Gebäude der Baualterklassen 2011 bis 2021 sind vollständig barriere reduziert. Über den dargestellten Zusatzbedarf ergab sich bereits bis 2018 eine rechnerische Versorgungslücke von rund 440 Tsd. barriere reduzierten Wohnungen für mobilitäts eingeschränkte Senioren.

Entsprechend ergänzenden Berechnungen von GEWOS könnte die Zahl mobilitätseingeschränkter Haushalte bis 2040 um weitere 36 % steigen, sodass zur Deckung der Bedarfslücke bis dahin etwa 670 Tsd. barriere reduzierte Wohnungen erforderlich wären. Die aktuelle Versorgungsquote im Kreis Paderborn belief sich im letzten GEWOS Erfahrungsbericht auf etwa 30 barriere reduzierte Wohnungen je 100 Seniorenhaushalte mit Mobilitätseinschränkungen.

Gemäß einer aktuellen Modellrechnung von IT.NRW werden in Nordrhein-Westfalen in 24 Jahren rund 1,7 Mio. Menschen pflegebedürftig sein. Gegenüber dem Referenzjahr 2023 entspricht das einem Zuwachs von 21 % – damit wäre etwa jeder Zehnte pflegebedürftig. Laut IT.NRW zählen die Kreise Paderborn und Gütersloh zu den Regionen, die landesweit besonders stark von dieser Entwicklung betroffen sind. Für den Kreis Paderborn wird ein Anstieg von rund 44 % prognostiziert. Diese Modellrechnungen zeigen deutlich, welche Auswirkungen der demografische Wandel auch in unserem Geschäftsgebiet haben wird.

Eine zusätzliche Herausforderung ist in diesem Kontext das Thema „Altersarmut“, denn bei geringen bzw. sehr begrenzten finanziellen Mitteln stehen

für viele ältere Menschen auch beim Wohnen nur äußerst wenige Handlungsoptionen zur Verfügung.

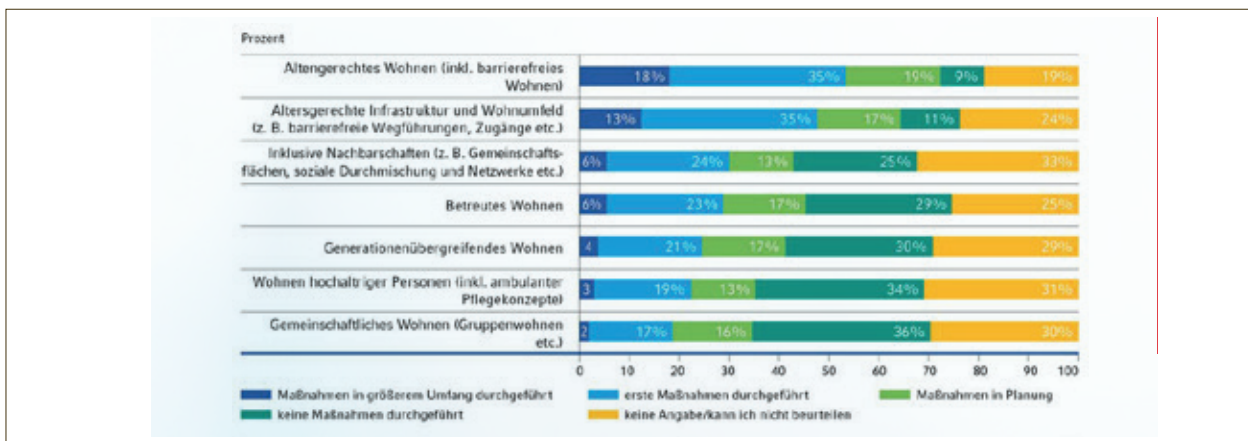
Laut Mikrozensus 2024 lebten etwa 3,2 Mio. armutsgefährdete Menschen in Nordrhein-Westfalen. Rund 76 % der mietenden Seniorenhaushalte zahlten eine Nettokaltmiete von unter 500 € monatlich. Diese NRW Durchschnittsquote gilt auch für den Kreis Paderborn.

Die Armutsgefährdungsquote in der Altersgruppe der über 65-Jährigen lag 2024 bei knapp 19 %. Auch die Zahl der Bezieher von Grundsicherung im Alter stieg deutlich auf knapp 200 Tsd. Personen. Für Seniorenhaushalte mit geringem Einkommen wirkt sich nachteilig aus, dass altersgerechte Wohnungen aufgrund des geringen Angebots häufig zu überdurchschnittlichen Mietpreisen angeboten werden. Für einen Großteil der Seniorenhaushalte ist daher das – leider häufig eingeschränkte – Marktsegment barriere reduzierter Wohnungen zu bezahlbaren Konditionen von höchster Bedeutung. Öffentlich geförderte Wohnungen spielen hierbei eine wichtige Rolle.

30 % der Seniorenhaushalte lebten nach Zensus 2022 in Ein- und Zweifamilienhäusern. Laut GEWOS Gutachten ergibt sich bei ausreichendem Angebot altersgerechter Wohnformen bis 2040 ein Freisetzungspotenzial von etwa 505 Tsd. Einheiten. Im Rahmen des Generationenwechsels könnten von den daraus resultierenden Umzugsketten insbesondere Familien profitieren.

Die Investitionen in diese dringend notwendigen Wohnformen erfordern jedoch deutlich erweiterte Aktivitäten im Handlungsfeld „demografischer Wandel“. Aufgrund sich ähnelnder Entwicklungstendenzen gilt dies auch für unser Geschäftsgebiet.

Umfang umgesetzter Maßnahmen im Handlungsfeld demografischer Wandel



Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW 2025 | NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2025)



Aufgrund der Aktualität des Themas und der daraus resultierenden Anforderungen hat der Spar- und Bauverein frühzeitig begonnen, spezifische Angebote im Spektrum des selbstbestimmten Wohnens zu entwickeln. Dies betrifft die Wohnung selbst, aber auch das Wohnumfeld und die altersgerechte Infrastruktur. Inklusive Nachbarschaftsquartiere, gemeinschaftliches Wohnen mit

Betreuungsangeboten sowie demografiefeste Bestandsmaßnahmen gehören seit Langem zum Portfolio der Genossenschaft. Für uns und viele sozial orientierte Unternehmen bzw. Vermieter sind Quartiersentwicklungen, die mit partnerschaftlichen Sozialträgern umgesetzt werden, im Laufe der Jahre immer bedeutsamer und zukunftsorientierter geworden.

**NEUER SERVICE:
Digitale Schadensmeldungen**



5. PREISGEBUNDENER WOHNBESTAND

Anfang der 1990er-Jahre gab es noch einen Bestand von 2,9 Mio. öffentlich geförderter Wohnungen. Seitdem ist der Bestand gesunken, sodass es aktuell nur noch rund 1 Mio. Sozialwohnungen gibt. Dieser Rückgang um 66 % ergibt, dass der Anteil am Gesamtwohnungsbestand inzwischen nur noch rund 2 % beträgt. 1990 betrug diese Quote 8 %. Hauptgrund für diesen Bestandsrückgang ist, dass mit Ablauf der Förderfristen die Mietpreisbindung endet und die Wohnung ab diesem Zeitpunkt nicht mehr dem Bestand des öffentlich geförderten Segments zuzurechnen ist.

In den vergangenen Jahren wurde das politische Ziel – der Neubau von 100 Tsd. Sozialwohnungen pro Jahr – stets deutlich verfehlt. Die Zahl der geförderten Mietneubauwohnungen lag in den letzten Jahren durchschnittlich bei rund 24,5 Tsd. Wohnungen pro Jahr und konnte den jährlichen Wegfall im Bestand nicht kompensieren. Prognosen gehen davon aus, dass der Bestand in den kommenden Jahren bis zum Jahr 2035 noch weiter auf rund 554 Tsd. Wohnungen abnehmen wird.

Zur Zielerreichung von 2 Mio. Sozialwohnungen bis zum Jahr 2030 müssten jährlich rund 159,1 Tsd.

Wohnungen gebaut werden. Unter Berücksichtigung, dass die Zahl der geförderten Neubauwohnungen zur Miete in den vergangenen Jahren jährlich zwischen 20 Tsd. bis 30 Tsd. Wohnungen lag, scheint dies mehr als höchst ambitioniert. Die dargestellte Kluft verdeutlicht den Handlungsbedarf im sozialen Wohnungsbau, allerdings im Wesentlichen in den Metropolregionen und bundesweit sehr differenziert.

Vergleicht man den aktuell berechneten, notwendigen Bestand von mind. 2 Mio. Einheiten mit dem gegenwärtigen Bestand von 1,05 Mio., so ergibt sich ein Defizit von rund 955 Tsd. Wohneinheiten. Dies entspricht einem aktuellen Deckungsgrad von lediglich 52 %.

Besonders ausgeprägt ist der Nachholbedarf in den süddeutschen Flächenländern. Baden-Württemberg erreicht derzeit nur einen Deckungsgrad von 21 %; Berlin 39 %, Sachsen 23 %.

Einzelne Bundesländer, wie Nordrhein-Westfalen und Hamburg, verfügen über eine deutlich günstigere Ausgangsposition mit einem Deckungsgrad von jeweils 93 % des Zielbedarfs im Jahr 2030.

Förderzusagen im sozialen Mietwohnungsbau und Wohnungsgenehmigungen gesamt in Vergleich

Anzahl Wohnungen			
Jahr	Förderzusagen Neubau Sozialmietwohnungen	Wohnungsbaugenehmigungen gesamt	Verhältnis
2017	26.200	347.900	8 %
2018	27.000	346.800	8 %
2019	25.600	360.500	7 %
2020	23.100	368.600	6 %
2021	21.500	368.700	6 %
2022	22.500	354.400	6 %
2023	23.100	259.600	9 %
2024	27.000	215.900	13 %

Quelle: Colliers International Deutschland GmbH, Wohnungsmarkt Deutschland 2025/2026



Gesamtbestand an Sozialwohnungen 2024 und Zielwerte bis 2030 nach Ländern

	Sozialwohnungsbestand 2024	Sollbestand 2030	Defizit (aktuell) zum Sollbestand 2030	Deckungsgrad (aktuell) zum Zieljahr 2030	Sozialwohnungen je 1.000 Mieter 2024	Sozialwohnungen je 1.000 Mieter Ziel 2030
Baden-Württemberg	54.630	258.100	203.470	21 %	21	101
Bayern	134.220	328.200	193.980	41 %	42	101
Berlin	92.370	236.100	143.730	39 %	60	142
Niedersachsen	48.670	161.300	112.630	30 %	26	83
Hessen	82.640	163.100	80.460	51 %	51	101
Sachsen	13.790	60.400	46.610	23 %	9	43
Rheinland-Pfalz	35.550	67.500	31.950	53 %	39	72
Sachsen-Anhalt	5.710	26.600	20.890	21 %	9	40
Mecklenburg-Vorpommern	2.630	20.900	18.270	13 %	5	40
Schleswig-Holstein	46.720	63.700	16.980	73 %	60	82
Brandenburg	20.600	33.300	12.700	62 %	26	47
Saarland	825	13.800	12.975	6 %	4	67
Thüringen	11.720	24.800	13.080	47 %	22	43
Bremen	6.240	17.300	11.060	36 %	28	76
Hamburg	79.430	85.700	6.270	93 %	51	101
Nordrhein-Westfalen	409.290	439.200	29.910	93 %	81	83
Deutschland	1.045.035	2.000.000	954.965	52 %	47	87

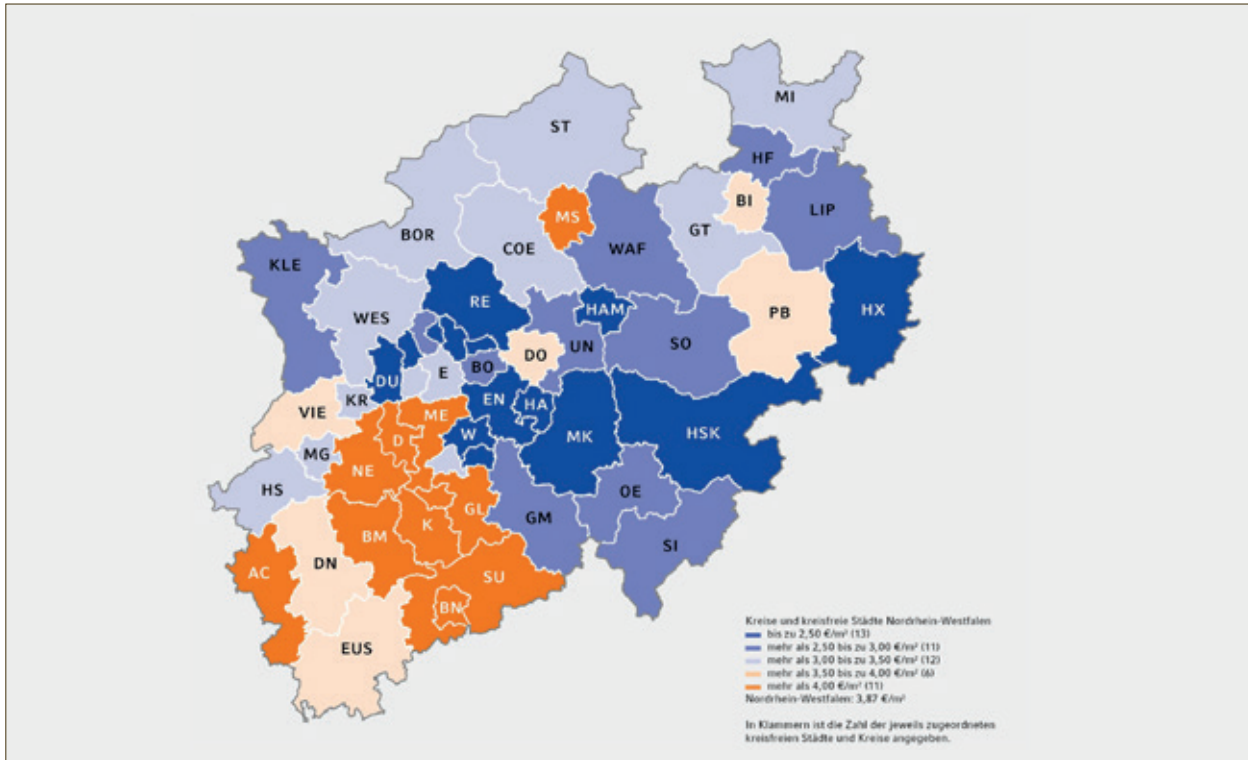
Quelle: Colliers International Deutschland GmbH, Wohnungsmarkt Deutschland 2025/2026

Die durch diese Situation seit vielen Jahren steigenden Mieten verschlechtern die Lage für einkommensschwache Haushalte sukzessive, insbesondere in den Großstädten. So liegt die Durchschnittsmiete zur Jahresmitte 2025 für eine geförderte Wohnung in den Top-7-Städten bei etwa 10,15 €/m², während im Vergleich eine frei finanzierte Wohnung 17,50 €/m² kostet. Somit hat sich die Differenz in den letzten zehn Jahren von 51 % auf 72 % vergrößert.

Preisgebundene Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein erforderlich ist, befinden sich bundesweit am unteren Rand der Preisskala. Beispielsweise liegen preisgebundene Mietwohnungen in Nordrhein-Westfalen im Durchschnitt rund 3,87 €/m² unter dem Preisniveau von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau insgesamt. Diese Differenz ist abermals deutlich gewachsen und betrifft insbesondere Wohnungsmärkte mit hoher Nachfrage. Die Mietpreisobergrenze bei geförder-

ten Neubauwohnungen reicht im Jahr 2024 gemäß der Förderrichtlinie „Öffentliches Wohnen“ von 6,50 € bis 7,85 € pro Quadratmeter. Frei finanzierte Wohnungen in diesem Preissegment sind in vielen Städten kaum vorhanden. Daher ist die Marktan-spannung im unteren Preissegment sowie im öffentlich geförderten Mietwohnungsbestand regional differenziert recht hoch.

Differenz der Angebotsmietpreise von preisgebundenen Geschosswohnungen und allen Geschossmietwohnungen 2024



Quelle: Preisgebundener Wohnungsbestand 2024 | NRW.BANK; empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Da Nordrhein-Westfalen den größten Bestand preisgebundener Wohnungen aufweist, soll explizit und modellhaft auf einige Parameter und Entwicklungen eingegangen werden, die selbstverständlich auch für unser regional begrenztes Geschäftsgebiet von außerordentlich hoher Bedeutung sind.

Seit dem 1. Januar 2010 regelt das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) in seinen ersten Teilen die Förderung, deren Grundsätze, die maßgebliche Einkommenshöhe sowie deren Ermittlung. Vom 1. Januar 2002 bis zum 31. Dezember 2009 war das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) die gesetzliche Grundlage der öffentlichen Wohnraumförderung. Zielgruppe der öffentlichen Wohnraumförderung sind Haushalte, die sich am Markt nur schwer bzw. nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Die Förderung in Nordrhein Westfalen erfolgt durch die Gewährung zinsloser bzw. niedrig verzinsten Darlehen, zum Teil verbunden mit Tilgungsnachlässen. Als Gegenleistung für die günstigen Konditionen unterliegen alle Mietwohnungen einer Mietpreis und Belegungsbindung.

Prognoseberechnungen sollen aufzeigen, wie sich der aktuelle gebundene Wohnungsbestand in Nordrhein-Westfalen mittel- und langfristig entwickelt und auch der Kreis und die Stadt Paderborn dadurch tangiert werden. Demnach werden bis 2034 etwa 46 % und bis 2040 knapp 50 % des heutigen Sozialwohnungsbestandes aus der Bindung fallen. Allerdings ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass aktuelle und zukünftige Bewilligungen zur Neuschaffung von Wohnungen in der Modellrechnung nicht berücksichtigt werden.

Berechnungs- und Prognosegrundlage sind alle bis Juli 2025 geförderten Wohnungen. Der mit Abstand größte Teil wurde auf Grundlage des bis Ende 2001 geltenden II. WoBauG gefördert. Für sie gilt, dass die Bindungsdauer der Darlehenslaufzeit entspricht. Für die ab 2003 geförderten Wohnungen gelten feste Bindungsdauern, die von der Darlehenslaufzeit unabhängig sind, aktuell im Neubau 25 oder 30 Jahre. Darüber hinaus werden Wohnungen berücksichtigt, die sich in der Nachwirkungsfrist befinden. Die Darlehen für diese Wohnungen wurden außerplanmäßig getilgt, die Bindung läuft aber während der Nachwirkungsfrist von bis zu zehn Jahren weiter.



Anpassungen der Zinskonditionen oder die Fördermöglichkeit der Bindungsverlängerung können auch zukünftig Einfluss auf die Dauer der Bindungen und damit auf die tatsächliche Entwicklung des Gesamtbestands haben. Derartige Faktoren wurden wie die Neubewilligungen in der Modellrechnung nicht berücksichtigt. Im Jahr 2024 befanden sich aufgrund außerplanmäßiger Tilgungen 38 % aller preisgebundenen Mietwohnungen in der Nachwirkungsfrist. Die Mietpreis- und Belegungsbindungen dieser Wohnungen entfallen demnach spätestens mit Ablauf des Jahres 2034.

Aufgrund der veränderten Kapitalmarktsituation ist die Zahl außerplanmäßiger Darlehenstilgungen für geförderte Mietwohnungen allerdings seit 2023 inzwischen signifikant rückläufig. Ohne Berücksichtigung zukünftiger Förderungen ist bis 2040 für 132 NRW Gemeinden ein Rückgang des heutigen preisgebundenen Mietwohnungsbestands aus der Mietpreis und Belegungsbindung, um etwa 60 % zu erwarten. Ein besonders deutlicher Rückgang der preisgebundenen Mietwohnungen zeichnet sich unter den genannten Annahmen unter anderem in den Großstädten Aachen, Münster, Bonn, Essen und Köln ab.

Mit erhöhter Förderung kann der dargestellte Bestandsverlust jedoch landesweit reduziert und in einigen Gemeinden sogar vollständig kompensiert werden. Diese Entwicklung wird durch die nicht berücksichtigten – weil nicht zu quantifizierenden – Neuförderungen bzw. -bewilligungen sowie die rückläufigen vorzeitigen Darlehenstilgungen stark forciert. Dies ist im Rahmen einer objektiven Marktanalyse und -prognose zu beachten, da der tatsächliche Rückgang des preisgebundenen Wohnungsbaus durch diese gegenläufigen Entwicklungen deutlich geringer sein wird als der prognostizierte.

Die Bedeutung von öffentlich geförderten Wohnungen ist im gesellschaftlichen Kontext enorm groß, da die Wohnraumversorgung für Bevölkerungsgruppen mit niedrigen Einkommen gesichert werden soll. Um die Situation perspektivisch zu verbessern, hat die Bundesregierung für den Zeitraum 2025 bis 2029 kumuliert 23,5 Mrd. € für den sozialen Wohnungsbau bereitgestellt. Dies stellt einen wichtigen Impuls dar, dürfte jedoch nicht ausreichen, um die angespannte Wohnungsmarktsituation des unteren Einkommenssegments nachhaltig zu entschärfen. Die Mittel sind eher als stabilisierende Maßnahme denn als grundlegende Problemlösung zu bewerten.

Für ein Mehr an bezahlbaren Mieten sowie für klimabewusste Modernisierung, für Wohnangebote an Auszubildende und Studierende, für die Schaffung von barrierefreiem und behindertengerechtem Wohnraum sowie für die Eigentumsförderung kalkuliert die Landesregierung für den Zeitraum 2023 bis 2027 mit aktuell 1,5 Mrd. € mehr und damit insgesamt 12 Mrd. € für die öffentliche Wohnraumförderung. Hilfreich ist hierbei die Erhöhung der Bundesfinanzhilfen. Bis 2026 sollen die Zinskonditionen unverändert bleiben, allerdings mit Blick auf die allgemeine Zinsentwicklung Mitte des Jahres überprüft werden. Die NRW.BANK wird ab 2027 die im Rahmen öffentlicher Förderung anfallenden Verwaltungskostenbeiträge erhöhen.

Zudem steuert die Landesregierung der Entwicklung in stark nachgefragten und hochpreisigen Wohnungsmärkten durch weitere Förderangebote entgegen und verstetigt das Förderangebot unter anderem durch die Förderung des Erwerbs von Bindungen. Der Bindungserwerb eröffnet Gemeinden der Mietstufen M4 und M4+ die Möglichkeit, Mietpreis- und Belegungsbindungen an bestehenden Wohnungen zu erwerben. Die Laufzeiten der durch diese Förderung zusätzlich erworbenen Bindungen betragen bis zu zehn Jahre.

Trotz bemerkenswerter Förderung ist im Rahmen der Analyse des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes eine Parallele zum Bundestrend erkennbar. Zum Jahresende 2024 waren knapp 414 Tsd. Mietwohnungen in Nordrhein-Westfalen preisgebunden. Dies entsprach einem Anteil von 7,8 % an allen 5,33 Mio. Geschosswohnungen im Land.

In den Städten mit mehr als 500 Tsd. Einwohnern ist die Quote preisgebundener Mietwohnungen an allen Geschosswohnungen besonders gering, wie zum Beispiel in Düsseldorf mit nur 4,6 %. Andere Städte – wie auch Paderborn – weisen überdurchschnittliche Quoten aus. Diese Differenzierung gilt auch hinsichtlich der Veränderung der Sozialwohnungsbestände. Entgegen dem landesweiten Rückgang von 2,1 % bzw. 9 Tsd. Einheiten konnten einzelne Regionen bzw. Städte leichte Zuwächse verzeichnen.

Trotz bemerkenswerter Förderung ist im Rahmen der Analyse des preisgebundenen Mietwohnungsbestands eine Parallele zum Bundestrend erkennbar. Zum Jahresende 2024 waren knapp 414 Tsd. Mietwohnungen in Nordrhein-Westfalen preisgebunden. Dies entsprach einem Anteil von 7,8 % an allen 5,33 Mio. Geschosswohnungen im Land.



In den Städten mit mehr als 500 Tsd. Einwohnern ist die Quote preisgebundener Mietwohnungen an allen Geschosswohnungen besonders gering, wie zum Beispiel in Düsseldorf mit nur 4,6 %. Andere Städte – wie auch Paderborn – weisen überdurchschnittliche Quoten aus. Diese Differenzierung gilt auch hinsichtlich der Veränderung der Sozialwohnungsbestände. Entgegen dem landesweiten Rückgang von 2,1 % bzw. 9 Tsd. Einheiten konnten einzelne Regionen bzw. Städte leichte Zuwächse verzeichnen.

Insbesondere aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen an den Kapitalmärkten seit Mitte des Jahres 2022 gab es zuletzt deutlich weniger vorzeitige Darlehensrückzahlungen. Der Anteil der Wohnungen in der Nachwirkungsfrist war auch 2024 rückläufig. Auch 2024 wurden im Vergleich zum Vorjahr erneut weniger laufende Darlehen außerplanmäßig getilgt. Infolgedessen sank die Zahl der Wohnungen in der zehnjährigen Nachwirkungsfrist von rund 166,6 Tsd. auf rund 155,4 Tsd. bzw. um –6,7 %.

Es ist explizit nochmals darauf hinzuweisen, dass zu erwartende zukünftige Bewilligungen in der

Modellrechnung nicht berücksichtigt werden, da diese nicht genau und auch nicht gemeinde-spezifisch prognostiziert werden können.

Die Mietpreis- und Belegungsbindungen können sowohl durch planmäßige Abgänge als auch durch Abgänge aus der Nachwirkungsfrist entfallen. Diesen Abgängen steht aufgrund des starken Zuwachses realisierter öffentlich geförderter Bau-maßnahmen ein deutlicher Anstieg preisgebunden-er, bezugsfertiger Mietwohnungen im Jahr 2024 gegenüber: In der landesweiten Betrachtung hat sich der Rückgang der sich 2024 in der Nachwirkungsfrist befindlichen 155,5 Tsd. preisgebundenen Mietwohnungen – abgeschwächt. Zum 31. Dezember 2024 gehörten im Regierungsbezirk Detmold 39,9 Tsd. Einheiten zum preisgebundenen Wohnungsbestand für die Einkommensgruppe A. Dieser Gesamtbestand hatte sich seit Ende 2023 um –0,4 Tsd. Wohnungen reduziert. Die Summe der öffentlich geförderten Wohnungen in Paderborn betrug Ende 2024 insgesamt 4,8 Tsd. Einheiten.

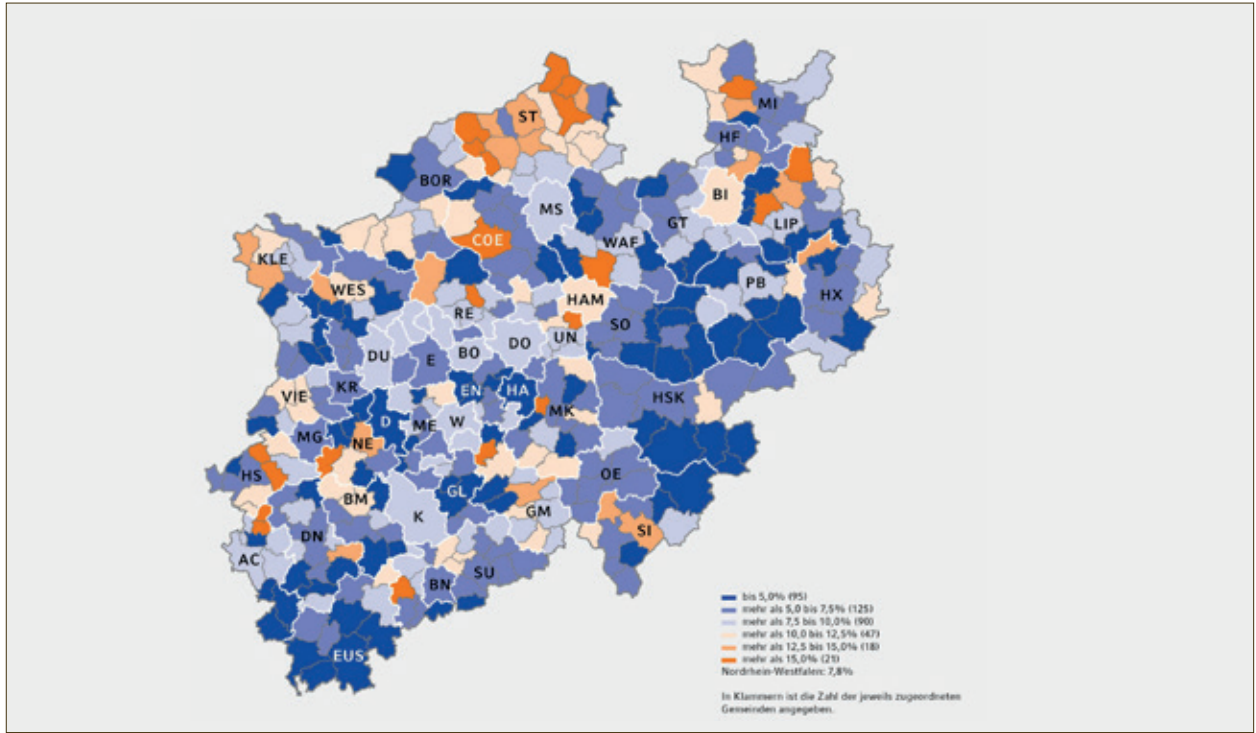
Veränderung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands durch Zu- und Abgänge 2024

Nordrhein-Westfalen	Summe Mietwohnungen	Veränderung gegenüber 2023 (in %)
Zugänge Bezugsfertigkeit	5.984	+27,2
Planmäßige Abgänge	1.825	–28,1
Außerplanmäßige Abgänge	3.037	–25,7

Quelle: Preisgebundener Wohnungsbestand 2024 | NRW.BANK



Anteil des preisgebundenen Mietwohnungsbestands am gesamten Wohnungsbestand in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen 2024



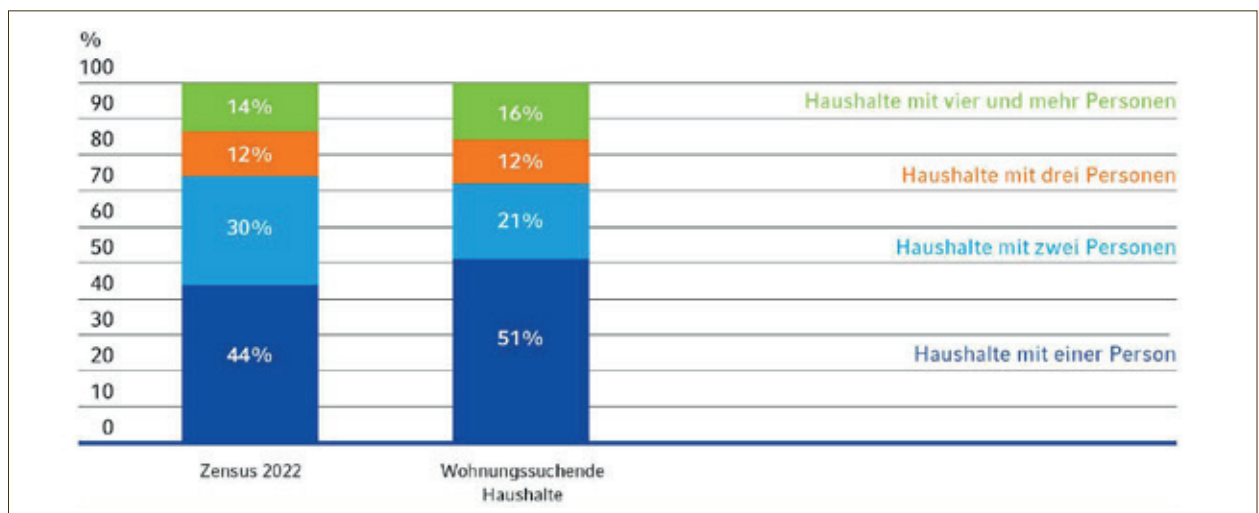
Quelle: Preisgebundener Wohnungsbestand 2024 | NRW.BANK; IT.NRW

Bezüglich der Einschätzung bzw. Quantifizierung der Wohnungsnachfrage und der Entwicklung der Zahl der Wohnungssuchenden wird die Summe der erteilten Wohnberechtigungsscheine als Indikator für die Anzahl der Wohnungssuchenden interpretiert.

Danach waren in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2024 rund 101,2 Tsd. Haushalte mit etwa 207 Tsd. Personen wohnungssuchend. Alleinstehende sind

weiterhin überdurchschnittlich vertreten und machen rund die Hälfte (50,9 %) aller erfassten Fälle aus. Auch größere Haushalte sind – gemessen an ihrem Anteil an der Gesamtbevölkerung – überproportional betroffen. So lag der Anteil der Haushalte mit vier oder mehr Personen an allen wohnungssuchenden Haushalten 2024 bei rund 16,4 %. Zudem erhöhte sich der Anteil älterer Menschen unter den Wohnungssuchenden auf 27,3 %.

Haushaltsgrößenstruktur in Nordrhein-Westfalen



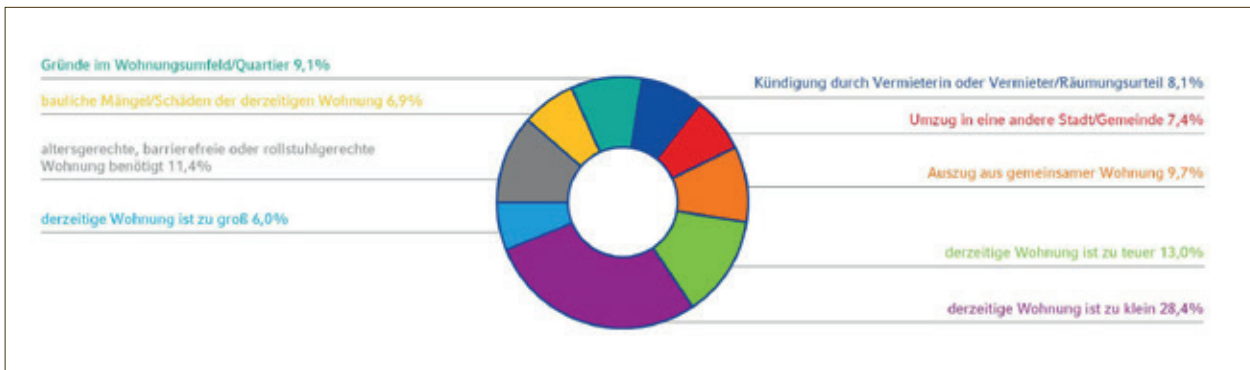
Quelle: Preisgebundener Wohnungsbestand 2024 | NRW.BANK; Zensus 2022/Statistisches Bundesamt



Der Anteil wohnungssuchender Haushalte an allen Haushalten in Nordrhein-Westfalen beträgt im Jahr 2024 wie im Vorjahr rund 1,1 %. In Düsseldorf, Köln, Bonn und deren Umlandregionen sowie in den Großstädten Münster, Bielefeld und Aachen sind weiterhin überproportional viele Haushalte wohnungssuchend.

Interessant zur Einschätzung der quantitativen und qualitativen Nachfragesituation sind auch die Gründe für einen angestrebten bzw. realisierten Wohnungswechsel:

Gründe für den Wohnungswechsel 2024



Quelle: Preisgebundener Wohnungsbestand 2024 | NRW.BANK



6. SOZIAL ORIENTIERTE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT | WOHNUNGSBAUGENOSSEN- SCHAFTEN

Gerade das immobilienwirtschaftliche Segment des bezahlbaren Wohnens bemängelt – unseres Erachtens zu Recht – die endlose Kumulation von Vorgaben, Prüfpflichten und Berichtserfordernissen ohne Blick auf deren tatsächliche Wirksamkeit und fordert einen echten Systemwechsel mit weniger Ermessensspielräumen, klaren Fristen und automatischen Genehmigungen bei Fristüberschreitungen. Gleichzeitig warnt es vor pauschalen Verschärfungen, die die sozial orientierten Wohnungsunternehmen zusätzlich belasten und Investitionen in Klimaschutz und altersgerechten Umbau erschweren würden.

Nur eine neue Balance zwischen Ökologie, Ökonomie und sozialer Verantwortung kann verhindern, dass der aktuell sehr forcierte Klimaschutz weiter an den Realitäten vorbeigeht. Selbstverständlich steht auch in der sozial orientierten Immobilienwirtschaft das Ziel, die CO₂-Emissionen im Gebäudebestand zu reduzieren, im Fokus. Allerdings wird auch eine realistische Priorisierung von Maßnahmen gefordert: Anstatt auf teure Dämmstandards zu setzen, muss die Politik den Fokus auf CO₂-Reduktion mit dem besten Kosten-Nutzen-Verhältnis legen. Einzelmaßnahmen wie Heizungsmodernisierung oder Fernwärmeanbindung sind oft effizienter als komplette Sanierungspakete. Zwar gilt der Ausbau der Fernwärme politisch als einer der zentralen Wege zu einer klimaneutralen Wärmeversorgung, doch auch hier ist Vorsicht geboten, denn die Umstellung auf CO₂-freie Wärmequellen ist technisch und finanziell anspruchsvoll.

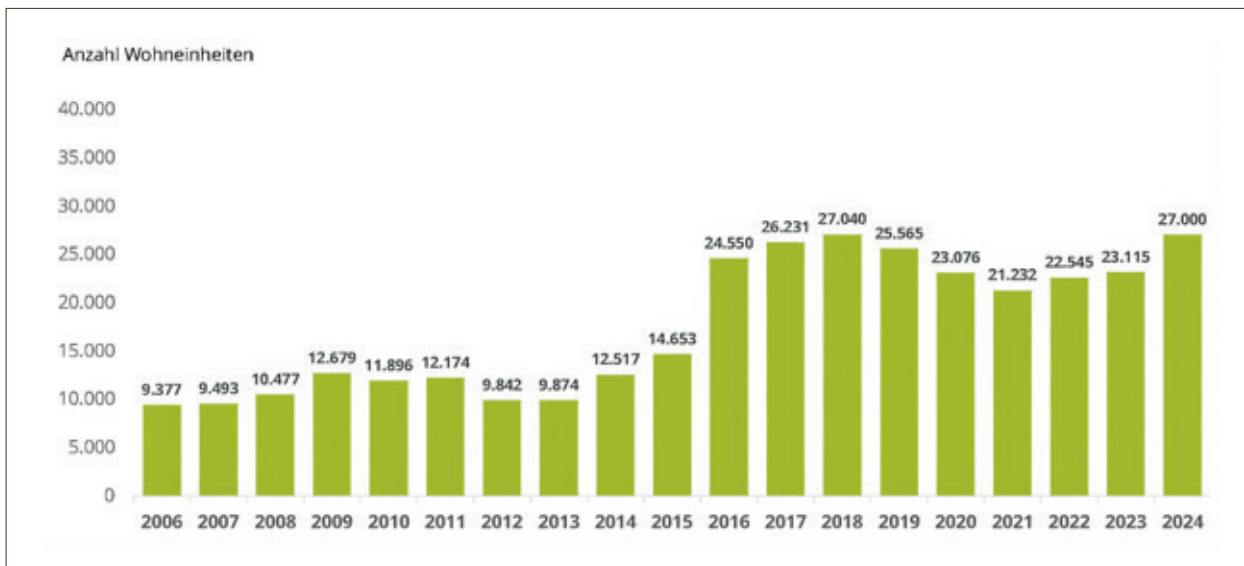
In der nüchternen Betrachtung muss konstatiert werden, dass die Politik die historische Niedrigzinsphase genutzt hat, um die Anforderungen an das Bauen konstant nach oben zu treiben. Mittlerweile ist die Situation eine andere. Auch wenn die Zinsen zumindest bis zum Irankrieg auf einem vertretbaren Niveau lagen, so sind sie doch binnen kurzer Zeit stark gestiegen, ohne dass sich der regulatorische Rahmen in derselben Zeit bzw. Dynamik angepasst hat. Insofern passen die hohen Standards und die

daraus resultierenden hohen Baukosten nicht mehr zum (inzwischen wieder steigenden) Zinsniveau.

Massive Auflagen, unzureichende Förderkulissen, Baukostenexplosionen und hohe Zinsen belasten gerade die Unternehmen, die bezahlbaren Wohnraum erstellen wollen, derart, dass sie sogar bei genehmigten Projekten zum Rückzug gezwungen sind, da die Vorhaben nicht wirtschaftlich darstellbar sind. Ohne eine neue Balance aus Klimaschutz, Sozialverträglichkeit, aber auch dringend gebotener Wirtschaftlichkeit wird es kaum gelingen, die dargestellte Entwicklung der Investitionsleistungen und Bautätigkeitsprognose positiv umzukehren. Der für 2025 geschätzte Einbruch der Neubauminvestitionen um etwa 20 % auf ca. 6,4 Mrd. € bzw. der Gesamtinvestitionen auf nur noch gut 17 Mrd. € ist wahrlich kein gutes Zeichen. Dies bestätigt die Notwendigkeit, die tiefgreifenden strukturellen Probleme des bundesweiten Wohnungsbaus mit Maß und Mitte zu dessen Realisierung anzugehen.

Allerdings muss in der politischen Diskussion und Bewertung auch berücksichtigt werden, dass sich der Rückgang der Sozialwohnungsbestände in den vergangenen Jahren deutlich abgeschwächt hat. Bei der im GdW organisierten sozial orientierten Wohnungswirtschaft reduzierte sich 2024 die Zahl öffentlich geförderter Wohnungen um insgesamt 28 Tsd. Einheiten. In den zwei vorangegangenen Jahren war die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen sogar leicht gestiegen.

Neubau von Mietwohnungen im Sozialen Wohnungsbau in Deutschland



Quelle: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026

Auch die aus der Bindung sowie der Nachwirkungsfrist gefallenen Sozialwohnungen gehen dem preisgünstigen Marktsegment keinesfalls verloren: Einerseits befinden sie sich überwiegend in den Beständen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft und sind damit weiterhin an deren bezahlbare Mietstrukturen gebunden. Andererseits zeichnen sie sich durch ein niedriges Mietniveau aus, das nur sehr maßvoll und sukzessive angehoben werden kann. Die Mieterhöhungen ehemaliger Sozialwohnungen sind strikt limitiert durch die Vorgaben des § 558 BGB – ortsübliche Vergleichsmieten und Kappungsgrenzen. Insofern sind die Mieter von (ehemaligen) Sozialwohnungen auch nach Auslaufen der Bindung durch die Begrenzung der Erhöhungsmöglichkeiten weiterhin wirksam geschützt.

Es soll hier kein Urteil über die Vielzahl gut gemeinter, aber häufig schlecht umgesetzter Regulierungen gefällt werden – zumal man im Rückblick stets klüger ist. Als Resümee ist jedoch festzuhalten, dass sich politische Ziele und Vorgaben nicht weiter bzw. nicht vollständig von den ökonomischen Gesetzmäßigkeiten und Marktmechanismen lösen dürfen. Andernfalls wird insbesondere für die gesellschaftliche Mitte bezahlbarer Wohnungsbau faktisch unmöglich, wie es derzeit bereits der Fall ist.

Es gilt, sich endlich ein Stück ehrlicher zu machen. Das Ziel, bis 2045 im Wesentlichen klimaneutral sein zu wollen, ist eine enorme Herausforderung

sowohl für den Neubau als auch für die energetische Sanierung. Neben den Regulierungen birgt auch die Erreichung der Klimaschutzziele ein hohes Konfliktpotenzial, wenn die Sozialverträglichkeit nicht außer Acht geraten soll.

Der GdW hat sich Anfang 2026 daher auch zu den Ankündigungen der Bauministerin anlässlich der neuen Legislaturperiode positioniert:

Wenn Wohnraum endlich als überragendes öffentliches Interesse eingestuft würde, hätte das eine ganz konkrete und spürbare Wirkung. Kommunale Abwägungsprozesse müssten dem Wohnungsbau denselben Vorrang einräumen wie heute beim Ausbau der Windkraft oder beim Verlegen von Glasfaserkabeln, so Axel Gedaschko, GdW-Präsident. Auch wenn im Bundestag im Oktober das sogenannte Bau-Turbo-Gesetz verabschiedet und von der Bundesregierung als zentraler Hebel zur Beschleunigung der Verfahren gefeiert wurde, so bleibt die sozial orientierte Wohnungswirtschaft zunächst skeptisch, denn gebaut ist damit noch lange nichts.

Der Bundeshaushalt 2025 enthält sicherlich zunächst einmal ein starkes Signal: 3,5 Mrd. € für den sozialen Wohnungsbau. Die Rekordförderung allein wird das Problem nicht lösen, denn wesentliches Problem bleibt die Trägheit der Förderpraxis. Die Programme „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) und „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“ (KNN) werden von den Wohnungsunternehmen aktuell kaum genutzt. Sie sind einfach zu komplex, zu restriktiv, zu teuer.



In Anbetracht dessen, dass insbesondere in Metropolregionen und Ballungszentren Menschen, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, spüren, dass zu wenig und viel zu teuer gebaut wird, klingt das neue politische Leitbild, nach dem „die Bagger wieder rollen sollen“, zunächst einmal gut. Allerdings zeigen die jüngsten Baugenehmigungsstatistiken zwar eine leichte Erholung, doch von einer echten Trendwende kann keine Rede sein.

An allen Stellen der Immobilienwirtschaft – insbesondere im sozial orientierten Segment – zeigt sich ein roter Faden: Die Preissteigerungen durch Bürokratie, gestiegene Qualitätsansprüche und ordnungsrechtlichen Anforderungen etwa in Bezug auf Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Standortsicherheit, Brand- und Schallschutz, Schnee-, Sturm- und Erdbebensicherheit sowie eine Vielzahl kommunaler Auflagen führten vorwiegend in den vergangenen Jahren zu exorbitant erhöhten Kosten im Wohnungsbau.

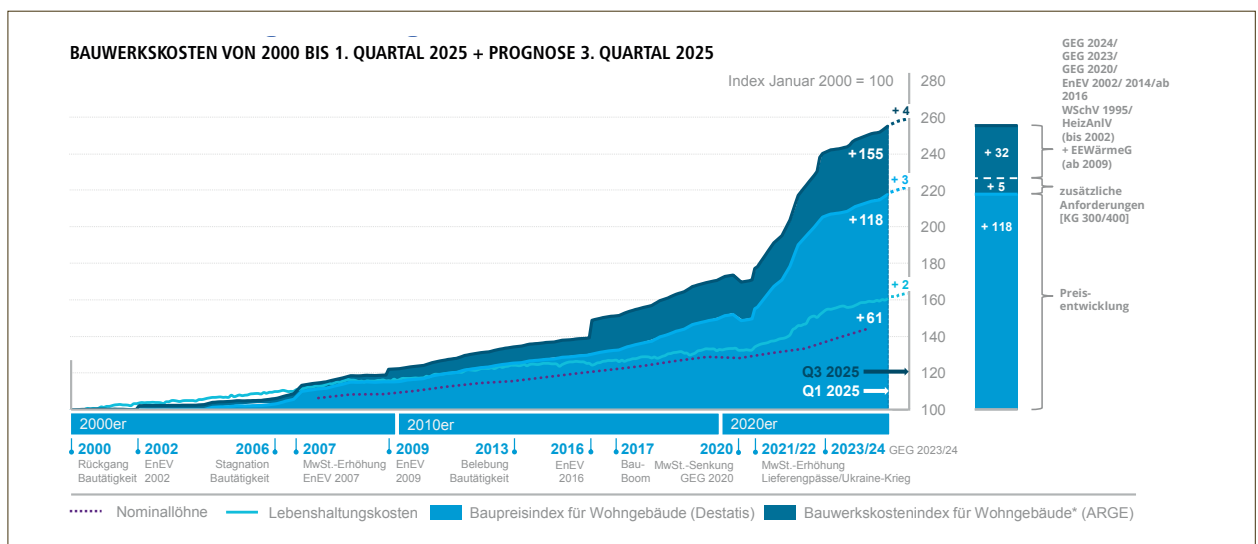
Die Baukostensteigerung durch die Entwicklung bei Qualitätsansprüchen und ordnungsrechtliche Anforderungen seit Anfang der 2000er-Jahre liegt inzwischen bei 155 %. Im vierten Quartal 2024 lagen die Baukosten in deutschen Großstädten bei 4.473 € pro Quadratmeter Wohnfläche; ein Anstieg von 3,6 % gegenüber dem Vorjahr. Hinzu kommen im Durchschnitt 760 €/m² Wohnfläche für das Grundstück. Diese Situation hat sich keineswegs verbessert. Es verwundert nicht, dass Investoren zurückschrecken bzw. gezwungen sind, Mieten von 15 bis über 20 €/m² erzielen zu müssen.

Die Gesamtentwicklung setzt die etwa 3.000 sozial orientierten GdW-Wohnungsunternehmen immer ausgeprägter unter Druck. Angesichts der äußerst schlechten Rahmenbedingungen und der angespannten Lage ist es schon fast verwunderlich, dass es diesen Unternehmen gelungen ist, die durchschnittlichen Nettokaltmieten bei 6,62 €/m² und damit 1 €/m² unter dem Bundesdurchschnitt stabil zu halten.

Problematischer sind leider die Betriebskosten: Die warmen Betriebskosten stiegen 2024 um knapp 5 % auf 1,64 €/m², die kalten sogar um 6 % auf 1,90 €/m². Insgesamt verteuerte sich das Wohnen allein durch Energiekosten seit 2022 um bis zu 438 € pro Jahr.

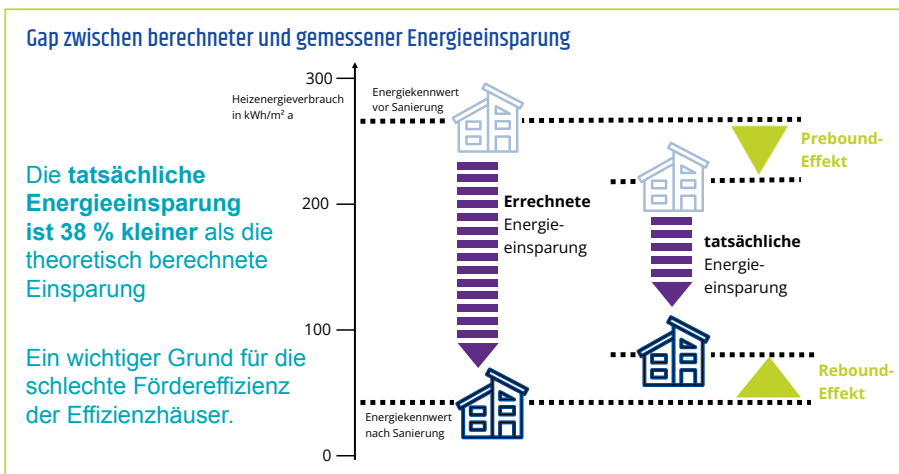
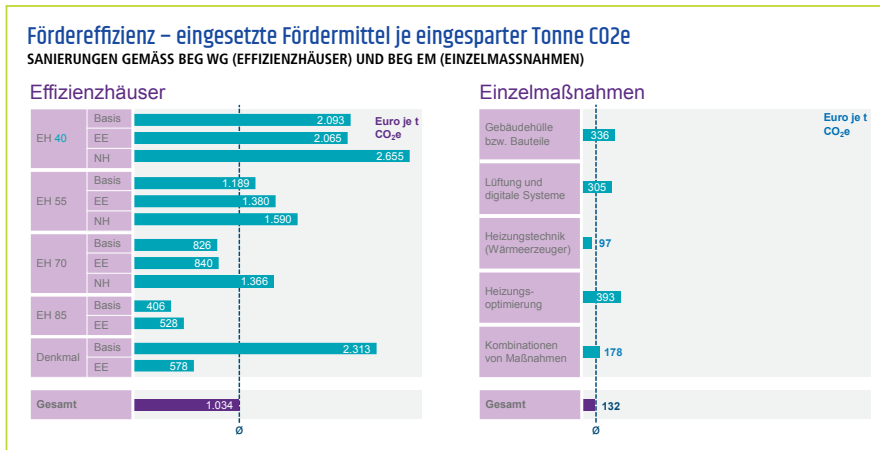
Um die Gesamtmietenbelastung der Menschen möglichst zu begrenzen, fordern Ökonomen und Interessenverbände wie auch der GdW insbesondere im Hinblick auf die Klimaziele kluge Maßnahmen im Gebäudesektor, die das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis aufweisen und niemanden überfordern. Es gilt, nicht das Teuerste, sondern das Wirksamste zu fördern. Daher drängt der GdW u. a. auch auf eine Neuausrichtung der Förderung für Klimaschutz im Bestand. Studien zeigen: Während die Sanierung zum Effizienzhaus bis zu 1.034 € pro eingesparter Tonne CO₂ kostet, liegt der Wert bei Einzelmaßnahmen bei nur 132 € – beim Heizungstausch sogar bei 97 €. Die Förderung müsse daher gezielt auf Maßnahmen mit hohem CO₂-Minderungspotenzial konzentriert werden.

Kostenentwicklung im Wohnungsbau – Reihe ab 2000



Quelle: WI Journal 2. 2025 | GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Fördereffizienz – eingesetzte Fördermittel je eingesparter Tonne CO₂e | Gap zwischen berechneter und gemessener Energieeinsparung



Quelle: WI Journal 2.2025 | GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Auch beim Klimaschutz bedarf es also Pragmatismus statt Perfektionismus, um schneller ans Ziel zu gelangen – ökologisch, aber auch sozial.

Ob im Konsens mit der Gesellschaft „Investitionssteigerung“ und bezahlbares Wohnen hierbei ihren hohen Stellenwert manifestieren bzw. besser sogar noch ausbauen, hängt laut GdW-Präsident Axel Gedaschko stark von drei Dingen ab: „Mut, Tempo und Klarheit. Mut, einfache Lösungen zuzulassen. Tempo, Reformen umzusetzen, statt nur anzukündigen. Und Klarheit, welche Ziele im Vordergrund stehen – das Menschenrecht auf Wohnen, soziale Balance und wirtschaftliche Vernunft. Wir brauchen bezahlbares Schwarzbrot statt teuren Zuckerguss – und das so schnell wie möglich.

Gerade im Kontext der leider wieder einmal recht ideologisch aufgeflamnten immobilienwirtschaftlichen Diskussionen sei explizit besonders auf die Bedeutung des genossenschaftlichen Wohnens in Deutschland hingewiesen. Dabei gelten die aktuellen Herausforderungen und Themenfelder auch für den regionalen Markt.

Nicht umsonst hatten die Vereinten Nationen das Jahr 2025 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften, dem International Year of Cooperatives, ausgerufen, denn am Beispiel der Wohnungsgenossenschaften zeigt sich, dass Genossenschaften insgesamt heute für die Gesellschaft wichtiger sind denn je.



Aufgrund des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum und der wachsenden Anforderungen an Nachhaltigkeit und Klimaschutz kommt der genossenschaftlichen Immobilienwirtschaft eine hohe gesellschaftliche Bedeutung zu. Zum Wohle der Solidargemeinschaft und explizit unter Ausschluss von Partikularinteressen wird die Genossenschaftsidee seit weit über 133 Jahren intelligent umgesetzt und laufend fortentwickelt, wobei gerade über den Förderauftrag der Mitglieder selbstbestimmt auf den Markt eingewirkt und nachhaltig eine positive Wirkung für das Gemeinwohl erzielt wird.

Wohnungsgenossenschaften sind die dritte Säule des Wohnungsmarktes – neben Wohneigentum und Mietwohnungen – und sind unbestritten ein Erfolgsmodell. Tiefgreifende Veränderungen in Wirtschaft und Gesellschaft stellen sie – wie auch andere Unternehmen – vor substantielle Herausforderungen. Dazu zählen die Folgen der alternenden Bevölkerung, veränderte Ansprüche und Bedürfnisse der Menschen und Kulturen, hohe Investitionen in die Transformation der Gebäude, kontinuierlich steigende Bürokratiekosten, der Fachkräftemangel sowie die allgemeine Kostenexplosion.

Wohnungsgenossenschaften fördern ihre Mitglieder und schaffen positive externe Effekte für die Allgemeinheit – etwa durch preisdämpfende Effekte am Wohnungsmarkt („natürliche Mietpreisbremse“) oder durch Quartiersaufwertungen. Dabei stehen ausschließlich die Interessen der Mitglieder im Vordergrund. Zum Selbstverständnis gehören nach wie vor die Prinzipien der Selbsthilfe, Autonomie und Eigenverantwortung. Das Herzstück jeder Art von Genossenschaft ist weiterhin ihr Alleinstellungsmerkmal, nämlich die Partizipation der Mitglieder.

International anerkannt leisten die unterschiedlichen Genossenschaftsmodelle einen sozialen und wirtschaftlichen Beitrag zur Lösung des Problems der Bereitstellung von Wohnraum, basierend auf dem Grundgedanken von Selbsthilfe, Selbstorganschaft, Selbstverwaltung und -verantwortung, Freiwilligkeit, Solidarität und Gemeinschaft.

Die regionalen Entscheidungsträger sollten sich durchaus bewusst sein, dass der internationale Austausch und der Vergleich zeigen, dass die genossenschaftliche Idee für Sicherheit und Stabilität steht. Gerade in den „wohnungspolitischen Vorzeigeländern“ Österreich und der Schweiz profitiert das gemeinwohlorientierte Wohnungswesen

historisch von einem starken und breiten Konsens aus Unternehmen, Zivilgesellschaft und Politik.

In Österreich hat das geförderte Genossenschaftswesen seit über einem Jahrhundert Tradition und ist ein Vorzeigebispiel, wie soziale Sicherheit durch Wohnen gewährleistet wird, sodass zwei Drittel der österreichischen Bevölkerung nachhaltig mit Wohnungen versorgt sind.

So sieht sich der Spar- und Bauverein in seiner regionalen Funktion uneingeschränkt in der aktuellen internationalen Beurteilung bestätigt, die lautet:

„Wohnungsgenossenschaften sind ein wichtiger und unverzichtbarer Partner bei der Wohnungsverorgung. Und das überall, wo Genossenschaften tätig sind, denn sie arbeiten nicht für einen anonymen Markt. Sie sind ein Produkt ihrer Mitglieder, deren Ziele und Wünsche. Sie passen sich den Bedürfnissen der Menschen vor Ort an. Das ist sicher eines der großen Erfolgsgeheimnisse der unterschiedlichen Genossenschaftsmodelle. Wohnungsgenossenschaften leisten einen unverzichtbaren Beitrag für eine bessere Welt!“

Es herrscht breiter Konsens darüber, dass der Staat durch genossenschaftliches Handeln seine Ziele bestmöglich ohne eigene Marktaktivitäten erreicht bzw. erreichen kann. Dabei ist es nicht zielführend, dass zunehmende Eingriffe des Staates unternehmerische Freiheiten einschränken. Diese Freiheiten sind – entsprechend der sozialen Marktwirtschaft – essenziell für stabile Wohnbestände, die Resilienz der Mitglieder sowie nachhaltiges, sozial orientiertes und gesellschaftlich wirksames Handeln im Sinne des Gemeinwohls.

Auch auf kommunaler Ebene mit einem funktionierenden Markt, der heterogenen privaten Wohnungswirtschaft mit sozialem Mehrwert, lebendigen Nachbarschaften, bezahlbarem Wohnraum und hohen Wohnqualitäten bedarf es keinerlei regionaler Markteingriffe.

Hinsichtlich des demografischen Wandels als enormer gesellschaftlicher Aufgabe sehen sich Wohnungsbaugenossenschaften gefordert bzw. in der Pflicht, denn Alterungs- und Schrumpfungprozesse stellen das Gemeinwesen vieler Regionen vor große Herausforderungen. Dies gilt auch für die Immobilienwirtschaft, die zugleich eine Schlüsselrolle bei der Bewältigung der Folgen spielt. Auch für den Spar- und Bauverein ist das altersgerechte Wohnen eine anspruchsvolle



Aufgabe, eröffnet zugleich aber auch die Chance, entscheidende Wege zukunftsweisend zu beschreiten und eine Vorbildfunktion einzunehmen.

Der Spar- und Bauverein hat als sozial orientierter Vermieter ein großes Eigeninteresse daran, dass seine Mieter möglichst lange im eigenen Bestand und in ihrer gewohnten Umgebung leben können. Bei Neubauvorhaben ist ein barrierearmer Zugang Standard. Die Herausforderung ist, den Spagat zu schaffen, barrierearmen Wohnraum einer schrumpfenden und älter werdenden Gesellschaft kostengünstig zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig alle notwendigen Investitionen aus dem laufenden Cashflow zu bestreiten.

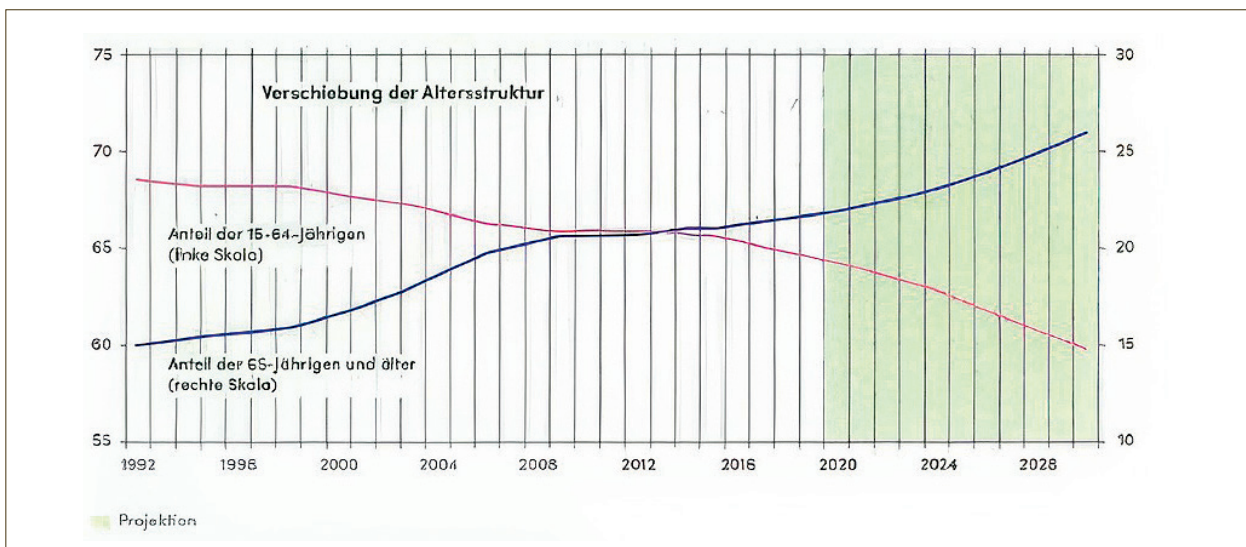
Daher bemüht sich auch unsere Genossenschaft seit vielen Jahren um integrierte Sozial- und Pflegedienste in den Quartieren mit den Leistungen des betreuten Wohnens. Mit innovativen Umbau- oder Neubauprojekten wird nicht nur auf bestehende Bedarfe reagiert, sondern es werden immer wieder wichtige Impulse für die Stadtentwicklung gesetzt.

wissenschaftlichen Untersuchung der Universität Bremen macht die Krankenkasse auf die großen Herausforderungen aufmerksam, die sich aus Alterung und Pflege ergeben. Dies betrifft selbstverständlich auch die Wohnungsmärkte und die daraus resultierenden Wohnraumbedarfe. Laut Report stieg die Zahl der Pflegebedürftigen in Nordrhein-Westfalen zwischen 2017 und 2023 um 76 % auf rund 1,3 Mio. Menschen. Damit lag der Anteil bei 6,2 % der Gesamtbevölkerung.

Durch die stetig weiter auseinander gehende demografische Schere ergibt sich die Frage: Was muss getan werden, um diesen Herausforderungen adäquat zu begegnen? Hierfür bedarf es konsequenter Unterstützung, die für die Bewältigung dieser Aufgaben zwingend erforderlich ist, denn gleichzeitig gilt es, ja auch den enormen Forderungen der Energiewende gerecht zu werden.

Politische Thesen vom „Deutschlandtempo“, von „Wohnraumoffensiven“, „Bau-Turbos“ oder „weniger bremsen, mehr beschleunigen“ helfen bei

Demografische Entwicklung in Deutschland 1992 bis 2030



Quelle: VdW Sachsen-Anhalt, 18.06.2025, Input Prof. Dr. Oliver Holtemöller (MLU/IWH)

Wie die Grafik – basierend auf aktuellen Studien des Leibniz-Instituts für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) – zeigt, wurde bereits im Jahr 2013 ein Break-even-Punkt erreicht. Von diesem Zeitpunkt an war der Anteil der 65-jährigen und älteren Menschen in Deutschland größer als der Anteil der 15- bis 64-Jährigen.

Der aktuelle BARMER-Pflegereport weist in diesem Zusammenhang auf die rasant steigende Zahl pflegebedürftiger Menschen hin. Auf Basis einer

der vielfältigen Problembewältigung keineswegs weiter. Unabhängig davon sind gerade die sozial orientierten Wohnungsbaugenossenschaften bereit, die demografisch bedingten Aufgaben zu übernehmen, um Ideen für Lösungen und am Ende barrierearme Wohnungen mit zufriedenen Mietern zu finden. Als motivierter, leistungsorientierter und engagierter Akteur hat der Spar- und Bauverein bereits vor zwei Jahrzehnten innovative Wege beschritten und im Sinne des regionalen Gemeinwesens gestaltend agiert.



7. NEUE NACHFRAGEASPEKTE

Die generell weiter steigenden Wohnnebenkosten und leicht gestiegenen Mietbelastungsquoten werden die Nachfrage nach Wohnungen jüngeren Baualters mit guter Energieeffizienz weiter steigen lassen. Sondernutzungsformen wie z. B. das Nischensegment des Mikrowohnens werden in diesem Umfeld eine erhöhte Beliebtheit erfahren.

Die vorgenannten Aspekte haben offensichtlich auch für zukünftige nachgefragte Wohnungsgrößen Konsequenzen:

Nach Jahrzehnten kontinuierlich wachsender Wohnflächen deutet sich eine historische Trendwende an: Erstmals seit Beginn der Erhebungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) stagniert die durchschnittliche Wohnungsgröße in Deutschland und dürfte in den kommenden Jahren schrumpfen. Seit 1965 wuchs sie von 69 auf 94 m² – und damit um mehr als ein Drittel. Parallel dazu hat sich die Wohnfläche pro Person von knapp 20 auf gut 49 m² mehr als verdoppelt. Doch seit etwa 2005 werden Neubauwohnungen wieder kleiner, was sich auch im Bestand bemerkbar machen wird: Bis 2050 dürfte die durchschnittliche Wohnung etwa 6 m² kleiner sein als heute.

„Über Jahrzehnte haben steigende Einkommen und der Wunsch nach mehr Komfort dazu geführt, dass unsere Wohnungen immer größer wurden“, erklärt DIW-Immobilienexperte Kholodilin „Doch die Wachstumsphase scheint vorbei. Der Rückgang der Neubaugrößen signalisiert einen strukturellen Wandel auf dem gesamten Wohnungsmarkt.“

Verantwortlich für diesen Rückgang sind laut den DIW-Experten zwei zentrale Faktoren: kleinere Haushalte und steigende Immobilienpreise. Die demografische Entwicklung gilt als Haupttreiber: Der Anteil der Einpersonenhaushalte in Deutschland hat sich seit den 1960er-Jahren auf 41 % verdoppelt. Auch der starke Anstieg der Immobilienpreise seit 2010 verschärft die Entwicklung. Viele können sich größere Wohnungen nicht mehr leisten.

Der Wohnungsmarkt steht vor einer Anpassung. „Wenn neue Wohnungen kleiner werden, ist dies kein Rückschritt, sondern eine notwendige Anpassung an gesellschaftliche Realitäten“, betont Studienautor Sebastian Kohl. „Kleinere, gut geschnittene und energieeffiziente Wohnungen werden die zentrale Wohnform der Zukunft sein – und sie sind ein Schlüssel, um den großen Energiebedarf des Gebäudesektors zu senken.“

Eine aktuelle Veröffentlichung von Dr. Harald Simons, Mitglied des empirica-Vorstands und Professor für Volkswirtschaftslehre an der Hochschule Leipzig, lenkt den Blick auf eine interessante Alternativbewertung der gegenwärtigen Wohnungsmarktsituation. Unter dem Titel „Ursachen der Misere des Wohnungsmarktes“ bestreitet Dr. Simons den häufig publizierten Mangel. Ursache für partielle Knappheiten sei nicht die zu geringe Neubautätigkeit, sondern die große Anzahl unzufriedener, suchender Mieter, die die Knappheit verursachen bzw. treiben würden.

Basis seiner Marktanalyse sind die Entwicklung der Einwohner- und Wohnungsangebotsentwicklung sowie das Verhalten der Mieter bzw. Wohnungssuchenden: Laut Dr. Simons stieg zwischen 2011 und 2024 der bundesweite Wohnungsbestand (+7,7 %) stärker als die Zahl der Einwohner (+4 %). Auch in den kreisfreien Städten erhöhte sich die Anzahl der Wohnungen mit +7,6 % stärker als die Einwohnerzahl (+7 %). Die Wohnraumversorgung verbesserte sich bundesweit von 506 auf 524 Wohnungen je 1.000 Einwohner. In den kreisfreien Städten war es mit 548 auf 551 Wohnungen leicht positiv. Insgesamt wurden in diesem Zeitraum 3,13 Mio. Wohnungen in Deutschland neu gebaut.

Über die Einwohnerzahlen hinaus ist auch der Blick auf die Entwicklung der Haushaltszahlen interessant: Zwischen 2011 und 2024 stieg die Zahl der Haushalte in Deutschland um 3,11 Mio. (+8,3 %), in den kreisfreien Städten um 1,06 Mio. (+8,1 %). Bundesweit verlief das nahezu im Gleichschritt mit der Anzahl der Wohnungen. Rechnerisch seien bundesweit 14.000 Wohnungen „zu viel“ und in den kreisfreien Städten 6.000 „zu wenig“ gebaut

worden. Innerhalb von 13 Jahren eine zu vernachlässigende Größe. In 53 der 106 kreisfreien Städte sei die Anzahl der Wohnungen zwischen 2011 und 2024 stärker gestiegen als die Zahl der Haushalte.

Allerdings ist laut Dr. Simons nur ein Teil der Wohnungen tatsächlich marktrelevant. Dieses marktrelevante Angebot stehe einer hohen Anzahl zweier Gruppen von Wohnungssuchenden gegenüber: die Gruppe der Zuziehenden ohne vorhandene Wohnung und die Gruppe der Unzufriedenen, die mit einer für sie unangemessenen Wohnung (Preis, Größe, Lage) die Nachfragezahlen pushen.

Zuziehende fänden häufig keine passende Wohnung mit akzeptablem Preis-Leistungs-Verhältnis. Da sie jedoch dringend eine Wohnung benötigten, seien sie bereit, sowohl hohe Mieten zu zahlen als auch schwere Kompromisse einzugehen. Sie würden also zunächst irgendeine Wohnung anmieten, aber sofort weitersuchen. In dieser Zeit bewohnen sie eine Wohnung, sind aber gleichzeitig auf der Wohnungssuche. Die Wohnungsnachfrage steigt bei einem solchen Zuzug um zwei: Eine Wohnung wird bewohnt (realisierte Nachfrage), eine weitere wird gesucht (unrealisierte Nachfrage). Ähnliches gelte für Haushalte, die innerhalb der Stadt umziehen wollten. Während der gesamten Suchzeit träten diese Haushalte als doppelte Nachfrager auf.

Hinzu komme, dass die Wohnungen mit niedrigen Bestandsmieten gehortet würden. Auch würden nach einer Trennung die große Wohnung gehalten, da eine kleinere, neu angemietete möglicherweise teurer werde. In der Folge schaukelt sich laut Dr. Simons sowohl das Horten von Wohnungen als auch die unrealisierte Nachfrage hoch. So könne eine Knappheit entstehen, obwohl eigentlich genug Wohnungen vorhanden seien.

Dr. Simons untermauert seine Theorie anhand einer Beispielrechnung für die Stadt Köln: Die Einwohnerzahl stieg dort zwischen 2011 und 2024 nur geringfügig um knapp 1 % (+11.000 Einwohner). Die Zahl der Haushalte stieg stärker um 28.000 (+5,4 %). Gleichzeitig wurden im Zeitraum 39.500 Wohnungen fertiggestellt. Trotzdem sind die Angebotsmieten nach jahrelanger Konstanz von rund 8,50 €/m² in den Jahren vor 2011 auf zuletzt 14 €/m² gestiegen – ein Plus von 65 %.

Die gesunkene Fluktuationsrate von 7,7 % auf 6 % pro Jahr nimmt da enormen Einfluss. Sie steigert die unrealisierte Nachfrage, und diese kumuliert sich. Hochgerechnet sind in diesem Jahr rund 100.000 Haushalte in Köln auf Wohnungssuche

– knapp 20 % aller Haushalte. Tatsächlich werden vermutlich nur gut 30.000 Haushalte (Vorjahr 32.300) eine freie Wohnung gefunden haben und umgezogen sein. Anders ausgedrückt: Die gesamte Nachfrage ist ungefähr dreimal so groß wie das Angebot. Hinzu kommen die Nachfrager der von außerhalb der Stadt zuziehenden Haushalte.

In der Quintessenz wird festgehalten, dass es in Deutschland keinen großen Mangel an Wohnungen gebe. Vielmehr funktioniere die Verteilung nicht mehr, da die Fluktuation gelähmt sei. Daher müsse diese dringend wieder angekurbelt werden. Dazu sei selbstverständlich auch ein gewisses Maß an Neubau nötig. Dies in doppelter Hinsicht, denn jede Neubauwohnung erhöhe nicht nur das verfügbare Angebot, sondern setze auch eine entsprechende notwendige Umzugskette in Gang.

Auch wenn man dieser Gesamtanalyse vielleicht etwas skeptisch gegenübersteht, spielen die genannten Aspekte sicherlich insbesondere auf den angespannten Wohnungsmärkten der Metropolregionen und Schwarmstädte eine nicht zu vernachlässigende Rolle.





8. BAU-TURBO | GEBÄUDETYP E

Mit der neuen Legislaturperiode wurden große Erwartungen geweckt. Durch den sog. „Wohnungsbau-Turbo“, die Reaktivierung der EH55-Förderung sowie die Einführung des Gebäudetyps E sollen Bürokratie abgebaut und Standards vereinfacht werden, um mehr Investitionen in den Wohnungsbau zu lenken und Baukosten zu senken. Es wird sich herausstellen müssen, ob die Projekte der Bundesregierung ein Papiertiger sind bzw. bleiben oder tatsächlich zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung beitragen.

Mit der Einführung des bis zum 31. Dezember 2030 befristeten neuen § 246e BauGB („Wohnungsbau-Turbo“) soll die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch vereinfachte und beschleunigte Verfahren ermöglicht werden. Dabei bleibt die kommunale Planungshoheit gewahrt, da eine Zulassungsentscheidung stets der Zustimmung der Gemeinde bedarf.

Die vorgesehene temporäre Aussetzung einzelner gesetzlicher Normen steht unter der Bedingung, dass die Gemeinde dem Vorhaben zugestimmt hat und die Abweichung – unter Würdigung nachbarlicher Interessen – mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Letzteres erfordert insbesondere die Prüfung der Umweltauswirkungen des Bauvorhabens. Zur Gewährleistung der Kohärenz wird ein Gleichklang mit den übrigen Abweichungsvorschriften (§§ 31, 34 BauGB) hergestellt. Die Entscheidung über die Zulassung von Vorhaben erfolgt künftig durch eine strategische Umweltprüfung (SUP).

Die Zustimmungsfiktion wird auf drei Monate verlängert: Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens verweigert wird. Damit soll verhindert werden, dass Kommunen aufgrund zu kurzer Fristen eine vorsorgliche Ablehnung aussprechen. Zudem sollen die Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten nach § 31 Abs. 3 BauGB (Befreiungen vom Bebauungsplan) und § 34 Abs. 3a BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb bebauter Ortsteile) erweitert werden.

Die Neufassung des § 34 Abs. 3b BauGB sieht vor, dass künftig vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden kann, sofern das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient, städtebaulich vertretbar ist und öffentliche Belange – einschließlich nachbarlicher Interessen – gewahrt bleiben.

Dadurch wird u. a. die Möglichkeit geschaffen, hinterliegende Grundstücke („zweite Reihe“) oder Innenhöfe innerhalb bestehender Wohnblöcke zu bebauen. Ferner soll in begründeten Fällen von der TA Lärm abgewichen werden können, um eine erleichterte Bebauung von Brachflächen und Baulücken sowie die Umnutzung gewerblicher Gebiete zu ermöglichen.

Ein neuer § 36a BauGB regelt die Zustimmungspflichten der Gemeinden bei Abweichungsentscheidungen. Auch hier gilt eine Einvernehmensfiktion nach Ablauf bestimmter Fristen. Gemeinden können zusätzlich eine öffentliche Beteiligung innerhalb eines Monats ermöglichen; in diesem Fall verlängert sich die Entscheidungsfrist entsprechend.

Mit Einführung des neuen § 246e BauGB wird bis Ende 2030 ermöglicht, in erforderlichem Umfang von bauplanungsrechtlichen Vorschriften abzuweichen, sofern das Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden, der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung bestehender Gebäude zur Schaffung von Wohnraum oder der Nutzungsänderung zu Wohnzwecken dient.

Eine Abweichung ist unzulässig, wenn sie erhebliche zusätzliche Umweltauswirkungen erwarten lässt. In diesen Fällen kann das Verfahren dennoch angewendet werden, wenn eine strategische Umweltprüfung mit Öffentlichkeitsbeteiligung und Umweltbericht durchgeführt wird.

Ziel des Gesetzesentwurfs ist es, durch vereinfachte Verfahren, verlängerte Fristen und erweiterte Abweichungsmöglichkeiten die Schaffung von Wohnraum deutlich zu beschleunigen, ohne die kommunale Planungshoheit aufzugeben oder Umweltbelange unzureichend zu berücksichtigen.



Aufgrund optimaler Nachverdichtungspotenziale im Innenstadtbereich informierte der Spar- und Bauverein die technische Beigeordnete Claudia Warnecke sowie das Stadtplanungsamt über die neue Gesamtsituation. Im Rahmen aktueller Projektplanungen und -realisierungen werden angrenzende Quartiere für die Umsetzung des neuen Gesetzes im Rahmen der Bebauung eines innerstädtischen gewachsenen Siedlungsbereichs als prädestiniert beurteilt. Gerade die Startphase des neuen Gesetzes schafft einen neuen Lern- und Experimentierraum für Kommunen, Politik, Verwaltung und Investoren. Unter Berücksichtigung öffentlicher Belange, nachbarschaftlicher Interessen sowie der erforderlichen Umweltprüfungen sehen wir hierin eine gemeinsame Chance, das neue Beschleunigungsinstrument konstruktiv zu nutzen, um ressourcenschonend und mit vorhandener Infrastruktur zusätzlichen Wohnraum im innerstädtischen Bereich zu schaffen.

Auch wenn die Bundesregierung den neuen § 246e BauGB in Verbindung mit dem neuen § 36a BauGB E als zentralen Hebel zur Beschleunigung des Wohnungsbaus feiert, bleiben der GdW und die sozial orientierte Immobilienwirtschaft weiterhin skeptisch. Die Fortschritte hinsichtlich des Einfügungserfordernisses nach § 34 BauGB sowie die Möglichkeit der Abweichung bzw. partiellen Befreiung vom BauGB unter Wahrung nachbarschaftlicher Interessen, öffentlicher Belange sowie umweltrechtlicher und städtebaulicher Entwicklung und Ordnung werden jedoch ausdrücklich begrüßt.

Allerdings wird deutlich mehr Mut zur Entscheidung gefordert: Die Kommunen hätten „den Schlüssel zum Bau-Turbo in der Tasche“. Ob sie ihn wirklich umdrehen, entscheide, ob der Turbo tatsächlich zünde oder erneut im Leerlauf verharre. Auf der Angebotsseite bestimmen nämlich die Kommunen maßgeblich Tempo und Umfang des Wohnungsbaus. Ob der Bau-Turbo in der Praxis tatsächlich genutzt wird, hängt wesentlich von der Bereitschaft und Kapazität der Städte und Gemeinden ab, denn es zeigt sich schon jetzt auf kommunaler Seite eine gewisse Zurückhaltung wegen rechtlicher Unsicherheiten und der Sorge vor städtebaulichen Präzedenzfällen. Kommunale Abwägungsprozesse müssten rechtlich verankert dem Wohnungsbau denselben Vorrang einräumen wie bereits heute beim Glasfaser- und Windkraftausbau. Die endlose Kumulation von Prüfpflichten, Berichtserfordernissen und Vorgaben – vielfach ohne Blick auf tatsächliche Wirksamkeit – erfordere einen echten Systemwechsel mit klaren Fristen, weniger bürokratischen Ermessensspielräumen und auto-

omatischen Genehmigungen bei Fristüberschreitungen.

Mit dem sog. „Bau-Turbo“ möchte die amtierende Bundesregierung also Baugenehmigungsverfahren beschleunigen. Die baurechtlichen Vorschriften gesetzgeberisch zu vereinfachen, ist sicherlich ein Schritt in die richtige Richtung.

Bürokratie als Kurzformel für Regelungen, Gesetze und Verordnungen, die der Staat erlässt, um das Handeln der Bürger und der Wirtschaft zu regulieren, ist über die Jahrzehnte hinweg immer belastender geworden. Unverständliche Sprache in Gesetzen und Formularen, lange Warte- und Genehmigungszeiten, Dokumentationspflichten und Handlungsbeschränkungen sind Erscheinungsformen bürokratischer Lasten.

Die Zunahme an Regeln ist eine Folge davon, dass der Staat immer mehr Aufgaben übernimmt, vom Nachwächterstaat des 19. Jahrhunderts über den Wohlfahrtsstaat des 20. Jahrhunderts bis zum Regulierungsstaat des 21. Jahrhunderts.

Gerade im Bauwesen und in der Immobilienwirtschaft sind die Menge, Dichte und Widersprüchlichkeit an Regeln eine Hauptursache der überbordenden bürokratischen Belastung. Eine Erweiterung der Ermessensspielräume und ein Verzicht auf Detailregelungen in der Rechtsetzung im Zusammenspiel mit einer Verwaltungsführung, die Mitarbeiter ermutigt, Spielräume positiv zu nutzen, könnten mittelfristig durchaus einen kulturellen Wandel bewirken.

Prof. Dr. Nathalie Behnke, Leiterin des Arbeitsbereichs „Öffentliche Verwaltung, Public Policy“ am Institut für Politikwissenschaft der TU Darmstadt, stellte aktuell zentrale Ergebnisse ihrer Studie zur Überbürokratisierung im Bauwesen vor und machte deutlich: Bürokratie entsteht nicht nur durch komplexe Gesetze, sondern vor allem durch Routinen, Risikovermeidung und fest eingeschliffene Strukturen in den Behörden. Ihrerseits braucht es dringend mehr Ermessensspielräume – und vor allem einen Führungswandel. Denn ohne Rückendeckung durch die Leitung würden Mitarbeiter „mit angezogener Handbremse“ agieren. Ihr Fazit: Ein echter Kulturwandel könne nur durch Führung ausgelöst werden.

Mehr Eigenverantwortung und Risikobereitschaft der Verwaltungsmitarbeiter, angereizt und unterstützt durch entsprechend partizipative Verwaltungsführung, können auch durch ein besseres



wechselseitiges Verständnis der beteiligten Parteien erreicht werden. Transparente Kommunikation, Geduld und Verständnis auf beiden Seiten sind niederschwellige Wege, um die Verwaltungskultur von einer Verhinderungskultur hin zu einer Ermöglichungskultur zu verändern.

Es ist sehr zu begrüßen, dass sich in unserem Geschäftsgebiet die Kommune sich gegenüber der Chance des Bau-Turbos nicht zurückhaltend verhielt und zu zögerlich bei der Umsetzung agierte aus der Sorge, Fehler zu begehen. Dem Impuls der Bundesregierung wurde mit einer grundsätzlich positiven Einstellung und gleichzeitigen Evaluierung begegnet. Am 25. und 26. März 2026 beschlossen der Bauausschuss und der Rat der Stadt Paderborn die Grundsätze zur Anwendung der §§ 246e und 36a BauGB. Dieser Grundsatzbeschluss implizierte die vier Leitprinzipien: „Gleichbehandlung | Vorabstimmung | Einschränkung des Anwendungsbereichs | Evaluierung und Information“. Mit der Intention des Gesetzgebers, insbesondere hinsichtlich der Forcierung der innerstädtischen Nachverdichtung ergibt sich – innerhalb klar definierter Leitplanken – nun die Chance erheblicher Verfahrensbeschleunigungen und -vereinfachungen.

Nach der üblichen Vorabstimmung mit der Bauverwaltung hat der Spar- und Bauverein im Anschluss an die Beschlüsse entsprechende Voranfragen zu Projektierungen gestellt. Unter Berücksichtigung der genannten vier Aspekte wird den Projektrealisierungen im Rahmen des „Bau-Turbos“ positiv und optimistisch entgegengesehen.

Auch die Reaktivierung der EH55-Förderung ist ein zunächst einmal prinzipiell richtiger Schritt der Bundesregierung in puncto mehr und bezahlbarer Wohnungsbau. Die befristete Förderung umfasst annuitätische Darlehen mit zehnjähriger Laufzeit und Zinsbindung zu einem Effektivzins von 1,94 % oder zu 2,84 % für ein Darlehen mit 35 Jahren Laufzeit und zehnjähriger Zinsbindung.

Der GdW bewertet den Neustart der EH55-Förderung positiv, insbesondere im Hinblick auf die Bekämpfung der aktuellen Stagnation im Wohnungsbau. Zwar könne die Förderung den Wohnungsbau insgesamt beleben, angesichts der Zinshöhe sei jedoch fraglich, ob dadurch tatsächlich bezahlbarer Wohnraum entstehe. „Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft benötige Zinsen nahe 1 %, damit Neubaumieten bezahlbar sind und Projekte sich wirtschaftlich rechnen. Davon sind wir aktuell weit entfernt. Die sich aus den aktuellen Zinssätzen ergebenden Mieten von rund 17 €/m² sind für die

meisten Menschen zu hoch und deutlich über dem Niveau, zu dem unsere Unternehmen Wohnraum anbieten“, sagte Axel Gedaschko, Präsident des GdW.

Wäre der Zinssatz hingegen bei 1 %, lägen die Mieten etwa 2 € darunter. In der Quintessenz sei die EH55-Förderung zwar eine wichtige und richtige Stellschraube, der aktuelle Zinssatz jedoch zu hoch. Zudem müsse – analog zum Effizienzhaus 40 Standard – auch für EH55 die steuerliche Sonderabschreibung nach § 7b Einkommensteuergesetz anwendbar gestaltet werden. Darüber hinaus besteht große Einigkeit darüber, dass zur Stärkung des Wohnungsbaus übermäßige technische Vorgaben überprüft werden müssen. Der Gebäudetyp E setzt an dieser Schnittstelle an, indem er den Verzicht auf nicht gesetzlich zwingende Baustandards ermöglicht und hierfür einen rechtssicheren Gebäudetyp-E-Vertrag vorsieht, der an die technischen Baubestimmungen der Länder anknüpft und zugleich den Verbraucherschutz explizit sichern soll.

Ob daraus tatsächlich niedrigere Herstellungskosten entstehen, hängt wesentlich davon ab, ob die vereinbarten Abweichungen in Planung, Finanzierung und Versicherung als verlässlich akzeptiert werden, denn ohne Gebäudetyp-E-Vertrag gelten weiterhin die üblichen hohen Standards, was in der Praxis Anreize zur Übererfüllung stabilisiert.

Mitte Dezember 2025 startete die zeitlich befristete Effizienzhaus-55-Plus-Förderung. Diese erfolgte mittels zinsverbilligter KfW-Kredite und kommunaler Zuschüsse. Seit dem Start wurden rund 17.000 neue Wohneinheiten gefördert.

Um das Programm attraktiver zu gestalten, wurden die Zinssätze zum 2. März 2026 weiter gesenkt. Eine Förderung war zunächst für einen Zinssatz von 1,0 % effektiv pro Jahr möglich – bei zehn Jahren Laufzeit und zehn Jahren Zinsbindung. Die gesenkte Verzinsung im Rahmen der Effizienzhaus-55-Plus-Förderung sollte neue Investitionen im Wohnungsbau anstoßen. Bereits wenige Tage später stiegen die Zinsen jedoch wieder auf über 1,2 %.

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW kritisierte, dass der kurzfristige Förderimpuls damit verpuffe und statt Planungssicherheit erneut Unsicherheit für Investitionen entstehe. Dass die Zinsen im EH55-Programm nach nur einer Woche wieder angehoben wurden und über dem für den bezahlbaren Wohnungsbau notwendigen Zinssatz von 1,0 % liegen, mache den beabsichtigten Boost



für den Wohnungsbau zu einem Strohfeuer. Sowohl Zinserhöhungen als auch eine mögliche Förderlücke bis Anfang 2027 würden den dringend benötigten Wohnungsbau wieder ab und schaden damit insgesamt dem bezahlbaren Wohnen, sagte GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Von den bereitstehenden 800 Mio. € wurde bislang jedoch nur etwa ein Viertel abgerufen. Das

zeigt: Neben den Zinssätzen bestehen strukturelle Hemmnisse. Problematisch ist insbesondere die derzeitige Auslegung des „Vorhabenbeginns“. Weil bereits der Abschluss eines Liefer- und Leistungsvertrags als förderschädlich gilt, sind Wohnungsunternehmen, die Generalübernehmer beauftragen oder ausschreiben, faktisch benachteiligt.





9. TRANSFORMATIONSANALYSE I GEBÄUEMODERNISIERUNGSGESETZ

Im Jahr 2023 wurden im Rahmen einer Sondererhebung des GdW umfassende Daten für den Stand der Energieeffizienz des Wohnungsbestands der Mitgliedsunternehmen erhoben. Für knapp 3,8 Mio. Wohnungen liegt inzwischen die Zuordnung zu Energieeffizienzklassen vor. Das entspricht etwa 90 % des Wohnungsbestandes der GdW-Unternehmen.

Die Energieeffizienzklasse wurde im Energieausweis entsprechend Gebäudeenergiegesetz GEG angegeben. Nach GEG wurde die Endenergie bewertet. Die Bezugsfläche ist die Nutzfläche AN, wobei die in der Wohnungswirtschaft üblicherweise verwendete Wohnfläche ca. 20 % kleiner ist, was zu ca. 20 % größeren wohnungswirtschaftlichen Kennwerten führt.

Energieeffizienzklassen nach GEG Anlage 10, Endenergie in kWh/m²a (bezogen auf die Nutzfläche AN),

Energieeffizienzklassen nach GEG Anlage 10, Endenergie in kWh/m²a (bezogen auf die Nutzfläche A_N)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
≤ 30	≤ 50	≤ 75	≤ 100	≤ 130	≤ 160	≤ 200	≤ 250	> 250

Quelle: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026

Die Sondererhebung zeigt, dass bei den GdW-Unternehmen mehr als die Hälfte der Gebäude den Effizienzklassen C und D zuzuordnen sind. In der Klasse C, der häufigsten Klasse, befinden sich 30 % der Gebäude.

Dies dokumentiert den bereits recht hohen Stand der Energieeffizienz, der bei den sozial orientierten Vermietern in Deutschland bereits realisiert wurde. Die Bestände der Wohnungsunternehmen sind im Durchschnitt insofern auf einem guten Weg der Dekarbonisierung, was aber nicht bedeutet, dass es für einzelne Unternehmen nicht zu einer besonders großen Herausforderung wird, auf erneuerbare Energien umzustellen, insbesondere wenn sie kaum oder wenig fernwärmeversorgt

Gebäude und/oder einen Bestand mit überdurchschnittlich vielen Denkmälern oder denkmalähnlichen Gebäuden bewirtschaften. Insgesamt wird der Praxispfad zur Erreichung der Klimaneutralität im Gebäudesektor auch zukünftig enorme Investitionen erfordern.

Insbesondere für Gebäude in den Klassen F, G und H wird aber die wohnungswirtschaftliche Frage stehen: Abreißen, verkaufen oder sanieren? Die Beantwortung ist sehr spezifisch und hängt vom Standort, dem Leerstand, der Mietzahlungsfähigkeit der Mieter und im Wesentlichen von der Investitionsfähigkeit des Wohnungsunternehmens ab.

Der Blick in die Daten der amtlichen und auch GdW-Statistiken offenbart die enormen anstehenden Herausforderungen, die zu meistern sind, um perspektivisch einen klimaneutralen Wohnungsbestand zu schaffen.

Die Analyse des Gebäudebestands laut Quelle des Statistischen Bundesamtes zeigt, dass zum Stichtag 12. Mai 2022 in Deutschland 83,6 % des Gebäudebestands mit 86,6 % des Wohnungsbestands noch vor Anfang des Jahres 2000 errichtet wurden. 78,6 % des Gebäude- bzw. 74,7 % des Wohnungsbestands wurden zu diesem Zeitpunkt noch mit Gas und/oder Heizöl beheizt. 15,1 % der Wohnungen wurden durch Fernwärme mit unterschiedlichen Energieträgern versorgt.



Auch wenn sich bis 2025 die Energieeffizienz der Immobilienbestände weiter verbessert hat, so sind die vorgenannten Baualtersklassen und Energieträger eindeutiges Indiz dafür, dass der Wohnungswirtschaft exorbitante Bestandsinvestitionen auf dem Klimapfad 2045/2050 abgerungen werden. Die notwendige wirtschaftliche Tragfähigkeit erschwert bereits heute die gewünschte sozial orientierte Mietgestaltung.

Insofern wird es alles andere als leichter, auch zukünftig unsere Aufgabe zu erfüllen, bezahlbares Wohnen qualitativ hochwertig und energieeffizient zu erstellen, sowie ebenfalls unserem hohen ästhetischen Anspruch gerecht zu werden. Mehr denn je gilt es daher, die Themen Klimaneutralität und Nachhaltigkeit umfassend zu bewerten: ökologisch, ökonomisch und sozial.

Unbestritten kommt der Gebäudesanierung im Kontext der immobilienwirtschaftlichen Transformation und Dekarbonisierung höchste Bedeutung zu. Aufgrund der alten Klimastrategie der Vorgängerregierung mit erheblichen Umsetzungsproblemen, mangelnder politischer Verlässlichkeit und ausschließlicher Fokussierung auf Energieeffizienz ist die neue Bundesregierung mit dem Versprechen angetreten, zum Thema Energiewende vieles anders machen zu wollen. Weg von der Fokussierung auf Energieeffizienz, hin zur CO₂-Minderung als zentralem Maßstab: Die Bundesregierung schreibt im Koalitionsvertrag, die CO₂-Reduktion zur „zentralen Steuerungsgröße“ für den Gebäudebestand machen zu wollen und das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) technologieoffener, flexibler und einfacher gestalten zu wollen.

Konkrete Taten folgten den Aussagen allerdings zunächst nicht; wie die Reform des GEG aussehen könnte, darüber hüllte sich die zuständige Wirtschaftsministerin Katherina Reiche ziemlich in Schweigen. Die Situation charakterisierte sich durch die Momentaufnahme, dass das Sanierungsziel in Sicht, die genaue Route jedoch unklar ist.

Den Kern der Gesetzesneufassung beinhaltet zwei Anliegen: Ringen um das Heizungsgesetz, ein Zurückdrehen der Politik des ehemaligen Wirtschaftsministers Robert Habeck, worauf im Anschluss dieses Kapitels eingegangen wird. Zudem muss die europäische Gebäuderichtlinie (EPBD) in nationales Recht umgesetzt werden.

Quartiersansätze sollen eine größere Rolle spielen und die Regeln mit der kommunalen Wärmeplanung abgestimmt werden. Die Vorgaben, ab wann

neue Heizungen mit 65 % erneuerbaren Energien in Bestandsbauten und Neubauten außerhalb von Neubaugebieten betrieben werden müssen, hängen von dem Wärmeplanungsstand vor Ort ab.

Darin begründet liegt ein enormes Problem für sehr viele Immobilienunternehmen, denn vielerorts liegen noch keine Wärmepläne vor, und wenn doch, sind sie unverbindlich. Das ist eine der großen Schwächen der kommunalen Wärmeplanung. Wenn eine Heizung absehbar havariert und es nur eine vage Aussage des Fernwärmebetreibers gibt oder das Gebäude erst nach 2035 ans Fernwärmenetz angeschlossen wird bzw. ein Fernwärmenetz gar nicht erstellt wird, dann bleibt höchstwahrscheinlich mangels Alternativen nur noch die teure Investition in Wärmepumpen.

Das Klimaziel 2045 gilt insofern, dass bis dahin Heizungen zu 100 % klimaneutral betrieben werden müssen. Ebenso gilt das Gesamtziel, dass bis zum Jahr 2045 Deutschland einen emissionsfreien Gebäudebestand nachweisen kann.

Insgesamt dürfte es relativ unkompliziert sein, die Heizungsregeln im GEG umzusetzen. Daher rechnen viele Beobachter mit einer ersten kleinen Novelle nach der Sommerpause. Das Umsetzen der EU-Gebäuderichtlinie könnte sich allerdings deutlich länger hinziehen. Bis Ende Mai 2026 hat Deutschland Zeit, die komplexen Vorgaben zu Sanierungspflichten in nationales Recht umzusetzen. Zu den schwierigen Themen zählen neben den Sanierungspflichten die Gebäudeausweise, die Lebenszykluskostenanalyse, die Frage nach Neubaustandards.

Für den Lebenszyklus benötigt es Ökobilanzen und die Verwendung von Materialien im Kreislauf als Steuerungselement: Holz, Lehm oder andere CO₂-neutrale bzw. -positive Materialien verbessern die Gesamtbilanz, die zwangsläufig notwendige Verwendung von Stahl und Beton verschlechtert sie dagegen deutlich.

Leider besteht ein grundsätzlicher Konflikt, da die EU mit anderen Begrifflichkeiten als die Bundesregierung arbeitet und andere Maßstäbe bzw. Kennziffern anlegt, auf denen ihre Gesetzgebung fußt.

Die Ankündigung der Bundesregierung, die CO₂-Reduktion „zur zentralen Steuerungsgröße“ zu machen, steht laut Nina Neumann, bei der EU-Kommission zuständig für Gesetzgebung und Umsetzung im Bereich der Energieeffizienz von Gebäuden und Produkten, zunächst einmal in kei-



nem Widerspruch zur EPBD, die stark auf Energieeffizienz abzielt.

Dennoch ermögliche die EU-Richtlinie den Mitgliedstaaten nicht die komplette Umstellung auf die Verringerung von CO₂-Emissionen als alleinigen Maßstab. Denn eine Abkehr von hohen Dämmstandards lasse die Richtlinie nicht zu, gerade im Neubau, für den der Nullemissionsstandard gefordert ist.

Das Gesamtenergieeffizienzniveau fällt (nur) dann positiv aus, wenn die über die wirtschaftliche Lebensdauer erstellte Kosten-Nutzen-Analyse nicht nur die Effizienz der Energiesysteme und die Nutzung erneuerbarer Energien berücksichtigt, sondern explizit auch die Gebäudehülle.

In der aktuellen Situation und der noch nicht grundsätzlich geklärten Gemengelage ohne konkrete Vorgaben zum Energiebedarf einzelner Wohngebäude verzichten viele Wohnungsunternehmen im Hinblick auf den geplanten Schwenk der Bundesregierung auf CO₂ als Steuerungsgröße zunächst auf verstärkte Dämmtätigkeiten und setzen stattdessen auf die Defossilisierung der Wärmeversorgung. Nahezu zwangsläufig beschränken sie sich darüber hinaus auf das wohnungswirtschaftlich Notwendige. Der nach der alten Klimastrategie notwendige Investitionsbedarf übersteigt die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des prozentual größten Teils der deutschen Wohnungswirtschaft.

Die Bundesregierung muss eruieren, was die Umstellung des Energiesystems und die Renovierung des Bestands kosten, sowie austarieren, wie Deutschland bei den geringsten Gesamtkosten für Eigentümer, Mieter und Gesellschaft zu einem emissionsfreien Bestand kommt.

Die Novellierung des GEG und Neuordnung der Förderlandschaft sowie die sozialverträgliche Festsetzung von Preisobergrenzen beim CO₂-Handel im Gebäudesektor könnten ein wichtiger Meilenstein werden. Es gibt zurzeit zumindest Hoffnung, diesbezüglich ein Stück voranzukommen; ein Anlass, die Sektorkorken knallen zu lassen, ist es bei Weitem nicht. Im Zusammenhang mit der Energieeffizienz des Gebäudebestands nimmt der GdW eindeutig Stellung zum Klimaschutzprogramm der Bundesregierung. Im Schulterschluss mit Experten sowie Verbänden aus der Immobilien und Bauwirtschaft wird ein klarer Fahrplan zur Erreichung der Klimaziele bis 2045 gefordert.

Dabei scheint das Wie ungleich schwieriger zu sein als das Was. Die Komplexität des Vorhabens verdeutlichen einmal mehr die Stellungnahmen aus der Immobilien- und Bauwirtschaft, die die Verbände bis Mitte Januar 2026 beim Bundesumweltministerium einreichen durften: Von der freien Wahl bei der eingesetzten Technologie über ausreichende Subventionen, um die Umstellungen sozial abzufedern, bis hin zu verbindlichen Lebenszyklusanalysen reichten die Äußerungen der Interessenvertreter.

Zudem erwarteten sie, wie die Bundesregierung die EU-Vorgaben für Gebäude in nationales Recht umsetzen will: realistisch, sozial ausgewogen und wirtschaftlich tragfähig gestaltet. Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) verweist bei der Frage nach einem Zusatz auf größere Zusammenhänge. Es gehe bei der CO₂-Einsparung nicht nur um die Sanierung von Gebäuden oder den Austausch von Heizungen, sondern ebenso um steuerliche Hemmnisse und die Finanzmarktregulierung. Der GdW fordert zudem, Gebäude und Energiewirtschaft zusammen zu denken.

„Wir sprechen uns gegen eine politisch erzwungene Erhöhung der Sanierungsrate aus. Systemanalysen zeigen: Bei Fortführung der heutigen Sanierungsrate sind die Gesamtkosten für Energie- und Gebäudesystem geringer als bei einer künstlich beschleunigten Sanierung. Stattdessen schlagen wir mit dem Praxispfad CO₂-Reduktion im Gebäudesektor einen verbindlichen, jährlich geprüften CO₂-Minderungspfad für Wohnungsunternehmen vor - als alternative Erfüllungsoption im Gebäudeenergiegesetz“, so Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes.

Zudem bräuchte es eine zehnjährige Verstetigung der BEG-Mittel im Klimatransformationsfonds und die verlässliche zeitnahe Umsetzung der europäischen Gebäuderichtlinie, um Planungssicherheit für langfristige Investitionen zu gewährleisten.

In Sachen Förderung wünscht sich der GdW mehr Geld für diejenigen, die an einkommensschwache Haushalte vermieten; er spricht von 50 % Zuschüssen „für die Modernisierung vermieteter Wohngebäude mit Haushalten bis 40.000 € Haushaltsbruttoeinkommen pro Jahr“. Ähnlich äußert sich der ZIA. Er fordert einen Förderbonus für Einzelmaßnahmen an den energetisch schlechtesten Gebäuden für Selbstnutzer und Vermieter.

Zudem wird gefordert, etablierte Lösungen wie Mieterstrommodelle rechtlich zu stärken, um



die lokale Energieversorgung zu fördern sowie Stromnetze und Mieter direkt zu entlasten. Der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) hingegen fordert mehr Vorgaben und Ordnungsrecht. Die zentrale 65-%-Erneuerbare-Energien-Vorgabe müsse erhalten bleiben und perspektivisch auf 100 % erhöht werden, heißt es in dessen Stellungnahme zum umstrittenen GEG-Paragrafen 71, um den sich die Novelle des Heizungsgesetzes drehen dürfte. Nur so gelinge es, von fossil betriebenen Heizungen wegzukommen. Auch für Wohngebäude will der BUND Mindesteffizienzstandards, die EU-Regeln sehen diese nicht zwingend vor.

Ein Expertenrat für Klimafragen soll die verschiedenen Eingaben mit Blick auf die zu erwartenden Treibhausgasminderungen beurteilen, um einen Entwurf und anschließenden Kabinettsbeschluss vorzubereiten. Gerade für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft ist hierbei die Wahrung der sozialen Balance der entscheidende Schlüssel für erfolgreichen Klimaschutz im Gebäudebereich sowie für die Akzeptanz in der Gesellschaft.

Dieses Ziel verfolgt auch der im Februar 2026 vollzogene Switch der Bundesregierung vom Heizungsgesetz zum Gebäudemodernisierungsgesetz. Die einzelnen Eckpunkte des Gesetzesentwurfs fanden nicht uneingeschränkte Zustimmung. Kritiker mahnten eine deutliche Verringerung des Klimaschutzes und damit auch eine Verfehlung der Klimaschutzziele an. Ebenso wie der Hochlauf grüner Brennstoffe massiv beschleunigt werden soll bzw. könne, ohne deutliche Kostensteigerungen für Investoren, Eigentümer und Mieter zu verursachen. Auch droht der Bundesregierung mit dem neuen Heizungsgesetz Ärger aus Brüssel. Die „EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie“ fordert neben der Klimaneutralität von Neubauten ab 2030 auch Mindestwerte für erneuerbare Energien in Bestandsobjekten. Ob die sogenannte „Biotreppe“ ausreicht, um beide EU-Richtlinien einzuhalten, wurde unmittelbar infrage gestellt und eine Überprüfung der CO₂-Reduzierung durch das deutsche Heizgesetz angekündigt.

Die Kernbestandteile der angedachten Reformen des GEG waren zum Zeitpunkt der Koalitionseinigung folgende:

Durch die Reform des GEG soll das Heizungsgesetz des früheren Wirtschaftsministers Robert Habeck abgeschafft werden. Immobilienbesitzer sollen weiterhin Öl- und Gasheizungen in ihre Wohnhäuser einbauen dürfen. Die pauschale Pflicht, dass jede neu eingebaute Heizung mit 65 %

erneuerbarer Energie betrieben werden soll, soll entfallen.

Allerdings müssen neue Gas- und Ölheizungen ab Januar 2029 mit einem wachsenden Anteil klimafreundlicher Kraftstoffe betrieben werden. Das können Biomethan oder synthetische Kraftstoffe sein, die aus unterschiedlichen Ausgangsstoffen hergestellt werden können. Auf den Anteil dieser klimafreundlichen Kraftstoffe soll kein CO₂-Preis erhoben werden, der auf fossile Brennstoffe anfällt. Das soll einen Anreiz zum Umstieg schaffen.

Die strengen Vorgaben zur Zwangsnutzung erneuerbarer Energien sowie Betriebsverbote bestimmter Heizungen sollen also zurückgenommen werden. Eigentümer, die ihre Heizung austauschen müssen oder wollen, sollen selbst entscheiden können, welche Heizung es werden soll, und aus einem Katalog von Optionen wählen: Wärmepumpen, Hybridmodelle, Biomasse, Gas- oder Ölheizungen. Wer eine neue Öl- oder Gasheizung einbaut, muss allerdings beachten, dass er nach und nach den Anteil an grünem Öl oder Gas erhöhen muss. Im Gesetz ist von der sogenannten Biotreppe die Rede. Der Anteil an klimafreundlichem Gas oder Öl wird stufenweise erhöht: Ab 2028 soll eine zunächst moderate Grüngas- oder Grünölquote von bis zu 1 % eingeführt werden. Ab 2029 soll der Anteil klimafreundlicher Brennstoffe bei mindestens 10 % liegen. Der weitere Anstieg bis 2040 wird im Gesetz in drei Schritten festgelegt. Ein konkreter Endwert wurde zunächst nicht definiert; wahrscheinlich sollen es bis 2045 jedoch 100 % werden. Für den Anteil der klimafreundlichen Kraftstoffe soll keine CO₂-Bepreisung anfallen, die auf fossile Brennstoffe erhoben wird, auch um einen Anreiz zum Umstieg zu schaffen.

Händler bzw. Lieferanten sollen verpflichtet werden, anteilig klimafreundliche Gase und Heizöl durch Beimischung in den Verkehr zu bringen, insbesondere Biomethan, Wasserstoff und seine Derivate, synthetisches Methan und Bioöl. Mit Einführung der Quote sollen bis 2030 mindestens 2 Mio. Tonnen CO₂ eingespart werden.

Die Finanzierung der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) soll bis mindestens 2029 sichergestellt und garantiert werden. Dazu gehören auch die bisherigen Investitionskostenzuschüsse beim Umstieg auf klimafreundliche Heizungen, wie zum Beispiel Wärmepumpen. Die kommunale Wärmeplanung soll weiterhin Bestand haben. Sie gilt als zentrales strategisches Instrument, das Kommunen, Unternehmen, Privatpersonen, Energie-



lieferanten und Netzbetreibern Orientierung über die künftige Wärmeversorgung geben soll. Allerdings soll das Wärmeplanungsgesetz dahingehend novelliert werden, dass sich durch starke Vereinfachungen im Bereich der Datenverarbeitung etwa 20 % des bisherigen Aufwands einer regulären Wärmeplanung reduzieren.

Vorgesehen war, dass der Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens so erfolgen soll, dass das neue Gesetz noch vor dem 01.07.2026 in Kraft treten soll. Die ersten Reaktionen auf das neue Gebäudemodernisierungsgesetz waren – wie erwartet – sehr unterschiedlich. Die einen begrüßten Technologieoffenheit, Flexibilität, Entscheidungsfreiheit und Pragmatismus; die anderen kritisierten eine Vernachlässigung des Klimaschutzes sowie der Kosten und finanziellen Belastungen der Mieter.

Der GdW bewertete den Entwurf zunächst als tragfähigen Neustart für Klimaschutz und Investitionssicherheit. Der Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft, Axel Gedaschko, äußerte sich positiv: Die Aufhebung der engen Koppelung zwischen kommunaler Wärmeplanung und unmittelbaren Verpflichtungen im Gebäudebestand trage der Realität vor Ort stärker Rechnung als frühere entwickelte Modelle. Das schaffe Praxistauglichkeit.

Die zugesicherte Finanzierung der Förderung bis 2029 sei ein wichtiges Signal für Investitionssicherheit. Auch die Umsetzung der europäischen Gebäudeeffizienzrichtlinie ohne zusätzliche nationale Verschärfungen, etwa beim Neubaustandard, sowie die Stärkung des Quartiersansatzes seien elementar wichtige Schritte. Ebenso die Vereinfachung der kommunalen Wärmeplanung, insbesondere für kleinere Kommunen.

Gleichwohl gelte für alle Maßnahmen, dass dem Bürger klar sein müsse, dass alle Möglichkeiten zur Erreichung der Klimaneutralität gegenüber dem heutigen System mit höheren Kosten verbunden seien. Dank einer eingeführten Biogasquote könnten Gasheizungen nun auch über 2044 hinaus betrieben werden, wenn sie dann zu 100 % mit klimafreundlichen Brennstoffen befeuert würden.

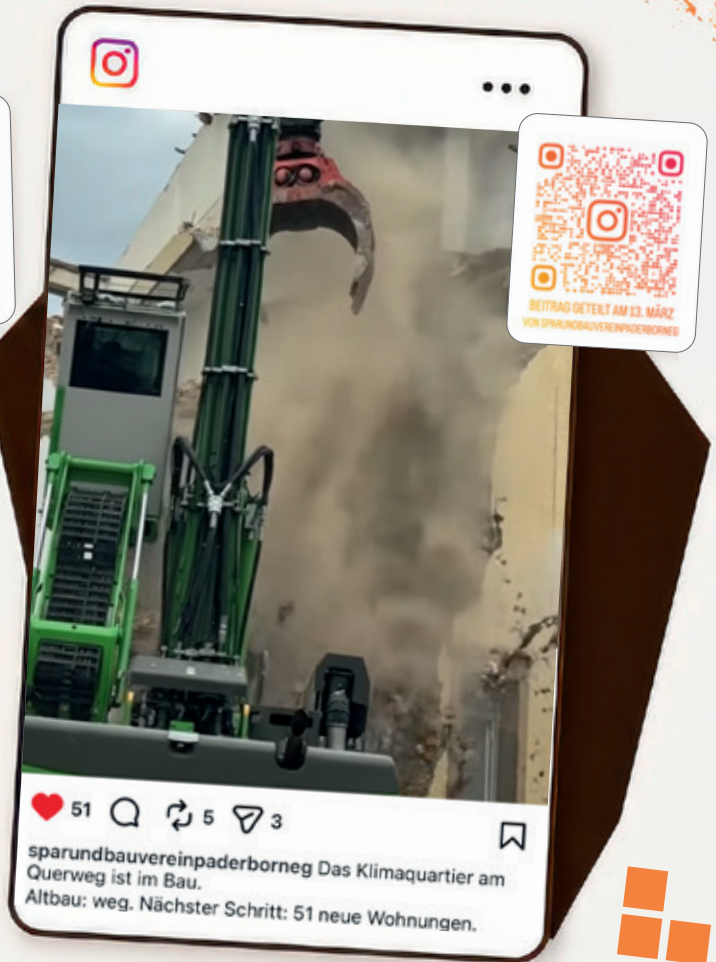
Für Investoren, Eigentümer und Mieter wird entscheidend sein, wie viele Kommunen in den nächsten Jahren ihre Gasnetze aufgeben, wie sich aufgrund ausgedünnter Netze die Entgelte entwickeln, wie hoch der CO₂ Preis auf den fos-

silien Erdgasanteil in den nächsten Jahren steigt und ob überhaupt genügend Biogas und Bioöl produziert bzw. zur Verfügung gestellt werden kann.

Auch der VdW äußerte sich zum Eckpunktepapier der GEG. Die Technologieoffenheit sei zu begrüßen, die konkrete Umsetzung bleibe jedoch unklar. Die Abschaffung der 65%-Regelung, verbunden mit der Option, künftig weiterhin Gas- und Ölheizungen einbauen zu können, schaffe neue Unsicherheiten für die Wohnungswirtschaft im Hinblick auf die herausfordernde Aufgabe, ihre Bestände bis 2045 klimaneutral auszubauen. Das Papier gebe keine Antwort auf die Frage, woher die notwendigen Mengen an klimaneutralen Brennstoffen kommen sollen, um die Bedarfe langfristig und bei über die sogenannte Bio-Treppe zunehmendem Grün gasanteil zu decken. Es sei davon auszugehen, dass durch den Import neue Abhängigkeiten entstehen könnten, die Kosten für die Brennstoffe und dadurch für den Betrieb der Heizungen damit deutlich erhöhen würden. Darüber hinaus würden die steigenden CO₂-Kosten bei einem längerfristigen Weiterbetrieb der Gasheizungen zukünftig stärker zum Tragen kommen. Der Einbau neuer Öl- und Gasheizungen könne somit in eine Kostenfalle führen.

Auch Energieversorger wie der Stadtwerkeverband VKU sahen durchaus Risiken. Durch „die neue Freiheit“ würden wahrscheinlich nun viele alte Brenner weiterbetrieben. Dadurch würden mit Gas- und Wärmenetzen parallele Infrastrukturen mit jeweils schlechter Anschlussdichte entstehen. Es stelle sich die Frage der Bezahlbarkeit. Weniger Wärmenetze, höhere Netzgebühren, steigende CO₂-Preise und teure erneuerbare (Biomethan-) Brennstoffe könnten zu enormen Erhöhungen der warmen Nebenkosten führen. So drohen die Kosten für den Betrieb einer Gasheizung von heute 11 Cent je Kilowattstunde auf rund 15 Cent im Jahr 2029 und auf mehr als 25 Cent im Jahr 2040 anzusteigen, hieß es in der Öko-Institut-Studie.

SPAR- UND BAUVEREIN





10. PROJEKTE

NEUBAU – Fertigstellung

Anhalter Weg 2

Im Jahr 2025 konnte mit dem Neubauprojekt „Anhalter Weg“ ein weiteres bedeutendes Bauvorhaben des Spar- und Bauvereins erfolgreich abgeschlossen werden. Das Projekt wurde termingerecht zum 1. April 2025 fertiggestellt und vollständig bezogen. Sowohl die öffentlich geförderten Wohnungen als auch die Apartments und Gemeinschaftsflächen der Lebenshilfe wurden zum Stichtag in Betrieb genommen. Auf dem 2.194 m² großen Grundstück entstand ein inklusives Wohnangebot, das in enger Kooperation mit der Lebenshilfe Kreisverband Paderborn e.V. entwickelt wurde. Ziel des Konzepts ist es, die Selbstständigkeit und gesellschaftliche Teilhabe von Menschen mit Behinderungen nachhaltig zu fördern.

Insgesamt wurden 23 öffentlich geförderte Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 1.400 m² realisiert. Im Erdgeschoss befindet sich eine „Intensiv Ambulante Wohnform“ für elf Bewohner mit geistiger Behinderung. Jedes Apartment verfügt über einen eigenen Schlafraum, ein barrierefreies Bad sowie einen integrierten Wohn- und Kochbereich. Die Räume wurden hell, freundlich und barrierearm gestaltet, um ein selbstbestimmtes und angenehmes Wohnumfeld zu schaffen.

Die übrigen zwölf Wohnungen befinden sich in den Ober- und Staffeln geschossen. Sie sind für ein bis vier Personen ausgelegt und verfügen über Wohnungsgrößen zwischen 40 und 92 m². Mit einer ausgewogenen Mischung aus Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen, jeweils ausgestattet mit Balkonen und großzügigen Fensterflächen, wurde ein vielseitiges und zeitgemäßes Wohnangebot geschaffen, das unterschiedlichen Lebenssituationen gerecht wird.

Das Gebäude wurde im Effizienzhaus-55-Standard (EH55) errichtet. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage gewährleistet eine energieeffiziente Beheizung und

eine deutliche Reduzierung der Nebenkosten für die Mieter. Die technische Umsetzung erfolgt durch einen Contractor, der zugleich ein Mieterstrommodell bereitstellt. Die Lage in der Stadttheide bietet zudem eine sehr gute ÖPNV-Anbindung sowie kurze Wege zu wohnortnahen Versorgungsangeboten.

Im Rahmen der Kooperation wurde zwischen der Stadt Paderborn und der Lebenshilfe eine Belegungsvereinbarung getroffen. Diese sieht vor, dass die Stadt zugunsten der Lebenshilfe auf ihr Besetzungsrecht für bestimmte Wohnungen verzichtet. Der Spar- und Bauverein übernimmt die Verwaltung und Vermietung in enger Abstimmung mit dem Kooperationspartner. Das Projekt wurde unter Berücksichtigung der Förderbestimmungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sowie der Wohnraumförderung des Landes NRW geplant. Zur Sicherung dauerhaft bezahlbarer Mieten wurde bewusst die energieeffiziente Bauweise nach EH55 gewählt.

Die kalkulierten Kosten konnten eingehalten bzw. leicht unterschritten werden. Im September 2025 fand auf Wunsch der Lebenshilfe ein Nachbarschaftsfest statt, das der Spar- und Bauverein unterstützte. Die Veranstaltung trug dazu bei, das neue Wohnprojekt positiv im Quartier zu verankern und den Austausch mit der Nachbarschaft zu stärken.

Das Projekt „Anhalter Weg“ gilt als gelungenes Beispiel für inklusives und nachhaltiges Wohnen im Stadtgebiet. Es vereint soziale Verantwortung, ökologische Anforderungen und wirtschaftliche Machbarkeit und zeigt, wie durch die enge Zusammenarbeit zwischen sozialen Trägern, kommunalen Stellen und Wohnungsunternehmen neue, zukunftsorientierte Wohnformen entstehen können.

POTENZIELLE PROJEKTIERUNGEN

Quartiersentwicklung in der Südstadt | KlimaQuartier.NRW

Das geplante Neubauquartier „Querweg/Wigbertstraße“ wurde bereits im November 2023 vom Land Nordrhein Westfalen – als eines von fünf ausgewählten Projekten – mit dem Titel „Klima-Quartier.NRW“ ausgezeichnet. Die Auszeichnung würdigt Projekte, die durch geringe CO₂ Emissionen, innovative Energiekonzepte und soziale Ausrichtung einen Beitrag zu einem klimagerechten Wohnungsbau in Nordrhein Westfalen leisten.

Das Quartier entsteht auf einer rund 4.600 m² großen innerstädtischen Fläche zwischen Querweg und Wigbertstraße, südwestlich des Paderborner Stadtzentrums. Im Sinne einer flächenschonenden, sozial ausgerichteten Nachverdichtung werden neben den Neubauten auch zehn bestehende Gebäude im direkten Umfeld mit 153 Wohneinheiten in die Quartiersentwicklung einbezogen. Ein nicht mehr zeitgemäßes Bestandsgebäude wurde – nach Abschluss aller erforderlichen artenschutz- und umweltfachlichen Untersuchungen – im Mai 2025 abgebrochen, um Platz für die Neubauten zu schaffen. Die hohe „Stadttrendite“ des Projekts – also die effiziente Nutzung innerstädtischer Flächen – ist politisch und gesellschaftlich ausdrücklich gewünscht; entsprechend wurde die Verwaltung frühzeitig in die Planungen eingebunden.

Errichtet werden vier moderne, barrierearme und energetisch optimierte Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 51 Wohnungen und einer Wohn- und Nutzfläche von knapp 3.500 m². Dabei entstehen ein Geschosswohnungsbau mit 24 Wohnungen sowie drei weitere Mehrfamilienhäuser mit jeweils neun Wohneinheiten. Der Wohnungsmix ist bewusst vielfältig angelegt und umfasst zwei Einraumapartments, 16 Einzimmerwohnungen, zehn Zweizimmerwohnungen, 14 Dreizimmerwohnungen, acht Vierzimmerwohnungen sowie eine Fünzimmerwohnung. Die Apartments verfügen über Wohnflächen von 34 bis 41 m², die Wohnungen liegen je nach Grundriss zwischen 64 und 123 m². Drei Gebäude werden frei finanzierte Wohnungen enthalten, das vierte Gebäude umfasst öffentlich geförderte Wohneinheiten. Ergänzend entstehen in Kooperation mit Bethel.regional 16 Einzelapartments für betreutes Wohnen. Darüber hinaus wird ein Bereich für die Tagesstruktur eingerichtet, ebenfalls in Nutzung durch Bethel. Das Quartier

setzt damit gezielt auf inklusives Wohnen und stärkt durch geplante Gemeinschafts- und Gruppenräume ein sozialraumorientiertes Miteinander. Mit einem Anteil von rund 30 % gefördertem Wohnraum wird ein vielfältiges Wohnumfeld geschaffen, das unterschiedliche Lebenssituationen und Bedarfe berücksichtigt.

Ein zentraler Bestandteil des Projekts ist das nachhaltige Energiekonzept: Eine Hackschnitzel-Heizanlage wird künftig sowohl die Neubauten als auch zehn bestehende Altbauwerke mit insgesamt rund 200 Wohneinheiten vollständig mit erneuerbarer Wärme versorgen. Weitere ökologische Maßnahmen wie Photovoltaikanlagen, Dachbegrünungen, klimaangepasste Fassaden, eine optimierte Niederschlagswasserbewirtschaftung und Maßnahmen zum Arten- und Klimaschutz – darunter Nisthilfen für Mauersegler und eine Biotopstruktur zur Starkregenrückhaltung – ergänzen das ökologische Gesamtkonzept.

Auch die soziale Nachhaltigkeit ist ein integraler Bestandteil des Quartiers. Mit einem Anteil von rund 30 % gefördertem Wohnraum, inklusiven Wohnangeboten und geplanten Gemeinschaftsflächen wird ein vielfältiges und sozialraumorientiertes Wohnumfeld entstehen.

Erstmals in seiner langjährigen Geschichte realisiert der Spar- und Bauverein ein Projekt über einen externen Generalunternehmervertrag. Der GU Vertrag mit der Firma Wegener Massivhaus GmbH gewährleistet die Zusammenarbeit ausschließlich mit regionalem Handwerk und eröffnet in der aktuellen Marktsituation eine erhöhte Kosten- und Planungssicherheit. Die Gesamtkosten des Projekts belaufen sich auf etwa 18 Mio. €.

Im Rahmen der „WohneNRW Tage 2025“ besuchten Staatssekretär Daniel Sieveke sowie weitere Vertreter von Land, Kreis und Stadt Ende August 2025 das KlimaQuartier.NRW und hoben den modellhaften Charakter des Projekts hervor. Die Fertigstellung des Gesamtquartiers wird aktuell für März/April 2027 erwartet.



ANKAUF

Nordstraße 15 | Schallenberg

Anfang 2025 erwarb der Spar- und Bauverein das Grundstück „Nordstraße 15“ in Paderborn. Das rund 990 m² große Areal befindet sich in einer markanten Ecklage zwischen zwei bereits im Bestand befindlichen Gebäuden des Spar- und Bauvereins. Durch den Erwerb eröffnet sich die Möglichkeit, das Quartier „Tegelbogen“ städtebaulich und funktional sinnvoll zu erweitern. Vorgesehen sind der Rückbau des bestehenden Gebäudes und die Errichtung einer fünfgeschossigen Neubebauung, die perspektivisch rund 26 Wohneinheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von etwa 1.800 m² ermöglichen könnte. Der Besitzübergang erfolgte am 1. März 2025.

Die auf dem Dach befindliche Photovoltaikanlage wurde den bisherigen Eigentümern bis zum 31. Dezember 2025 zur weiteren Nutzung überlassen. Zudem konnte zwei Untermietern des vorherigen Gewerbebetriebs eine Fortführung ihrer Geschäftstätigkeit bis Ende 2025 ermöglicht werden. Diese Übergangsregelungen sorgten für einen geordneten Ablauf und dokumentieren das gute Verhältnis zwischen den beteiligten Parteien. Die Projektentwicklung für die künftige Wohnbebauung wurde im Laufe des Jahres 2025 aufgenommen.

Im Rahmen der Projektentwicklung wurde ein erster städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet und in mehreren Abstimmungsschritten mit der Stadtverwaltung erörtert. Der Entwurf sieht eine moderne Wohnbebauung mit ergänzenden Nebenflächen und einer Tiefgarage vor. Die Gebäude orientieren sich in ihrer Höhenentwicklung und Ausrichtung an der bestehenden Nachbarschaft und tragen damit zur städtebaulichen Aufwertung des Quartiers bei. Gestalterische Details, Übergänge zwischen Gebäudeteilen sowie die Ausbildung der Gebäudeecke wurden im Planungsprozess weiter verfeinert. Die Wohnungen sind – je nach Grundriss – mit Wohnflächen von 61 bis 91 m² vorgesehen.

Zur möglichen Nutzung des Erdgeschosses wurden im Berichtsjahr informelle Gespräche mit verschiedenen potenziellen Nutzern geführt. Diese dienten der Bedarfsermittlung und unterstützten die Entwicklung eines tragfähigen Gesamtkonzepts. In diesem Zusammenhang wurde die Caritas frühzeitig in wesentliche Planungsschritte einbezogen: Sie betreibt in Paderborn

Ausbildungs- und Integrationsprogramme für internationale Pflegefachkräfte und benötigt hierfür langfristig gesicherten Wohnraum. Vor diesem Hintergrund ist vorgesehen, im Neubau dauerhaft vier Erdgeschosswohnungen für die Unterbringung migrantischer Pflege-Auszubildender sowie internationaler Fachkräfte bereitzustellen. Die zugrunde liegende Planung berücksichtigt dabei insbesondere die Anforderungen von Wohngemeinschaften einzelner Personen.

Die Caritas stellt im Rahmen eines integrativen, wohnungsbegleitenden Dienstes sicher, dass die künftigen Bewohner betreut werden. Damit wird ein verlässlicher Rahmen für ein gutes nachbarschaftliches Zusammenleben geschaffen.

Ein bedeutender Meilenstein war die Vorstellung des Projekts im neu eingerichteten städtischen Gestaltungsbeirat im August 2025. Die dort ausgesprochenen Empfehlungen wurden anschließend in die Planung integriert. Auch wesentliche planungsrechtliche Fragestellungen konnten im Austausch mit den beteiligten Stellen der Stadt Paderborn geklärt werden. Die überarbeitete Entwurfsvariante fand im weiteren Verlauf Zustimmung seitens der Verwaltung. Die finalisierten Unterlagen wurden dem Gestaltungsbeirat im Rahmen eines Umlaufbeschlusses zur abschließenden Bewertung vorgelegt.

Auf Basis der erreichten Planungsfortschritte und vorgelegten Abstimmungen mit dem Stadtplanungsamt wurden Ende März 2026 die Unterlagen für das Bauantragsverfahren eingereicht. Bei planmäßigem Verlauf erscheint ein Baubeginn ab Sommer/Spätsommer 2026 realistisch.



INSTANDHALTUNG | MODERNISIERUNG

Nachhaltige Quartiersentwicklung und strategische Bestandsinvestitionen

Die Attraktivität einer Stadt und ihres Immobilienportfolios entsteht nicht allein durch Neubauprojekte. Auch im Jahr 2025 blieben gezielte Investitionen in den vorhandenen Wohnungsbestand ein zentraler Bestandteil unserer Unternehmensstrategie. Durch kontinuierliche bauliche Maßnahmen entwickeln wir unsere Bestandsobjekte bedarfsgerecht weiter und sichern so deren langfristige Wettbewerbsfähigkeit.

Der Fokus unserer Investitionen liegt weiterhin auf der Steigerung der Energieeffizienz, der Reduzierung des Wärmeenergieverbrauchs sowie auf Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit. Neben ökonomischen Parametern berücksichtigen wir in unseren immobilienwirtschaftlichen Entscheidungen stets auch soziale und städtebauliche Aspekte.

Unsere nachhaltige Bestands- und Quartiersentwicklung erfolgt im engen Dialog mit unseren Mietern. Dabei orientieren wir uns an langfristigen Maßstäben: Solides Wirtschaften, kontinuierliche Investitionen in eine optimierte Bestandsstruktur sowie eine zukunftsorientierte Quartiers- und Stadtentwicklung bleiben die grundlegenden Leitlinien unseres Handelns.

Investitionen und Maßnahmen im Berichtsjahr

Im Geschäftsjahr 2025 wurden insgesamt 5.187 T€ in die marktorientierte Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes investiert. Damit setzen wir den kontinuierlichen Investitionskurs der vergangenen Jahre fort. Die Maßnahmen konzentrierten sich insbesondere auf energetische Modernisierungen, Wohnungsmodernisierungen sowie Verbesserungen der technischen Gebäudeausstattung.

Im Berichtsjahr wurden rund 83 Wohnungen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 1.190 T€ teil- oder vollständig modernisiert. Die Maßnahmen umfassten unter anderem Grundrissoptimierungen, Modernisierungen von Küchen und Bädern sowie die Erneuerung von Wasserleitungen, Elektroinstallationen, Türen und Bodenbelägen. Ziel dieser Investitionen ist es, zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen und zugleich altersgerechte Wohnraumanpassungen zu ermöglichen.

Darüber hinaus wurden etwa 180 T€ in die Instandsetzung und Modernisierung von Treppenhäusern investiert. Hierzu zählten insbesondere der Einbau schall- und wärmegeprägter Hauseingangs- und Wohnungstüren, die Erneuerung der Elektroinstallationen sowie die Modernisierung von Beleuchtungssystemen und Kommunikationsanlagen. Ergänzend hierzu erfolgte in den Bestandsobjekten Wigbertstraße 1–7, Borchener Straße 88/90, Franz-Egon-Straße 12–18 und Theodor-Heuss-Straße 27–33 ein weiterer Austausch veralteter Fensteranlagen gegen moderne Wärmeschutzverglasungen mit einem Investitionsvolumen von rund 330 T€.

Der sukzessive Fensteraustausch wird im Jahr 2026 mit einem geplanten Investitionsvolumen von etwa 560 T€ in den Wohnanlagen Sachsenweg 34–40, Benhauser Straße 16–20 und Fechtelerstraße 9–13 fortgeführt. Hierdurch wird sowohl die Energieeffizienz der Gebäude nachhaltig gesteigert als auch der Wohnkomfort für die Mieter verbessert.

Ein weiterer Schwerpunkt lag im Berichtsjahr auf der technischen Modernisierung der Gebäudeinfrastruktur. So wurden in den Objekten Neuenheuser Weg 7 und 9 die Aufzugsanlagen vollständig erneuert. Durch den Einsatz moderner, platzsparender Aufzugstechnik konnten eine Vergrößerung der Kabinen sowie eine Verbreiterung der Türöffnungen realisiert werden. Neben einer deutlichen optischen Aufwertung wurde damit zugleich ein barrierearmer Zugang zu den Wohnungen geschaffen.

Auch im Jahr 2025 wurde der Ersatz veralteter Heizungsanlagen konsequent fortgeführt. Nach eingehender technischer und wirtschaftlicher Prüfung alternativer Versorgungssysteme wurden in den Objekten Sachsenweg 34–40 und Liegnitzer Straße 11/11a die bestehenden Gaszentralheizungen durch moderne, energieeffiziente und klimafreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpensysteme ersetzt. In der Wohnanlage Am Stadtgraben 5/7 wurden zudem ältere Luft-Wasser-Wärmepumpen durch leistungsfähigere Neuanlagen substituiert. In diesem Bereich belief sich das Investitionsvolumen insgesamt auf rund 500 T€.

Mit einem Investitionsvolumen von etwa 235 T€ wurden in der Wohnanlage Schleswiger Weg 27/29 die bislang ungedämmten obersten Geschossdecken instand gesetzt, energetisch ertüchtigt und mit einer neuen Abdichtung versehen.



Ausblick

Die Anforderungen an die Wohnungswirtschaft werden auch in den kommenden Jahren auf einem hohen Niveau verbleiben. Steigende Bau- und Finanzierungskosten, verschärfte regulatorische Vorgaben im Bereich der Energieeffizienz sowie herausfordernde makroökonomische Rahmenbedingungen werden die Branche weiterhin maßgeblich prägen.

Der Spar- und Bauverein wird seinen eingeschlagenen Transformationspfad konsequent fortsetzen – durch verantwortungsbewusstes und zukunftsorientiertes Wirtschaften, nachhaltige Investitionen in den Gebäudebestand sowie eine strategisch ausgerichtete, quartiersbezogene Entwicklungsplanung. Die systematische Instandsetzung sowie Teil- und Vollmodernisierung des Wohnungsbestands werden in den kommenden Jahren fortlaufend vorangetrieben. Ziel bleibt die kontinuierliche Steigerung der baulichen, energetischen und prozessualen Qualität im Sinne eines wertorientierten und ressourceneffizienten Portfolio-Managements.

Im Jahr 2026 wird der schrittweise Austausch fossiler, gasbetriebener Heizungsanlagen durch klimaneutrale bzw. klimafreundliche Wärmeerzeugungssysteme in den Wohnanlagen Liegnitzer Straße 13/13a, Erzbergerstraße 28 sowie Theodor-Heuss-Straße 23/25 fortgesetzt. Durch die geplante Dachsanierung einschließlich energetischer Dämmung am Objekt Cheruskerstraße 4/6 können die Energieverbräuche signifikant gesenkt und gleichzeitig die CO₂-Emissionen des Gebäudes nachhaltig reduziert werden.

In Kooperation mit dem Unternehmen Glasfaser NordWest beginnt 2026 zudem der flächendeckende Aufbau einer gigabitfähigen Glasfaserinfrastruktur im gesamten Wohnungsbestand. Schrittweise werden somit alle Bestandsgebäude an die leistungsfähige und zukunftssichere Breitbandtechnologie angeschlossen.

Mit dieser ganzheitlichen Strategie stärkt der Spar- und Bauverein seine unternehmerische Resilienz und Zukunftsfähigkeit und leistet zugleich einen substantiellen Beitrag zur Bereitstellung attraktiven, bezahlbaren und ökologisch nachhaltigen Wohnraums für seine Mitglieder und Mieter.

NACHHALTIGKEIT | NACHHALTIGKEITSBERICHTERSTATTUNG

Der Spar- und Bauverein Paderborn ist aufgrund seiner Größenordnung und seiner Rechtsform als Genossenschaft nicht verpflichtet, einen eigenständigen Nachhaltigkeitsbericht zu erstellen. Gleichwohl berichten wir freiwillig und transparent über wesentliche Nachhaltigkeits- und Klimaschutzthemen in unserem Geschäftsbericht. Ziel ist eine Darstellung, die verständlich, nachvollziehbar und – soweit möglich – überprüfbar ist.

Dabei orientieren wir uns an anerkannten, in der Wohnungswirtschaft etablierten Leitlinien und Mindestanforderungen – insbesondere am VSME als freiwilligem europäischem Berichtsrahmen für nicht berichtspflichtige Unternehmen sowie an branchenüblichen Standards zur Klimabilanzierung und ESG-Mindestangaben.

Die klimapolitischen Zielsetzungen – insbesondere das Nullemissionsziel bis 2045 – erhöhen die Anforderungen an Wohnungsunternehmen, die Klimawirkungen ihres Bestands nachvollziehbar zu erfassen, Klimarisiken angemessen zu berücksichtigen und daraus eine belastbare Klimastrategie abzuleiten.

Unabhängig davon erwarten Banken, Geschäftspartner und Kommunen zunehmend belastbare Informationen zu Klima, sozialen Aspekten und verantwortungsvoller Unternehmensführung. Der freiwillige VSME-Rahmen bietet hierfür eine strukturierte, modulare und verhältnismäßige Grundlage, die einen schrittweisen Ausbau der Berichterstattung ermöglicht.

Seit längerem orientieren wir uns zudem am Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) und verankern Nachhaltigkeit in unserer strategischen Ausrichtung sowie in einer teamorientierten, partizipativen Unternehmensführung. Dabei binden wir relevante Bezugsgruppen in der Region ein – von Aufsichtsrat, Mitgliedern und Vertretern über Geschäftspartner und Dienstleister bis hin zu Nachbarschaften, Verbänden, Banken, Versicherungen, Organisationen, Politik und Medien. Inhaltlich handeln wir entlang klarer Handlungsfelder: bezahlbarer und gesunder Wohnraum, Umwelt, Energie und Klima, Gesellschaft und Leben im Quartier sowie Unternehmenskultur und Mitarbeiter*teambau.



Nachhaltigkeit – unser Verständnis und Fokus 2025

Wir verstehen Nachhaltigkeit als Zusammenspiel von Ökologie, sozialer Verantwortung und wirtschaftlicher Solidität. Unser Schwerpunkt liegt auf dem Wohnungsbestand: Hier entstehen wesentliche Umweltwirkungen – insbesondere durch Wärme- und Stromverbräuche –, und hier können Maßnahmen Klimaschutz und Wohnqualität zugleich verbessern.

Klimaschutz im Bestand: Wir priorisieren die energetische Modernisierung, die Weiterentwicklung der Wärmeversorgung und den Ausbau erneuerbarer Energien (z. B. Photovoltaik). Ziel ist es, Energieverbräuche und Treibhausgasemissionen schrittweise zu senken und die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern zu reduzieren – ohne die soziale Balance aus dem Blick zu verlieren.

Digitalisierung: Ergänzend entwickeln wir unsere digitale Infrastruktur weiter, um Prozesse effizienter, transparenter und ressourcenschonender zu gestalten. Durch den Ausbau digitaler Arbeitsabläufe und cloudbasierter Systeme reduzieren wir Papierverbrauch und Verwaltungsaufwand. Zudem entwickeln wir die Gebäudekonnektivität im Bestand schrittweise weiter, um digitale Anwendungen in der Bestandsbewirtschaftung und im Mieterservice zuverlässig betreiben und perspektivisch ausbauen zu können – unter Berücksichtigung technischer, wirtschaftlicher sowie datenschutzrechtlicher Anforderungen.

Klimaanpassung, Grün und Biodiversität: Neben der Emissionsminderung gewinnt die Anpassung an Extremwetterereignisse an Bedeutung. Hitzeperioden und Starkregen können Gebäude, Außenanlagen und das Wohlbefinden der Bewohner beeinflussen. Daher berücksichtigen wir bei Planung und Bewirtschaftung zunehmend Maßnahmen zur Stärkung der Resilienz unserer Quartiere – etwa durch Begrünung, Verschattung, wassersensible Gestaltung und die Weiterentwicklung von Außenanlagen. Gleichzeitig fördern wir Biodiversität durch naturnahe Pflegekonzepte und gezielte Projekte (z. B. Blühflächen oder Kooperationen zum Schutz von Bestäubern).

Soziale Nachhaltigkeit: Soziale Nachhaltigkeit bleibt Kern unseres genossenschaftlichen Auftrags. Bezahlbarkeit, Verlässlichkeit und ein respektvoller Umgang mit unseren Mitgliedern und Mietern prägen unsere Entscheidungen.

Klimapfad, Klimabilanz und Methodik

Für die Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsarbeit setzen wir auf schrittweise Professionalisierung und messbare Fortschritte. Dazu erfassen wir Kennzahlen systematischer, dokumentieren Maßnahmenwirkungen besser und verbessern Entscheidungsgrundlagen. Im Berichtsjahr haben wir die Grundlage geschaffen, unsere Aktivitäten – insbesondere im Bereich Klima und Energie – künftig transparenter darzustellen und die Steuerung über klar definierte Ziele und Indikatoren weiter auszubauen.

Seit 2025 sind wir Mitglied der Initiative Wohnen.2050 (IW.2050). Damit sind wir Teil eines branchenweiten Zusammenschlusses sozial orientierter Wohnungsunternehmen, die die Transformation des Gebäudebestands in Richtung Klimaneutralität praxisnah, wirtschaftlich tragfähig und sozialverträglich gestalten wollen. Für uns bedeutet das: Klimaschutz im Bestand ist eine konkrete Umsetzungsaufgabe, die wir konsequent mit unserem genossenschaftlichen Auftrag verbinden. Wir wollen Treibhausgasemissionen wirksam senken und gleichzeitig bezahlbares Wohnen sowie stabile Betriebskosten sichern.

Um Klimaschutz gezielt steuern zu können, braucht es eine belastbare Datengrundlage. In der Wohnungswirtschaft ist ein CO₂e-Monitoring die zentrale Basis für Klimastrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung. Wir richten uns dabei an einer in der Branche abgestimmten Methodik aus, die mit der Initiative Wohnen.2050 kompatibel ist und eine bessere Vergleichbarkeit ermöglicht. Methodisch folgt die Klimabilanz dem Grundprinzip:

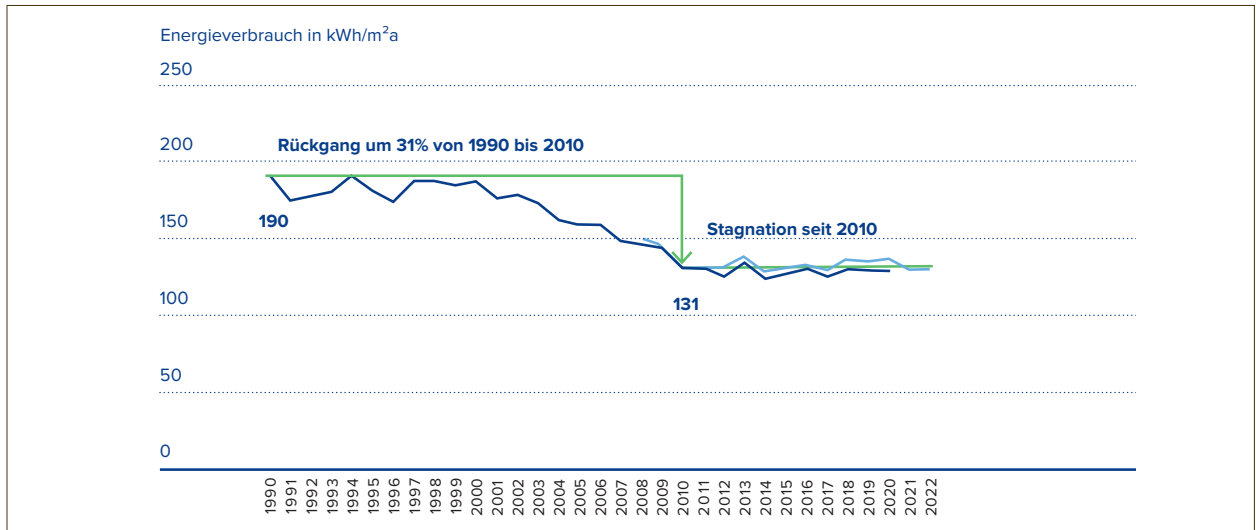
$$\text{Energieverbrauch} \times \text{Emissionsfaktor} = \text{Treibhausgasemissionen (CO}_2\text{e)}$$

Die Kennzahlen beziehen sich auf den bewirtschafteten Eigenbestand (bezogen auf die bewirtschaftete Wohn- und Nutzfläche). Die Bilanz wird nach Emissionskategorien (Scopes) strukturiert. Für die Wohnungswirtschaft sind insbesondere Emissionen aus Wärme- und Warmwasserbereitung sowie aus dem Allgemeinstrom im vermieteten Bestand relevant.

Für die Energiebilanz und den Nachhaltigkeitsbericht wenden wir den market-based Ansatz an, da unsere Stromlieferverträge als Grünstromverträge mit Emissionsfaktor 0 vertraglich abgesichert sind und diese Eigenschaft in der Bilanzierung entsprechend berücksichtigt werden soll.



Entwicklung des spezifischen Heizwärmeverbrauchs in Deutschland seit 1990

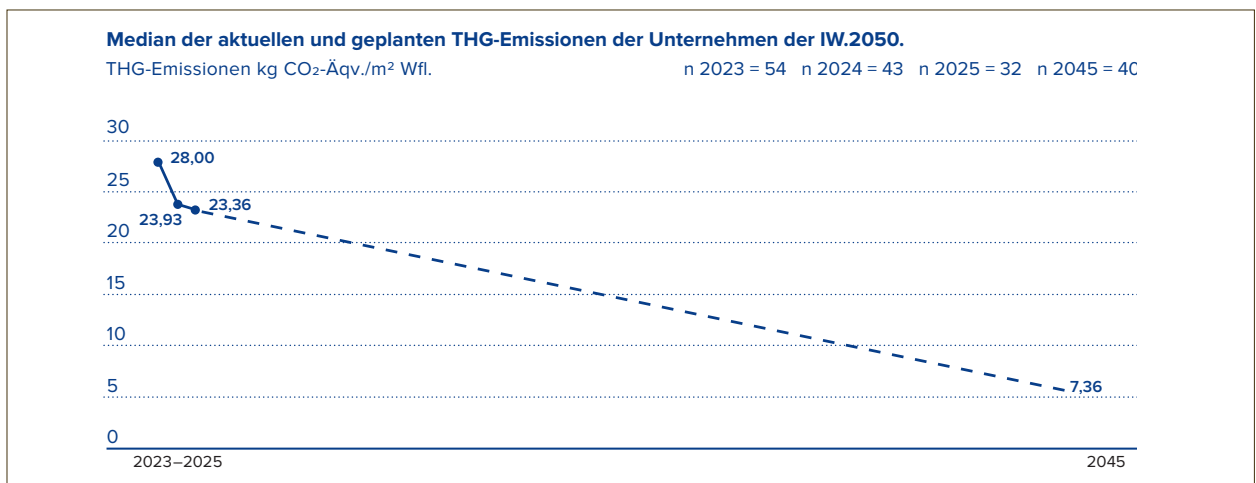


Quelle: Praxisbericht 2025/2026 / Initiative Wohnen.2050 e. V.; Energiedaten. BMWK 20.01.2022 – Datenreihe endet 2020. Energieverbrauch privater Haushalte. UBA 19.03.2024 – Datenreihe beginnt 2015.

Die Grafik zeigt, dass der spezifische Heizwärmeverbrauch in Deutschland von 1990 bis etwa 2010 deutlich gesunken ist, seitdem jedoch weitgehend stagniert. Das lässt sich u. a. damit erklären, dass viele „leicht umsetzbare“ Effizienzpotenziale bereits gehoben wurden und zusätzliche Einsparungen heute stärker von Sanierungstiefe und -rate sowie

von Nutzungs- und Struktureffekten (z. B. Komfortansprüche, mehr beheizte Fläche) beeinflusst werden. Damit unterstreicht die Abbildung, dass weitere Fortschritte vor allem durch eine konsequente Wärmewende und gezielte wirksame Maßnahmen im Bestand erreicht werden müssen.

Entwicklung THG-Emissionen

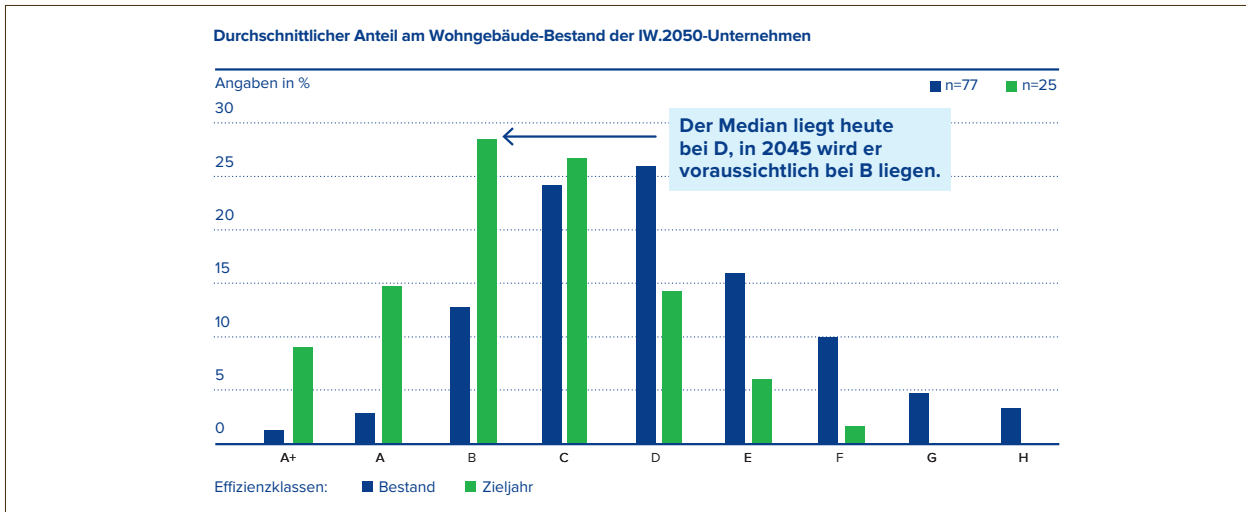


Quelle: Praxisbericht 2025/2026 / Initiative Wohnen.2050 e. V.

Der Median der IW.2050-Unternehmen liegt derzeit bei 23,36 kg CO₂-Äqv./m²a (2024: 23,93) und soll bis 2045 auf 7,36 kg CO₂-Äqv./m²a sinken. Damit wird die Größenordnung der erforderlichen Emissionsminderung sichtbar – und warum Klimabilanz, Priorisierung und Finanzierung als Bindeglied zwischen Zielbild und konkreten Maßnahmen zentrale Steuerungsfragen sind. Unsere Genossenschaft liegt unter dem Median der IW.2050-Partnerunternehmen.

Dieses Niveau ist Ergebnis einer vorausschauenden Bestands- und Investitionsplanung sowie kontinuierlicher Modernisierungs- und Optimierungsschritte der letzten Jahrzehnte. Ergänzend übersetzen Effizienzklassen (A+ bis H) den Klimapfad in eine bestandsnahe Einordnung: D steht für einen mittleren Effizienzbereich, B für eine deutlich bessere energetische Qualität.

Klimazielpfad – Effizienzklassen – heute und 2045



Quelle: Praxisbericht 2025/2026 / Initiative Wohnen.2050 e. V.

Die IW.2050 liefert uns hierfür einen praxisnahen Orientierungsrahmen und belastbare Argumente aus der Wohnungswirtschaft. Der Praxisbericht 2025/2026 beschreibt die Transformation des Gebäudebestands als Umsetzungsaufgabe unter realen Investitions- und Kostenbedingungen – und damit als Balance aus Klimawirkung, Finanzierbarkeit und sozialer Tragfähigkeit.

Vor diesem Hintergrund wird diskutiert, Klimaschutz stärker wirkungsorientiert zu steuern: Statt ausschließlich Effizienzstandards in den Mittelpunkt zu stellen, rückt ein CO₂-orientierter Emissionsminderungspfad („Praxispfad CO₂-Reduktion“) in den Fokus.

Als Orientierungsgrößen werden dabei u. a. ein erwarteter Investitionsbedarf von 96 Mrd. € pro Jahr (statt 263 Mrd. € pro Jahr im reinen Effizienzpfad) sowie deutlich niedrigere CO₂-Vermeidungskosten genannt (941 €/t statt 2.578 €/t).

Für die Wohnungswirtschaft leitet sich daraus ab: Maßnahmen sollten priorisiert werden, wenn sie messbar CO₂e senken, im bewohnten Bestand umsetzbar sind und die Bezahlbarkeit nicht überfordern. Inhaltlich betont der Praxisbericht, dass Wärmewende und Gebäudehülle zusammen gedacht werden müssen: Eine klimaneutrale Wärmeversorgung (lokal im Gebäude bzw. Quartier oder zentral über Fernwärme) ist ein Schlüsselhebel; gleichzeitig bleiben anlagentechnische Optimierungen und – wo sinnvoll – gezielte Eingriffe an der Gebäudehülle relevant.

Ein wiederkehrender Punkt ist die Bedeutung von Quartierslösungen und Skalierung: Standardi-

sierung, serielle bzw. industrialisierte Ansätze und gebündelte Maßnahmen können helfen, Kosten zu stabilisieren, Bauzeiten zu verkürzen und Umsetzungen im Bestand zu erleichtern.

Deshalb priorisieren wir Maßnahmen dort, wo sie eine hohe CO₂e-Wirkung erzielen und zugleich wirtschaftlich tragfähig bleiben. Im Mittelpunkt stehen die Defossilisierung der Wärmeversorgung, die Optimierung und Modernisierung der Anlagentechnik sowie quartiersbezogene Lösungen, die technische Machbarkeit, Förderfähigkeit und soziale Verträglichkeit zusammenführen. Energetische Eingriffe an der Gebäudehülle setzen wir zielgerichtet um – insbesondere dann, wenn sie baulich sinnvoll sind oder deutliche Verbrauchsvorteile erwarten lassen.

Instandhaltung und Modernisierung sind zentrale Voraussetzungen für Klimaschutz im Bestand – zugleich stehen sie unter erheblichem Kostendruck. Im IW.2050-Vergleich steigt der Mittelwert 2025 auf 35,31 €/m² (Median 33,40 €/m²); die Spannweite reicht von 11,52 bis 78,12 €/m².

Für die Transformation des Wohngebäudebestands werden bis 2045 – abhängig vom gewählten Pfad – deutlich unterschiedliche Investitionsgrößen diskutiert: Der Praxispfad liegt bei rund 96 Mrd. € p. a. (ca. 1,92 Bill. € bis 2045), ein konsequent auf hohe Effizienzstandards ausgerichteter Pfad bei 263 Mrd. € p. a. (ca. 5,26 Bill. €). Das verdeutlicht, warum wir Maßnahmen nach CO₂e-Wirkung, Finanzierbarkeit und sozialer Tragfähigkeit priorisieren müssen.



Investitionen CO₂-Reduktion im Gebäudebestand



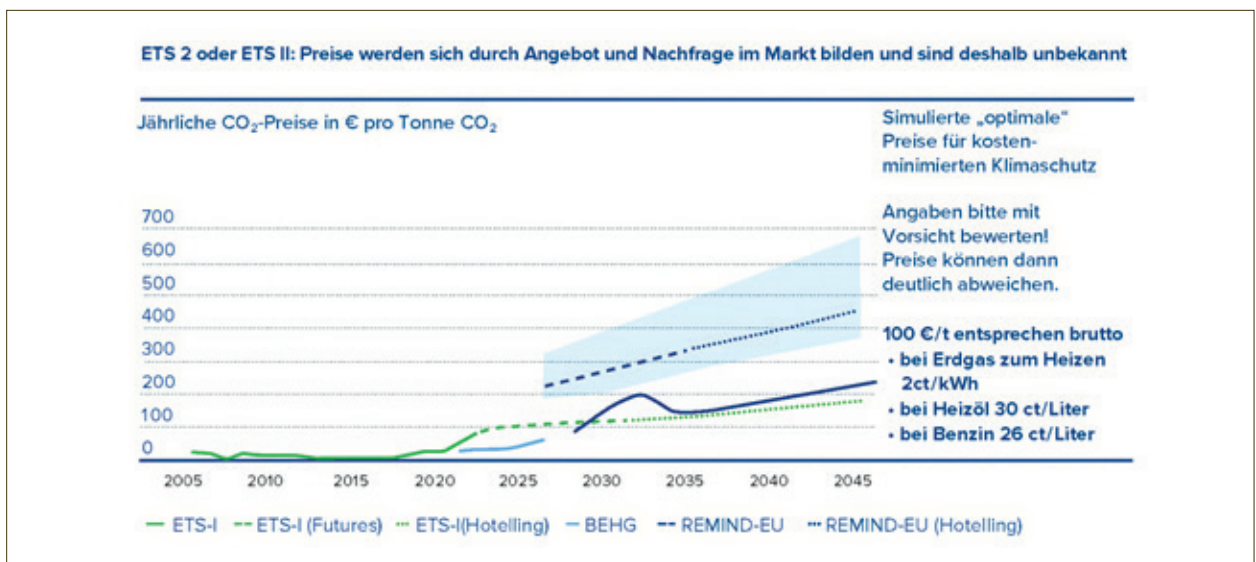
Quelle: Praxisbericht 2025/2026 / Initiative Wohnen.2050 e. V.; Initiative Praxispfad

Aus dem Evaluationsbericht zur Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) (BMWK, Stand: März 2025; Förderwirkungen 2023) wird deutlich, dass die Fördereffizienz je nach Instrument stark variiert: Für Effizienzhausstandards werden im Durchschnitt 1.034 € je vermiedener Tonne CO₂e ausgewiesen (z. B. EH 40 > 2.000 €/t, EH 85 ca. 400 €/t). Einzelmaßnahmen erreichen deutlich niedrigere Werte (im Mittel 132 €/t), insbesondere Heizungstechnik/Wärmeerzeuger (97 €/t) und die Dämmung einzelner Bauteile (336 €/t). Das ist ein Hinweis darauf, dass eine CO₂e-wirksame Priorisierung auch aus Fördersicht sinnvoll ist.

Neben der Entwicklung der CO₂-Preise ist die kommunale Wärmeplanung ein wichtiger und konkreter Orientierungsrahmen. In der aktuellen Situation bewerten wir sie jedoch nur eingeschränkt als verlässliche Grundlage für eine zeitnahe Versorgung – insbesondere in innerstädtischen Lagen.

Vor diesem Hintergrund verfolgen wir einen robusten, mehrgleisigen Ansatz: Wir treiben CO₂e-wirksame Maßnahmen im eigenen Einflussbereich voran, prüfen Wärmeversorgungsoptionen fortlaufend und richten Entscheidungen an Versorgungssicherheit, Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit aus.

EU-Richtlinie über Treibhausgas-Emissionshandel – mögliche Entwicklung des CO₂-Preises für Gebäude



Quelle: www.mcc-berlin.net/fileadmin/data/C18_MCC_Publications/2023_MCC_CO2-Bepreisung_Klimaneutralität_Verkehr_Gebäude.pdf



Unternehmensweiter Vergleich

Im Vergleich zu den im Praxisbericht 2025/2026 der IW.2050 veröffentlichten Werten liegt unsere CO₂e-Intensität (Scope 1 und 2) bei 15,6 kg CO₂-Äqv./m² Wohnfläche, während der Median der IW.2050-Unternehmen bei 23,36 kg CO₂-Äqv./m² Wohnfläche liegt. Die ausgewiesenen Kennzahlen sind unternehmensspezifisch und spiegeln die für uns festgelegte Methodik und Datenbasis wider; Benchmark- oder Peer-Vergleiche sind daher als indikative Orientierung zu verstehen, nicht als exakter Leistungsvergleich.

Governance & Steuerung

Unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten sind in die regulären Führungs-, Planungs- und Controllingprozesse der Genossenschaft eingebunden. Nachhaltigkeit ist für uns kein separates Projekt, sondern ein Querschnittsthema. Es wirkt insbesondere auf Investitionsentscheidungen, Instandhaltung und Modernisierung, Neubauplanung, Bewirtschaftung sowie auf das Risikomanagement (z. B. Energiepreis-, Förder- und Klimarisiken). Ziel ist eine verlässliche Steuerung, die ökologische Wirkung, Wirtschaftlichkeit und soziale Verträglichkeit zusammenführt.

Berichterstatter	CO ₂ e Intensität	Einheit
Spar- und Bauverein Paderborn eG	15,6	kg CO ₂ -Äqv./m ² Wfl.
Initiative Wohnen.2050 e.V.	23,36	kg CO ₂ -Äqv./m ² Wfl.

Eigene Tabelle: Spar- und Bauverein

Auf Basis der vorliegenden Kennwerte lassen sich die nächsten Schritte ableiten. Unser langfristiges Ziel ist es, perspektivisch einen Beitrag zur Klimaneutralität zu leisten. Die Treibhausgasbilanz verstehen wir dabei als wichtigen Ausgangspunkt, nicht als Endpunkt: Auf Grundlage der erhobenen Daten entwickeln wir unsere Klimastrategie schrittweise weiter.

Dabei geht es insbesondere darum, realistische und wirksame Reduktionspfade für den Bestand zu bestimmen, geeignete Maßnahmen (z. B. Modernisierung, Energieträgerwechsel, Effizienz sowie ggf. Eigenversorgung und Grünstromkonzepte) zu priorisieren und Investitionen, technische Machbarkeit sowie soziale Aspekte wie Bezahlbarkeit und Mieterbelange ausgewogen zu berücksichtigen.

Fortschritte sollen künftig über geeignete Kennzahlen und Meilensteine nachvollziehbar gemacht und durch eine regelmäßige Aktualisierung der Bilanz transparent dokumentiert werden.

Unsere ausgewiesenen Kennzahlen sind unternehmensspezifisch und spiegeln die für uns festgelegte Methodik und Datenbasis wider. Die dargestellten Benchmark- oder Peer-Vergleiche sind daher nicht als exakter Leistungsvergleich oder als abschließende Bewertung einzelner Unternehmen zu verstehen, sondern als indikative Orientierung im Kontext der im Praxisbericht 2025/2026 der IW.2050 im November 2025 veröffentlichten Werte.

Die strategische Verantwortung liegt beim Vorstand. Er setzt die wesentlichen Ziele und Prioritäten, entscheidet über grundlegende Programme und stellt die erforderlichen Ressourcen bereit. Die Umsetzung erfolgt in den zuständigen Fachbereichen – insbesondere in der Technik (Bestandsentwicklung, Modernisierung, Energieversorgung) sowie im Bestandsmanagement und in der Wohnungsbewirtschaftung. Bei Bedarf ziehen wir externe Fachplaner, Energieberater und weitere Partner hinzu. Der Aufsichtsrat wird im Rahmen der regulären Berichterstattung über wesentliche Vorhaben, Risiken und Fortschritte informiert.

Bei Projekten und Investitionen berücksichtigen wir Nachhaltigkeitsaspekte systematisch. Neben technischen und finanziellen Kriterien betrachten wir insbesondere die erwarteten Effekte auf Energieverbrauch und Emissionen, die Auswirkungen auf die Wohnqualität sowie mögliche Belastungen für unsere Mieterinnen und Mieter. Wo es sinnvoll ist, bündeln wir Maßnahmen objekt- oder quartiersbezogen, um Synergien zu nutzen und die Umsetzung effizient zu gestalten. Entscheidungen und zentrale Annahmen (z. B. Energiepreise, Förderbedingungen, technische Varianten) werden dokumentiert und regelmäßig überprüft.

Unsere Fortschritte machen wir über ausgewählte Kennzahlen und den jährlichen Berichtsrhythmus nachvollziehbar. Gerade im Schwerpunkt Klima und Energie bauen wir die Datengrundlage schrittweise aus, um Wirkung und Zielerreichung künftig konsistenter darstellen zu können (z. B. Energie-



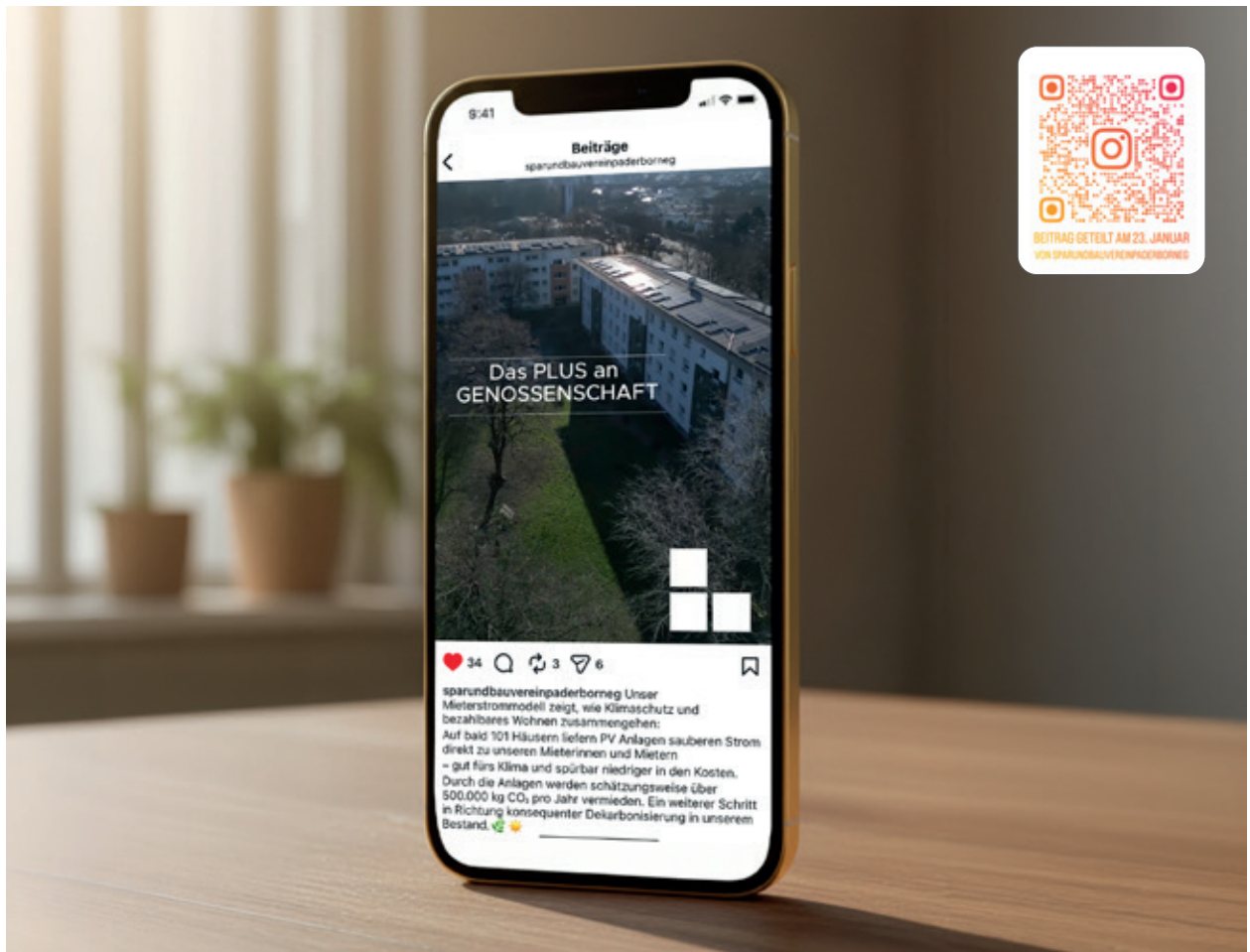
kennwerte, Emissionsintensitäten, Ausbau erneuerbarer Energien). Die Ergebnisse fließen in die mittelfristige Investitionsplanung ein und unterstützen die Priorisierung der nächsten Maßnahmen.

Mieterstrom

Seit 2024 bauen wir das Thema Mieterstrom kontinuierlich aus. Mieterstrom ermöglicht es unseren Mieterinnen und Mietern, lokal erzeugten Solarstrom aus Photovoltaikanlagen auf den Dächern unserer Gebäude direkt vor Ort zu beziehen. Der Strom wird ihnen zu attraktiven, marktüblich wettbewerbsfähigen Konditionen bereitgestellt. Der erzeugte Strom wird – soweit verfügbar – direkt im Objekt genutzt; ergänzend erfolgt die Versorgung in Zeiten geringerer Erzeugung (z. B. in den Abendstunden oder in den Wintermonaten) über das öffentliche Netz mit Grünstrom. Damit ermöglichen wir unseren Mieterinnen und Mietern den Zugang zu erneuerbarem Strom aus dem eigenen Wohnumfeld und stärken die lokale Energiewende im Bestand.

Im Berichtsjahr 2025 konnten wir unsere Aktivitäten im Bereich Mieterstrom deutlich ausweiten und weitere Anlagen erfolgreich realisieren. Umsetzung, Betrieb, Betreuung und Abrechnung erfolgen in Zusammenarbeit mit zwei Kooperationspartnern, die die Projekte vollumfänglich übernehmen.

Insgesamt wurden im Jahr 2025 rund 200 Wohnungen mit Mieterstromlösungen ausgestattet und aufgeschaltet. Zahlreiche weitere Vorhaben befinden sich aktuell in Planung und Beantragung bzw. bereits in der Umsetzung; perspektivisch werden ausgewählte Projekte zur weiteren Optimierung durch Speicherlösungen ergänzt. Damit ermöglichen wir unseren Mieterinnen und Mietern die Teilhabe an der Energiewende und eröffnen ihnen die Möglichkeit, aktiv an einer klimafreundlicheren Stromversorgung im eigenen Wohnumfeld mitzuwirken. Über die Weiterentwicklung und die nächsten Schritte auf unserem Transformationspfad werden wir auch künftig im Rahmen unserer Berichterstattung transparent informieren.



11. PROGNOSE | RISIKO | CHANCE

Auch 2026 und in den Folgejahren werden sich die wesentlichen Entwicklungstrends der letzten Jahre im Grundsatz höchstwahrscheinlich fortsetzen. Von signifikanten Trendbrüchen ist nicht auszugehen, da sich die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes gemäß aktuellen Erkenntnissen nicht signifikant verändern werden, bzw. aufgrund der jüngsten geopolitischen Verwerfungen volatil und kaum prognostizierbar geworden sind.

Die inzwischen zurückgegangene Auslandszuwanderung dürfte ohne exogene Sondersituation auch zukünftig nicht ausreichen, den steigenden Sterbeüberschuss auszugleichen, sodass die Zahl der Einwohner in Deutschland voraussichtlich weiter sinken dürfte. Aufgrund von Haushaltsverkleinerungen ist die Wohnungsnachfrage in der Vergangenheit stärker gestiegen als die Zahl der Einwohner. Damit ist grundsätzlich wohl auch in Zukunft zu rechnen. Auch zukünftig wird die Neubaunachfrage durch zunehmende Alterung, veränderte Wohnwünsche sowie regionale Verschiebungen bestimmt werden.

Der Rückgang des Wohnungsneubaus, welcher sich im Jahr 2024 deutlich beschleunigte, wird sich vermutlich abschwächen. Die Zahl der Fertigstellungen wird nochmals etwas tiefer liegen, dann aber sehr wahrscheinlich den Tiefpunkt erreicht haben.

Für 2026 werden die Fertigstellungen voraussichtlich noch relativ schwach bleiben, da sich der Einbruch der Genehmigungen zeitverzögert in der Bauproduktion niederschlägt. Ein Anziehen des Neubaus wird dementsprechend erst ab dem Jahr 2027 erwartet. Dies auch nur, wenn sich die Auswirkungen der militärischen Auseinandersetzungen und Handelskriege im Laufe des aktuellen Jahres relativ schnell wieder normalisieren. Insgesamt befindet sich der Markt seit 2025 in einer neuen Phase mit mehr Stabilität und steigenden Marktaktivitäten. Voraussetzung hierfür ist, dass die Finanzierungskosten stabil bleiben bzw. sinken, die Baukosten nur moderat steigen sowie die Planungs- und Genehmigungsbeschleunigungsmaßnahmen spürbar greifen. Mit Blick auf die ökonomischen Auswirkungen des Irakkrieges sind die

immobilienwirtschaftlichen Parameter jedoch eher im Spannungsfeld zwischen „Hoffen und Bangen“ zu betrachten.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Bauinvestitionen im Wohnsegment nach dem preisbereinigten Rückgang von -20 % seit 2021 wieder leicht steigen werden, u. a. auch weil die Bundesregierung durch die Reaktivierung der Neubauförderung für Effizienzhäuser des Standards EH55 verbesserte Rahmenbedingungen schuf.

Seit der Zinswende wurden die Förderprogramme des sozialen Wohnungsbaus so stark nachgefragt, sodass zeitweise die Förderung mangels Finanzierung ausgesetzt werden musste. Positiv für unser Geschäftsgebiet ist, dass Nordrhein-Westfalen Ende 2025 sein mehrjähriges Wohnraumförderprogramm 2023 bis 2027 um 1,5 Mrd. € auf insgesamt 12 Mrd. € aufstockte und damit den Neubau im Ländervergleich am stärksten förderte.

Dies gilt wohl auch für die Zahl der genehmigten Wohnungen. Angesichts der derzeit weiterhin noch sehr schlechten Rahmenbedingungen und weiterer hoher, insbesondere klimapolitischer Anforderungen sollte hier nicht zu euphorisch vom Beginn eines neuen Wohnungsbauzyklus ausgegangen werden.

Die kalkulatorische Miete, die sich aus den Bau- und Bodenkosten ergibt, liegt laut Berechnungen der empirica AG in westdeutschen Großstädten bei rund 20 €/m², in kleineren Städten und Landkreisen etwa 1 bis 2 €/m² niedriger, in Hochpreisstandorten sogar noch höher.

Mit einem Rückgang der Angebotsmieten für neu gebaute Wohnungen ist wohl nicht zu rechnen. Diese Neubaumieten sind daher leider keine kurzfristige Preisübertreibung, sondern dokumentieren wohl auch zukünftig den Normalzustand. Die Wirtschaftlichkeit von Wohnungsneubau jenseits von Mieten, die nicht von der Allgemeinheit getragen werden können, wird mittel- und langfristig nur noch mit preiswerten Grundstücken, moderateren Baukosten und damit schlichterer Ausstattung darstellbar sein.



Für eine Abschwächung der Steigerungsraten von Neubau- und Bestandsmieten spricht in langfristiger Betrachtung die prognostizierte leicht sinkende Bevölkerungszahl. Die dadurch bestimmte Mietbelastung der Haushalte wird auch zukünftig wesentlich von der Einkommensentwicklung bestimmt werden.

Auch in der Zukunft wird es hinsichtlich der Mietenentwicklung erhebliche Unterschiede geben zwischen den bereits heutigen hochpreisigen Metropolen und den mittleren Städten bzw. Landkreisen. Vor diesem Hintergrund ist für 2026 insgesamt von einer anhaltenden regionalen Anspannung auszugehen. In den Metropolräumen wird die Nachfrage weiterhin durch Arbeitsmarkt- und Bildungsstandorte, Binnenwanderung sowie international geprägte Zuzüge gestützt. Zugleich bleibt der Bedarf räumlich stark konzentriert und sollte insbesondere in der politischen Diskussion nicht verallgemeinert werden.

Vor dem Hintergrund der dargestellten Problematik hat die Wohnungswirtschaft sechs Handlungsfelder identifiziert, die zur schnellen Überwindung der Investitionsschwäche und der Knappheit in angespannten Märkten entscheidend beitragen könnten:

Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigen | Kosten im Bauwesen reduzieren | Erwerbsnebenkosten senken, insbesondere die Grunderwerbsteuer | Steuer- und Förderpolitiken besser aufeinander abstimmen | Objekt- und Subjektförderung neu ausbalancieren | Mietregulierung optimieren.

Zudem muss laut Experten die richtige Balance zwischen Entbürokratisierung und Deregulierung gefunden und eine Harmonisierung der Landesbauordnungen erreicht werden. Die soziale Wohnraumförderung scheint vielen Experten zu stark auf die Objektförderung fokussiert zu sein, während bei der Mietrechtsregulierung Anreize für Investitionen durch die extreme Ausrichtung auf den Mieterschutz kontraproduktiv geschmälert würden.

Entlastungen bei Erwerbsnebenkosten könnten dagegen Transaktionen erleichtern und Investitionen anstoßen, weil dadurch Eigenkapitalhürden gesenkt würden. Mit bis zu 6,5 % ist die Grunderwerbsteuer extrem hoch. Eine Reduzierung hätte das Potenzial, die Zahl der Baugenehmigungen substanziell zu erhöhen. Gerade im Gebäudebereich bedarf es deshalb Strukturreformen, die Förderpolitik und Steuerrecht konsequent verzahnen

und damit Erwartungsstabilität für Eigentümer, Vermieter, Projektentwickler und Finanziere schaffen.

Die CO₂-Bepreisung und die Einbindung des Gebäudesektors in den europäischen Emissionshandel müssten nach Expertenmeinung zudem zukünftig wieder stärker im Mittelpunkt stehen, um Investitionen der Gebäudeeigentümer in klimaneutrale Lösungen wirtschaftlich zu machen. Die Verschiebung des Starts des EU-ETS 2 (EU-Emissionshandelssystem) von 2027 auf 2028 hat dazu geführt, dass die Preiserwartungen gefährlicherweise deutlich zurückgegangen sind und daher Investitionen verschoben werden. In Zukunft sei es enorm wichtig, dass neben dem sukzessiven Anstieg der Bepreisung auch Rückverteilung und zielgenaue Unterstützung über Klimageld-Konzepte systematisch mitgedacht würden. Die Novelle des GEG und dessen Umwandlung zum Gebäudemodernisierungsgesetz sollte dafür genutzt werden, die Regelungen beim Heizungstausch zu vereinfachen, Treibhausgase als leitende Bewertungsgröße einzuführen und die EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) umzusetzen.

Um im öffentlich geförderten Wohnungsbau Zielgenauigkeit und Verlässlichkeit zu erhöhen, sollte ein Instrumentenmix aus Objektförderung und Subjektförderung neu ausbalanciert werden. Die Objektförderung kann Belegungsbindungen schaffen und damit den Zugang für benachteiligte Gruppen verbessern, während die Subjektförderung über Wohngeld und die Grundsicherung die laufende Wohnkostenbelastung stabilisiert. Die reine Objektförderung hat nachweislich zu hohen Fehlbelegungen geführt, sodass Teile der Bindungsbestände von eigentlich nicht bzw. nicht mehr berechtigten Personen bewohnt werden.

Abschließend soll noch auf die Optimierung der Mietregulierung hingewiesen werden. Die Debatte um bezahlbares Wohnen beinhaltet seit Jahren die Förderung stärkerer Mietregulierung, was aus ökonomischer Sicht widersprüchliche Anreize setzt. Allerdings hat sich inzwischen gezeigt, dass vor allem Bestandsmieter von der Mietregulierung profitieren und häufig nur Mieten weit unter Marktniveau zahlen müssen, während Wohnungssuchende besonders in Großstädten auf hohe Neuvertragsmieten stoßen. Dies führt zu Lock-in-Effekten und einer ineffizienten Verteilung von Wohnraum. Eine Harmonisierung des Mietrechts zur Erhöhung der sozialen Treffsicherheit scheint daher geboten. Die eingeleitete Mietrechtskommission beschäftigt



sich zurzeit primär mit schärferen Regeln für die Mietpreisbremse und Mietwuchertatbestände. Verschärfungen für möbliertes Wohnen und Kurzzeitvermietungen, die Einführung einer Kappungsgrenze für Indexmieten sowie Ideen zur Vergesellschaftung von Immobilienunternehmen adressieren zwar einzelne Verwerfungen, werden dem Marktverhalten der meisten professionellen, insbesondere sozial orientierten Wohnungsunternehmen jedoch in keiner Weise gerecht.

Zur Erhöhung der Rechtssicherheit sollten qualifizierte Mietspiegel eine stärkere Berücksichtigung von Neuvertragsmieten durch eine Verkürzung des Betrachtungszeitraums auf vier Jahre festlegen. Auf Empfehlung der Immobilienweisen sollte die Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB im frei finanzierten Segment gelockert werden, da die ortsübliche Vergleichsmiete bereits eine wirksame Schutzfunktion erfüllt sowie Indexmieten durch Flexibilisierung gestärkt werden, indem die Indexierung neben der Inflation auch die allgemeine Mietenentwicklung abbilden darf.

Ebenso sollten die starren Kappungsgrenzen von 2 € und 3 € für Modernisierungsmaßnahmen und 0,50 € für Heizungsanlagen an die Baupreisentwicklung angepasst werden. Das Frühjahrsgutachten 2026 der Immobilienweisen setzt zur Verbesserung der Wohnungsmarktsituation eindeutig auf die Schaffung investitionsfreundlicher Rahmenbedingungen statt auf einseitige Verschärfungen des Mietrechts.

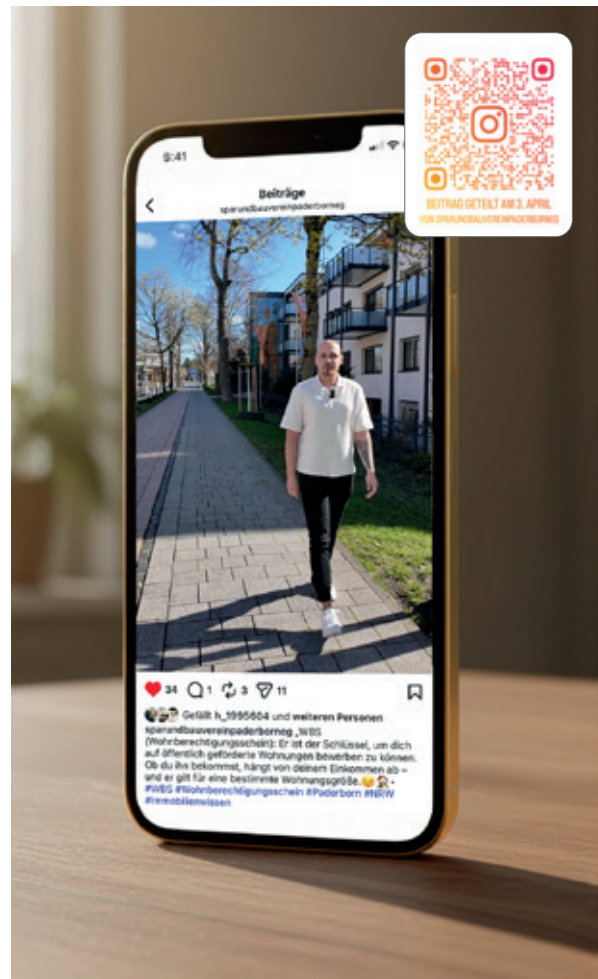
In der Gesamtbewertung ist in der aktuellen Marktsituation die Kombination aus gestärkter Neubauförderung inklusive Bauüberhang-Abbau und der Deregulierung bzw. Standardkostensenkung grundsätzlich positiv zu bewerten. Ebenso sind die steuerlichen Anreize über Abschreibungen ein Investitionsimpuls. Insgesamt wird für den Erfolg der aktuellen Politikmaßnahmen entscheidend sein, ob die angekündigten Struktur-reformen (z. B. rechtssichere Standardreduktion über „Gebäudetyp E“ und „Bau-Turbo“) schnell in der Praxis ankommen und ob Kommunen diese gut gedachten Beschleunigungsinstrumente tatsächlich anwenden. Andererseits ist zu kritisieren, dass durch Verschärfungen des Mietrechts und Vergesellschaftungs- bzw. Enteignungsdiskussionen die Anreize für Investoren sinken, in die Wohnungsmärkte zu investieren.

Auch unsere Branche und unser Unternehmen erleben einen tiefgreifenden, schnellen und globalen Wandel mit enormem Druck zu Neuaus-

richtungen. Zu den hohen Energie-, Arbeits- und Baukosten, komplexen Genehmigungsverfahren und Bürokratiekosten, digitalem Wandel durch KI gesellen sich Disruption sowie geopolitische Krisen und Verschiebungen.

Ausgelöst durch den Irankrieg befindet sich die deutsche Wirtschaft – einschließlich der Immobilienbranche – in stürmischen Zeiten mit einem rotierenden ökonomischen Kompass. Entgegen der Hoffnung auf einen spürbaren Aufschwung nach drei Jahren Rezession und Stagnation halbierten die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute im April ihre Wachstumsprognosen für 2026 und 2027 auf nur noch 0,6 % bzw. 0,9 %.

Die Auswirkungen der kriegerischen Auseinandersetzungen sowie die allgemein zunehmende protektionistische (Industrie-)Politik sind schlichtweg nicht prognostizier- und kalkulierbar. Wir werden diesen Wandel als Aufgabe annehmen und auch weiterhin mit Erneuerungswillen die Zukunft aktiv (mit)gestalten: nah am Kunden, fokussiert und innovativ orientiert.





12. DANKE

Sehr geehrte Damen und Herren,

hinter uns liegt ein weiteres Berichtsjahr, das von anspruchsvollen Rahmenbedingungen geprägt war. Die vergangenen Jahre haben uns als Wohnungswirtschaft in besonderer Weise gefordert – durch Unsicherheiten in den Märkten, steigende Anforderungen und eine hohe Dynamik in nahezu allen relevanten Themenfeldern. Umso mehr zeigt sich: Entscheidend ist nicht, ob Herausforderungen auftreten, sondern wie wir ihnen begegnen – mit Haltung, Verlässlichkeit und einem klaren Blick nach vorn.

Gerade deshalb sind wir dankbar, dass wir auch im Jahr 2025 auf eine starke Gemeinschaft bauen konnten: auf unsere Mitglieder, Mieter, auf unsere Partner sowie auf Politik und Verwaltung, die den Dialog mit uns konstruktiv und lösungsorientiert geführt haben. Vor allem danken wir unseren Mitarbeitern, die mit großem Engagement, Fachkompetenz und Verantwortungsbewusstsein täglich dazu beitragen, dass unsere Genossenschaft zuverlässig arbeitet und sich weiterentwickelt.

Trotz der Herausforderungen der letzten Jahre dürfen wir mit Überzeugung sagen: Wir sind stolz darauf, dass wir unsere zahlreichen Projekte und Investitionen konsequent weiterführen und umsetzen konnten. Das ist keine Selbstverständlichkeit – es ist das Ergebnis von Teamarbeit, guter Planung, belastbaren Entscheidungen und einer Zusammenarbeit, die auch dann trägt, wenn die Bedingungen schwieriger werden.

Ein besonderer Dank gilt dem Aufsichtsrat für die vertrauensvolle, kritische und zugleich stets konstruktive Begleitung unserer Arbeit. Dabei möchten wir ausdrücklich den im Juni 2025 ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitgliedern Rüdiger Bonke, Edmund Donschen und Sandra Weiffen danken. Sie haben die Entwicklung unserer Genossenschaft über Jahre hinweg mit großer Sachkenntnis, Augenmaß und persönlichem Einsatz unterstützt. Für ihre Zeit, ihre Impulse und ihre verantwortungsvolle Mitwirkung sprechen wir ihnen unseren herzlichen Dank aus und wünschen ihnen für die Zukunft alles Gute.

Ebenso möchten wir bereits an dieser Stelle dem Aufsichtsratsvorsitzenden Hubert Böddeker danken, der im Juni 2026 aus dem Aufsichtsrat ausscheiden wird. Er hat die Arbeit des Gremiums über viele Jahre geprägt und die Genossenschaft mit hoher Verlässlichkeit, klarer Haltung und großem Verantwortungsbewusstsein begleitet. Herr Böddeker hat mit viel menschlichem Einfühlungsvermögen und einer stets verlässlichen Orientierung in den 23 Jahren seiner Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied und Aufsichtsratsvorsitzender Herausragendes geleistet. Er hat wesentlich dazu beigetragen, dass das Wohnen in den Quartieren des Spar- und Bauvereins zu dem geworden ist, was Genossenschaften auszeichnet: ein lebendiges Miteinander. Für die stets vertrauensvolle Zusammenarbeit, die klugen Impulse und die engagierte Wahrnehmung seines Amtes danken wir ihm schon heute sehr herzlich.

Eine Genossenschaft lebt vom Miteinander – von Menschen, die Verantwortung übernehmen, die zuhören, abwägen, anpacken und gemeinsam Lösungen finden. Für dieses Miteinander, für das Vertrauen und für die Unterstützung im Jahr 2025 sagen wir mit höchster Wertschätzung: **Danke!**



Folgen Sie uns:



SPAR-UND BAUVEREIN ■■■
besser wohnen – einfach mieten



an Genossen-
schaft

1. GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

Der Spar- und Bauverein Paderborn wurde 1893 gegründet. Das satzungsmäßige Unternehmensziel der Genossenschaft ist die gute und sichere Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum. Das Kerngeschäft umfasst die Vermietung, Bewirtschaftung und Entwicklung der eigenen Wohnungsbestände. Der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft ist dabei auf ökonomische und soziale Nachhaltigkeit zum Wohle ihrer Mitglieder ausgerichtet. Im Vordergrund stehen die Wohnungsvermietung zu einem fairen und ausgewogenen Preis-Leistungs-Verhältnis, die Bewirtschaftung und Weiterentwicklung bestehender Objekte sowie Stadt- und Quartiersentwicklung durch Neubauprojektierungen u. a. mit verschiedenen Kooperationspartnern.

Die Schaffung und Bewahrung von lebenswerten Quartieren mit lebendigen Nachbarschaften liegen dem Spar- und Bauverein seit 133 Jahren besonders am Herzen. Auch wenn die aktuellen Rahmenbedingungen leider sehr schwierig sind, strebt die Genossenschaft weiterhin an, durch aktive Neubautätigkeit und mit einer angemessenen Quote von öffentlich geförderten Wohnungen der regionalen Nachfrage zu begegnen. Zusätzlich ist dem Unternehmen im Rahmen einer guten Pflege und Werterhaltung des Wohnungsbestands sowie einer serviceorientierten Betreuung ein hoher Grad an Kundenzufriedenheit wichtig. Die durchschnittliche Nettokaltmiete in Höhe von 6,26 €/m²/mtl. per 31.12.2025 dokumentiert ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis für viel Wohn- und Lebensqualität.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

(Immobilien-)wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Jahr 2025 war volkswirtschaftlich erneut von einer insgesamt verhaltenen konjunkturellen Entwicklung, von hoher Unsicherheit sowie strukturellen Belastungsfaktoren geprägt. Der Sachverständigenrat beschreibt für Deutschland eine Stagnationsphase, deren Ursachen neben konjunkturellen Faktoren auch im Strukturwandel sowie in geopolitischen Veränderungen liegen, die das exportorientierte Modell unter Anpassungsdruck setzen. Diese Gemengelage spiegelte sich in einer weiterhin zurückhaltenden Investitionstätigkeit und insgesamt gedämpften Wachstumsperspektiven wider.

Die im Folgenden dargestellten Analysen und Prognosen berücksichtigen nicht die durch die am 28. Februar 2026 ausgebrochenen kriege-

rischen Auseinandersetzungen im Nahen Osten und in der Golfregion verschärften geopolitischen Unsicherheiten und weltwirtschaftlichen Verwerfungen. Diese werden explizit im Teil A des Geschäftsberichts „Stellungnahme 2025 | Vorstand“ sowie in dem Kapitel „Prognose | Risiko | Chance“ thematisiert. Es ist davon auszugehen, dass die eingetrübten Wachstumsaussichten, verbunden mit Preisschocks und steigender Inflation, erhebliche negative Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und damit auch auf die Immobilienwirtschaft haben werden. Das konkrete Ausmaß dieser Auswirkungen hängt wesentlich von der zum Berichtszeitpunkt nicht absehbaren weiteren internationalen Eskalation ab.

Nach zwei Rezessionsjahren wuchs die deutsche Wirtschaft 2025 nach ersten Berechnungen wieder leicht: Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag 0,2 % über dem Vorjahr (kalenderbereinigt 0,3 %). Das preisbereinigte BIP beschreibt die gesamtwirtschaftliche Leistung ohne den Einfluss von Preissteigerungen und bildet damit die reale Veränderung der Wirtschaftsaktivität ab; die kalenderbereinigte Angabe berücksichtigt darüber hinaus Effekte durch die Zahl der Arbeitstage. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung blieb damit insgesamt verhalten. Träger des leichten Zuwachses waren vor allem höhere Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates; demgegenüber gaben die Exporte erneut nach, und die Investitionstätigkeit blieb zurückhaltend.

Die Inflationsrate lag im Jahresdurchschnitt 2025 bei 2,2 %. Sie beschreibt die Veränderung des allgemeinen Preisniveaus und ist damit ein zentraler Indikator für die Kaufkraftentwicklung privater Haushalte sowie für die Kosten- und Ertragskalkulation von Unternehmen. Nach dem deutlichen Preisauftrieb der Vorjahre blieb die Teuerung 2025 insgesamt moderater, lag jedoch weiterhin leicht oberhalb des geldpolitischen Zielwerts. In diesem Umfeld blieb die wirtschaftliche Unsicherheit erhöht und die Investitionsneigung entsprechend gedämpft.

Der deutsche Arbeitsmarkt zeigte sich im Jahr 2025 insgesamt robust, zugleich aber zunehmend von der schwachen Konjunktur und von strukturellen Anpassungsprozessen geprägt. Im Jahresdurchschnitt stagnierte die Erwerbstätigkeit in Deutschland bei rund 46,0 Mio. Personen, nachdem der langjährige Beschäftigungsaufbau seit 2006 bereits seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren hatte. Parallel nahm die Arbeitslosigkeit im Jahresdurchschnitt zu; die Arbeitslosenquote lag 2025 bei 6,3 %.

Auffällig war eine zweigeteilte Branchenentwicklung. Beschäftigungszuwächse konzentrierten sich weiterhin auf die Dienstleistungsbereiche; insbesondere öffentliche Dienstleister, Erziehung und Gesundheit stützten die Beschäftigung. Demgegenüber kam es in den produzierenden Wirtschaftszweigen zu einem spürbaren Beschäftigungsabbau, der vor allem das verarbeitende Gewerbe betraf. In der Gesamtbetrachtung stagnierte die Erwerbstätigkeit insgesamt.

Die nachlassende Arbeitskräftenachfrage spiegelte sich zudem in der Entwicklung offener Stellen wider: Das vom IAB erhobene gesamtwirtschaftliche Stellenangebot ging im Jahresverlauf zurück und lag im dritten Quartal 2025 bei rund 1,0 Mio. offenen Stellen – auf einem Niveau, das zuletzt während der Covid-19-Pandemie erreicht wurde. Gleichzeitig blieb das Risiko, arbeitslos zu werden, im längerfristigen Vergleich zwar niedrig; die Chancen, aus Arbeitslosigkeit heraus eine sozialversicherungspflichtige Beschäftigung aufzunehmen, waren jedoch deutlich verschlechtert.

Für das Jahr 2026 wurde – aufgrund einer erwarteten konjunkturellen Belebung im Jahresverlauf – gleichwohl eine weiterhin gedämpfte Beschäftigungsentwicklung beschrieben. In der Jahresprojektion wird insgesamt mit einem leichten Rückgang der Erwerbstätigenzahl gerechnet; zugleich wird eine Stabilisierungstendenz im Jahresverlauf erwartet, auch unter dem Einfluss finanzpolitischer Impulse und einer allmählichen Erholung der Nachfrage. Unverändert bleibt, dass der Arbeitsmarkt zunehmend durch den demografischen Wandel beeinflusst wird und damit Fachkräftengpässe sowie Fehlanpassungen/Qualifikationsdiskrepanzen (Mismatch) trotz konjunktureller Schwäche eine zentrale Herausforderung darstellen.

Zum Jahresende 2024 lebten in Deutschland nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes rund 83,6 Mio. Menschen (+0,1 % gegenüber 2023). Für das Jahresende 2025 wird die Bevölkerungszahl schätzungsweise auf rund 83,5 Mio. Einwohner beziffert; die Entwicklung bleibt dabei wesentlich durch Wanderungsbewegungen geprägt, da die natürliche Bevölkerungsbilanz negativ ausfällt.

Im Jahr 2024 lag die Nettozuwanderung bei rund 430.000 Personen (rund 35 % unter dem Vorjahr und 15,5 % unter dem 15-Jahres-Durchschnitt von 509.000 p. a.). Für 2025 zeichnet sich eine weiter abnehmende Zuwanderungsdynamik ab (Trendschätzung:

rund 200.000 Personen). Gleichzeitig zeigen sich Verschiebungen nach Herkunftsregionen (u. a. rückläufige Nettozuwanderung aus Syrien, Türkei und Afghanistan); die Nettozuwanderung aus der Ukraine blieb 2024 insgesamt bei 121.000 Personen, lag Anfang 2025 jedoch deutlich unter dem Vorjahreszeitraum.

Ergänzend ist die demografische Entwicklung weiterhin durch eine Alterung der Bevölkerung geprägt: In den kommenden Jahren erreichen geburtenstarke Jahrgänge zunehmend das Rentenalter, wodurch der Anteil älterer Bevölkerungsgruppen weiter steigt.

Damit bleibt die weitere Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung angesichts geopolitischer Risiken und möglicher Rückkehrbewegungen mit Unsicherheiten behaftet; zugleich ist Deutschland zur Stabilisierung des Arbeitskräftepotenzials weiterhin auf Migration angewiesen.

Vor diesem Hintergrund werden die demografischen Entwicklungen und ihre Auswirkungen auf die Wohnraumnachfrage fortlaufend beobachtet und in der Planung angemessen berücksichtigt.

Die nominalen und realen Einkommen der privaten Haushalte entwickelten sich im Jahr 2025 trotz der schwachen konjunkturellen Lage insgesamt dynamischer als zuvor erwartet. Die Effektivlöhne (nominale Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer) stiegen 2025 um 4,6 %; aufgrund einer stabilisierten Teuerung konnten auch die Reallohne erneut spürbar zulegen (im Jahresdurchschnitt rund +2,5 %). Gleichwohl spiegelten sich die Einkommenszuwächse nur teilweise in einer entsprechend kräftigen Konsumbelebung wider: Angesichts weiterhin erhöhter Unsicherheit und gedämpfter Erwartungen blieb die Konsumneigung verhalten; die Sparquote wird für 2025 im Jahresdurchschnitt bei rund 10,5 % eingeordnet.

Für die Wohnungswirtschaft sind diese Entwicklungen insofern bedeutsam, als sich eine stabilere Realeinkommenslage grundsätzlich positiv auf die Zahlungsfähigkeit der Haushalte auswirkt, gleichzeitig aber die weiterhin spürbare Preisniveauanhebungen der letzten Jahre sowie Unsicherheiten die Ausgabenbereitschaft und größere finanzielle Dispositionen dämpfen können.

In der Tendenz kann dies die Dynamik bei Haushaltsgründungen, Umzugsentscheidungen und damit auch die Umzugs- bzw. Fluktuationsneigung beeinflussen, zumal Wechsel in höherpreisige Segmente oder Eigentumbildung weiterhin von Finanzierungskosten und der allgemeinen Vorsicht der privaten Haushalte geprägt bleibt.

Die Entwicklungen bei Einkommen, Kaufkraft und Konsumverhalten sind zentrale Einflussgrößen für die Wohnraumnachfrage, die Vermietbarkeit und die Fluktuation und werden in der Einordnung der Rahmenbedingungen entsprechend berücksichtigt.

Die Bauinvestitionen blieben auch im Jahr 2025 insgesamt rückläufig; preisbereinigt sanken sie um 0,9 %, während die Wohnungsbauinvestitionen mit –2,4 % erneut überdurchschnittlich nachgaben. In Neubau und Modernisierung flossen 2025 rund 272 Mrd. €; damit entfielen weiterhin rund 59 % der Bauinvestitionen auf den Wohnungsbau. Gleichzeitig mehrten sich im Jahresverlauf Anzeichen einer Stabilisierung, nachdem die Bauinvestitionen im zweiten Quartal 2025 im Vorquartalsvergleich zum dritten Mal in Folge leicht zunahm. Belastend wirken weiterhin das hohe Preisniveau und die Finanzierungskonditionen: Die Baukosten stiegen in wesentlichen Bereichen auch 2025 stärker als die allgemeine Teuerung; im zweiten Quartal 2025 lagen die Preise für Instandhaltungsarbeiten bei +3,8 % und für Ausbaurbeiten bei +3,7 % gegenüber dem Vorjahr, während der Preisanstieg im Rohbau moderater ausfiel.

Zwar hatte die EZB ihren Leitzins im März auf 2,15 % gesenkt und damit den Zinsdruck gegenüber dem Höchststand reduziert; die Folgen des abrupten Endes der Niedrigzinsphase wirken jedoch weiterhin investitionsdämpfend.

Die Auswirkungen zeigen sich zeitverzögert in der Bautätigkeit: Im Jahr 2024 wurden bundesweit rund 251.900 Wohnungen fertiggestellt und damit deutlich weniger als im Vorjahr; zugleich liegt dieses Niveau klar unter dem vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) für 2023 bis 2030 ermittelten jährlichen Bedarf von 320.000 Wohnungen. Nach Modellrechnungen des GdW dürfte die Zahl der Fertigstellungen 2025 weiter zurückgegangen sein (Schätzung: rund 218.000 Wohnungen) und 2026 nochmals auf etwa 200.000 Wohnungen sinken.

Auf der Genehmigungsseite wird hingegen – ausgehend vom niedrigen Niveau – für 2025 wieder ein Anstieg beschrieben (Schätzung: rund 239.000 genehmigte Wohnungen). Gleichwohl ist die Genehmigungsentwicklung als Frühindikator nur dann wirksam, wenn Projekte unter den aktuellen Kosten- und Finanzierungskonditionen tatsächlich realisiert werden können. Insgesamt bleibt der Wohnungsbau damit trotz hoher Bedarfe gebremst; zugleich verlagern sich Investitionsschwerpunkte teilweise in Richtung Instand-

haltung, während Modernisierung und Neubau in Umfang und Maßnahmentiefe unter Druck stehen.

Damit bleiben die Herausforderungen im Wohnungsbau erheblich. Ohne spürbare Verbesserungen der Rahmenbedingungen und eine konsequente wohnungsbaupolitische Unterstützung wird es schwierig sein, den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu decken. Demgegenüber stehen nach Angaben des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein Westfalen (MHKBD NRW) eine umfangreiche Förderkulisse sowie deutlich aufgestockte Fördermittel: Im Jahr 2025 wurden 13.356 Wohneinheiten mit einem Fördervolumen von rund 2,4 Mrd. € bewilligt; zudem wurde das Budget der öffentlichen Wohnraumförderung nach einer Aufstockung 2024 auf 10,5 Mrd. € Ende 2025 nochmals um 1,5 Mrd. € erhöht und umfasst damit 12,0 Mrd. € bis 2027 – damit bietet Nordrhein Westfalen im Bundesvergleich relativ verhältnismäßig attraktive Förderkonditionen für bezahlbaren Wohnraum.

Für die Verwaltungs- und Bauämterpraxis bedeutet dies, dass sich die Antrags- und Genehmigungslage gegenüber den Vorjahren tendenziell stabilisieren kann. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass sich eine erhöhte Förder- und Genehmigungsaktivität aufgrund der zeitlichen Verzögerung zwischen Bewilligung bzw. Genehmigung, Baubeginn und Fertigstellung erst zeitversetzt in den Fertigstellungszahlen niederschlägt; diese dürften daher zunächst weiterhin auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau bleiben. Entscheidend wird sein, Genehmigungsverfahren weiter zu beschleunigen und zugleich die Wirtschaftlichkeit von Vorhaben zu verbessern.

Eine zielgerichtete Weiterentwicklung der Förderpolitik sowie ein konsistenter Rahmen zur Senkung von Baukosten erscheinen erforderlich. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft sollte die Förderkulisse so ausgestaltet werden, dass sie trotz gestiegener Zinsen und Baukosten investitionswirksam bleibt, ohne überkomplexe Anforderungen zu setzen. Zugleich sind Maßnahmen zur Kostendämpfung – etwa durch Standardvereinfachungen und verlässliche Förderbedingungen – zentral notwendig, um die Lücke zwischen Bedarf und tatsächlicher Bautätigkeit zu verkleinern.

Für die Einordnung der regionalen Marktlage ist ein Blick auf den Wohnungsmarkt in Paderborn und im Kreis Paderborn hilfreich: In der Stadt Paderborn war in den Jahren 2021 bis 2023 – gemessen an der Einwohnerzahl – eine überdurchschnitt-



liche Bauintensität zu beobachten; während landesweit im Durchschnitt rund 27 neue Wohnungen je 10.000 Einwohner und Jahr fertiggestellt wurden, lag der Wert in Paderborn bei etwa 40 bis 50 Wohneinheiten je 10.000 Einwohner, wobei der Geschosswohnungsbau besonders ausgeprägt war. Auch im regionalen Vergleich zeigt sich für das Geschäftsgebiet des Spar- und Bauvereins, den Kreis Paderborn, seit Jahren eine hohe Bautätigkeit: Nach Angaben der NRW.BANK lag die Gesamtbauintensität in einer Spanne von mehr als 30 bis 40 Wohneinheiten je 10.000 Personen und damit über dem NRW-Durchschnitt von 25; entsprechend liegt auch die Bauintensität im Geschosswohnungsbau mit bis zu 25 Wohneinheiten je 10.000 Personen über dem Landesdurchschnitt von 14.

Zudem spiegelte sich eine tendenziell positive Entwicklung – sowohl im frei finanzierten als auch im öffentlich geförderten Wohnungsbau – in der Stadt Paderborn in der Zahl der Baugenehmigungen und freigestellten Verfahren wider: Im Vergleich 2024/2025 stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen um 30 % auf 694 Einheiten; die daraus resultierende genehmigte Wohnfläche erhöhte sich um 23 % auf 58,3 Tsd. Quadratmeter. Ergänzend wird unter Bezugnahme auf IT.NRW berichtet, dass in Ostwestfalen Lippe in absoluten Zahlen im Kreis Paderborn 825 Genehmigungen registriert wurden.

Ungeachtet dessen bleibt – auch regional – der Druck auf die Wohnungswirtschaft aufgrund weiterhin hoher Bau- und Finanzierungskosten sowie steigender bzw. komplexer regulatorischer Anforderungen insgesamt hoch.

Für die Einordnung der regionalen Angebots- und Nachfragesituation ist ergänzend der Blick auf den Grundstücks- und Immobilienkaufmarkt im Jahr 2025 hilfreich. Die Grundstücksmarktberichte für die Stadt Paderborn sowie den Kreis Paderborn (ohne Stadt) zeigen – nach den eher zurückhaltenden Marktjahren 2023 und 2024 – eine gewisse Belebung des Transaktionsgeschehens in zentralen Teilmärkten. Diese Entwicklung ist unter Berücksichtigung weiterhin anspruchsvoller Rahmenbedingungen (insbesondere Bau- und Finanzierungskosten) einzuordnen und erlaubt, für sich genommen, noch keine belastbare Aussage über eine nachhaltige, breit angelegte Normalisierung der Marktbedingungen oder über eine strukturelle Entspannung am Wohnungsmarkt.

In der Stadt Paderborn zeigte sich 2025 in den Marktsegmenten „bebaute Grundstücke“ und „Ei-

gentumswohnungen“ wieder ein höheres Marktgeschehen als in den Vorjahren. Im Segment der mit Ein- und Zweifamilienhäusern (einschließlich Doppelhaushälften und Reihenhäusern) bebauten Grundstücke wurden 315 Verkäufe registriert und damit deutlich mehr als im Vorjahr. Die zum 01.01.2026 beschlossenen Bodenrichtwerte für Baugrundstücke blieben gegenüber dem Vorjahr weitgehend unverändert; soweit Anpassungen vorgenommen wurden, erfolgten diese überwiegend in Form leichter Absenkungen. Insgesamt deutet dies auf eine Marktaktivität hin, die zwar wieder zunimmt, aber nicht mit einem breiten Preisdruck nach oben in der Fläche einhergeht. Für Eigentumswohnungen wird ebenfalls ein erhöhtes Marktgeschehen beschrieben. Vor dem Hintergrund weiterhin erhöhter Bau- und Finanzierungskosten ist dabei davon auszugehen, dass die Marktaktivität im Wohnungseigentum überwiegend durch Transaktionen im Bestand (Gebrauchtwohnungen) getragen wurde, während der Neubau im Eigentumssegment weiterhin nur begrenzt zur Entlastung des Angebots beitragen konnte. Gleichzeitig wurden für Neubaueigentumswohnungen in der Kernstadt im Durchschnitt erstmals mittlere Werte von über 5.000 EUR/m² ausgewiesen. Damit bleibt das Wohnungseigentum – insbesondere im Neubau – preislich auf einem hohen Niveau, was die Zugänglichkeit für breite Haushaltsgruppen zusätzlich begrenzt und die Entlastungswirkung für den Gesamtwohnungsmarkt tendenziell schmälert.

Auch der Grundstücksmarktbericht für den Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn) unterstreicht für 2025 eine weiterhin relevante Marktaktivität: Insgesamt gingen 1.436 Kaufverträge ein (1.329 ausgewertete Kaufverträge). Im Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ wurden 278 Erwerbsvorgänge mit einem Geldumsatz von rund 55,1 Mio. € ausgewertet; bei bebauten Grundstücken wurden 567 Erwerbsvorgänge mit einem Geldumsatz von rund 218,1 Mio. € registriert. Insgesamt deutet dies auf eine Belebung der Transaktionsseite hin. Eine Entspannung der Wohnungsmarktlage lässt sich daraus jedoch nicht ableiten: Die Angebotslage bleibt – insbesondere im bezahlbaren Segment – weiterhin angespannt, sodass aus der Transaktionsentwicklung allein keine Entlastung struktureller Nachfrageüberhänge abgeleitet werden kann.

Für das Geschäftsgebiet werden zum Stichtag 01.01.2026 Bodenrichtwerte als Orientierungsgröße zur Einordnung der Wertentwicklung von Bau- und Grundstücksflächen herangezogen. Für die Stadt Paderborn werden für Wohnbau-

land (erschließungsbeitragsfrei) lage- und teilraumbezogene Wertspannen ausgewiesen; in der zusammenfassenden Darstellung reichen die Mittelwerte von rund 260 €/m² (Neuenbeken) bis rund 710 €/m² (Kernstadt, sehr gute Lage).

Für das übrige Kreisgebiet Paderborn (ohne Stadt Paderborn) weist der Grundstücksmarktbericht zum Stichtag 01.01.2026 gebiets-typische Bodenrichtwerte nach Städten/Gemeinden und Ortsteilen aus und differenziert u. a. nach Wohnbauland, Gewerbebauland sowie Acker- und Grünland. Exemplarisch werden für Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei) unterschiedliche Richtwertniveaus ausgewiesen, z. B. Bad Lippspringe (475/420/350 €/m² für gute/mittlere/mäßige Lage) oder Borchen (Nord-/Kirchborchen) (385/365/330 €/m²).

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte darstellen und die konkreten Werte im Einzelfall – je nach Grundstücksmerkmalen – abweichen können.

In Nordrhein Westfalen setzte sich 2024 (und im Trend auch 2025) der Anstieg der Wiedervermietungsmieten (Bestandsangebote) auf durchschnittlich 9,41 €/m² sowie der Neubaumieten auf 13,33 €/m² fort; dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich um Angebotsmieten aus Onlineportalen handelt, die insbesondere das preisgünstige Segment nur unzureichend abbilden.

Für den Kreis Paderborn werden die mittleren Wiedervermietungsmieten (netto kalt) für Bestandsangebote mit bis zu 9,00 €/m² und damit leicht unter dem NRW Durchschnitt ausgewiesen; zugleich gewinnt für die Wohnkostenbelastung die „zweite Miete“ an Bedeutung (2024/2025 im Mittel rund 2,00 €/m² kalte und 1,50 €/m² warme Nebenkosten im Geschosswohnungsbau).

Die Mietenentwicklung in Paderborn ist insgesamt weiterhin als eher moderat zu bewerten; als Orientierungsrahmen für die ortsübliche Vergleichsmiete dient der qualifizierte Mietspiegel 2025 (gültig seit 01.04.2025), der beispielhaft für Wohnungen von 66 bis 80 m² eine Basismiete mit einem Mittelwert von 6,27 €/m² ausweist. Flankierend wirken mietrechtliche Begrenzungen: Die Mietpreisbremse gilt in NRW bis 31.12.2029 (grundsätzlich max. +10 % über ortsüblicher Vergleichsmiete; Paderborn ist einbezogen) sowie eine reduzierte Kappungsgrenze von 15 % in drei Jahren in den betroffenen Kommunen. Ungeachtet dieser dämpfenden Instrumente ist davon auszugehen, dass Mietanpassungen perspektivisch nicht vollständig vermeidbar sind, da die – auch

gesellschaftlich und regulatorisch geforderten – Investitionen in Erhalt und energetische Optimierung die Kostenbasis erhöhen.

Die Stadt Paderborn als Oberzentrum und Universitätsstadt ist als Wohnstandort weiterhin nachgefragt. Im Jahresendvergleich 2025 zeigt sich jedoch eine leicht rückläufige Tendenz: Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner mit Hauptwohnsitz sank von 157.777 (31.12.2024) auf 157.263 (31.12.2025), während die Nebenwohnsitze von 1.593 auf 1.612 stiegen; die wohnberechtigte Bevölkerung verringerte sich damit von 159.370 auf 158.875. Diese Entwicklung bestätigt eine insgesamt stagnierende bis punktuell rückläufige Bevölkerungsdynamik und verdeutlicht, dass sich die wohnungswirtschaftlichen Anforderungen zunehmend durch qualitative Aspekte (u. a. Haushaltsstruktur, Barrierefreiheit, energetische Anforderungen und Bezahlbarkeit) bestimmen.

Ergänzend ist festzuhalten, dass diese Entwicklung nicht nur eine Momentaufnahme der Meldestatistik darstellt, sondern auch durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung unterlegt wird. Nach Angaben der städtischen Statistik lag diese 2025 erneut im negativen Bereich: 1.297 Geburten standen 1.471 Sterbefällen gegenüber, so dass sich ein natürlicher Saldo von –174 Personen ergab (2024: –11; 2023: –73); zugleich wird darauf hingewiesen, dass dies bereits zum vierten Mal seit 2022 ein negatives Ergebnis war.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Zukunft des Wohnungsmarktes in Paderborn in besonderem Maße demografisch geprägt sein wird und sich die Nachfrage weniger über reines Mengenwachstum, sondern stärker über Struktur- und Qualitätsanforderungen definiert. Hierzu zählen insbesondere bedarfsgerechte Wohnungsgrößen und Grundrisse, barrierearme bzw. barrierefreie Ausstattungen, energetisch zukunftsfähige Gebäudequalitäten sowie dauerhaft bezahlbare Wohnkosten.

Die Nachfragesituation beim Spar und Bauverein war und ist entsprechend stark geprägt von Veränderungssuchen infolge von Mehr oder Minderbedarfen sowie dem Wunsch verschiedener Altersgruppen nach barrierefreien Wohnungen bzw. unterstützenden Serviceangeboten. Neben familiären oder altersbedingten Änderungssuchanfragen zeigte sich weiterhin eine erhöhte Nachfrage nach größeren Mehrzimmerwohnungen sowie nach Single Wohnungen; im frei finanzierten Wohnungsbau setzte sich der Trend zu Homeoffice und zu familiengeeigneten großen Wohnungen fort. Dies auch vor dem Umstand, dass aufgrund der Bau-



preisentwicklung und der Verknappung von Bauflächen im Stadtgebiet der Schritt ins Eigentum für viele Haushalte erheblich schwerer oder nicht mehr darstellbar wurde.

Gleichzeitig gewinnen neben der Wohnung selbst die sozialen Anforderungen an Quartierslösungen an Bedeutung: stabile Nachbarschaften, alters- und familiengerechte Wohnumfelder, wohnungsnahe Infrastruktur sowie bei Bedarf niedrigschwellige Unterstützungs- und Serviceangebote. Damit rücken nicht nur Neubaukonzepte, sondern insbesondere auch die Weiterentwicklung und Qualifizierung des Bestands – sowohl baulich als auch sozial orientiert im Quartier – in den Mittelpunkt, um die Wohnraumsituation langfristig bedarfsgerecht und zukunftsfähig zu gestalten.

Die wohnungswirtschaftliche Diskussion in Paderborn befindet sich – auch in Anbetracht der konjunkturellen und demografischen Rahmenbedingungen – erkennbar in einem Umschwung hin zu einem „neuen Realismus“. In diesem Zusammenhang sind in jüngerer Zeit in unterschiedlichen Austausch- und Abstimmungsformaten zentrale Handlungsfelder wie Wohnraumangebot, Nachfrage bzw. Zielgruppen, Bezahlbarkeit und Mietpreisgestaltung sowie Wohnqualität (einschließlich Infrastruktur und Wohnumfeld) strukturiert adressiert worden. Zugleich wird dabei regelmäßig hervorgehoben, dass Best Practice Ansätze anderer Städte nur begrenzt übertragbar sind und Einzelbedürfnisse nicht zum Maßstab der künftigen Wohnraumentwicklung gemacht werden können.

Aufgrund einer absehbar angespannten kommunalen Finanzlage und perspektivisch steigender Konsolidierungsanforderungen gewinnt die Notwendigkeit an Bedeutung, wohnungspolitische Zielsetzungen stärker an finanzieller Tragfähigkeit, rechtlichen Rahmenbedingungen und priorisierten Wirkungen auszurichten. In diesem Kontext kommt der fortlaufenden Überprüfung und Anpassung von Planungsannahmen – insbesondere von Prognosen zur Bevölkerungs- und Nachfrageentwicklung – eine erhöhte Relevanz zu. Dies betrifft auch die Einordnung und Aktualisierung von Bevölkerungsprognosen sowie deren fachliche Validierung als Grundlage weiterer Abstimmungen.

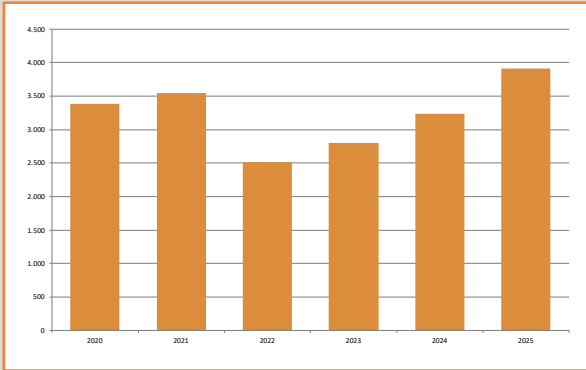
Der „neue Realismus“ betrifft dabei nicht nur Zielzahlen, sondern auch die praktische Umsetzbarkeit sowie die Verfügbarkeit von Flächen. So können selbst bei weit fortgeschrittenen Planungen Umsetzungsperspektiven kurzfristig durch veränderte Rahmenbedingungen beeinflusst werden;

damit sind Zeitpläne und Realisierungsmöglichkeiten mit Unsicherheiten behaftet. Vor diesem Hintergrund gilt es, großmaßstäbliche Entwicklungsperspektiven insgesamt konsequent an den aktuellen Realitäten des Paderborner Marktes auszurichten. Hierzu zählen eine realistische Einordnung der demografischen Entwicklung, eine bedarfsgerechte Segmentierung nach Zielgruppen (einschließlich bezahlbarer Angebote und passender Wohnformen) sowie die Vermeidung städtebaulicher und sozialpolitischer Fehlsteuerungen durch einseitige oder monostrukturelle Ausprägungen.

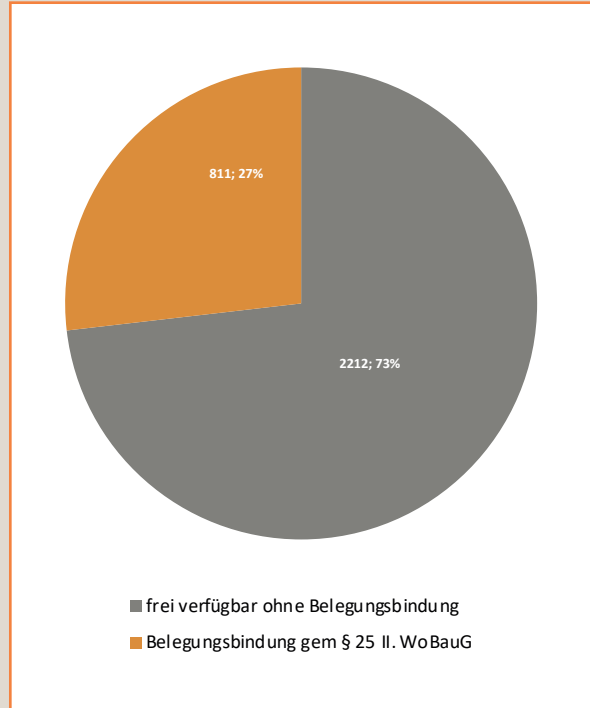
Unter Berücksichtigung der fortschreitenden demografischen Veränderungen sowie neuer regulatorischer und wirtschaftlicher Anforderungen wird damit deutlich, dass die wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen der kommenden Jahre nicht allein durch Neubauaktivitäten in Randlagen der Städte oder durch einen großvolumigen, flächenintensiven Ausbau zu beantworten sind. Dies gilt umso mehr angesichts stagnierender bzw. rückläufiger Bevölkerungszahlen und der sich zugleich verändernden Bedarfe der Bevölkerung.

Die zukünftigen Schwerpunkte liegen vielmehr in einer bestandsorientierten Weiterentwicklung: in der konsequenten Nutzung und Stärkung vorhandener Quartiers- und Infrastrukturen, in der Sanierung und Modernisierung sowie in kleinteiligen Maßnahmen zur Stabilisierung und Belebung innerstädtischer Bereiche. Zugleich gewinnt eine effiziente Flächen- und Bauverwertung an Bedeutung, um vorhandene Potenziale zielgerichtet zu aktivieren und bestehenden Wohnraum bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Entwicklung Jahresüberschuss
in T€



Über die insgesamt 3.023 Wohnungen
kann die Genossenschaft wie folgt verfügen:



Bestandsbewirtschaftung
und -entwicklung

Grundstücksbestand

Die Spar- und Bauverein Paderborn eG verfügte am 31.12.2025 über folgenden Grundbesitz im Anlagevermögen:

- a) bebaute Grundstücke 345.445 m²
(davon Erbbaugrundstücke 27.196 m²)
- b) unbebaute, in Bebauung befindliche Grundstücke 3.807 m²

Im Bereich des Umlaufvermögens verfügte die Genossenschaft per 31.12.2025 unverändert über 99 m² Grundstücksfläche.

Wohnungsbestand

Der Immobilienbestand des Spar- und Bauvereins umfasst zum Bilanzstichtag 3.023 Wohnungen, acht Gewerbeeinheiten sowie 1.430 Garagen und Stellplätze. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt rund 209.392 m².

Entwicklung Wohnungsbestand | Bewirtschaftete Einheiten

	Wohnungen	Wohnfläche	Gewerbe	Nutzfläche	Garagen/ Stellplätze
	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl
Stand 01.01.2025	3.011	204.056,24	7	3.876,55	1.388
Zugänge					
Neubau Anhalter Weg 2	+ 12	+ 837,36	+ 1	+ 616,56	+ 11
Anbau Balkone		+ 8,20			
Stellplätze/Garagen					+31
Abgänge					
Verkleinerung Bestandswohnung		-3,00			
Stand 31.12.2025	3.023	204.898,80	8	4.493,11	1.430



Bestandszahlen

	2025	2024	2023	2022	2021
Wohnungen	3.023	3.011	3.023	3.006	2.990
<i>frei finanziert</i>	2.212	2.212	2.220	2.188	2.172
<i>öffentlich gefördert</i>	811	799	803	818	818
Gewerbe	8	7	7	6	6
Garagen/Stellplätze	1.430	1.388	1.360	1.345	1.320
Wohn-/Nutzfläche (m²)	209.392	207.933	208.687	206.458	205.274
Nettokaltmiete je m²/mtl. per 31.12.	6,26 €	5,94 €	5,91 €	5,79 €	5,62 €
<i>frei finanziert</i>	6,55 €	6,13 €	6,09 €	6,03 €	5,82 €
<i>öffentlich gefördert</i>	5,44 €	5,40 €	5,39 €	5,14 €	5,09 €

Darüber hinaus verfügt die Genossenschaft über sechs öffentliche E-Ladesäulen mit insgesamt zwölf Stellplätzen und Ladepunkten.

Vermietung

Der größte Teil des Wohnungsbestandes befindet sich in attraktiven Lagen am Kernstandort Paderborn. Die Nachfrage nach Wohnungen war im Geschäftsjahr 2025 sehr gut. Vermietungsschwierigkeiten bzw. strukturelle Leerstände bestanden nicht. Bei insgesamt 218 Mieterwechseln im Jahr 2025 beträgt die Fluktuationsquote 7,2 % (Vorjahr: 7,1 %). Zum Jahresende waren aus dem gesamten Wohnungsbestand 20 Einheiten nicht vermietet. Für die nicht vermieteten Wohnungen bestanden zum 31.12. schon für 9 Einheiten Anschlussmietverträge. Die Leerstandsquote ist mit knapp 0,9 % (Vorjahr: 0,7 %) zum 31.12. nach wie vor auf einem äußerst niedrigen Niveau. Durch unsere gut ausgestatteten Wohnungen und die kontinuierliche Anpassung sowie Weiterentwicklung der Bestandsgebäude ist im Rahmen von Wohnungskündigungen die Wiedervermietung unverändert gewährleistet.

Modernisierung | Instandhaltung

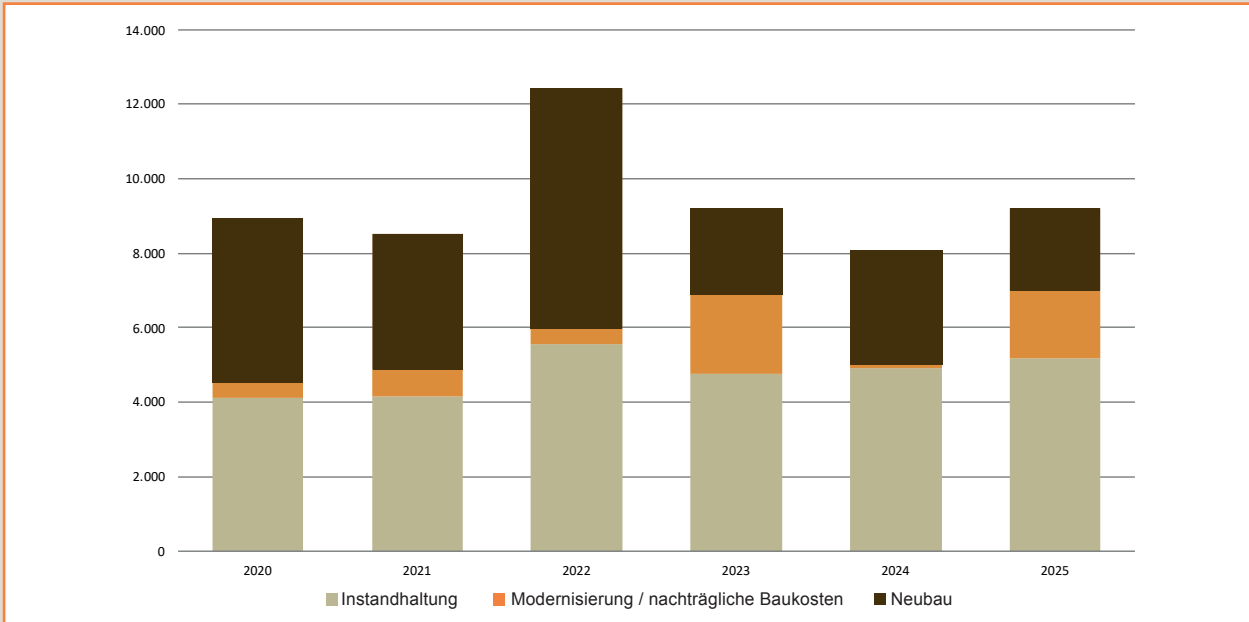
Bei der Bestandsbewirtschaftung standen wie in den Vorjahren die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes im Mittelpunkt. Die Investitionen in die Qualität der Wohnungsbestände haben für die Genossenschaft einen hohen Stellenwert zur Sicherung einer guten und langfristigen Vermietbarkeit. Unsere Genossenschaft zählt zu den führenden Wohnungsanbietern am Paderborner Markt. Wir schaffen und erhalten zukunftsfähigen und bezahlbaren Wohnraum für die Menschen in Paderborn. Mit einem Investitionsvolumen von über 9,5 Mio. € in Neubau, Moder-

nisierung und Instandhaltung tragen wir zu einer guten Wohnqualität unserer Mitglieder bei. Bei der Auftragserteilung achten wir vorzugsweise darauf, dass unsere regionalen Handwerksfirmen und Fachbetriebe beauftragt werden. Damit leisten wir auch einen Beitrag zur Stärkung der regionalen Wirtschaft vor Ort.

Die seit einigen Jahren zum Teil massiven Kostensteigerungen im Bereich der Handwerkerleistungen sind nach wie vor Preistreiber in der Wohnungs- und Immobilienbranche. Die steigenden Baustoff- und Lohnkosten haben sich inzwischen auf alle Bereiche der Modernisierung und Instandhaltung sowie im Neubau ausgewirkt. Zusätzlich wirkt sich der Mangel an Fachkräften manchmal leider auch negativ auf die Terminvereinbarung und Erledigung von Reparaturarbeiten aus. Aufgrund der guten wirtschaftlichen Position unserer Genossenschaft sind wir in der Lage, unsere Ziele zur langfristigen Werterhaltung des Wohnungsbestandes und im Neubau zu erreichen. Trotz hoher Investitionen in die Wohnungsbestände können wir unsere Wohnungen auch weiter zu angemessenen und wettbewerbsfähigen Mieten anbieten. Die Nutzungsgebühren für frei finanzierte Wohnungen betragen durchschnittlich per 31.12. des Jahres 6,55 €/m²/mtl., während für öffentlich geförderte Wohnungen die Nettokaltmiete bei 5,44 €/m²/mtl. lag.

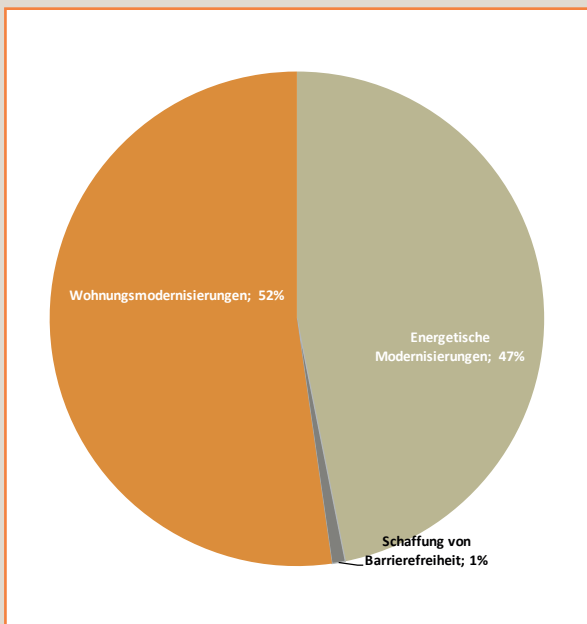
Die Fremdkosten für Instandhaltung betragen im Berichtsjahr 24,77 € je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 23,66 €).

Investitionen in den Objektbestand
in T€



Im Rahmen des Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramms wurden im Jahr 2025 u. a. insgesamt circa 2.277 T€ für folgende Maßnahmen aufgewendet:

Modernisierung | Instandhaltung



Wohnungseigentumsverwaltung

Seit vielen Jahren betreut der Spar- und Bauverein im Rahmen der Fremdverwaltung Immobilien im Eigentümerauftrag. Dabei übernimmt unsere Genossenschaft die kaufmännische und technische Verwaltung im Rahmen von branchenüblichen Verwalterverträgen. Im Geschäftsjahr 2025 verwaltete unsere Genossenschaft insgesamt 232 Eigentumswohnungen mit 145 Pkw-Stellplätzen. Die Verwaltungsleistungen ergänzen den genossenschaftlich-sozialverantwortlichen Unternehmenszweck.

Mitglieder und Geschäftsguthaben

Im Verlauf des Jahres 2025 sind 288 Mitglieder mit 1.040 Geschäftsanteilen einschließlich der Zeichnung weiterer Anteile hinzugekommen. Ausgeschieden sind 268 Mitglieder mit 1.575 Geschäftsanteilen. Die Veränderung entspricht einem Wachstum von 20 Mitgliedern.

Die Anzahl der Geschäftsanteile ist gegenüber dem Vorjahr um 535 auf insgesamt 56.515 zurückgegangen (Vorjahr: 57.050). Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 160,6 T€ auf 17.512,1 T€.



Mitgliederbewegung

		Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile
Stand am	01.01.2025	5.893	57.050
Zugang	2025	288	1.040
Abgang	2025	268	1.575
Stand am	31.12.2025	5.913	56.515

Der Abgang an Mitgliedern und Anteilen hatte folgende Gründe:

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile
Kündigung der Mitgliedschaft	180	674
Anteilskündigung	-	217
Übertragung	4	12
Tod	83	642
Beendigung juristische Person	1	30
	268	1.575

Altersstruktur der Mitglieder



bis einschließlich 30 Jahre

17 %



bis einschließlich 50 Jahre

33 %



bis einschließlich 70 Jahre

30 %



über 70 Jahre

20 %

3. DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

3.1 ERTRAGSLAGE

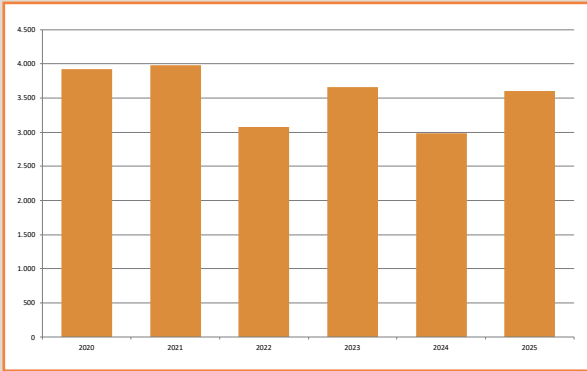
Die Ertragslage des Spar- und Bauvereins ist durch eine langjährige stabile Entwicklung geprägt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Jahresüberschuss von 3.233,0 T€ um 675,0 T€ auf 3.908,0 T€ erhöht und lag damit leicht über dem prognostizierten Ergebnis.

Das Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit mit einem Ergebnisbeitrag von 3.598,9 T€ ist die wichtigste und nachhaltigste Ergebniskomponente.

Zum Vorjahr hat sich die Ertragslage wie folgt verändert:

	2025 T€	2024 T€	Veränderungen T€
Bewirtschaftungstätigkeit	3.598,9	2.981,3	617,6
Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0
Sonstiger Geschäftsbereich	-85,8	10,5	-96,3
Finanzergebnis	370,2	252,2	118,0
Neutrales Ergebnis	39,1	4,0	35,1
Ergebnis vor Steuern	3.922,4	3.248,0	674,4
Steuern	14,4	15,0	-0,6
Jahresüberschuss	3.908,0	3.233,0	675,0

Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit in T€



Das Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr um 617,6 T€ erhöht.

Die Mieterlöse sind gegenüber dem Vorjahr um 812,4 T€ auf 16.168,5 T€ gestiegen. Der Anstieg resultiert u. a. mit 104,7 T€ aus der Fertigstellung des Neubauprojektes „Anhalter Weg 2“ im April 2025 und der zwischenzeitlichen Vermietung des zum Abriss vorgesehenen Gebäudes in der „Nordstraße 15“.

Außerdem erfolgten für die frei finanzierten Bestandobjekte Mietanpassungen nach BGB mit einer Auswirkung im Jahr 2025 von 571,1 T€. Durch Einzelmodernisierungen sowie Erhöhungen nach Mieterwechseln auf die festgelegten Objektmieten ist ein Anstieg der Mieten um 71,9 T€ zu verzeichnen. Bei den öffentlich geförderten Wohnungen führte die Anpassung der Instandhaltungs- und Verwaltungspauschalen zur Veränderung der Kostenmiete um 1,2 T€. Die Erhöhungen durch die Neuschaffung und Mietanpassungen von Pkw-Stellplätzen betragen 18,5 T€.

Die Umlagen für Betriebskosten sind um 355,2 T€ angestiegen.

Die monatlichen Nutzungsgebühren betragen per 31.12.2025 durchschnittlich 6,26 €/m² (Vorjahr: 5,94 €/m²).

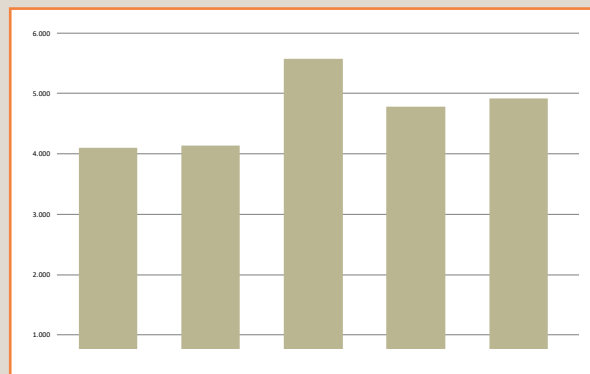
Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung

	2025	2024	2023	2022	2021
	T€	T€	T€	T€	T€
Sollmieten	16.168,5	15.356,1	15.199,6	14.760,2	14.341,1
Gebühren und Umlagen	4.854,3	4.499,1	4.146,9	4.556,1	4.121,5
./ Erlösschmälerungen	160,2	154,0	208,4	193,0	160,8
Gesamt	20.862,6	19.701,2	19.138,1	19.123,3	18.301,8

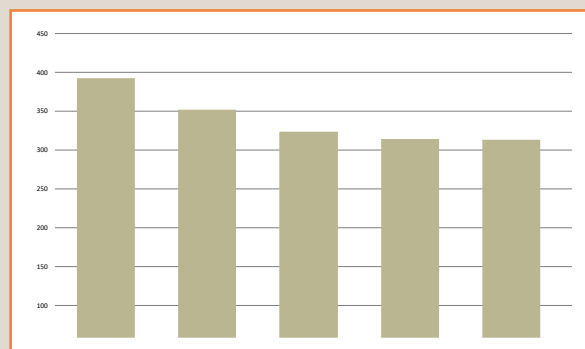
Die Erlösschmälerungen auf Mieten und Umlagen sind im Vergleich zum Vorjahr von 154,0 T€ um 6,2 T€ auf 160,2 T€ gestiegen und begründen sich i. W. mit strategischem Leerstand von Wohnungen aufgrund von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Mieterwechseln.

Auf der Aufwandsseite wirken sich gestiegene Betriebskosten von 506,8 T€ und Instandhaltungskosten von 256,5 T€ auf das Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit aus. Weiter wirken sich höhere Abschreibungen von 99,4 T€ und gesunkene Verwaltungskosten von 376,8 T€ sowie höhere Zinsaufwendungen von 104,9 T€ auf das Spatergebnis aus.

Instandhaltungsaufwendungen in T€



Zinsaufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit in T€





Der Bereich Betreuungstätigkeit (WEG-Verwaltung) schließt im Geschäftsjahr 2025 mit einem ausgeglichenen Ergebnis ab. Den Erlösen aus der Wohnungseigentumsverwaltung von 72,9 T€ stehen zugeordnete Verwaltungsaufwendungen in gleicher Höhe gegenüber.

Im sonstigen Geschäftsbereich stehen den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen sowie anderen Erträgen von 39,8 T€ Abrissskosten für ein Neubauprojekt und andere Aufwendungen von 125,6 T€ gegenüber.

Das Finanzergebnis mit einem positiven Deckungsbetrag von 370,2 T€ ist bestimmt durch Zinserträge.

Das neutrale Ergebnis in Höhe von 39,1 T€ ist i. W. geprägt durch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

3.2 VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2025		31.12.2024	
	T€	%	T€	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	9,7	0,0	4,7	0,0
Sachanlagen	133.910,7	84,8	132.211,3	89,3
Finanzanlagen	8,0	0,0	8,0	0,0
Umlaufvermögen kurzfristig	23.949,9	15,2	15.801,6	10,7
Gesamtvermögen	157.878,3	100,0	148.025,6	100,0
Eigenkapital (inkl. Bilanzgewinn)	98.020,7	62,1	95.033,6	64,2
Rückstellung langfristige	9.953,1	6,3	9.796,6	6,6
Fremdkapital langfristige	38.467,0	24,3	33.381,7	22,5
Rechnungsabgrenzung langfristige	3.309,0	2,1	1.551,0	1,1
Kapital langfristige	149.749,8	94,8	139.762,9	94,4
Rückstellung kurzfristige	168,6	0,1	347,9	0,2
Fremdkapital kurzfristige	7.897,6	5,0	7.852,5	5,3
Rechnungsabgrenzung kurzfristige	62,3	0,1	62,3	0,1
Gesamtkapital	157.878,3	100,0	148.025,6	100,0



Das Gesamtvermögen zum 31.12.2025 beträgt 157.878,3 T€ und ist zum Vorjahr um 9.852,7 T€ angestiegen.

Die immateriellen Vermögensgegenstände erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 5,0 T€. Den Anschaffungen von 10,4 T€ stehen Abschreibungen von 5,4 T€ entgegen. Das Sachanlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.699,4 T€ auf 133.910,7 T€ erhöht. Den Bestandsinvestitionen von 5.308,9 T€ stehen anlageplanmäßige Abschreibungen von 3.608,5 T€ und Anlagenabgänge von 1,0 T€ gegenüber.

Die Finanzanlagen blieben unverändert bei 8,0 T€.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich gegenüber dem vorangegangenen Stichtag um 8.148,3 T€. Der Anstieg resultiert aus der Zunahme der liquiden Mittel von 7.628,2 T€ und der unfertigen Leistungen und anderen Vorräte von 659,0 T€. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände verminderten sich um 138,9 T€.

Auf der Passivseite erhöhte sich das bilanzielle Eigenkapital um 2.987,1 T€. Der Anstieg begründet sich durch den erzielten Jahresüberschuss von 3.908,0 T€ abzüglich der

Dividendenausschüttung des Vorjahres von 884,8 T€ und des Rückganges der Geschäftsguthaben von 36,1 T€.

Die Eigenkapitalquote verminderte sich im Vergleich zum Vorjahr um 2,1 Prozentpunkte und beträgt nunmehr 62,1 %. Die Eigenkapitalrentabilität beläuft sich auf 4,0 %.

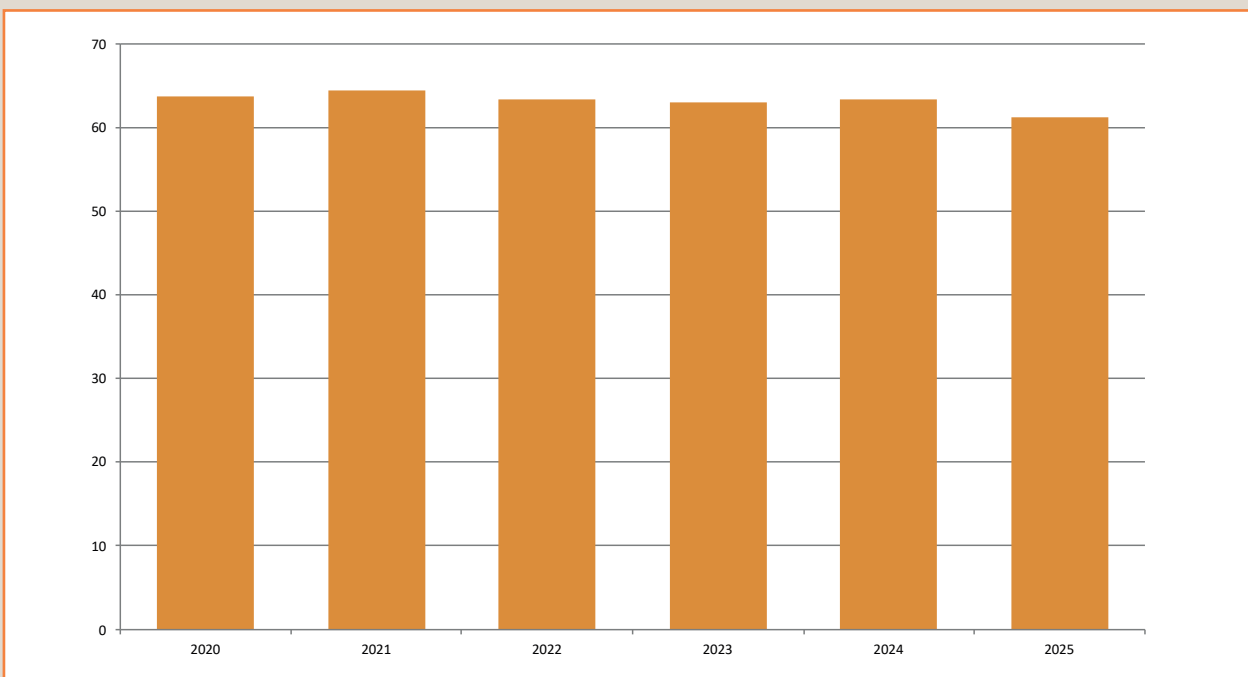
Die langfristigen Pensionsrückstellungen sind um 156,5 T€ auf 9.953,1 T€ angestiegen.

Die Kapitalstruktur zeigt ein langfristiges Fremdkapital von 38.467,0 T€ sowie ein kurzfristiges Fremdkapital von 7.897,6 T€. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich das langfristige Fremdkapital um 5.085,3 T€, die kurzfristigen Verbindlichkeiten stiegen um 45,1 T€ an.

Die Veränderungen der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind auf Darlehensauszahlungen in Höhe von 8.284,7 T€ für die Neubauprojekte „Anhalter Weg“ und „Querweg“, planmäßige Darlehens tilgungen von 1.433,0 T€ und Tilgungsnachlässe der NRW.BANK von 1.875,1 T€ zurückzuführen.

Eigenkapitalquote

in %





3.3 FINANZLAGE

Das Finanzmanagement bildet einen zentralen Teil der Unternehmenssteuerung. Die Liquidität, die langfristigen Objektfinanzierungen, künftige Darlehensprolongationen und die beobachtbaren Zinsänderungsrisiken werden dabei gezielt geplant, kontrolliert und gesteuert.

Die Liquidität der Genossenschaft sowie der Kapitaldienst der Darlehen waren jederzeit gesichert.

Die Eigenkapitalausstattung – in Euro, absolut – hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich verbessert. Das langfristige Eigenkapital liegt mittlerweile bei 96.671 T€. Hierauf bezogen entspricht dies einer Eigenkapitalquote von 61,2 %.

Mit dem guten Jahresergebnis 2025 geht die Verbesserung der betriebswirtschaftlichen Lage des Unternehmens einher.

Die Finanzierung der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie eines Teils der in der Bebauung befindlichen Neubauprojekte erfolgt aus dem Cashflow.

Aus der Fortschreibung der Finanzlage nach dem 31.12.2025 für die im Bau befindlichen Neubauprojekte ergeben sich zu erwartende Kosten von 16.147,5 T€. Diese werden durch noch ausstehende Auszahlungen von Fremdmitteln in Höhe von 5.490,0 T€ sowie aus dem laufenden Cashflow finanziert.

Für das Jahr 2026 ist der Baubeginn des Neubauprojektes „Nordstraße 15“ mit einer geplanten Investitionssumme von 8.845 T€ für den Zeitraum bis 2027 geplant. Der Investition steht im entsprechenden Zeitraum eine geplante Fremdkapitalaufnahme von 4.323 T€ gegenüber.

Insgesamt stellt sich die wirtschaftliche Lage des Spar- und Bauvereins als geordnet dar.

Kapitalflussrechnung

	2025 T€	2024 T€
Jahresüberschuss	3.908	3.233
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.614	3.499
Zahlungsunwirksame Erträge	-117	-70
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	156	487
Cashflow	7.561	7.149
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-179	-122
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	-5	0
Ab-/Zunahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	-519	-532
Zu-/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen sowie anderer Passiva	277	-449
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.135	6.046
Einzahlungen aus dem Abgang von Anlagevermögen	6	2.000
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-5.319	-3.434
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.313	-1.434
Valutierung von Darlehen	8.285	2.121
Baukostenzuschüsse	0	1.275
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-1.433	-1.402
Auszahlungen von Dividenden	-885	-903
Veränderung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	-161	-73
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	5.806	1.018
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	7.628	5.630
Finanzmittelbestand am 1. Januar	10.708	5.078
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	18.336	10.708

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus vorstehender Kapitalflussrechnung.



Die Mittelzuflüsse aus laufender Geschäftstätigkeit und die Darlehensvalutierungen wurden zur Gegenfinanzierung der Investitionstätigkeit sowie für

planmäßige Darlehenstilgungen und Dividendenauszahlungen verwendet. Zusätzlich konnte die vorgehaltene Liquidität aufgestockt werden.

3.4 KENNZAHLENÜBERSICHT

Die für die Genossenschaft bedeutsamen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

		2025	2024	2023
Bestandskennzahlen				
Bewirtschafteter Bestand				
Wohnungseinheiten	Anz.	3.023	3.011	3.023
Gewerbeeinheiten, sonstige Vermietungseinheiten	Anz.	8	7	7
Garagen/Einstellplätze	Anz.	1.430	1.388	1.360
Wohn- und Nutzfläche	m ²	209.392	207.933	208.687
Betreuungstätigkeit				
Wohnungen	Anz.	232	232	232
Garagen/Einstellplätze	Anz.	145	145	145
Jahresabschlusskennzahlen				
Bilanzsumme	T€	157.878	148.026	145.205
Sachanlagevermögen	T€	133.911	132.211	133.554
Eigenkapital lt. Bilanz am 31.12.	T€	98.021	95.034	93.113
Eigenkapital lt. Bilanz am 31.12. (langfristig)	T€	96.671	93.806	91.531
Eigenkapitalquote (bezogen auf EK langfristig)	%	61,2	63,4	63,0
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	T€	17.512	17.673	17.746
Bestand der verbleibenden Mitglieder	Anz.	5.913	5.893	5.912
Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder	Anz.	56.515	57.050	57.291
Sollerlöse	T€	21.127	19.948	19.426
Erlösschmälerungen	T€	160	154	208
Anteil der Erlösschmälerungen am Umsatzerlös	%	0,8	0,8	1,1
Jahresüberschuss (nach Steuern)	T€	3.908	3.233	2.800
Cashflow	T€	7.561	7.149	7.044
Kennzahlen der Rentabilität				
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,7	2,4	2,1
Eigenkapitalrentabilität (bezogen auf EK langfristig)	%	4,0	3,4	3,1
Instandhaltung, Modernisierung, Betriebskosten				
Instandhaltungsaufwand (Fremdkosten) je m ² Wohn-/Nutzfläche	€/m ²	24,77	23,66	22,90
Betriebskosten	T€	5.432	4.795	4.188
Bewirtschaftungstätigkeitskosten je m ² Wohn-/Nutzfläche	€/m ²	26,04	23,17	20,24
Personal durchschnittlich				
Vollzeitbeschäftigte	Anz.	17	16	15
Teilzeitbeschäftigte	Anz.	5	8	7
Geringfügig Beschäftigte	Anz.	1	1	1



4. RISIKEN-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

Der Spar- und Bauverein verwendet ein umfassendes EDV-gestütztes Risikofrüherkennungssystem. Ein wesentlicher Bestandteil des internen Risikokontrollsystems ist das zentrale Controlling, das die ergebnisrelevanten Risiken überwacht. Schwerpunkte sind ein Mieten- und Instandhaltungscontrolling, ein Projektcontrolling für den Baubereich sowie die Liquiditätssteuerung. Darüber hinaus besteht ein Monitoring der Energiekostenentwicklung. Diese Instrumente dienen der Priorisierung künftiger Investitionen.

Im Rahmen der unterjährigen Wirtschaftsplanungen unserer Genossenschaft werden alle das jeweilige Jahresergebnis tangierenden Parameter erfasst, denn insbesondere steigende Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in den zurückliegenden Jahren noch als wirtschaftlich dargestellt haben, unrentabler oder gänzlich unrentabel werden.

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres 2025 wurde in diesem Zusammenhang regelmäßig an den Aufsichtsrat über die unterjährige Entwicklung von Kennzahlen aus der Vermietung der Mietobjekte mit dazugehörigen Marktdaten, der Forderungsentwicklung, der Instandhaltung, den Neubauprojekten und deren Auswirkungen auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens berichtet.

Das Risikomanagementsystem unserer Genossenschaft ist darauf ausgerichtet, wesentliche und potenziell bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, sodass geeignete Maßnahmen zur Begrenzung negativer Einflüsse und zur Vermeidung wirtschaftlicher Schäden eingeleitet werden können.

Neben den internen Betrachtungen werden weiterhin die zusätzlich relevanten externen Beobachtungsbereiche, wie beispielsweise die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes sowie die Baukostenentwicklung, in die Beobachtungen und Bewertungen mit einbezogen.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine erhöhen Risiken, auch globale Handelskonflikte wie die Zollpolitik der USA sowie Unsicherheiten über Chinas Einfluss im internationalen Handel. Insbesondere die Auseinandersetzungen im Nahen Osten und in

der Golfregion belasten die konjunkturellen Entwicklungen in Deutschland, und auch die Entwicklung der Energiekosten bleibt aufgrund geopolitischer Spannungen ungewiss. Die genauen Auswirkungen auf die Immobilienbranche lassen sich weiterhin nur begrenzt abschätzen. Nach wie vor sind die strukturellen Veränderungen auf den Wohnungsmärkten und deren langfristige Auswirkungen derzeit sehr schwer zu prognostizieren.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen für unsere Genossenschaft auf dem Weg zur Klimaneutralität dar.

Die gesetzlichen Vorgaben zur Dekarbonisierung des Wohnungsbestands bis 2045 sind hinsichtlich der technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sicherlich anspruchsvoll. Daher werden die Investitionsprogramme in den kommenden Jahren einen besonderen Schwerpunkt auf die energetische Bestandssanierung legen. Zwangsläufig wird es zur notwendigen Refinanzierung zu moderaten Mieterhöhungen kommen.

Ungeachtet der geopolitischen Spannungen, der makroökonomischen Unsicherheiten, politisch unklarer Zielvorgaben und Kostenentwicklung konnten bisher alle Neubauvorhaben planmäßig realisiert werden. Trotz erheblicher – im Geschäftsbericht dargestellter – Herausforderungen und Risiken blicken wir optimistisch in die Zukunft. Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2026 keine außerplanmäßigen Verzögerungen oder Stornierungen unserer aktuell geplanten Neubauprojekte. Die wirtschaftliche Umsetzung wird jedoch – ohne vollständigen Renditeverzicht – Erlössteigerungen aus angepassten Neuvertragsmieten beinhalten.

Die Portfoliosteuerung durch Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubaumaßnahmen wird auch zukünftig von höchster Bedeutung sein. Bei gleichzeitiger Berücksichtigung ökologischer und sozialer Belange werden wir so die Werthaltigkeit unseres Wohnungsbestands sichern. Im Segment des sozial gebundenen, preisgünstigen Wohnungsbaus bleibt die öffentliche Förderung des Landes Nordrhein-Westfalen weiter unabdingbar. Hier setzen wir auf die bisher veröffentlichten Förderkonditionen sowie eine faire, faktenbasierte Mittelzuteilung im Rahmen bedarfsgerechter Konzepte.

Mit einem besonderen Augenmerk auf ein solides Verhältnis der Erlöse zu den Kosten unserer Genossenschaft gewährleisten wir auch in Zukunft eine stabile wirtschaftliche Entwicklung mit positiven Ergebnissen aus dem Kerngeschäft der Bewirtschaftungstätigkeit. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Spar- und Bauvereins ist stabil und bildet eine gute Basis für eine weiterhin positive Geschäftsentwicklung.

Eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnte die anhaltenden Unsicherheiten weiter vertiefen und zudem die Inflation befeuern. Dies würde die Zentralbanken zwingen, die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Eine sich abzeichnende Erhöhung der Staatsverschuldung kann zusätzlich eine Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen für Immobiliendarlehen und in der Folge eine weitere Einschränkung von Investitionsmöglichkeiten bewirken.

Kurz vor Ostern 2026 verdunkelten sich die wirtschaftlichen Aussichten deutlich. Infolge der negativen Auswirkungen des Irankrieges senkten führende Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrer Gemeinschaftsdiagnose die prognostizierten BIP-Wachstumsraten für 2026 und 2027 auf 0,6 % bzw. 0,9 %. Die Botschaft der Frühjahrsdiagnose fiel insgesamt pessimistisch aus: So wurden ein Anstieg der Inflation auf etwa 3 %, eine durchschnittliche Arbeitslosenzahl von über 3 Mio. Menschen sowie eine zunehmende Investitionszurückhaltung der Unternehmen prognostiziert. Nur die expansive Fiskalpolitik würde ein stärkeres Abrutschen voraussichtlich verhindern.

Die drohenden Turbulenzen in nahezu allen Wirtschaftssektoren werden sehr wahrscheinlich auch an der Immobilienbranche nicht vorübergehen. In der keineswegs überwundenen Wohnungsbaukrise wirken verteuerte Baumaterialien schnell toxisch. In Kombination mit den Themen Energie, Finanzierung und Inflation drohen wirtschaftliche Schieflagen bis hin zur Substanzgefährdung.

Unsere Ertragslage wird weiterhin von Mietanpassungen geförderter Wohnungen auf Grundlage des NRW-Wohnraumfördergesetzes sowie Mieterhöhungen frei finanziert Wohnungen unterhalb des am Markt möglichen Umfangs bestimmt werden.

Dank der langfristigen Finanzierung der Immobilien des Spar- und Bauvereins sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Anzeichen für eine

Gefährdung der Investitionstätigkeiten oder der Finanzlage der Genossenschaft erkennbar, die zu wesentlichen negativen Abweichungen von den Kennzahlen und der Unternehmensplanung führen könnten.

Risikobehaftete besondere Finanzierungsinstrumente und Sicherungsgeschäfte werden nicht in Anspruch genommen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens abgeschlossenen Fremdmitteln handelt es sich vorwiegend um langfristige annuitätische Hypothekendarlehen mit entsprechenden Tilgungsanteilen. Der Kapitalmarkt und die Auswirkungen auf die Baukreditzinsen werden kontinuierlich beobachtet und analysiert. Bei der gegebenen Liquiditätslage und langfristigen Finanzierungen mit differenzierten Zinsbindungsfristen halten wir das Zinsänderungsrisiko für unsere Genossenschaft derzeit für sehr begrenzt.

Eventuell könnte die schwierige gesamtwirtschaftliche Situation zumindest temporär zu höheren Mietausfällen führen. Durch das seit vielen Jahren praktizierte Angebot, bei Zahlungsschwierigkeiten von Mietern individuelle Vereinbarungen treffen zu können, ist aktuell keine außerordentliche negative Entwicklung im Bereich des Forderungsmanagements zu verzeichnen. Risiken aus Zahlungsstromschwankungen sowie Liquiditätsrisiken schätzen wir auf Basis der aktuellen Planungen und der laufenden Liquiditätssteuerung derzeit als gering ein.

Ständige Veränderungen des Miet- und Baurechts sowie von Märkten und Rahmenbedingungen werden fortlaufend beobachtet. Die sich daraus ergebende operative Steigerung/Steuerung wird durch eine komplexe Informationstechnologie gestützt. Deren Sicherheit und Stabilität werden durch externe Dienstleister und qualifizierte interne Mitarbeiter gesichert. Das Zusammenspiel aller Faktoren eröffnet und ermöglicht Chancen der zukünftigen Entwicklung.

Die Fortsetzung des demografischen Wandels wird auch zukünftig weiter durch den Trend zur Verkleinerung der Haushalte gekennzeichnet sein. Neben der Alterung der Gesellschaft liegt der Hauptgrund hierfür in einem Wandel des Lebensumfeldes und der sich ändernden Bedürfnisse großer Teile der Bevölkerung. Unsere Genossenschaft wird auch weiterhin durch den Ausbau des Angebots spezieller Wohnformen, neuer Mobilitätsangebote und den Ausbau von Sozialangeboten auf die geänderten Rahmenbedingungen reagieren. Auch zukünftig werden wir bei sämt-



lichen Umbau-, Ausbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen unseren Bestand so weit wie möglich nach den Gesichtspunkten der Barrierefreiheit umgestalten.

Weiterhin werden wir mithilfe entsprechender detaillierter Analysen die Bedürfnisse und Wünsche der Wohnungssuchenden erfassen, um so eine zielgenauere Vermietung im Rahmen unseres Belegungsmanagements zum Erhalt stabiler Hausgemeinschaften zu ermöglichen, den entsprechenden Bedarf an neuem Wohnraum in unseren neuen Projekten zur Verfügung zu stellen, um schlussendlich unsere Marktposition zu stabilisieren oder sogar noch weiter verbessern zu können.

Die aktuelle Klimaschutzgesetzgebung mit dem Nullemissionsziel im Jahr 2045 erfordert von den Wohnungsgenossenschaften eine Bestandsaufnahme der Emissionen, die Einbindung in das Risikomanagementsystem sowie die Erstbewertung einer Klimastrategie.

Im Rahmen einer technischen Bestandsanalyse wurde zur Umsetzung der Klimaziele nach dem Bundes-Klimaschutzgesetz im Jahr 2025 eine Emissionsbilanz erstellt. Aufsichtsrat und Vorstand haben sich in der gemeinsamen Sitzung am 4. Dezember 2025 intensiv mit der Thematik und den bisherigen Ergebnissen auseinandergesetzt.

Als Mitglied der Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) nutzen wir im Rahmen unseres CO₂-Monitorings die innerhalb der IW.2050-Unternehmen abgestimmte Analysemethodik. Die aktuell ermittelte CO₂-Intensität unserer Genossenschaft liegt unter dem Median der IW.2050-Partnerunternehmen. Dieses gute Niveau ist das Ergebnis der jahrzehntelangen Bestands- und Investitionsplanung mit kontinuierlichen optimierten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Auf Basis der bisherigen Analyseergebnisse werden Reduktionspfade für unsere Treibhausgasbilanz erarbeitet und dokumentiert. Durch technisch machbare und wirtschaftlich tragbare Investitionen in die Gebäudetechnik werden wir uns sukzessive der angestrebten Klimaneutralität 2045 nähern.

Für das Geschäftsjahr 2026 erwarten wir bei Ausgaben für aufwandswirksame Bauunterhaltung von 5,5 Mio. € ein voraussichtliches Jahresergebnis von rund 3,5 Mio. €. Somit sind wir zuversichtlich, weiterhin ein verlässlicher Garant für eine sichere, sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung der breiten Schichten der Bevölkerung

zu sein. Die weitere Entwicklung des Spar- und Bauvereins bewerten wir als Chance einer auch zukünftig positiven Positionierung in einem überwiegend stabilen Marktumfeld. Unsere Wohn-, Sozial- und Gewerbeeinheiten befinden sich in gutem Zustand und in zentralen Standorten mit stimmiger Infrastruktur. Zuversichtlich sehen wir die nachhaltige Vermietbarkeit als gesichert. Vorteilhaft wirkt sich diesbezüglich aus, dass wir uns seit Langem intensiv mit demografischen Erfordernissen und energieeffizienten Themenschwerpunkten auseinandergesetzt haben, ebenso wie mit kontinuierlichen Wohnumfeldverbesserungen sowie unsere Kooperationen mit Sozial- und Wohlfahrtsverbänden.

Seit nunmehr 133 Jahren stellt sich unsere Genossenschaft mit einer wirtschaftlich stabilen und zukunftsorientierten Grundlage erfolgreich den Herausforderungen unserer Zeit. Fokussiert auf Innovation, Nachhaltigkeit und integrative Konzepte, blicken wir trotz der geopolitischen sowie welt- und gesamtwirtschaftlichen Wetterlage nach vorn. Dabei bleibt die enge Verbundenheit unserer Mitglieder mit unserer Genossenschaft eine wichtige Grundlage, über bezahlbares Wohnen hinaus mehr Lebensqualität und mehr Miteinander für die Menschen im Hochstift zu schaffen. Stets offen für alle Fragen unserer Zeit und all unsere Mitmenschen, unabhängig von Kultur, Religion, Geschlecht und Einkommen.

Paderborn, 10. Juni 2026

Thorsten Mertens
Vorstandsvorsitzender

Alexander Prior
Vorstandsmitglied

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 die Aktivitäten der Genossenschaft mit der gebotenen Sorgfalt begleitet und dabei die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben, zu denen die regelmäßige Beratung sowie die kontinuierliche Überwachung des Vorstandes gehören, sorgfältig und gewissenhaft wahrgenommen. Der Aufsichtsrat kam im Berichtsjahr zu insgesamt fünf ordentlichen Sitzungen zusammen. Er hat die Geschäftsführung des Vorstandes laufend überwacht und den Vorstand bei der Leitung der Genossenschaft beratend begleitet. Hierzu ließ sich der Aufsichtsrat regelmäßig, umfassend und zeitnah entsprechend den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen über alle wesentlichen Vorgänge informieren, die die wirtschaftliche und finanzielle Lage sowie die strategische Ausrichtung unserer Genossenschaft betrafen. Alle Fragen des Aufsichtsrates wurden vom Vorstand ausführlich beantwortet, sodass sich der Aufsichtsrat jederzeit ein fundiertes Bild zur Beurteilung der Situation machen konnte. Zentrale Themen – wie Neubau- und Modernisierungsvorhaben, Instandhaltungsmaßnahmen, Finanzierungsfragen sowie die Beurteilung von Chancen und Risiken – wurden in intensiven gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand beraten. Entscheidungen, die einer Zustimmung des Aufsichtsrates bedurften, wurden nach sorgfältiger Prüfung und umfassender Erörterung auf fundierter Grundlage gefasst.

Für das Geschäftsjahr 2025 konnte die Genossenschaft erneut ein sehr gutes Jahresergebnis erzielen, sodass auch für das Berichtsjahr eine angemessene Dividendenausschüttung sowie eine weitere Stärkung der gesetzlichen und freien Rücklagen möglich sind. Das wirtschaftliche Umfeld blieb dabei weiterhin herausfordernd und war insbesondere von hohen Preisen und Energiekosten sowie insgesamt schwierigen Rahmenbedingungen geprägt. Gleichwohl konnten laufende Baumaßnahmen fortgeführt und weitere Neubaumaßnahmen geplant werden. Mit der Nebautätigkeit – insbesondere im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus – engagiert sich die Genossenschaft weiterhin für die Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums insbesondere für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat und die Ausschüsse des Aufsichtsrates in regelmäßig stattfindenden Sitzungen über die Geschäfts-

entwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie über besondere Ereignisse. Darüber hinaus stand der Aufsichtsratsvorsitzende in einem engen Informations- und Gedankenaustausch mit dem Vorstand. Die mündliche Berichterstattung des Vorstandes in den Sitzungen wurde mit Unterlagen vorbereitet, die jedem Aufsichtsratsmitglied jeweils rechtzeitig vor der entsprechenden Sitzung zugänglich gemacht wurden. Über wichtige Vorgänge informierte der Vorstand schriftlich, auch zwischen den Sitzungen.

In alle Entscheidungen, die von wesentlicher Bedeutung für die Genossenschaft sind, war der Aufsichtsrat eingebunden und hat bei zustimmungsbedürftigen Vorgängen die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Dabei stand die solide und stabile wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft im Mittelpunkt der Tätigkeit der Organe. Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat war auch in diesem Jahr von dem satzungsmäßigen Auftrag bestimmt, die Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu fördern.

Der Prüfungsausschuss trat im Geschäftsjahr 2025 zu zwei Sitzungen zusammen. Gegenstand der Beratungen waren insbesondere Fragen der Rechnungslegung, der internen Kontroll- und Überwachungsprozesse sowie die Vorbereitung der Prüfung und Beratung des Jahresabschlusses.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war im Geschäftsjahr 2025 von einem offenen, konstruktiven und vertrauensvollen Austausch geprägt. Der Aufsichtsrat hat sich regelmäßig über die gesamtwirtschaftlichen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie deren Auswirkungen auf die Genossenschaft informieren lassen. Darüber hinaus wurden strategische Fragestellungen, die Priorisierung von Maßnahmen sowie die mittel- und langfristige Planung intensiv diskutiert. Der Aufsichtsrat hat sich davon überzeugt, dass der Vorstand die Geschäfte ordnungsgemäß geführt und die Genossenschaft im Sinne ihrer Mitglieder nachhaltig weiterentwickelt hat.

Der Weg des Spar- und Bauvereins zur Umsetzung der Klimaschutzziele wurde 2025 weiter konkretisiert. Der gesetzlich vorgeschriebene Klimapfad wird in den kommenden Jahren bis 2045 sukzessive durch geeignete energetische Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt. Dafür sind erhebliche Investitionen in unseren Wohnungsbestand notwendig.



Mit Wirkung zum 01.01.2025 wurde der bisherige Mitarbeiter und Prokurist Alexander Prior zum Mitglied des Vorstandes bestellt. Der Aufsichtsrat hat diese Personalentscheidung begleitet und die Bestellung im Rahmen seiner Zuständigkeiten beraten.

In der Vertreterversammlung am 26.06.2025 standen turnusmäßige Wahlen zum Aufsichtsrat an. Die gemäß Satzung turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Herren Dr. Jörg Markus Habich und Jürgen Wegener wurden jeweils für eine weitere Amtszeit von drei Jahren wiedergewählt.

Für die aus dem Aufsichtsrat ausscheidende Frau Sandra Weiffen sowie die ausscheidenden Herren Rüdiger Bonke und Edmund Donschen wurden Frau Alexandra Rosenthal sowie die Herren Prof. Volker Huckemann und Arnd Paas einstimmig in den Aufsichtsrat der Genossenschaft gewählt.

Der Aufsichtsrat dankt den ausgeschiedenen Mitgliedern für die engagierte und verantwortungsvolle Mitarbeit sowie für die stets sachorientierte Begleitung der Genossenschaft. Den wiedergewählten und neu gewählten Mitgliedern wünscht der Aufsichtsrat für ihre Tätigkeit Erfolg und eine weiterhin gute Zusammenarbeit im Gremium.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang) sowie den Lagebericht eingehend geprüft und beraten. Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. hat im Frühjahr 2026 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz den Jahresabschluss zum 31.12.2025 unter Einbeziehung der Buchführung, des Lageberichts und der Geschäftsführung geprüft. Der Aufsichtsrat hat in der Aufsichtsratssitzung am 9. Juni 2026 über den Jahresabschluss beraten.

Aus dem Prüfungsergebnis ergeben sich keinerlei Beanstandungen, Empfehlungen oder Hinweise, die einer Berichterstattung bedürfen. Somit hat der Prüfungsverband der Genossenschaft den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2025 in der vorgelegten Form festzustellen, dem Vorschlag zur Gewinnverwendung zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, dem Mitarbeiterteam sowie der Vertreterversammlung herzlich für die im Geschäftsjahr 2025 erfolgreiche, vertrauensvolle, angenehme, stets ergebnisorientierte Zusammenarbeit.

Paderborn, 10. Juni 2026

Hubert Böddeker
Vorsitzender des Aufsichtsrates



**1. BILANZ zum 31. Dezember 2025**

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	9.753,45		2.297,79
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	9.753,45	2.439,50
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	129.340.611,76		126.688.670,53
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.050.562,75		1.096.877,85
3. Grundstücke ohne Bauten	344.192,02		0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	978.996,87		123.761,98
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	152.762,60		148.124,95
6. Anlagen im Bau	2.041.632,97		3.287.887,03
7. Bauvorbereitungskosten	0,00		601.379,77
8. Geleistete Anzahlungen	1.907,50	133.910.666,47	264.589,34
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		8.000,00	8.000,00
Anlagevermögen insgesamt		133.928.419,92	132.224.028,74
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	1.704,83		1.704,83
2. Unfertige Leistungen	5.417.561,70		4.754.509,44
3. Andere Vorräte	12.314,90	5.431.581,43	16.315,43
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	57.665,03		53.072,09
2. Sonstige Vermögensgegenstände	124.540,05	182.205,08	268.044,03
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		18.336.127,06	10.707.914,66
Bilanzsumme		157.878.333,49	148.025.589,22

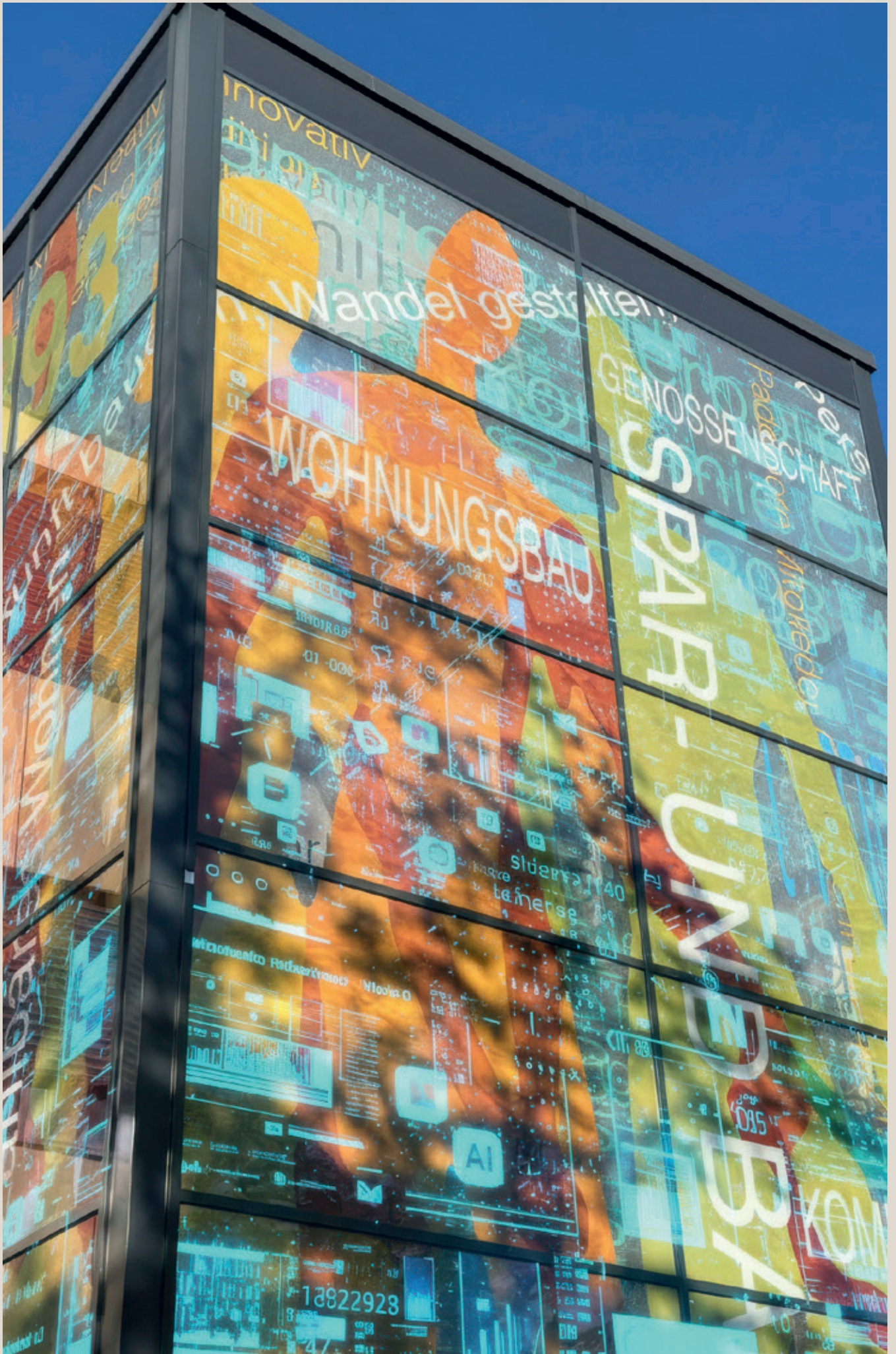


PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	400.082,60		291.051,89
2. der verbleibenden Mitglieder	17.512.115,22		17.672.738,14
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	67.270,00	17.979.467,82	51.770,00
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 7.534,78 € (im Vj. 12.761,86 €)</i>			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	10.412.000,00		10.021.000,00
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 391.000,00 € (im Vj. 324.000,00 €)</i>			
2. Andere Ergebnisrücklagen	68.746.622,48	79.158.622,48	66.112.230,75
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.634.391,73 € (im Vj. 2.024.206,66 €)</i>			
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.907.977,24		3.233.029,93
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	3.025.391,73	882.585,51	2.348.206,66
Eigenkapital insgesamt		98.020.675,81	95.033.614,05
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	9.953.136,00		9.796.654,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	110.000,00		110.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	58.550,00	10.121.686,00	237.900,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.754.540,58		34.766.040,30
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	85.510,65		86.756,41
3. Erhaltene Anzahlungen	5.339.780,45		5.169.206,07
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	48.623,78		49.019,40
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	870.803,70		931.593,05
5. Sonstige Verbindlichkeiten	265.358,52	46.364.617,68	231.508,94
<i>davon aus Steuern: 38.996,67 € (im Vj. 17.127,75 €)</i>			
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.611,01 € (im Vj. 358,01 €)</i>			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		3.371.354,00	1.613.297,00
Bilanzsumme		157.878.333,49	148.025.589,22



2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	20.862.564,95		19.701.239,32
b) aus Betreuungstätigkeit	72.949,00		66.342,99
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.408,72	20.966.922,67	26.252,30
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		577.259,26	482.082,03
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		42.006,83	26.347,43
4. Sonstige betriebliche Erträge		417.714,69	338.147,48
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		10.727.178,08	9.814.893,01
6. Rohergebnis		11.276.725,37	10.825.518,54
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.561.523,55		1.771.391,92
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	898.389,87	2.459.913,42	1.056.540,66
<i>davon für Altersversorgung: 556.337,94 € (im Vj. 704.440,89 €)</i>			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.613.895,94	3.499.032,23
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		849.640,75	675.220,49
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	320,00		5.560,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	369.943,82	370.263,82	267.708,63
<i>davon aus Abzinsung von Rückstellungen: 109.514,00 € (im Vj. 0,00 €)</i>			
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		418.234,63	334.398,44
<i>davon aus Abzinsung von Rückstellungen: 0,00 € (im Vj. 21.081,00 €)</i>			
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		14.437,67	14.967,14
14. Ergebnis nach Steuern		4.290.866,78	3.747.236,29
15. Sonstige Steuern		382.889,54	514.206,36
16. Jahresüberschuss		3.907.977,24	3.233.029,93
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		3.025.391,73	2.348.206,66
18. Bilanzgewinn		882.585,51	884.823,27



3. ANHANG ZUM JAHRES-ABSCHLUSS 2025

A. Allgemeine Angaben

Der Spar- und Bauverein Paderborn eG hat seinen Sitz in Paderborn und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Paderborn (Nr. 231).

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung sind nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen aufgestellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei folgenden Positionen bestehen Bilanzierungswahlrechte:

1. aktive latente Steuern
2. Rückstellungen für Pensionen, die rechtlich vor dem 01.01.1987 begründet wurden
3. Rückstellung für Bauinstandhaltungen (§ 249 Abs. 2 HGB alte Fassung)
4. Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 II. WoBauG)

Die bestehenden Bewertungsunterschiede zwischen Handels- und Steuerbilanz führen zu einer aktiven Steuerlatenz, eine Bilanzierung wurde nicht vorgenommen.

Zu 2, 3 und 4 wurde eine Bilanzierung vorgenommen bzw. beibehalten.

Bewertung des Anlagevermögens

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus den Fremdkosten, Eigenleistungen, Betriebskosten und Grundsteuern während der Bauzeit zusammen.

Die Eigenleistungen umfassen Architekten- und Verwaltungsleistungen.

Die planmäßigen Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

– immaterielle Vermögensgegenstände – linear mit 33 % Abschreibung

– Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten – linear pro rata temporis über die Restnutzungsdauer.

Die der linearen Abschreibung zugrunde liegenden Nutzungsdauern betragen

- a) bei Altbauten 40/30 Jahre ab 01.01.1980; bei umfangreicher Modernisierung erfolgt die Anpassung auf 30 Jahre
- b) 80 Jahre bei Gebäuden mit Nutzungsbeginn bis zum 31.12.2006
- c) 50 Jahre bei Gebäuden mit Nutzungsbeginn nach dem 31.12.2006
- d) 10 Jahre bei Außenanlagen nach dem 31.12.2006
- e) 33 Jahre bei Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten

Anschaffungskosten für Erbbaurechte werden über deren Laufzeiten linear abgeschrieben. Für ein abzureißendes Gebäude wurde die Restnutzungsdauer entsprechend herabgesetzt. Die Technischen Anlagen und Maschinen sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden nach der linearen Abschreibungsmethode bei Abschreibungssätzen von 5 %, 10 %, 12,5 %, 20 % und 25 % abgeschrieben.

„Geringwertige Wirtschaftsgüter“ bis zu einem Anschaffungswert von 150,00 € wurden im Jahr des Zugangs als Aufwand erfasst, bei Anschaffungswerten von 150,01 € bis 800,00 € werden diese im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Die Finanzanlagen sind zu Nominalwerten bilanziert.



Bewertung des Umlaufvermögens

Die „Unbebauten Grundstücke“ und die „Unfertigen Leistungen“ sind mit den Anschaffungskosten bilanziert. Die „Unfertigen Leistungen“ sind mit 31.000,00 € pauschal wertberichtigt.

Die „Anderen Vorräte“ sind mit den Anschaffungskosten bewertet.

Die „Forderungen“ und „Sonstigen Vermögensgegenstände“ werden mit ihren Nominalbeträgen, bei den Vermietungsforderungen abzüglich einer pauschalen Wertberichtigung in Höhe von 13.000,00 € ausgewiesen. Uneinbringliche und zweifelhafte Forderungen aus Vermietung wurden abgeschrieben.

Die „Liquiden Mittel“ werden zu Nominalwerten ausgewiesen.

Bewertungsmethoden Rückstellungen/ Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Pensionsrückstellungen sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend dem Anwartschaftsbarwertverfahren gebildet worden. Dabei wurden die Richttafeln 2018G von Prof. Dr. Heubeck, ein Abzinsungssatz von 2,06 % bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von jeweils 2,50 % zugrunde gelegt. Eine Fluktuation wurde nicht berücksichtigt. In der Zuführung zur Pensionsrückstellung ist ein Zinsertrag von 109.514,00 € enthalten.

Bei den Rückstellungen für Pensionen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von –280.947,00 €.

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft Tilgungszuschüsse im Rahmen der sozialen Wohnraumversorgung; sie werden über den Zeitraum der Mietpreisbindung erfolgswirksam linear aufgelöst.



C. Angaben zur Bilanz

1. Anlagespiegel

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagespiegel dargestellt.

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen des Geschäfts- jahres (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	73.114,96	10.376,80	0,00	2.439,50	85.931,26
Geleistete Anzahlungen	2.439,50	0,00	0,00	-2.439,50	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände insgesamt	75.554,46	10.376,80	0,00	2.439,50 -2.439,50	85.931,26
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	204.687.815,33	1.814.321,62	-88.105,63	4.318.354,30 -9.113,85	210.723.271,77
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.086.803,78	0,00	0,00	0,00	2.086.803,78
Grundstücke ohne Bauten	0,00	341.867,50	0,00	2.324,52 0,00	344.192,02
Technische Anlagen und Maschinen	145.356,71	874.005,61	0,00	0,00	1.019.362,32
Betriebs- und Geschäftsausstattung	616.918,37	77.463,31	-44.222,31	0,00	650.159,37
Anlagen im Bau	3.287.887,03	2.199.311,90	0,00	610.523,52 -4.056.089,48	2.041.632,97
Bauvorbereitungskosten	601.379,77	29,90	0,00	-601.409,67	0,00
Geleistete Anzahlungen	264.589,34	1.907,50	0,00	-264.589,34	1.907,50
Sachanlagen gesamt	211.690.750,33	5.308.907,34	-132.327,94	4.931.202,34 -4.931.202,34	216.867.329,73
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	8.000,00	0,00	0,00	0,00	8.000,00
Finanzanlagen gesamt	8.000,00	0,00	0,00	0,00	8.000,00
Anlagevermögen insgesamt					
	211.774.304,79	5.319.284,14	-132.327,94	4.933.641,84 -4.933.641,84	216.961.260,99



Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.	Buchwert am 31.12.	Buchwert am 31.12. (Vorjahr)
€	€	€	€	€	€
70.817,17	5.360,64	0,00	76.177,81	9.753,45	2.297,79
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.439,50
70.817,17	5.360,64	0,00	76.177,81	9.753,45	4.737,29
77.999.144,80	3.470.623,82	-87.108,61	81.382.660,01	129.340.611,76	126.688.670,53
989.925,93	46.315,10	0,00	1.036.241,03	1.050.562,75	1.096.877,85
0,00	0,00	0,00	0,00	344.192,02	0,00
21.594,73	18.770,72	0,00	40.365,45	978.996,87	123.761,98
468.793,42	72.825,66	-44.222,31	497.396,77	152.762,60	148.124,95
0,00	0,00	0,00	0,00	2.041.632,97	3.287.887,03
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	601.379,77
0,00	0,00	0,00	0,00	1.907,50	264.589,34
79.479.458,88	3.608.535,30	-131.330,92	82.956.663,26	133.910.666,47	132.211.291,45
0,00	0,00	0,00	0,00	8.000,00	8.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	8.000,00	8.000,00
79.550.276,05	3.613.895,94	-131.330,92	83.032.841,07	133.928.419,92	132.224.028,74



2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 5.417.561,70 € (Vorjahr: 4.754.509,44 €) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

3. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	€	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	57.665,03	31.209,74	53.072,09	28.024,47
Sonstige Vermögensgegenstände	124.540,05	0,00	268.044,03	0,00
Gesamtbetrag	182.205,08	31.209,74	321.116,12	28.024,47

4. Rücklagen

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	10.021.000,00	391.000,00	10.412.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	66.112.230,75	2.634.391,73	68.746.622,48

5. Rückstellungen

	€	€
Rückstellungen für Pensionen		9.953.136,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung		110.000,00
Sonstige Rückstellungen		58.550,00
für Prüfungskosten	36.300,00	
für Steuerberatungskosten	4.200,00	
für nicht genommenen Urlaub	3.050,00	
für interne Jahresabschlusskosten	15.000,00	



6. Verbindlichkeitspiegel

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	davon Restlaufzeit €			Vorjahr €		
		bis 1 Jahr	über 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Insgesamt	bis 1 Jahr	über 1 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.754.540,58	1.371.775,11	7.109.139,85	31.273.625,62	34.766.040,30	1.469.835,42	33.296.204,88
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	85.510,65	1.246,54	4.994,05	79.270,06	86.756,41	1.245,76	85.510,65
Erhaltene Anzahlungen (für noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten)	5.339.780,45	5.339.780,45	0,00	0,00	5.169.206,07	5.169.206,07	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	919.427,48	919.427,48	0,00	0,00	980.612,45	980.612,45	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	265.358,52	265.358,52	0,00	0,00	231.508,94	231.508,94	0,00
Gesamtbetrag	46.364.617,68	7.897.588,10	7.114.133,90	31.352.895,68	41.234.124,17	7.852.408,64	33.381.715,53

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern sind in voller Höhe durch Grundpfandrechte gesichert.

D. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind periodenfremde Erträge aus Anlageverkäufen (4.942,98 €), aus der Auflösung von Rückstellungen (32.387,56 €) sowie Erträge früherer Jahre (1.833,05 €) enthalten. Periodenfremde Aufwendungen waren nicht zu verzeichnen.

E. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse gegenüber Dritten bestehen nicht.

Für laufende Baumaßnahmen fallen noch Herstellungskosten in Höhe von circa 16.147,5 T€ an, denen noch nicht valutierte Darlehen über 5.490,0 T€ gegenüberstehen.

Am 31.12.2025 bestanden aus der Verwaltung von Eigentumswohnungen auf laufenden Konten und Festgeldkonten Bankguthaben in Höhe von 2.010.589,71 €.

**Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer:**

	Vollbe- schäftigte	Teilzeit- beschäftigte	Geringfügig Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	12	3	–
Technische Angestellte	3	–	–
Auszubildende	1	–	–
Regiebetrieb/Hauswarte	1	2	1
	17	5	1

Mitgliederbewegung

		Anzahl der Mitglieder
Stand am	01.01.2025	5.893
Zugang	2025	288
Abgang	2025	268
Stand am	31.12.2025	5.913

Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um	160.622,92 €
Die Haftsummen haben sich vermehrt um	6.200,00 €

Zum 31.12.2025 beträgt:	
a) der Gesamtbetrag der Haftsummen	1.833.030,00 €
b) der Gesamtbetrag der verbleibenden Geschäftsguthaben	17.512.115,22 €
c) die rückständigen fälligen Einzahlungen auf die Geschäftsanteile	7.534,78 €
d) das durchschnittliche Guthaben je Anteil	309,87 €

Inwieweit der im Frühjahr 2026 ausgebrochene Krieg im Nahen Osten, insbesondere im Iran, seine mittelfristige Wirkung auf die Inflationsrate, damit verbundene Zinssteigerungen und Kostensteigerungen bei der Beschaffung von fossilen Energieträgern und Baumaterialien entfalten wird, ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschätzbar. Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2025 sind ansonsten keine weiteren Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.



Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e. V.
Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf

Mitglieder des Vorstandes:	
Vorsitzender:	Thorsten Mertens, Dipl.-Volkswirt
	Alexander Prior, Dipl.-Ing. (FH)
Mitglieder des Aufsichtsrates:	
Vorsitzender:	Hubert Böddeker, Sparkassendirektor a. D.
	Rüdiger Bonke, Pfarrer (bis 26.06.2025)
	Edmund Donschen, Maurermeister (bis 26.06.2025)
	Dr. Jörg-Markus Habich, Dipl.-Kaufmann
	Prof. Volker Huckemann, Dipl.-Ingenieur (ab 26.06.2025)
	Paul Knocke, Dipl.-Ingenieur
	Sabine Loewe, Justizbeamtin
	Arnd Paas, Vorstandsvorsitzender Sparkasse (ab 26.06.2025)
	Alexandra Rosenthal, Verwaltungsfachangestellte (ab 26.06.2025)
Stellv. Vorsitzender:	Dr. Ernst Warsitz, Dipl.-Ingenieur
	Jürgen Wegener, Dipl.-Kaufmann
	Sandra Weiffen, Lehrerin (bis 26.06.2025)

F. Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses

Vom Jahresüberschuss in Höhe von 3.907.977,24 € wurden 391.000,00 € der gesetzlichen Rücklage zugeführt. Ferner haben Vorstand und Aufsichtsrat auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss einen Betrag von 2.634.391,73 € im Rahmen der Vorwegzuweisung in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn von 882.585,51 € für die Ausschüttung einer Dividende von 5 % zu verwenden.

Paderborn, 10. Juni 2026

Thorsten Mertens
Vorstandsvorsitzender

Alexander Prior
Vorstandsmitglied

Über **3.000** gute Gründe

FÜR DEN SPAR- UND BAUVEREIN PADERBORN:

- Frei finanzierte Wohnungen
- Öffentlich geförderte Wohnungen
- Studentenwohnheim
- Studentenwohnungen
- Singlewohnungen
- Familienfreundliche Wohnungen
- Barrierefreie Seniorenwohnungen
- Seniorenwohngemeinschaften
- Seniorenwohngemeinschaften für Demenzerkrankte
- Kindertagesstätte
- Tagespflege
- Sozialstation
- Nachbarschaftstreffs
- Bezahlbare, qualitativ hochwertige, energetisch optimierte Wohnungen
- Faire Mieten, keine Eigenbedarfskündigungen
- ... und vieles mehr!



novativ

inipm

Wandel gestalter

GENOSSENSCHAFT

Padlborn

pers

WOHNUNGSBAU

S

PAR

-

UND

BAU

VEREIN

+

KOMPETENZ

IMMOBILIEN

Das PLUS an GENOSSENSCHAFT

GEGRÜNDET

18

93