

# SPAR-UND BAUVEREIN

besser wohnen – einfach mieten



# 2024

# GESCHÄFTSBERICHT

# Inhalt

Vorwort	4
I. Organe der Genossenschaft	7
II. Stellungnahme 2024   Vorstand	
1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	9
2. Immobilienmarkt Deutschland	23
3. Wohnungsmarkt NRW	48
4. Wohnungsmarkt Paderborn	56
5. Preisgebundene Wohnungen NRW	66
6. Bauwende durch Paradigmenwechsel	70
7. Initiative Wohnen.2050	76
8. Jahresgutachten 2024/2025   Wohnungsmarkt Deutschland	81
9. Projekte	87
10. Prognose   Risiko   Chance	94
11. Danke	99

### III. Lagebericht 2024

1. Gegenstand des Unternehmens	102
2. Geschäftsverlauf	102
3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage	111
4. Risiken-, Chancen- und Prognosebericht	117

### IV. Bericht des Aufsichtsrates 119

### V. Jahresabschluss 2024

1. Bilanz zum 31.12.2024	122
2. Gewinn- und Verlustrechnung	124
3. Anhang	126



## 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](mailto:info@spar-und-bauverein.de)  
[spar-und-bauverein.de](http://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,

natürlich haben disruptive Veränderungen und Krisen auch die Immobilienwirtschaft und somit ebenso unsere Wohnungsbaugenossenschaft betroffen, so wie die meisten anderen Branchen und Marktteilnehmer. Insofern war nach 2023 auch 2024 ein anspruchsvolles Geschäftsjahr. Man darf aber insbesondere in disruptiven Phasen nicht der Vergangenheit nachtrauern, sondern möglichst schnell auf veränderte Marktbedingungen reagieren gemäß dem Motto: Es ist, wie es ist – anpacken und loslegen!

Es geht nun mal im Leben nicht immer bergauf. In Krisen lernt man Demut und sollte möglichst schnell eine pragmatische Herangehensweise umsetzen. Unser gutes Immobilienportfolio ist gegenüber kritischen Marktsituationen stabil und resilient. Die Niedrigzinsphase führte am Ende teilweise zu zinsgetriebenen Auswüchsen. Für viele Projektentwickler, die alles auf Basis dieser Niedrigzinsphase kalkuliert hatten mit steigenden Preisen und niedrigen Zinsen, löste sich ihr Geschäftsmodell sukzessive in Luft auf und führte in Kombination mit der Baukostenexplosion zu einer entsprechenden Marktberreinigung.

Waren die vergangenen Jahre – neben den Auswirkungen diverser geopolitischer Risiken – von einem volatilen, diffusen wohnungsmarktpolitischen Umfeld geprägt, so erwartet die gesamte Branche in Zukunft die Rückkehr in eine Phase der Planbarkeit. Eine neue Realität muss dringend wieder stabile Leitplanken abbilden. Dazu gehört auch eine notwendige, höchst berechnete – jedoch nicht toxische, sondern realistische sowie pragmatische – Umwelt-Gesetzgebung. Daran gilt es sich professionell mit klaren, skalierbaren Strategien auszurichten.

In einer sicherlich nicht ganz einfachen gesamtgesellschaftlichen Gemengelage bedarf es mehr denn je politischer Klärung, denn man muss kein Immobilienexperte sein, um zu erkennen, dass das Bauen in Deutschland eine zunehmende Verkomplizierung der Prozesse erfahren hat. Zwangsläufig entstehen hierdurch nicht nur hohe Baukosten, sondern auch hohe Miet- und Kaufpreise.

Auch in unserer Region haben überbordende Vorgaben und Regulatorik sowie massive Bürokratie und lähmende Planungs- und Genehmigungsprozesse Baukosten ungebremst in die Höhe schnellen lassen. Diese Gemengelage gestaltet die Projektprozesse dermaßen komplex, dass das Bauen enorm teuer geworden ist. Da man momentan nicht mehr unter 4.000 Euro pro Quadratmeter bauen kann, ist auch im Hochstift erkennbar, dass die Bautätigkeiten sukzessive reduziert wurden. Die bisher keine positive Auswirkung auf den Wohnungsmarkt habende, den Neubau zusätzlich behindernde Verlängerung der Mietpreisbremse wird vermutlich nicht zu einer schnellen Erholung beitragen.

Gerade der partiell regional differenzierte Druck im bezahlbaren Wohnraumsegment erfordert stattdessen einen konsequenten Bürokratieabbau. Neubau, Sanierung, Ausbau, Nachverdichtung ... überall trifft man auf einen Amtsschimmel, auf eine Betonwand an teils nicht nachzuvollziehender Regulatorik und von Vorschriften. Leider scheint die Bürokratie desto mehr zuzunehmen, je häufiger über deren Abbau gesprochen wird. Um wirklich etwas zu verändern, ist wahrscheinlich der gesellschaftliche Druck offenbar noch nicht groß genug. Zur Revitalisierung des Immobilienmarktes ist es nötig, das bisher Strukturierte, Verkrustete und Festgefahrene komplett aufzubrechen und „auf links zu drehen“. Dies ist bzw. wird sicherlich eine enorme Kraftanstrengung, die jedoch dringend notwendig ist.

Bedauerlicherweise ist es illusorisch zu glauben, dass die Mieten – zumindest in größeren Innenstädten – wieder sinken werden. Aufgrund der Infrastruktur, des Kultur-, Job-, Bildungs- und Berufsangebotes wird die Wohnungsnachfrage in den (Ober-)Zentren höher bleiben als in der Peripherie. In der Kombination mit höheren Mieten wird sich die Art und Weise, wie die Menschen leben, verändern müssen. Zwangsläufig wird sich die Art zu wohnen durch die Akzeptanz der Menschen hinsichtlich kleinerer Fläche an die gegebenen Parameter anpassen. Diese Entwicklung gilt es auch in der Gestaltung des Portfolios unseres Unternehmens so wie bisher konsequent zu berücksichtigen und umzusetzen.

Innovativ, experimentell, ökologisch, generationsübergreifend, integrativ und inklusiv unter dem Primat wirtschaftlicher Tragfähigkeit, mit notwendiger Anpassungsfähigkeit und als lernendes Unternehmen, so wollen wir die tiefgreifenden Veränderungen und Herausforderungen erfolgreich bewältigen. Im Fokus unserer genossenschaftlichen wohnungswirtschaftlichen Unternehmenskultur werden auch mit der 132-jährigen Erfahrung nach wie vor Sicherheit, Stabilität, Servicequalität, technologische Neuerungen, gesellschaftliches Engagement sowie demografische, ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit stehen.

Insofern ist es gut erklärlich, warum das Genossenschaftsmodell einen Refresh erfahren hat und als lang erprobte Gesellschaftsform ein Gefühl der Solidarität mit identitätsstiftender Funktion vermittelt. Ein Grund dafür, dass die Genossenschaft in das immaterielle Weltkulturerbe der UNESCO aufgenommen wurde und die UN das Jahr 2025 zum internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt haben. Das Konzept ist also aktuell, gerade nach Jahrzehnten, in denen die Privatisierung im Wohnungs-, Energie- und Verkehrssektor Unternehmen und selektiv Menschen reich gemacht, dem Gemeinwohl wohl aber eher geschadet hat. Demgegenüber bieten Genossenschaften Lösungen für viele Probleme der aktuellen Zeit und stehen dabei für Werte, die in der gegenwärtigen wirtschafts-, gesellschafts- und geopolitischen Lage sehr hoch im Kurs stehen.

Unter dem Motto „Cooperatives Build a Better World“ verkörpern auch wir als Teil der großen Familie der Wohnungsbaugenossenschaften die Werte demokratischer Mitbestimmung, der Förderung des Miteinanders und von bezahlbarem Wohnraum. In unserem Geschäftsgebiet stellen wir seit Jahrzehnten den Menschen in den Mittelpunkt unserer Tätigkeiten und arbeiten intensiv daran, mit innovativen Lösungen die hohen regionalen und globalen Herausforderungen zu bewältigen. Wir sind zutiefst davon überzeugt, dass gerade gemeinschaftliches Handeln ein enormes Potenzial in sich trägt, positive, tiefgreifende Veränderungen für die Menschen unserer Region zu bewirken.

In diesem Sinne haben wir im Berichtsjahr 2024 8,1 Mio. Euro investiert und ausschließlich mit regionalem Handwerk im Hochstift Paderborn produktiv zur Wertschöpfung beigetragen. Da Wohnungsbaugenossenschaften explizit nicht primär renditeorientiert sind, werden wir selbstverständlich, u. a. aus dem Jahresüberschuss von 3,2 Mio. Euro reinvestierend, die klima- und demografiegerechte Transformation des Gebäudebestandes weiterführen und – soweit wirtschaftlich tragbar – bezahlbare Wohnungen durch Neubau erstellen. Damit zeigen wir, dass Wohnungsbau qualitativ hochwertig, architektonisch ansprechend, städtebauprägend und nachhaltig sein kann. Dabei setzen wir zusammen mit unseren Kooperationspartnern weiterhin auf soziale Integration und gemeinschaftliches Wohnen. Gerade in ungewöhnlichen, schwierigen Zeiten ist partnerschaftliches Zusammenwirken unabdingbar. Ein „Alles so wie früher“ ist nicht zukunftsorientiert. Stattdessen gilt es, abseits ausgetretener Pfade zu agieren – beherrscht, modern und ohne Denkverbote. Dabei Wissen und Erfahrungen teilend und anstelle des Vorteils für den Einzelnen die Entwicklung des Gesamten zum Ziel setzend mit der Erkenntnis, dass sich Herausforderungen nicht durch das Festhalten an der Vergangenheit bewältigen lassen, sondern nur durch den Blick nach vorn.

Die Zukunft birgt erhebliche Herausforderungen, aber auch große Chancen. Daher blicken wir optimistisch in die Zukunft, wofür auch unser Teamgeist sorgt. Gerade in Zeiten der Krise erweist sich das hohe Engagement unserer Kolleginnen und Kollegen, die Zusammenarbeit im Team, als besonders effektiv und bereichernd.

Unserem Team, dem Aufsichtsrat, der Vertreterversammlung, allen Mitgliedern, Geschäfts- und Kooperationspartnern, Politik und Verwaltung sagen wir herzlichen Dank für ihre Wertschätzung, ihr Vertrauen und die gute, faire und konstruktive Zusammenarbeit. Wir freuen uns, weiterhin gemeinsam mit Ihnen allen die Zukunft des regionalen Wohnungsmarktes mitzugestalten. So wie in der Vergangenheit auch im Geschäftsjahr 2025 gerne mit vielen persönlichen Begegnungen und kreativen Ideen für die kommenden Herausforderungen und Aufgaben.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zukunft mit Tradition, seit 132 Jahren steht der Spar- und Bauverein für die Wahrheit der Tatsachen. Wie in jedem Geschäftsbericht halten wir Rückschau und blicken nach vorn, widmen uns den Herausforderungen, die vor uns liegen, und beleuchten die wichtigen Fragen der regionalen und überregionalen Wohnungsmarktentwicklung. Wir wünschen Ihnen Freude bei der Lektüre und inspirierende Gedanken zur immobilienwirtschaftlichen Zukunft.



**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

**LOGES, Hermann** | Dipl.-Betriebswirt  
bestellt bis: 04.05.2024

**PRIOR, Alexander** | Dipl.-Ing. (FH)  
bestellt bis: 31.12.2029; ab dem 01.01.2025  
gemäß Beschluss des Aufsichtsrates vom  
03.09.2024.

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

**DONSCHEN, Edmund** | Maurermeister  
gewählt bis: 2025

**HABICH, Dr. Jörg-Markus** | Dipl.-Kaufmann  
gewählt bis: 2025

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

**LOEWE, Sabine** | Justizbeamtin  
gewählt bis: 2026

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

**WEGENER, Jürgen** | Dipl.-Kaufmann  
gewählt bis: 2025, ab 26.09.2023 bis 26.06.2024  
nicht stimmberechtigt

**WEIFFEN, Sandra** | Lehrerin  
gewählt bis: 2025

Der gemäß Satzung turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausscheidende stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Herr Dr. Ernst Warsitz wurde in der Vertreterversammlung am 26.06.2024 für drei Jahre wiedergewählt.



### 3. VERTRETERVERSAMMLUNG

Die Vertreterversammlung, deren Amtszeit am 26. Juni 2025 endet, besteht am Berichtstag aus folgenden Genossenschaftsmitgliedern:

Berg, Horst	Härtel, Luisa	Littau, Olga	Schulze, Susanne
Börgel-Kirchhoff, Monika	Härtel, Paul	Loewe, Lothar	Schweizer, Maria
Borgmeier, Reinhard	Hauerland, Dr. Gregor	Mattheis, Irina	Stork, Michael
Boxberger, Irina	Hesse, Andreas	Mertens, Frank	Stork, Susanne
Buntic, Ivan	Hesse, Ilka	Nehren, Elisabeth	Studzinski, Peter
Droll, Marielies	Hilker, Jürgen	Nolden, Dieter	Tews, Valentin
Ebe, Hildegard	Kirchhoff, Dietmar	Noll, Sarah	Unger, Viktor
Freitag, Sven	Kneer, Andreas	Peters, Dorothea	Wellmann, Elisabeth
Fromme, Melanie	Krabbe, Manfred	Rieping, Gerda	Wichmann, Bärbel
Grimm, Alexandra	Kreupl, Ruth	Robrecht, Hubert	

Wahlbezirk 1

Ahle, Dietmar	Heidenkamp, Nicole	Paul-Nissen, Tatjana	Stiemert, Anita
Bayes, Jutta	Heinz, Ludmilla	Quade, Dieter	Stiemert, Arno
Blume-Grewe, Michaela	Hoffmann, Gabriele	Reineke, Agnes	Tewes, Ehrentraut
Böddeker, Manfre	John, Dr. Hans-Jörg	Reineke, Frank	Vinke, Katharina
Bröckling, Alexandra	Jung, Renate	Ritter, Alexander	Vinke, Matthias
Broer, Barbara	Kahmen, Kristina	Schamne, Juri	Voss, Raphael
Broer, Bernd	Kröger, Hildegard	Schamne, Natalia	(v. Bodelschwingsche
Geier, Viktor	Leister, Lilli	Schomberg, Heinz-Josef	Stiftungen Bethel)
Gießmann, Dagmar	Linneman, David	(Franz-Josef Schomberg	Wichert, Irina
Götte, Carsten	Minich, Lydia	GmbH)	
Groß, Roman	Müller-Allroggen, Dr. Cornelia	Schrewe, Josef	
Gurski, Hartmut	Münster, Wolfgang	Schrewe, Silvia	
Hanz, Günter	(Werner Bracht GmbH)	Steiger, Nina	

Wahlbezirk 2

Altenberend, Uwe	Heggen, Michael	Reike, Hans-Josef	Wilk, Patrick (Caritas-
Baier, Günter	Käter, Ansgar (Verbund-	Ruppert, Dr. Andreas	verband Paderborn e.V.)
Baier, Margarete	Volksbank OWL eG)	Schmitz, Ingo	
Becker, Jan (Spielkiste e. V.)	Kesselmeier, Dr. Manfred Rudolf	Schürmann, Michelle	
Bräutigam, Barbara	Koch, Friedhelm	Schütte, Rolf	
Brinkmann, Walter	Lippegaus, Horst-Rüdiger	Stockmann, Lidia	
Dominicus, Andrea	Meyer, Ferdinand	Tempelmann, Markus	
Friemuth, Klaus	Nachtigal, Anna	(Stadt Paderborn)	
Gelhard, Ralf	Nolden, Christian	Tillmann, Maria	
Greifenstein, Oliver	Pietsch, Manfred		

Wahlbezirk 3

Baurichter, Wilhelm	Jekosch, Peter	Sievers, Henning	
Berger, Ulrich (Stadt	Kleibohm, Julika	Wagner, Richard	
Salzkotten)	Koppermann, Ingbert		
Hambrock, Julia (HEIGA	Mede, Yvonne		
Transporte Karl Immig	Nürnberg, Anna		
GmbH & Co. KG)			

Wahlbezirk 4



# 1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

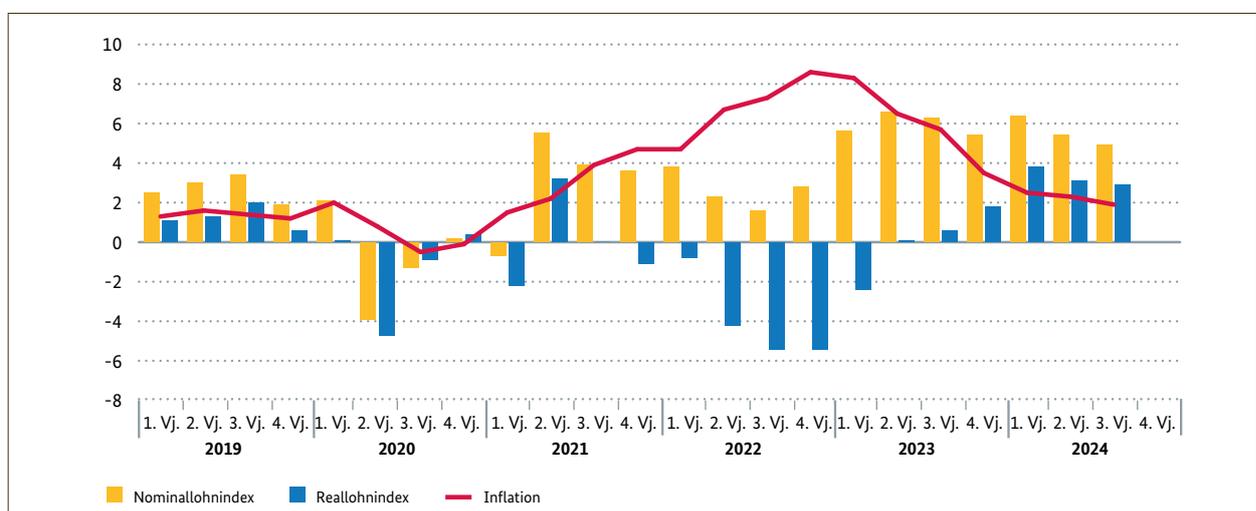
Die Analyse der gesamt- und immobilienwirtschaftlichen Lage basiert auf Auswertungen führender Wirtschaftsinstitute wie „Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW)“, „ifo Institut für Wirtschaftsforschung (ifo)“, „Institut für Weltwirtschaft (IfW Kiel)“, „Internationaler Währungsfonds (IWF)“, „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“, „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 Analysen von Bankspezialisten und Volkswirten bedeutender Institute. Sowohl die Erläuterungen für das Jahr 2024 als auch die Prognosen für 2025 sowie die Beurteilung von Rahmenbedingungen beziehen sich auf Daten und statistische Materialien, welche bis Anfang April 2025 verfügbar waren.

Im Gegensatz zur Weltwirtschaft und zum Euroraum stagnierte das Wachstum in Deutschland auch im Jahr 2024. Aufgrund hoher Unsicherheiten und pessimistischer Erwartungen führten Reallohnsteigerungen 2023 und 2024 nicht zu substantiellen Erhöhungen der Konsumausgaben. Die inländische Nachfrage nach Industriegütern sank nach einem ordentlichen Jahresbeginn deutlich, hinzu kamen spürbare Produktions- und Wertschöpfungsverluste in der Bauwirtschaft. Die im Vergleich zum europäischen und nicht europäischen Ausland höheren Energiepreise, die im internationalen Vergleich ebenfalls höheren Lohnstückkosten sowie die schwache Produktivitätsentwicklung verschlechterten Deutschlands preisliche Wettbewerbsfähigkeit zunehmend. Insbesondere gegenüber China stiegen die deutschen Exportpreise stark. In Kombination der steigenden Fertigungstiefe der chinesischen Industrie und zunehmender Verlagerung deutscher Wertschöpfung nach China erhöhten sich die chinesischen Marktanteile in Europa zulasten Deutschlands bei gleichzeitig sinkender Nachfrage nach deutschen Zwischen- und Endprodukten.

Trotz der positiven Entwicklung der Reallöhne seit etwa Mitte 2023 stellte sich die erwartete Erholung des privaten Konsums aufgrund pessimistischer Zukunftserwartungen nicht ein.

## Entwicklung der Nominal- und Reallöhne

Veränderung gegenüber Vorjahresquartal in %



Quelle: Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung 2025; Statistisches Bundesamt



Daher trugen die Konsumausgaben der Privaten nur 0,3 % zum preisbereinigten BIP bei. Die Unsicherheit infolge der Auswirkungen geopolitischer Ereignisse bzw. Krisen ließ die private Sparquote auf dem hohen Niveau von 11,6 % verharren. Bedingt durch Mehrausgaben im militärischen Beschaffungs- sowie im Gesundheits- und Pflegebereich trugen 2024 die Staatsausgaben 2,6 % zum BIP bei.

Auch wenn sich im Rahmen gehäufte exogener Schocks das globale wirtschaftliche Umfeld etwas günstiger entwickelte, so war und ist es spätestens seit Februar 2025 erneut nochmals verschärft von erheblichen Risiken und Unsicherheiten gekennzeichnet. Steigende Produktionskosten verschlechterten die Wettbewerbssituation der in die internationale Arbeitsteilung eingebundenen Industrie. Dies wirkte auf die Export- und Investitionsentwicklung und verhinderte eine Trendwende im Außenhandel. Neben einem Rückgang der Bruttoanlageinvestitionen um -5,5 % gegenüber dem Vorjahr sanken auch die Exporte um -0,8 %. Die teilweise Entkopplung der Exportnachfrage in Deutschland von der konjunkturellen Entwicklung im Euroraum, in den USA und in China dürfte laut Wirtschaftsexperten wesentlich durch den Verlust an preislicher Wettbewerbsfähigkeit bestimmt sein. Bilaterale Regressionsanalysen bestätigten das Bild rückläufiger Exportelastizitäten: So sank seit 2010 die Elastizität deutscher Warenexporte bezüglich des globalen BIP von 1,4 auf 0,6, gegenüber den USA betrug sie zuletzt 1,6, gegenüber China nur noch 0,1.

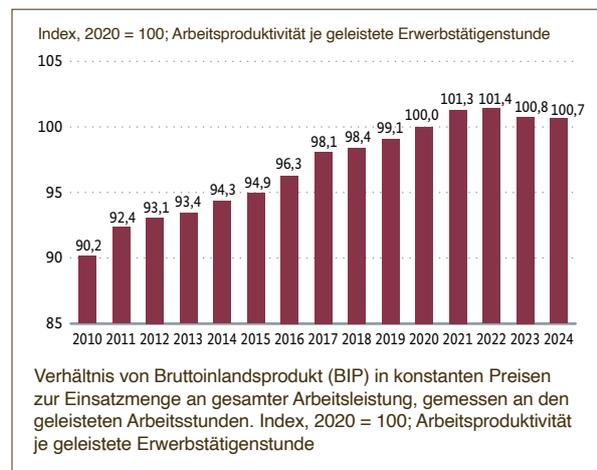
Die anhaltende wirtschaftliche Schwächephase hinterließ 2024 auch am Arbeitsmarkt Spuren. Zwar erreichte die Erwerbstätigkeit mit 46,1 Mio. Personen im Jahresdurchschnitt einen Höchststand, doch die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung nahm im Wesentlichen in den Bereichen Gesundheit und Soziales, vor allem aber in der öffentlichen Verwaltung zu. Im verarbeitenden Gewerbe und Baugewerbe war sie rückläufig. Zudem war die Zahl der geringfügig Beschäftigten insgesamt hoch.

Im Zuge der konjunkturellen und strukturellen Probleme nahm die Beschäftigungsdynamik im Jahresverlauf ab; die Zahl der offenen Stellen ebenso. Der 2023 begonnene Anstieg der Arbeitslosigkeit in der Industrie und im Bau setzte sich fort. Inwieweit sich die stark angestiegene Kurzarbeit im Rahmen konjunktureller Erholung und Produktionsausweitung zurückbildet, ist angesichts der gegenwärtigen geopolitischen Risiken und Unsicherheiten nicht zu prognostizieren. Für 2024/2025 erwarteten

zahlreiche Wirtschaftsinstitute Arbeitslosenquoten in einer Spanne von 5,7 bis etwa 6,1 %.

Ende 2024 näherte sich die Zahl der registrierten Arbeitslosen 3 Mio. Betroffenen. Da viele Unternehmen trotz schwächerer Auslastung die Beschäftigung auf hohem Niveau hielten, sank die Arbeitsproduktivität im Trend nochmals.

### Arbeitsproduktivität

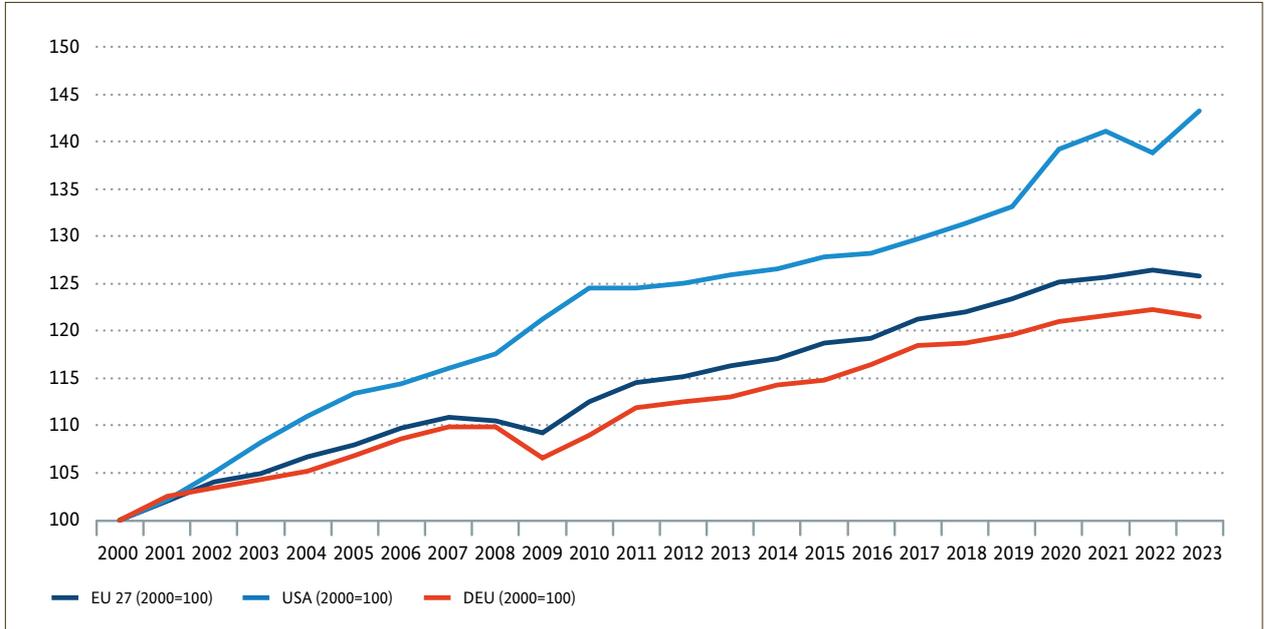


Quelle: Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung 2025; Statistisches Bundesamt

Neben den im internationalen Vergleich relativ hohen Lohn-, Finanzierungs- und Energiekosten entwickelte sich auch die abermals gesunkene deutsche Arbeitsproduktivität negativ hinsichtlich der Wettbewerbsfähigkeit auf den Weltmärkten.

### Index der Arbeitsproduktivität

je Arbeitsstunde in der EU, in Deutschland und den USA seit 2000

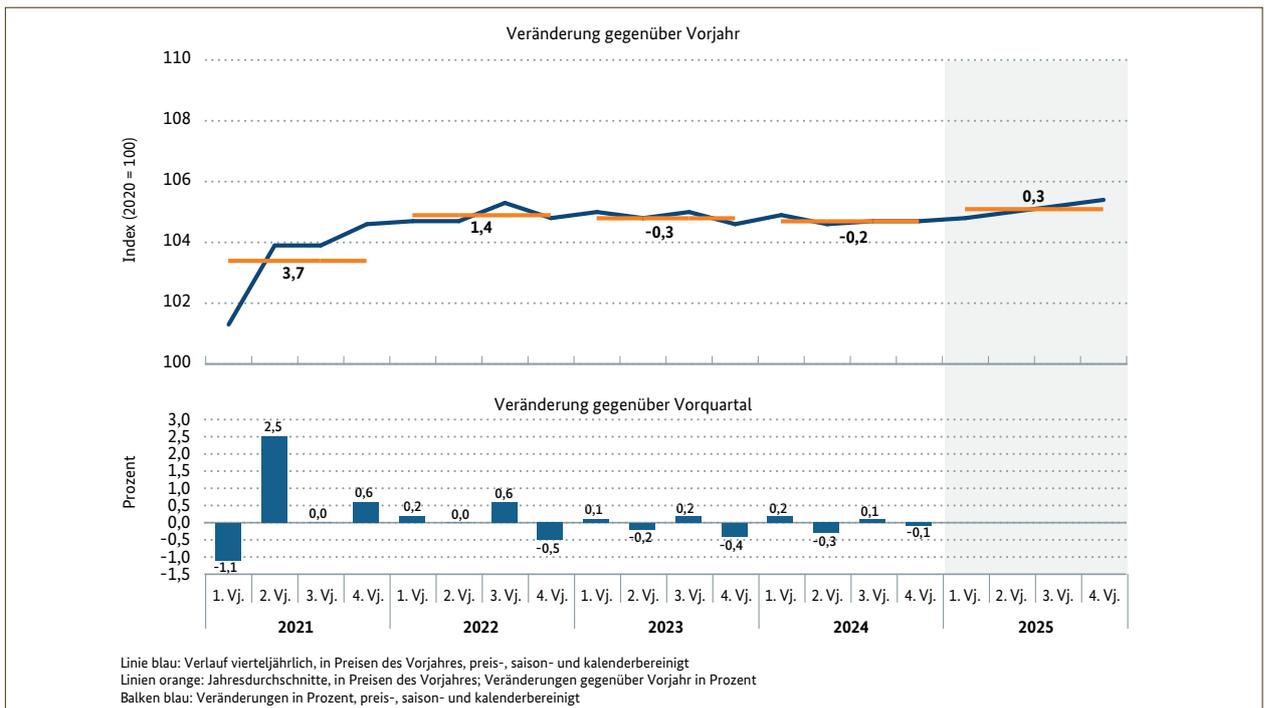


Quelle: Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung 2025; OECD, Arbeitsproduktivität je Arbeitsstunde (2000 = 100). Hinweis: Die Grafik lässt keine Aussagen über das tatsächliche Produktivitätsniveau zu.

Insgesamt war Deutschland im Jahr 2024 also erneut durch eine schwache wirtschaftliche Entwicklung gekennzeichnet. Während die Weltwirtschaft anzog und die Wirtschaft im Euroraum auflebte,

koppelte sich die Entwicklung Deutschlands mit einem erneuten Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von -0,2 % von diesen positiven Impulsen ab.

### Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts



Quelle: Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung 2025; bis 2024 Statistisches Bundesamt; 2025 Jahresprojektion der Bundesregierung



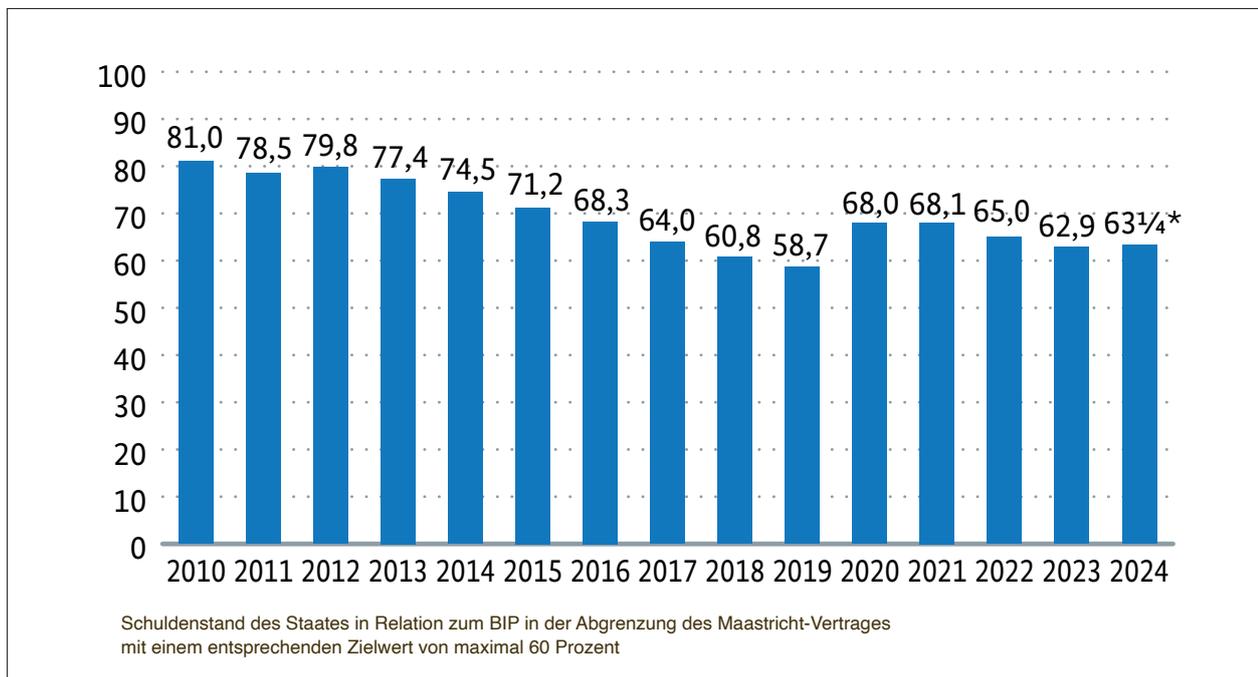
Die deutsche Wirtschaft steckt in der längsten Rezession seit mehr als 20 Jahren. Zudem drohen der deutschen Wirtschaft Zollkonflikte mit ihrem wichtigsten Handelspartner, den USA. Für 2025 erwarteten die Bundesregierung und führende Ökonomen allenfalls ein Mini-Wachstum. Die staatliche Förderbank KfW rechnete sogar mit einem erneuten Rückgang der Wirtschaft um  $-0,2\%$ . Drei Rezessionsjahre in Folge gab es noch nie in der Geschichte der Bundesrepublik. Knackpunkt für Reformen einer neuen Regierung bleibt die Finanzierung. Das Staatsdefizit lag nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts bei 118,8 Mrd. Euro – 15 Mrd. Euro mehr als 2023. Gemessen an der Wirtschaftsleistung, ergab sich damit für 2024 eine Defizitquote von  $2,8\%$ , nach  $2,5\%$  im Jahr zuvor. Damit hielt Deutschland trotz Wirtschaftskrise die europäische Verschuldungsregel ein, die ein Haushaltsdefizit von maximal  $3\%$  erlaubt.

Dabei profitierte der deutsche Staat von wachsenden Einnahmen, die 2024 erstmals die Marke von zwei Billionen Euro überschritten. Während der Bund die Finanzlücke um 30,5 Mrd. Euro zum Vorjahr verringern konnte, wuchs das Defizit von Ländern und Gemeinden deutlich. Die Sozialversicherungen verzeichneten zudem ein Defizit von 10,6 Mrd. Euro. Die Bundesbank meldete einen Verlust von 19,2 Mrd. Euro.

Die im Vergleich zum Vorjahr geringere ausfallende Inflationsrate, die im Jahr 2024 auf  $2,2\%$  sank und von niedrigeren Leitzinsen der EZB begleitet wurde, konnte weniger als erhofft zur Stärkung der deutschen Wirtschaft beitragen. Deutschland verharrte in einer hohen Unsicherheit über die zukünftige Wirtschaftsentwicklung.

### Staatliche Schuldenstandsquote

in Relation zum BIP in jeweiligen Preisen, in Prozent



Quelle: Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung 2025; Statistisches Bundesamt; \*Projektion des Bundesministeriums der Finanzen



## Ausgewählte Eckwerte der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung<sup>1</sup>

	2023	2024	Jahres- projektion 2025
Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent, soweit nicht anders angegeben			
<b>ENTSTEHUNG des Bruttoinlandsprodukts (BIP)</b>			
<b>BIP (preisbereinigt)</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,3</b>
Erwerbstätige (im Inland)	0,7	0,2	0,0
Arbeitslosenquote in Prozent (Abgrenzung der BA) <sup>2</sup>	5,7	6,0	6,3
<b>VERWENDUNG des BIP preisbereinigt (real)</b>			
Private Haushalte und private Organisationen ohne Erwerbszweck	-0,4	0,3	0,5
Staat	-0,1	2,6	1,5
Ausrüstungen	-0,8	-5,5	1,1
Bauten	-3,4	-3,5	-0,6
Inlandsnachfrage	-0,4	0,2	1,2
Exporte	-0,3	-0,8	-0,3
Importe	-0,6	0,2	1,9
Außenbeitrag (Impuls) <sup>3</sup>	0,1	-0,4	-0,9
Inflationsrate	5,9	2,2	2,2
Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer	6,4	5,3	2,9

1 Bis 2024 vorläufige Ergebnisse des Statistischen Bundesamtes; Stand: Januar 2025.  
 2 Bezogen auf alle Erwerbspersonen; Abgrenzung der Bundesagentur für Arbeit.  
 3 Absolute Veränderung der Vorräte bzw. des Außenbeitrags in Prozent des BIP des Vorjahres (= Beitrag zur Zuwachsrate des BIP).

Quelle: Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung 2025; 2024 Statistisches Bundesamt; 2025 Jahresprojektion der Bundesregierung

Bedingt durch konjunkturelle und strukturelle Ursachen ist die Entwicklung der deutschen Wirtschaft stärker beeinträchtigt als in vielen anderen großen Volkswirtschaften und stagniert. Während sich die deutsche Wirtschaft nur zögerlich von den wirtschaftlichen Folgen der vergangenen Schocks erholt, zeigen sich zugleich tiefer liegende Wachstumsprobleme.

Diese werden von zahlreichen Ökonomen im Wesentlichen auf vier grundlegende strukturelle Entwicklungen zurückgeführt:

Die geopolitische Zeitenwende, ausgelöst durch den völkerrechtswidrigen Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine, sowie die zunehmenden protektionistischen Maßnahmen und Investitionsbeschränkungen einzelner Staaten führten zu einer verstärkten Fragmentierung der Weltwirtschaft. Deutschland als hochgradig in internationale Wertschöpfungsketten eingebettete Industrienation war von diesen Entwicklungen besonders betroffen.

Der demografische Wandel gewinnt durch die Alterung der Gesellschaft zunehmend an ökonomischer Bedeutung. Mit dem Eintritt der Babyboomer-Generation in den Ruhestand nimmt die Knappheit

an Fachkräften weiter zu. Zudem steigen durch die demografische Alterung die finanziellen Belastungen der Sozialversicherungssysteme merklich an.

Der fortschreitende Klimawandel und die damit einhergehenden klimatischen Extremereignisse verdeutlichen die Dringlichkeit einer konsequenten Transformation zu einer treibhausgasneutralen Wirtschaft. Die Einhaltung internationaler Klimaziele und die Beschleunigung der Dekarbonisierung erfordern substanzielle Investitionen. Die angestrebte Transformation impliziert einen tiefgreifenden Strukturwandel der deutschen Wirtschaft und wird mit erheblichen Anpassungskosten verbunden sein.

In den vergangenen Jahrzehnten vernachlässigte Standortfaktoren hemmen die Produktivität und das Wachstumspotenzial. Über viele Jahre hinweg ist ein immenser öffentlicher Investitionsstau bei Digitalisierung, Infrastruktur und Verteidigung entstanden. Darüber hinaus haben – auch durch europäische Vorgaben – Berichts- und Nachweispflichten sowie stärkere Regulierung zu zusätzlicher und teils übermäßiger Bürokratie geführt. Hinzu kommen oftmals lange Verfahrensdauern durch das noch immer hochkomplexe Planungs- und Genehmigungsrecht.



Nach dem vorläufigen Haushaltsabschluss 2024 des Bundeshaushalts betrug die strukturelle Nettokreditaufnahme des Bundes im Rahmen der Schuldenbremse 0,28 % des BIP. Damit wurde die reguläre Kreditobergrenze der Schuldenbremse unterschritten.

Der Sachverständigenrat und die Immobilienweisen des Frühjahrsgutachtens wiesen explizit darauf hin, dass keines der Aggregate der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung in der Lage sei, einen nennenswerten Impuls für mehr Wachstum zu setzen. Der Außenhandel sei angesichts der geopolitischen Verwerfungen schwierig, bei den Konsumenten dominiere das Vorsichtssparen. In der Industrie werde derzeit kaum noch investiert. Die Bauwirtschaft, lange Zeit Lokomotive der Konjunktur, erhole sich nur langsam. Noch problematischer als die derzeitige Stagnation wirke die Strukturkrise, in der sich Deutschland befinde. Die Arbeits- und Energiekosten seien zu hoch, die Steuerbelastung der Unternehmensgewinne befinde sich im internationalen Vergleich in einer Spitzengruppe und die Regulierungsintensität schnüre den Unternehmen die Luft ab. Das hemme die Investitionsbereitschaft. Ökonomen identifizierten eine „missionsorientierte Industriepolitik“ der Vergangenheit als Kernproblem der strukturellen Krise. Die niedrige Investitionstätigkeit im Jahr 2024 belastete insbesondere die Baubranche erheblich. Rückläufige Unternehmensinvestitionen führten zu substanziellen Produktions- und Wertschöpfungsverlusten. Zudem belasteten die Finanzierungsbedingungen Wohnungsbauinvestitionen. Mögliche weitere Leitzinssenkungen im Jahr 2025 könnten jedoch verstärkt positive Impulse für die wirtschaftliche Entwicklung liefern. Der Sachverständigenrat ging davon aus, dass sich die geldpolitische Lockerung ab dem zweiten Halbjahr 2025 positiv auf die Wohnungsbauinvestitionen auswirken werde und die Bautätigkeit langsam ansteigen dürfe. Auch die Deutsche Bundesbank erwartete Ende 2024 die Erholung von Wohnungsbauinvestitionen zur Jahresmitte.

Eine neue Wohnungsbaupolitik müsse 2025 bei einer Abkehr von immer höheren Effizienzhaus-Standards ansetzen, die Belastungen der Wärmewende für Eigentümer und Mieter vor allem im Bestand müssten reduziert werden, sonst scheitere die Wärmewende. Im Mittelpunkt einer erfolgreichen künftigen Politik stehe daher eine wirksame CO<sub>2</sub>-Bepreisung, damit wirtschaftliche Anreize für Investitionen in den Gebäudebestand geschaffen würden. Um Eigentümern langfristige Planungssicherheit zu geben, müssten „die wechselnden Rahmenbedingungen für Forderungen in den letzten Jahren dringend stabilisiert werden“.

Lange galt die deutsche Wirtschaft als überlegen. Ein starker Mittelstand, langfristige Finanzierungen, Ingenieurskunst, hohe Bildung waren Erfolgsgeheimnisse und Garant dafür, dass das deutsche Wirtschaftsmodell bis 2018 so gut lief. Die deutsche Industrie war Weltklasse, und die international ausgerichteten Unternehmen produzierten hierzulande erfolgreich für den Weltmarkt. In den Jahren vor der Corona-Krise florierte die Wirtschaft dank günstiger Energie, die vor allem aus Russland kam, dem Zugang zu günstigen, gut ausgebildeten Arbeitskräften in Mittel- und Osteuropa und gut laufenden Exporten vor allem in die chinesische Boom-Wirtschaft.

In den vergangenen Jahren lösten sich deutsche Wettbewerbsvorteile auf: Autoproduzenten haben zu lange auf den Verbrenner gesetzt und in der radikalen Transformation des Sektors hin zur E-Mobilität die Technikführerschaft an chinesische Produzenten verloren. Fossile Energie ist teurer geworden, erneuerbare nicht ausreichend erschlossen; die Bevölkerung altert schnell, das einst hochgelobte Bildungssystem bringt nicht mehr genügend Fachkräfte hervor. Bei Innovationen ist das Land der Erfinder längst nicht mehr Weltspitze, zugleich bröckelt die Infrastruktur, und die Bürokratie lähmt die Unternehmen. Die geopolitischen Verwerfungen der vergangenen Jahre gefährden die offenen globalen Märkte und die geopolitische Stabilität, eine grundlegende Voraussetzung für den Erfolg deutscher Exporteure. Unternehmerverbände sprachen von einer „veritablen“ Wirtschaftskrise, denn die Entwicklungen seien bedenklich. Seit 2018 sei die Industrieproduktion um 18 % gesunken, während sie weltweit um 11 % gewachsen sei. Deutschland habe im Laufe der Ampel-Jahre seit 2021 einen Kapitalabfluss von deutlich mehr als 300 Mrd. Euro verkraften müssen. Und seit 1991 sei die Zahl der Industriebeschäftigten von 11 auf 8 Mio. gesunken.

Sie gingen auch davon aus, dass der weltweite Protektionismus und geopolitische Verwerfungen den internationalen Handel weiter erschweren und dafür sorgen würden, dass sich Handelsströme neue Wege suchte. Erst Ende 2022 hatte Deutschland den Wohlstandsverlust der Corona-Pandemie wettgemacht, später als andere reiche Volkswirtschaften. Seitdem stagniert die Wirtschaft, und es ist keine Besserung in Sicht: Nach einem Minuswachstum im Jahr 2024 von -0,2 % soll die Wirtschaft im Jahr 2025 auch nur marginal um 0,2 % zulegen, prognostizierte die OECD. Deutschland wäre damit das Schlusslicht unter den Industrieländern. „Das ist schon lange keine konjunkturelle



Verstimmung mehr, sondern eine schwerwiegende Strukturkrise“, sagte etwa Michael Grömling, der Konjunkturchef des Instituts der deutschen Wirtschaft.

Schlecht sind nicht allein die aktuellen Konjunkturdaten, schlecht sind vor allem jene Indikatoren, die in die Zukunft weisen. Es fehlt an Erfindungen, an Investitionen, an neuen Mitspielern auf dem Weltmarkt, die für zukünftigen Wohlstand sorgen könnten. Und an Arbeitskräften. Die private Investitionsquote lag in Deutschland zuletzt bei weniger als 12 % des Bruttoinlandsprodukts – deutlich niedriger als in anderen Industrienationen. Die Arbeitskosten sind höher, Strom und Gas für die Industrie teurer, die Bürokratie ausufernder: Bei zwei Dritteln der wesentlichen Standortindikatoren liegt Deutschland hinter relevanten Wettbewerbern, warnt der Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI). In den USA sind in den vergangenen 50 Jahren sechs Megaunternehmen entstanden, die an der Börse mehr als eine Billion Euro wert sind.

In Europa erreicht kein einziges auch nur die Nähe dieser Marke. Hinzu kommt der demografische Wandel: 100 Arbeitnehmer in Deutschland stehen derzeit 46 Rentnern gegenüber. 2035 würden bei der jetzigen Bevölkerungsentwicklung 100 Beitragszahler 58 Rentner finanzieren. Ökonomen sind sich weitgehend einig: Anämisches Wachstum, Entlassungen und Verlagerungen sind ein Zeichen dafür, dass Wirtschaft und Politik hierzulande zu lange auf ein Geschäftsmodell gesetzt haben, das mittlerweile überholt ist.

Längst geht es laut vielen Wirtschaftsinstituten nicht mehr um eine vorübergehende Wachstumschwäche, sondern um bedeutend tiefer liegende strukturelle Probleme. Die wirtschaftliche Malaise wurde für viele Menschen sehr konkret und sehr bedrohlich: Beinahe im Wochenrhythmus verkündeten große Konzerne Massenentlassungen. Auch Mittelständler, die den Großen zuarbeiten, streichen oder verlagern inzwischen Stellen. So rechnete die Creditreform Ende 2024 für ganz Deutschland bis zum Jahresende mit 22.400 Firmenpleiten. Das wäre ein Plus von fast einem Viertel zum Vorjahr und der höchste Stand seit 2015. Auch bei den Verbraucherinsolvenzen zeigte der Trend im Berichtsjahr zunehmend nach oben. Laut Creditreform werden sich diese zum Ende 2024 mit einer Steigung um etwa 8,5 % auf gut 75.000 Verfahren erhöht haben.

„Weiter wie bisher“ scheint also keine Option zu sein. „Deutschland braucht ein neues Wachstumsmodell für 2030, um im weltweiten wirtschaftlichen

Wettbewerb nicht noch weiter abzurutschen“, warnte etwa Sander Todoir von der Denkfabrik Centre for Economic Reform (CER). Ökonomen haben viele Vorschläge für Reformen, und sie hatten eine Vorstellung, wohin die Reise langfristig geht: dass Dienstleistungen langfristig bedeutender werden und die Industrie weniger wichtig, weil diese Entwicklung typisch ist für reifende Volkswirtschaften. Dass künftig mehr Arbeitnehmer aus dem Ausland in Deutschland arbeiten müssen, um den demografischen Wandel auszugleichen. Dass mit zunehmendem Protektionismus der Handel innerhalb Europas wichtiger wird und deshalb der gemeinsame Binnenmarkt noch durchlässiger werden muss, etwa auch für Dienstleistungen und die Finanzbranche. IWF-Experte Fletcher plädierte dafür, dass sich Regierungen darauf konzentrieren sollten, ihre ureigenen Aufgaben zu erfüllen, etwa öffentliche Infrastruktur bereitzustellen und dort einzugreifen, wo der Markt nicht funktioniert. Zu den dringlichsten Aufgaben der neuen Bundesregierung zählte er, die aufgeblähte Bürokratie zu reduzieren und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen. Vor allem aber gelte es, die deutsche Wirtschaft produktiver zu machen. Sie laufe bei der Produktivitätsentwicklung anderen entwickelten Volkswirtschaften deutlich hinterher.

Die Empfehlungen bzw. Standpunkte von Ökonomen und Vorschläge von Politikern, Verbänden und Lobbyisten hingen 2024/2025 mehr denn je von ihrer Positionierung ab: Ein Lager setzte auf niedrigere Steuern und Kürzungen bei den Sozialversicherungen, um die Lohnnebenkosten zu senken und die Produktion hierzulande günstiger zu machen. Das andere forderte, dass der Staat mehr Geld in die Hand nimmt, um mit Kaufprämien grüne Industrien zu subventionieren und mit Steuersenkungen die Nachfrage anzukurbeln. Egal wie, eine völlig neue Offenheit schien für alle ein Teil der Zukunft zu sein.

Führende Wirtschaftsinstitute, die OECD sowie bedeutende politische Ökonomen wie z. B. John Rappley von der University of Cambridge waren sich in der Beurteilung der sich sukzessive entwickelnden Situation „USA - Europa - China“ relativ einig:

Nach drei Jahrhunderten des Aufstiegs, auf dessen Höhepunkt der Westen für bis zu 80 % der Weltwirtschaftsleistung verantwortlich gewesen sei, kehre sich die Geschichte um: Die Wirtschaft stagniere, die politische Spaltung wachse. In Deutschland und einigen westlichen Industrienationen wachse das BIP pro Kopf kaum noch.



Während China Milliarden in Bildung, Infrastruktur und erneuerbare Energie investiert, habe insbesondere Deutschland versucht, am alten Geschäftsmodell festzuhalten.

Es gebe einen imperialen Lebenszyklus. Vom wachsenden Reichtum eines Imperiums profitiere unweigerlich dessen Peripherie. Irgendwann könnten diese Randgebiete der Dominanz des Imperiums widerstehen und sie sogar überwinden. Dieser Zyklus werde vor allem von wirtschaftlichen Prozessen bestimmt und wiederhole sich heute in den westlichen Industrienationen.

Es sei nicht zu leugnen, dass auch die USA und der Westen im Vergleich zu ihrer einstigen Peripherie ihren wirtschaftlichen Höhepunkt, der in den Neunzigerjahren erreicht worden sei, überschritten hätten. Seitdem sei ihr Anteil am globalen Bruttoinlandsprodukt auf 60 % gesunken. China und die Entwicklungsländer wüchsen einfach schneller. Beispielsweise wurde dort trotz des US-Handelsstreits für 2025 ein Wachstumsziel von 5 % angekündigt. Also in gleicher Höhe wie 2024, obwohl in den Vorjahren eine geringe Inlandsnachfrage, schwaches Konsumvertrauen und die seit Jahren schwelende Immobilienkrise den Wachstumsmotor gebremst hatten. Der Westen stehe zwar nicht vor einem absoluten, aber vor einem relativen Bedeutungsverlust. Es sei ein gefährlicher Irrglaube, dass man den Westen wieder „groß“ machen könne, indem man auf Abschottung setze oder zu alten Zeiten zurückkehre. Die langfristige Folge wäre nicht nur ein schnellerer ökonomischer Abstieg, sondern der Weg in größere Bedeutungslosigkeit.

Gerade die USA und China seien wirtschaftlich eng verflochten. Mit jedem wirtschaftlichen Schaden, den die USA ihrem Rivalen zufügten, würden sie entsprechende Kollateralschäden im eigenen Land verursachen. Die offene Konfrontation mit einer konkurrierenden Supermacht sei kein guter Weg, um die eigene Vormachtstellung zu wahren. Die Konfrontation mit China zu suchen, wäre deshalb der falsche Weg, auch im Hinblick auf die europäischen Volkswirtschaften.

Gerade in diesem Kontext sowie angesichts des zunehmenden Protektionismus, der geopolitischen Spannungen und der abnehmenden internationalen Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands soll in der gesamtwirtschaftlichen Betrachtung zumindest ein kurzer Blick auf die Weltwirtschaft die weiteren Analysen ergänzen:

Mit einem globalen BIP von etwa 2,6 % lag das weltwirtschaftliche Wachstum im Jahr 2024 in etwa im langjährigen Durchschnitt. Anfang des Berichtsjahres wurde die Weltkonjunktur sehr stark vom Wachstum in China getragen, insgesamt betrachtet primär vom Dienstleistungsbereich. Von der moderaten Erholung profitierte – getrieben vom Exportsektor – auch die wirtschaftliche Tätigkeit im Euroraum mit einer BIP-Wachstumsrate von etwa 0,7 %.

Nachdem die fiskalpolitischen Maßnahmen in Reaktion auf die Pandemie und Energiekrise zu hoher Verschuldung im Euroraum geführt hatten, wurden im April 2024 die europäischen Fiskalregeln reformiert, um über länderspezifische Referenzpfade für die Nettoprimärausgaben deren Schuldentragfähigkeit zu erhöhen. Ab 2025 soll innerhalb von vier Jahren jährlich das Primärdefizit – die um konjunkturelle Effekte bereinigte Differenz zwischen Staatsausgaben und -einnahmen – um 1,1 % (Italien, Frankreich) und 0,1 % (Deutschland) zurückgeführt werden. Gleichzeitig wurde infolge des Rückgangs der Inflation im Euroraum im Sommer 2024 die Zinswende eingeleitet. Die weniger restriktive Geldpolitik wird laut der Wirtschaftsexperten – allerdings nur ohne neue negative externe Effekte – ab 2025 zu einem zumindest moderaten Auftrieb des privaten Konsums und der Investitionen führen. Stärker als der Euroraum profitierten viele südostasiatische Schwellenländer, wie Indien, Thailand und Vietnam, von einer starken Außenwirtschaft und hohen Binnennachfrage.

Die US-Wirtschaft erwies sich ähnlich wie in den Vorjahren auch 2024 robust mit einem BIP-Wachstum in Höhe von etwa 2,7 %. Träger des Wachstums waren neben hohem Staatskonsum auch private Investitionen sowie stabile Konsumausgaben im Dienstleistungsbereich. Bei einem Consumer Price Index von 2,9 % lockerte im September 2024 die Federal Reserve (FED) durch die Leitzinssenkung ihre Geldpolitik. In Kombination mit einer unter fünfprozentigen Erwerbslosenquote dürfte die geldpolitische Lockerung über die inländische Konsumnachfrage auch weiterhin das US-Wachstum stützen.

Allerdings führte Anfang 2025 die US-Präsidentschaft von Donald Trump zu einer veränderten Ausrichtung der US-Wirtschaftspolitik und zu verschärften geopolitischen Spannungen. Dies stellt seitdem ein erhebliches Risiko für die weltwirtschaftliche Entwicklung mit substanziellen Verwerfungen dar.



### Bruttoinlandsprodukt und Verbraucherpreise ausgewählter Länder (Ausschnitt)

Land/Ländergruppe	Bruttoinlandsprodukt <sup>2</sup>			Verbraucherpreise			
	Veränderung zum Vorjahr in %						
	2023	2024 <sup>3</sup>	2025 <sup>3</sup>	2023	2024 <sup>3</sup>	2025 <sup>3</sup>	
<b>Europa</b>	<b>27,8</b>	<b>0,9</b>	<b>1,2</b>	<b>1,5</b>	<b>8,0</b>	<b>5,3</b>	<b>3,9</b>
Euro-Raum	16,6	0,5	0,7	1,3	5,4	2,4	2,1
<b>Amerika</b>	<b>37,0</b>	<b>2,7</b>	<b>2,4</b>	<b>2,1</b>	<b>6,7</b>	<b>7,1</b>	<b>3,5</b>
USA	29,1	2,9	2,7	2,1	4,1	2,9	2,5
<b>Asien</b>	<b>33,4</b>	<b>4,7</b>	<b>4,1</b>	<b>4,1</b>	<b>1,9</b>	<b>1,5</b>	<b>1,9</b>
China	18,7	5,5	4,7	4,6	0,2	0,4	1,3

2 – Preisbereinigt. Werte basieren auf saison- und kalenderbereinigten Quartalswerten. 3 – Prognose des Sachverständigenrates

Quelle: Sachverständigenrat Wirtschaft

In den USA könnte die restriktivere Einwanderungspolitik aufgrund eines verknappten Arbeitsangebots zu steigenden Preisen führen. Eine protektionistische Handelspolitik mit drastischer Erhöhung der US-Zölle würde einerseits das Preisniveau durch höhere Importpreise anheben, andererseits jedoch insgesamt zu einer Verringerung des US-BIP führen. Experten schätzten Anfang 2025, dass das BIP um bis zu -1,4 % sinken könnte.

Seit Beginn des Jahres 2025 überwogen die Risiken der zukünftigen Entwicklung. Die Eskalation der internationalen Krisen mit ausufernden protektionistischen Maßnahmen stand zumindest „im Raum“. Angekündigte, revidierte, stornierte und abermals angekündigte Zölle durch US-Präsident Trump schufen große Unsicherheit über die tatsächliche Ausgestaltung dieser potenziellen Zollerhöhungen. Der SVR fasste unterschiedliche Szenarien verschiedener Institute zusammen und publizierte mögliche Auswirkungen einer restriktiveren Handelspolitik: Danach würden für alle betroffenen Länder negative Effekte auf das BIP anfallen. Allerdings würden durch Zollerhöhungen auch die USA mit steigender Inflation, einer Verringerung bzw. Umlenkung von Handelsströmen sowie ebenfalls einer erhöhten wirtschaftlichen Unsicherheit konfrontiert werden. Je nach Ausmaß der Zollerhöhungen und möglicher Gegenmaßnahmen könnte das Welt-BIP zwischen -0,5 und -2,3 % unter dem Niveau ohne Zollerhöhungen liegen, die deutsche Wirtschaftsleistung mittelfristig um bis zu -1,4 % unter dem Niveau.

Neben den Exportrückgängen in die USA würden US-Zölle auf chinesische Produkte auch die Exporte deutscher Zwischenprodukte nach China signifikant dämpfen. In diesem Kontext waren u. a. sicherlich auch die wachstumsorientierten sicherheits-, wirtschafts- und finanzpolitischen Reformansätze der CDU/CSU und SPD sehr schnell im Anschluss an die Bundestagswahl zu sehen. Sofort in den ersten Sondierungsgesprächen verständigte man sich auf die weitgehende Aufhebung der Verteidigungsausgaben hinsichtlich der Schuldenbremse und auf ein 500-Mrd.-Euro-Sondervermögen für Infrastruktur.

Nachdem die chinesische Volkswirtschaft nach einem starken Jahresbeginn 2024 ab der zweiten Jahreshälfte nur relativ schwächere Zuwachsraten zu verzeichnen hatte, senkte die chinesische Zentralbank die Zinssätze für mittelfristige Kreditfazilitäten und den für das chinesische Bankwesen wichtigen Mindestreservesatz. Ursächlich für das geringere Wachstum waren die schwache Inlandsnachfrage, der nach wie vor sehr angespannte Immobilienmarkt, die schwierige Finanzlage der Kommunen sowie extreme Unwetter. Die geldpolitischen Reaktionen ergänzend, verkündete die chinesische Zentralregierung zur Unterstützung des privaten Konsums sowie des Immobiliensektors umfangreiche fiskalpolitische Maßnahmen. Mittels Beeinflussung von Steuern und Staatsausgaben sollten konjunkturelle Schwankungen ausgeglichen werden, um das stabile Wachstum zu stützen. Da auch die Exporte deutlich stärker stiegen als die Importe, betrug das chinesische BIP-Wachstum trotz aller Negativeinflüsse 2024 etwa 4,7 %.



Auch wenn bis April 2025 nicht eindeutig erkennbar war, wie sich die diplomatischen und wirtschaftlichen Beziehungen zwischen den USA und China zukünftig genau entwickeln würden, so wurde deutlich, dass Europa durch stärkere wirtschaftliche Unabhängigkeit von den USA und China im Technologiebereich eine strategische Autonomie anstreben muss. Ebenso eine gemeinsame Finanz-, Verteidigungs- und Außenpolitik. Die exportorientierte deutsche Wirtschaft wird sich hinsichtlich der Handelsbeziehungen mit China laut Expertenmeinung darauf einstellen müssen, weitere Marktanteile zu verlieren. Insbesondere in den für Deutschland bislang so wichtigen Segmenten Maschinen- und Fahrzeugbau wurde China mittels staatlicher Subventionen zunehmend konkurrenzfähiger mit teilweise sogar aufgebauten erheblichen Überkapazitäten.

Insbesondere aufgrund der sehr aggressiven Wirtschaftspolitik der Weltmächte wurde Deutschland dringend angeraten, die fiskalpolitischen Spielräume zu nutzen, Investitionen in Infrastruktur und Produktivitätssteigerungen zu tätigen, um die Wettbewerbsfähigkeit zu stärken und den bedrohten Zusammenhalt der Gesellschaft zu wahren. Ab dem 28. Februar 2025, dem Tag der öffentlichen Demütigung des ukrainischen Präsidenten Selenskyj im Oval Office durch US-Präsident Trump und seinen Vize Vance, entwickelte sich die besorgniserregende weltpolitische Lage mit einer besonderen Dynamik und Dramatik. Forciert durch dadurch nochmals verstärkte geopolitische Risiken, die Aussetzung von Militärhilfen sowie die Erhebung von Strafzöllen durch die US-Regierung, wurde die Bedeutung der EU-Wirtschaftsunion seitens vieler Politiker und Ökonomen stärker denn je betont. Es bestand weitestgehende Einigkeit darüber, schnellstens wesentlich mehr in die Verteidigung investieren zu müssen und einen harmonisierten EU-Binnen-, -Arbeits- und -Kapitalmarkt zu schaffen. Spätestens seit der zweiten Präsidentschaft Donald Trumps zeigte sich, dass sich die Prioritäten deutlich verschieben würden und sich alle Gewissheiten auflösten. Ende Februar / Anfang März 2025 wurde es sehr deutlich, dass kaum Zeit zum Handeln verblieb: Da Europa zusammengenommen nach wie vor weltweit den größten Binnenmarkt bildete, wurde deutlich bekundet, nicht vergebens auf eine Richtungsänderung der US-Administration zu hoffen, sondern unverzüglich die Bedeutung der europäischen Handelspartner zu stärken.

Trump und Vance sorgten für weltpolitisches Aufsehen. Zäsur, Zeitenwende, Epochenbruch – all diese Begriffe beschrieben das neue Verhältnis der

USA zu all jenen Staaten, die bisher Partner und Verbündete gewesen waren. Trumps aggressive Außenpolitik führte nicht nur in Deutschland zu einem schnellen, ausgeprägten, desillusionierten Umdenken. Dies zeigte sich auch nach einer kurzen Schockstarre unmittelbar in den Sondierungsgesprächen von CDU/CSU und SPD in Vorbereitung der Koalitionsverhandlungen. Unter dem Eindruck der Äußerungen und Handlungen des US-Präsidenten verständigten sich am 4. März 2025 CDU/CSU und SPD bei ihren Sondierungsgesprächen zur Bildung einer Regierung auf ein historisches Finanzpaket in einem noch nie da gewesenen, aus Schulden finanzierten Volumen. Ein Ergebnispapier sah Folgendes vor:

Sonderregel bei Schuldenbremse für Verteidigungsausgaben: Unter die Schuldenbremse fallen künftig nur noch Verteidigungsausgaben in Höhe von 1 % des Bruttoinlandsprodukts (BIP). Darüber hinausgehende Ausgaben für Verteidigung werden nicht bei der Schuldenbremse angerechnet. Dies ermöglicht eine starke Erhöhung der Verteidigungsausgaben, die faktisch nicht mehr gedeckelt werden. 500 Mrd. Euro für Infrastruktur: Es wird ein Sondervermögen Infrastruktur für Bund, Länder und Kommunen geschaffen. Dieses werde mit einem Volumen von 500 Mrd. Euro ausgestattet – für eine Laufzeit von zehn Jahren. Das Geld solle insbesondere für Zivil- und Bevölkerungsschutz, Verkehrsinfrastruktur, Krankenhaus-Investitionen, Investitionen in die Energieinfrastruktur, in die Bildungs-, Betreuungs- und Wissenschaftsinfrastruktur, in Forschung und Entwicklung und Digitalisierung verwendet werden. Davon sollen 100 Mrd. Euro den Ländern und Kommunen zur Verfügung stehen. Lockerung der Schuldenbremse für die Länder: Den Bundesländern wird durch eine Reform der Schuldenbremse eine höhere Verschuldung ermöglicht. Wie derzeit im Bund sollen sie künftig jährlich bis zu 0,35 % der Wirtschaftsleistung an neuen Schulden aufnehmen dürfen. Schnellere Beschaffung für die Bundeswehr: Die Mittel aus dem bestehenden Sondervermögen Bundeswehr sollen zügig abfließen. Union und SPD würden deshalb noch im ersten halben Jahr nach der Regierungsbildung ein Planungs- und Beschaffungsbeschleunigungsgesetz für die Bundeswehr sowie eine Prioritätenliste beschließen. Reform der Schuldenbremse in der bevorstehenden Legislaturperiode: Eine Expertenkommission soll einen Vorschlag für eine Modernisierung der Schuldenbremse entwickeln, um dauerhaft zusätzliche Investitionen in die Stärkung des Landes zu ermöglichen.



Diese Pläne erforderten eine Grundgesetzänderung, für die im Bundestag und Bundesrat Zweidrittelmehrheiten nötig waren. Im neu gewählten Bundestag, der sich noch nicht konstituiert hatte, kamen Union, SPD und Grüne wegen der Zugewinne von AfD und Linken nicht mehr auf eine solche Mehrheit. Deshalb trat der alte Bundestag am 13. und 18. März 2025 nochmals zusammen, um die notwendige Mehrheit zu erlangen.

In der – sicherlich historisch zu betrachtenden – Bundestagssitzung, die am 18. März 2025 stattfand, wurde die benötigte Grundgesetzänderung mit 513 Ja- zu 489 Nein-Stimmen beschlossen. Die zusätzlich erforderliche Zustimmung im Bundesrat erfolgte am 21. März 2025. Damit schaffte das deutsche Parlament inklusive der Länderkammer ein historisches Kreditpaket von 100 Mrd. Euro für Verteidigung, Infrastruktur und Klimaschutz.

Im Ergebnis werden zukünftig Verteidigungsausgaben von der Schuldenbremse ausgenommen, wenn sie 1 % des BIP übersteigen. Gleichzeitig wurde der Sicherheitsbegriff erweitert. In der Grundgesetzänderung wurden nun auch Ausgaben des Bundes für den Zivil- und Bevölkerungsschutz sowie für die Nachrichtendienste, für den Schutz der informationstechnischen Systeme und für die Hilfe „für völkerrechtswidrig angegriffene Staaten“ ausgenommen. Dies beinhaltet auch die Ukrainehilfen.

Für Investitionen in die Infrastruktur wird ein Sondertopf eingerichtet, der im Grundgesetz von der Schuldenbremse ausgenommen und mit Krediten von bis zu 500 Mrd. Euro bedient wird.

100 Mrd. davon gehen an die Länder. Weitere 100 Mrd. werden auf Druck der Grünen fest für Klimaschutz und den klimafreundlichen Umbau der Wirtschaft vorgesehen – das soll über den bestehenden Klima- und Transformationsfonds geregelt werden. Der Sondertopf soll für zwölf Jahre zur Verfügung stehen. Ebenfalls auf Druck der Grünen wurde festgelegt, dass aus den Infrastrukturmilliarden nur zusätzliche und nicht bereits geplante Vorhaben finanziert werden. Die Grünen hatten befürchtet, dass Union und SPD das Geld nutzen könnten, um Ausgaben auszulagern und so im Kernhaushalt Platz zu machen für die Mütterrente oder geringere Steuern für die Gastronomie.

Zahlreiche Ökonomen bezeichneten die Milliardenpläne von Union und SPD als „Gamechanger“. Europa befinde sich inmitten eines historischen Wandels, insofern sei es positiv zu bewerten, dass

die Freistellung der Verteidigungsausgaben von der Schuldenbremse einen dauerhaften Aufbau stärkerer militärischer Fähigkeiten erlaube. Das Sondervermögen im Infrastrukturbereich sei zusätzlich eine historische Investitionsoffensive, die die Schwächephase der deutschen Wirtschaft beenden könne.

Diesen Beurteilungen widersprach die „Wirtschaftsweise“ Veronika Grimm. Das schuldenfinanzierte Finanzpaket stieß bei ihr auf Ablehnung, da der Reformdruck massiv sinken werde. Ihrer Meinung nach seien die rot-schwarzen Pläne eine „extrem riskante Wette“, den Reformbedarf durch Verschuldung immer weiter hinauszuschieben. Zudem seien die Maßnahmen inkompatibel mit den europäischen Fiskalregeln. Wenn Deutschland diese missachte, dürften auch in Europa die Schulden steigen, was dann mit erheblichen Risiken einhergehe, so Grimm am 4. März 2025.

Auch die Ökonomen Clemens Fuest (ifo Institut) sowie Moritz Schularick, Jens Hogrefe (beide IfW Kiel) wiesen darauf hin, dass bei vollständiger Nutzung des Infrastruktursondervermögens, dauerhaft 3 % Verteidigungsausgaben und unter Berücksichtigung des neuen Schuldenspielraums für Bundesländer der Schuldenstand in zehn Jahren um rund 1,7 Bio. Euro höher liege als ohne diese Änderungen.

Über die kommenden Jahre sei nun ein gesamtstaatliches strukturelles Defizit von 3,5 bis 4 % angelegt. Deutlich mehr also als die bisherigen etwa 2 %. Wie man von diesem Ast wieder einmal herunterkomme, sei völlig unklar. Auch sei „die Gefahr eines Verschiebeparkplatzes von geplanten Investitionen aus dem Haushalt in das Sondervermögen nur teilweise gebannt. Der Wirtschaftshistoriker Albrecht Ritschl – wissenschaftlicher Beirat des Wirtschaftsministeriums und Professor an der London School of Economics – wies verhemmt darauf hin, dass Sondervermögen immer auch eine nachhaltige Finanzierungsstrategie beinhalten müssten. Rein schuldenfinanzierte Lösungen würden nicht funktionieren. Er erwartete eine Schuldenstandsquote von 90 plus und befürchtete einen direkten Weg in eine neue Schuldenfalle. Insofern forderte er deutliche Reformen (Rente, Gesundheit, Sozialsysteme) und langfristig sukzessiven Schuldenabbau durch mehr Steuerfinanzierung.

Auch zahlreiche Unternehmerverbände wiesen darauf hin, dass das geplante Sondervermögen „kein finanzpolitischer Blankoscheck“ sein dürfe und im Haushalt durchaus gespart und priorisiert werden müsse. Notwendige Reformen dürften kei-



nesfalls „auf der Strecke bleiben“, denn mit Schulden allein seien die Wettbewerbsprobleme nicht zu lösen. So warnte Ende März 2025 auch das IW Köln, dass die schuldenfinanzierte Ausweitung der Staatsausgaben das Potenzial habe, eine Inflationsdynamik hervorzurufen, falls die Angebotsseite die zusätzliche Nachfrage nicht bedienen könne. Den Berechnungen des IW Köln zufolge dürfte die Schuldenstandsquote Deutschlands durch die Neuverschuldung auf rund 85 % steigen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des diesjährigen Geschäftsberichtes belasteten die geo- und wirtschaftspolitischen Unsicherheiten zahlreiche Volkswirtschaften und damit auch die deutschen Export- und Wirtschaftsperspektiven. Die Unberechenbarkeit der restriktiven Politik des US-Präsidenten barg die Gefahr substantieller Verwerfungen der globalen Wirtschafts- und Handelsentwicklungen. Die brisante geopolitische Lage sowie die jederzeit mögliche Eskalation in Form von Zollkonflikten mit wechselseitigen Gegenmaßnahmen stellten ein Abwärtsrisiko mit weltweiten Wohlstandseinbußen dar.

Infolgedessen wurde mit der Einigung von Union und SPD auf einen Koalitionsvertrag am 9. April 2025 der Ruf sehr laut: „Jetzt muss schnell geliefert werden.“ Auf breiter Basis dokumentierte sich eine klare Erwartungshaltung: In Anbetracht und trotz des Ukrainekrieges und einer sich einer möglicherweise anbahnenden Weltwirtschaftskrise müsse es zentrales Ziel der neuen Regierung sein, aus der sich in Deutschland verbreitenden Endzeitstimmung herauszusteuern. Diesbezüglich seien konsequente – auch höchst unbequeme und schmerzhaft – Reformen schnellstmöglich anzuschieben.

EU-Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen schlug kurz vor einem Ukraine-Sondergipfel am 6. März 2025 einen Plan zur Stärkung der europäischen Verteidigungsausgaben vor, mit dem bis zu 800 Mrd. Euro mobilisiert werden könnten. Zudem sollte die Ausweichklausel des Stabilitäts- und Wachstumspakts aktiviert werden, die es den Mitgliedstaaten erlaubt, neue Schulden für Verteidigungsausgaben zu machen, ohne deswegen ein EU-Defizitverfahren befürchten zu müssen. Am 20. März 2025 beschloss die EU-Kommission, kurzfristig für Aufrüstungsprojekte EU-Kredite in Höhe von 150 Mrd. Euro zu vergeben, insgesamt in den kommenden Jahren 800 Mrd. Euro zu mobilisieren und diese von den strengen EU-Schuldenregeln auszunehmen.

Ende März 2025 sah die OECD daher die gesamte Weltwirtschaft unter Druck: Durch Handelskriege

und geopolitische Konflikte ergebe sich ein Klima zurückhaltender Unternehmensinvestitionen und privater Konsumausgaben. Unter diesem Eindruck senkten die Fachleute der OECD und auch des ifo Instituts das Wachstum der weltweiten Wirtschaftsleistung für 2025 unter 3 %. Die Wachstumsprognose für Deutschland wurde auf 0,2 % reduziert. Damit würde Deutschland im Tableau der OECD-Nationen nur vor Mexiko auf dem vorletzten Platz stehen. Erst für 2026 wurde mit 0,8 % wieder etwas mehr Wachstumspotenzial gesehen. Die Inflationsraten 2025/2026 wurden bei etwa 2 bis 2,4 % gesehen. Die Prognosen klammerten die Pläne der sich zum damaligen Zeitpunkt noch bildenden Bundesregierung bezüglich der Rüstungs- und Infrastrukturinvestitionen aus. Im Rahmen der tatsächlichen Umsetzung könnte sich laut ifo Institut und OECD ein höheres Wachstumspotenzial ergeben.

Spätestens seit den im April angekündigten drastischen Zollerhöhungen durch US-Präsident Donald Trump befindet sich die Prognosesicherheit bezüglich der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung im Sinkflug. Der „Zollhammer“ des US-Präsidenten wirbelte unverzüglich die Weltwirtschaft durcheinander, auch wenn trotz der drohenden Eskalation im Handelskonflikt der USA, der EU und Chinas noch die Hoffnung auf Chancen einer Verhandlungslösung bestand.

Infolge des Zollkonflikts ließ der handelspolitische Rundumschlag Trumps die Börsenkurse in der zweiten Aprilwoche abstürzen. In Anbetracht der drohenden weiteren Marktverwerfungen wurde seitens der EU-Kommission bzw. -Handelsminister über Gegenmaßnahmen beraten; die geschäftsführende Bundesregierung beriet auf einem Krisentreffen mit den wahrscheinlichen künftigen Koalitionsparteien Maßnahmen, um eine weitere Eskalation des Handelskonflikts zu vermeiden. Unter Schock wurde weltweit mit bangem Blick auf die Entwicklung der Sonderzölle sowie der Börsenkurse geschaut.

Wie sich die Situation weiterentwickeln würde, war zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieses Berichtes nicht klar erkennbar. Eindeutig war aber die Erkenntnis einer völligen Unberechenbarkeit des US-Präsidenten. Politiker, Wissenschaftler und Ökonomen waren sich einig, dass Trump die Axt an die Stärken des US-Systems angelegt habe. Dieses habe bisher auf Marktwirtschaft, Freihandel, Demokratie und wissenschaftliche Exzellenz aufgebaut. Nun führe der US-Präsident einen Kampf gegen den Freihandel, bedrohe die globale Rolle der USA



und gefährde die gesamtwirtschaftliche Entwicklung. Unter dem Damoklesschwert der Angst vor einem globalen Handelskrieg mit eskalierenden Märkten ließ sich mit (ziemlicher) Sicherheit nichts mehr prognostizieren. Die These war: Wir kennen die Vergangenheit, wir leben in der Gegenwart, was

uns aber wirklich interessiert, ist die nähere und weitere Zukunft. Nach Überwindung von Finanzkrise, COVID, Ukrainekrieg ist der Blick in die Zukunft durch den Zoll-Schock des US-Präsidenten und die durch ihn in eine Krise gestürzte globale Ökonomie verschwommener und unsicherer denn je.

### Das Internationale Jahr der Genossenschaften 2025



Quelle: <https://2025.coop/de>



# Das PLUS an SERVICE



## 2. IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Seit vielen Jahrzehnten ist das Wohnungsmarkteschehen in Deutschland durch unterschiedliche Zyklen, mehrfache Zuspitzungen, aber auch Marktsättigungen mit abgeflachten Preisentwicklungen geprägt gewesen. Seit etwa zehn Jahren haben sich allerdings die Wohnungsmarktprobleme verfestigt, deren Bewältigung durch exorbitant gestiegene Herausforderungen sowie zunehmend verschlechterte Rahmenbedingungen immer schwerer fällt. Insbesondere Grundstückspreis- und Baukostenexplosionen in Kombination mit kontraproduktiven, wohnungspolitisch, überbordenden Restriktionen und Regulatorik ließen insbesondere den Mietwohnungsmarkt immer mehr unter Druck geraten.

Eine nachfragegerechte, bezahlbare Schaffung von Wohnraum sowie eine klimagerechte, demografiefeste Bestandsentwicklung sind wirtschaftlich kaum noch darstellbar. Die stetigen Begleiter der wohnungsbaupolitischen Debatten sind hinlänglich bekannt: Mit Baukostensenkung und Deregulierung muss daher endlich ernst gemacht werden. Der dringende Handlungsbedarf bei der häufig als „soziale Frage unserer Zeit“ bezeichneten Wohnkrise ist seit Jahren klar – doch durchgreifende politische Lösungen blieben Fehlanzeige.

Die im Folgenden dargestellten Daten, Analysen und Fakten im Kontext der im Juni 2024 vorgestellten Ergebnisse aus dem Zensus 2022 zeigen ein umfassendes, flächendeckendes, durchaus aber auch regionalisierbares Bild der gegenwärtigen Wohnsituation in Deutschland. Sie dienen den immobilienwirtschaftlichen Entscheidern und politisch Verantwortlichen als Informationsgrundlage, um im Bereich Wohnen den ökonomischen, ökologischen und sozialen Bedürfnissen gerecht zu werden.

### Wertschöpfung

Die deutsche Wirtschaft befindet sich seit mehr als zwei Jahren in einer stagnativen Phase. Auch die Immobilienwirtschaft befindet sich in einer schwierigen Situation mit tendenziell signifikanter Investitionszurückhaltung. Dennoch erwirtschaftete die Branche gemäß aktuellen Daten Ende 2023 mit

über 717 Mrd. Euro gut 19 % der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland, der Kernbereich – die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft – rund 377 Mrd. Euro bzw. 10 % der Bruttowertschöpfung.

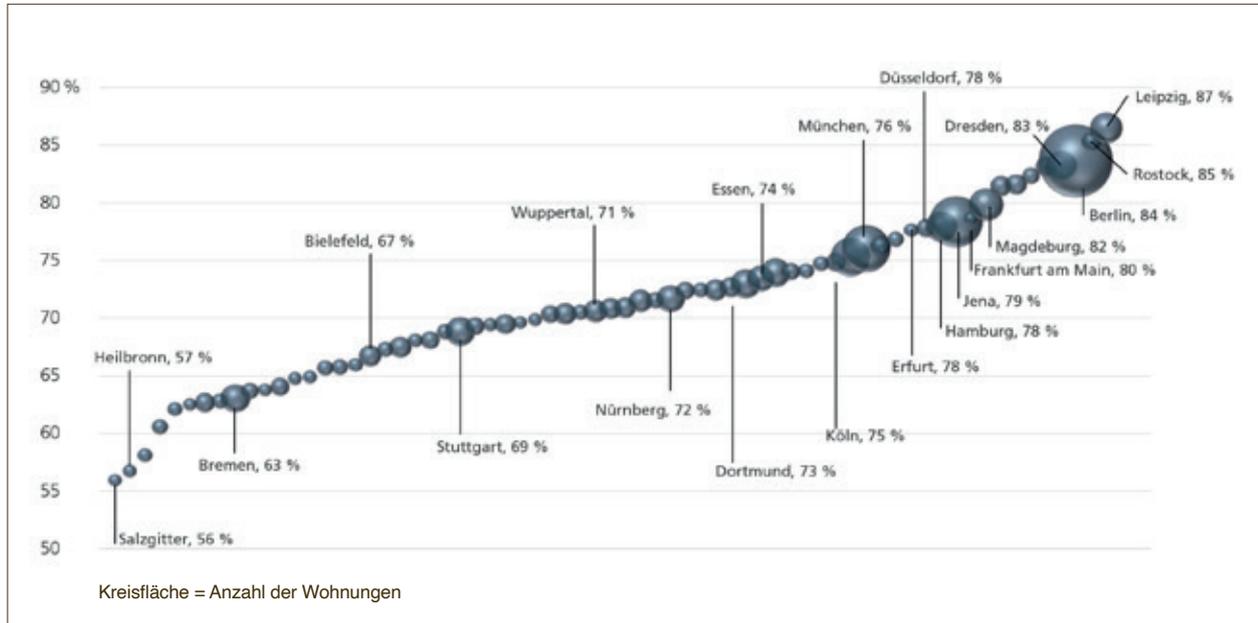
Im Gegensatz zu anderen Ländern wie zum Beispiel Großbritannien oder den USA mit ihren Supprime-Märkten verfügt Deutschland nach wie vor über einen stabilen, gut funktionierenden Mietwohnungsmarkt. Zum Zensusstichtag 2022 betrug die Mieterquote 56 %, die Wohneigentumsquote 44 %. In den kreisfreien Großstädten wird mit rund 76 % deutlich häufiger zur Miete gewohnt.

Etwa 25 Mio. der 2022 ermittelten 43,1 Mio. Wohnungen waren Mietwohnungen, rund 1,9 Mio. potenzielle Mietwohnungen standen davon leer. Bezogen auf den Gesamtbestand an Wohnungen entsprach das einer Quote von 4,5 %. Diese liegt über der Fluktuationsreserve von 2 bis 2,5 %, die eine natürliche Fluktuation ohne Suchkosten bzw. zu lange Wartezeiten für Wohnungssuchende ermöglicht. Neben bau- und fluktuationsbedingtem Leerstand existierte 2022 auch ein nicht unerheblicher marktbedingter Leerstand. Hiervon wären etwa 35 % sofort verfügbar und bezugsfähig gewesen. Nach den 2024 veröffentlichten Zensusdaten – Stand 2022 – betrug die Anzahl leer stehender Wohnungen in NRW etwa 313.000 bzw. 3,4 % Leerstandsquote am Gesamtbestand. Laut Destatis betragen die Leerstandsquoten in den benachbarten Kreisen Lippe und Höxter etwa 4 bis 5 %, in Paderborn circa 3 bis 4 %. Nach Ländern differenziert, differierten die Wohnungsleerstände von 2 % in Berlin und Hamburg bis zu 8,8 bzw. 9 % in Sachsen und Sachsen-Anhalt.

Größte Gruppe der Wohnungsanbieter waren mit 15,9 Mio. Einheiten private, nicht institutionelle Vermieter. Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) ist nach wie vor der größte Dachverband der gewerblichen Wohnungswirtschaft: Etwa 3.000 Unternehmen bewirtschafteten zum Stichtag etwa 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen lebten. Die circa 1.840 Wohnungsgenossenschaften repräsentierten etwa 2,1 Mio. Wohneinheiten.

## Anteil vermieteter Wohnungen in den kreisfreien Großstädten in Deutschland

Mieterquote in %



Quelle: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025; Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW; Statistisches Bundesamt, Erzeugerpreisindex

In Nordrhein-Westfalen (NRW) betrug der Marktanteil der im GdW organisierten Unternehmen an den kumulierten Mietwohnungen rund 22 %.

Auch 2023 leistete die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit einer Wachstumsrate von 1,1 % ihren Stabilitätsbeitrag für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung. Wie auch bereits im Vorjahr sank infolge von Stornierungen und Investitionszurückhaltung im Baugewebe die Bruttowertschöpfung um 0,4 %.

### Auftragsmangel im Wohnungsbau verbleibt auf hohem Niveau

Stand August 2024, Anteil in %



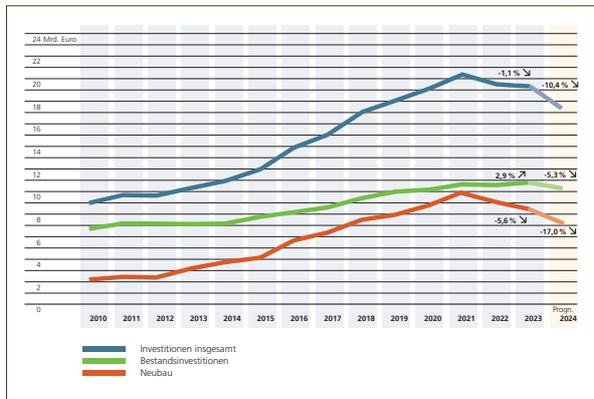
Quelle: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025; Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW; ifo Institut, Konjunkturumfragen, August 2024

Die unterjährigen Konjunkturstatistiken zeigen, dass sowohl die Auftragseingänge als auch die Baugenehmigungszahlen gegenüber dem Vorjahr deutlich geringer ausfielen. Die Wohnungsbauinvestitionen nahmen bereits 2023 mit -3,4 % stärker ab als die Bauinvestitionen, deren Rückgang -2,7 % betrug. Laut Konjunkturumfrage des ifo Instituts verschlechterte sich das Geschäftsklima 2024 nochmals deutlich. Der Auftragsmangel im Wohnungsbau verblieb auf hohem Niveau. Im August 2024 lag der Anteil der betroffenen Unternehmen bereits seit neun Monaten über der 50-Prozent-Marke und damit über dem langjährigen Mittel von 25,6 %. Die Stornierungsquote von Aufträgen sank im August 2024 auf etwa 11 %, nachdem die Bautätigkeitsbehinderungen durch Stornierungen Ende 2023 noch Höchstwerte von über 20 % erreicht hatten.

Von den Bauinvestitionen entfielen mit etwa 261 Mrd. Euro circa 61 % auf Wohnungsbauinvestitionen. Auch die GdW-Mitgliedsunternehmen investierten mit insgesamt 19,4 Mrd. Euro etwa 1,1 % weniger, nachdem sie die Gesamtinvestitionen in Neubau und Bewirtschaftung bereits 2022 um 4 % verringert hatten. Mit 5,6 % war der Einbruch bei den Wohnungsneubauinvestitionen auf einem Niveau von rund 8,5 Mrd. Euro besonders stark. Zwar legten die Bestandsinvestitionen mit



### Entwicklung der Investitionsleistungen 2010–2023 bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen



Quelle: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025; Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW; GdW-Jahresstatistik 2023, Jahr 2024 GdW-Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen

2,9 % nochmals leicht zu, allerdings verschoben sich die Realisierungen von den Modernisierungen zu reinen (notwendigen) Instandhaltungen, und die Maßnahmentiefe ausgeführter Modernisierungen wurde deutlich reduziert.

Auf Basis unternehmerischer Planzahlen wurde für 2024 ein Rückgang der Gesamtinvestitionsleistungen sogar um 10,4 % erwartet, insbesondere bedingt durch einen drastischen Einbruch der Neubauinvestitionen um 17 %.

Auch über die GdW-Unternehmen hinaus war 2024/2025 ein Ende der seit bald drei Jahren anhaltenden Krise des deutschen Wohnungsbaus nicht in Sicht. „Die Krise im Wohnungsbau scheint inzwischen zum Normalzustand geworden zu sein“, sagt Klaus Wohlrabe, der Leiter der ifo-Konjunkturerhebungen Anfang 2025. Der ifo-Indikator für das Geschäftsklima im Wohnungsbau lag im Januar im tiefroten Bereich bei –43,2 Punkten, wieder etwas schlechter als im Vormonat (–41,8). Zwar beurteilten die Unternehmen ihre aktuelle Lage im Saldo demnach etwas weniger pessimistisch als im Dezember, doch dafür sackten die Geschäftserwartungen für die kommenden Monate wieder ab. Aufgrund der nahezu katastrophalen Rahmenbedingungen, insbesondere der explodierten Baukosten, wurden statt der Zielmarke von 400.000 Wohnungen im Jahr 2023 nur knapp 300.000 Einheiten fertiggestellt. Einer Prognose des ifo Instituts und des europäischen Bauforschungsnetzwerks Euroconstruct vom August 2024 zufolge könnte diese Zahl bis 2026 auf unter 200.000 neu fertiggestellte Wohnungen abstürzen.

Ohne angemessene Standardreduzierungen am bisher politisch geforderten „Goldstandard“ im Wohnungsbau, Verkürzung von Genehmigungszeiten, Entrümpelung von Bauordnung und -vorschriften, effizienter verteilte Fördergelder und verlässliche, langfristig Vertrauen schaffende Förderprogramme wird sehr wahrscheinlich auch keine Trendwende einsetzen. Dies wäre schlecht für die Menschen und schlecht für die Klimawende.

Zentraler Indikator für den Immobilienmarkt ist die Entwicklung des Transaktionsgeschehens. Im Verlauf 2022/2023 zeigten sich starke Rückgänge der Transaktionszahlen von Grundstücken und Immobilien.

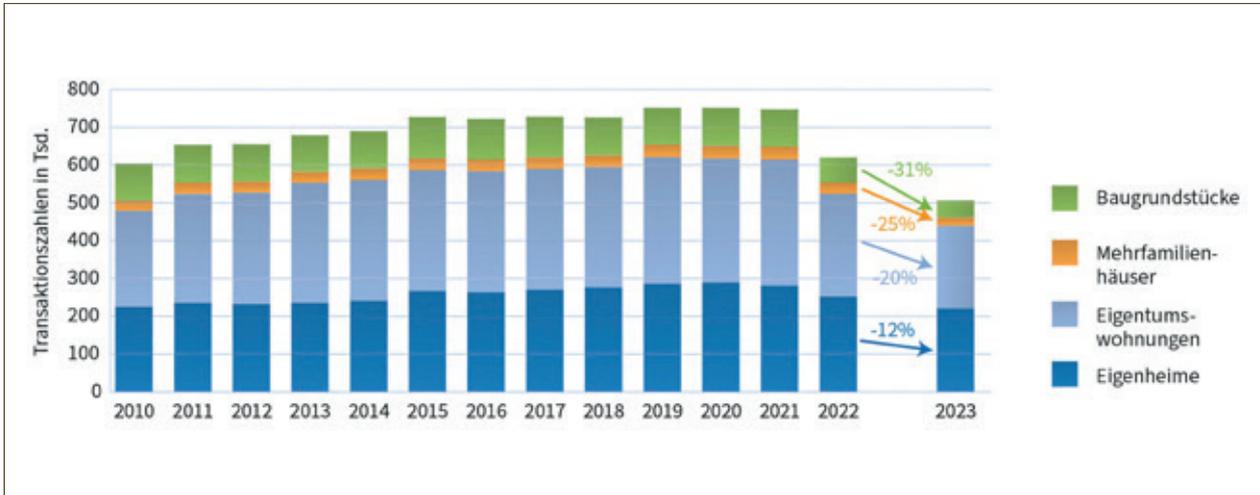
Die Verringerung der Geldumsätze von Wohnimmobilien um 28 % auf 152 Mrd. Euro im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr war aufgrund der Preisrückgänge deutlich höher als die der Transaktionszahlen.

Auch wenn laut Häuserpreisindex Destatis seit 2022 nach Jahrzehnten eine Preiskorrektur nach unten einsetzte, so kam es durch die in Deutschland nicht vorhandene exzessive Kreditvergabe und Preisblase zu keinem extremen Absturz. Die stärksten Rückgänge erlebten mit Preiseinbrüchen von 18 bis 20 % speziell hochpreisige Standorte. Verglichen mit den Höchstständen im Jahr 2022, betrug der inflationsbereinigte Rückgang 2024 bei den Preisen für Eigentumswohnungen 18,2 %, bei Mehrfamilienhäusern 27,6 % laut aktueller Studie des IfW Kiel.

Auf dem Käufermarkt und hinsichtlich der Immobilienpreise scheint sich nach der Trendwende 2023 mit sinkenden Preisen für Wohnungen und Häuser allerdings zumindest eine Stabilisierung abzuzeichnen. Die Zahlen der Kreditvermittler Hypoport, der Deutschen Bank und des IfW Kiel dokumentierten im vierten Quartal 2024, dass offensichtlich mit der wiedergewonnenen Zinnsicherheit nun abermals eine Kaufpreisstabilität mit Aufwärtstendenz eingetreten ist. Die inzwischen wieder knapp unter 3 % liegenden Bestzinsen für Baufinanzierungen seien ein psychologisches Signal. In Erwartung weiterer EZB-Reaktionen deutete sich eine gewisse Trendwende mit positiven Korrekturen am Wohnimmobilienmarkt an.

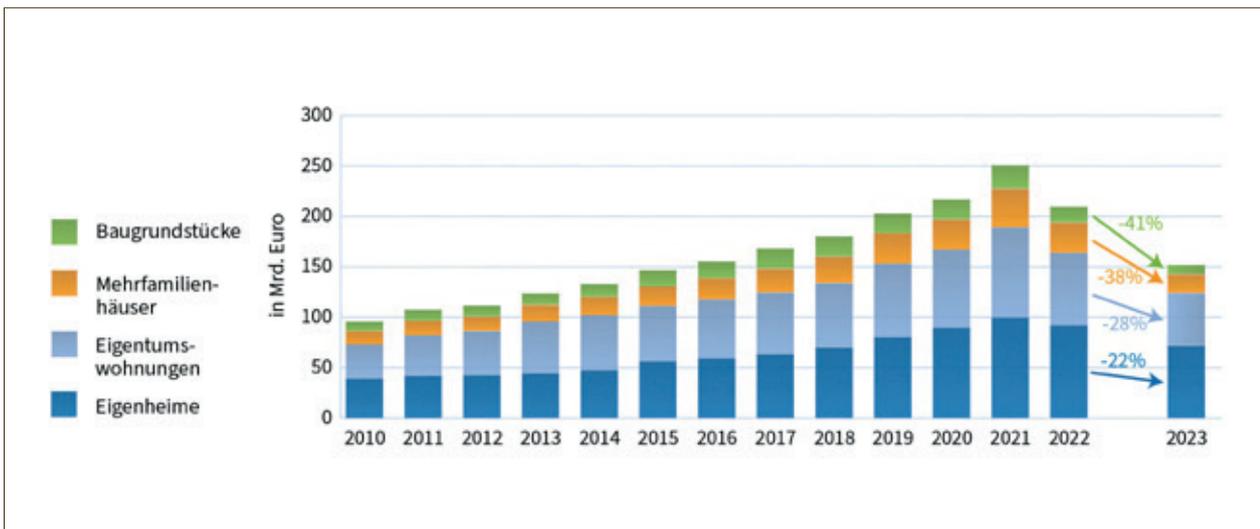


### Transaktionen in Deutschland 2010–2023



Quelle: ZIA-Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2025, Seite 245

### Geldumsätze in Deutschland 2010–2023



Quelle: ZIA-Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2025, Seite 246

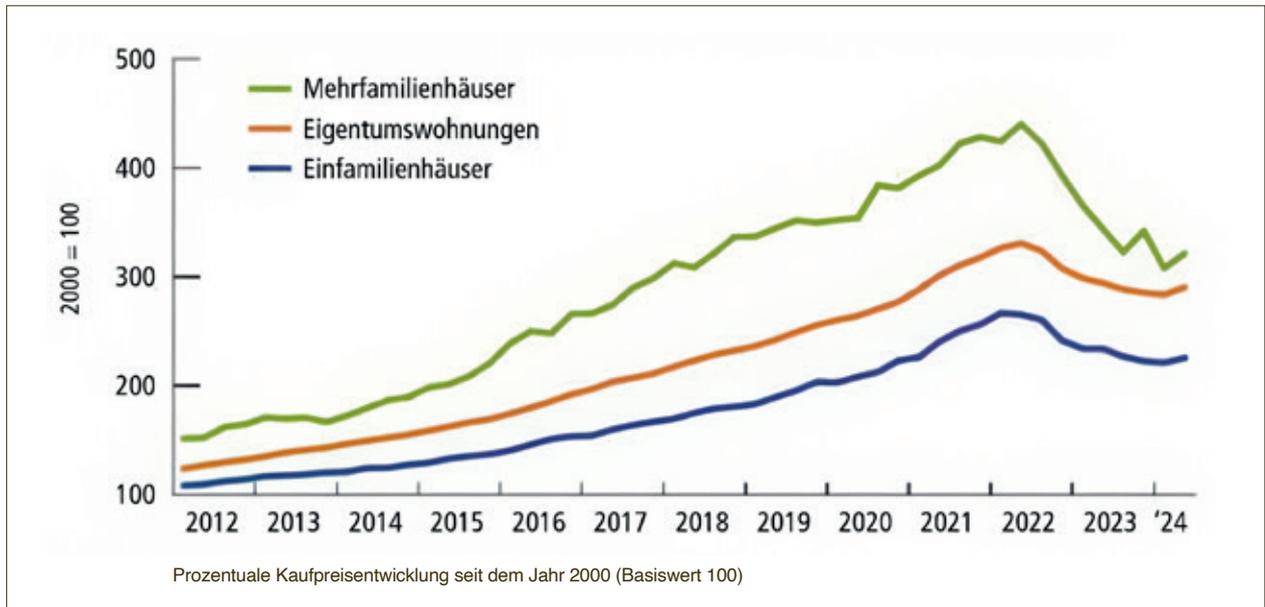
Diese zum damaligen Zeitpunkt durchaus berechnete Erwartung wurde allerdings Anfang März 2025 bereits wieder getrübt: Das geplante Milliarden-Schulden-Paket von SPD und Union führte dazu, dass sich die Bauzinsen im Zuge stark gestiegener Renditen für Bundesanleihen auf über 3,5 % drastisch erhöhten. Dies hatte leider zunächst einmal wieder negative Folgen. Wie schwerwiegend diese sich auswirken würden, war zum Berichtszeitpunkt noch nicht feststellbar.

Laut IfW Kiel bremsten Ende des ersten Quartals 2025 die geld- und außenpolitischen Unsicherheiten mit steigenden Zinsen den leichten immobilienwirtschaftlichen Aufschwung zum Ende des vergangenen Jahres teilweise wieder aus.



### Nach dem Knick geht's erstmals wieder leicht nach oben

Entwicklung der Kaufpreise für Wohnimmobilien innerhalb von zwölf Jahren



Quelle: Immobilien Zeitung; German Real Estate Index (Greix)

Als Indikator gelte, dass inzwischen die deutschlandweit vergebenen Wohnkredite an Private mit einem Monatsmittelwert von etwa 15,5 Mrd. Euro um rund 2 Mrd. Euro höher lagen als im Vorjahreszeitraum. Dies bedeutet allerdings nicht die Rückkehr zu „alten goldenen Zeiten“, sondern eine „leicht aufgerichtete Seitwärtsbewegung“, so die Mehrheit vieler Kreditvermittler. Zahlreiche noch laufende Entwicklerinsolvenzen mit Finanzierungsnöten bestätigen nach wie vor große Vermarktungsprobleme bei teuer eingekauften Grundstücken oder Objekten. Mehr denn je richtet sich der Blick auf die Qualität der Immobilien hinsichtlich Lage, Anbindung, des infrastrukturellen Umfelds und energetischen Zustands inklusive der Energiequelle.

Zahlen des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zeigten, dass im vierten Quartal 2024 Häuser und Wohnungen durchschnittlich 2,1 % teurer als im Vorjahr waren. Der Preisanstieg bei Mehrfamilienhäusern um 2,9 % deutet auf eine Marktrückkehr „großer Investoren“ hin, so der vdp im Februar 2025. Allerdings wird eher eine Stabilisierung der Immobilienpreise gesehen. Ein neuer Boom wie in der langjährigen Niedrigzinsphase sei nicht absehbar. So stiegen die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen auch nur um 1,2 %.

In Januar 2025 hatte der Rat der EZB beschlossen, die Leitzinssätze um jeweils 25 Basispunkte zu senken. Der Einlagenzinssatz betrug damit 2,75 %,

der Hauptrefinanzierungssatz 2,9 %. Der Beschluss spiegelte die derzeitige Beurteilung der Inflationsaussichten wider, erläuterte EZB-Präsidentin Christine Lagarde. Die anhaltend schwache Konjunktur scheint sich zunehmend disinflationär auszuwirken, angesichts dessen dürfte die EZB an ihrem geldpolitischen Lockerkurs festhalten, analysierte die Deutsche Bank.

Volkswirte von Franklin Templeton, Deutscher Bank, Hamburg Commercial Bank erläuterten: Niedrigere Leitzinsen seien grundsätzlich gut für die Konjunktur. Günstigere Konditionen für Kreditfinanzierungen und Refinanzierungen würden sich positiv auf Investitionen auswirken. Das belebe die Nachfrage nach Immobilien, insbesondere bei Wohnimmobilien. Das vergangene Jahr habe allerdings gezeigt, dass Lockerungen der EZB-Zinspolitik in der Regel bereits an den Immobilienmärkten eingepreist seien. Für die Bauzinsen sei zunächst eine Seitwärtsbewegung mit geringen Veränderungen zu erwarten. Käufer und Verkäufer hätten sich auf das neue Marktumfeld eingestellt, was zu einem moderaten Anstieg der Transaktionen führen könne. Große Bewegung bei den langfristigen Finanzierungszinsen würden nicht erwartet, sondern eine Stabilisierung des aktuellen Niveaus, sofern einerseits die Inflation nicht wieder aufflackere und andererseits die Wirtschaft nicht in eine nachhaltige Rezession abrutsche. Sollte der Markt wegen der Zinssenkung der EZB wieder mehr Inflation



erwarten, könnte das sogar zu einer erneuten Erhöhung der langfristigen Zinsen führen.

Am 6. März 2025 setzte die Europäische Zentralbank ihren Lockerungskurs fort und senkte erneut – zum sechsten Mal seit dem Sommer 2024 – den Leitzins. Dies geschah angesichts der abebbenden Inflation und schwachen Konjunktur. Der EZB-Rat um Notenbankchefin Christine Lagarde beschloss, den am Finanzmarkt maßgeblichen Einlagensatz um einen Viertelpunkt auf 2,5 % nach unten zu setzen. „Die Geldpolitik wird spürbar weniger restriktiv, da die Zinssenkungen die Aufnahme neuer Kredite für Unternehmen und private Haushalte günstiger machen und das Kreditwachstum anzieht“, erklärte die EZB zu ihrem weiteren Kurs. Die Inflation im Euroraum war im Februar auf 2,4 % gesunken, nach 2,5 % im Januar. Das EZB-Ziel einer Teuerungsrate von 2 % rückte damit näher. Doch die anhaltend trübe Konjunktur bereitete Sorgen. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Währungsraum legte von Oktober bis Dezember noch um magere 0,1 % zum Vorquartal zu, nachdem im Sommerquartal noch ein Wachstum von 0,4 % erreicht worden war. Ein Bremsklotz war nach wie vor die anhaltende Wachstumsschwäche Deutschlands, der größten Volkswirtschaft im Euroraum.

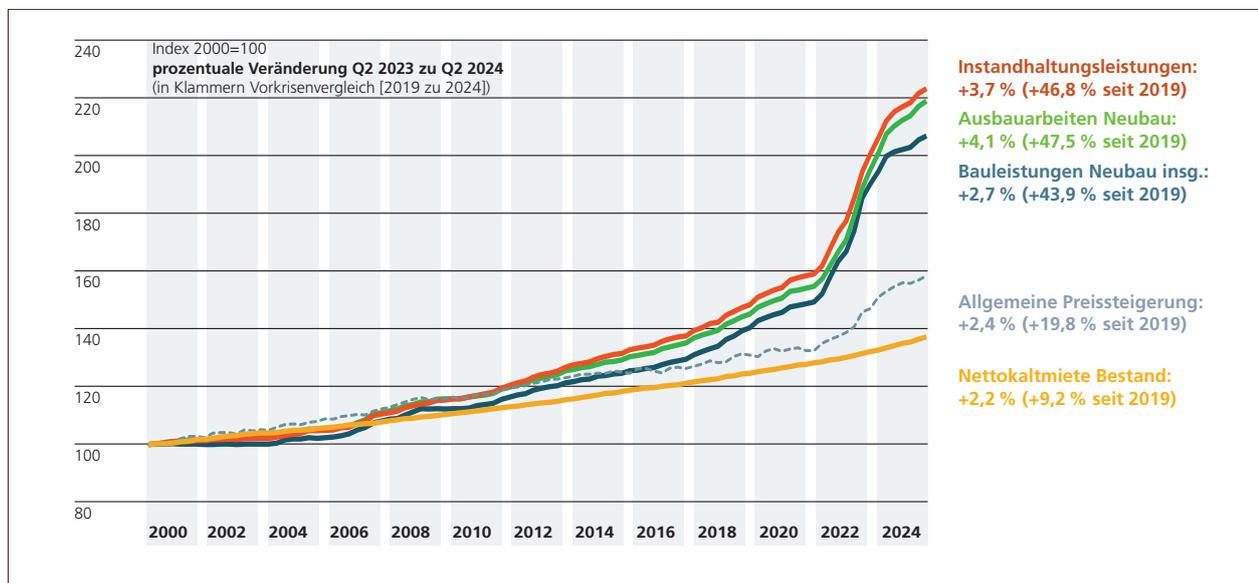
Der Ausblick war für die EZB von zunehmender Unsicherheit geprägt, unter anderem wegen des Hin und Her im Handelskonflikt mit den USA. Die Debatte unter den Währungshütern über den weiteren Kurs dürfte daher in den nächsten Monaten

kontroverser geführt werden. Notenbank-Direktorin Isabel Schnabel hatte unlängst dafür plädiert, mit dem Nachdenken über eine Pause oder einen Stopp des Zinssenkungskurses anzufangen. Volkswirte der EZB hatten in einem Aufsatz das neutrale Zinsniveau, das die Wirtschaft weder bremst noch anheizt, in einer Spanne zwischen 1,75 und 2,25 % verortet. Dieses Niveau rückte nun immer näher.

Dabei beeinflusste die EZB-Entscheidung die Bauzinsen jedoch nur indirekt. Wichtigster Indikator waren nach wie vor die Zinsen für zehnjährige Bundesanleihen. Denn sie bestimmten maßgeblich die Renditen für Pfandbriefe, die wiederum von Banken für die Refinanzierung von Immobilienkrediten genutzt werden. Mit der angekündigten Lockerung der Schuldenbremse durch das gigantische Finanzpaket für Verteidigung und Infrastruktur stieg die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen, die als Kredite ein solches Sondervermögen finanzieren sollten, unmittelbar nach Verkündung von 2,5 auf 2,93 %. Insofern gingen zahlreiche Banker sowie auch die Interhyp-Managerin Mirjam Mohr davon aus, dass die Bauzinsen sich sogar erhöhen dürften und auch in nächster Zeit volatil bleiben würden.

Dies bestätigte sich – wie bereits kurz angedeutet – schneller als erwartet. Mit den Plänen von SPD und Union Anfang März 2025, die Schuldenbremse für Verteidigungsausgaben zu lockern und ein Sondervermögen von 500 Mrd. Euro für Infrastruktur zu schaffen, kam es zu Turbulenzen an den Anleihenmärkten.

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



Quelle: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025, GdW; Berechnung Statistisches Bundesamt, VPI und Baupreisindex, 1. Quartal



Im Zusammenhang mit den Renditesteigerungen für Bundesanleihen stiegen die Zinsen für Baufinanzierungen mit zehnjähriger Laufzeit auf rund 3,6 %. Es war der stärkste Wochenanstieg seit der globalen Finanzkrise vor 18 Jahren. Finanzexperten rechneten Ende März mit einer weiteren Aufwärtsbewegung.

2024 setzte sich auch der 2023 begonnene Anstieg der Zwangsversteigerungen fort. Die schwachen Wirtschaftsdaten, die veränderte Zinssituation sowie der angeschlagene Immobilienmarkt zeigten Wirkung, sodass nach Recherchen des Fachverlags Argetra, Ratingen, Gerichtsverfahren für 13.445 Häuser, Wohnungen und Grundstücke mit einem Verkehrswert von 4,3 Mrd. Euro eröffnet wurden. 2023 waren es 12.332 Einheiten mit einem Volumen von 3,87 Mrd. Euro.

## Kostenentwicklung

Trotz der bereits exorbitanten Zuwächse in den letzten zwei Jahren und der eingetretenen Stabilisierung der Energiepreise blieb das Niveau der Baupreise sehr hoch. Zwar waren die Baupreisanstiege nicht mehr so steil, eine Beruhigung war allerdings auch nicht feststellbar. Gemäß Berechnungen von Destatis verteuerten sich die Neubaupreise von Wohngebäuden im zweiten Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um etwa 2,7 %. Dieser Wert betrug im Vorjahr sogar 9 %. Während sich die Preise für Rohbauarbeiten mit durchschnittlich etwa 1,9 % relativ gemäßigt entwickelten, waren die Preise für Ausbau- und Wärmeerzeugungsanlagen sowie Elektro-, Sicherheits- und informationstechnische Anlagen mit etwa 4 bis 6 % stärkere Preistreiber.

Hohe Kostensteigerungen im Wohnungsbau verursachen gerade in Deutschland Bürokratie und gesetzliche Vorgaben, insbesondere in den Bereichen Energieeinsparung, Wärmeerzeugung und Schallschutz. Gemäß umfangreichen Untersuchungen der ARGE für zeitgemäßes Bauen, Kiel, erhöhen inzwischen gesetzliche und normative Qualitätsvorschriften die reinen Preissteigerungen nochmals um etwa 25 %.

Insofern ist die Politik an der Bau- und Immobilienkrise keineswegs unschuldig. Jahrelang hat sie dazu beigetragen, dass Bauen nicht nur immer komplizierter, sondern auch immer teurer geworden ist. Aus 5.000 Regeln und Normen wurden in den vergangenen Jahren 25.000! Während in Österreich der Kostenanteil beim Hausbau durch formale Vorgaben rund 8 % beträgt, liegt dieser Anteil in Deutschland bei etwa 37 %!

Die Entwicklung der Baupreise, Inflation und Nettomieten wird in der Jahresstatistik des GdW gut dokumentiert. Nahezu dramatisch haben sich im Langfristvergleich die Kosten für Instandhaltung, Ausbau/Neubau sowie Bauleistungen insgesamt entwickelt. Von Anfang 2000 bis zum ersten Quartal 2024 sind die Wohnungsbaupreise um 111 % gestiegen, die gesamten Bauwerkskosten insbesondere durch höhere Qualitätsanforderungen sogar um 147 %. Allein von 2020 bis 2024 sind fast alle Kostengruppen für die Erstellung von Geschosswohnungsbau um etwa 42 % angewachsen.

Von der Zinswende der EZB im Juli 2022 bis zumindest der erneuten Trendwende ab Juni 2024 erschwerten sich zusätzlich Finanzierungen im Immobilienbereich, was sich in dieser Zeitspanne in einer Halbierung der Kreditnachfrage niederschlug. Wie bereits geschildert, hat die inzwischen deutliche Verbesserung der Kreditkonditionen zu einer wieder erstarkten Nachfrage nach Wohnungsbaukrediten geführt.

Neben den Baukosten sind auch die Grundstückspreise ein zentraler Bestandteil der Gesamtentwicklungskosten von Immobilien. Bereits seit langer Zeit stellt unzureichend verfügbares sowie viel zu teures Bauland ein großes Hindernis für den Wohnungsbau dar. Gemäß Immobiliengutachten 2024 stiegen die Preise für baureifes Land allein zwischen 2005 und 2022 um 104 %. In Großstädten verdreifachten sich die Grundstückspreise bis zu den Jahren 2021/2022, in den deutschen A-Städten stiegen die Quadratmeterpreise auf über 2.200 Euro. Auch wenn es ab Ende 2022 zu einem zwischenzeitlichen Rückgang der Preise bzw. einer Bodenpreisstabilisierung gekommen ist, so erschwert das Niveau, das sich über die Jahre entwickelte, extrem die Realisierung sozialverträglichen Wohnraums.

Die toxische Mischung von Preistreibern in Form von Gesetzen, Regularien und Vorgaben sowie anhaltend hohen Bau- und Grundstückskosten bei gleichzeitig in Relation nur eher geringer Verbesserung der Einnahmenseite durch gemäßigte Mietpreisanstiege konnte und kann nicht ohne negative Konsequenzen bleiben. Ergänzt durch die Reduktion der Fördermittel für Wohnungsneubau von etwa 10 bis 13 Mrd. Euro in „normalen Jahren“ auf in den letzten drei Jahren durchschnittlich nur noch 1,5 bis 2 Mrd. Euro p. a., führte dies letztlich zur Zielverfehlung des politisch gewollten Neubausvolumens, aber auch zur Stornierung bzw. Verringerung der Sanierung im Bestand.

## Baugenehmigungen und -fertigstellungen/Bestandssanierungen

Die oben geschilderte Gemengelage führte u. a. dazu, dass die Investitionsleistungen der Gesamtbranche, aber auch bei den GdW-Mitgliedsunternehmen signifikant rückläufig waren.

Umfragen im Juni 2024 zeigten ein noch dramatischeres Bild als die vorstehende Grafik. Demnach konnten 2024 etwa 6.000 bzw. 20 % der ursprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. Voraussichtlich wird sich diese Zahl im Jahr 2025 auf über 12.000 Einheiten bzw. 40 % erhöhen. Auch bei den Modernisierungen konnten bei den GdW-Unternehmen 2024 von 110.000 ursprünglich geplanten Wohnungsmodernisierungen nur 75.000 bzw. 68 % vollständig realisiert werden. Bei 21.000 Wohnungen bzw. 19 % wurde die Maßnahmentiefe deutlich eingeschränkt. 14.000 bzw. 13 % der Modernisierungsaktivitäten wurden zurückgestellt. Für 2025 deutet sich eine nochmalige Verschärfung der Situation an: Es wird davon ausgegangen, dass nur noch 102.000 bzw. 63 % der Modernisierungsmaßnahmen vollständig umgesetzt, 20 % nur noch in geringem Umfang realisiert und 16 % storniert werden.

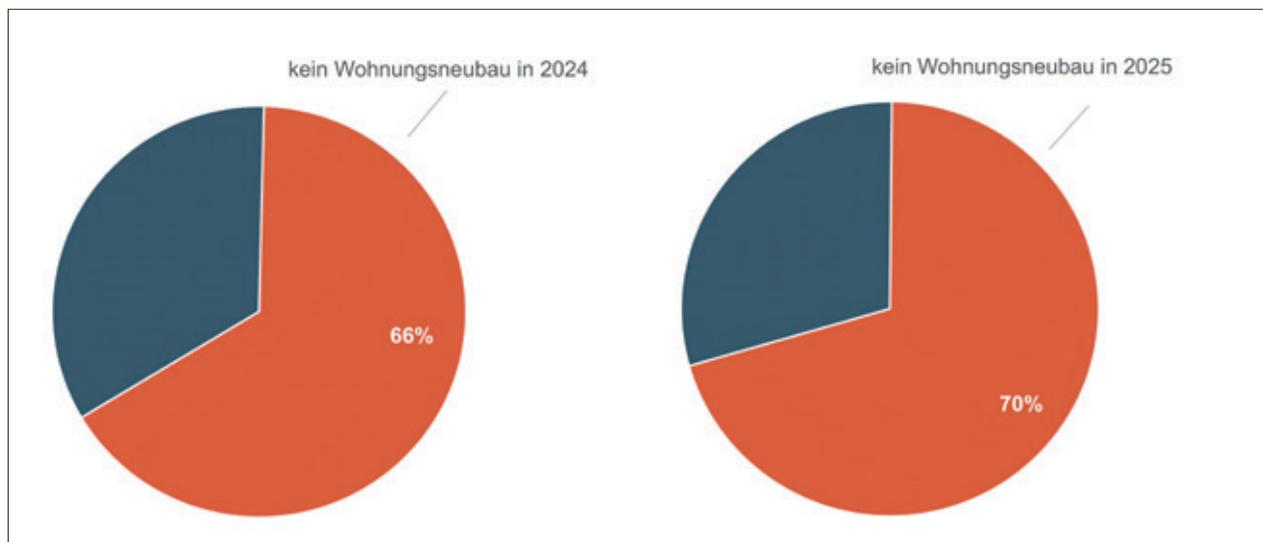
Bereits im Jahr 2023 waren die kumulierten Wohnungsfertigstellungen der sozialorientierten Unternehmen um 13 % auf nur noch 28.000 Einheiten eingebrochen. Neueste Zahlen und Prognosen deuten darauf hin, dass 2024 etwa 66 % der GdW-

Mitgliedsunternehmen keinen Neubau realisieren und dieser Prozentsatz sich 2025 nochmals auf sogar etwa 70 % erhöhen wird.

Statt des wohnungsbaupolitischen Ziels der Ampelkoalition von 400.000 Neubauwohnungen p. a. wurden seit 2021 jährlich nur noch 294.000 Einheiten erstellt. Die seit 2023 nochmals rückläufigen Baugenehmigungen und -fertigstellungen sowie der seit 2008 erstmals eingetretene Abbau des Bauüberhangs in Höhe von etwa 58.000 Wohnungen wurden als Vorboten eines weiteren Absturzes in den Folgejahren interpretiert.

Bereits 2022 wurden mit insgesamt 260.000 Wohnungen 95.000 bzw. 26,7 % weniger genehmigt als im Vorjahr. Dies betraf das Segment des Geschosswohnungsbaus mit einem Rückgang von 25,3 %. Zwar scheint entsprechend den aktuellsten Zahlen ein weiterer drastischer Einbruch gebremst, dennoch betrug der Rückgang der Baugenehmigungen bei Mehrfamilienhäusern von Januar bis November 2024 gegenüber dem Vorjahr immer noch 22,4 %. Diese rückläufigen bzw. fehlenden Baugenehmigungen sind die zukünftig nicht realisierten Baufertigstellungen. Das Wirtschaftsforschungsinstitut IW Köln gab wenig Hoffnung auf die große Trendwende: Eine gewisse Stabilisierung der in Deutschland „völlig aus dem Ufer gelaufenen“ Materialkosten werde aktuell von den deutlich gestiegenen Arbeitskosten konterkariert. Insgesamt sei es sicherlich daher schwierig, den vom Institut geschätzten jährlichen Neubaubedarf von 372.000 Wohnungen im Jahr 2025 bis 302.000 Einheiten p. a. bis 2030 zu decken.

### Wohnungsunternehmen, die nach gegenwärtiger Sachlage keine Wohnungen neu errichten können



Quelle: GdW-Erhebung, Juni 2024



Diese Einschätzung wird auch von der Strategieberatung EY-Parthenon geteilt, die vor 2026 keineswegs eine Trendwende der Baukrise erwartet.

Zum ähnlichen Ergebnis kam im März 2025 das BBSR. Da das Bundesbauministerium bisher über keine eigenen Bedarfsanalysen verfügte, wurde das BBSR beauftragt, nun jährlich Bedarfsdeckungsprognosen vorzustellen. Dieser neuen Analyse zufolge benötigt Deutschland bis 2030 etwa 320.000 Wohnungen pro Jahr. Dabei gehe der Wohnraumbedarf regional weit auseinander: Die größten Engpässe wurden mit einem jährlichen Neubaubedarf von 60.000 Einheiten in den „Big Seven“ – Berlin, München, Hamburg, Köln, Frankfurt am Main, Düsseldorf und Stuttgart – gesehen. Ebenso in den Umlandregionen im Rheinland und in Süddeutschland. Der bundesweite Bedarfsdurchschnitt liege bei 38 Wohnungen je 10.000 Einwohner, in OWL bei 30 bis 45 Einheiten je 10.000 Einwohner. Außerhalb der Metropolen und Ballungsregionen sei die Situation deutlich entspannter, in peripheren Regionen sinke die Wohnungsnachfrage, die Leer-

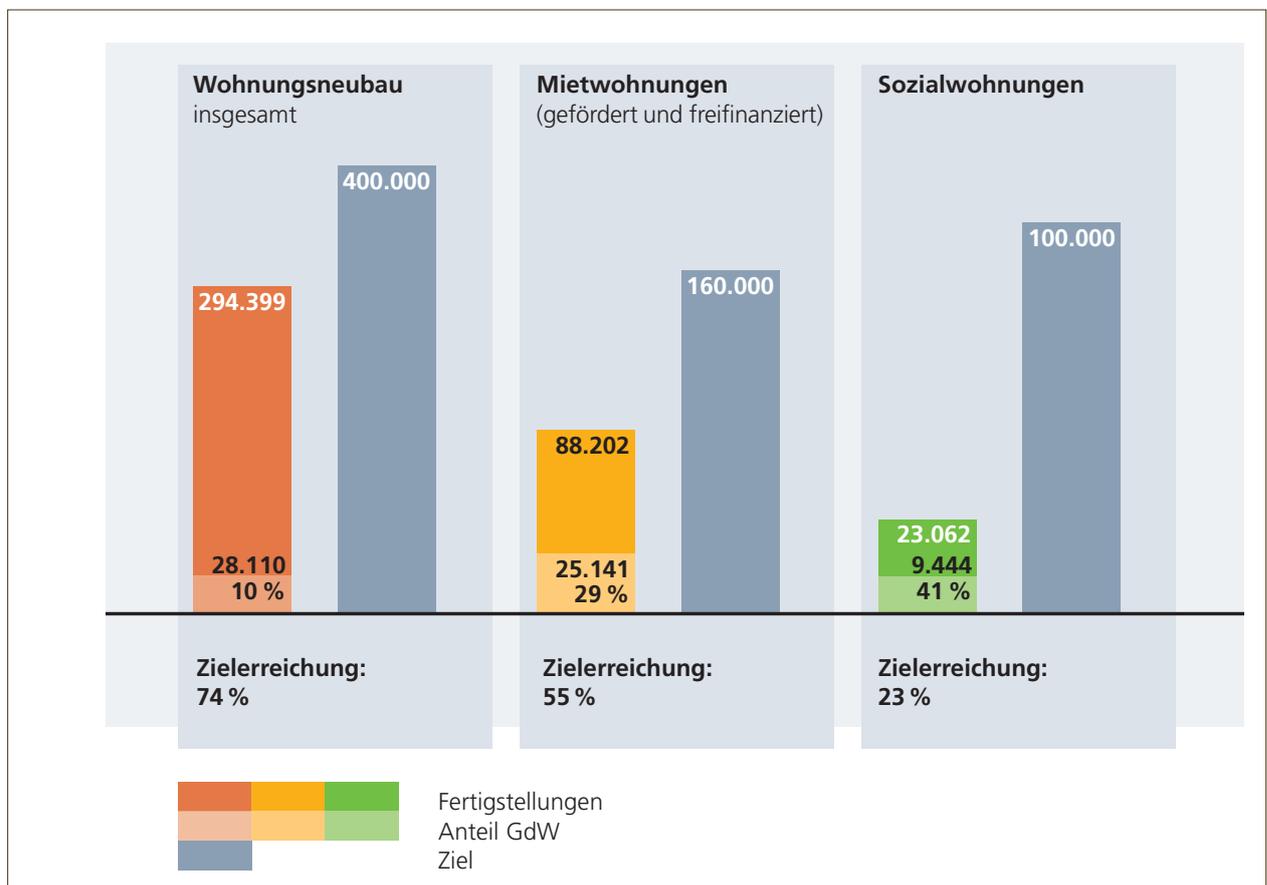
stände nähmen erkennbar zu. Insgesamt prognostizierte die Analyse der Experten des BBSR einen geringeren Wohnraumbedarf als diverse Verbände, Lobbyisten und Institute.

Aufgrund der vielfach beschriebenen, sich kontinuierlich verschlechternden Rahmenbedingungen ist es sicherlich keinesfalls eine Überraschung, dass die im Koalitionsvertrag der letzten Bundesregierung festgelegten Neubauziele in keinem einzigen Jahr erreicht wurden.

Die Prognosen zur zukünftigen Bautätigkeit sind sicherlich mit Unsicherheiten behaftet. Auch wenn die Größenordnung der fortgesetzten Talfahrt des Wohnungsbaus differiert, Einigkeit herrscht unter den Immobilienexperten, dass es 2024/2025/2026 weitere deutliche Einbrüche geben wird. Die Spannweite reicht von nur noch 229.000 Fertigstellungen (GdW) bis zu nur noch 175.000 Neubauwohnungen (ifo Institut, IG Bau) im Jahr 2026. Die Planzahlen der GdW-Mitgliedsunternehmen spiegeln eine ähnliche Entwicklung wider.

### Wohnungsbau 2023

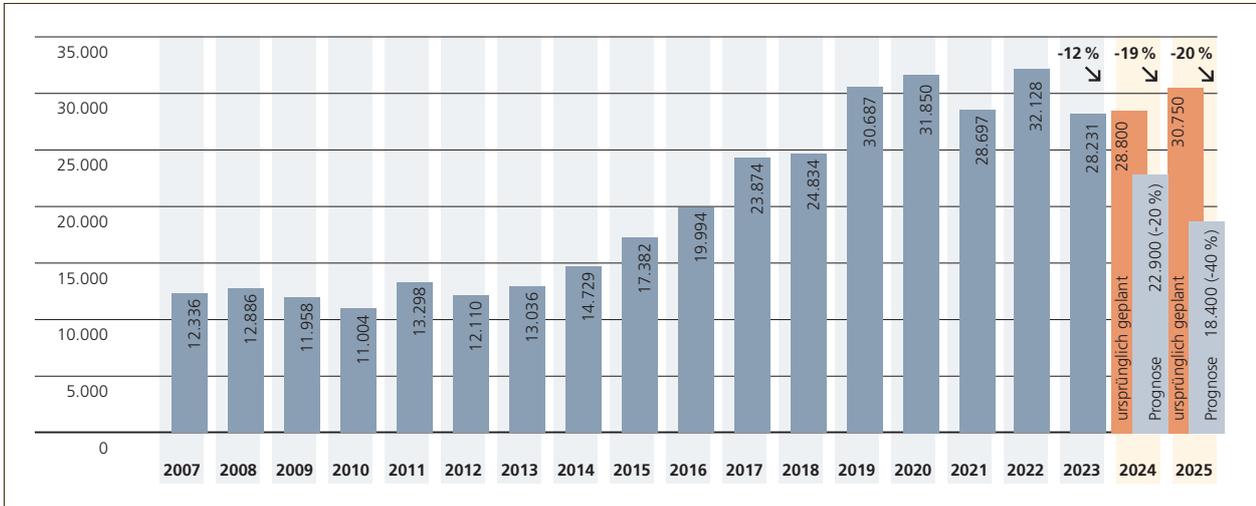
Bilanz zwischen Ziel und Realität



Quelle: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025; Statistisches Bundesamt, GdW-Berechnungen in Bezug auf Planzahlen der Bundesregierung



### Fertiggestellte Wohnungen 2007–2025 bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen

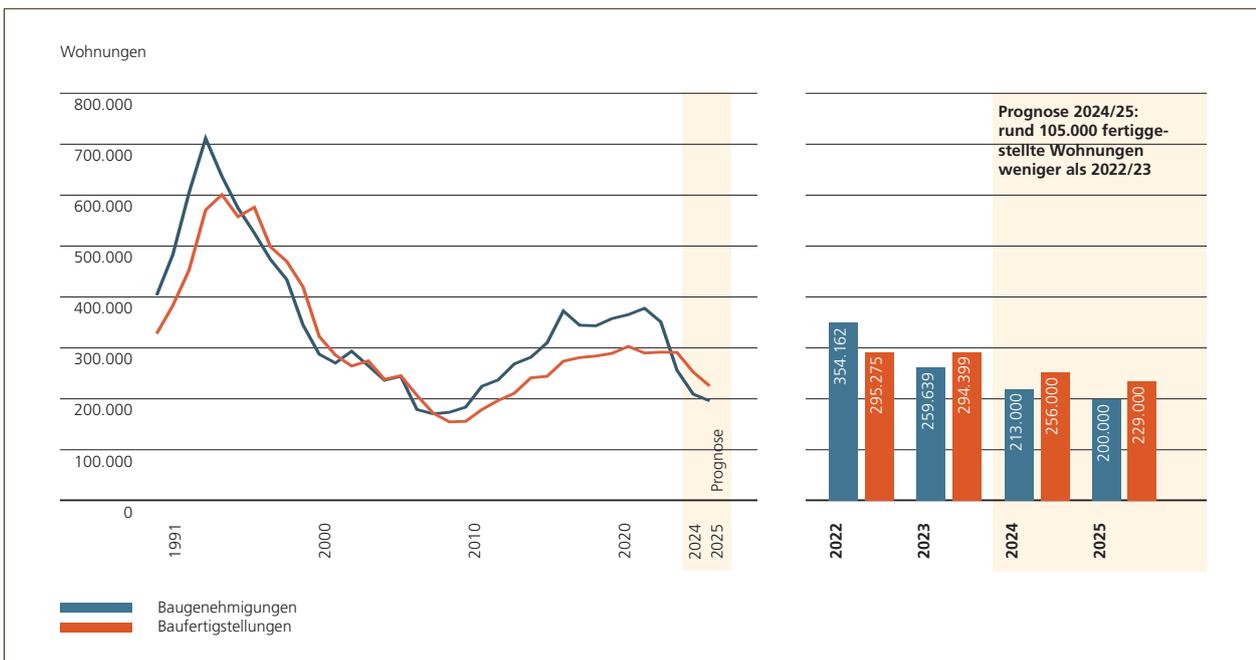


Quelle: GdW-Jahresstatistik, Jahr 2024 GdW-Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen sowie Jahr 2025 Umfrage bei den Mitgliedsunternehmen zu Stornierungen im Juni 2024

Bereits 2023 zeigte die Bilanz zwischen den Zielen des Wohnungsbaus und der eingetretenen Realität ein ernüchterndes Bild. Lag die Zielerreichung beim Gesamtneubauvolumen noch bei 74 %, so sank dieser Wert im Segment des Mietwohnungsbaus auf nur noch 55 %. Im geförderten sozialen Wohnungsbau wurden sogar nur 23 % der avisierten 100.000 Wohnungen tatsächlich errichtet.

Dadurch dass bereits seit etwa 2010 – insbesondere aufgrund der positiven Zuwanderungssalden – zu wenig Wohnungen gebaut wurden, hat sich inzwischen ein kumuliertes Wohnungsgebäudedefizit in Höhe von etwa 870.000 Einheiten aufgebaut. Dieser Nachholbedarf konzentriert sich i. W. auf universitäre Schwarmstädte und Metropolregionen.

### Prognose Bautätigkeit 2024/2025 Deutlicher Einbruch erwartet



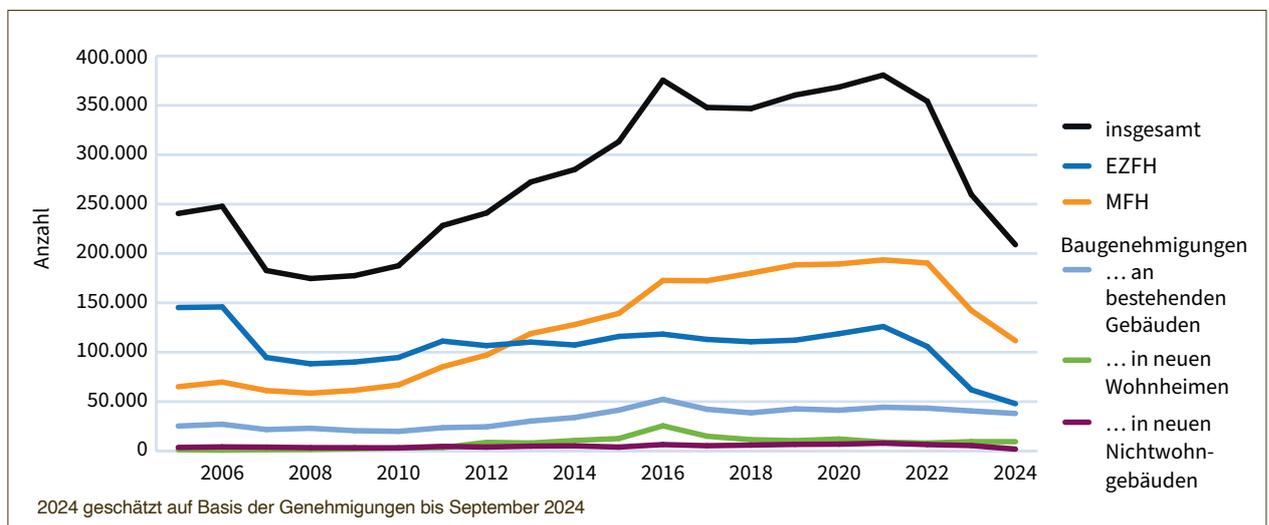
Quelle: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025; Statistisches Bundesamt: Bautätigkeitsstatistik bis März 2024, GdW-Schätzung 2024–2025



Der beschriebene Einbruch der Wohnungsbautätigkeiten bestätigt sich auch durch Analysen des IW Köln, beruhend auf Quellen von Destatis; bis Ende 2024 wurde nur noch mit rund 210.000 genehmigten Wohnungen gerechnet. Ebenso durch Veröffentlichungen von Destatis im Februar 2025, die gegenüber dem Vorjahr für 2024 einen knapp 17-prozentigen Absturz auf insgesamt maximal 216.000 Genehmigungen publizierten. Dies sei allerdings nur eine Verlangsamung gegenüber dem Jahr 2023, in dem die Baugenehmigungen insgesamt bereits um 26 % eingebrochen waren.

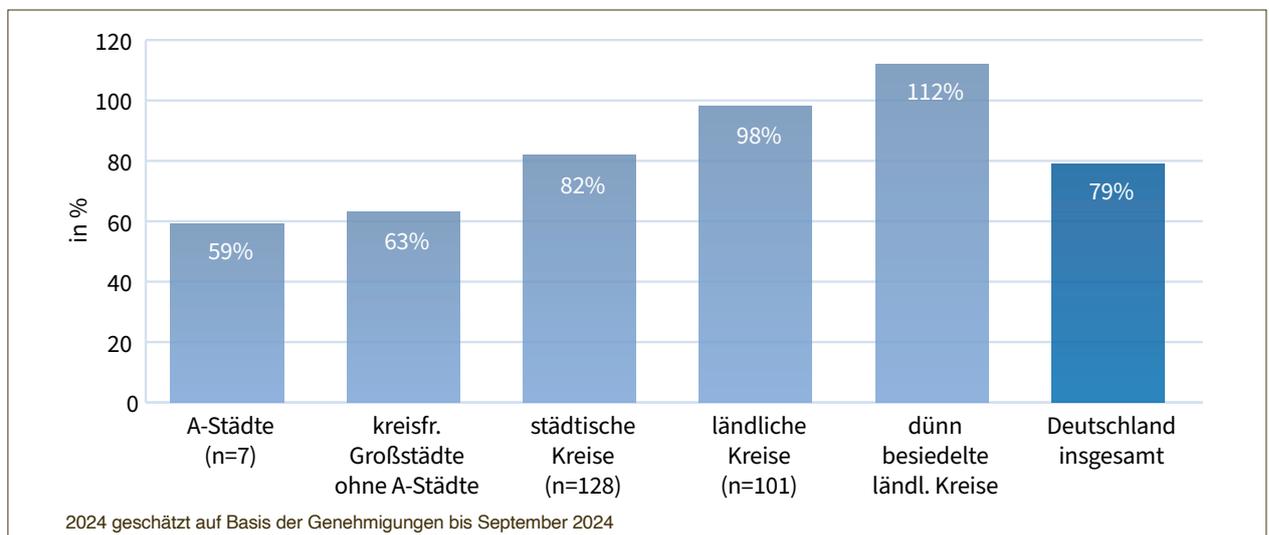
Auch wenn erfahrungsgemäß der Statistik der Baugenehmigungen die -fertigstellungen mit einem zwei- bis dreijährigen Zeitverzug folgen, so wurde vom IW Köln 2024 nur noch ein Fertigstellungsniveau von etwa 260.000 Wohnungen erwartet. Sowohl die Verlängerung der Abwicklungsdauer von Bauprojekten auf etwa 24 Monate als auch die Zurückstellung bzw. Stornierung von Projekten infolge explodierender Kosten und fehlender bzw. gekürzter Förderung erschweren die Prognoseberechnungen.

### Baugenehmigungen in Deutschland 2005–2024



Quelle: ZIA-Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft 2025, Seite 237

### Relation der Fertigstellungen p. a. (2021–2023) zum Wohnungsbedarf p. a. (2021–2025)



Quelle: ZIA-Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft 2025, Seite 239

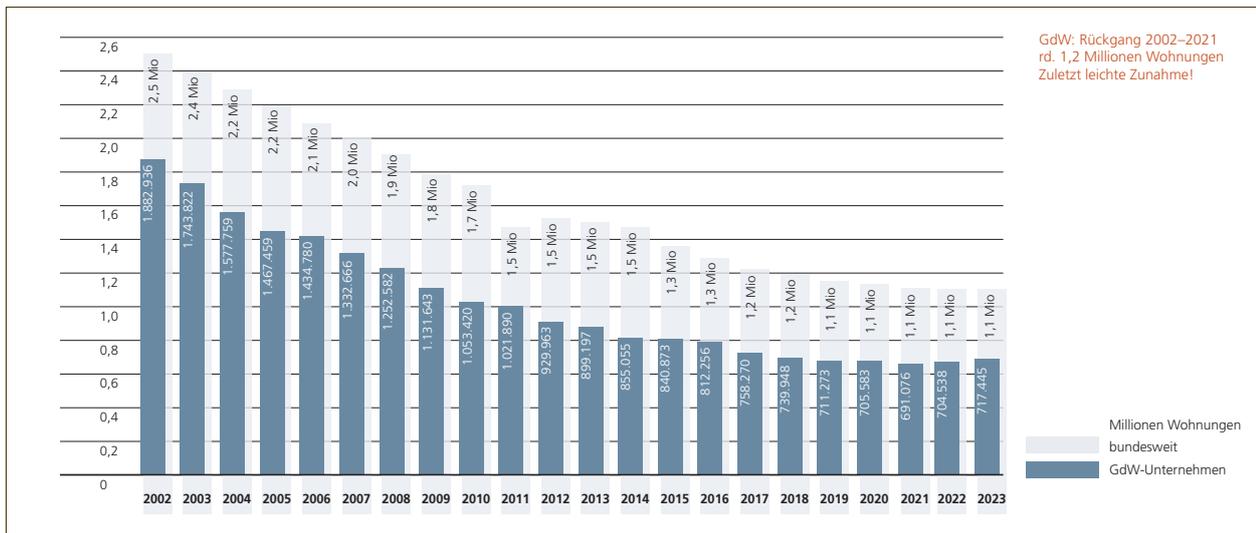


Recht eindeutig zeigt sich in den Analysen, dass die Lücke zwischen Fertigstellungen und Wohnungsbedarf mit der Siedlungsdichte korreliert. In der Relation der jährlichen Bautätigkeit (2021–2023) zum prognostizierten Wohnungsbedarf p. a. (2021–2025) zeigt sich, dass bundesweit nur noch eine etwa 79-prozentige Bedarfsdeckung erreicht wurde. In den kreisfreien Großstädten und den sieben deutschen Hotspots war die Bedarfsunterdeckung am größten. Dort wurden jährlich nur 63 bzw. 59 % der benötigten Wohnungen gebaut. In städtischen, ländlichen bzw. dünn besiedelten ländlichen Kreisen betragen die Bedarfsdeckungsquoten dagegen 82, 98 bzw. 112 %.

Diese Statistik erklärt u. a. sicherlich auch den Wohnungsmangel sowie die Kauf- und Mietpreiserhöhungen in den Wachstums- und Metropolregionen.

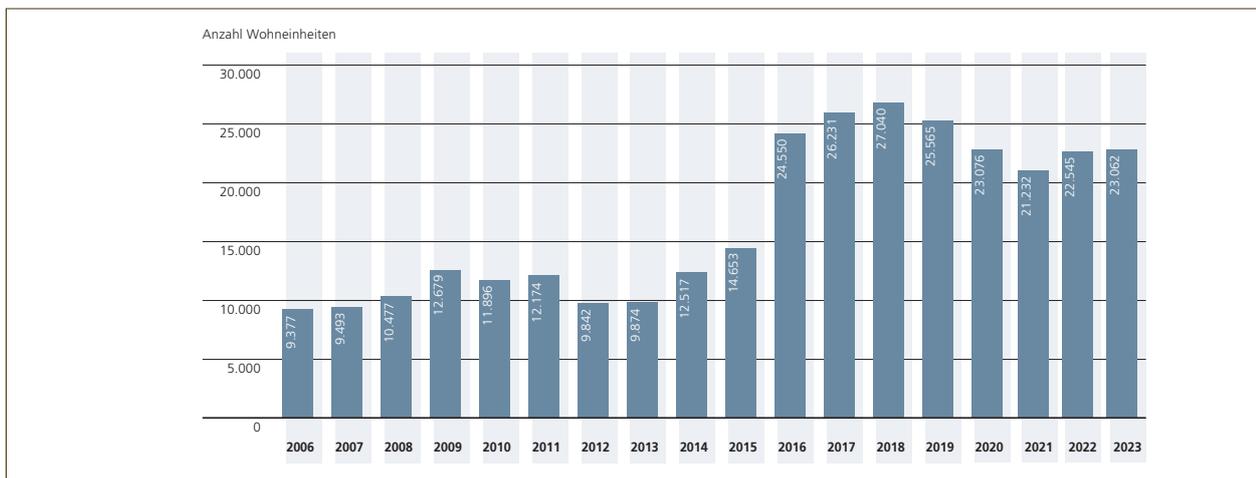
Auch der sogenannte soziale Wohnungsbau wird von der Gesamtentwicklung tangiert. Der Gesamtbestand reduzierte sich von 2012 bis 2023 um 400.000 auf 1,1 Mio. Wohnungen, der der GdW-Mitgliedsunternehmen um 212.000 auf insgesamt etwa 717.000 Einheiten. Zwar schwächte sich das Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände ab, aber bis 2023 konnte der Auslauf der Preisbindungen nicht durch Zubau kompensiert werden.

### Mietwohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung bei den Unternehmen im GdW



Quelle: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025; GdW-Jahresstatistik, diverse Berichte der Bundesregierung auf Kleine Anfragen von Parlamentariern

### Neubau von Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau in Deutschland



Quelle: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025; Bericht der Bundesregierung über die Verwendung der Kompensationsmittel für den Bereich der sozialen Wohnraumförderung 2019 sowie diverse BT-Drucksachen



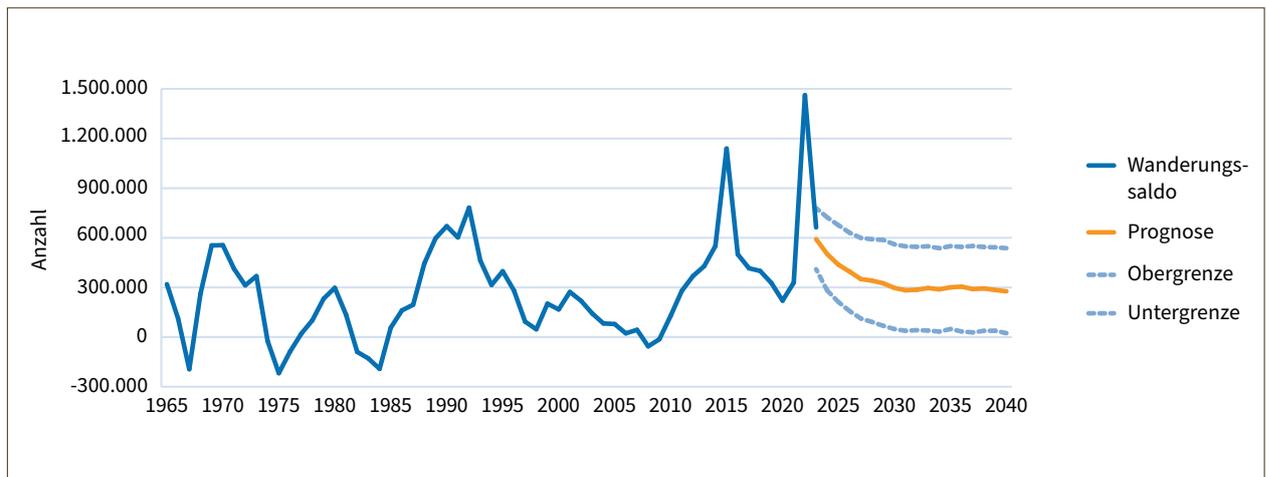
Bei den GdW-Mitgliedsunternehmen steigt der Bestand öffentlich geförderter Mietwohnungen seit 2022 sukzessive wieder leicht an. Insbesondere in NRW gab es mit 1.100 Wohnungen einen signifikanten Anstieg. Gemessen an der Bevölkerungszahl, hatte NRW unter den Flächenstaaten die höchste Bautätigkeit in diesem Segment. Abschließend sei jedoch explizit darauf hingewiesen, dass auch nach Ablauf der Preisbindungen keine „Explosion der Mietpreise“ stattfindet. Die ehemals öffentlich geförderten Wohnungen befinden sich i. W. im Bestand sozial orientierter Genossenschaften bzw. Gesellschaften. Das Mietniveau liegt deutlich unter der jeweiligen Marktmiete, die Mieterhöhungsspielräume sind durch öffentliche Mietspiegel, Vergleichsmieten und Kappungsgrenzen stark beschränkt.

## Bevölkerungsentwicklung

Neben der Entwicklung der (Wohn-)Präferenzen und Einkommen bestimmt sich der aktuelle und zukünftige Wohnungsbedarf durch demografische Faktoren für Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur(veränderungen). Mit gut 4,5 Mio. Menschen entwickelte sich Deutschland in den 2010er-Jahren zum Zuwanderungsland. Mit knapp 2,7 Mio. Zuwanderern seit 2020 – bis 2015 insbesondere aus Syrien und dem Irak, 2022 aus der Ukraine – setzte sich dieser Trend fort.

### Zuwanderung nach Deutschland

Vergangene Entwicklung und Erwartungen, 1965–2040

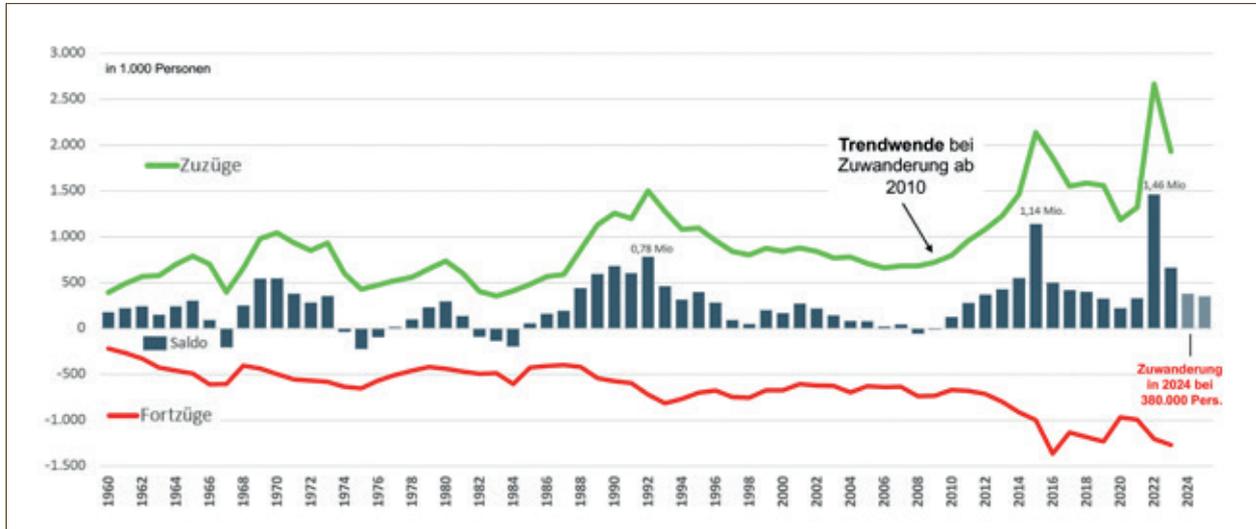


Quelle: ZIA-Frühjahrgutachten der Immobilienwirtschaft 2025, Seite 233

Die hohe Außenwanderung stellt die angespannten Wohnungsmärkte, insbesondere in Metropolregionen, vor große Herausforderungen. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung (Renteneintritt der Babyboomer, Geburtendefizit) und des Fachkräftemangels sind gut qualifizierte Zuwanderer von hoher Bedeutung für den deutschen Arbeitsmarkt. Für Zukunftsentscheidungen spielen Simulationsmodelle verschiedener Institute eine bedeutende Rolle. Allerdings sind auch die im Folgenden dargestellten aktuell wahrscheinlichsten Entwicklungen mit großen Unsicherheiten behaftet. Dabei stellt die Nettomigration nach Deutschland den zentralen Unsicherheitsfaktor für Demografieprognosen dar.

Ende 2023 lebten etwa 83,4 Mio. Menschen in Deutschland. Der Zuwachs um gut 300.000 Personen entspricht in etwa dem Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2021. Der Anstieg der Einwohnerzahl ist von der Ausenzuwanderung und hierbei insbesondere 2022 durch Schutzsuchende aus der Ukraine bestimmt. So betrug der Saldo aus Zu- und Fortzügen im Jahr 2022 gut 1,4 Mio. Menschen, 2023 etwa 663.000 Personen. Ohne diese Zuwanderung wäre die Einwohnerzahl in Deutschland um etwa 334.000 gesunken. Im Durchschnitt der vergangenen 14 Jahre betrug der Wanderungssaldo rund 515.000 Menschen p. a.

## Wanderungsbewegungen nach Deutschland Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1960–2024/25



Quelle: GdW-Jahresstatistik; Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik; bis 1990 nur früheres Bundesgebiet; 2023 GdW-Trendschätzung auf Basis der vorliegenden Entwicklung in 2023

Insgesamt ging 2023 die Nettozuwanderung im Vorjahresvergleich um 72 % zurück. Neben der mit 75 % stark rückläufigen Zuwanderung aus der Ukraine nahmen auch die Zuzüge aus Rumänien und Bulgarien ab, während mit 56 % die Zuzüge aus der Türkei stark zunahmen. Analysen der Wanderungsstatistik hinsichtlich der Zuzugsherkunftsgebiete zeigen, dass bis auf die Jahre 2015/2016 etwa zwei Drittel der Zuwanderer aus Europa stammten. Danach folgen erst die Zuzüge aus Asien mit einem hohen Anteil der Menschen aus Syrien und aus Afrika. Da nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) durch die demografisch bedingte Alterung allein 2024 und 2025 jeweils etwa 420.000 Arbeitskräfte in den Ruhestand eintreten, stützt die Migration in Deutschland das Erwerbspotenzial.

Im Januar 2025 veröffentlichte die Immobilienzeitung eine Analyse mit dem Titel „Deutschland wächst seit Jahren wegen seines Geburtendefizits nur noch durch Zuwanderung“. Die ist im Jahr 2024 allerdings auch laut den noch vorläufigen Zahlen des Bundesamts für Statistik (Destatis) im Vergleich zu 2023 um rund 34 % zurückgegangen. Unter dem Strich ergebe sich noch ein Zuwachs von 100.000 Menschen. Dabei komme der Saldo von Zu- und Abwanderung auf ein Plus von etwas mehr als 400.000. Das Geburtendefizit liege bei etwa 300.000. Hierauf wird zum Ende des Kapitels „Bevölkerungsprognose 2045“ noch eingegangen.

## Wanderungsdimensionen

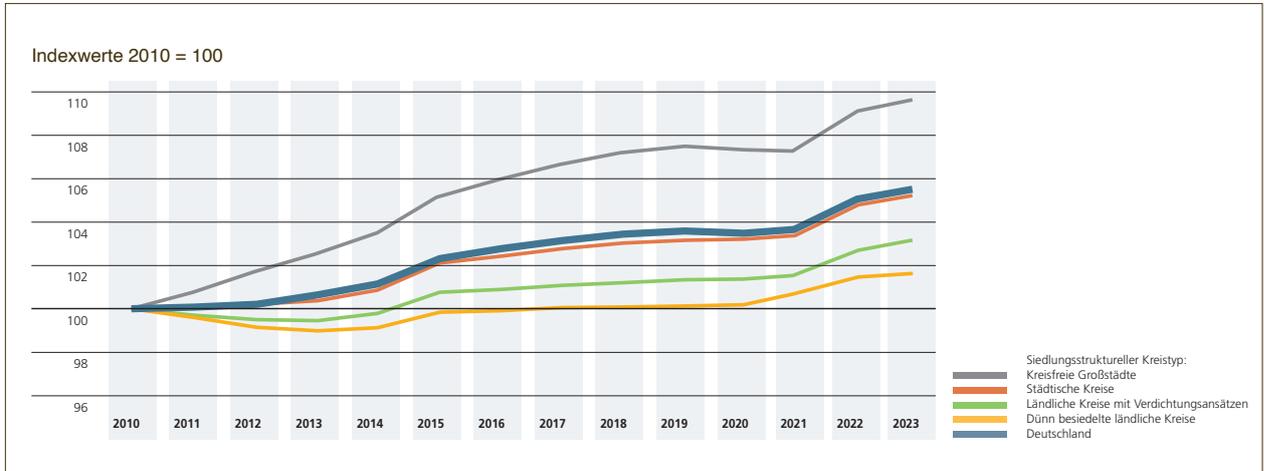
Insgesamt ist die regionale Bevölkerungsentwicklung von großen Disparitäten geprägt. Entgegen weitverbreiteten Meinungen wurden die Wanderungsdimensionen auch im starken, von Migration geprägten Zuzugsjahr 2022 zu 72 % bzw. 6,7 Mio. Menschen durch Binnenwanderung und nur 28 % bzw. 2,6 Mio. Personen durch Auswanderung bestimmt. Da die Binnenumzüge sehr stark von Jüngeren getragen werden, verjüngt sich die regionale Bevölkerungszusammensetzung, insbesondere in Wachstumsregionen, die zwischen 2010 und 2023 etwa 4,9 Mio. Einwohner hinzugewannen. Davon entfiel allein auf die 66 kreisfreien Großstädte ein Anteil von 2,2 Mio. Personen. Besonders starke Zuwächse gab es in Berlin mit 490.000, Hamburg mit 210.000 und München mit etwa 170.000 Einwohnern.

Auch wenn sich aufgrund der Zuwanderung die Situation abgeschwächt hat, sind bereits seit 2000 in der Hälfte der ländlichen Kreise Bevölkerungsrückgänge feststellbar. Die regionale Spaltung führt in Wachstumsregionen zur Notwendigkeit der Erweiterung von Infrastruktur, in schrumpfenden Kreisen zu Leerstand sowie Verfall privater und öffentlicher Infrastruktur.

Seit 2014 sind die Binnenwanderungssalden der kreisfreien Großstädte negativ. Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern verlieren mit zunehmender Tendenz Einwohner an das Umland. Durch die Pan-



### Bevölkerungsentwicklung nach Kreisen unterschiedlicher Struktur 2010–2023



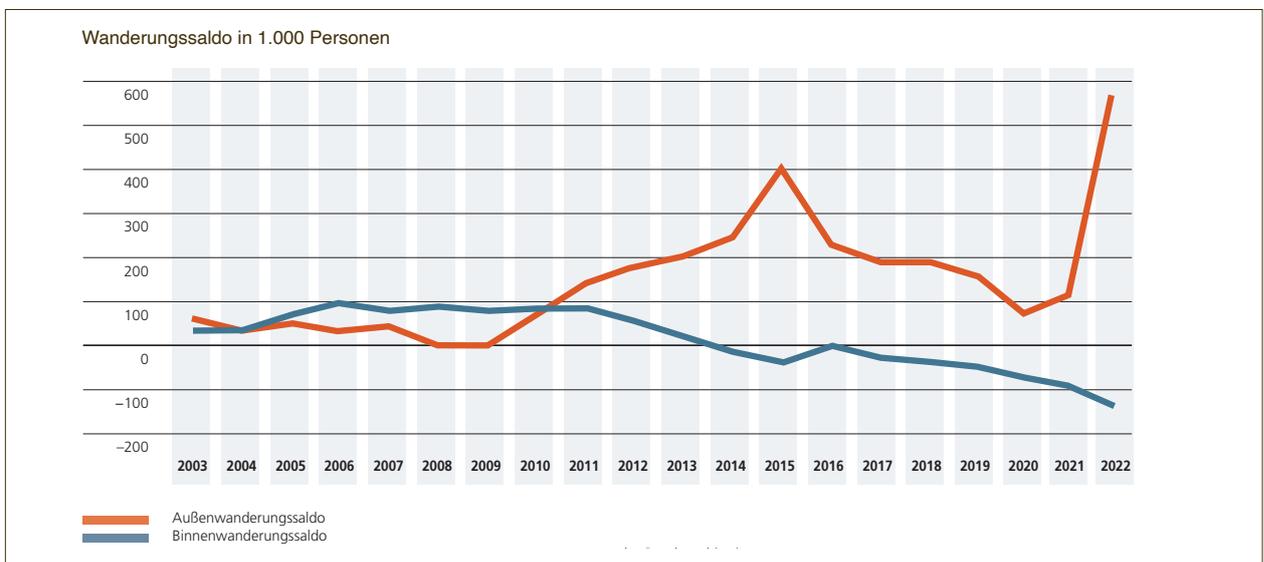
Quelle: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenbank, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes auf Basis Zensus 2011, Kreise und kreisfreie Städte

demie und forciertes „mobiles Arbeiten“ verstärkte sich der Trend des suburbanen Wohnens außerhalb der Metropolen. Der Bevölkerungsanstieg vieler Großstädte basierte insbesondere 2015/2016 und ab Ende 2021 stark auf der Auslandszuwanderung. Den größten Anteil hieran haben Migranten und Schutzsuchende aus Kriegsregionen.

Insgesamt hat unter anderem auch durch den Wohnungsmangel in Metropolregionen und die dortigen Verdrängungseffekte eine Stadt-Umland-Wanderung signifikant zugenommen.

Hatten gerade die kreisfreien Großstädte viele Jahre positive Binnen- und Auswanderungssalden zu verzeichnen, so scheint zumindest der Stellenwert der Suburbanisierung bei Abschwächung der bisherigen Reurbanisierungsprozesse zuzunehmen. Die Binnenwanderungsverluste der Großstädte rekrutieren sich stark durch das Wanderungsverhalten der Familien im Alter von 30 bis 50 bzw. von Personen unter 18 Jahren. Im Gegensatz hierzu verzeichnen städtische, zum Teil suburbane Kreise leichte Bevölkerungs- bzw. Binnenwanderungsgewinne.

### Binnen- und Außenwanderungssalden der kreisfreien Großstädte in Deutschland 2003–2022



Quelle: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenbank, Wanderungsstatistik, Zu- und Fortzüge (über Gemeindegrenzen und Grenzen des Bundesgebiets)



## Bevölkerungsprognose 2045

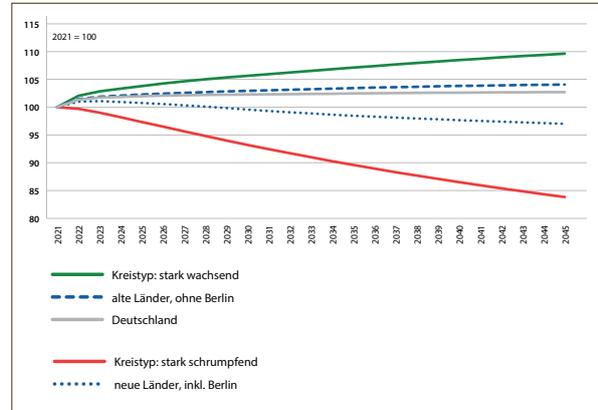
Gemäß der aktuellen Raumordnungs- und Bevölkerungsprognose des BBSR wird die Anzahl der Menschen in Deutschland von 2023 bis 2045 um etwa 0,8 Mio. auf dann 85,5 Mio. ansteigen. Diese Entwicklung resultiert aus der erwarteten Außenwanderung mit unterstellten positiven Wanderungssalden in Höhe von 300.000 Personen p. a. Komplementär zur Zunahme der Bevölkerungszahl wird das Durchschnittsalter ansteigen bei gleichzeitig verstärkten unterschiedlichen Regionaltrends. Im Gesamtergebnis wird Deutschlands Bevölkerungszahl wachsen. Regionale Disparitäten mit Wachstum und Schrumpfung werden zunehmen, ebenso das Durchschnittsalter der Bevölkerung. Stabilisierender Faktor werden Auswanderungsgewinne sein, die in vielen Regionen die Sterbeüberschüsse kompensieren. Diese Ergebnisse resultieren aus der BBSR-Trendfortschreibung der bisherigen Geburten-, Sterblichkeits- sowie Wanderungsentwicklung. Die immobilienwirtschaftlich bedeutendsten Zukunftsperspektiven aus der BBSR-Prognose werden nachfolgend dargestellt.

Relativ stark übereinstimmend prognostiziert das IW Köln einen Zuwachs der Bevölkerung auf rund 85,1 Mio. Einwohner im Jahr 2034. Entsprechend unterschiedlichen Parametern wird bis 2024 eine Untergrenze des Prognoseintervalls in Höhe von etwa 82 Mio. Menschen bzw. Obergrenze von etwa 88 Mio. Menschen genannt. Diese Bandbreite von etwa 6 Mio. Einwohnern ist sicherlich erheblich und birgt hohe Unsicherheiten bzw. Risiken bezüglich des jährlichen und kumulierten Wohnungsbedarfs. Sehr wahrscheinlich hingegen bleibt die Konzentration des Auslandszuzugs auf die Ballungszentren und Großstädte.

Der dynamische Druck auf die Metropolregionen impliziert auch Binnenwanderungseffekte in die Umlandsregionen aufgrund der hohen Wohnkosten des knappen Wohnungsangebotes in den Wachstumszentren.

Auf der Ebene der analysierten Kreistypen zeigt sich, dass deren sozioökonomische Situation den größten Einfluss auf die jeweilige Bevölkerungsentwicklung hat. Städtische Regionen und zentral gelegene Kreise haben günstigere Entwicklungsperspektiven als periphere, ländliche Regionen. Die Extremwerte der prognostizierten Entwicklungsrate auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte reichen von +15,2 bis -24,2 %.

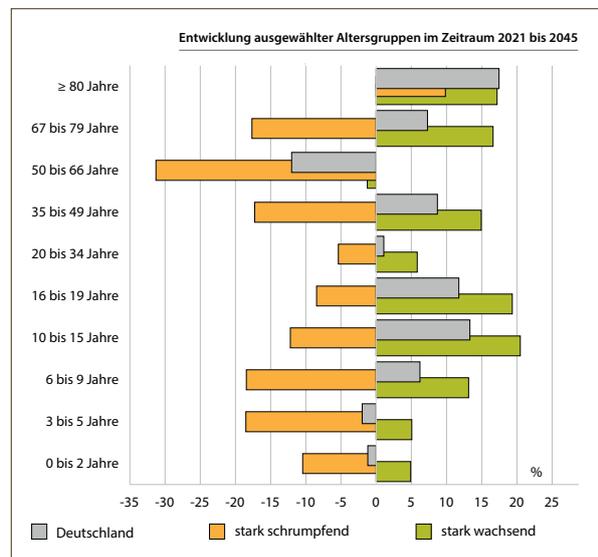
## Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2021–2045



Quelle: BBSR Bonn 2024; BBSR-Bevölkerungsprognose 2045

Im Ergebnis des Zusammenspiels von Fertilität, Mortalität, Migration und altersstrukturellen Veränderungen zeigt sich, dass es in allen Altersgruppen ein regionales Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung gibt. Bundesweiter Wachstumstreiber der Bevölkerung sind die unter 20-Jährigen und über 67-Jährigen. Je nach Altersstruktur der Kommunen wird diese Entwicklung steigende personelle und finanzielle Herausforderungen für die Sozialsysteme implizieren. Wachstums- und Schrumpfungprozesse betreffen grundsätzlich alle Altersgruppen, wenngleich die größten Unterschiede zwischen den Kreisen die Bevölkerung über 67 Jahre ausmacht.

## Entwicklung ausgewählter Altersgruppen im Zeitraum 2021–2045



Quelle: BBSR Bonn 2024; BBSR-Bevölkerungsprognose 2045



Da sich bereits seit vielen Jahren die Zahl der jüngeren Bevölkerung immer deutlich ungünstiger entwickelt als die Anzahl der Älteren, setzt sich die demografische Alterung fort. Nur Kreise mit hohen Binnenwanderungszuzügen oder Auswanderungsgewinnen können sich vom vorgenannten Trend entkoppeln. Durch Abwanderung geprägte Kreise sind von der geografischen Alterung besonders stark getroffen. Auch wenn an der Außenwanderung überdurchschnittlich viele junge Menschen beteiligt sind, wird sich bis 2045 das bundesweite Durchschnittsalter der Bevölkerung auf 44,9 Jahre erhöhen.

Nach der BBSR-Prognose werden sich die regionalen Disparitäten i. W. eher verschärfen. Fortsetzen wird sich der Konzentrationsprozess der Bevölkerung auf städtische Räume. In zentral gelegenen, strukturstärkeren Kreisen wird die Bevölkerungszahl langfristig weiter anwachsen, in schrumpfenden und bzw. oder peripher gelegenen Kreisen dagegen um teilweise deutlich mehr als 10 % sinken. Dies wird insgesamt, aber besonders auch regional differenziert hohe soziale und ökonomische Herausforderungen nach sich ziehen, da nach Berechnung des BBSR langfristig immer mehr jüngere und ältere Menschen auf 100 Erwerbstätige kommen.

Die Studie prognostiziert für den Betrachtungszeitraum 2021 bis 2045 einen kumulierten Auswanderungsüberschuss von 9,1 Mio. Personen. Aus einer Kombination von Außen- und/oder Binnenwanderungsgewinnen und/oder Geburtenüberschüssen werden voraussichtlich 249 von 401 Kreisen in Deutschland profitieren.

Für mehr als 66 % dieser wachsenden Kreise werden Auswanderungsgewinne verantwortlich sein. In peripheren, in schrumpfenden Regionen wird das Geburtendefizit nicht durch Binnen- und/oder Auswanderung kompensiert werden können.

Mit dem Hinweis auf unvorhersehbare Änderungen der Prognoseannahmen wird im Fazit der BBSR-Analyse darauf hingewiesen, dass wachsende und schrumpfende Kreise vor beachtlichen unterschiedlichen bzw. sogar gegensätzlichen ökonomischen, sozialen sowie siedlungsstrukturellen Herausforderungen stehen. Das prognostizierte gesamtdeutsche Bevölkerungswachstum wird stärker sein als bisher angenommen. Dabei werden sich jedoch die räumlichen Disparitäten bis 2045 verstärken. Verantwortlich sind die unterschiedlichen Effekte der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, die Wanderungen sowie die regional differen-

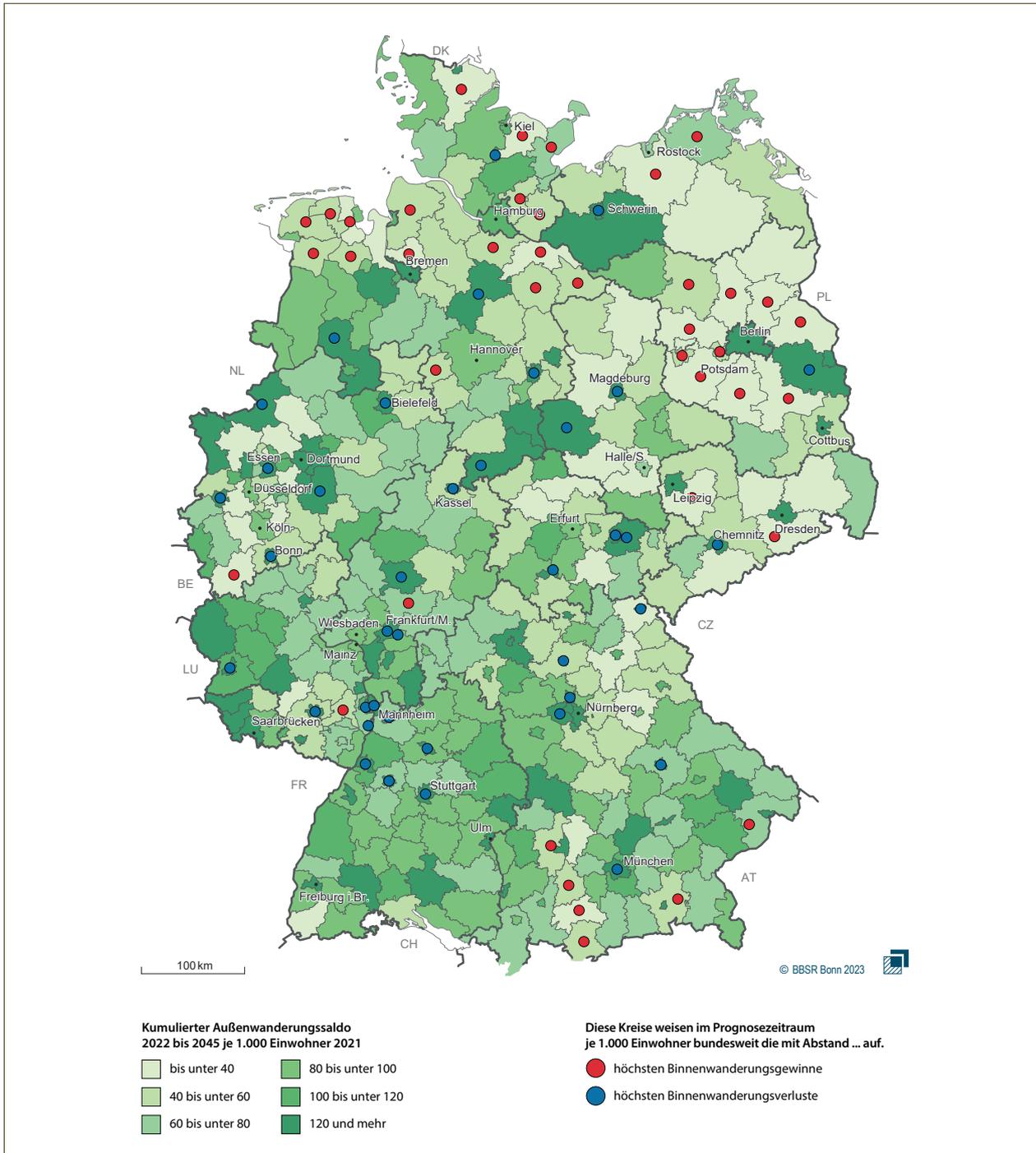
zierte Altersstruktur. Es wird eine zeitliche Stabilität vergangener und aktueller Entwicklungsmuster unterstellt, sodass strukturstärkere Regionen auch bis 2045 von einer relativ günstigen demografischen Entwicklung ausgehen können. Regionen mit einer bereits in der Vergangenheit unvorteilhafteren Entwicklung werden auch zukünftig von einer höheren Intensität der demografischen Alterung und der Bevölkerungsverluste ausgehen müssen.

Auf Basis dieser Status-quo-Prognose erwartet das BBSR für 2040 eine durchschnittliche Erwerbsquote der Bevölkerung von 48,8 % sowie eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,94 Personen. Ohne weitere Einflussfaktoren wäre auf dieser Basis bis zum Jahr 2045 eine Zunahme des Arbeitskräfteangebots um 1,9 Mio. Personen und eine Steigerung der Haushaltszahlen um 2 Mio. zu erwarten. Im Gegensatz hierzu sei in strukturschwächeren Schrumpfungsräumen mit einem Rückgang des Arbeitskräfteangebots um etwa 794.000 Personen sowie einer Verringerung der Haushaltszahlen um knapp 840.000 zu rechnen. Diese Zahlen dokumentieren die unterschiedlichen Potenziale der Kreise, unter Berücksichtigung des positiven Außenwanderungssaldos die Notwendigkeit, aber auch die große Chance, Zuwanderer in den Arbeitsmarkt und die Gesellschaft zu integrieren.

Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognosen wird der gesamtdeutsche Wohnungsbedarf geschätzt, der sich aus regional unterschiedlichen Wachstums- und Schrumpfungsbefürfnissen zusammensetzt. Laut Berechnungen des IW Köln beträgt für den Zeitraum 2021 bis 2025 der jährliche Wohnungsbedarf knapp 373.000 Einheiten. Dieser wird zukünftig kontinuierlich sinken und 2026 bis 2030 knapp 303.000 Wohnungen betragen.



### Außenwanderungssaldo und Kreise mit den höchsten Binnenwanderungsgewinnen und -verlusten im Zeitraum 2022–2045



Quelle: BBSR Bonn 2024; BBSR-Bevölkerungsprognose 2045



### Jährlicher Wohnungsbedarf bis 2040

	2021 – 2025	2026 – 2030	2031 – 2035	2036 – 2040
demografiebedingter Bedarf	323.800	253.900	208.700	162.900
Ersatzbedarf	48.800	48.800	48.800	48.800
Deutschland insgesamt	372.600	302.700	257.500	211.700
davon in ...				
A-Städten (n=7)	72.200	52.400	48.600	45.600
kreisfreien Großstädten ohne A-Städte (n=63)	80.300	53.700	48.200	42.900
sonstigen Kreisen (n=330)	<b>220.100</b>	<b>196.700</b>	<b>160.700</b>	<b>123.200</b>

Quelle: ZIA-Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2025, Seite 236

Ob der jährliche Wohnungsbedarf bis 2045 tatsächlich sukzessive auf etwa 258.000 bzw. 212.000 Einheiten sinken wird und ab 2030 der Kipppunkt eintritt, nach dem der Bedarf unter das derzeitige Bautätigkeitsniveau fällt, bleibt mit Unsicherheiten behaftet. Veränderte Zuwanderungszahlen und Pro-Kopf-Wohnflächenverbräuche hätten entsprechende Korrekturen zur Folge.

Offensichtlich kommen auf die Bedarfsprognostiker für Wohnraum schwierige Zeiten zu. Trotz des vielfach in der Bevölkerung gefühlten großen Zustroms von außen ist die Zuwanderung laut den Zahlen des Statistischen Bundesamts (Destatis) gegenwärtig auf dem absteigenden Ast. Zudem wird das Geburtendefizit (Geburtenzahl minus Sterbefälle) von jährlich etwa 300.000 eher größer als kleiner. Die Ergebnisse der jüngsten Mikrozensus-Auswertung haben ergeben, dass die bislang angenommene Bevölkerungszahl von 84,1 Mio. nun tatsächlich nur bei 83,6 Mio. liegt (Stand Ende 2024). Möglich, dass Deutschland in den kommenden Jahren im Vergleich zum derzeitigen Stand auch sehr viel mit Abwanderung zu tun haben wird. Von den seit 2010 rund 1 Mio. nach Deutschland gekommenen Syrern wird es Rückkehrer nach dem Sturz von Assad geben, wie viele ist ungewiss. 21 % dieser Syrern haben nach einer Analyse des Instituts empirica die deutsche Staatsbürgerschaft. 71 % der erwerbsfähigen Männer verfügen über einen festen Arbeitsplatz. Rein aus ökonomischer Sicht erwartet empirica-Vorstand Reiner Braun daher nicht „die ganz große Ausreisewelle“.

Ähnliches gilt möglicherweise zumindest perspektivisch für die zweite große Flüchtlingsgruppe aus der Ukraine mit etwas mehr als 1 Mio. Menschen. Rückläufig ist nach den neuesten Zahlen von Destatis aber ebenso die Arbeitszuwanderung von Menschen aus den EU-Staaten. Geblieben sei allerdings der Zuzug aus Rumänien und Bulgarien.

Der Trend zeigt sich bereits im Jahr 2024. Laut Destatis beträgt ein Zuwanderungssaldo in Relation zum Vorjahr –34 %. Verstetigt sich diese Tendenz, dann könnte Deutschland auf die Bevölkerungszahl von vor 14 Jahren sinken. Das könnte erhebliche Auswirkungen auf die Bedarfsprognosen beim Wohnungsneubau haben. In den Diskussionsrunden der Immobilienwirtschaft ist der mögliche Nachfragerückgang durch sinkende Zuwanderung schon angekommen. Wie genau dann der Bedarf in Zahlen ist, darüber herrscht schon längst keine Einigkeit mehr. Je nach Analyseinstitut – von empirica über das Institut der Deutschen Wirtschaft (IW Köln), Bulwiengesa, ifo Institut und weitere – pendeln die Zahlen für den mittelfristigen Bedarf zwischen 200.000 und 400.000 Einheiten pro Jahr, ebenso wie für die Fertigstellungen zwischen 260.000 und 175.000 Einheiten. Es bleibt festzuhalten: Prognosen sind immer auch ein Blick in die Kristallkugel, wobei die Geschichte lehrt: Zuwanderung ist immer wieder gegangen, aber auch zurückgekehrt.



## Mietenentwicklung

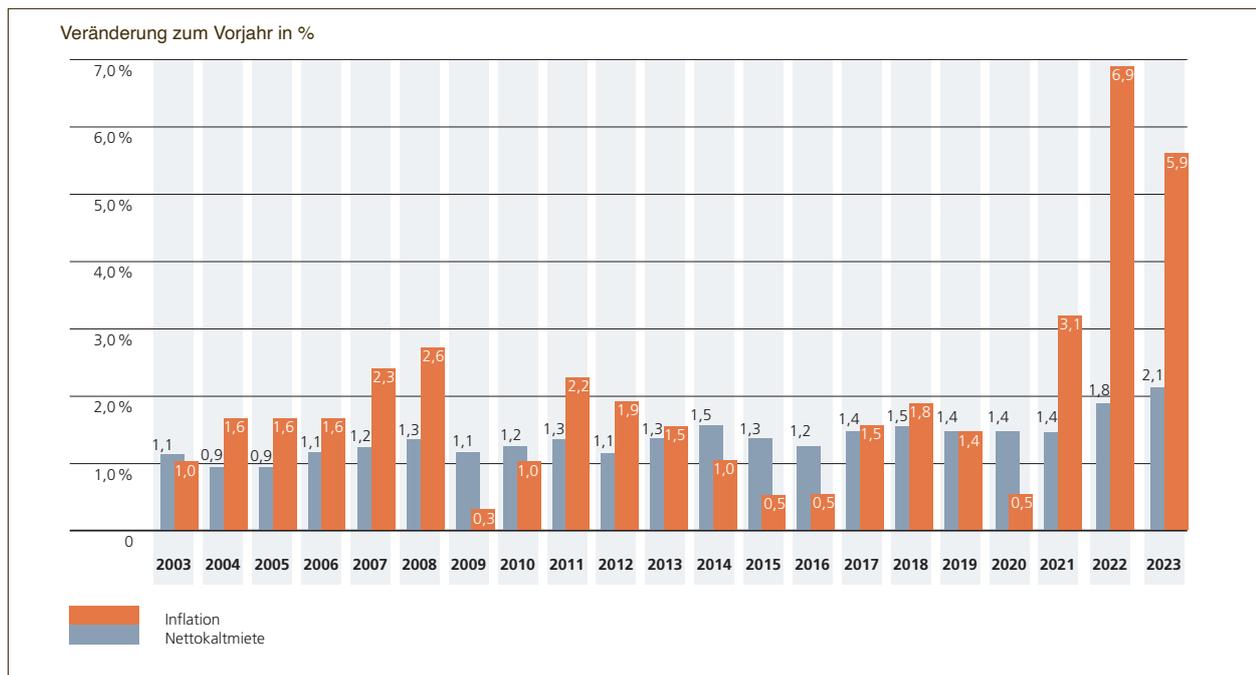
In der Darstellung, insbesondere aber auch in der Beurteilung der Wohnkosten und regulatorischer Eingriffe, wie zum Beispiel der Mietpreisbremse, muss unterschieden werden zwischen Nettokaltmieten Neubau und Bestand, Nebenkosten, sozial orientierte Mieten sowie Marktmieten.

Die jährlichen Steigerungsraten des Nettokaltmietenindex des Statistischen Bundesamtes zeigen, dass von 2003 bis 2023 die jährliche durchschnittliche Steigerung der Bestandsmieten 1,3 % betrug. Im Jahr 2023 erfolgte ein Anstieg um 2,8 %. Die allgemeinen Lebenshaltungskosten stiegen in den vergangenen 21 Jahren um durchschnittlich 1,94 %, im Jahr 2023 um 5,9 %.

Onlineangeboten beziehen, spiegeln die Ergebnisse des Zensus 2022 sehr viel realistischer und flächendeckend die Entwicklung der Nettokaltmieten wider. Aus dem Vergleich sämtlicher Mietverhältnisse 2022 in Deutschland resultierte eine durchschnittliche bundesweite Nettokaltmiete von 7,28 Euro/m<sup>2</sup>. Dabei zeigt sich natürlich ein sehr deutliches Mietgefälle von dynamischen Wachstumsräumen mit durchschnittlich knapp 14 Euro/m<sup>2</sup> bis etwa 4 Euro/m<sup>2</sup> in ländlichen Räumen. Die Hoch- und Niedrigpreisigkeit variiert auch mit dem Baualter der Wohnungen. Die hohen Nettokaltmieten in Objekten, die erst in den vergangenen Jahren erstellt wurden, spiegeln die deutlich verschlechterten Rahmenbedingungen und geradezu explodierenden Baukosten wider.

### Entwicklung der Bestandsmieten in Deutschland 2003–2023

im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten, Verbraucherpreisindex



Quelle: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025; Statistisches Bundesamt

In der langfristigen Betrachtung von 2000 bis 2023 zeigt sich, dass die Bestandsmieten inflationsbereinigt im bundesweiten Durchschnitt gesunken sind. Dies ergibt sich aus dem Umstand, dass die Mieten insgesamt um 29 % gestiegen sind, während die allgemeine Preissteigerung bei 37 % lag.

Im Gegensatz zu den oft zitierten Angebotsmieten, die sich nur auf einen extrem spezifischen, keineswegs repräsentativen Bereich von Internet- und

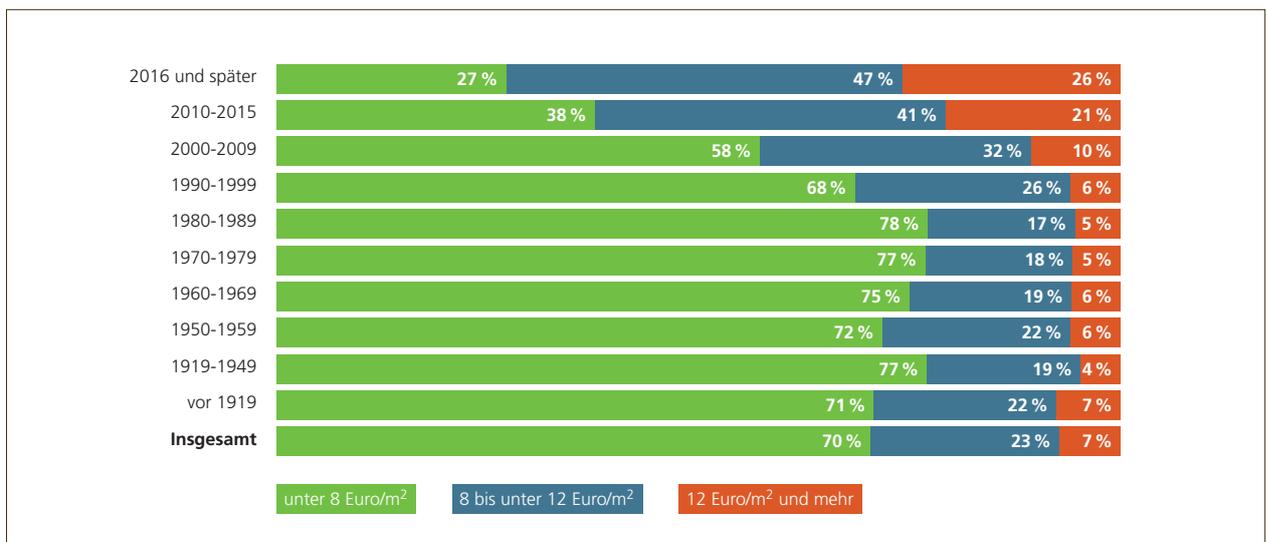
Laut Destatis vergrößerte sich 2024 die Kluft zwischen Bestands- und Neumieten weiter. Beispielsweise stiegen im Dezember 2024 die Angebotsmieten mit 4,7 % stärker als die Bestandsmieten mit 2,1 %. Insofern erhöhte sich die Erschwinglichkeit von neuen Mietwohnungen. Im Bundesdurchschnitt lag der rechnerische Anteil des Einkommens für Mietzahlungen bei 33 %; in Hotspots und Metropolregionen lag dieser Durchschnittsanteil bei Neuvermietungen über 45 %.



Laut dem Zensus steigt die Durchschnittsmiete auf über 10 Euro/m<sup>2</sup> in Häusern, die nach 2016 gebaut wurden. Gleichzeitig sinkt ab dieser Baualterklasse der Anteil der Wohnungen mit Mietpreisen bis maximal 8 Euro/m<sup>2</sup> auf etwa 27 %. Insgesamt offerieren die Ergebnisse des Zensus 2022, dass das

allgemeine Mietniveau vergleichsweise gemäßigt ist: Etwa 70 % der Mieter in Deutschland zahlen eine Nettokaltmiete von 8 Euro/m<sup>2</sup>, 23 % eine zwischen 8 Euro/m<sup>2</sup> und unter 12 Euro/m<sup>2</sup>, nur 7 % eine von mehr als 12 Euro/m<sup>2</sup>.

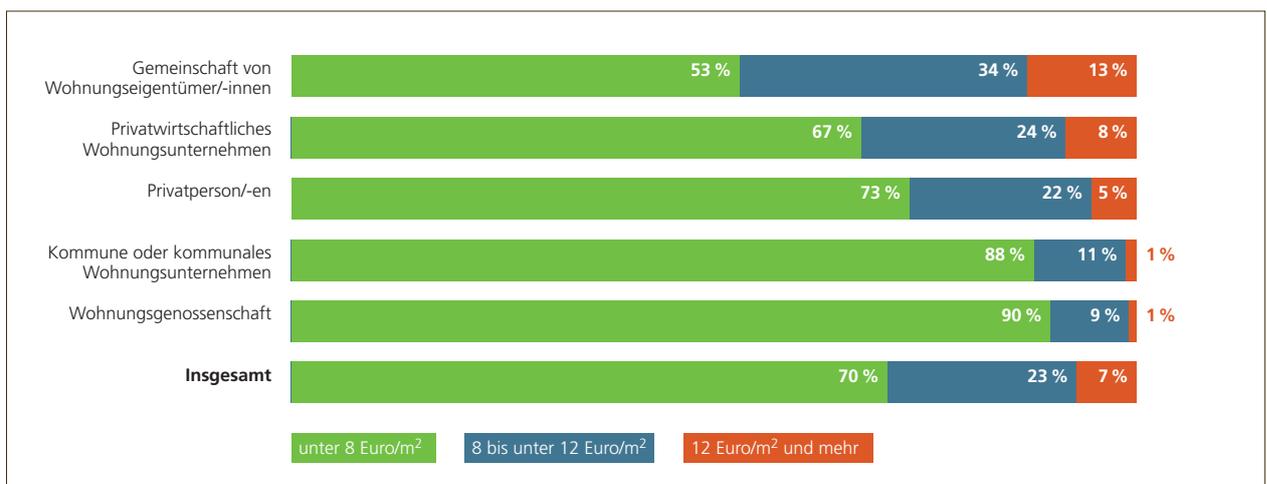
### Verteilung der Nettokaltmieten 2022 nach Baualter in % aller vermieteten Wohnungen



Quelle: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025; Statistisches Bundesamt Zensus 2022

Neben der Baualtersbetrachtung ist auch der Blick auf die Verteilung der Mieten hinsichtlich der Eigentümerstruktur von hoher Bedeutung.

### Verteilung der Nettokaltmieten 2022 nach Eigentümer der Gebäude



Quelle: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025; Statistisches Bundesamt Zensus 2022



Die Analyse der Besitzverhältnisse zeigt, dass vor allem vermietete Eigentumswohnungen besonders teuer sind. Hier mag der vergangene zwölfjährige Immobilienboom mit den entsprechenden Investoren bzw. den Vermietern eine besondere Rolle gespielt haben. Auch sogenannte „private“ Amateurvermieter bewegen sich eher im höher- bzw. hochpreisigen Segment.

Die Preisstruktur privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen liegt ungefähr im gesamtdeutschen Durchschnitt. Den höchsten Anteil eher niedrigpreisiger Wohnungen halten Wohnungsgenossenschaften und auch kommunale Unternehmen. Zum Zensusstichtag waren die gesamten Bestände der Wohnungsgenossenschaften zu einer Nettokaltmiete von unter 8 Euro/m<sup>2</sup> vermietet.

Bei den sozial orientierten GdW-Mitgliedsunternehmen stiegen 2023 die Nettokaltmieten um 2,2 % auf 6,39 Euro/m<sup>2</sup>. Damit lagen sie 1,04 Euro/m<sup>2</sup> unter dem bundesweiten Bestandsmietendurchschnitt. Somit war die jährliche Mietbelastung für eine 70-m<sup>2</sup>-Wohnung bei GdW-Unternehmen 874 Euro geringer als im Durchschnitt aller Mieterhaushalte.

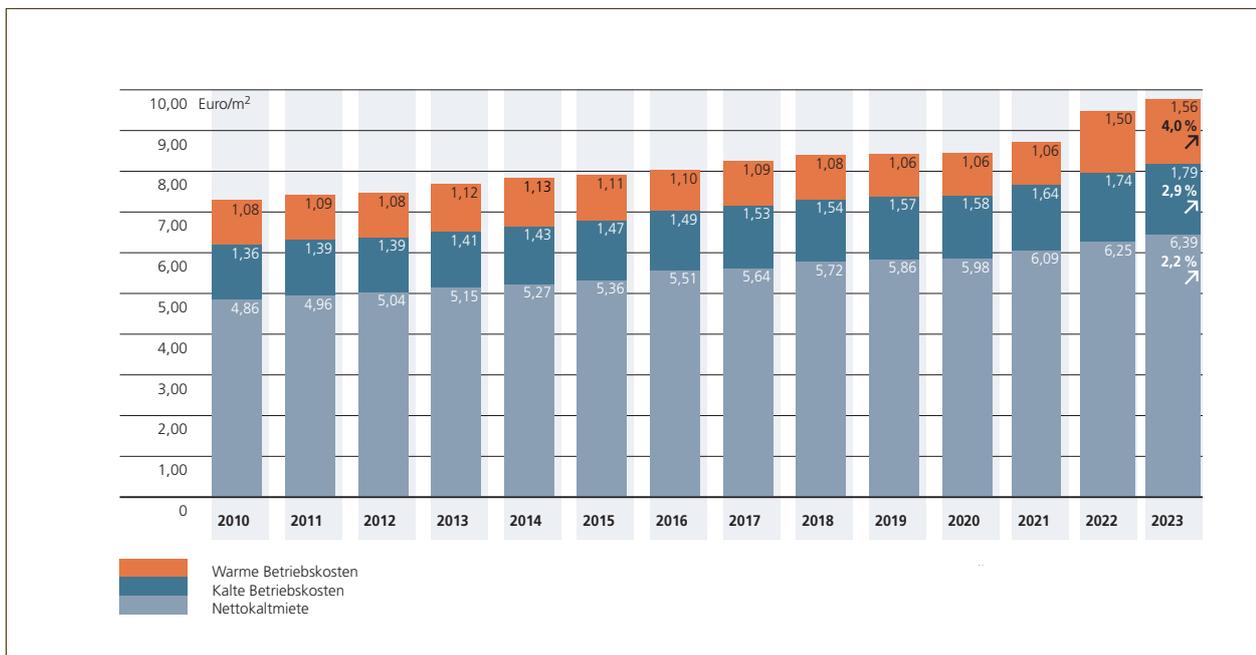
Zwar haben sich auch in der sozial orientierten Wohnungswirtschaft die Bestandsmieten schwächer entwickelt als die Neu- und Wiedervermietungsmieten, dennoch ist deren Anstieg auf 7,53 Euro/m<sup>2</sup> durchaus noch als moderat zu be-

zeichnen. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass der in den vergangenen 13 Jahren jährliche durchschnittliche Mietanstieg von etwa 2,3 % überdurchschnittlich hoch in zukunftsfähige Modernisierung und Neubau investiert wurde. Allerdings führten die enorm gestiegenen regulatorischen Vorgaben, Bürokratie-, Grundstücks- und Baukosten zwangsläufig auch bei den GdW-Unternehmen dazu, dass sich 2023 die Mieten für Neubauwohnungen auf durchschnittlich 10,73 Euro/m<sup>2</sup> erhöhten.

Bereits mehrfach wurde darauf hingewiesen, dass in der öffentlichen Diskussion über die Mietentwicklung in Deutschland aufgrund der Vernachlässigung der Datenquellen ein völlig verfälschtes Bild entsteht. Im Gegensatz zur GdW-Jahresstatistik und zum Zensus berücksichtigen die BBSR-Analyse und die kommerzielle IDN ImmoDaten GmbH ausschließlich Mieten aus Internetportalen, Onlineportalen und Zeitungsinseraten. Da gerade kommunale und private Großvermieter sowie Genossenschaften diese kaum nutzen und über andere Kanäle ihre Vermarktung betreiben, finden deren Mieten im günstigen bzw. unteren Segment keine Berücksichtigung.

Insofern wird der Gesamtmarkt sehr verfälscht dargestellt, infolgedessen steht in der inzwischen hitzigen, häufig sehr ideologisch und polemisch geprägten Diskussion i. W. das höherpreisige Segment im Fokus.

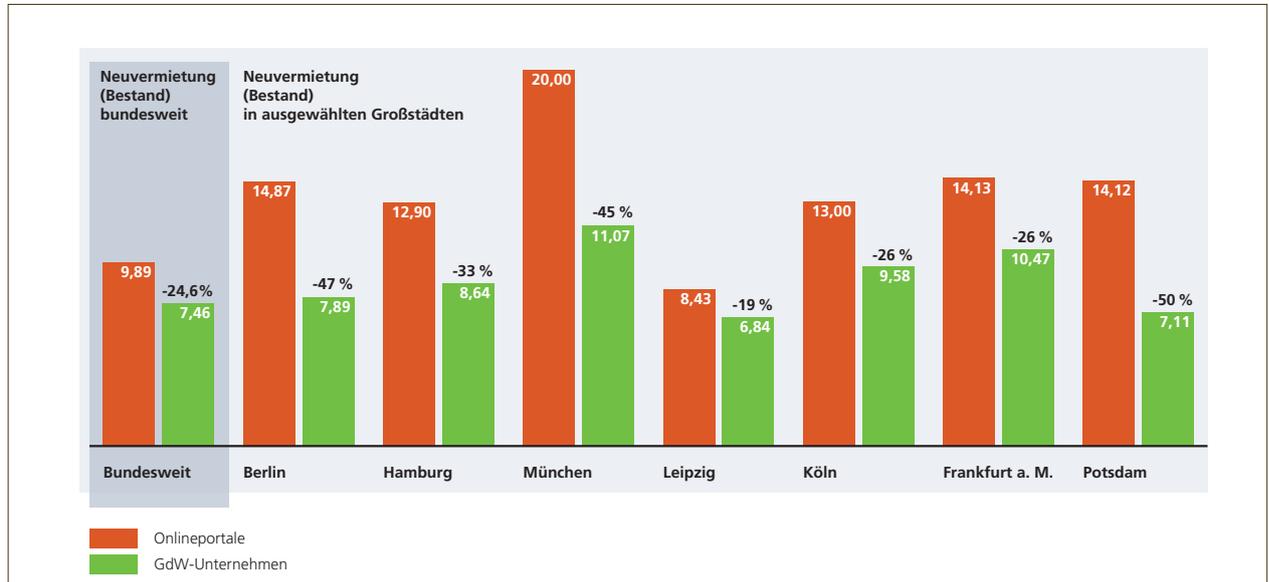
### Nettokaltmiete und Vorauszahlungen für warme und kalte Betriebskosten bei Unternehmen im GdW 2010–2023



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



### Neuvermietungsmieten der GdW-Unternehmen deutlich unter dem in Onlineportalen vertretenen Angebot Miete Euro/m<sup>2</sup> im 1. Halbjahr 2023



Quelle: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025; BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen sowie GdW, Sondererhebung zu Erst- und Wiedervermietungsmieten bei den Unternehmen im GdW und für Berlin/Brandenburg: BBU-Marktmonitor

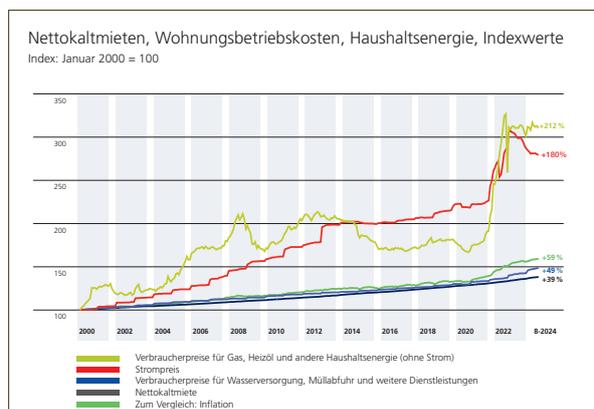
Vergleicht man – aus der Befragung erstes Halbjahr 2023 – die Neuvermietungsmieten aus Onlineportalen mit denen der GdW-Unternehmen, so erkennt man, dass diese mit 7,46 Euro/m<sup>2</sup> etwa 25 % unter den BBSR-Wiedervermietungsmieten mit durchschnittlich 9,89 Euro/m<sup>2</sup> liegen.

In angespannten Wohnungsmärkten steigt diese Mietendifferenz nochmals sehr deutlich. So erhöht sie sich in deutschen Hotspots wie z. B. Berlin und München auf gut 45 %. Zur Minimierung von „Ausreißeffekten“ wurden in dem Vergleich der GdW-Mieten mit den BBSR-Inseratsmieten 70 % aller Kreise in Deutschland berücksichtigt.

Nach wie vor sind hinsichtlich der Wohnkostenbelastung die Nebenkosten ein erheblicher Preistreiber. Waren z. B. die warmen Betriebskosten bereits 2022 um etwa 41 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen, so mussten die GdW-Unternehmen auch 2023 diese auf etwa 1,60 Euro/m<sup>2</sup> anheben. Auch der Anstieg der kalten Nebenkosten auf 1,79 Euro/m<sup>2</sup> ließ sich nicht mehr vermeiden.

Deutschlandweit stiegen von 2000 bis August 2024 die Nettokaltmieten um 39 %, die kalten Betriebskosten (Müllabfuhr, Wasserversorgung, übrige Dienstleistungen, Steuern ...) um 49 %, die Inflation um 59 %. Eine im Gegensatz dazu geradezu dramatische Entwicklung zeigt sich im Bereich der Energiekosten. Im genannten Betrachtungszeitraum stiegen die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Energieträger um 212 %, wobei vor allem die Preissteigerung im Gasgemenge mit 252 % umso schwerer wiegt. Laut Zensus 2022 wurden etwa 75 % der Wohnungen noch mit Gas beheizt. Erst ab 2010 sinkt der Anteil von Gas als Energieträger bei gleichzeitiger Zunahme der Bedeutung von Wärmepumpen.

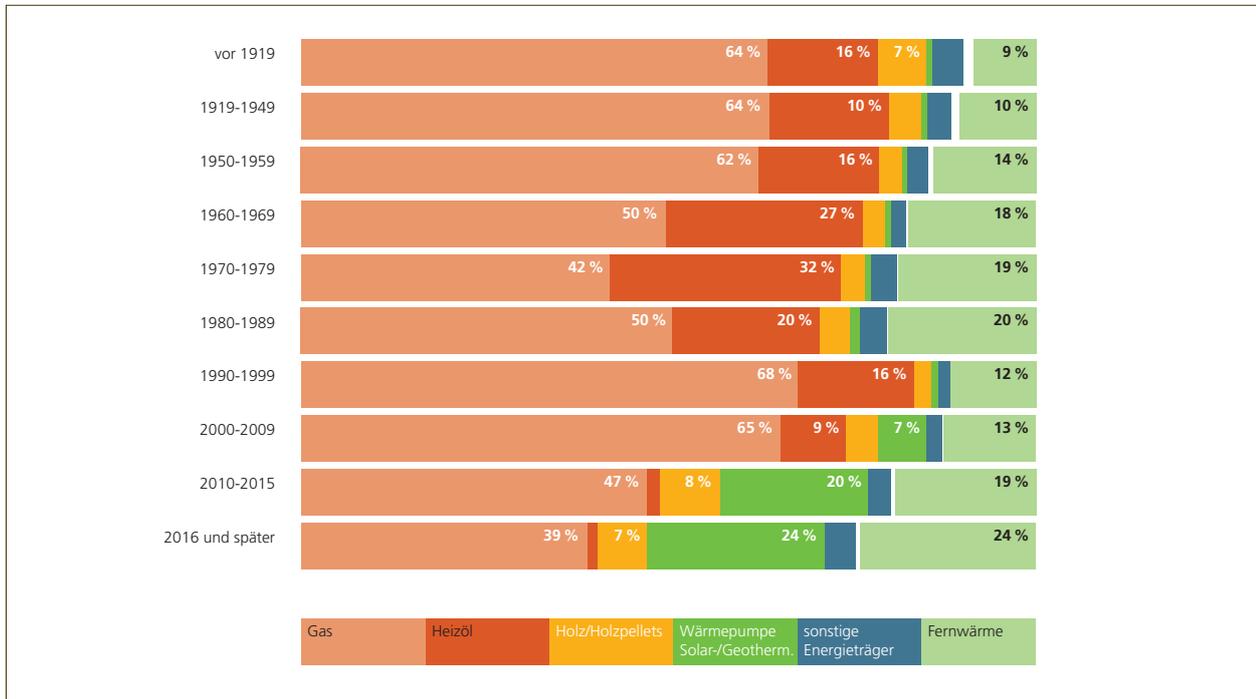
### Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick



Quelle: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025; Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7, Verbraucherpreisindex



### Energieträger der Heizung von Wohnungen 2022 nach Baualter



Quelle: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025; Statistisches Bundesamt Zensus 2022

Hinsichtlich der Gebäudestruktur ist erkennbar, dass mit der Größe der Wohnhäuser der Gasanteil geringer und der Fernwärmeanteil größer wird. In der Betrachtung der Eigentümerstrukturen zeigt sich, dass die professionellen privatwirtschaftlichen, kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen zu jeweils etwa 50 % auf Gas bzw. Fernwärme zurückgreifen. Da in Paderborn (noch) kein Fernwärmenetz vorhanden ist, ist der Anteil von Holz/Holzpellets, Wärmepumpen, Solar-/Geothermie und sonstiger Energieträger in unserem Unternehmen deutlich höher als in Regionen mit funktionierenden Fernwärmenetzen. Deutschlandweit zeigt sich, dass der Anteil von Gas in Neubauten, die ab 2016 erstellt wurden, auf einen Anteil von nur noch 39 % abgesunken ist.

Der verstärkte Einsatz von Wärmepumpen ist sicherlich – nicht nur durch die Auswirkungen des Ukrainekrieges – insgesamt positiv zu bewerten. Allerdings ist im Kontext zumindest zu berücksichtigen, dass sich auch die Strompreise seit 2000 um 180 % erhöht haben, seit 2020 sogar mit drastischen Steigerungen.

Alle im Kapitel aufgeführten Aspekte haben im Zusammenspiel dazu beigetragen, dass die durchschnittliche Gesamtrentabilität aller GdW-Wohnungsunternehmen leicht abwärtsgerichtet ist. Als Indikator, welcher die Ertragskraft der Unternehmen unabhängig von der Kapitalstruktur zum Ausdruck bringt, dokumentierte dieser mit dem zehnjährigen Durchschnittswert von 3 % eine relative Konstanz. Regularien, Auflagen, Kostensteigerungen sowie Einnahmebegrenzungen führten bereits 2022 automatisch und zwangsläufig zu einer Minderung der durchschnittlichen Gesamtkapitalrentabilität.



**Das  
PLUS an  
ARTENSCHUTZ**

SPAR-UND  
BAUVEREIN  
für einen guten Bauverein der Zukunft

### 3. WOHNUNGSMARKT NRW

Laut Wohnungsmarktbericht 2024 (NRW.BANK) lebten in NRW Ende 2023 etwa 18,2 Mio. Menschen. Davon waren 30 % Paare mit Kindern, 29 % Paare ohne Kinder, 41 % Alleinstehende und Alleinerziehende. 6,05 Mio. bzw. 55 % des Wohnungsbestandes waren dem Geschosswohnungsbau zuzurechnen. Die durchschnittliche Angebotsmiete – ohne Neubau – betrug 8,92 Euro. Von den 48.100 fertiggestellten Wohnungen entstanden 27.700 Einheiten im Geschosswohnungsbau. Auch wenn die zuletzt eingetretene Stabilisierung des Zinsumfeldes und die Abflachung der Baukostenentwicklung die Projektkalkulierbarkeit verbessert haben, so bleiben die Gesamtherausforderungen nach wie vor hoch. Es ist sicherlich der guten Förderkulisse der Landesregierung mit attraktiven Zinssätzen und hohen Tilgungsnachlässen zu verdanken, dass Investoren noch Projekte realisieren konnten, die ohne öffentliche Wohnbauförderung nicht wirtschaftlich tragfähig zu realisieren gewesen wären. Um bezahlbaren Wohnungsbau zu stützen, stellt die Landesregierung für den Zeitraum 2023 bis 2027 Wohnraumfördermittel in Höhe von 10,5 Mrd. Euro zur Verfügung.

Insbesondere aufgrund hoher Zuwanderung dynamisierte sich die Bevölkerungsentwicklung, infolgedessen stieg auch der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in vielen NRW-Gemeinden. Dies jedoch nicht flächendeckend, sondern bei einem Nebeneinander von schrumpfenden, stagnierenden und wachsenden Regionen. Neben den diversen globalen Einflussfaktoren bestimmt die wachsende Individualisierung der Gesellschaft zunehmend die Wohnungsmärkte. Vor diesen erschwerenden Hintergründen sind genaue Beobachtungen und Analysen von Wirkungszusammenhängen, Trends und Entwicklungsprozessen von erheblicher Bedeutung. Allerdings ist da das jeweilige Marktgeschehen den Ex-post-Analysebetrachtungen immer voraus.

Rückblickend zeigt sich, dass sich entsprechend dem Bundestrend auch in NRW das Investitions- und Geschäftsklima im Wohnungsbau auf gesunkenem, deutlich niedrigem Niveau befand und sich erst ab dem 3. Quartal 2024 wieder leicht verbesserte.

#### Entwicklung des NRW.BANK.ifo-Geschäftsklimas im Wohnungsbau



Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW.BANK 2024; ifo-Geschäftsklima

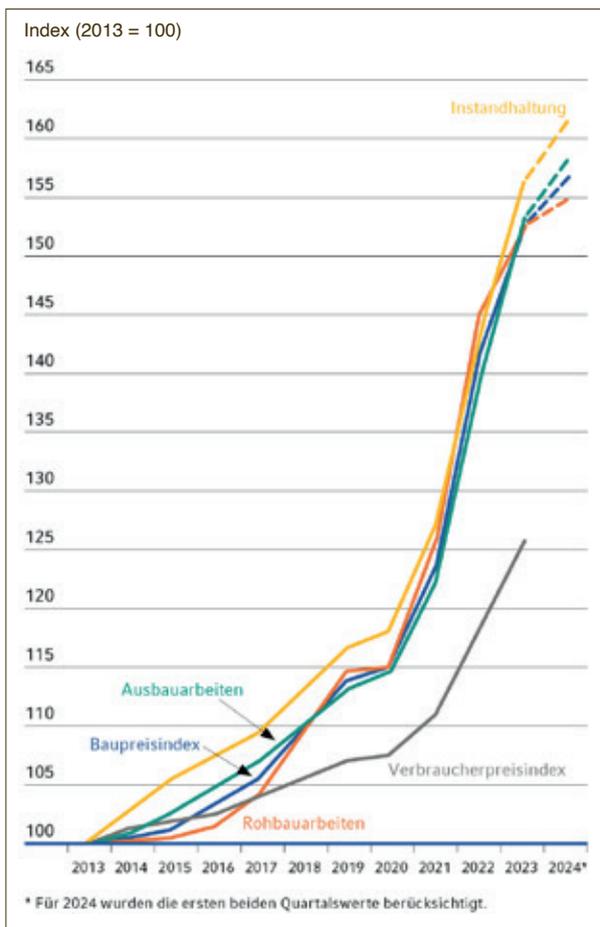


Auch wenn in der Langfristbetrachtung das Zinsniveau nach der geldpolitischen Wende Mitte 2022 nicht exorbitant hoch war, so stellten sich die höheren, teureren Wohnungsbaukredite in Kombination mit der Kostenexplosion sowie erhöhte Risikoprüfungen und strengere Kreditvergabe-kriterien als Investitionshemmnis dar. In Verbindung mit der Stabilisierung des Zinsumfeldes Mitte 2024 gelangten nach einem etwa 60%igen Rückgang die Neugeschäftsvolumina der Banken für Wohnungsbaukredite wieder in einen Aufschwung. Diesbezüglich wird sicherlich auch das Abflachen der Dynamik des Baukostenindex eine Rolle gespielt haben.

Da allerdings bei einer Stabilisierung der Materialkosten auf hohem Niveau die Arbeitskosten weiter stiegen, ist eine grundsätzliche Entspannung der schwierigen Rahmenbedingungen nicht eingetreten.

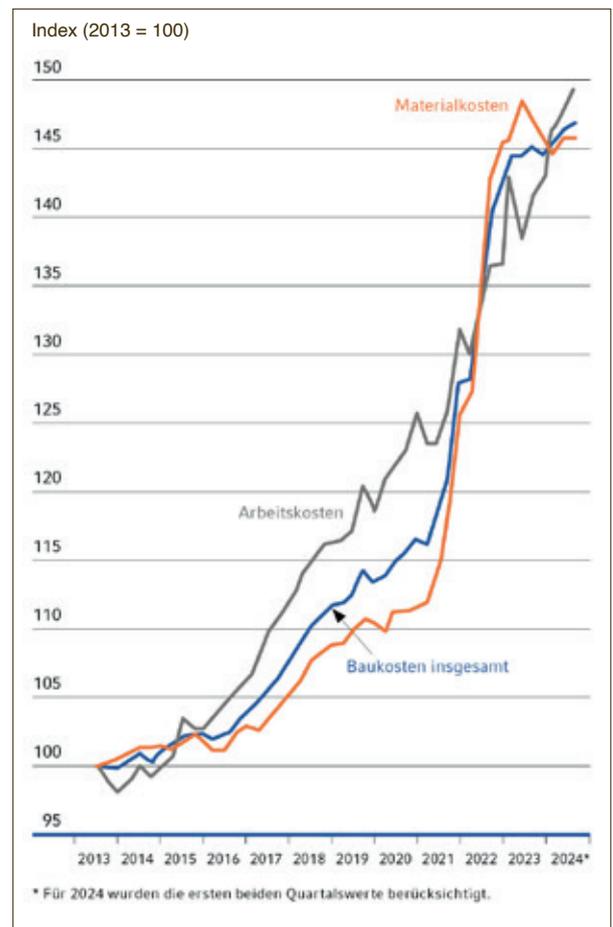
Dies erklärt auch, warum Ende 2023 / Anfang 2024 rund 30 % der Unternehmen im Bauhauptgewerbe von Auftragsstornierungen betroffen waren. Im Rahmen der jährlichen Befragung von Fachleuten und Kommunen wurde auch das Investitionsklima für die unterschiedlichen Neubausegmente als überwiegend „eher schlecht“ bezeichnet. Lediglich in den Modernisierungs- und Sanierungsbereichen wurde die Stimmungslage positiver eingeschätzt.

**Entwicklung von Baupreis- und Instandhaltungsindex in Nordrhein-Westfalen**



Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW.BANK 2024; IT.NRW-Berechnung

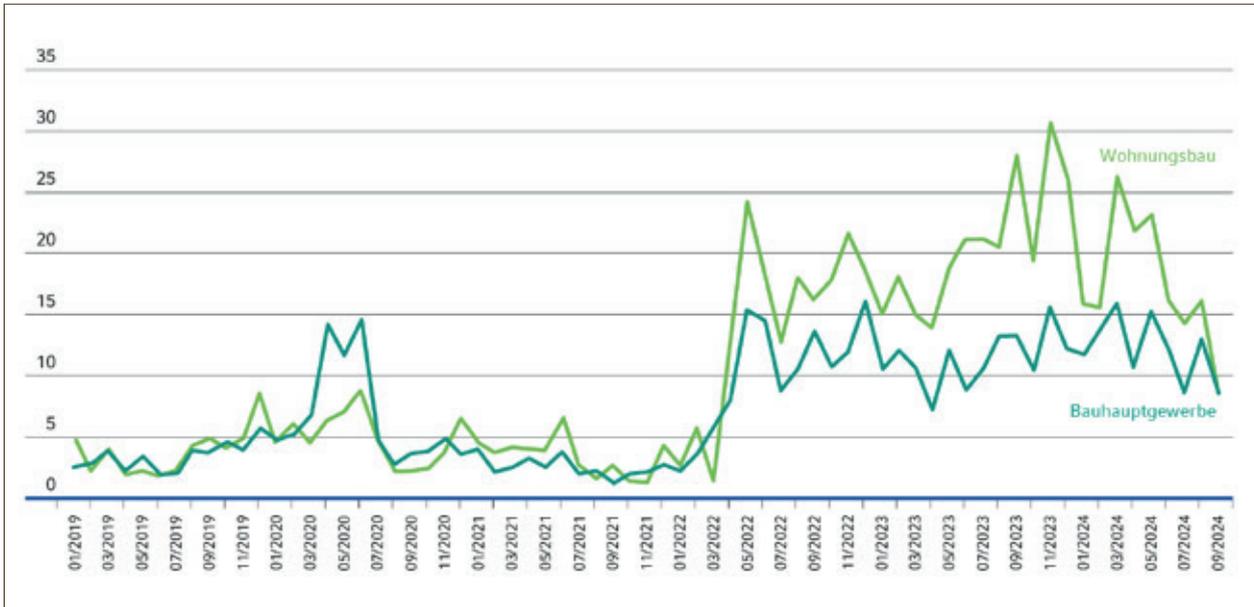
**Entwicklung des bundesweiten Baukostenindex**



Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW.BANK 2024; Statistisches Bundesamt; NRW.BANK-Berechnung

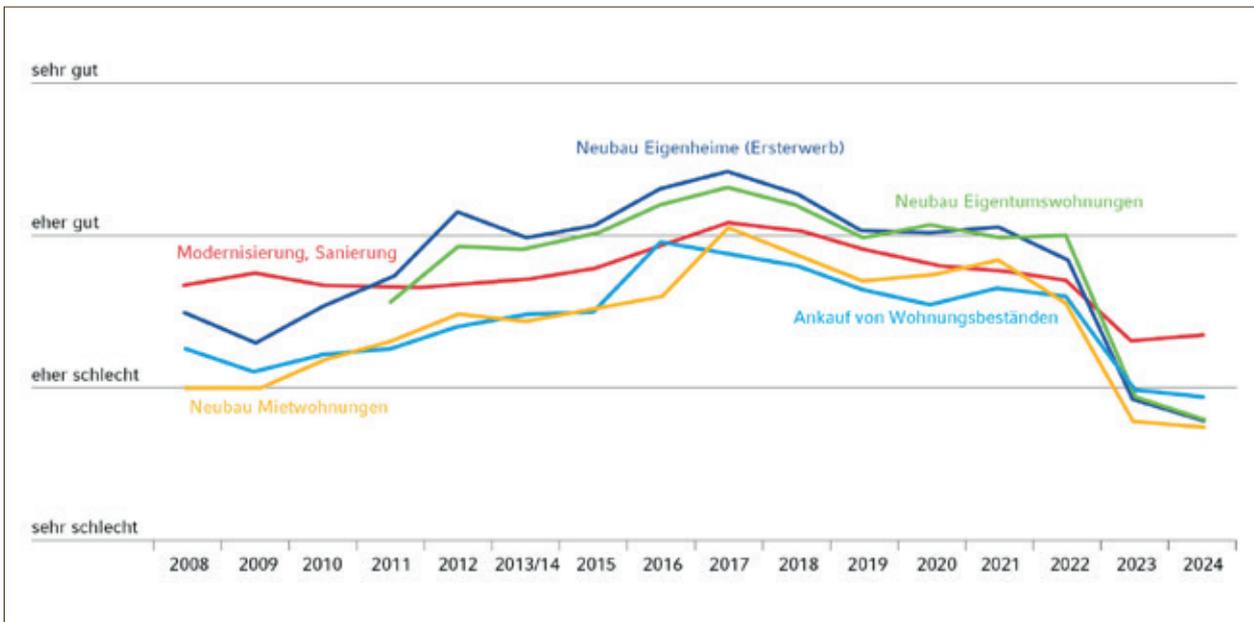


### Auftragsstornierungen im Bauhauptgewerbe und im Wohnungsbau Prozent der betroffenen Unternehmen



Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW.BANK 2024; ifo-Geschäftsklima

### Wohnungsmarktbarometer Nordrhein-Westfalen: Entwicklung des Investitionsklimas



Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW.BANK 2024; NRW-BANK (Wohnungsmarktbarometer 2024)



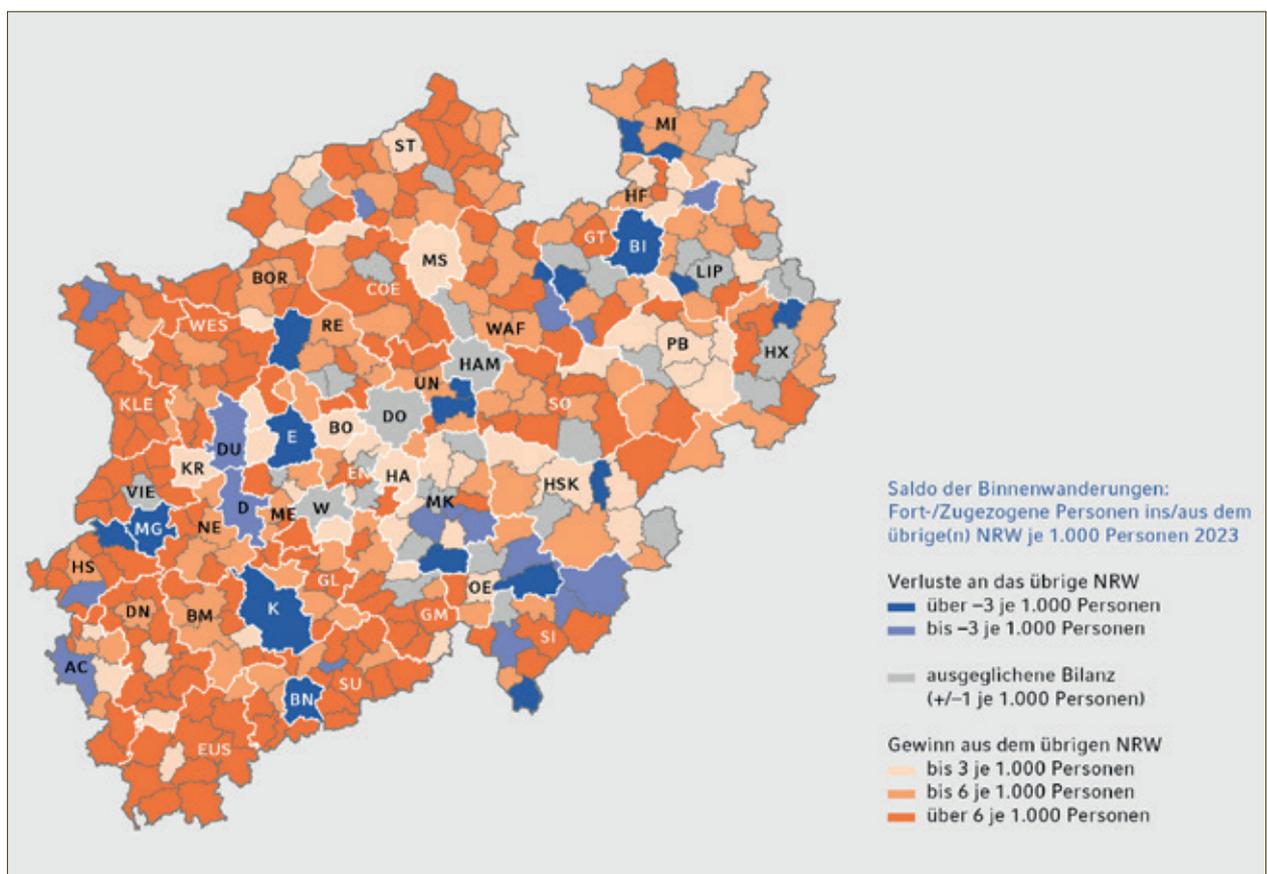
In der Branchenbefragung wurden als größte Hemmnisse für den Wohnungsneubau genannt: Baukosten, aktuelle Kapitalmarktbedingungen, energetische Anforderungen an Bestand und Neubau. Die allgemeine Planungs- und Genehmigungspraxis der Kommunen wurde sogar noch schlechter beurteilt als 2023.

Wichtig für wohnungspolitische Entscheidungen und Investitionen ist die quantitative und qualitative Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen. Gemäß Zensus 2022 und IT.NRW lag die Bevölkerungszahl um rund 1 % niedriger als in der letzten Bevölkerungsfortschreibung, stieg 2023 jedoch gegenüber dem Vorjahr um rund 51.300 Menschen bzw. 0,3 %. Grund war der weiterhin positive Wanderungssaldo, der die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung überstieg. Insbesondere aufgrund der deutlich niedrigeren Zuzüge aus der Ukraine ließ die Dynamik der Auslandszuzüge jedoch merklich nach. Mit etwa 622.700 Menschen nahm die Binnenwanderung auch im Jahr 2023 nochmals leicht zu.

Laut NRW.BANK setzte sich der Trend großstädtischer Wanderungsverluste ins Umland bzw. in den ländlichen Raum fort. Im Gegensatz zu beispielsweise Bielefeld gab es in Paderborn allerdings leichte Wanderungsgewinne. Diese waren nicht so stark wie z. B. in der Rheinschiene, hatten aber einen positiven Saldo von bis zu drei zugezogenen Personen aus dem übrigen NRW je 1.000 Personen.

Die Gesamtzahl der Haushalte ist in NRW in den vergangenen Jahren relativ stabil geblieben. Mit einem Anteil von 41 % sind die Alleinlebenden eine sehr bedeutende Zielgruppe auf den regionalen Wohnungsmärkten. Anteilsmäßig erreichen die Ein- und Zweipersonenhaushalte sogar einen Wert von 74 %. Die Betrachtung der Altersstruktur zeigt, dass der Anteil der über 65-Jährigen an den NRW-Haushalten bei etwa 24 % liegt. Im Vergleich aller Haushaltstypen wird erkennbar, dass Alleinerziehende überdurchschnittlich auf finanzielle Unterstützung angewiesen sind. So bildete fast jeder vierte Haushalt dieses Segments eine Bedarfsgemeinschaft nach dem SGB II. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in NRW betrug nach aktuellsten Analysezahlen 2,06 Personen pro Haushalt.

### Binnenwanderungssaldo 2023 der Gemeinden



Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW.BANK 2024; IT.NRW (Bevölkerungsstatistik)



Großen Einfluss auf die regionale Wohnraumversorgung hat die jeweilige Arbeitsmarkt- und Einkommensentwicklung. Bis Mitte 2024 war in NRW trotz vieler negativer externer Effekte die konjunkturelle Entwicklung relativ stabil. Im Rahmen rückläufiger Wirtschaftsaktivitäten stiegen dann die Arbeitslosenzahlen an. Auch wenn sich inflationsbereinigt die Reallohnentwicklung insgesamt im Jahr 2023 leicht positiv entwickelte, so führte der Anstieg der Arbeitslosenquote in einigen Regionen zu Kaufkraftverlusten, welche wiederum die Spielräume der Haushalte durch eine steigende Mietbelastungsquote einengten.

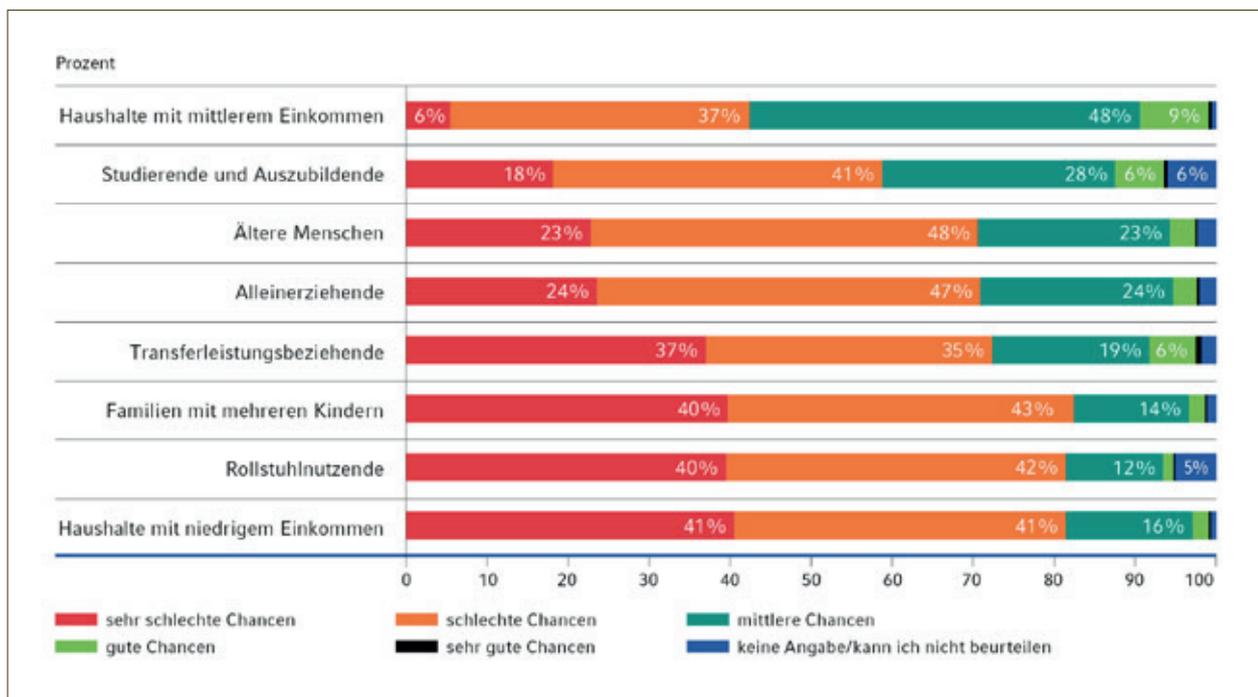
Die gesunkene Kaufkraft von Haushalten sowie eine regional differenzierte Verknappung preisgünstigen Wohnraums u. a. durch den erhöhten Auslandszuzug erschwerten insbesondere Nachfragegruppen mit bereits bestehenden Marktzugangsschwierigkeiten eine angemessene Versorgung auf den Wohnungsmärkten.

Insbesondere für transferleistungsbeziehende Personen gestaltet sich die Wohnungssuche schwer.

Die Zahl der Bezieher von Mindestsicherungsleistungen (SGB II - Bürgergeld, Hilfe zum Lebensunterhalt, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, Asylbewerberleistungen) beläuft sich in NRW ab 2018 relativ konstant auf etwa 2 Mio. Menschen. Durch die Wohngeld-Plus-Reform zum 1. Januar 2023 gab es für deutlich mehr Haushalte signifikante Leistungsverbesserungen. Für die rund 292.400 Wohngeldhaushalte lag der durchschnittliche Mietzuschuss 2023 bei 317 Euro. Rund 97.200 Haushalte erhielten einen Wohnberechtigungsschein (WBS) für öffentlich geförderte Wohnungen. Bei den wohnungssuchenden Haushalten stellten die Einpersonenhaushalte und mehr als Vierpersonenhaushalte die größten Gruppen dar. Häufigster Grund der Wohnungssuche und der Beantragung eines WBS war die zu geringe Wohnungsgröße.

Auf der Angebotsseite war 2023 mit 48.100 Baufertigstellungen ein leichter Anstieg um 1,7 % festzustellen. Mit rund 43.600 Einheiten sanken dagegen die Baugenehmigungen um -26 %.

**Welche Nachfragegruppen haben nach Einschätzung der Fachleute derzeit welche Chancen, sich in ihrer Region mit adäquatem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen?**



Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW.BANK 2024; IT.NRW (Wohnungsmarktbarometer 2024)



Der Bauüberhang sank um  $-5,5\%$  auf etwa 131.000 genehmigte, aber noch nicht fertiggestellte Wohnungen.

Die Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau erreichten mit 27.700 Einheiten und einem Plus von  $4,7\%$  den höchsten Stand seit 2013. Allerdings sanken auch in diesem Segment die Baugenehmigungszahlen mit einem Rückgang von  $-27\%$  auf nur noch 24.800 genehmigte Wohnungen. Mit einem Timelag wird sich diese Entwicklung in den zukünftigen Fertigstellungszahlen niederschlagen. Der Anteil öffentlich geförderter Bewilligungen an der Gesamtzahl der genehmigten Einheiten stieg deutlich um  $23\%$  auf 5.700 Geschosswohnungen. Tendenziell setzte sich im Jahr 2024 der weitere Rückgang genehmigter Wohnungen fort, wobei der Geschosswohnungsbau insgesamt etwa auf dem gleichen Niveau zu verbleiben scheint.

Besonders hohe Bauintensitäten wiesen neben den nordrhein-westfälisch-niederländischen Grenzregionen und Wirtschaftsstandorten der Rheinschiene, auch die ostwestfälischen Standorte Gütersloh und Paderborn aus. Hierauf wird im Folgekapitel noch Bezug genommen.

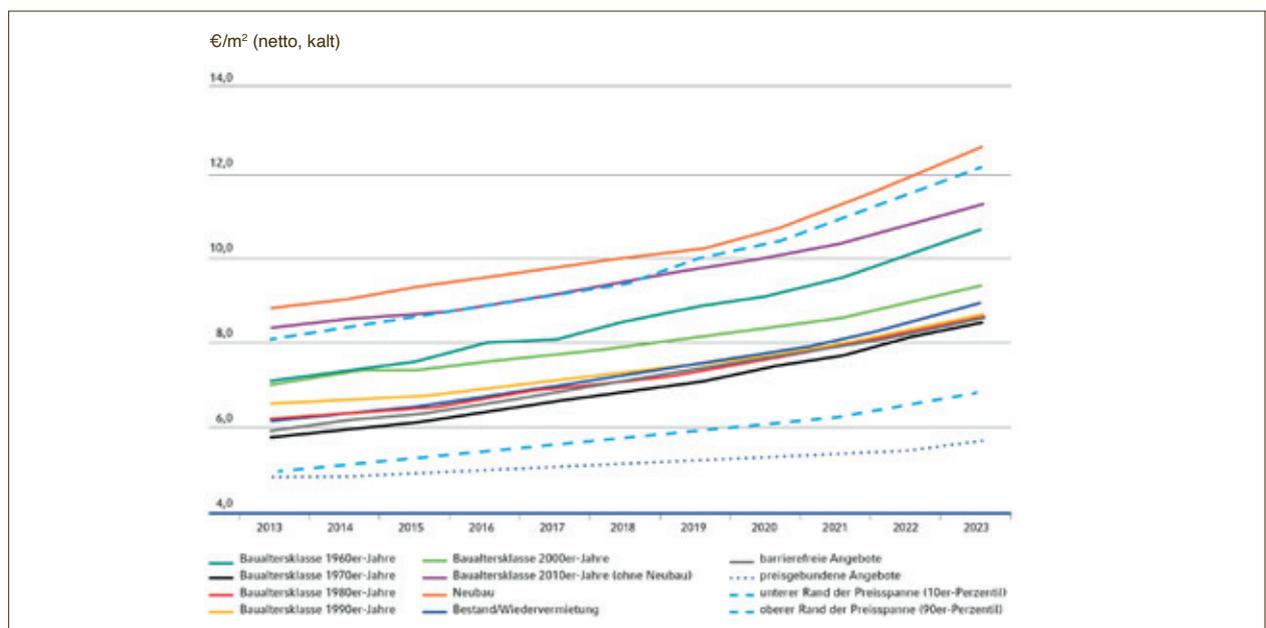
Wie im Bundestrend ist entsprechend den Befragungen der NRW.BANK und des VdW erkennbar, dass auch in unserem Bundesland im Neubaubereich eine klare Verschiebung zur Nutzung regenerativer Energien stattfindet.

Wurden bzw. werden im gesamten Wohnungs- und Gebäudebestand noch etwa zwei Drittel mit dem primären Heizenergieträger Gas versorgt, so steigt bei den seit 2016 gebauten Einheiten die Nutzung von Solar- und Geothermie oder Wärmepumpen zunehmend an.

Auf Basis der Analysen der VALUE-Marktdaten von empirica, Statistiken der NRW.BANK sowie IT.NRW sowie des Zensus 2022 soll abschließend auf die Miet- und Kaufpreistrends hingewiesen werden. Da es sich i. W. um inserierte Angebotsmieten handelt, spiegeln die Datengrundlagen allerdings nur einen Teilmarkt wider. Tendenziell ist jedoch zu konstatieren, dass insbesondere aufgrund der Baukostenentwicklung günstiger Wohnraum nahezu nicht mehr zu erstellen ist und insgesamt knapper wird.

Das steigende Mietpreisniveau zeigt sich darin, dass sich die durchschnittliche Angebotsmiete im Bestand 2023 um  $4,8\%$  auf 8,92 Euro erhöhte und 2024 sich der Trend in einer weiteren Steigerung auf 9,35 Euro dokumentierte. Diese Steigerungen führten im Neubaubereich zu einer landesweiten Angebotsdurchschnittsmiete von 12,95 Euro. Insbesondere die Mieten für barrierefreie Wohnungen entwickelten sich dynamisch. Im öffentlich geförderten Mietsegment stiegen die Mieten aufgrund der Preisbindung seit 2013 dagegen nur um 0,91 Euro. Insofern entkoppelt sich der öffentlich geförderte Wohnungsmarkt immer stärker vom deutlich größeren frei finanzierten Teilmarkt.

### Angebotsmieten: Entwicklung der Mietpreisspanne und Mittelwerte verschiedener Marktsegmente in Nordrhein-Westfalen seit 2013



Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW.BANK 2024; empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), IT.NRW-Berechnung



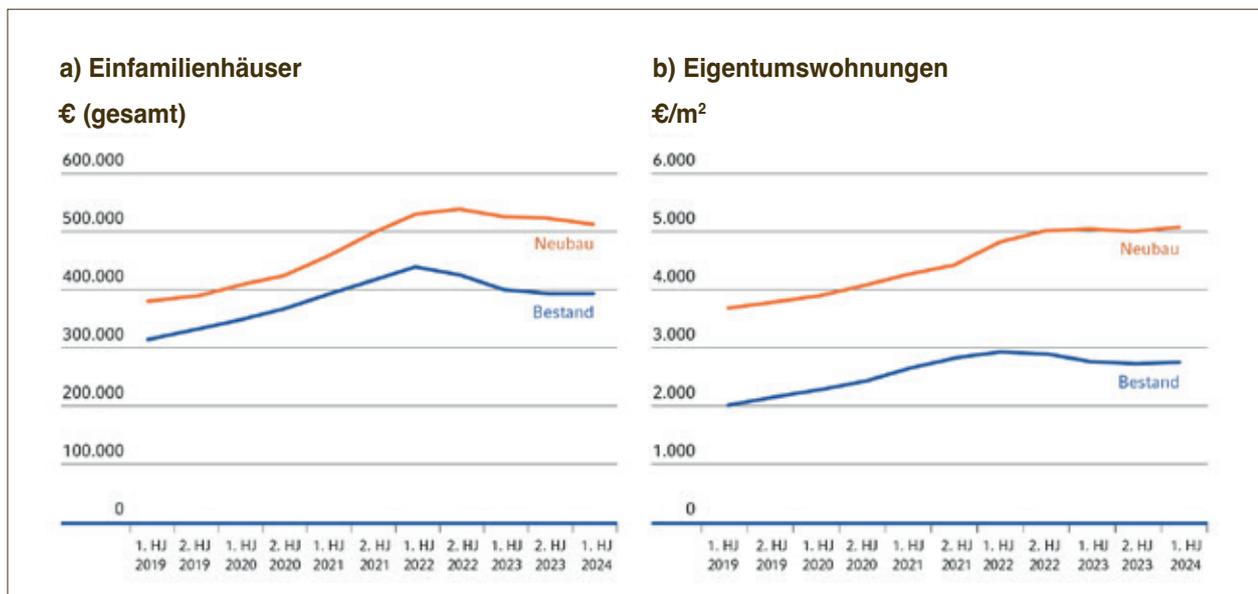
Die lokalen Unterschiede auf den NRW-Wohnungsmärkten haben sich sowohl bei den Bestands- als auch den Neubaumieten verfestigt. Im Vergleich 2023 zu 2020 betrug die Spanne der Entwicklung der mittleren Wiedervermietungsrenten 14 bis 22 %, ebenso die der Neubaumieten. Damit einhergehend waren insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten die Angebotsdauern für Mietwohnungen bei gleichzeitig sinkender Angebotszahl auch im Berichtsjahr weiterhin recht kurz. Ein Mix aus Baukostenentwicklung, (zu geringer) Anzahl von Angeboten, aber auch das recht niedrige Angebotsniveau in vielen ländlich geprägten Kreisen ist sicherlich ursächlich für die dargestellte Entwicklung mit zum Teil doch sehr deutlichen Mietsteigerungen.

Anders verlief die Entwicklung der Wohneigentumspreise. Ab etwa Mitte 2022 zeigte sich sowohl bei Einfamilienhäusern als auch Eigentumswohnungen insgesamt eine deutliche Kaufzurückhaltung mit einem signifikanten Anstieg der Angebotszahl und -dauer. In der jeweiligen Auswirkung waren auch diese Trends regional differenziert ablesbar. Insbesondere im Neubaubereich verzeichneten Regionen wie z. B. Essen, Solingen, Höxter, Lippe Negativentwicklungen im zweistelligen Prozentbereich, während andere Gebietskörperschaften wie Dortmund oder Münster ab Ende 2023 wieder Anstiege um 10 % verbuchen konnten.

Seit 2019 entwickelten sich die Angebotskaufpreise im Bestand und im Neubau – auf unterschiedlichem Niveau – relativ parallel. In den teuersten NRW-Großstädten lagen die Angebotspreise im Segment des Bestandseigentums bei rund 7.000 Euro/m<sup>2</sup>, in ländlichen Regionen und einigen Ruhrgebietsstädten dagegen nur etwa bei 1.500 Euro/m<sup>2</sup>. Im Verhältnis der Preis- zur Einkommensentwicklung drückt sich die Erschwinglichkeit der Wohneigentumspreise aus. Da 2023 die Kaufkraft im Landesdurchschnitt stärker zunahm als die Verkaufspreise, verbesserte sich in NRW bis auf wenige Ausnahmen die Erschwinglichkeit des Eigentumserwerbs. Allerdings reicht die Spanne der Preis-Einkommens-Relationen beim Erwerb von Bestandsobjekten von fünf bis zu 14 Jahreseinkommen. Der NRW-Mittelwert lag bei 7,6 Jahreseinkommen.

Insgesamt waren 2023/2024 die NRW-Wohnungsmärkte mit weiterhin hohen Herausforderungen konfrontiert. Die Stabilisierung des Zinsniveaus und die Abflachung der Baupreissteigerungen lassen auf leichte Erholungstendenzen hoffen. Trotz einer deutlich geringeren Dynamik des Bevölkerungszuwachses aufgrund niedrigeren Auslandszuzugs bleibt die Nachfrage nach preisgünstigen, bezahlbaren Wohnungen hoch. Insofern ist zur Realisierung von Projekten in diesem Segment nach wie vor die öffentliche Wohnraumförderung des Landes NRW von hoher Bedeutung.

### Entwicklung der Angebotspreise in Nordrhein-Westfalen EFH und ETW – Halbjahre seit 2019



Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW.BANK 2024; empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), IT.NRW-Berechnung



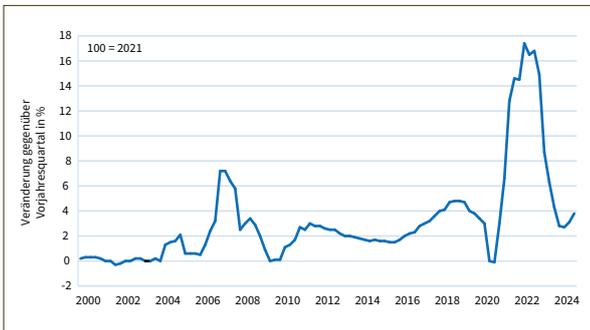
# Das PLUS an HEIMAT



## 4. WOHNUNGSMARKT PADERBORN

Die tiefgreifenden und rapiden Veränderungen des makroökonomischen Umfelds bedeuteten für die Bau- und Immobilienwirtschaft – ähnlich wie für die gesamte Gesellschaft – spätestens seit Beginn des Ukrainekriegs im Februar 2022 eine grundlegende Zäsur. Dies betraf auch den regionalen Markt. Insbesondere die hohe Kostendynamik beim Baumaterial, komplettiert durch die nochmals strengeren Neubauvorgaben bezüglich der Reduzierung des zulässigen Primärenergiebedarfs durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) Anfang 2023, belastete die Bautätigkeit und die Immobilientransaktionen in unserem Geschäftsgebiet zusätzlich.

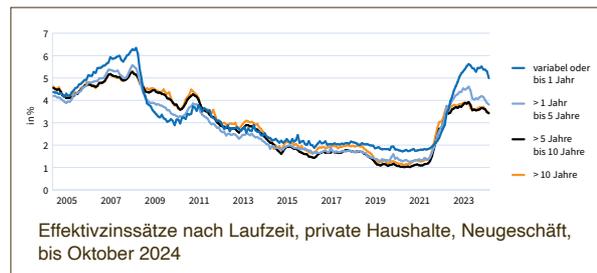
### Baupreise in Deutschland 2000–2024



Quelle: ZIA-Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2025, Seite 230

Begünstigten in den 2010er-Jahren niedrige Kreditkosten und eine hohe Liquidität Investitionen in den Immobilienmarkt, so endete 2022 die seit März 2016 praktizierte 0-Prozent-Zinspolitik der EZB. Im Zusammenhang mit der Inflationserwartung) und den Refinanzierungskosten der Banken wurde der Leitzins für Hauptfinanzierungsgeschäfte im September 2023 schrittweise bis zu 4,5 % angehoben, mit sinkender Inflation zum Jahresende 2024 allerdings dann wieder auf 3,15 %, im Januar 2025 auf 2,9 % abgesenkt.

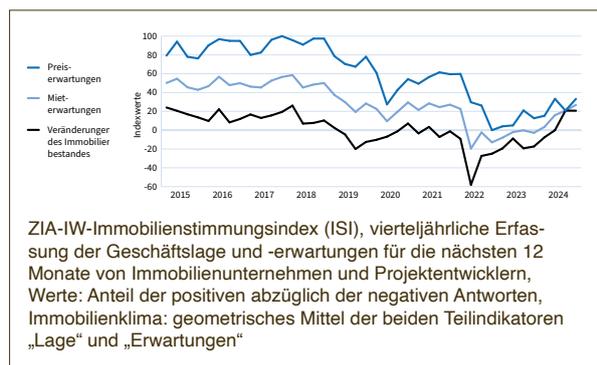
### Zinssätze für Wohnungsbaukredite 2005–2024



Quelle: ZIA-Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2025, Seite 231

Neben den insgesamt schon deutlich verschlechterten Rahmenbedingungen führte auch im Hochstift Paderborn der zusätzliche sprunghafte Zinsanstieg seit Anfang 2022 zur signifikanten Zurückhaltung bei Bau- und Kaufentscheidungen. Bundesweit und damit auch in unserer Region entwickelte sich erst im Laufe des Jahres 2024 die Immobilienfinanzierung wieder positiv.

### Geschäftslage und Erwartungen der Wohnungsunternehmen 2015–2024



Quelle: ZIA-Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2025, Seite 232



Auch in Paderborn stellt die Transformation des Immobiliensektors alle relevanten Akteure vor große Herausforderungen. Obwohl sich die Rahmenbedingungen für Investitionen und Projekte teilweise wieder verbessern, bleiben sie weiterhin schwierig. Externe Einflüsse und Unsicherheiten wie politische Entscheidungen, die wirtschaftliche Entwicklung, die globale Sicherheitslage sowie die Baupreis- und Zinsentwicklung bestimmen die regionale volatile Marktlage.

Es ist daher wichtig, politische und unternehmerische Investitionsentscheidungen auf soliden Analysen, zuverlässigen Informationsquellen und fundierten Markt- bzw. Experteneinschätzungen zu treffen. Gerade das enorme Potenzial der Brach- und Konversionsflächen in Paderborn bedarf eines sozial orientierten, nachhaltigen, ökologisch und ökonomisch sinnvollen Flächenrecyclings. Vorausschauende strategische Entscheidungen sollten unseres Erachtens das regionale Marktpanorama ganzheitlich betrachten und die Umwälzungen am heimischen Wohnungs- und Immobilienmarkt unter Berücksichtigung bedeutender Strukturdaten wie z. B. der wohnberechtigten Bevölkerung, der demografischen Entwicklung, Altersstruktur, des Arbeitsmarktes, der Bildungs-, Sport- und Kulturangebote, Innenstadtentwicklung, öffentlichen Infrastruktur solide gestalten. Ein stärkerer, engerer Schulterschluss von Privatwirtschaft, Politik und Gesellschaft auf Basis fundierter Daten und Fakten wäre sicherlich positiv im Hinblick auf die Entwicklung eines nachhaltigen Wohnimmobilienmarktes.

Die in Relation zur Stadt- und Einwohnergröße überproportionalen Flächenpotenziale bieten sicherlich viele zukünftige Chancen. Sie bergen aktuell allerdings zumindest die Gefahr, in einen gewissen „Gigantismus“ hineinzusteuern.

Die praxisnahe Expertise vieler immobilienwirtschaftlicher Akteure könnte dazu beitragen, sozial- und gesellschaftspolitische Fehlentwicklungen auf dem regionalen Wohnungsmarkt zu verhindern. Statt primär auf stark verdichteten Geschosswohnungsbau zu setzen, bedarf es genauso der Bereitstellung von Grundstücksflächen für (junge) Familien, um diesen die Chance der Eigentumbildung zu ermöglichen, sie dadurch „in Paderborn zu halten“ und so regionale Wertschöpfung zu realisieren. Ebenso ist die massive Konzentration sozialen Wohnungsbaus, insbesondere auf den kommunalen Grundstücksflächen, durchaus nicht unproblematisch und aus den Erfahrungen anderer Städte sowie der wohnungspolitischen Fehlentwicklungen vergangener Jahre zumindest kritisch zu betrachten.

Gerade mit Blick auf den innerstädtischen Immobilienmarkt ist anzumerken, dass die starke Fokussierung auf Neubau(gebiete) nicht die strukturellen Anforderungen in den Bereichen klimafreundlicher Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung vernachlässigen darf. Nachhaltige Stadtentwicklung muss auch die demografiefeste und klimafreundliche Transformation der Bestandsgebäude berücksichtigen. Um gute Wohnqualität für kommende Generationen zu sichern, den Klimawandel zu bewältigen und innerstädtischen zukunftsfähigen Wohnraum durch die Dekarbonisierung des Gebäudebestandes zu schaffen, bedarf es der Einbindung vieler Akteure, Verbände, Kommunen und politischer Entscheidungsträger. Einer solchen Gemeinsamkeit kommt unseres Erachtens eine Schlüsselrolle zu.

Auch Paderborn steht sicherlich vor großen städtebaulichen Herausforderungen. Neben der sozialen Frage der Zeit, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten bzw. zu schaffen, gilt es auch, innovative, inklusive Projekte zu realisieren und die Stadt vor den Klimaveränderungen resilienter zu machen. Die enormen Transformationsaufgaben von Energie- und Mobilitätswende, Digitalisierung, Klimawandel, Wohnen, sozialem Zusammenhalt und Gemeinwohlförderung bedürfen unseres Erachtens einer integrierten Stadtentwicklungspolitik, die viel stärker die lokal Engagierten einbindet und den gemeinsamen Austausch fördert, um mit mutigen Ideen die aktuellen Herausforderungen auch als Chance zu begreifen und kooperativ Neues zu wagen.

Dabei sollten Politik und Verwaltung gegenüber den Bürgern allerdings auch transparent und ehrlich sein: Die Erstellung energieoptimierter und demografiefester Häuser, immobilienwirtschaftliche Klimaneutralität bis 2045, die Transformation der Wärme- und Energieversorgung mit dem bereits heute schon feststellbaren (Bau-)Kostenniveau werden keinesfalls zum Nulltarif zu realisieren sein. In allen Segmenten, auch in der sozial orientierten Wohnungswirtschaft, werden sich die Menschen zwangsläufig mit steigenden Mieten konfrontiert sehen.

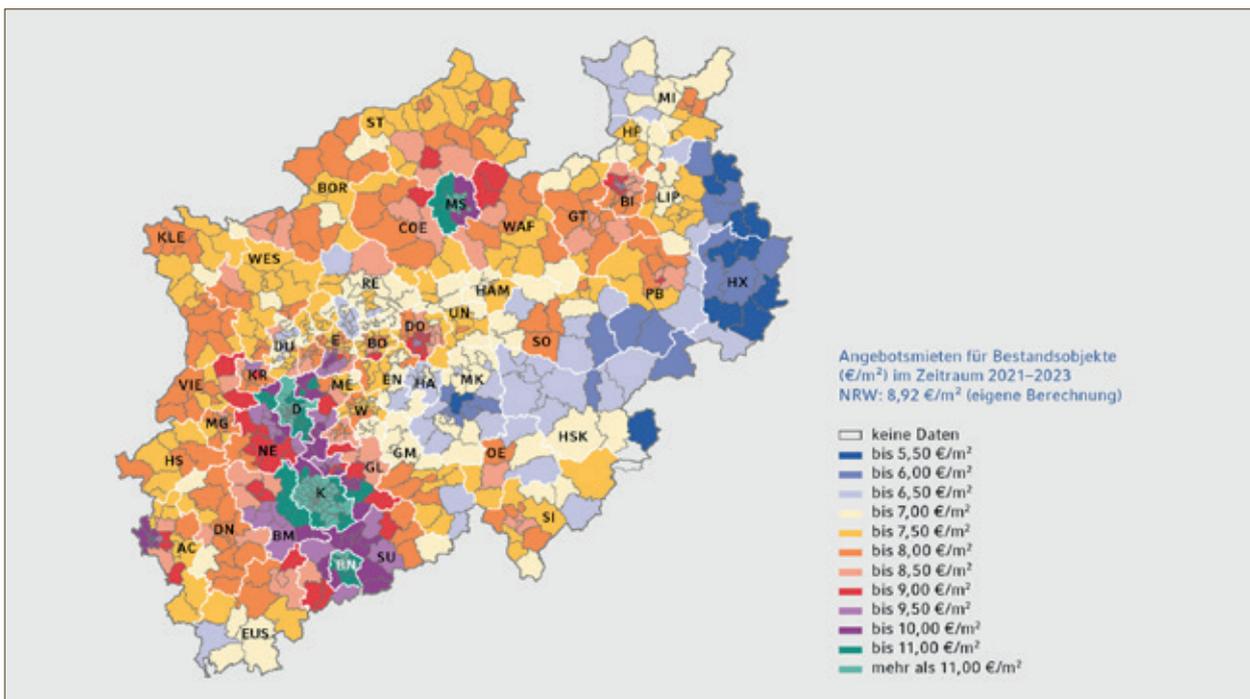
Da dies leider bittere Wahrheit und Realität sein wird, ist es sicherlich gut, dass im Vergleich zu anderen Großstädten das Mietniveau sowohl in der Stadt als auch im Kreis Paderborn bisher noch relativ moderat ist. Untersuchungen des Zensus 2022 und von „Zeit-Online“ aus dem August 2024 zeigen, dass die Mittelwerte für Bestandsmieten in Paderborn bei 6,69 Euro/m<sup>2</sup> lagen, während die durchschnittliche Angebotsmiete 8,49 Euro/m<sup>2</sup> be-

trug. Insgesamt sind die Preisunterschiede im Kreis deutlich und reichen laut der Veröffentlichung von 4,68 bzw. 5,92 Euro/m<sup>2</sup> in Büren bis 5,90 bzw. 8,75 Euro/m<sup>2</sup> für Bestands- bzw. Angebotsmieten. Neufertiggestellte Wohnungen lagen insgesamt etwa 15 % über dem Niveau der Angebotsmieten. Auch der ab dem 1. April 2025 geltende aktualisierte Mietspiegel der Stadt Paderborn dokumentiert eine sicherlich eher gemäßigte ortsübliche Mietspiegel. Bei kleinen Wohnungen bis 35 m<sup>2</sup> wird von 7,28 Euro bis 10,43 Euro (im Mittel 8,74 Euro) pro Quadratmeter ausgegangen. Je größer die Wohnung, desto geringer dieser Grundpreis. Eine Wohnung mit 66 bis 80 m<sup>2</sup> liegt bei 5,39 Euro bis 7,14 Euro; eine mit 106 bis 140 m<sup>2</sup> bei 4,57 Euro bis 6,77 Euro. Entscheidend ist zudem die Lage im Stadtgebiet. Die äußere Kernstadt bildet die Basis. Aufschläge gibt es Richtung inneren Rings (+22 Cent) und Innenstadt (+53 Cent). Abschläge in Elsen und Schloß-Neuhaus (-35 Cent); in Wewer, Sande, Sennelager und Marienloh (-39 Cent); in Benhausen, Neuenbeken und Dahl (-105 Cent). Gestiegene bzw. weiter steigende Mietpreise wirken sich insbesondere in den Kommunen aus, die durch hohe Mieterquoten geprägt sind. Dies ist beispielsweise in Paderborn und Bad Lippspringe mit einem relativ geringen Eigentümeranteil von ca. 36 bzw. 38 % der Fall. Die Grafiken aus dem Wohnungsmarktbericht NRW 2024 spiegeln i. W. die oben geschilderten Preisangaben wider.

Die Entwicklung der Mieten findet im Wohnungsmarktbarometer 2024 der Stadt keine Erwähnung. Die Befragungsergebnisse hinsichtlich anderer Parameter werden nur kurz zusammengefasst, da sie lediglich subjektive Einschätzungen von 36 Befragten wiedergeben, von denen wiederum 61 % anonym antworteten und nur insgesamt 17 Akteure, dem Bereich „Wohnungsunternehmen, -genossenschaften, Hausverwaltungen, Bauwirtschaft, Projektträger und -entwickler“ angehörten. Auch wenn die Ergebnisse häufig von Politik und Verwaltung zitiert werden, so sind sie u. E. nicht ausreichend solide fundiert und repräsentativ. Die „Schwarz-Weiß-Fragestellungen“ ermöglichen keine dezidierten, qualifizierten Beurteilungen von Entwicklungen und drücken daher nur subjektive Tendenzeinschätzungen aus.

Die Gesamtmeinung der sich Äußernden entspricht in etwa der Beurteilung der Marktlage aus dem Jahr 2022. Dies ist im Kontext der noch erläuterten Aspekte „Bevölkerung und Bautätigkeit“ objektiv zu überdenken. Nach wie vor wird die Wohnungsmarktlage im oberen Mietpreissegment als eher ausgewogen, im öffentlich geförderten und unteren Mietpreissegment als angespannt bis eher sehr angespannt beurteilt. Die zu geringe Neubautätigkeit und der Rückgang der Sozialwohnungsbestände werden als deutlich höheres Problem betrachtet als 2022. Als weitere aktuelle Probleme am

**Mittlere Wiedervermietungsmiete (netto, kalt) für Bestandsangebote**



Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW.BANK 2024; empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)



Mietwohnungsmarkt werden zu wenige Baulandflächen, steigende Nebenkosten, zu wenig große Familienwohnungen sowie zu wenig bezahlbare Wohnungen für Alleinerziehende genannt. Danach folgen die Themen zu wenig kleine Wohnungen, geringe Einkommen der Wohnungssuchenden und steigende Nettokaltmieten, z. B. durch Wärmedämmung und Wohnwertverbesserungen. Auf die Nachfrage nach dem Bedarf an Neubauwohnungen wurden ebenfalls einzelne Marktsegmente recht unterschiedlich beurteilt.

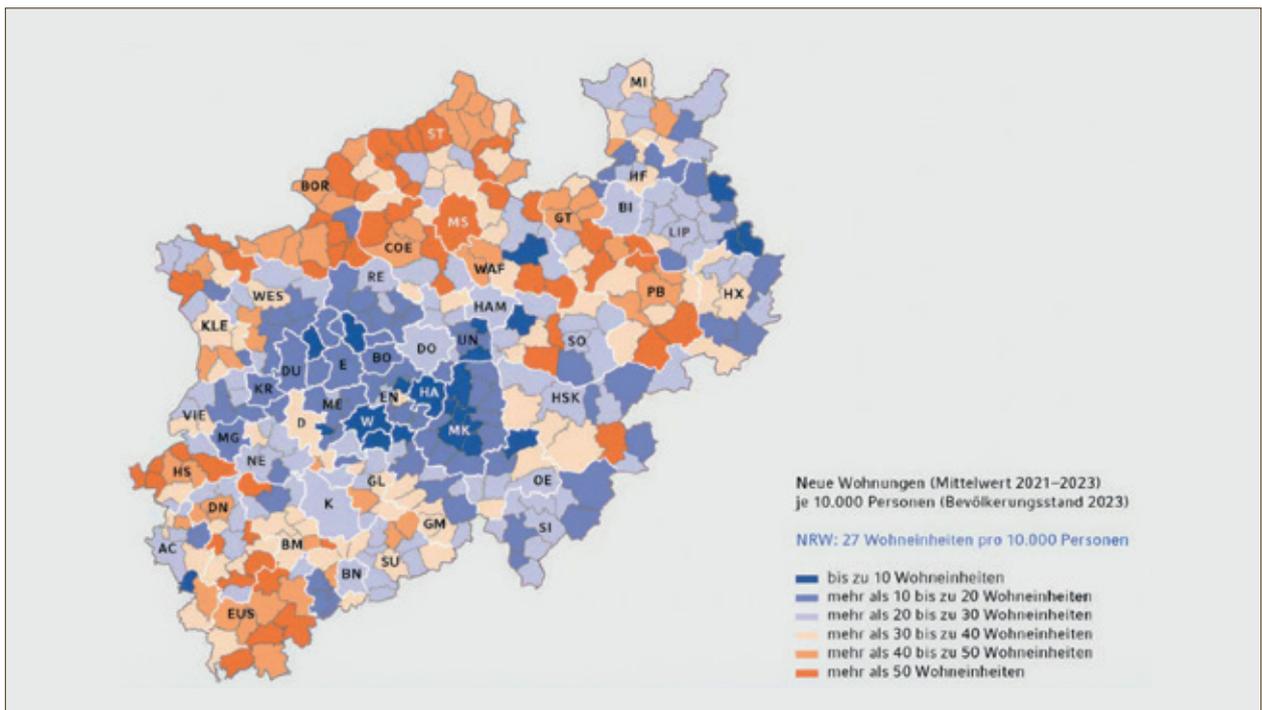
Wie bereits in den Wohnungsbarometern der Vorjahre, wird der höchste Bedarf bei familiengerechten sowie kleinen Wohnungen im öffentlich geförderten und unteren Marktsegment gesehen.

Hier wird auch Bezug auf die Liste der Wohnungssuchenden in der kommunalen Wohnungsaufsicht genommen. Diese reflektiert sicherlich tendenziell die Bedarfe der dort registrierten Personen. Allerdings wurde seitens unseres Unternehmens, aber auch anderer Marktpartner explizit darauf verwiesen, dass sie mangels Aktualität keineswegs die Realität widerspiegelt. Nachweislich finden sich in der Liste der Wohnungsaufsicht immer wieder Personen, die bereits mit Wohnraum versorgt, verzogen oder manchmal leider auch verstorben sind. Im Vordergrund der Wohnungssuche steht häufig

die Verbesserung der Wohnsituation. Die meistgenannten persönlichen Gründe sind: keine zentrale Lage des Wohnhauses, Lage der Wohnung im Objekt, nicht gefallende Grundrissgestaltung. Ein relativ hoher Anteil Wohnungssuchender meldet sich nach Zuweisung des Wohnnamtes leider gar nicht beim potenziellen zukünftigen Vermieter. Die Überschreitung der Miete, da diese oberhalb der angemessenen Miete des Sozialleistungsträgers liegt, spielt nur eine sehr untergeordnete Rolle.

Aus den vorgenannten Gründen und zur unverfälschten Sichtweise auf die Wohnungsmarktsituation halten nicht nur wir die Korrektur, Aufarbeitung und Aktualisierung der Liste der Wohnungssuchenden für dringend geboten.

### Gesamtbauintensität



Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW.BANK 2024; IT.NRW-Berechnung (Bautätigkeitsstatistik, Bevölkerungsstatistik)



Im Gegensatz zum niedrigpreisigen Marktsegment sehen Befragte hinsichtlich von Familieneigenheimen (frei stehend, Reihen-/Doppelhaus), Eigentumswohnungen und Wohnungen mittlerer Größe im mittleren Preissegment eher nur geringen Bedarf. Möglicherweise resultiert eine schwächere Nachfrage allerdings nur zum Teil aus veränderten Präferenzen und stärker aus den sehr hohen Preisen, die wiederum durch verschlechterte Finanzierungsbedingungen und die explodierten Baukosten begründet sind. Ein höherer Bedarf an Eigenheimen wird in den Ortsteilen außerhalb der Kernstadt gesehen. Die Bedarfseinschätzung für den Geschosswohnungsbau korreliert mit den Einwohnerzahlen der Kernstadt und den einzelnen Stadtteilen.

Die durchschnittliche Fluktuation der Antworten, die etwa 4,8 % des gesamten Wohnungsbestandes repräsentieren, wurde im frei finanzierten Bereich mit 7,1 %, im öffentlich geförderten Sektor mit 6,9 % angegeben. Ähnlich den Ergebnissen des Zensus 2022 liegt die kommunizierte durchschnittliche Leerstandsquote unter der üblichen Fluktuationsreserve von 3 %. Insgesamt wird von allen Akteuren das Investitionsklima insbesondere im Neubaubereich deutlich schlechter eingeschätzt als in der Befragung des Wohnungsmarktbarometers 2022.

Wird die Nachfrage stark durch die Bevölkerungsentwicklung bestimmt, so ist hinsichtlich des Angebots die Bautätigkeit bzw. -intensität von hoher Bedeutung. Wurden zuletzt landesweit im Mittel rund 27 neue Wohnungen je 10.000 Einwohner fertiggestellt, so zeigt die regionale Betrachtung für unser Geschäftsgebiet einen deutlich höheren Wert. So belief sich die Gesamtbautintensität 2021 bis 2023 im Durchschnitt auf 40 bis 50 neue Wohneinheiten pro 10.000 Personen.

Auch die Bauintensität im Geschosswohnungsbau überstieg den NRW-Wert im Kreis Paderborn mit bis zu 30 Wohneinheiten etwa um das Doppelte. Diese hohen Bauintensitäten sind bereits seit vielen Jahren erkennbar. Insbesondere aufgrund der geschilderten deutlich verschlechterten Rahmenbedingungen ist die Zahl der Baufertigstellungen in Bezug auf die Einwohnerzahl durchaus bemerkenswert. Die 2022 angegebene durchschnittliche Haushaltsgröße von 2 bis unter 2,1 Personen pro Haushalt lag im Landesdurchschnitt und weist darauf hin, dass auch zum damaligen Analysezeitpunkt keine Überbelegung der Wohnungen vorlag.

Neben dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Paderborn ist es stets interessant und informativ,

auch die Analysen von Marktpartnern zu berücksichtigen. Beachtenswerte Daten zum regionalen Immobilienmarkt liefert unter anderem der „Marktbericht thater IMMOBILIEN“. In Ergänzung der kommunalen statistischen Daten sollen aus Transparenzgründen einige Kennzahlen zitiert werden. Die folgenden Daten, Richtwerte und Preisspannen beziehen sich nicht auf Neubau-, sondern auf Bestandsimmobilien.

So wie im Mietmarkt differieren die Preisunterschiede auch im Kaufsegment stadtteil- und quartiersabhängig. Laut dem Bericht 2024/2025 steht der Immobilienmarkt weiterhin unter dem Eindruck der schwachen Konjunktur. Die Preise seien nach wie vor auf hohem Niveau, erreichten aber keine Höchstwerte mehr. Der Immobilienmarkt müsse nach den Boomjahren 2020 und 2021 zwar Preiskorrekturen erleben. Langfristig gesehen seien die Preise aber auf einem historisch hohen Niveau. Rund 90 % der Transaktionen würden durch Käufer aus Ostwestfalen-Lippe getätigt, so Matthias Thater.

Im Jahr 2023 wechselten 270 Immobilien in der Kernstadt Paderborn den Besitzer. Im selben Jahr wurden in Paderborn 182 gebrauchte Eigentumswohnungen verkauft, 2022 waren es 247 und im Jahr 2019 sogar 335. Die typische Eigentumswohnung habe drei Zimmer und 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Preise lagen im vergangenen Jahr durchschnittlich bei 2.520 Euro je Quadratmeter. Die Preisspanne reichte von 1.200 bis 4.200 Euro je Quadratmeter. Von 64 angebotenen Einfamilienhäusern seien nur 21 verkauft worden. Das Preisniveau lag durchschnittlich bei 533.000 Euro, die Preisspanne reichte von 375.000 bis 735.000 Euro.

Im Vergleich zum Vorjahr sanken die Preise um etwa 5 %, doch über einen Zeitraum von zehn Jahren zeigt sich eine deutliche Wertsteigerung von fast 60 %. Zwei Drittel der angebotenen Häuser wurden allerdings nicht veräußert – offenbar, weil die Angebotspreise zu ambitioniert waren.

Vergleichsweise begehrt waren im vergangenen Jahr Doppelhaushälften und Reiheneckhäuser. 23 von 33 angebotenen Doppelhaushälften konnten in der Stadt Paderborn erfolgreich vermarktet werden. Die Preise lagen bei durchschnittlich 387.000 Euro. Reihemittelhäuser waren ebenfalls begehrt: Es gab 24 Angebote und 16 Verkäufe, der Durchschnittspreis wird mit 313.000 Euro angegeben. Nach wie vor sei aber zu beobachten, dass Immobilien häufig zu hoch eingepreist seien. In solchen Fällen müsse man erleben, dass das Interesse gegen null tendiere.



Entsprechend dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses – Amt für Vermessung und Geoinformation – gab es im Jahr 2024 260 Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser, 65 für Mehrfamilienhäuser, 410 für Wohnungs- und Teileigentum. Die Preisentwicklung stagnierte nach den Steigerungen der vergangenen elf Jahre – allerdings auf hohem Niveau. Die Wertspanne der Bodenrichtwerte für Wohnbauland betrug etwa 180 Euro (Neuenbeken) bis 570 Euro (Elsen) in den Stadtteilen, in der Kernstadt von etwa 270 bis 820 Euro/m<sup>2</sup>. Je nach Haustyp und Baujahresstufe schwankte die Preisentwicklung bei Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern zwischen –13 bis +11 %, im Teilmarkt Neubau waren i. W. eher gleichbleibende Preise festzustellen. Laut Gutachterausschuss ergaben sich im Mehrfamilienhausbereich überwiegend Preissenkungen, wobei aufgrund stark unterschiedlicher Merkmale belastbare Aussagen unsicher seien. Die Preisspanne für Eigentumswohnungen in der Kernstadt Paderborn lag zwischen 4.100 und 5.500 Euro/m<sup>2</sup>. Im Neubaubereich sei 2023 eine Stagnation erkennbar gewesen, 2024 eine leicht steigende Tendenz. Leichte Preisrückgänge waren in den Baujahren 1995 bis 2009, stärkere Preisrückgänge in den Baujahren 1950 bis 1994, aber auch 2010 bis 2022 feststellbar.

Laut NRW.BANK und empirica-Preisdatenbank entwickelten sich vom zweiten Halbjahr 2023 zum ersten Halbjahr 2024 die mittleren Angebotspreise im Kreis Paderborn für Bestandseigentumswohnungen um bis zu 2,5 % (NRW +0,3 %), für Neubaueigentumswohnungen um bis zu –2,5 % (NRW +0,8 %). Die Angebotspreise für Bestands-einfamilienhäuser zwischen –2,5 und –5 % (NRW –0,4 %), die mittleren Angebotspreise für neu gebaute Einfamilienhäuser ebenso zwischen –2,5 und –5 % (NRW +0,8 %). Hinsichtlich der Eigenheimerschwinglichkeit liegt der Kreis Paderborn mit einer Preis-Einkommens-Relation von bis zu sieben Jahreseinkommen etwas unter dem NRW-Mittelwert von 7,6.

Die bisher nicht begonnene Bebauung des Postareals an der Balhornstraße in Paderborn mit den geplanten 240 Wohnungen könnte die aktuell schwierigen Rahmenbedingungen, vielleicht aber auch die Bedarfsentwicklung widerspiegeln. Nach Vorstellungen des Investors sollen in diesem Quartier in vier Häusern zukünftig etwa 600 Menschen leben.

Im Rahmen des Großprojektes „Zukunftsquartier“ soll auf den 54 Hektar der nicht mehr genutzten Barker-Kaserne ein neues Stadtviertel für

7.000 Bewohner und mit 4.000 Arbeitsplätzen entstehen. Gemäß dem städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) sollen gemischt genutzte Quartiere in Form von Wohn- und Gewerbeflächen mit zukunftsweisenden Mobilitäts- und Energiekonzepten entstehen. Der an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zu zahlende Kaufpreis wurde nicht veröffentlicht. Für den 24 Hektar großen ersten Teilbereich des ISEK wurden bis 2031 maßnahmenbedingte Kosten in Höhe von 27,6 Mio. Euro veranschlagt.

Rund 14,4 Mio. Euro veranschlagt die Stadt für den Rückbau von Bestandsgebäuden und die „Freimachung von Flächen“. Weitere 8,2 Mio. Euro soll es kosten, öffentliche Grün- und Freiflächen in dem ersten Teilgebiet zu schaffen. Und rund 2,8 Mio. Euro werden laut Plan für die Straßenerschließung bis 2031 fällig, was jedoch nur ein kleiner Teil der bis zum Endausbau angenommenen Gesamtkosten von 18 Mrd. Euro für die Straßen ist. Bei den 27,6 Mio. Euro aus öffentlicher Hand für Maßnahmen bis 2031 wird es jedoch nicht bleiben. So gibt es beispielsweise noch keine öffentliche Kostenschätzung für den Bau einer Kindertagesstätte und von geförderten Wohnungen.

So wie auch bei der Alanbrooke-Kaserne entschied sich die Stadt Paderborn gegen die Nutzung der „erweiterten Verbilligungsrichtlinie“, den Verkauf preisreduzierter BImA-Grundstücke mit entsprechenden Auflagen an private Investoren. Für eine Fläche, auf der innerhalb von fünf Jahren mindestens 200 öffentlich geförderte Wohnungen sowie eine Kita gebaut werden sollen, gewährte die BImA der Stadt Paderborn einen Preisnachlass von 35.000 Euro pro öffentlich geförderte Wohnung. Diese sollen u. a. auch durch die Aufstockung auf sechs Geschosse von der städtischen Wohnungsgesellschaft (WGP) in den bestehenden Mannschaftsunterkünften realisiert und um frei finanzierte Wohnungen in diesen Gebäuden ergänzt werden. Bei Fertigstellung des Zukunftsquartiers sollen die 2.900 Wohneinheiten 30 % geförderten Wohnungsbau, 30 % frei finanzierte Mietwohnungen und 40 % Eigentumswohnungen abbilden.

Zur Umsetzung der Konversion wurde die Zukunftsquartier Entwicklungsgesellschaft mbH (ZQE mbH) gegründet. Zum Aufgabenprofil gehören die Ansiedlung innovativer Unternehmen und wissenschaftlicher Einrichtungen sowie das Schnittstellenmanagement hinsichtlich der Fortführung, Weiterentwicklung und Koordination bisheriger Planungen auf der Basis des bestehenden Masterplans. Auch wenn die abermalige Konzentration

öffentlich geförderter Wohnungen durch die WGP kritisch bewertet wird, so bietet die langfristige städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Kasernengeländes viel Potenzial und Chancen.

Auch direkt in der Paderborner Innenstadt entsteht im Rahmen des Umbaus des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes neuer Wohnraum. Im Rahmen der Projektierung eines privaten Investors soll zukünftig eine Mischnutzung von Wohnen, Geschäften und Lebensmittelmarkt realisiert werden. Nach einem Teilabriss der bisherigen Gewerbeimmobilie sollen in der Westernstraße zukünftig 37 öffentlich geförderte Wohnungen mit Dachgärten entstehen. Optimal wäre aus unserer Sicht ein Wohnungsmix aus frei finanzierten und öffentlich geförderten Einheiten gewesen. Insgesamt ist das Gesamtprojekt besonders aus städtebaulichen Gesichtspunkten sicherlich als Positivbeispiel bzw. Glücksfall für Paderborn zu bewerten.

Mit Ablauf des 31. Dezember 2024 beendete die Bezirksregierung Detmold die Nutzung der ehemaligen Dempsey-Kaserne in Schloß Neuhaus als Notunterkunft zur Unterbringung von Geflüchteten.

Die Bezirksregierung hatte die Unterkunft im Frühjahr 2022 für bis zu 1.000 Geflüchtete aus der Ukraine hergerichtet. Im Laufe der Zeit lebten dort dann allerdings Menschen aus insgesamt 40 verschiedenen Ländern. Inzwischen ist jedoch die Auslastungsquote der NRW-Landesaufnahmeeinrichtungen für Asylsuchende gesunken. Im Land waren die Plätze für Notunterkünfte und in Zentralen Unterbringungseinheiten Ende 2024 zu etwa 68 % ausgelastet. Die Stadt Paderborn beherbergte insgesamt 500 Flüchtlinge, wobei durch eigene

und angemietete Immobilien die Unterbringung von 1.300 Flüchtlingen und Asylbewerbern möglich gewesen wäre. Zum Ende des Berichtsjahrs waren 39 % der verfügbaren Plätze belegt. Somit stand dem Ankauf der Dempsey-Kaserne durch die Stadt Paderborn kein Grund mehr entgegen.

Die Weiterentwicklung der städtebaulich-freiraumplanerischen Planungen wurde bereits 2021 in einem vom Rat beschlossenen städtebaulichen Rahmenplan umgesetzt. Auf dieser Basis wurde im Dezember 2021 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. SN 350 „Waldkamp“ beschlossen.

Ziel ist es, im Stadtteil Schloß Neuhaus ein neues, gemischtes Stadtquartier zu entwickeln. Im nördlichen Teil sind kleinteilige Gewerbe- und Dienstleistungsflächen vorgesehen. Im östlichen und südlichen Teil des Projektgebietes soll das Wohnen den geplanten Nutzungsschwerpunkt bilden. Mindestens 30 % der Wohnungen sollen als geförderte Wohnungen errichtet werden. Am südöstlichen Rand des Quartiers soll zudem eine Kindertagesstätte entstehen.

Die Umwandlung dieser weiteren Kasernenfläche ist unter dem Namen „Waldkamp“ geplant und sieht u. a. etwa 300 Wohneinheiten vor. Während auch hier die Mannschaftsquartiere erhalten bleiben und umgebaut werden sollen, erfolgt für die anderen Gebäude der Rückbau. Laut Stadt Paderborn ist mit den ersten Wohn- und Gewerbeansiedlungen frühestens „5 Jahre plus“ nach Übergabe des Areals durch die BlmA zu rechnen.

### **Alanbrooke-Quartier | hochverdichteter, öffentlich geförderter Wohnungsbau**



Foto: Niklas Tüns, Neue Westfälische vom 12. März 2025, Artikel „Trends auf dem Immobilienmarkt“



Auf dem Gelände der Alanbrooke-Kaserne wurde 2024 die Bebauung der WGP sowie verschiedener privater Investoren fortgesetzt. Auf die Problematik der punktuellen extensiven Erstellung der 276 öffentlich geförderten Wohnungen wurde in der Vergangenheit bereits deutlich hingewiesen. Unter gesellschafts- und sozialpolitischen, integrationsfördernden und städtebaupolitischen Gesichtspunkten wäre eine Durchmischung des Gesamtquartiers sicherlich nachhaltiger gewesen. Ergänzend zum Neubau, sollen denkmalgeschützte Teile der Kaserne zu Wohnraum für Auszubildende und Studierende umgebaut werden. Damit beabsichtigt die Wirtschaftsförderungsgesellschaft (WFG) Paderborn auf der Grundlage einer Untersuchung durch das Düsseldorfer Unternehmen Matrix, durch bezahlbaren Wohnraum die Ausbildung insgesamt attraktiv zu gestalten. Das Land NRW bezuschusst die Erstellung der 84 Apartments unter Denkmalschutzgesichtspunkten mit 11 Mio. Euro.

Auch für die innerstädtische Parkplatzfläche an der Florianstraße forciert nun der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion die weitere Planung. Für das 1,5 Hektar große Grundstück wurde der Verwaltung ein Prüfauftrag erteilt, um durch einen Ideenwettbewerb Qualität in die Gestaltung zu bringen. Neben dem Lebensbereich „Wohnen“ wurden zur Ergänzung diverse Vorstellungen wie Park- bzw. Quartiersgarage, kleinteiliges Gewerbe, Azubicampus geäußert. Aus Sicht der technischen Beigeordneten Claudia Warnecke bedürfe es zunächst einer neuen Prüfung der 2015 von Fachleuten abschlägig bewerteten City-Logistik.

Die genannten Beispiele verdeutlichen, welches enormes Entwicklungspotenzial auf dem regionalen Wohnungsmarkt in Relationen zur prognostizierten demografischen Zukunft besteht. Insbesondere aus sozialpolitischen, nachhaltigen und ökologischen Aspekten sollten allerdings die Transformation und Dekarbonisierung innerstädtischer Immobilienbestände sowie die Nutzung von Brachflächen durch Nachverdichtung nicht aus den Augen verloren werden.

## Bevölkerungsentwicklung

Vom 31.12.2017 bis zum 31.12.2024 erhöhte sich die wohnberechtigte – und damit wohnungsmarkt-relevante – Bevölkerung in Paderborn um 1.328 bzw. 0,8 % auf 159.370 Personen. Im Vergleich zum Vorjahr gab es allerdings einen Rückgang von 212 Personen. Auch die Einwohnerzahl mit Hauptwohnsitz in Paderborn sank im Jahr 2024 um

## Bevölkerungsentwicklung Paderborn

Datum	Einwohner mit Hauptwohnsitz	Einwohner mit Nebenwohnsitz	Wohnberechtigte Bevölkerung	
31.12.2017	150.702	7.340	158.042	
31.12.2019	153.334	2.286	155.620	-2.422
31.12.2020	153.231	1.819	155.050	-570
31.12.2021	154.378	1.758	156.136	1.086
31.12.2022	156.869	1.722	158.591	2.455
31.12.2023	157.968	1.614	159.582	991
31.12.2024	157.777	1.593	159.370	-212
31.01.2025	157.548	1.589	159.137	-233
<b>Δ</b>	<b>6.846</b>	<b>-5.751</b>	<b>1.095</b>	

Quelle: Stadt Paderborn, Referat Statistik

191 Personen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war mit 109 Geburten und 125 Sterbefällen leicht negativ (-16).

Im Dezember war auch die Wanderungsbilanz negativ. Trotz einer leicht überdurchschnittlichen Zahl von 647 Zuzügen lagen die 677 Fortzüge nahe am monatlichen Durchschnitt des Jahres 2024, was zu einem Wanderungsverlust von -30 Personen führte. Nachträgliche Meldungen und Korrekturen ergaben jedoch einen positiven Saldo von +36 Personen. Die Schließung der Erstaufnahmeeinrichtung in der ehemaligen Dempsey-Kaserne wurde Ende 2024 abgeschlossen, sodass dort keine Personen mehr gemeldet sind.

Die Zahl der in Paderborn gemeldeten ukrainischen Geflüchteten stieg weiterhin moderat an, sodass Ende des Jahres 2.928 Personen aus der Ukraine registriert waren. Insgesamt zogen 174 Personen neu aus der Ukraine nach Paderborn, während 172 Personen aus dieser Gruppe fortzogen. Bereits seit sieben Monaten stellen Ukrainer die größte Gruppe der ausländischen Bevölkerung in Paderborn, zuvor waren dies syrische Staatsangehörige. Aktuell leben 2.483 Syrer in der Stadt mit einer leicht abnehmenden Tendenz. Vor Beginn des Krieges in der Ukraine waren rund 260 Personen aus der Ukraine dauerhaft in Paderborn ansässig. Die Gesamtbevölkerung Paderborns setzt sich zusammen aus 79.106 männlichen (+4) und 78.658 weiblichen (-18) Personen. Hinzu kommen 1.593 Personen mit Nebenwohnsitz.



Die tendenzielle Entwicklung einer eher stagnierenden bzw. auch temporär leicht rückläufigen Bevölkerungsentwicklung zeigte sich ebenso zu Beginn des Jahres 2025. Die Stadt Paderborn teilte mit, dass sich im Februar 2025 die wohnberechtigte Bevölkerung auf 159.049 (157.478 mit Haupt-, 1.571 mit Nebenwohnsitz) belief. Die Ursache für den erneuten Rückgang sei die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung.

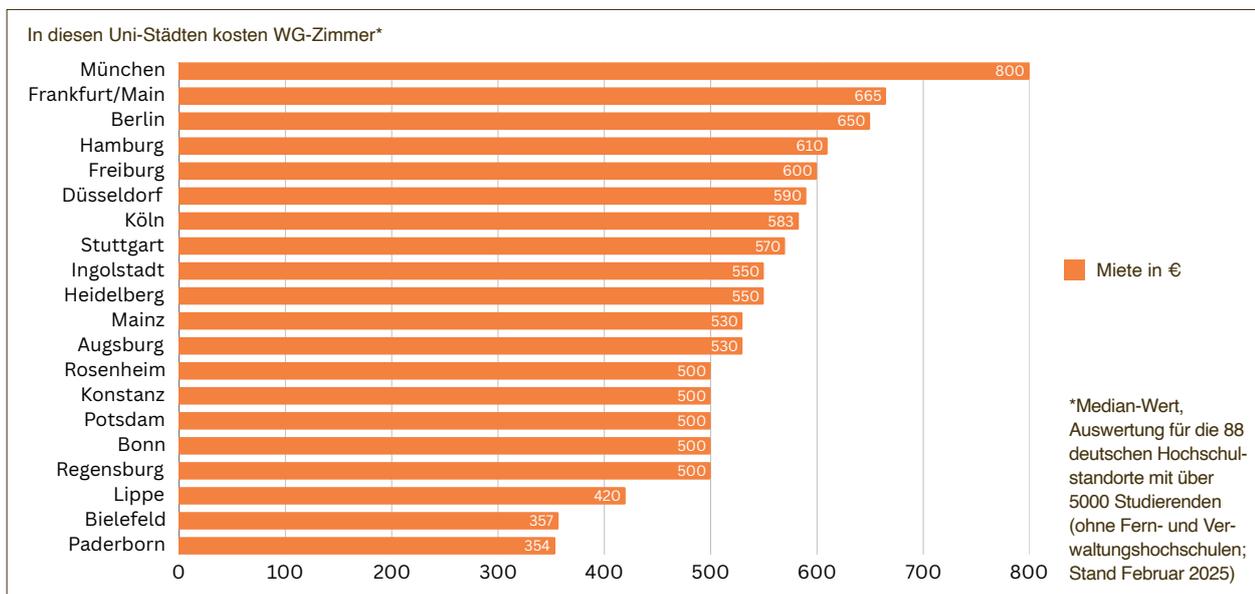
Im Kontext der wohnungsmarktrelevanten Entwicklung der Bevölkerungszahl ist auch die veränderte Perspektive hinsichtlich der Studierendenzahlen zu betrachten. Nach Angaben von IT.NRW ist die Zahl der Studierenden in NRW im vierten Jahr in Folge gesunken. NRW-Wissenschaftsministerin Ina Brandes sprach von einem „starken Rückgang der Studierendenzahlen“ und ging davon aus, „dass sich das in den nächsten Jahren fortsetzen“ werde. Ebenso nahm die Zahl der Studienanfänger im Wintersemester 2024/2025 um 1,2 % bzw. 89.900 Personen ab. Auch Paderborn sieht sich mit sinkenden Studierendenzahlen konfrontiert. Entsprechend dem bundesweiten Trend reduzierte sich die Zahl in den vergangenen Jahren um insgesamt etwa 3.000 Studierende. Neben der Fächervielfalt sieht der Universitätspräsident Matthias Bauer das Leben in Paderborn mit bezahlbarem Wohnraum als großen Pluspunkt im Wettbewerb der Universitätsstandorte. Dieses Pfund müsse auch international stärker genutzt werden. Wie stark zukünftig Realität und Prognosen von

einander abweichen, ist sicherlich nicht vorauszusagen. Die aktuellen Entwicklungen lassen jedoch auf eine eher ausgeglichenen studentischen Wohnungsnachfrage schließen.

Zumindest tendenziell scheint sich diese Einschätzung u.a. durch die aktuellste Analyse der WG-Mieten in verschiedenen Universitätsstädten in Deutschland zu bestätigen. Das Moses-Mendelssohn-Institut (MMI) hat in Kooperation mit der Vermittlungsplattform wg-gesucht.de ausgewertet, was Studierende in Deutschland für ihre Unterkunft bezahlen. Die BAföG-Wohnkostenpauschale sieht für die Finanzierung eines Zimmers 380 Euro vor. Deutschlandweit liegen die WG-Zimmer-Kosten im Mittel bei 493 Euro. Am günstigsten können Studierende in NRW in Bochum (380 Euro), Bielefeld (357 Euro) und Paderborn (354 Euro) wohnen. BAföG-Wohnpauschale reicht nur in 23 von 88 Städten aus, dazu gehören Paderborn und Bielefeld.

Projektleiter Dr. Stefan Brauckmann sagte: „Auch wenn die Wohnkosten für Studierende erneut gestiegen sind, zeigt das moderate Wachstum, dass sich der Markt beruhigt.“ Brauckmann blickt mit Hoffnung in die Zukunft: „Nach unserer Markteinschätzung dürften sich die Preise jedoch weiter stabilisieren.“

### WG-Mieten: WG-Zimmer werden immer teurer



Quelle: Moses Mendelssohn Institut: wg-gesucht.de



# Das PLUS an UNTERSTÜTZUNG

## 5. PREISGEBUNDENE WOHNUNGEN NRW

Die Analyse und Prognose des Gesamtbestandes geförderter Wohnungen basieren auf den aktuellen Zahlen und Modellrechnungen der NRW.BANK. Danach betrug der Bestand öffentlich geförderter Wohnungen zum 31.12.2023 etwa 475.000 Einheiten. Der darin enthaltene Anteil von 423.000 Mietwohnungen entsprach 8,4 % des Gesamtmietwohnungsbestandes. Damit war jede zwölfte Geschosswohnung preisgebunden, allerdings reduzierte sich der Gesamtbestand 2023 um 2,5 %. In einigen Großstädten war der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen unterdurchschnittlich, im Kreis Paderborn lag die Quote in der Spanne von 7,5 bis 10 %. Positiv ist festzustellen, dass mit 4.700 Einheiten ein Anstieg der bezugsfertigen geförderten Wohnungen um 7,5 % erfolgte.

Nach Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindung gilt für den öffentlich geförderten Wohnungsbestand eine zehnjährige Nachwirkungsfrist. Erst nach deren Ablauf tritt das endgültige Bindungsende in Kraft. 2023 befanden sich rund 167.000 bzw. 39,4 % der Wohnungen in der Nachwirkungsfrist. Im Vergleich zum Landesdurchschnitt war die Quote im Kreis Paderborn mit einer Spanne von 50 bis 60 % höher. Sowohl der Auslauf als auch der Beginn dieses Bindungszeitraums waren im Landesdurchschnitt mit -2.200 bzw. -2.900 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr rückläufig. Diese Entwicklung ist hinsichtlich des Abschmelzens der geförderten Wohnungsbestände positiv zu bewerten.

Im Vergleich zu den Jahren 2005 bis 2015 hat sich der Rückgang des geförderten Wohnungsbestandes inzwischen abgeschwächt. Die Verringerung dieser Bestände im Kreis Paderborn lag in etwa in der Höhe des 2,5-prozentigen Landesdurchschnitts. Laut Statistik belief sich der regionale sogenannte Sozialwohnungsbestand im Jahr 2023 auf 4.353 Mietwohnungen und 560 Einheiten im selbst genutzten Wohnungseigentum.

Die Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen spielt eine zentrale Rolle dabei, modernen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, der den heutigen Ansprüchen gerecht wird. Je nach Region bzw. Kommune reicht die gegenwärtige Mietpreisobergrenze von 6,50 bis 7,85 Euro. Im

Durchschnitt aller Kreise lag die preisgebundene Miete damit 3,42 Euro unter den Angebotsmieten im Geschosswohnungsbau. Gleiches galt laut empirica-Preisdatenbank in etwa auch für den Kreis Paderborn.

Insbesondere in einigen NRW-Großstädten und Wachstumsregionen stellt sich aufgrund eines deutlich geringeren Anteils preisgebundener Wohnungen eine verschärfte Marktlage dar. Insofern verwundert das Ergebnis der Einschätzung des Marktumfeldes durch Experten nicht. Für 2024 und die Folgejahre wird im oberen Marktsegment eine eher ausgewogene, im unteren Segment eine weiterhin angespannte Situation gesehen. Eine angespannte Marktentwicklung sehen die Fachleute auch hinsichtlich barrierefreier bzw. -armer Wohnungen sowie kleinerer und relativ großer Wohnungen mit bis zu 60 bzw. über 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Gemäß den jährlichen Modellrechnungen der NRW.BANK werden – gemessen am aktuellen Gesamtbestand – bis 2030 etwa 39 %, bis 2035 etwa 49 % aus der Bindung fallen. In Kenntnis dessen und um einem weiteren zukünftigen Bestandsrückgang entgegenzuwirken, wurde für die Wohnraumförderung NRW dankenswerterweise für die Jahre 2023 bis 2027 ein Etat von 10,5 Mio. Euro zur Verfügung gestellt.

Die Modellrechnungen berücksichtigen allerdings keine zukünftigen Bewilligungen aufgrund der Prognoseunsicherheit und gehen daher nur vom Status quo aus. Grenzen der Berechnungen ergeben sich auch durch die nicht abschätzbaren außerplanmäßigen Darlehenstilgungen. Diese wirkten sich in der Vergangenheit signifikant auf die Bindungsrückgänge aus. Ohne neu geförderten Wohnungsbau würde auf Basis der heutigen Sozialwohnungsbestände voraussichtlich in 133 NRW-Kommunen ein Rückgang von über 60 % zu verzeichnen sein.

Ein Wegfall von Mietpreis- und Belegungsbindungen in dieser Größenordnung würde in den betroffenen Gebietskörperschaften entsprechende Mietpreiserhöhungen nach sich ziehen. Ohne die in den Modellrechnungen vernachlässigten Kompensationseffekte durch Neuförderungen könnte sich



in der Zeit von 2023 bis 2035 im Kreis Paderborn der preisgebundene Mietwohnungsbestand um 40 bis 60 % verringern.

Hinsichtlich Nachfrage und Fluktuationsanalyse interpretiert die NRW.BANK die jährlich erteilten Wohnberechtigungsscheine als Zahl der Wohnungssuchenden. Da dieses Messkriterium sehr eingeschränkt ist und zudem die Listen der Wohnungssuchenden in vielen Kommunen nicht regelmäßig aktualisiert werden, sind die folgenden Aussagen nicht unbedingt der Realität entsprechend, sondern drücken eher deren tendenzielle Entwicklung aus.

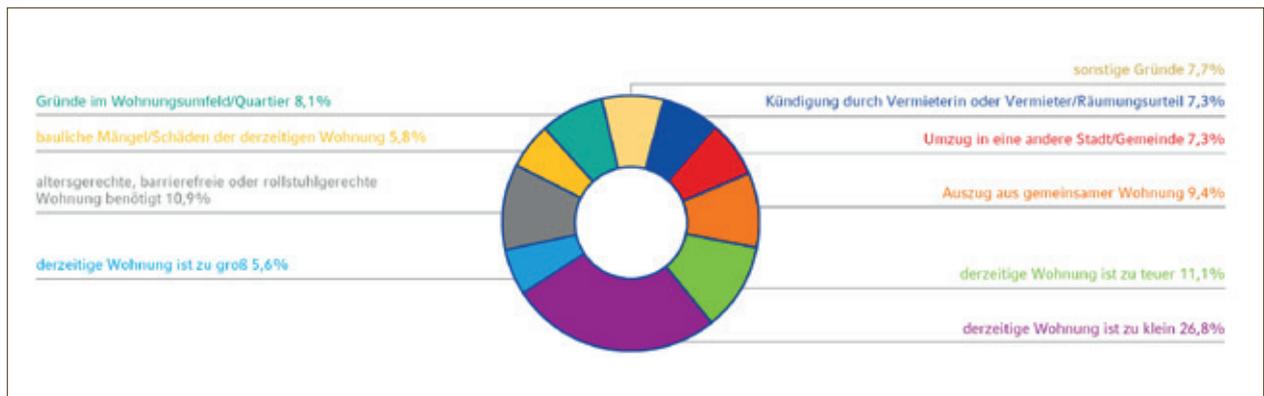
Gemäß vorgenanntem Indikator waren 2023 etwa 97.200 Haushalte bzw. ca. 199.000 Personen in NRW wohnungssuchend. Im Landesdurchschnitt betrug der Anteil wohnungssuchender Haushalte an allen Haushalten 2023 etwa 1,1 %, im Kreis Paderborn rund 1,5 %. Wichtig in diesem Zusammenhang ist es, zwischen Wohnungssuchenden und suchenden Wohnungslosen zu unterscheiden. Ein nicht unerheblicher Teil der Nachfrager im preisgünstigen Segment ist mit Wohnraum versorgt und hat verschiedene Gründe bezüglich des angestrebten Wohnungswechsels.

Auch die Quote der Haushalte mit vier und mehr Personen ist im Vergleich zur Gesamtzahl laut Zensus 2022 überdurchschnittlich hoch. Dementsprechend sind auch in unserem Geschäftsgebiet die kleinsten und größten Haushalte häufiger wohnungssuchend als die übrigen Haushaltsgrößenstrukturen.

Insgesamt wurden im Jahr 2023 knapp 199.000 Wohnberechtigungsscheine und damit rund 3.900 mehr als 2022 erteilt. Im Kreis Paderborn erhielten im vergangenen Jahr knapp 1.200 Haushalte einen Wohnberechtigungsschein, über 37 % davon Alleinstehende. Die Leerstandsquote preisgebundener Mietwohnungen betrug im Landesdurchschnitt etwa 0,3 %, im Kreis Paderborn 0,6 %.

NRW hatte im Jahr 2023 einen Anteil von etwa 40 % am Gesamtbestand der bundesweit gut 1 Mio. Sozialwohnungen. Um dem weiteren Rückgang der preisgebundenen Mietwohnungsbestände entgegenzuwirken, investierte die Landesregierung 2024 insgesamt die bisherige Bestmarke von 2,3 Mrd. Euro in die öffentliche Wohnraumförderung. Davon wurden 1,6 Mrd. Euro für den Neubau von 6.700 Wohneinheiten bewilligt. Der übrige Teil der Fördermittel wurde u. a. für den Ankauf von Belegungsrechten und Bindungsverlängerungen bei Sozialwohnungen verwendet.

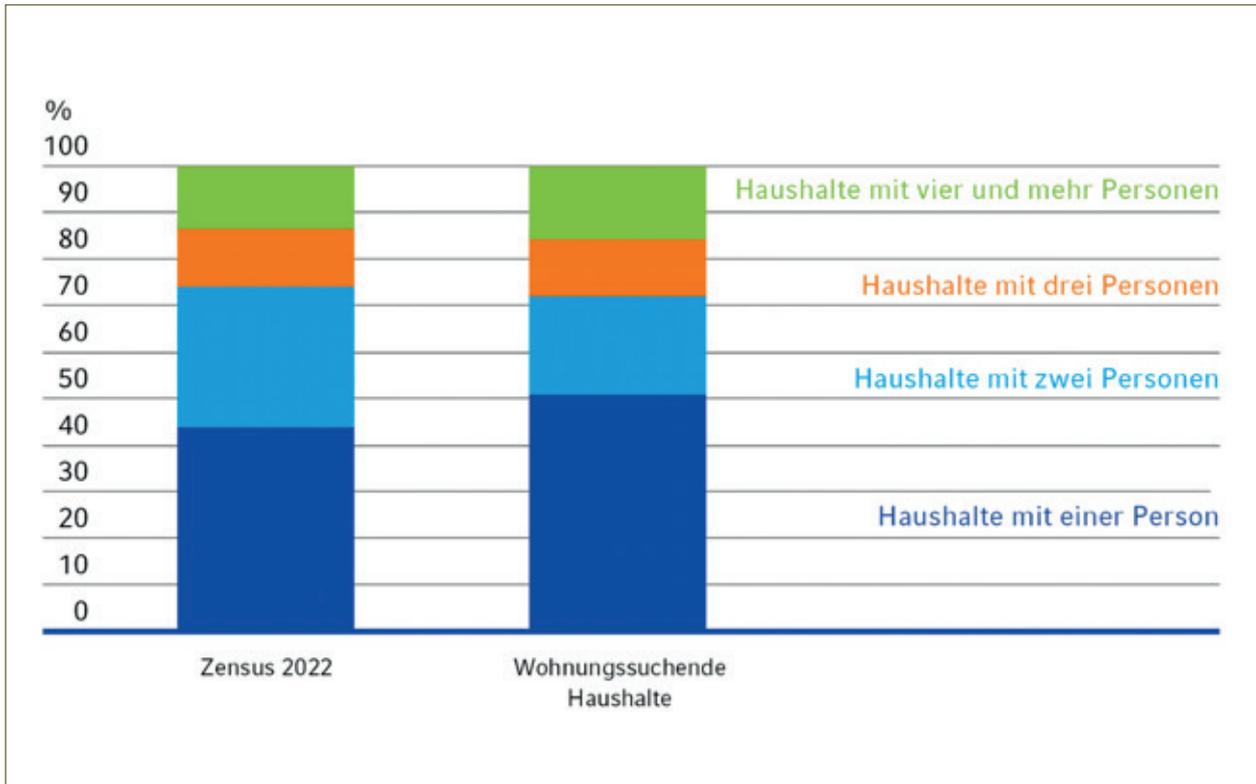
**Gründe für den Wohnungswechsel 2023**



Quelle: NRW.BANK 2024, Preisgebundener Wohnungsbestand 2023; Wohnraumförderung



### Haushaltsgrößenstruktur in Nordrhein-Westfalen



Quelle: NRW.BANK 2024, Preisgebundener Wohnungsbestand 2023; Wohnraumförderung; Zensus 2022 / Statistisches Bundesamt

Häufigster Grund scheint kumuliert die Größe der Wohnung mit 41,8 % zu sein, davon 26,8 %, da Wohnraum als zu klein betrachtet wird. 11,1 % der Nachfrager begründen den gewünschten Wohnungswechsel mit dem zu hohen Mietpreis. 10,9 % gaben das Erfordernis einer barrierefreien bzw. -armen Wohnung als Grund ihrer Wohnungssuche an. Insgesamt verblieb auch 2023 die Fluktuationsquote im preisgebundenen Segment mit 7,4 % auf niedrigem Niveau.

In Anbetracht der gegenwärtigen erheblichen Unsicherheiten in der Bau- und Wohnungswirtschaft definiert NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach dieses Ergebnis sicherlich zu Recht als Erfolg. Förderdarlehen und -zuschüsse werden allerdings die enormen Probleme des (sozialen) Wohnungsbaus nicht lösen können. Über NRW hinaus ist insbesondere auch die Bundespolitik gefordert, Bauordnungen zu entbürokratisieren und zu entrümpeln sowie durch klar definierte, effizient wirkende Förderprogramme und langfristige Verlässlichkeit wieder Vertrauen zu schaffen.



**Das  
PLUS an  
KINDER-  
FREUNDLICHKEIT**

## 6. BAUWENDE DURCH PARADIGMENWECHSEL

Im Oktober und November wurde zur Thematik Energieeffizienz, Klimapfad und -politik zunächst ein Positionspapier des Bundesverbandes der Deutschen Industrie (BDI), anschließend ein Manifest für einen Kurswechsel in der immobilienwirtschaftlichen Klimapolitik durch die „Initiative Praxispfad CO<sub>2</sub>-Reduktion im Gebäudesektor“ veröffentlicht.

Der BDI stellte im Ergebnis seiner Analysen einen drastischen Rückgang der Neubau- und Modernisierungsinvestitionen aufgrund gesunkener Förderung bei gleichzeitigen Zinssteigerungen und Kostenexplosionen fest. Insbesondere eine deutliche Sanierungsverschärfung wurde gefordert. Die Bandbreite der geforderten Maßnahmen reichte von einer Verpflichtung zur Erstellung von individuellen Sanierungsplänen für jedes Gebäude zum Ende des Jahres 2029 bis zu restriktiven Sanierungspflichten. Erforderlich seien eine 70-prozentige Steigerung der derzeitigen Sanierungsrate, politische Impulse in Form dreistelliger Milliardeninvestitionen sowie der Einsatz 400.000 bis 700.000 zusätzlicher Fachkräfte. Für die Mobilisierung konjunktureller Aspekte auf dem Weg zur Klimaneutralität wurden zur Steigerung der Energieeffizienz allein für die energetische Gebäudesanierung, Subventionen in Höhe von etwa 19 Mrd. Euro p. a. gefordert.

Diesem Positionspapier widersprach der GdW unmittelbar vehement. Die Dimension der geforderten Sanierungsrate sei nicht realisierbar und zudem ineffizient. Die anfallenden Kosten im hohen Milliardenbereich wären „Gift für den sozialen Frieden in Deutschland“, da neben einem klimagerechten Wohnungsbestand auch dringend die Investitionsfähigkeit der Immobilienwirtschaft für notwendigen Neubau gesichert werden müsse. Die geforderten Subventionen seien angesichts der Haushaltslage und Wirtschaftsprognosen völlig unrealistisch.

Abgesehen davon sei das „klima- und sozialpolitisch blinde Hochschrauben“ der Gebäudeeffizienz der unintelligenteste, weil teuerste Weg in Richtung Klimaziele. Die Forderung, der Staat könne nun einmal die von der Immobilienwirtschaft (und anschließend von den Mietern) nicht leistbaren

Kosten übernehmen, sei realitätsfern. Die Energieeinsparung, die durch den einseitigen Fokus auf die Energieeffizienzsteigerung möglich sei, stehe in keinem Verhältnis zum Aufwand. Abgesehen davon sei der „Gebäudeeffizienz-Fetisch“ sogar schlecht für das Klima, da das notwendige Baumaterial unter CO<sub>2</sub>-Ausstoß produziert, transportiert und verbaut werden müsse.

Eine kluge Kombination aus realistischer Effizienzsteigerung mit einer stark forcierten Konzentration auf den Ausbau von digitaler Vermeidungstechnik zur Nutzerunterstützung sowie vernetzter Anlagentoptimierungen zur Wärmesteuerung sei der effizientere und günstigere Weg, sich den Klimazielen zu nähern, ohne Investoren und Mieter finanziell völlig zu überlasten. Diese Meinung wird unterlegt durch Analysen und Empfehlungen der Wissenschaftler der „Initiative Praxispfad CO<sub>2</sub>-Reduktion im Gebäudesektor“.

Die Professoren aus den Fachbereichen Architektur und Ingenieurwesen plädieren dringend für eine Abkehr vom bisherigen Effizienzpfad und fordern stattdessen einen sogenannten „Praxispfad Emissionsreduktionen“. Der GdW unterstützt die Initiative und ist ihr im November 2024 beigetreten. Übereinstimmend plädieren sie für einen konsequenten Paradigmenwechsel, der sich auf die Reduzierung von Treibhausgasemissionen konzentriert, finanzierbar ist, die Erreichung der Klimaschutzziele ermöglicht und gleichzeitig die Bezahlbarkeit des Wohnens sichert.

Trotz immer stärkerer Regulierungen hinsichtlich der Anforderungen an die Gebäudeeffizienz dümpelt die Sanierungsquote bei lediglich 0,7 % vor sich hin. Gleichzeitig treibt die einseitige politische, aber auch gesellschaftliche Fokussierung auf Energieeinsparung an Einzelgebäuden die Neubaukosten immer weiter in die Höhe. Insgesamt sind die daraus resultierenden Investitionen nicht mehr leistbar und wirtschaftlich nicht tragbar. Neben dem hohen sozialen Sprengstoff seien die bisherigen baulichen Maßnahmen zudem völlig ineffizient.

In dem Manifest der Professoren werden diesbezüglich Analysen und Lösungsvorschläge erläutert:

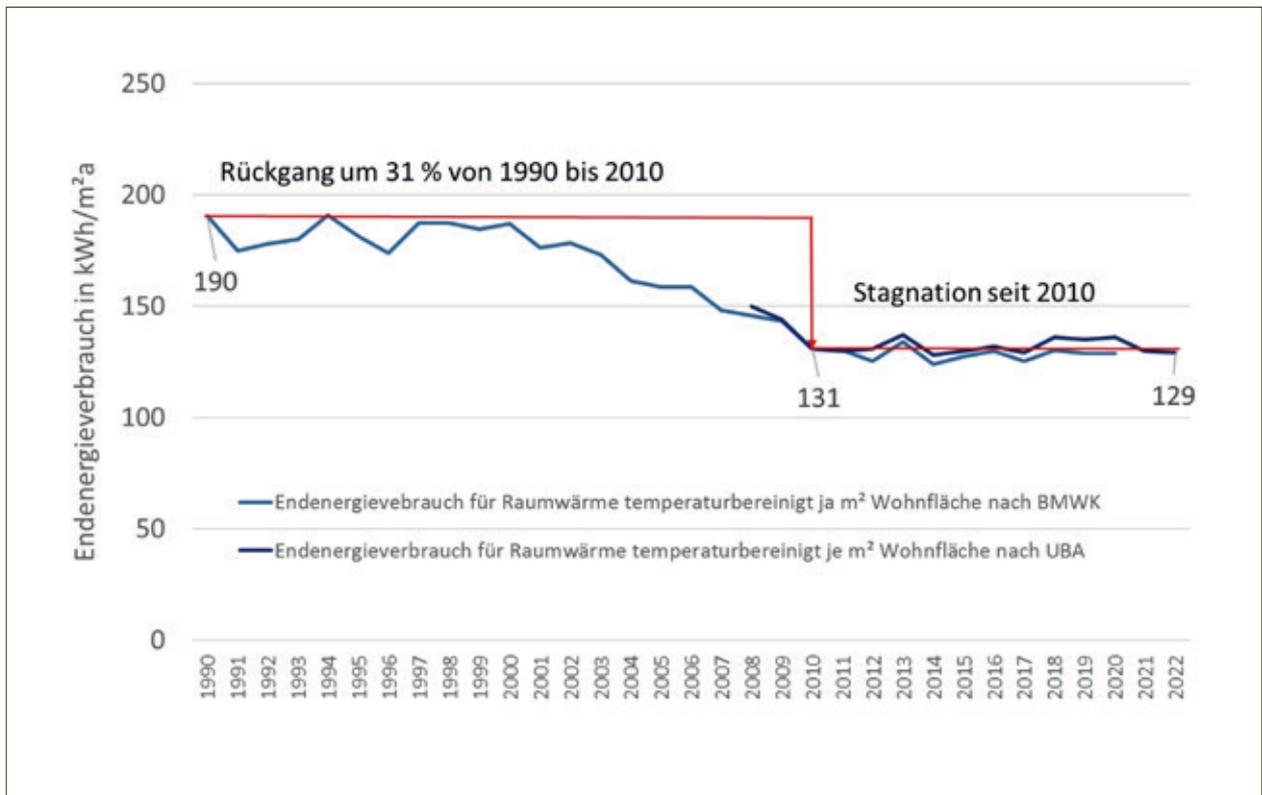


Von 2010 bis 2022 wurden etwa 545 Mrd. Euro für Gebäude in energetische Sanierungsmaßnahmen investiert. Trotz explodierender Bau- und Sanierungskosten, dadurch steigender Mieten bei gleichzeitiger Verwendung von nicht ökologischen, nicht emissionsarmen Baustoffen stagniert seit 2010 der Endenergieverbrauch für Heizwärme, temperaturbereinigt pro Quadratmeter Wohnfläche.

Der Verbleib auf dem bisherigen Pfad der Gebäudeeffizienz in Kombination mit erneuerbaren Energien würde zur Erreichung der Klimaziele bis 2045 kumuliert 5 Bio. Euro Investitionssumme erfordern.

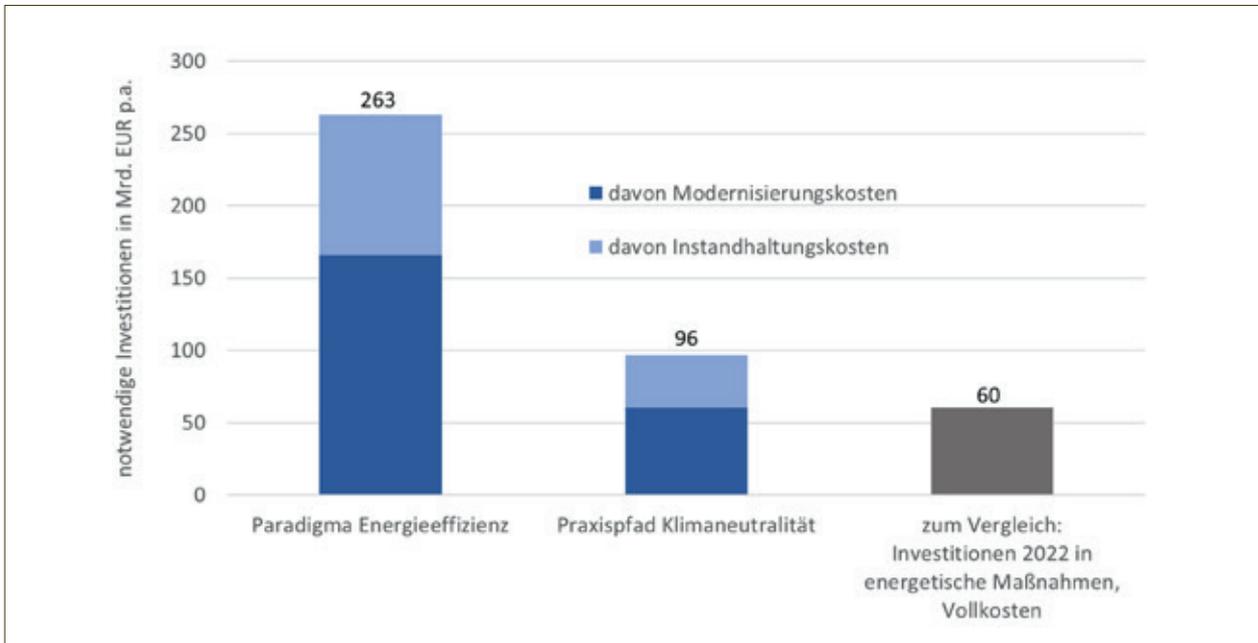
Die vorgeschlagenen Steigerungen der Sanierungsrate und -tiefe bedürften im reinen Effizienzscenario etwa 263 Mrd. Euro Klimaschutzinvestitionen p. a. In Anbetracht der im Jahr 2022 in energetische Gebäudesanierung investierten 60 Mrd. Euro eine eher unrealistische Vorstellung bzw. Forderung. Würde man sich weiterhin auf die Einsparung fossiler Energie vorrangig durch Wärmedämmung und Wärmerückgewinnung aus Abluft konzentrieren, so würde gemäß den Wissenschaftlern die Einsparung einer Tonne CO<sub>2</sub> etwa 2,7-mal so teuer wie nötig.

### Endenergieverbrauch für Heizwärme temperaturbereinigt pro m<sup>2</sup> Wohnfläche



Quelle: Initiative Praxispfad CO<sub>2</sub>-Reduktion im Gebäudesektor

### Jährlich notwendige Investitionen für die Klimaziele bei Wohngebäuden zur Erreichung von Klimaneutralität im Betrieb bis 2045



Quelle: Initiative Praxispfad CO<sub>2</sub>-Reduktion im Gebäudesektor

Dies überfordere die Gesellschaft, insbesondere im Hinblick auf die Haushaltslage von Bund, Ländern und Kommunen, völlig hinsichtlich der Bezahlbarkeit des Wohnens. Zudem ist durch die Zahl politischer Strategiepläne und Regulierungen ein Förderdschungel entstanden, der kaum noch zu überschauen ist. KfW-Instrumentarium, GEG und Berechnungssoftware zugrunde liegender Normen haben laut Initiative Praxispfad ein alptrahmaftes bürokratisches System geschaffen, welches einem Gewicht von circa 8 Kilo Papier entspricht. Alles richte sich kostentreibend auf verschiedenste Zielgrößen, wie fossile Primärenergie, Dämmung, den Anteil erneuerbarer Energien und Endenergie. Das eigentliche Klimaziel, die Minderung der Treibhausgasemissionen, werde jedoch nur indirekt über den CO<sub>2</sub>-Preis tangiert.

Da der Weg zur Klimaneutralität Förderung notwendig mache, solle nun endlich der Weg mit der höchsten CO<sub>2</sub>-Minderung und den geringsten Förderkosten eingeschlagen werden. Durch den im Folgenden geschilderten Paradigmenwechsel sei es durch den Praxispfad CO<sub>2</sub>-Reduktion möglich, die im Vergleich zum heutigen Szenario erforderlichen Fördermittel von jährlich 50 auf 18 Mrd. Euro, die nötigen kumulierten Investitionskosten von rund 5,2 auf 1,9 Bio. Euro bis zum Jahr 2045 zu senken.

Klimaschutz müsse sowohl für Investoren ökonomisch funktionieren als auch für die Mieter die soziale Frage berücksichtigen, da er sonst definitiv umgesetzt werden könne. Bisher wurde der Allgemeinheit kommuniziert, dass mit dem Ziel der warmmietenneutralen Sanierung die Investitionskosten der Effizienzmaßnahmen durch die dadurch eingesparte Energie ausgeglichen würden. Korrekterweise wurde bis auf extremst wenige Ausnahmen die durch die Investitionen bedingte höhere Kaltmiete durch verminderte Heizkosten keineswegs ausgeglichen. Studien belegen, dass die Wohnkosten in nahezu jedem Fall für die Erreichung der Klimaneutralität steigen: Nach einem Bauforschungsbericht 2024 aus Schleswig-Holstein erhöhen sich durch energetische Sanierungsmaßnahmen auf dem Effizienzstandard EH55 für ein Mehrfamilienhaus die Kosten brutto warm um 132 bis 166 Euro pro Monat bzw. für ein Einfamilienhaus um monatlich 439 bis 562 Euro. Dies bestätigt auch eine Analyse des GdW-Bestandes. Danach beträgt die Bruttowarmmieterhöhung im Mehrfamilienhaus-Segment bei moderater Effizienzverbesserung durchschnittlich 0,99 Euro/m<sup>2</sup>/mtl., bei einer Verbesserung auf den EH55-Standard durchschnittlich 2,20 Euro/m<sup>2</sup>/mtl.

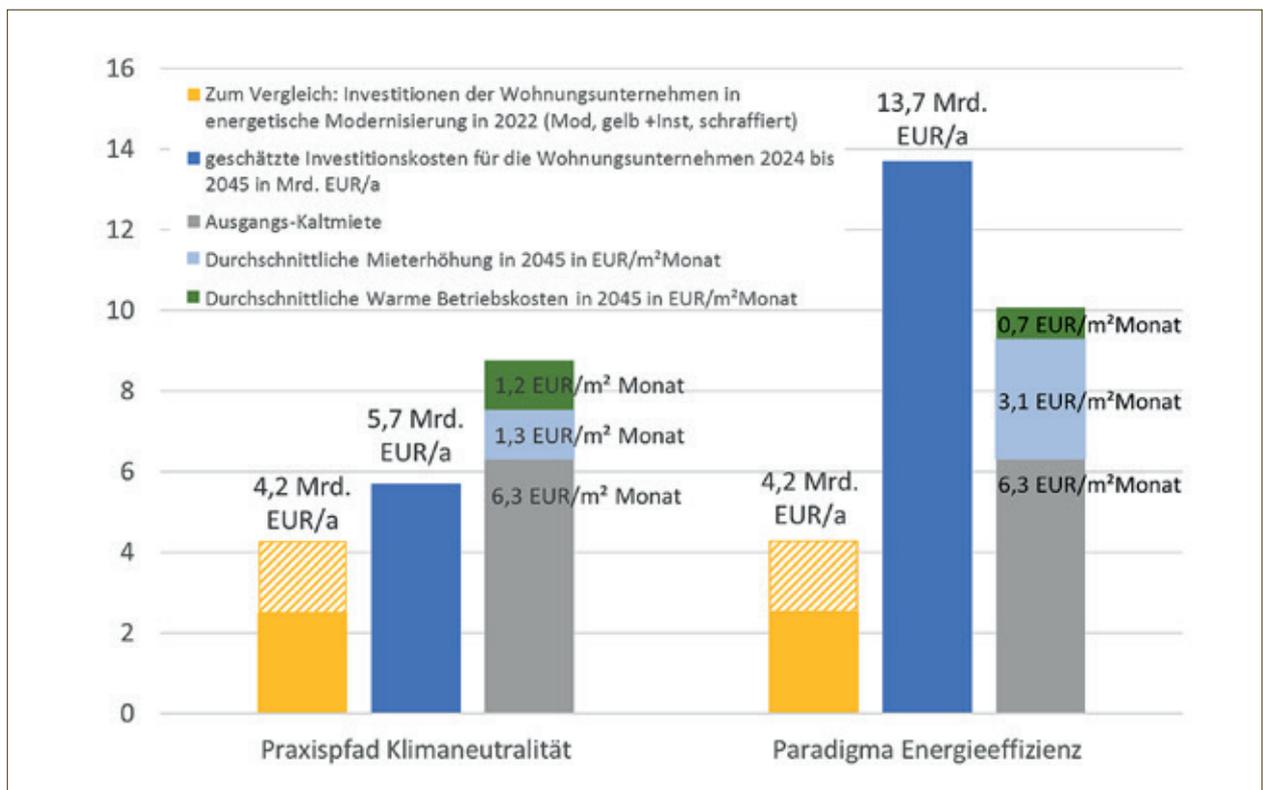


In Anbetracht der dargestellten Analyseergebnisse fordern die Wissenschaftler – ohne die grundsätzliche Richtigkeit von Energieeinsparungen zu bestreiten –, sich von der Maximierung von Energieeffizienzstandards zu lösen und stattdessen die Regulierung sowie Förderung konsequent und unmittelbar auf die Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen auszurichten. Diese müsse sofort maßnahmen- und technologieoffen geschehen. Zukünftig sollten Sanierungstiefen gewählt werden, wie diese für eine effiziente Auslegung der Energieversorgung mit Niedertemperatursystemen im Zusammenhang mit Wärmepumpen erforderlich seien. Höhere Sanierungsstufen sollten nur gewählt werden, wenn fossile Energieträger nicht zu substituieren seien. Insbesondere von einer zu frühen Sanierung i. W. intakter Bauteile aufgrund der im Zuge der Sanierung anfallenden grauen Emissionen und der Begrenzung der zeitlichen, materiellen und monetären Begrenztheit sei abzusehen. In der Quintessenz fordern die Wissenschaftler aus ökologischen, ökonomischen und sozialpolitischen Gründen den drastischen Wechsel vom Paradigma-Pfad Energieeffizienz zum Praxispfad Klimaneutralität.

Konkret definiert die „Initiative Praxispfad CO<sub>2</sub>-Reduktion im Gebäudesektor“ für das klimapolitische Handeln fünf Kernpunkte:

1. Emissionsfreie Wärmeversorgung: Ersatz fossiler Energieträger durch emissionsarme Wärmepumpentechnologien und die Nutzung industrieller Abwärme. Präferiert werden der Ausbau erneuerbarer Energien auf Quartiersebene sowie die gebäudeübergreifende bilanzierbare Nutzung von Solarenergie.
2. Vermeidung überzogener, sehr kostspieliger Sanierungstiefen und Orientierung der Sanierungen an der Lebensdauer von Gebäudebauteilen.
3. Klimaschonende Versorgung durch effiziente Nutzung moderner Wärmepumpen: Zwar wird auch die Sanierung der Gebäudehülle weiterhin grundsätzlich als sinnvoll bewertet, das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis attestieren die Wissenschaftler jedoch dem Wärmepumpeneinsatz bei eher moderater Sanierung. Heute verfügbare Luft-Wasser-Wärmepumpen könnten inzwischen auch für teils bzw. moderat sanierte Gebäude (ab EnEV

**Vergleich der Kosten des Praxispfades CO<sub>2</sub>-Reduktion für den GdW-Bestand und des Paradigma-Pfades Energieeffizienz zur Erreichung der Klimaneutralität**



Quelle: Initiative Praxispfad CO<sub>2</sub>-Reduktion im Gebäudesektor



2002) eine ausreichende regenerative Versorgung gewährleisten bei gleichzeitiger Reduktion der Treibhausgasemissionen sowie des Primärenergiebedarfes.

**4. Einführung eines Emissionsminderungspfads:** Es müsse ein verbindlicher Emissionsminderungspfad bis 2045 festgelegt werden, der den unübersichtlichen Regulierungsdschungel ersetzen solle und konsequent durch eine unabhängige Energieagentur zu überwachen sei.

**5. Förderung von Bestandserhalt und Kreislaufwirtschaft:** Durch stärkeren Erhalt von Bestandsgebäuden soll Abfall reduziert und die Nutzung grauer Energie maximiert werden. Für Neubauten sollten strengere Emissionsgrenzen definiert werden.

Der Kritik der Deutschen Unternehmensinitiative Energieeffizienz und der Lobby der Dämmwirtschaft wird durch den Hinweis begegnet, dass mit dem Fokus auf den CO<sub>2</sub>-Ausstoß die Notwendigkeit von Gebäudedämmung ja nicht grundsätzlich bestritten wird, diese jedoch in Verbindung zur Anlagentechnik mit deutlich mehr Augenmaß zu betreiben sei.

Zusammenfassend soll mit deutlich weniger bürokratischen Vorschriften bzw. Hürden beim Bau und Betrieb von Gebäuden sowie im Rahmen von Quartiersansätzen der Fokus von der Energieeffizienz hin zu Emissionsminderungsmaßnahmen verschoben werden. Graue Emissionen sollten weitestgehend durch Einschränkung des Sanierungszeitpunktes und der -tiefe reduziert werden bei gleichzeitiger Ausschöpfung von Synergieeffekten bei der Wärmeversorgung. Laut der Initiative widerspricht die bisherige Konzentration auf die Effizienz der Gebäudehülle in Form von Dämmsystemen dem Gedanken der Kreislaufwirtschaft und verursacht ein hohes Abfallaufkommen. Zukünftig sollte ein verbindlicher Emissionsreduktionspfad alle Einzelregulierungen ersetzen. Förderungen sollten an verbindliche CO<sub>2</sub>-Reduktionen gebunden sein, moderne Heizungstechnik und -steuerung, überproportionierte Sanierung. Einnahmen aus dem Emissionshandel seien vollständig an die Bürger zurückzuerstatten. Zukünftige Baugenehmigungen sollten nur noch an dem Ausstoß von Treibhausgasen pro Quadratmeter Nutzfläche ausgerichtet werden. Einem vorgegebenen Absenkungspfad folgend, soll dann 2045 ein Maximalwert von null, also Klimaneutralität, erreicht werden.

Die Wissenschaftler der Initiative richten ihr Manifest an die politischen Entscheidungsträger und Akteure im Energiebereich. Die vorgeschlagene zukunftsweisende Neuausrichtung der Gebäude- und Klimapolitik sei ökologisch sinnvoll umsetzbar sowie am ehesten bezahlbar und damit sozialverträglich.



**Das  
PLUS an  
ENERGIE**

## 7. INITIATIVE WOHNEN.2050

Auch die Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) plädiert dafür, dass der Weg zur Klimaneutralität durch die Förderung erneuerbarer Energien und quartiersübergreifender Lösungen bezahlbar gestaltet werden muss. Bereits bei der aktuellen Sanierungsquote von lediglich etwa 0,72 % kollidiert der Grundauftrag der sozial orientierten Wohnungswirtschaft häufig mit den hohen Klimaschutzanforderungen. Ähnlich der Initiative Klimapfad werden Energieeinsparungen durch Wärmepumpeinsatz, Anlagenoptimierung, -fernüberwachung und -steuerung präferiert. Dies sei gegenüber der bisherigen Effizienzsteigerung durch Gebäudedämmung auch der volkswirtschaftlich günstigere Weg. Als zweite Hauptlösung für die Klimaneutralität wird der Anschluss an grüne Fernwärme gemäß kommunaler Wärmeplanung gesehen. Diesbezüglich wird allerdings auf die nahezu explodierenden Kosten für den Netzausbau verwiesen, die allein bis 2035 auf etwa 575 Mrd. Euro geschätzt werden.

Gemäß der Europäischen Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie (EPBD) soll der Primärenergiebedarf bis 2030 um 16 %, bis 2035 um 20 bis 22 % gesenkt werden. Ab 2028 sind alle Neubauten zu 100 % regenerativ zu versorgen und ab 2030 mit Photovoltaik auszustatten. Wie die zur Erfüllung der EPBD-Anforderungen notwendige Verdreifachung der derzeitigen Sanierungsquote finanziert werden soll, ist zum aktuellen Zeitpunkt völlig ungeklärt. In ihrem Praxisbericht widmet sich die Initiative Wohnen.2050 Spannungsfeldern und Lösungsmöglichkeiten unter dem Titel: „Klimaneutralität! Finanzierung? Die Wohnungsunternehmen sind auf dem Weg. Auskömmliche Finanzmittel sind nicht in Sicht.“ Der Praxisbericht dokumentiert sehr deutlich, dass die Finanzierung der Klimaneutralität das Kernproblem ist und wohl auch bleibt. Eine sozialverträgliche Umsetzung der Klimaziele ist gerade den gemeinwohlorientierten und eben nicht rein renditeorientierten Wohnungsunternehmen wichtig, bringt sie aber in eine kritische Refinanzierungssituation.

Wie kritisch dies zu sehen ist, zeigt eine vom GdW beauftragte aktuelle Studie der EBS-Universität für Wirtschaft und Recht in Oestrich-Winkel, die belegt, dass selbst ein minimaler Modernisierungspfad,

bestehend aus Defossilisierung der Wärmeversorgung, Einzelmaßnahmen und einer Modernisierung auf EH 115-Standard mit seinen reduzierten Anforderungen, einen Investitionsbedarf von 5,7 Mrd. Euro jährlich erfordert. Bei den aktuellen Investitionen von 2,5 Mrd. Euro jährlich bedeute dies für die Branche mehr als das Doppelte des im Moment Leistbaren. In keinem der Fälle würden sich die energetischen Maßnahmen der Wärmewende über die Miete rechnen – im Durchschnitt beträgt das Delta zu Warmmieten-Neutralität stolze 1,21 Euro pro Quadratmeter.

Dies resultiert laut IW.2050 aus der Refinanzierungssituation sozialorientierter Immobilienunternehmen u. a. durch die gesetzlich erheblich eingeschränkten Mieterhöhungspotenziale – beim Heizungstausch darf die monatliche Kaltmiete um maximal 0,50 Euro pro Quadratmeter steigen. Für umfangreiche Modernisierungen kann aufgrund gesetzlicher Vorgaben die Monatsmiete seit Anfang 2019 um maximal 8 % p. a. bzw. 2 oder 3 Euro pro Quadratmeter innerhalb von 6 Jahren angepasst werden. Hier hat bis heute keine Preisanpassung an die massiv gestiegenen Kosten der letzten fünf Jahre stattgefunden. Hinzu kommt eine in Zukunft vermutlich sehr stark steigende CO<sub>2</sub>-Abgabe. Ab 2027 kann diese gegebenenfalls auf einen dreistelligen Preis pro Tonne CO<sub>2</sub> ansteigen. Weitere Belastungen sind der Anstieg der Baukosten weit über die Inflationswerte sowie die – trotz erster erfolgter Leitzinssenkung – schwierige Zinssituation am Kapitalmarkt.

Insofern drohen Unternehmen an die Grenze ihrer Leistungsfähigkeit zu geraten. Laut Befragung werden Wohnungsunternehmen in der IW.2050 im Schnitt nur knapp 50 % ihrer Bestände aus eigener Kraft – d. h. unter Einsatz von Eigen- und Fremdkapital unter Vermeidung einer wirtschaftlichen Schiefelage – bis 2045 regulatorikkonform entwickeln können. 39 IW.2050-Partner haben bei einer Befragung zum aktuellen Praxisbericht dezidierte Angaben zu ihren Kosten für Instandhaltung und Modernisierung gemacht. Heraus kam ein nicht unerheblicher Mittelwert von 31,33 Euro pro Quadratmeter. Eine Refinanzierung derartiger Summen ist über gesetzlich begrenzte Mieterhöhungen nicht darstellbar.



Zudem ist in diesem Kontext zu unterstreichen, dass die soziale Wohnungswirtschaft nicht mit rein renditeorientierten Wirtschaftszweigen gleichzusetzen ist. Sie hat primär den gesellschaftlichen Auftrag, das Grundbedürfnis des Wohnens zu erfüllen und breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen.

Bundesweit müssten etwa 70 Mrd. Euro bzw. 1,9 % des Bruttoinlandproduktes p. a. zur Erreichung der Klimaneutralität 2045 investiert werden. Durch diese enormen Investitionen drohen exorbitante Liquiditätslücken. Mögliche Folgen könnten stark sinkende Eigenkapitalquoten und erhöhte Insolvenzraten mit der finalen Handlungsunfähigkeit sein. Neben drohendem sozialem Unfrieden würden dann allerdings die Klimaziele im vorgegebenen Zeitraum definitiv verfehlt.

Übereinstimmend mit dem Manifest der Wissenschaftler wird die Abkehr von immer schärferen einseitigen und extrem teuren Vorgaben für Energieeffizienz gefordert, die in keinem Verhältnis zum notwendigen Einspareffekt stehen würden. Neben dem Mix aus quartiersübergreifender Anlagenoptimierung und CO<sub>2</sub>-freier Energieversorgung wird auch die kommunale Wärmeplanung als Lösungsansatz bewertet.

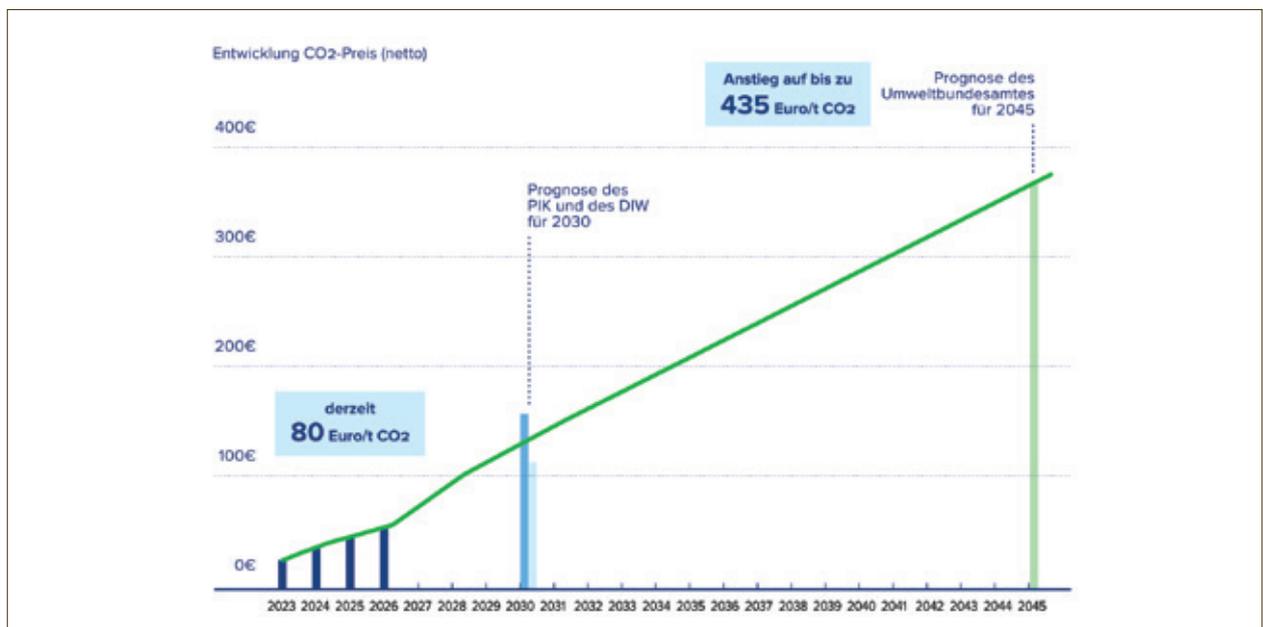
Allerdings bedürfe es dringend einer Umsetzungsverbindlichkeit und mit Blick auf die Kostentransparenz der Fernwärmepreise eines regie-

rungsseitig gesteuerten Transparenzregisters. Da Wohnungsunternehmen anteilig CO<sub>2</sub>-Abgaben auf fossile Fernwärme zu leisten hätten, müsse aufgrund des zukünftig beschleunigten Anstiegs der CO<sub>2</sub>-Abgaben und zur Verhinderung hoher Liquiditätsabflüsse eine Synchronisierung von Defossilisierungszeiträumen zwischen Energieversorgern und Immobilienwirtschaft stattfinden. Dies scheint unbestritten notwendig, da sich durch das neue Emissionshandelssystem (EU-ETS 2) der CO<sub>2</sub>-Preis konstant eher in Richtung 200 Euro/t bis etwa 350 Euro/t nach oben bewegen wird.

Laut IW.2050 sind die Grenznutzen der Energieeinsparung im Gebäudebestand längst überschritten. Die Wärmewende sei keinesfalls ein mietenneutrales Nullsummenspiel. Stattdessen implizieren die hohen Investitionen beträchtliche Wohnkostensteigerungen der Mieter. Sowohl Unternehmen als auch Miethaushalte dürften zukünftig an die Grenzen der Belastbarkeit gelangen. Beispielhaft wird dargestellt, dass allein für die GdW-Unternehmen zur Realisierung des EH55-Standards von 2024 bis 2045 ein Investitionsvolumen in Höhe von 288 Mrd. Euro nötig sei, für den realistischeren EH115-Standard etwa 168 Mrd. Euro weniger zu investieren seien.

Gesetzlich eingeschränkte Mieterhöhungspotenziale (niedrige Ausgangsmieten, Kappungsgrenzen), Preissteigerungen im Bau- und Energiesektor, fehlende Preisdeckelungen beim CO<sub>2</sub>-Preis und

### Prognostizierter CO<sub>2</sub>-Preis bis 2045



Quelle: Praxisbericht 2024/2025 der Initiative Wohnen.2050

bei der Fernwärme, steigende Abschreibungen im Kontext der Klimaziele beeinflussen laut Wohnungswirtschaft die wirtschaftliche und finanzielle Handlungsfähigkeit erheblich.

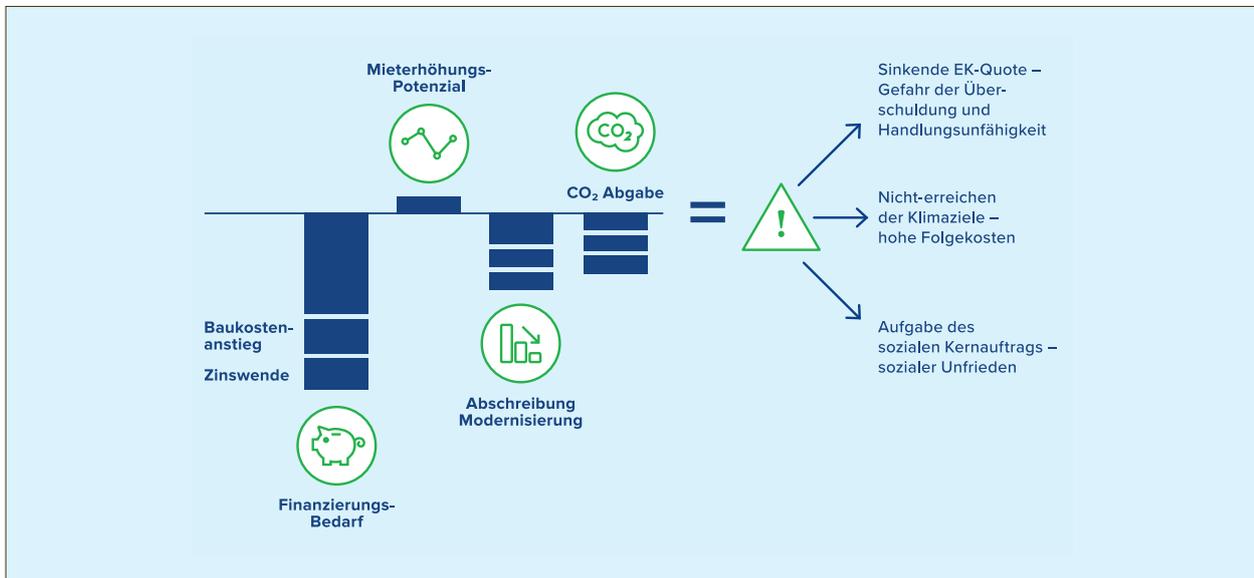
Unzweifelhaft besteht weitestgehender Konsens darüber, dass fossile Beheizung substituiert werden muss. Diesbezüglich stellt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) eine eindeutige ordnungsrechtliche Vorgabe für die Dekarbonisierung, also den Einsatz fossiler Heizungen bis 2045, dar. Auch die IW.2050 fordert, dass zukünftig die Priorität auf der CO<sub>2</sub>-Neutralität der Wärmeversorgung und auf technischen Energieeinsparungen (Heizflächenvergrößerung, Fernüberwachung und -steuerung von Heizungsanlagen) liegen muss. Gering investierte Einzelmaßnahmen sollten die Transformation der Wärmeversorgung lediglich ergänzen. Eine Vollmodernisierung der Gebäudehülle sollte nur erfolgen, wenn dies baulich oder aufgrund der Verbräuche zwingend erforderlich ist. Es wird angeraten, intensiv auf die Grenzvermeidungskosten zu achten: Ab einer bestimmten Sanierungstiefe sei diese ökonomisch und ökologisch sinnlos.

Ab 6 bis 8 Euro vermiedener Energieintensität in Kilowattstunden sei es beispielsweise volkswirtschaftlich effizienter, in den verstärkten Ausbau erneuerbarer Energien zu investieren. Das Primat müsse auf der Dekarbonisierung der Wärmeversorgung liegen, energetische Bestandssanierungen über den EH70-Standard hinaus seien per se ökonomisch und ökologisch fragwürdig.

Die aus dem Jahr 2019 stammende Mietpreisdeckelung auf maximal 2 bzw. 3 Euro pro Quadratmeter innerhalb von 6 Jahren nach Modernisierung gemäß § 559 BGB müsse dringend indexiert werden, da die Preissteigerungen für energetische Modernisierungen in den vergangenen fünf Jahren etwa 45 % betragen hätten. Zudem müsse eine Gleichheit der BEG-Förderkonzepte hergestellt werden: So wie selbst nutzenden Eigentümern solle auch professionellen sozialen Wohnungsunternehmen der sogenannte Klimageschwindigkeitsbonus (Speed-Bonus) von maximal 20 % sowie ein Einkommens-(Sozial-)Bonus in Höhe von 30 % gewährt werden.

### Herausforderung Finanzierbarkeit

Das Finanzierungsdilemma der Klimaneutralität in der Wohnungswirtschaft



Quelle: Praxisbericht 2024/2025 der Initiative Wohnen.2050

Vielfach übersteigen die Investitionen in die sogenannte Wärmewende massiv vermierter- und mieterseitig die potenzielle Refinanzierbarkeit aus realisierbaren Energiekosten-Ersparnissen, sodass die Grenznutzen aller Akteure ganz offensichtlich überschritten sind.

Positiv bewertet wird, dass durch die im Mai 2024 veröffentlichte EPBD-Richtlinie die ursprünglich geplanten individuellen Sanierungspflichten durch Mindest-Energie-Performance-Standards (MEPS) weggefallen sind und durch die Reduktion der Primärenergie über den Gesamtbestand ersetzt würden.



Die angestrebte Klimaneutralität wird generell begrüßt, in Anbetracht der enorm hohen Kosten jedoch darauf verwiesen, dass je höher die Effizienzanforderungen aufgrund nicht auskömmlicher Finanzierungsbedingungen ausfallen, umso weniger Gebäude bis 2045 klimaneutral sein werden. Je mehr energetische Zwänge für Zusatzmaßnahmen vorgeschrieben würden, desto weniger vorhandene Mittel blieben für effiziente Defossilisierung übrig. IW.2050 und Wohnungswirtschaft sprechen sich daher klar „für den Fokus auf lokal klimaneutrale Versorgung plus maximal das Gebot der Niedrigtemperaturfähigkeit als Effizienzkriterium aus“.

Da das Planen und Bauen inzwischen von etwa 20.000 Normen sowie einer unüberschaubaren Zahl von bis ins kleinste Detail reichenden Gesetzen und Regeln geprägt ist, die zwar die Kosten nach oben treiben, am Ende aber häufig nicht zum gewünschten Ergebnis und zu mehr Qualität führen, geht die IW.2050 abschließend auf die zusätzliche Regulatorik in Form der „Environmental Social Governance (ESG)“- und „Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)“-Anforderungen und -Relevanz ein.

Seit Januar 2023 gilt die neue EU-Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung, nach der bereits zahlreiche „große“ Wohnungsunternehmen über die ökologischen, sozialen und arbeitstechnischen Auswirkungen ihrer Tragfähigkeit berichten müssen. Auch aktuell noch nicht von der Berichtspflicht betroffene Unternehmen werden u. a. bei der Bewertung durch Kreditinstitute, Investoren und Anleger immer häufiger zu den ESG-Kriterien befragt. Ohne Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien wird die Aufnahme von Fremdkapital schwieriger, und die Kapitalkosten werden voraussichtlich steigen. Schließlich sind auch Finanzierer verschärft gezwungen, die Nachhaltigkeit von Geldanlagen nachzuweisen. Im Rahmen der EU-Taxonomie werden detaillierte Anforderungen an Unternehmen gestellt.

Es muss transparent dargestellt werden, wie sich Investitionen in Projekte positiv auf Klima und Umwelt auswirken. Die sechs Umweltziele der Taxonomie lauten Klimaschutz, Anpassung an Klimawandel, Wandel zur Kreislaufwirtschaft, nachhaltige Nutzung von Wasserressourcen, Verschmutzungsvermeidung sowie Schutz von Ökosystemen und Biodiversität. Unabhängig von EU-Berichtspflichten steigt der Druck von Banken auf die Wohnungswirtschaft hinsichtlich der Datentransparenz zu bedeutenden Nachhaltigkeitkennzahlen. Bis 2026 wird die EU-Richtlinie CSRD eingeführt, die

sicherstellen soll, dass Unternehmen ihre Nachhaltigkeitsstrategie und -aktivitäten transparent offenlegen. Diese erweitert ab 2024 die Non-Financial Reporting Directive (NFRD) und verpflichtet zur Offenlegung von Informationen zu den oben genannten ESG-Faktoren.

Die IW.2050 merkt hierzu an, dass insbesondere die CSRD wegen der Komplexität der Anforderungen und der Berichterstattung für die Wohnungswirtschaft eine hohe Herausforderung darstelle, sich zu einem „Bürokratie-Monster“ entwickeln und eine zusätzliche große organisatorische Aufgabe mit enormer Ressourcenbindung darstellen könne. Hoher Mehraufwand und zusätzliche Kapazitätsbindung würden durch Konzepterstellung, Methodik, Systematik sowie Datenerhebung entstehen.

Unzweifelhaft herrscht und erhöht sich ein strategischer regulatorischer Handlungsdruck auf die Wohnungswirtschaft.

Je niedriger jedoch die unternehmerischen Anstrengungen zur Transformation der Wärmeversorgung und Dekarbonisierung sind, desto höher steigen die Risiken für die Immobilienwerte und das eigene Geschäftsmodell. Die Umsetzung der EU-Regulatorik kann zudem die Marktposition verbessern und insgesamt den Unternehmenswert erhöhen. Als verantwortungsvolles Unternehmen wahrgenommen zu werden, Nachhaltigkeitsleistungen zu verbessern und Nachhaltigkeit in Geschäftsstrategien zu integrieren, kann durchaus das Markenimage verbessern und die Wettbewerbsfähigkeit steigern.

Klimaschutz ist eine kollektive Aufgabe. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte beinhaltet die Klimastrategie des Spar- und Bauvereins einen breit gefächerten Maßnahmenmix in Form der Transformation der Wärmeversorgung durch Umrüstung auf regenerative Energien, Gebäudedämmung, Verbrauchsreduktion durch Mieterinformation sowie Realisierung von PV-Mieterstromprojekten bei Neubau- und Sanierungsmaßnahmen. Zur Erreichung der Klimaschutzziele in der Immobilienwirtschaft bedarf es sicherlich regulatorischer Rahmensetzungen, allerdings auch entsprechender Förderbedingungen und der Orientierung an realistischen ökonomischen, gesellschafts-, sozialpolitischen und globalen Gegebenheiten. Im Zuge der Umsetzung der EPBD-Richtlinie in nationales Recht werden auch wir – trotz eines insgesamt sehr guten Gebäudebestandes – noch an einzelnen Objekten Einzelmaßnahmen in Verbindung mit effizienter Wärmeversorgung durchführen.



**Das  
PLUS an  
ALL-INCLUSIVE**



## 8. JAHRESGUTACHTEN 2024/2025 WOHNUNGSMARKT DEUTSCHLAND

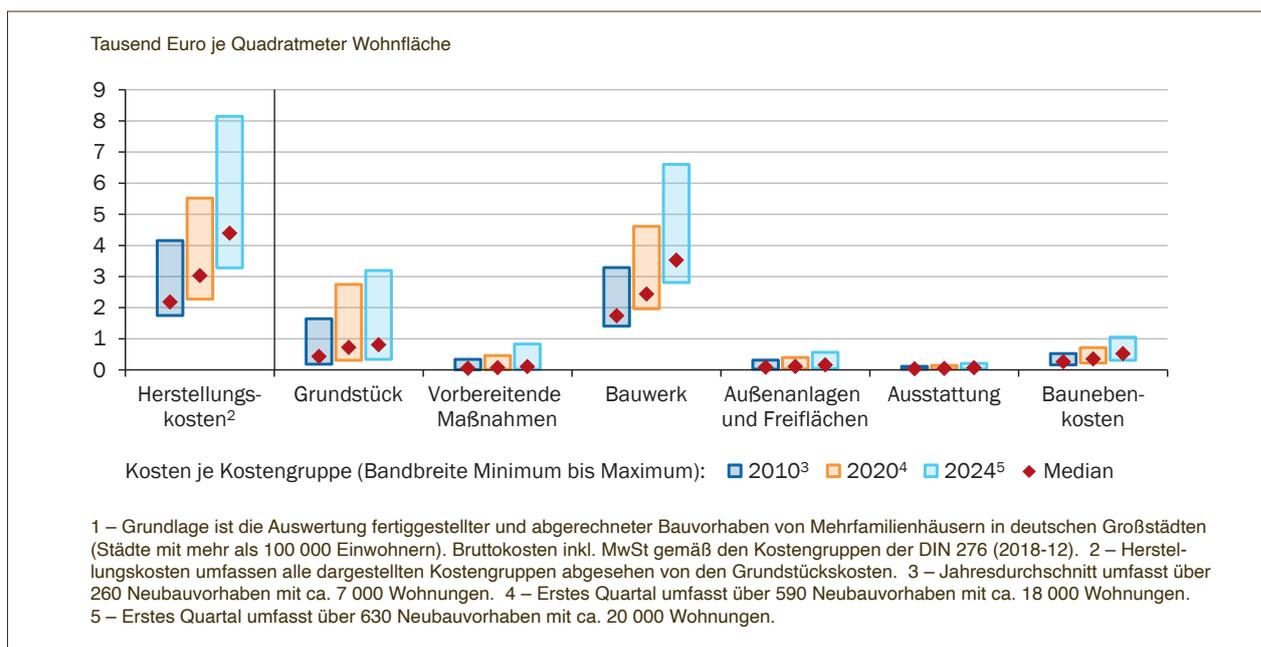
Unter der Überschrift „Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren“ widmete sich der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Lage (SVR) explizit in einem besonderen Kapitel der Wohnungsmarktsituation in Deutschland. Ausführlich wurden Herausforderungen, Ziele und Maßnahmen diskutiert und analysiert. Explizit wurde die Knappheit von Wohnraum in Ballungsräumen nicht nur als soziales, sondern – durch den gehemmten Zuzug von Arbeitskräften in besonders produktive Regionen – insbesondere auch als gesamtwirtschaftliches Problem identifiziert.

Analysiert wurden u. a. die notwendige Stärkung des Wohnungsneubaus, die Verbesserung des Zugangs für sozial Benachteiligte und der Abbau von Umzugshürden. Ebenso wurden die Aspekte Baukosten, restriktive (Mietpreis-)Regulierung, ineffiziente Wohnungsbestandsnutzung, soziale Wohnungspolitik thematisiert.

Einige der vom SVR genannten die Wohnungsmarktentwicklung bestimmenden nachfrage- und angebotsseitigen Faktoren werden nachfolgend zusammenfassend erläutert:

Nach einer Stagnation von Beginn der 1990er- bis etwa Anfang der 2010er-Jahre kam es ab 2010 durch den starken Anstieg der Anzahl von Haushalten mit geringerer Personenzahl sowie den Bevölkerungszuwachs durch Außenzuwanderung vorwiegend in Ballungsgebieten und wirtschaftsstarke Regionen zu verstärkter Wohnraumnachfrage. Diese stieß bzw. stößt immer noch auf ein zu geringes Angebot aufgrund unzureichender Bautätigkeit, die wiederum durch steigende Grundstücks- und Baukosten sowie überbordende regulatorische Anforderungen begründbar ist. Hinzu kam ein allgemein gestiegenes Zinsniveau mit der geldpolitischen Korrektur der EZB.

### Bandbreite der Herstellungs- und Grundstückskosten im Wohnungsneubau in deutschen Großstädten<sup>1</sup>



Quelle: Sachverständigenrat Wirtschaft

Die Kombination dieser Faktoren führte zwangsläufig in den Agglomerationsräumen zu Nachfrageüberhängen mit steigenden Miet- und Kaufpreisen bei gleichzeitig hohen Leerständen und negativer bzw. stagnierender Preisentwicklung in ländlichen und wirtschaftlich schwächeren Regionen.

Losgelöst von der Mietpreisentwicklung, zeigte sich ab 2022 ein Rückgang der Wohnimmobilienpreise, welcher durch umfangreiche empirische Untersuchungen makroökonomischer Bestimmungsfaktoren erklärbar ist: Anhand untersuchter Datensätze schätzen anerkannte Ökonomen wie Jordan, Adams und Füss, dass eine Änderung des kurzfristigen Zinssatzes um 1 % über vier Jahre zu einer kumulativen Veränderung des Verhältnisses von Wohnimmobilienpreisen und Einkommen um 4 % kommt und ein Anstieg der langfristigen Zinsen um 1 % zu einer Reduktion der Wohnimmobilienpreise um 0,3 % führt. Dagegen impliziert ein 1%iger Anstieg der Wirtschaftstätigkeit langfristig 0,6 % steigende Wohnimmobilienpreise. Die Auswirkung der Zinsänderungen und Inflationsentwicklung mit gesunkenen Finanzierungsspielräumen und gestiegene Finanzierungskosten von Investoren und Kaufinteressenten bestimmen laut Analyse der Deutschen Bundesbank den Rückgang der Wohnimmobilienpreise und absorbierten die preistreibenden Bauland- und Baupreise nicht mehr.

Auch bei den Mietpreisen zeigte sich ein Anstieg mit regional sehr unterschiedlichen Steigerungsraten. Aufgrund politischer Regulierungen ist laut SVR die Divergenz zwischen Bestands- und Angebotsmieten mit seit 2010 durchschnittlichen Steigerungsraten von etwa 1,4 % bzw. rund 4 % p. a. sehr unterschiedlich ausgefallen. Dabei haben steigende Mieten eine hohe soziale Relevanz. Auch wenn laut Gutachten der Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen seit den 2000er-Jahren weitgehend konstant bzw. seit 2015 sogar leicht rückläufig war, übersteigt bei Haushalten mit niedrigem Einkommen deren relative Mietbelastung die deutsche durchschnittliche Mietbelastungsquote in Höhe von 27 % des verfügbaren Einkommens teilweise mit über 40 % deutlich. Obwohl die Preisentwicklungen regional sehr unterschiedlich verlaufen, sind überregionale Haushalte mit erschwertem Zugang zum regulären Wohnungsmarkt überdurchschnittlich betroffen: Zugewanderte, kinderreiche Familien sowie Alleinerziehende. Diese Miethaushalte sind zur Sicherung einer relativ konstanten Mietbelastungsquote häufig zu Ausweichreaktionen wie Überbelegung beengter Wohnverhältnisse gezwungen. Laut zitierten Ana-

lysen im Sachverständigen Gutachten können zudem Diskriminierung und Zugangsschwierigkeiten benachteiligter Bevölkerungsgruppen im Rahmen von Erst- und Neuvermietungen zur Gentrifizierung, der Verdrängung einkommensschwächerer durch wohlhabendere Haushalte, sowie zur Segregation des getrennten Lebens verschiedener Bevölkerungsgruppen in unterschiedlichen Wohnvierteln, führen.

Diesbezüglich sieht der SVR die „soziale Wohnungspolitik“ stark gefordert. Gerade in Anbetracht der Zunahme der Einpersonenhaushalte und der Zuwanderung mit der Konzentration auf die deutschen Ballungsräume gelte es, soziale Härten im Blick zu behalten. Dabei wird insbesondere der je nach Region und Stadtgröße differenzierte Abstand zwischen Bestands- und Neumieten zwischen 13,5 und 24,7 % kritisch beurteilt. Neben den sozialen Hürden (Verlust der eigenen Wohnung und des Umfelds) würden neben hohen Transaktionskosten diese Mietdifferenzen finanzielle Hürden darstellen, die eine ineffiziente Nutzung bestehenden Wohnraums forcierten. Im Gegenteil würden die sich aus der Mietenregulierung ergebenden geringen finanziellen Anreize zur Wohnraumverkleinerung Effizienzverluste durch Bestand des Remanenzeffekts bestätigen.

Auch wenn die Begrenzung von Bestandsmieten-erhöhung durchaus zum Mieterschutz ökonomisch zu begründen ist, so hält der SVR eine restriktive Mietenregulierung durch die Mietpreisbremse und abgesenkte Kappungsgrenzen allenfalls nur generell und temporär vertretbar, wenn gleichzeitig durch wirksame Maßnahmen das Wohnraumangebot ausgeweitet wird.

Regulatorische Eingriffe erfolgen bei den Bestandsmieten durch „Kappungsgrenzen“, bei den Neu- bzw. Angebotsmieten über die „Mietpreisbremse“. Bezugsgröße ist jeweils das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete, das sich aus dem jeweiligen regionalen Mietspiegel ergibt. Im Gutachten wird diesbezüglich explizit darauf hingewiesen, dass eine Gewichtung von Neu- und Bestandsmieten bei der Erstellung von Mietspiegeln gesetzlich nicht festgeschrieben ist und vielfach Mieten von Anbietern – wie Wohnungsbaugenossenschaften – nicht erfasst werden, die signifikant unter der Marktmiete vermieten, sodass insbesondere in Ballungsgebieten die ortsübliche Vergleichsmiete bis zu 36 % unter der Neuvermietungsmiete liegt.

Laut SVR fördern sowohl Kappungsgrenzen als auch die Mietpreisbremse eine Marktsegmentierung



zwischen „Insidern“, die eine begünstigte regulierte Wohnung erlangen bzw. haben, und „Outsidern“, die trotz Zahlungsbereitschaft keine Wohnung erhalten oder durch steigende Mieten im unregulierten Neubausegment (grundlegende Sanierung, Neubau ab 2014) benachteiligt werden. Aufgrund mangelnder Zielgenauigkeit hält der Rat die Mietpreisregulierungen als verteilungspolitisches Instrument für ungeeignet. Diese besäßen nur die gewünschten Umverteilungseffekte, wenn signifikante Qualitätsunterschiede bestehen würden und einkommensstarke Mieter die daraus resultierenden höheren Preise unregulierten Wohnraums akzeptieren bzw. präferieren würden.

Weitere Nebeneffekte von Mietpreisregulierungen werden ebenfalls kritisiert: So wird etwa die Gefahr gesehen, dass es durch künstlich niedrige Mieten zum Beispiel durch erhöhte Pro-Kopf-Wohnflächen zur Polarisierung und Fehlallokation von Haushalten in regulierten Wohnungen kommen kann. Ebenso führe die Mietpreisbremse zu steigenden Mieten im unregulierten Neubausegment und sei sozial wenig treffsicher: Sie verhindere als Mobilitätsbremse und Umzugshürde die effizientere Nutzung des Wohnungsbestandes und entlaste vorwiegend ältere und immobile Menschen, wohingegen junge und häufig umziehende Personen durch höhere Neubaumieten belastet würden. Zudem bestehe die berechtigte Gefahr, dass eine zu restriktive Mietpreisregelung private und unternehmerische Investitionsanreize in den Wohnungsbau drastisch verringern könnte.

Insgesamt bewertet der SVR die Regulierung von Mieten in Form von sowohl Kappungsgrenzen als auch durch die Mietpreisbremse lediglich als temporäre Maßnahmen zum Mieterschutz vor überzogenen Preisanstiegen und als ungeeignet, die Ursachen von Wohnungsknappheit auf angespannten Märkten zu lösen. Stattdessen fordern die Ökonomen, bei der Erstellung von Mietspiegeln die Neumieten stärker zu gewichten, indem der Zeitraum, für den die ortsübliche Vergleichsmiete festgestellt wird, auf vier Jahre reduziert wird. Von einer Verlängerung der Mietpreisbremse über 2028 sollte abgesehen werden, die Stichtagsregelung (erstmalige Vermietung ab 01.10.2014) und die Ausnahmeregelung für Modernisierungen sollten beibehalten werden, die Absenkung von Kappungsgrenzen in angespannten Märkten unterbleiben.

Dies steht im Gegensatz zum Gesetzentwurf des Bundeskabinetts vom 24.11.2024. Danach soll die Mietpreisbremse erst zum 31.12.2029 auslaufen. Der Stichtag für die Ausnahmen der Mietpreis-

bremse soll vom 01.10.2014 auf den 01.10.2019 verschoben werden, wodurch erheblich mehr Wohnungen in den Anwendungsbereich der Mietpreisbremse fallen würden. Das Begründungserfordernis der Länder für die Bestimmung angespannter Wohnungsmärkte soll keinen erhöhten Anforderungen unterlegt werden. Diesbezüglich wird von einigen Wissenschaftlern, aber auch vom GdW darauf hingewiesen, dass die von der rot-grünen Bundesregierung beabsichtigte Verlängerung bis 2029, die Verschiebung der Ausnahmen für den Neubau um fünf Jahre sowie das Absehen von erhöhten Anforderungen an die Begründung, dass es sich um angespannte Wohnungsmärkte handelt, die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahr 2019 ignorierten.

Die Mietpreisbremse sei eine Ausnahmeregelung. Wenn die im Jahr 2015 eingeführte temporäre Regelung erneut verlängert werden sollte, müssten deutlich höhere Anforderungen erfüllt werden. Dass Anforderungen sogar noch abgesenkt werden sollten, sei ein Verfassungsbruch mit Ansage und eine wirksame Bremse für den Bau von bezahlbarem Wohnraum.

Der Anstieg der Haushaltszahlen durch die Zunahme der Einpersonenhaushalte, insbesondere in der Altersklasse der 45- bis 65-Jährigen, die kontinuierlich höhere durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf begründen statistisch belegt den Anstieg der Wohnraumnachfrage, die aus den erläuterten Gründen auf ein zu geringes Angebot mangels Bautätigkeit trifft. Trotz des seit 2010 erkennbaren Trends zur Suburbanisierung mit neutralen bzw. negativen Binnenwanderungssalden weisen die Großstädte und Ballungsräume vorwiegend durch migrationsbestimmte Außenwanderung positive Bevölkerungssalden auf. Dies stellt die Zuwanderungsregionen vor besondere Herausforderungen und erschwert einkommensschwächeren und benachteiligten Bevölkerungsgruppen den Zugang zum Wohnungsmarkt.

Neben den daraus resultierenden Herausforderungen stellt der SVR diverse Handlungsoptionen in seinen Gutachten dar:

Neben den Grundstücks- und Kaufnebenkosten tragen seit 2020 insbesondere die Bauwerkskosten maßgeblich zur Baukostenexplosion bei. Ebenso die regulatorischen Anforderungen und Abgaben wie Bauvorschriften, Steuern und Gebühren von Bund, Ländern und Kommunen. Laut Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) bestimmten diese bereits im 4. Quartal 2022 rund 12 % der Gesamtneubaukosten.



Nach aktueller Schätzung könnte die Halbierung der Grunderwerbssteuer auf die kumulierten Transaktionen die Baugenehmigungszahlen um etwa 9 % steigern. 10 % des Angebotspreises von Neubauwohnungen wurden gemäß Berechnungen im Jahr 2023 durch Stellplatzverpflichtungen determiniert. Ohne Vernachlässigung des langfristigen gesellschaftlichen Ziels Klimaneutralität sollen laut SVR im Zielkonflikt zwischen Verbesserung der Gebäudeklimabilanz und niedrigeren Baukosten baurechtliche Vorschriften, Hürden bei Genehmigungsverfahren und regulatorische Anforderungen im energetischen Bereich überprüft und reduziert werden.

Gleichzeitig könnte laut Gutachten die Senkung der Grunderwerbssteuer effektiv Transaktionskosten senken. Eine ausreichende Mischung verschiedener Wohnungsgrößen innerhalb von (neuen) Wohnvierteln könnte eine effizientere Wohnflächennutzung entsprechend veränderten Lebenssituationen forcieren. Insofern wird die Realisierung von Wohnungsbaukonzepten empfohlen, die eine nachträgliche Änderung der Wohnungsgrößen und -nutzungen ermöglichen. Durch verbesserte Anbindung und gezielte wirtschaftspolitische Standortförderung strukturschwacher Randregionen könnten positive Agglomerationseffekte geschaffen werden, die in Kombination mit erhöhter Homeoffice-Attraktivität die Wohnungsmärkte entlasten könnten. Des Weiteren wird erhebliches Umnutzungspotenzial von Gewerbeimmobilien und im Heben von Flächenpotenzialen gesehen.

Es wird die ARGE zitiert, nach der durch die Umnutzung von leer stehenden Gewerbeimmobilien bis 2025 etwa 235.000 bis 2040 1,86 Mio. Wohneinheiten entstehen könnten. Unter Berücksichtigung des gesetzlichen Vorrangs der Innen- vor Außenentwicklung soll im Bestand über Aufstockungen und Dachausbauten im Neubau durch baurechtliche Erlaubnis zusätzlicher Stockwerke die geforderte Nachverdichtung erreicht werden. Gemäß aktuellen Schätzungen wird hier ein Wohnraumpotenzial von 1,1 bis 1,5 Mio. Einheiten gesehen.

Als weitere Handlungsoptionen werden im Gutachten beschleunigte Sonderabschreibungsprogramme zur Erhöhung immobilienwirtschaftlicher Investitionsentscheidungen bzw. -anreize gefordert. Des Weiteren die recht sichere Einführung des Gebäudetyps E, der es erlaubt, von den anerkannten Regeln der Technik abzuweichen, und gleichzeitig seriellen und modularen Wohnungsbau erleichtert. Nach Berechnungen der ARGE könnte die Reduzierung des „Bauens nach höchsten Standards“ die aktuellen Bauwerkskosten um bis zu 25 % senken.

Als abschließender Baustein zur Vergrößerung des Wohnraumpotenzials wird die Ausweisung von neuem, aber auch die Aktivierung von altem, bisher nicht genutztem Bauland vorgeschlagen. Ab dem Jahr 2025 ist es den Kommunen möglich, die Grundsteuer C zu erheben und durch höhere Hebesätze die Schaffung von Bauland zu beschleunigen. Für neu geschaffenes Bauland könnte innerhalb eines vorgegebenen Zeitfensters eine Bebauungspflicht definiert werden. Durch eine stärkere Ausrichtung der Grundsteuer am Grundstücks- statt am Gebäudewert würden laut SVR die Anreize einer dichteren Grundstücksbebauung erhöht werden. Die stärkere Orientierung am Grundstückswert bei gleichzeitiger Reduzierung der Steuerzahlung bei Wohnbebauung gemäß dem Bodenwertmodell in Baden-Württemberg wird beispielhaft erwähnt.

Eine besondere Bedeutung und Verantwortung zur Thematik „Wohnen in Deutschland“ messen die Wissenschaftler der sozialen Wohnungspolitik bei und beleuchten in diesem Zusammenhang auch die sogenannte neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG):

Sie weisen darauf hin, dass der soziale Wohnungsbau darauf abzielt, insbesondere „benachteiligten Bevölkerungsgruppen“, wie Zugewanderten, kinderreichen Familien, Alleinerziehenden, den Zugang zum Wohnungsmarkt zu erleichtern. Die Instrumente der sozialen Wohnungspolitik in Deutschland sind die Objekt- und Subjektförderung. Der SVR plädiert für beide Instrumente – also die Förderung spezieller Wohnungsbauprojekte und die finanzielle Unterstützung berechtigter Personen – sinnvoll zu ergänzen.

Hinsichtlich der Objektförderung wird kritisiert, dass die nur einmalige Berechtigungsprüfung zum Bezug einer im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus geförderten Wohnung über die Jahre hinweg zu einer hohen Fehlbelegung führt. Auch wenn die tatsächliche Fehlbelegung schwer zu bestimmen ist, so wird gemäß diversen Analysen die eingeschränkte Zielgenauigkeit von Sozialwohnungen dadurch untermauert, dass einzelne Länder die Fehlbelegungsquote auf 10 bis 30 % schätzen. Es wird empfohlen, durch eine den jeweiligen Marktbedingungen angepasste Fehlbelegungsabgabe die Fehlleitung von Subventionen bei der sozialen Wohnraumförderung zu reduzieren.

Ergibt die turnusmäßige Einkommensüberprüfung die für Sozialwohnungen maßgeblichen Grenzen, so würde die dann fällige Abgabe den Anreiz erhö-



hen, die fehlbelegte Wohnung für förderberechtigte Personen freizugeben. Die jährlichen Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe sollten zweckgebunden in den Neubau von Sozialwohnungen investiert werden. Im Rahmen der Subjektförderung wird gemäß Gutachten durch das Wohngeld einkommensschwächeren Haushalten ein zielgenauer Zugang zum Wohnungsmarkt verschafft. Die seit 2022 praktizierte Dynamisierung des Wohngeldes wird ausdrücklich begrüßt. Ebenso der Vorteil der hohen sozialen Treffsicherheit, da das Wohngeld jährlich neu beantragt werden muss und die Transferleistungen sich entsprechend den Einkommensänderungen an der jeweils aktuellen Haushaltsbedürftigkeit orientieren.

Die Wohngeld-Dynamisierung sorgt dafür, dass der Transfer an Haushalte, die über ein geringes Einkommen oberhalb der Grundsicherungsschwelle verfügen, aber die Wohnkosten nicht vollständig selbst tragen können, im Zweijahresrhythmus den eingetretenen Miet- und Einkommensentwicklungen angepasst wird.

In diesem Kontext wird abschließend die Wiedereinführung der 1990 abgeschafften Wohngemeinnützigkeit bewertet. Als Ergänzung des sozialen Wohnungsbaus erhalten gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen über die neue Wohngemeinnützigkeit bei dauerhafter Bereitstellung vergünstigten Wohnraums Steuerbefreiungen.

Als „quasi sozialer“ Wohnungsbau soll im Rahmen der NWG als zusätzliche Säule dauerhaft günstiger Wohnraum ohne Befristung der Sozialbindung angeboten werden. Berechtig sind Personen, deren Einkommen das Fünf- bzw. Sechsfache der Sozialhilfe gemäß SGB XII nicht übersteigt. Die Prüfung der Einkommensgrenze erfolgt nur am Anfang des Mietverhältnisses und ist so festgelegt, dass etwa 60 % der deutschen Haushalte von der NWG profitieren könnten.

Der SVR kritisiert die (zu) hohen Einkommensgrenzen, die fehlende wiederkehrende Einkommensprüfung und die Gefahr hoher Mitnahmeeffekte auf nicht angespannten Wohnungsmärkten. Die Zielgenauigkeit müsse – wie bei Wohngeld – dadurch erhöht werden, dass bei Überschreiten der zulässigen NWG-Einkommensgrenzen entsprechend hohe Ausgleichszahlungen zu leisten wären. Allerdings seien sowohl bei der Fehlbelegungsabgabe als auch bei den Ausgleichszahlungen der relativ hohe bürokratische Aufwand und die Gefahr möglicher Segregationstendenzen mit negativen Auswirkungen auf die soziale Stadtstruktur zu berücksichtigen.



**Das  
PLUS an  
KLIMASCHUTZ**



## 9. PROJEKTE

Mit unseren Bauprojekten festigen wir uns als sozial gerechte, ökologisch verträgliche und wirtschaftlich leistungsfähige Wohnungsbaugenossenschaft. Mit unseren Ambitionen, aber auch der konkreten Umsetzung für nachhaltige Neubau- und Bestandsentwicklung bleiben wir als Unternehmen fit für die Zukunft. Unsere Strategie zum langfristig klimaneutralen Unternehmen und Gebäudebestand gelingt nur gemeinsam mit unseren Mietern und hat daher einen starken sozialen Fokus.

Unsere gesellschaftliche Verantwortung sehen wir darin, dass wir im Rahmen aller Projekte versuchen, dafür Sorge zu tragen, dass Mieten und Betriebskosten bezahlbar bleiben. Basierend auf unserer wirtschaftlichen Stabilität, investieren wir trotz der weltweiten Krisen(-Auswirkungen) und hohen wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen in Neubauten und Bestände.

Die Realisierung des inklusiven Wohnprojektes am „Anhalter Weg“, die Weiterentwicklung des Klima-Quartier.NRW „Querweg/Wigbertstraße“ sowie die zukunftsorientierten Ankäufe der zentral-innerstädtischen Liegenschaften am Tegelbogen sowie an der Giersmauer sind sicherlich angesichts komplexer Baugenehmigungsprozesse und exorbitanter Baukosten durchaus ökonomische Herausforderungen. Auch im aktuell sehr dynamischen Umfeld sind wir dennoch optimistisch und davon überzeugt, durch diese Projekte dazu beitragen zu können, dass Paderborn eine attraktive Stadt zum Leben und Wohnen bleibt.

### Neubau

Eine erste gemeinsame Kooperation startete der Spar- und Bauverein mit der Lebenshilfe Kreisverband Paderborn e.V. in der Stadtheide. Die Lebenshilfe Kreisverband Paderborn e.V. ist eine Elternvereinigung im Kreis Paderborn, deren Ziel es ist, Familien mit behinderten Angehörigen zu unterstützen und Maßnahmen zur Integration von Menschen mit Behinderungen zu fördern. Die Bestandsgebäude „Anhalter Weg 2, 4“ wurden im Jahr 2023 abgerissen. Die Baugenehmigung hier-

für wurde am 15.06.2023 erteilt, und die Bauarbeiten begannen im selben Jahr.

Auf dem 2.194 m<sup>2</sup> großen Grundstück an der Ecke „Anhalter Weg, Dr.-Rörig-Damm“ entstanden 23 öffentlich geförderte Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss wurde eine „Intensiv Ambulante Wohnform“ für elf Bewohner mit geistiger Behinderung realisiert. Jedes der elf Apartments umfasst einen separaten Schlafraum, ein barrierefreies Bad und einen Wohnbereich mit Küche. Die Zimmer sind hell, lichtdurchflutet und ansprechend gestaltet. Die übrigen zwölf Wohnungen befinden sich im Ober- und Staffelgeschoss und sind für ein bis vier Bewohner konzipiert. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 40 und 92 m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen verfügen über Balkone und große Fenster, die viel Tageslicht in die Räume lassen. Es wurde eine ausgewogene Mischung aus 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen geschaffen, um verschiedenen Bedürfnissen gerecht zu werden.

Das Gebäude entspricht dem Effizienzhaus-55-Standard. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie eine Photovoltaikanlage sorgen für eine energieeffiziente Beheizung und eine Reduzierung der Nebenkosten für die Mieter. Die Errichtung und der Betrieb erfolgt(e) durch einen Contractor, der den Mietern ein Mieterstrommodell zur Verfügung stellt. Die Lage in der Stadtheide bietet eine gute Anbindung an den ÖPNV sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.

Im Rahmen der Kooperation zwischen dem Spar- und Bauverein und der Lebenshilfe wurde eine Belegungsvereinbarung zwischen der Stadt Paderborn und der Lebenshilfe e.V. getroffen. Diese regelt, dass die Stadt zugunsten der Lebenshilfe auf ihr Besetzungsrecht für bestimmte Wohnungen verzichtet. Der Spar- und Bauverein übernimmt die Verwaltung und Vermietung in Abstimmung mit der Lebenshilfe. Das Projekt wurde unter Berücksichtigung der strengen Förderkriterien der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes NRW geplant. Aufgrund wirtschaftlicher Abwägungen und zur Sicherstellung leistbarer Mieten wurde die Bauweise



nach EH55-Standard gewählt. Die Gesamtkosten belaufen sich auf etwa 5,15 Mio. Euro. Dieses Projekt gilt als Vorbild für inklusives und nachhaltiges Wohnen und vereint technische, soziale und ökologische Innovationen. Es zeigt, wie eine sinnvolle Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Akteuren der Gesellschaft neue, zukunftsweisende Wohnkonzepte schaffen kann.

Das geplante Neubauquartier „Querweg/Wigbertstraße“ wurde im November 2023 vom Land NRW – als eines von fünf Projekten – mit dem Titel „KlimaQuartier.NRW“ ausgezeichnet. Diese Auszeichnung würdigt nicht nur Projekte mit geringen CO<sub>2</sub>-Emissionen, sondern auch zukunftsorientierte Neubau- und Modernisierungsvorhaben, die klimagerechtes Bauen und Wohnen in Nordrhein-Westfalen fördern.

Das Quartier entsteht auf einer Fläche von rund 4.600 m<sup>2</sup> im innerstädtischen Bereich zwischen Querweg und Wigbertstraße, südwestlich des Paderborner Stadtzentrums. Unter der Maßgabe der sozialen Nachverdichtung plant der Spar- und Bauverein, zehn bestehende Altbauwerke mit insgesamt 150 Wohneinheiten in die neue Infrastruktur einzubinden. Vorgesehen ist zudem der Abriss eines nicht mehr zeitgemäßen Bestandsobjekts auf dem Grundstück, um Raum für das neue Wohnquartier zu schaffen.

Geplant sind vier moderne, energetisch optimierte und barrierearme Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 51 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von insgesamt knapp 3.500 m<sup>2</sup>. Drei Gebäude werden mit jeweils neun frei finanzierten Wohnungen realisiert, während das vierte Gebäude öffentlich geförderte Wohneinheiten umfasst. Eine erneute Zusammenarbeit mit Bethel.regional ermöglicht zudem den Bau von 16 Einzelapartments für betreutes Wohnen. Ergänzt werden diese durch Gemeinschafts- und Gruppenräume, die ein integratives Wohnumfeld fördern. Ein zentraler Aspekt des Projekts ist die nachhaltige Energieversorgung. Sowohl die Neubauten als auch zehn bestehende Altbauwerke mit insgesamt 150 Wohnungen sollen vollständig mit erneuerbaren Energien versorgt werden. Eine innovative Hackschnitzel-Heizanlage wird insgesamt 200 Wohneinheiten beheizen. Ergänzt wird das Energiesystem durch Photovoltaikanlagen, begrünte Dächer und eine besonders energieeffiziente Gebäudehülle. Besonderer Wert wird auch auf Klimakomfort, Niederschlagswasser und Beleuchtung sowie auf Bereiche wie Nisthilfen für Mauersegler und grünen Sichtschutz gelegt. Damit Wasser bei Starkregen gespeichert

werden kann, soll eine Biotopstruktur als Zwischenspeicher dienen.

Neben der ökologischen ist auch die soziale Nachhaltigkeit ein Schwerpunkt des Projekts. Neben der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum erfüllt das Vorhaben die 30-Prozent-Quote für geförderten Wohnungsbau. Geplante Gemeinschaftsflächen und integrative Angebote sollen das soziale Miteinander fördern.

Der geplante Baubeginn ist für das 3. Quartal 2025 angesetzt mit einer Bauzeit von etwa 18 Monaten. Die Realisierung ist jedoch abhängig von der rechtzeitigen Bewilligung der beantragten Fördermittel durch die KfW und die NRW.BANK. Zuvor war ein umfassendes und langjähriges Planungsverfahren erforderlich, das auch die Anpassung des historischen Bebauungsplans beinhaltete. Dieses Modellvorhaben, das von Architekten, Energieexperten und Stadtentwicklern begleitet wird, dient als wegweisendes Beispiel für klimagerechtes Bauen in Nordrhein-Westfalen. Die Gesamtkosten belaufen sich auf etwa 18 Mio. Euro.

### Ankäufe

Anfang 2025 erwarb der Spar- und Bauverein das Grundstück „Nordstraße 15“ in Paderborn. Das etwa 990 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt an einer markanten Ecklage zwischen den Gebäuden „Hermannstraße 13 und Nordstraße 17“, die bereits im Besitz des Spar- und Bauvereins sind. Der Erwerb des Grundstücks ermöglicht dem Spar- und Bauverein, das Quartier „Tegelbogen“ städtebaulich und funktional sinnvoll zu erweitern. Angedacht ist der Abriss des bestehenden Gebäudes sowie eine fünfgeschossige Neubebauung, die rund 26 Wohneinheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup> schaffen könnte. Der Besitzübergang erfolgte am 01.03.2025.

Die auf dem Dach des Gebäudes installierte Photovoltaikanlage darf von den Verkäufern bis spätestens zum 31.12.2025 entgegenkommenderweise weiterbetrieben werden. Ebenso wurde selbstverständlich kulanterweise zwei Untermietern des bisherigen Musikhauses Schallenberg, Nordstraße 17 gestattet, bis Ende August 2025 weiterhin ihre Geschäftstätigkeit auszuführen. Dies erhöht deren Chance, neue Räumlichkeiten zu finden, um ihr Gewerbe weiterhin auszuführen. Diese Regelungen dokumentieren das gute Verhältnis von Käufer, Verkäufer und Mieter. Die Projektentwicklung für die



geplante Wohnbebauung ist ab Mitte 2025 vorgesehen.

Der Spar- und Bauverein erwarb Anfang 2025 das Grundstück „Giersmauer 14“, das sich in direkter Nachbarschaft zur Geschäftsstelle befindet. Das Grundstück umfasst eine Fläche von 297 m<sup>2</sup> und ist mit einem Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1898 bebaut. Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz. Es besteht die Möglichkeit, das Bestandsgebäude abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen, der Platz für sieben Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 600 m<sup>2</sup> sowie fünf Stellplätze bietet.

## Instandhaltung | Modernisierung

### Dialogbasierte Quartiersentwicklung mit Weitblick

Die Attraktivität einer Stadt und ihres Immobilienportfolios hängt nicht allein von Neubauprojekten ab. Strategische Investitionen in bestehende Wohngebäude bleiben ein wichtiger Eckpfeiler unserer Unternehmensstrategie. Durch gezielte bauliche Maßnahmen entwickeln wir unseren Bestand bedarfsgerecht weiter. Der Fokus liegt dabei auf der Steigerung der Energieeffizienz, der Reduzierung des Wärmeenergieverbrauchs und der Schaffung von Barrierefreiheit. Trotz kontinuierlicher Neubautätigkeit wurden allein in den zurückliegenden zehn Jahren 45,4 Mio. Euro für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aufgewendet. Unsere nachhaltige Bestands- und Quartiersentwicklung erfolgt im engen Austausch mit unseren Kunden und berücksichtigt soziale, städtebauliche sowie ökologische Aspekte. Das Fundament unseres Handelns bildet ein langfristiger Ansatz solides Wirtschaften, permanente Investitionen in eine optimierte Bestandsstruktur sowie eine zukunftsorientierte Quartiers- und Stadtentwicklung sind seit jeher unsere Leitprinzipien.

### Investitionen und Maßnahmen im Berichtsjahr

Im Jahr 2024 haben wir 4.920 T€ in die marktorientierte Weiterentwicklung unseres Portfolios investiert. Für das aktuelle/laufende Jahr sind Investitionen in Höhe von 5.300 T€ geplant. Diese Maßnahmen setzen den Fokus auf energetische Optimierungen und marktorientierte Umbauten, um den Wohnkomfort zu verbessern, die Betriebskosten – die sogenannte „zweite Miete“ – zu senken und die nachhaltige Vermietbarkeit zu gewährleisten. Neben ökonomischen Parametern fließen auch sozioökonomische Faktoren, wie die Mieterstruktur und deren wirtschaftliche Leistungsfähig-

keit, in unsere immobilienwirtschaftlichen Portfolio-betrachtungen ein.

Im Jahr 2024 wurden in mehreren Wohnhäusern, darunter „Benhauser Str. 12“, „Ledeburstr. 17/19“, „Nordstr. 17/19“ und „Widukindstr. 29/31“, alte Kunststofffenster durch moderne Wärmeschutzverglasungen ersetzt. Dieser Austausch wird 2025 in den Wohnanlagen „Borchener Str. 88/90“, „Franz-Egon-Str. 12–20“, „Theodor-Heuss-Str. 27–33“ und „Wigbertstr. 1–7“ fortgesetzt.

Im Berichtsjahr wurden 90 Wohnungen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 1.150 T€ teil- oder vollständig modernisiert. Die Maßnahmen umfassten Grundrissänderungen, die Modernisierung von Küchen und Bädern sowie die Erneuerung von Wasserleitungen, Elektroinstallationen, Türen und Bodenbelägen. Ziel dieser Investitionen ist es, ein attraktives, modernes Wohnumfeld zu schaffen und gleichzeitig altersgerechte Anpassungen zu ermöglichen, um den vielfältigen Bedürfnissen unserer Mieter gerecht zu werden. Zusätzlich investierten wir rund 360 T€ in die Sanierung von Treppenhäusern. Dies beinhaltete den Einbau schall- und wärmegeprägter Türen sowie die Modernisierung von Elektroinstallationen, Beleuchtungssystemen und Sprechanlagen. Ebenso wurden Fenster in mehreren Bestandsobjekten erneuert, um die Energieeffizienz weiter zu steigern.

Im Quartier „Schleswiger Weg 19–29“ wurden im Haus Nr. 27/29 die alten und technisch überholten Aufzugsanlagen vollständig ersetzt. Die Installation modernster, platzsparender Technologien ermöglichte den Einbau einer größeren Kabine mit breiteren Türen. Neben einer deutlichen optischen Aufwertung wurde so auch ein barrierefreier Zugang zu den 48 Wohnungen im Gebäude geschaffen. Die Investitionssumme für diesen Abschnitt betrug ca. 185 T€, womit die Erneuerung der Aufzugsanlagen im Quartier „Schleswiger Weg“ erfolgreich abgeschlossen wurde. Für das Jahr 2025 ist die Modernisierung der Aufzugsanlage im Objekt „Neuenheuser Weg 7 + 9“ geplant.

### Nachhaltigkeit und Klimaneutralität durch gezielte Investitionen

Mit einem Investitionsvolumen von etwa 320 T€ und unterstützt durch die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), wurden die Dächer der Häuser „Fontanestr. 31–37“ umfassend gedämmt und abgedichtet, um die Energieeffizienz nachhaltig zu verbessern. Durch den Anschluss der Wohnanlagen „Arndtstr. 20–36“ und „Benhauser Str. 72/74“ an die im Jahr 2022 in Betrieb genommene

Hackschnitzelheizung „Mörikestraße“ wurde ein bedeutender Beitrag zur Klimaneutralität der Genossenschaft geleistet. Insgesamt profitieren nun 244 Wohnungen von einer klimafreundlichen und CO<sub>2</sub>-neutralen Wärmeversorgung. In den Quartieren „Schulstraße“ und „Fontanestr. 9–13“ wurden bestehende Wärmepumpenanlagen durch moderne, hocheffiziente Systeme ersetzt. Im Objekt „Benhauser Str. 12“ wurde die veraltete Elektro-Nachtspeicherheizung durch eine Luftwärmepumpen-Anlage mit umweltfreundlichem Kältemittel ausgetauscht.

Auch im Jahr 2024 wurde der Ersatz älterer Gaszentralheizungen konsequent vorangetrieben. Nach technischer und wirtschaftlicher Prüfung alternativer Technologien durch einen Energie-Effizienz-Experten konnte ein weiterer Schritt in Richtung Klimaneutralität realisiert werden. Diese Maßnahmen werden auch 2025 intensiv fortgeführt. 2025 werden die strukturierte Instandsetzung sowie Teil- und Komplettmodernisierung des Wohnungsbestands fortgeführt. Ziel bleibt die kontinuierliche Verbesserung der Gebäude- und Prozessqualität im Sinne eines wertorientierten Portfoliomanagements, um die langfristige Wettbewerbsfähigkeit sicherzustellen.

### **Jahrzehnte Erfolg in Sanierung und Modernisierung**

Bereits seit Jahrzehnten werden erhebliche Erfolge bei der energetischen Sanierung, der Architekturqualität, der Barrierefreiheit und der Gestaltung attraktiver Wohnumfelder erzielt. Während Neubauprojekte eine wichtige Rolle spielen, genießen Bestandsinvestitionen höchste Priorität. Mit zukunftsgerichten, innovativen Lösungen wurde das Wohnen in unseren Beständen attraktiver gestaltet; trotz umfangreicher Modernisierungen wurde Wert darauf gelegt die Mietpreise nur moderat anzupassen.

Die kontinuierliche Anpassung des Wohnungsbestands an die Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft bleibt unerlässlich. Mit demografiefesten und energetischen Modernisierungen sorgen wir dafür, dass unsere älteren Mieter in ihren Wohnungen verbleiben können. Schon kleine bauliche Maßnahmen können oft große Wirkung entfalten. Dabei stehen stets die Bedürfnisse und Wünsche der Mieter im Mittelpunkt. Neubauten, Erhaltungsmaßnahmen und wertsteigernde Projekte sind jedoch nur zu finanzieren bzw. zu refinanzieren, wenn es gelingt, entsprechende Mieten zu generieren und dringend erforderliche Mietanpassungsspielräume zu heben.

## **Nachhaltigkeitsaspekte**

Der Spar- und Bauverein Paderborn agiert in einem komplexen Umfeld, das von ökologischen, sozioökonomischen und politischen Besonderheiten geprägt ist. Wir legen einen starken Fokus auf nachhaltige Bauweisen, indem wir energieeffiziente Gebäude errichten, erneuerbare Energien nutzen und den ökologischen Fußabdruck minimieren. Gleichzeitig reagieren wir aber auch aktiv auf die Herausforderungen des Klimawandels, beispielsweise durch stetige Modernisierungsmaßnahmen für eine verbesserte Gebäudeeffizienz oder die Integration weiterer Grünflächen, um klimatischen Veränderungen entgegenzuwirken. Ebenso spielt die Ressourcenschonung eine entscheidende Rolle, insbesondere durch den effizienten Einsatz von Baumaterialien und die Reduktion von Abfällen, um eine nachhaltige Zukunft zu fördern. Die gesetzlichen Vorgaben und Förderprogramme beeinflussen unsere Planung und Finanzierung von Bauprojekten mehr denn je. Nur durch die politische Unterstützung, wie durch KfW- und NRW-Förderprogramme, ist es noch möglich, neue Bauprojekte zu starten. Die strengen Vorschriften und Umweltauflagen prägen unsere Arbeit und binden Personalressourcen nie gekanntem Ausmaßes. Im Rahmen unseres Engagements für Nachhaltigkeit und Energieeffizienz haben wir unsere Handlungsfelder weiterentwickelt. So wurden auch im vergangenen Jahr 2024 zahlreiche Maßnahmen umgesetzt, die sowohl zur Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen als auch zur Verbesserung der Energieeffizienz unserer Immobilien beigetragen haben.

### **Umwelt- und Klimaschutz**

In Zusammenarbeit mit professionellen Spezialunternehmen wurden an den Objekten in der Fontanestraße, am Piepenturmweg, Anhalter Weg und in der Cheruskerstraße Photovoltaikanlagen installiert. Diese Anlagen verfügen über eine Gesamtleistung von 392 kWp und erzeugen pro Jahr ca. 370.000 kWh Strom. Dies entspricht dem jährlichen Energiebedarf von etwa 100 Dreipersonenhaushalten. Der regenerativ erzeugte Strom wird den Bewohnern direkt zugänglich gemacht. Ein Online-Portal erlaubt die Echtzeitkontrolle des Stromverbrauchs, die Bewohner zahlen nur für den tatsächlich genutzten Strom. Die Maßnahmen bieten Umwelt- und Kostenvorteile: bis zu 20 % weniger Energiekosten und höhere Akzeptanz für erneuerbare Energien. Sie zeigen, dass nachhaltiges Handeln ökologisch sinnvoll und ökonomisch vorteilhaft ist – ein Beitrag zur Energiewende und zu gesteigerter Wohnqualität.



Im Zuge unserer nachhaltigen Maßnahmen in den Quartieren setzen wir weiter auf Unterflurbehälter, die eine effiziente und umweltfreundliche Abfallentsorgung ermöglichen. Im Jahr 2024 wurden an zwei weiteren großen Wohnquartieren diese Systeme installiert. Optimierte Entleerungslogistik verringert Transportwege und CO<sub>2</sub>-Emissionen. Mit der Einführung dieser Behälter setzen wir neue Standards im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Umweltschutz. Gleichzeitig leisten wir einen Beitrag zur Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger in Paderborn.

### Mobilität und Innovation

Mit dem neuen Renault Twingo Electric setzen wir auf emissionsfreie Mobilität. Der kompakte Elektroflitzer mit bis zu 270 km Reichweite (WLTP) ist eine nachhaltige Alternative für den urbanen Verkehr in Paderborn. Nicht nur an unserem Verwaltungsstandort (v Ladestationen) können Mitarbeiter und externe Nutzer laden, sondern auch an mittlerweile sechs weiteren Ladestationen mit zwölf Ladepunkten in unseren Quartieren. Zusammen mit drei weiteren Firmenfahrzeugen leistet er einen Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Reduktion und grüneren Mobilität.

Wir setzen auf innovative Technologien, um die Effizienz zu steigern und unseren Service zu verbessern. Ein neues Softwareprogramm für Datenmanagement ermöglicht papierloses Arbeiten, reduziert den Papierverbrauch und spart durch automatisierte Prozesse Zeit und Ressourcen. Die cloudbasierte Lösung senkt den Energieverbrauch, optimiert Arbeitsabläufe und sorgt in unserem Unternehmen für eine gesetzeskonforme Archivierung – ein Beitrag zu Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung.

Der Schutz sensibler Daten ist ein zentraler Teil unseres Nachhaltigkeitsansatzes. Ein neues Sicherheitsprogramm stärkt unsere IT-Sicherheit und etabliert eine effiziente Sicherheitskultur. Mit einer E-Learning-Plattform werden Mitarbeiter durch interaktive Module und Phishing-Simulationen zu Themen wie Datenschutz und Cyberangriffe geschult. Gamification-Elemente steigern die Motivation, und branchenspezifische Simulationen helfen, Schwachstellen zu erkennen. Die Einführung zeigt bereits Erfolge: Die Erkennungsrate von Phishing-Angriffen wurde deutlich verbessert, und die Sensibilität für IT-Sicherheitsrisiken ist gestiegen. Damit stärken wir nicht nur den Schutz unserer Daten, sondern auch die Stabilität des Unternehmens.

### Soziales Engagement und Gemeinschaft

Unsere gesellschaftliche Verantwortung umfasst die Unterstützung von Menschen in schwierigen

Lebenslagen. 2024 haben wir eine Spendenaktion für Wohnungslose unterstützt, um neue Perspektiven zu schaffen und Bewusstsein für dieses wichtige Thema zu stärken. Auch beim Sponsorenlauf für die Schulhofgestaltung einer örtlichen Schule in Dahl waren wir aktiv. Der Erlös fließt in einen kinderfreundlichen Raum, der Lernen und Freizeit verbindet.

Auch das Rotary Benefiz-Golf-Turnier, dessen Erlös 2024 dem Ambulanten Kinder- und Jugendhospizdienst Paderborn-Höxter zugutekam, unterstützten wir gerne. Die Initiative vereint sportliche Aktivität mit sozialem Zweck, lenkt Aufmerksamkeit auf die Bedürfnisse schwer kranker Kinder und sichert ihnen wichtige Unterstützung.

Im vergangenen Jahr haben wir uns aktiv am „WDR2 Weihnachtswunder“ beteiligt, um Bedürftige in unserer Gemeinschaft zu unterstützen. Unsere Genossenschaft trug mit finanziellen Mitteln, Sachspenden unserer Partnerfirmen und dem ehrenamtlichen Einsatz unserer Mitarbeiter zum Erfolg der Aktion bei. Zusätzlich motivierten wir unsere Mieterinnen und Mieter zur Teilnahme, etwa durch Aushänge in Wohnanlagen und Beiträge in sozialen Medien, was breite Resonanz fand. Mit einer Spende von knapp 3.800 Euro unterstreicht unsere Beteiligung an dieser Initiative unsere Werte: soziale Verantwortung, Gemeinschaftssinn und das Engagement für eine gerechtere Welt. Der Spar- und Bauverein legt großen Wert auf Heimatverbundenheit und die Pflege regionaler Traditionen. Ein zentraler Bestandteil ist die Unterstützung lokaler Schützenvereine, die Tradition, Gemeinschaft und sozialen Zusammenhalt und generationsübergreifendes Engagement fördern. Dies trägt zur Stärkung des kulturellen Erbes bei und fördert den Austausch unter unseren 5.893 Mitgliedern und Mieterinnen und Mietern in über 3.000 Wohnungen. Damit unterstreichen wir unsere Rolle als regional verwurzelte Genossenschaft, die sich für Gemeinschaft und den Erhalt traditionsreicher Kultur einsetzt. Wir sind stolz darauf, das Filmprojekt „Paderborn – Ungesehen“ unterstützt zu haben, das einen einzigartigen Blick auf die verborgenen Facetten unserer Heimatstadt geworfen hat. Mit unserem Sponsoring wollten wir nicht nur die regionale Filmkultur fördern, sondern auch das Bewusstsein für die Vielfalt und Schönheit des Paderborner Landes stärken.

Nachhaltigkeit bedeutet für uns als größte Paderborner Wohnungsbaugenossenschaft sowohl ökologische als auch soziale Verantwortung. Wir fördern unsere Mitarbeiter durch Weiterbildung in



Themen wie Umweltschutz, Ressourcenschonung und nachhaltige Geschäftsstrategien. Ein Schwerpunkt ist die Ausbildung der nächsten Generation, um jungen Talenten praxisnahe Kenntnisse im Bereich Nachhaltigkeit zu vermitteln und eine umweltfreundlichere Zukunft mitzugestalten. Zudem setzen wir auf umweltfreundliche Arbeitsumgebungen: Energieeffiziente Technologien und Homeoffice-Optionen helfen, den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck zu reduzieren, und fördern auch die persönliche und berufliche Entwicklung unserer Mitarbeiter. Die Gesundheit unseres Teams hat höchste Priorität. Durch die Teilnahme an einem Netzwerk von Fitness- und Gesundheitseinrichtungen in Paderborn erhalten alle Zugang zu vielfältigen Angeboten wie Kraft- und Ausdauertraining, Yoga und Wellness. Dies fördert nicht nur körperliche und mentale Gesundheit, sondern steigert auch die Lebensqualität. Wir leisten damit einen aktiven Beitrag zu einer gesunden und motivierten Belegschaft.

### **Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit**

Transparente Kommunikation ist zentral für unsere Öffentlichkeitsarbeit. Über soziale Medien wie Instagram und Facebook sowie unsere Homepage sensibilisieren wir Mitglieder und Mieter sowie die breite Öffentlichkeit für Nachhaltigkeit. Im vergangenen Jahr haben wir Beiträge zu Themen wie „Richtiges Lüften und Heizen“, „Balkonkraftwerke“, „Bioabfall richtig entsorgen“ und „Neue Wohnformen“ geteilt. Mit einer Follower-Steigerung von knapp 40 % konnten wir unsere Reichweite deutlich erhöhen. So machen wir unsere Fortschritte sichtbar und inspirieren zu umweltfreundlichem Handeln – innerhalb und außerhalb unserer Gemeinschaft. Seit unserer Gründung ist gelebte Demokratie ein zentraler Bestandteil unserer Paderborner Genossenschaft. Die erfolgreiche Vertreterwahl im vergangenen Jahr zeigt dies eindrucksvoll: Insgesamt setzen sich 119 neu gewählte Vertreterinnen und Vertreter für künftige zukunftsorientierte Entscheidungen ein und verankern Werte wie Ressourcenschonung, soziale Verantwortung und Gemeinschaft in unseren Projekten. Sport fördert Gesundheit, Gemeinschaft und soziales Engagement – deshalb haben wir 2024 gezielt 18 lokale Sportvereine und -veranstaltungen unterstützt. Dabei stehen Werte wie Teamgeist, Fair Play und Inklusion im Mittelpunkt. Unsere Förderung umfasst u. a. Spitzensport, Jugendmannschaften, Inklusionssportprojekte und Events, die jungen Talenten Chancen bieten und den Zugang zum Sport für alle erleichtern. Unser Sportsponsoring mit sozialer Verantwortung setzt positive Impulse in der Region. So nehmen wir unsere Rolle als verantwortungsvolle Genossenschaft aktiv wahr.



# Das PLUS an PARTNERSCHAFT



## 10. PROGNOSE | RISIKO | CHANCE

Voraussichtlich wird sich die Immobilienwirtschaft auch in den Geschäftsjahren 2025/2026 mit schwierigen, verzögernden Planungsprozessen, Fachkräftemangel und sehr hohen Materialkosten konfrontiert sehen. In Kombination mit volatilen Finanzierungskosten wird daher sowohl die Eigentumsbildung als auch die Ausweitung des Mietangebotes erschwert bleiben. Insbesondere in dynamisch wachsenden Großstädten und Ballungsräumen wird sich durch die weiterhin hohe Wohnungsnachfrage bei eher stagnierendem Neubau die Miet- und Kaufpreisdynamik noch verstärken. Aufgrund der unterschiedlichen Parameter, wie z. B. relativ konstanter wohnberechtigter Einwohnerzahl, vergleichsweise höherer Bautätigkeit und maßvollen Mietniveaus, wird die gefährliche Negativentwicklung in den Hotspots für unser Geschäftsgebiet gegenwärtig nicht gesehen.

Da der Bau, die Sanierung und Bewirtschaftung von Wohnraum unter dem Prinzip der Gemeinwohlorientierung langfristig ökonomisch erfolgreich nur sein können unter Beachtung sowohl ökologischer als auch sozialer Aspekte, ist nachhaltiges Handeln per se integraler Bestandteil der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft. Unter Wahrung der Tradition guten, sicheren und bezahlbaren Wohnens sind ein auf Stabilität und Langfristigkeit ausgerichtetes Denken und Handeln, die Implementierung gesellschaftlicher Veränderungen und Herausforderungen und die Schonung bzw. Bewahrung von Ressourcen seit 132 Jahren DNA unseres Geschäftsmodells.

Dennoch ergeben sich ständig und beschleunigt neue rechtliche Vorgaben und Vorschriften, die zumindest partiell und zukunftsorientiert in die laufenden Prozesse, die Kommunikationskultur, das Berichtswesen sukzessive zu entwickeln und zu integrieren sind: Compliance-Richtlinien (CR), Gebäudeenergiegesetz (GEG), EU-Taxonomie (EUT) EU-Gebäuderichtlinie (EPBD), Environmental Social & Governance (ESG), Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).

Auch wenn aufgrund ökonomischer Parameter (noch) nicht alle Vorgaben vollumfänglich umzusetzen und zu erfüllen sind, so tangieren sie doch

bereits heute unsere gesellschaftspolitischen Strategien, Prozesse und Entscheidungen. Dies ist sicherlich im Themenspektrum des Geschäfts- und Lageberichts erkennbar und zieht sich wie ein roter Faden durch die wohnwirtschaftliche Tätigkeit des Spar- und Bauvereins. Darüber hinaus spielen Themen wie die Umsetzung des Telekommunikationsmodernisierungsgesetzes (TKMoG), die Errichtung von Glasfasernetzen bis in die Wohnungen (FTTH), der Entwurf des Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus (Gebäudetyp-E-Gesetz), kommunale Wärmeplanung (WPG) sowie das Klimaanpassungsgesetz (KAG) eine nicht unerhebliche Rolle und finden Berücksichtigung in der strategischen Positionierung.

Die Auswirkungen aus EPBD und GEG zwingen dazu, sich verstärkt mit der Energieerzeugung in den Objekten und – soweit vorhanden – der Ausschöpfung der Wärmenetzpotenziale auseinanderzusetzen. Die im nächsten Jahrzehnt kumulierten Investitionsanforderungen für den Klimaschutz werden erhebliches Eigenkapital erfordern und die unternehmerische Leistungsfähigkeit tangieren. GEG und EPBD legen nun – nach erheblichem Widerstand – keine Mindesteffizienzstandards für bestehende Gebäude mehr fest, dennoch bestehen weiterhin erhebliche Pflichten in der Wärmetransformation, die die Wohnungswirtschaft und auch die Mieter „an die Grenzen“ bringen wird. Die Aufstellung der WPG ist eindeutig zu begrüßen und verschafft der Immobilienwirtschaft etwas Zeit. Ohne konsequent geregelte Verbindlichkeit der Umsetzung droht sie jedoch „im Sand zu verlaufen“ und schafft keine Lösungen. Die Entwicklung und Datenanalyse zum Klimapfad sowie die Errichtung der erforderlichen Prozesse für die Erstellung der Nachhaltigkeitsberichte nach CSRD werden erheblichen Zeitaufwand und finanzielle Ressourcen in den Unternehmen erfordern. Ebenso die forcierte Digitalisierung der Unternehmensprozesse und des Energiemanagements in Zusammenarbeit diverser Technologiepartner und Verbänderessorts.

Diese signifikant strengeren Regulierungen treffen auf Rahmenbedingungen, die die Situation der Immobilienwirtschaft ohnehin seit einigen Jahren drastisch verschlechtert haben. Durch die enorm



gestiegenen Baukosten und die hohen Preissteigerungen der Bewirtschaftungskosten sind insbesondere bei den Bestandsobjekten inflationsbedingt sinkende Mieten feststellbar. Dies belastet den durch Kostensteigerungen bedingten höheren finanziellen Eigenmitteleinsatz, der ja stark aus den Bestandsmieten generiert wird. Der GdW positioniert sich daher zu Recht:

Durch die Verlängerung des Betrachtungszeitraums bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Jahr 2019 wurden die im Mietspiegel ausgewiesenen Mieten zunächst eingefroren und können nur auf niedrigem Niveau weit unterhalb der Inflation angehoben werden. Auch der weiteren Möglichkeit, nämlich der Mieterhöhung nach Modernisierung, wurde durch das Mietrechtsanpassungsgesetz vom 01.01.2019 ebenfalls erhebliche Grenzen gesetzt.

Insbesondere die Neuregelung in § 559 Abs. 3a BGB, wonach sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren nicht um mehr als 3 Euro bzw. 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen darf, führt immer mehr zur Nicht-Finanzierbarkeit der Maßnahmen. Diese Grenzen sind, sofern die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche beträgt, aufgrund der aktuellen Preissteigerungen nicht mehr auskömmlich.

Die betriebswirtschaftliche Analyse in Zeiten extrem veränderter bzw. verschlechterter Rahmenbedingungen zeigt eindeutig, dass die Finanzierungskraft von Wohnungsbauinvestitionen gerade in der sozial orientierten Immobilienwirtschaft extrem und immer stärker geschwächt wird. Auch im Kontext der sicher berechtigten Nachhaltigkeitserfordernisse bedarf es zur Finanzierung unabdingbar angemessener Mieterhöhungsspielräume.

Denn wenn man es im Neubau und in der Bestandssanierung wirklich ernst meint mit den Klimazielen, werden unabdingbare Investitionssummen in schwindelerregender Höhe benötigt.

Die Erstellung neuer Wohnungsbauprojekte führt mit immer höherer Energieeffizienz und klimaneutralen Heizungstechniken, der Transformation des Gebäudebestandes sowie der Annäherung an das Ziel Treibhausgasneutralität durch Wärmeversorgung in Form nicht fossiler Energieträger zu hohen „Klimaschutzkosten“. Daher ist nicht auszuschließen, dass sich zwangsläufig die Wohnkostenbelastungen, die während der 2010er-Jahre weitgehend konstant geblieben sind, erhöhen werden.

Es hat sich in hochpreisigen Kommunen bereits gezeigt, dass Haushalte mit Anpassungen bzw. Reduzierungen beim Wohnraumkonsum darauf reagieren, um die Mietbelastungsquote nicht weiter ansteigen zu lassen. Damit einher gehen, insbesondere bei einkommensschwächeren Bevölkerungsschichten, Überbelegung von Wohnraum und Gentrifizierungsprozesse.

Zwar sind im Hochstift aktuell auch diese Entwicklungen (noch) nicht erkennbar, sie sind jedoch sehr wohl im Blick zu behalten. Bundesweit und damit auch regional sind die Zielkonflikte zwischen Klimaschutz und erschwinglichem, preisgünstigem Wohnen offenkundig: Das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) mit immer höheren Standards erhöht zwangsläufig die Erstellungs- und Modernisierungskosten, was wiederum höhere Mieten impliziert. Insofern hoffen auch wir im Sinne des Klimas, aber auch Mieterschutzes auf ein Umschwenken der Wärmewende durch emissionsfreie Energieträger und Heizungsoptimierung statt immer höherer Effizienzhausstandards und sprechen uns klar für eine wirksame CO<sub>2</sub>-Bepreisung aus, die mit stabiler, langfristiger Planungssicherheit wirtschaftliche Anreize für Gebäudeinvestitionen schafft. In diesem Sinne werden wir die strategische Geschäftspolitik hinsichtlich klimafreundlicher Neubauten und energetisch optimierter Wechsel von Heizungsanlagen auch in Zukunft fortsetzen.

Stellschrauben der Bundes-, Landes- und Kommunalpolitik sind zumindest temporär beschleunigte Abschreibungsregeln sowie verschlankte und verkürzte Planungs- und Genehmigungsverfahren durch Bürokratieabbau und Digitalisierung. In Gebietskörperschaften mit tatsächlich verschärfter Wohnungskrise sollten zur Entlastung die Entwicklungsperspektiven des strukturschwächeren Umlands verbessert werden. Da laut der ARGE Kiel ein theoretisches Potenzial von etwa 1,9 Mio. Wohnungen aus dem Umbau leer stehender Wirtschaftsimmobilien zu rekrutieren ist, sollte diesen Umwandlungsprozessen bundesweit Augenmerk geschenkt werden.

Auch in unserer Region wird die immobilienwirtschaftliche Investitionsschwäche sehr stark durch die immensen Bau- und Erwerbsnebenkosten bestimmt. Dies zeigt sich besonders im internationalen Vergleich. Daher müssen unbedingt Standards gesenkt, restriktive Bauverschärfungen gemindert, Notar- und Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbssteuersätze verringert werden. Es bedarf grundlegender Strukturreformen und ausgeprägter Veränderungen an sehr vielen Stellschrauben, um



insgesamt die Gestehungskosten zu senken und Mietpreissteigerungen abzumildern.

So wie die meisten Akteure der Immobilienbranche halten wir die Kombination aus Objekt- und Subjektförderung in der sozialen Wohnungspolitik mit Projektförderdarlehen und Wohngeldzuschüssen für sinnvoll. Wir stimmen diesbezüglich der Meinung des Rates der Immobilienweisen im Frühjahrsgutachten 2025 ausdrücklich zu. Sie plädieren für die Einführung einer einkommensorientierten Förderung wie in Bayern oder einer Fehlbelegungsabgabe wie in Hessen, um die Kosten des sozialen Wohnungsbaus zu senken und die Zielgenauigkeit der sozialen Wohnraumförderung zu erhöhen.

Auch wenn sich die Stimmung am Immobilienmarkt zuletzt aufgrund des Zinsniveaus und zumindest stabilisierter Baustoffpreise etwas aufgehellt hat, bleiben die Aussichten für bezahlbaren Neubau insgesamt weiterhin pessimistisch. Gerade im sozialen Wohnungsbau bedarf es neben der gezielten Förderung auch einer echten Baukostenbremse durch die Lockerung zu starrer Bauvorschriften, flexiblerer Standards sowie beschleunigter Planungsgenehmigungen.

Die Beschränkung der benötigten Einnahmen, z. B. durch die Revitalisierung der Mietpreisbremse für Neubau und Modernisierung, wird weder in Paderborn noch in anderen Städten auch nur eine einzige neue Wohnung schaffen. Stattdessen werden sich lediglich Vorurteile gegenüber allen Vermietern verstärken. Sie wird keine Probleme lösen, denn gerade gemeinwohlorientierte Vermieter wie z. B. Genossenschaften setzen Mietsteigerungen mit sozialpolitischer Verantwortung nur um, wenn es wirtschaftlich geboten ist.

Angesichts der hohen, kostenintensiven Herausforderungen führt es in die falsche Richtung, selbst maßvolle Mieterhöhungen zu beschränken. Die Mietpreisbremse und die Absenkung der Kapazitätsgrenzen mögen für viele Menschen gut oder harmlos klingen, sie behindern aber die Motivation zum Neubau und zur Modernisierung, werden den Druck auf angespannten Wohnungsmärkten weiter erhöhen und sind daher ökonomisch und ökologisch völlig kontraproduktiv. Bereits die Vergangenheit zeigte, dass diese Instrumentarien und Verschärfungen nicht die gewünschten Wohnungsmarkteffekte hatten, sondern lediglich die bekannten und genannten Probleme zementierten.

Die höchsten Baustandards und -kosten in Europa, massive Regulierungen, hohe Steuern und eine

überbordende Bürokratie erschweren und behindern den Wohnungsbau auch in unserer Region. Zudem mangelte es der Baupolitik bundesweit bislang an politischer Bedeutung und Durchsetzungskraft. Insofern stimmen wir der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) uneingeschränkt zu: Wenn es der neuen Bundesregierung nicht gelingt, den Anteil staatlich bedingter Kosten zu verringern, Regulierungen zurückzufahren und ein investitionsfreundlicheres Umfeld zu schaffen – also eine echte Wohnwende zu initiieren –, wird auch in unserem Geschäftsgebiet bezahlbares Wohnen zwangsläufig eine Illusion werden. Mit in gesellschaftlicher Hinsicht großem Konfliktpotenzial könnte sich daraus durchaus eine Gefahr für den sozialen Frieden entwickeln.

Obwohl Bauen, Sanieren und Modernisieren sich in den vergangenen Jahren besorgniserregend verteuerten, haben wir uns in der Vergangenheit bei Mietanpassungen ganz bewusst zurückgehalten, denn als gemeinwohlorientierte Wohnungsbaugenossenschaft betrachten wir es als unsere Kernaufgabe, Wohnraum zu sozial vertretbaren Mieten bereitzustellen. Die Kombination der vorgenannten Aspekte ist mittlerweile allerdings so groß, dass sich das auch in den regionalen Mieten widerspiegeln muss. Insofern hoffen auch wir auf eine deutliche Gegensteuerung der Politik mit mutigen Entscheidungen auf Bundes-, Landes- und Kommunalebene und einer umfassenden Baureform.

Pragmatische, realistische und damit wirtschaftlich tragfähigere Lösungen bedürfen mehr denn je eines Konsenses aller Beteiligten. Insofern ist sehr zu hoffen, dass nach der bereits erfolgten Bundestagswahl, aber auch nach der Kommunalwahl im September 2025 stabile Verhältnisse entstehen. Es bedarf sicherlich keines vollständigen Systemwechsels, aber Klarheit und Vertrauen hinsichtlich der wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen. Nur durch Kontinuität, Zuverlässigkeit, Realismus und praxisingerechte regulatorische Vorgaben wird es letztlich möglich sein, zu verhindern, dass gutes und bezahlbares Wohnen an den Kosten scheitert. Die Kernforderungen unserer Branche, des GdW und VdW, des BBU und auch des Spar- und Bauvereins, lauten daher: Senkung überzogener Bauvorgaben durch Reduzierung überhöhter Standards, bspw. bei Schallschutz, Raumhöhen, technischen Ausstattungen | Bürokratieabbau und Genehmigungsbeschleunigung durch effiziente, digitalisierte Verwaltung, Nutzung von Typengenehmigungen und verbindliche Bearbeitungsfristen für Bauanträge | Verstetigung bzw. Ausweitung von Förderprogrammen.



Ein stetiger, ideologiefreier, vertrauensvoller und sachorientierter Austausch von regionaler Immobilienwirtschaft, Politik und Bauverwaltung wäre u. E. daher wünschenswert im Sinne zukunftsorientierter Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung. Dies erhoffen wir uns auch im Rahmen unserer aktuellen und zukünftigen Bauprojektierungen zum klimagerechten, demografiefesten, integrativen und inklusiven Wohnen.

Die Geschichte unseres Unternehmens ist lang und traditionsreich und war selbstverständlich von regelmäßiger Veränderung geprägt. Die Dynamik und die Vielfalt der Veränderungen, vor denen wir in den nächsten Jahren stehen, werden jedoch eine nie da gewesene Dimension und Geschwindigkeit einnehmen.

Der Dreiklang zwischen Ökonomie, Ökologie und gesellschaftlicher Verantwortung im Spagat zwischen bezahlbaren Mieten, Erreichung der Klimaneutralität und zeitgemäßem Wohnraum mit den vorhandenen Ressourcen sowie der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit von Mietern wird uns vieles abverlangen.

Hierin steckt die größte Herausforderung für uns – verbunden mit der Verantwortung, das Machbare zu gestalten und auf den Weg zu bringen. Unser Klimaschutzpfad bis 2045 muss entwickelt und in Modernisierungsprogramme umgesetzt werden. Parallel schaffen wir weiterhin qualitativ hochwertigen, energetisch optimierten, generationsgerechten Wohnungsneubau und kümmern uns um die Realisierung von integrativer und inklusiver Infrastruktur.

Begleitet werden diese Bauaufgaben von betrieblichen Anpassungen aufgrund zunehmender Regulatorik, ESG- und CSRD-konformer Governance und Berichterstattung sowie Digitalisierung. Wir binden damit aber auch erhebliche Ressourcen, denen zunächst kein unmittelbarer wirtschaftlicher Effekt gegenübersteht. Eine neue Denkweise muss Technologien mit Werten verknüpfen und deren Potenziale (KI) für die Gesellschaft erschließen.

Mit Blick auf die Immobilienbranche eröffnet die Digitalität neue Strukturen. Von polyzentrischen Energiesystemen bis zu intelligenten Gebäuden erhoffen wir uns, innovative Lösungen zu entwickeln, die nicht nur effizient, sondern auch nachhaltig und sozialverträglich sind.

Standardisierte Prozesse, die bisher viel Zeit beanspruchen, könnten auf längere Sicht durch KI-basierte Lösungen automatisiert werden. Dies soll

Raum schaffen für Kreativität und echte Kundeninteraktion. Das ist sicherlich ein langer Prozess, aber unabdingbar, um sich nachhaltig und innovativ zu positionieren entsprechend dem Motto: „Die Zukunft kommt nicht – wir gestalten sie mit.“

Laufende Veränderungen von Märkten und Rahmenbedingungen bieten Chancen für die Weiterentwicklung der Genossenschaft. Die Veränderung der Haushaltsgrößen wird in Fortsetzung des demografischen Wandels in ganz Deutschland auch zukünftig weiter durch den Trend zur Verkleinerung der Haushalte gekennzeichnet sein.

Unser Unternehmen wird weiterhin auf die geänderten Rahmenbedingungen reagieren, indem spezielle Wohnformen, neue Mobilitätslösungen und Sozialangebote ausgebaut werden. Auch künftig werden wir bei sämtlichen Umbau, Ausbau und Modernisierungsmaßnahmen unseren Bestand so weit wie möglich unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit gestalten.

Ein Schwerpunkt unserer zukünftigen Ausrichtung bleibt die Umsetzung energetischer Maßnahmen. Ziel ist es, die Nebenkosten nachhaltig zu senken und damit die Belastung unserer Mieter zu verringern – stets im Rahmen technischer, wirtschaftlicher und sozialpolitischer Möglichkeiten.

Wir wenden seit Jahren ein internes Risikokontrollsystem an, das gewährleistet, dass Risiken frühzeitig erkannt und Maßnahmen zur Risikominimierung rechtzeitig eingeleitet werden.

Die aktuelle geopolitische Lage belastet die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland weiterhin erheblich. Deutlich gestiegene Kosten führen zu einer hohen Unsicherheit. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden.

Weitere Risiken bestehen derzeit aufgrund erheblicher Unsicherheiten hinsichtlich gesetzlicher Vorgaben zur Erreichung der Klimaziele. Durch aktuelle Gesetzgebungsverfahren seitens der EU sowie durch den Bund und die Länder können neue Vorschriften und Gesetze entstehen, deren finanzielle Folgen für uns derzeit schwer abschätzbar sind. Hier könnte es zu Belastungen der Genossenschaft kommen. Diese Situation hätte dann Auswirkungen auf unser Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubauprogramm.

In diesem Zusammenhang drohen auch die jüngst bekannt gewordenen Pläne des Deutschen Insti-



tuts für Normung (DIN) zu weiteren bürokratischen Belastungen, Kosten und Verteuerungen des Wohnens zu werden. Der stillschweigend entwickelte DIN-Entwurf 94681 sieht sozusagen als Gebäude-TÜV eine sogenannte „Verkehrssicherheitsüberprüfung für Wohngebäude“ mit regelmäßigen Kontrollen von Balkonen, Fassaden, Treppengeländern, Heizungssystemen, Elektro- und Brandschutzanlagen vor. Es ist zu hoffen, dass es den bereits zu Recht „Sturm laufenden“ Verbänden gelingt, diese weitere Überregulierung – die i. W. die Wohnnebenkosten verteuert – noch abzuwenden.

Die bereits umgesetzten und in den kommenden Jahren vorgesehenen Investitionen in die Erhaltung, Modernisierung und Erneuerung des Wohnungsbestandes werden trotz der immer größer werdenden baulichen Anforderungen und politischen Auflagen die Position unserer Genossenschaft auf dem regionalen Wohnungsmarkt festigen. Allerdings führen die zunehmenden politischen und gesetzlichen Auflagen und Anforderungen auch zu einer stärkeren wirtschaftlichen Belastung der Genossenschaft, sodass sozialverträgliche Mieterhöhungen unumgänglich sind.

Unsere Ertragslage profitiert von der guten Vermietungssituation. Die dadurch mögliche Neubau- und Modernisierungstätigkeit sichert die Werthaltigkeit unseres Wohnungsbestandes, wobei die sozialen Aspekte dabei ebenso berücksichtigt werden wie die wirtschaftlichen und ökologischen Belange. Die Mieten unserer geförderten Wohnungen werden auf der Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes regelmäßig angepasst. Die Mieten für die freifinanzierten Wohnungen entwickeln sich weiterhin stabil. Mieterhöhungen werden moderat unterhalb des am Markt möglichen Umfangs vorgenommen.

Vor dem Hintergrund des weltpolitischen Geschehens und der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau existieren sicherlich hohe Unsicherheiten, deren Umfang allerdings heute noch nicht abzusehen ist. Wir verfolgen und bewerten die Entwicklung und Auswirkungen der globalen Unsicherheiten sowie die staatlichen Maßnahmen und ihre Folgen. Mit Blick auf das unsichere globale Umfeld bleibt die tatsächliche Entwicklung abzuwarten.

Neben den dynamisch steigenden Anforderungen an den Klimaschutz und den damit verbundenen Umsetzungskosten belasten neue Verordnungen und Gesetzesänderungen zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietentwicklung das Investitionsklima.

Trotzdem sind wir zuversichtlich, unter den schwierigen Rahmenbedingungen hinsichtlich bautechnischer Auflagen, Preissteigerungen und Anforderungen im Zusammenhang mit der geplanten Klimaneutralität positive Ergebnisse zu erzielen. Die Entwicklung unserer Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage wird somit auch in den kommenden Jahren mit stabilen Jahresüberschüssen fortgeführt werden können, die eine planmäßige Tilgung der Fremdfinanzierung sowie weitere Investitionen erlauben.

Insofern werden wir unsere Planungen und Projektumsetzungen unter dem Primat technischer und wirtschaftlicher Machbarkeit fortsetzen. Im Rahmen der kontinuierlichen Optimierung unserer Wohnungsbestände und unserer Dienstleistungsqualität ist unsere Geschäftspolitik weiterhin auf ein „Plus für die Menschen im Hochstift“ ausgerichtet, und wir sind optimistisch, uns positiv weiterentwickeln zu können.



## 11. DANKE

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Dienstleistungs- und Servicebreite sowie soziale Quartiersentwicklungen stellen einen echten Mehrwert für unsere Mitglieder und Mieter dar. Neben qualitativ hochwertigem Wohnraum zu nach wie vor bezahlbaren Mieten sichern wir so die Wohn- und Lebensqualität vieler Menschen in unserer Region. Dies stand auch im Jahr 2024 im Fokus gemeinsamen, verantwortungsbewussten und entschlossenen Handelns von Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeiter\*team.

Uns ist dabei sehr bewusst, dass unsere immobilienwirtschaftliche Tätigkeit zentrale wirtschaftliche und soziale Schlüsselbereiche im Hochstift miteinander verbindet und die großen Zukunftsthemen – ob Energie(-Neutralität) oder Nachhaltigkeit – untrennbar mit den Themen Bauen und Wohnen verbunden sind.

Sehr herzlich danken wir dem Aufsichtsratsvorsitzenden Hubert Böddeker sowie dem gesamten Aufsichtsrat, der Vertreterversammlung und unserem Mitarbeiter\*team für das stets verantwortungsbewusste, konstruktive, kooperative und entschlossene Handeln, um das Wohnen sozialverträglich und wirtschaftlich machbar zu gestalten.

Ebenso danken wir unseren Mitgliedern und Mietern, Geschäfts- und Kooperationspartnern sowie all den Personen aus Politik und Verwaltung, die uns hinsichtlich Neubaus, Transformation der Bestände, Dekarbonisierung der Wärmeversorgung und Sozialmanagement hilfreich unterstützen und so am sozialen Zusammenhalt der regionalen Wohnbevölkerung mitwirken.

Ihnen allen ein herzliches Dankeschön für Ihren unermüdlichen Einsatz und Ihr Engagement, welches das Wohnen in unseren Häusern und Quartieren zum ganz besonderen macht: „einem gemeinsamen Miteinander“!





**Das  
PLUS an  
MENSCH**



LICHKHEIT

# LAGEBERICHT | JAHRESABSCHLUSS 2024

## 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 132 Jahren besonders am Herzen. Auch wenn die aktuellen Rahmenbedingungen leider sehr schwierig sind, strebt die Genossenschaft weiterhin an, durch aktive Neubautätigkeit und eine angemessene Quote von öffentlich geförderten Wohnungen der regionalen Nachfrage zu begegnen. Zusätzlich ist dem Unternehmen im Rahmen einer guten Pflege und Werterhaltung des Wohnungsbestandes sowie einer serviceorientierten Betreuung ein hoher Grad an Kundenzufriedenheit wichtig. Die durchschnittliche Nettokaltmiete in Höhe von 5,94 €/m<sup>2</sup>/mtl. per 31.12.2024 dokumentiert ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis für viel Wohn- und Lebensqualität.

## 2. GESCHÄFTSVERLAUF

### (Immobilien-)wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Jahr 2024 verzeichnete die deutsche Wirtschaft einen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr, nachdem bereits 2023 ein Minus von 0,3 % zu verzeichnen war.

### Bruttoinlandsprodukt im 4. Quartal 2024

um 0,2 % niedriger als im Vorquartal



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025

Laut einer Studie des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW) führte insbesondere die Unsicherheit im Zusammenhang mit Haushaltsstreitigkeiten zu einer breit gefächerten Investitionszurückhaltung, die das BIP um etwa 0,5 % minderte. Für 2025 prognostizieren führende Wirtschaftsinstitute ein minimales Wachstum des BIP um 0,1 %. Zudem bestehen weiterhin Herausforderungen wie Fachkräftemangel und geopolitische Unsicherheiten, die die wirtschaftliche Entwicklung beeinflussen könnten. Zusammenfassend bleibt die deutsche Wirtschaft trotz eines prognostizierten leichten Wachstums im Jahr 2025 anfällig gegenüber strukturellen und externen Herausforderungen.

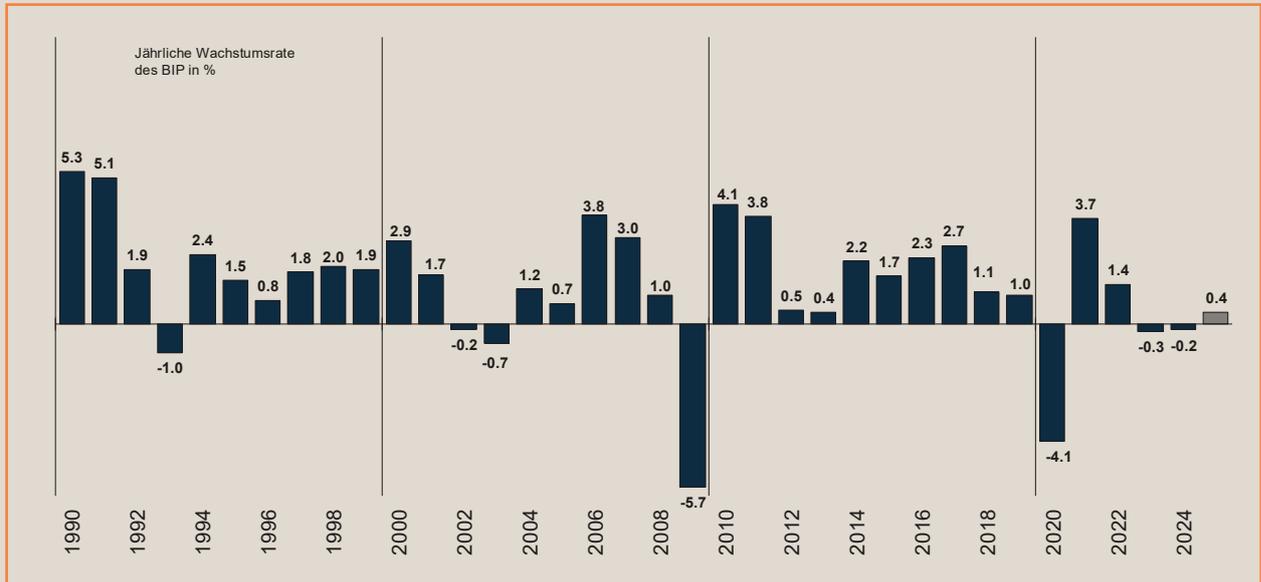
Im Geschäftsjahr 2024 setzte sich die konjunkturelle Schwächephase der Vorjahre in Deutschland fort. Die Inflation ließ im Vergleich zum Vorjahr spürbar nach, und die Löhne stiegen teils deutlich an, doch blieb eine merkliche Belebung des privaten Konsums weiterhin aus. Trotz der verbesserten Realeinkommenssituation hielten sich viele Haushalte angesichts der weiterhin hohen Unsicherheiten – insbesondere im internationalen Umfeld – mit größeren Ausgaben zurück. Die Konsumausgaben der privaten Haushalte leisteten 2024 demnach lediglich einen geringen Beitrag zum preisbereinigten Bruttoinlandsprodukt und erhöhten dieses um 0,3 %. Die anhaltende Unsicherheit infolge von geopolitischen Krisen führte dazu, dass die private Sparquote mit 11,6 % weiterhin auf einem vergleichsweise hohen Niveau lag. Demgegenüber wirkten sich erhöhte staatliche Ausgaben, hauptsächlich im Bereich der militärischen Beschaffung sowie im Gesundheits- und Pflegesektor, deutlich stärker aus und trugen mit 2,6 % zum BIP bei.

Besonders stark wirkte sich die restriktive Geldpolitik der EZB auf den Immobilienmarkt aus. Die deutlich gestiegenen Zinsen führten zu einer weiteren Abschwächung der Investitionstätigkeit, insbesondere im Bereich des Wohnungsbaus. Die ohnehin angespannte Lage im Baugewerbe verschärfte sich durch anhaltend hohe Baukosten, Materialengpässe und einen sich weiter zuspitzenden Fachkräftemangel. Folge war ein spürbarer Rückgang der Baugenehmigungen und Fertigstellungen – trotz des nach wie vor hohen Wohnraumbedarfs.

Während die Bruttowertschöpfung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft im Jahr 2023 noch um 1 % auf rund 377 Mrd. Euro gestiegen war, zeigten sich im Baugewerbe bereits erste Rückgänge. Die Entwicklung setzte sich 2024 fort: Die Bauinvestitionen, insbesondere im Wohnungsneubau, gingen weiter deutlich zurück.

## Wirtschaftswachstum in Deutschland

Jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten BIP 1990–2025



Quelle: GdW Schrader

Viele Projekte wurden verschoben oder gänzlich aufgegeben, da sich die Finanzierungskosten nicht mehr darstellen ließen und Förderbedingungen vielfach als unzureichend wahrgenommen wurden.

Mit Blick auf das Jahr 2025 bleibt die Situation angespannt, auch wenn erste Zinssenkungssignale der EZB eine leichte Entlastung andeuten. Eine spürbare Erholung des Wohnungsbaus ist allerdings nur dann zu erwarten, wenn neben günstigeren Finanzierungsbedingungen auch planungs- und baupolitische Rahmenbedingungen verbessert und Investitionsanreize verstärkt werden. Ohne eine konsequente wohnungsbaupolitische Unterstützung auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene droht der Wohnraumangel sich weiter zu verschärfen – mit spürbaren Auswirkungen auf Mieten, soziale Durchmischung und die gesamtwirtschaftliche Stabilität.

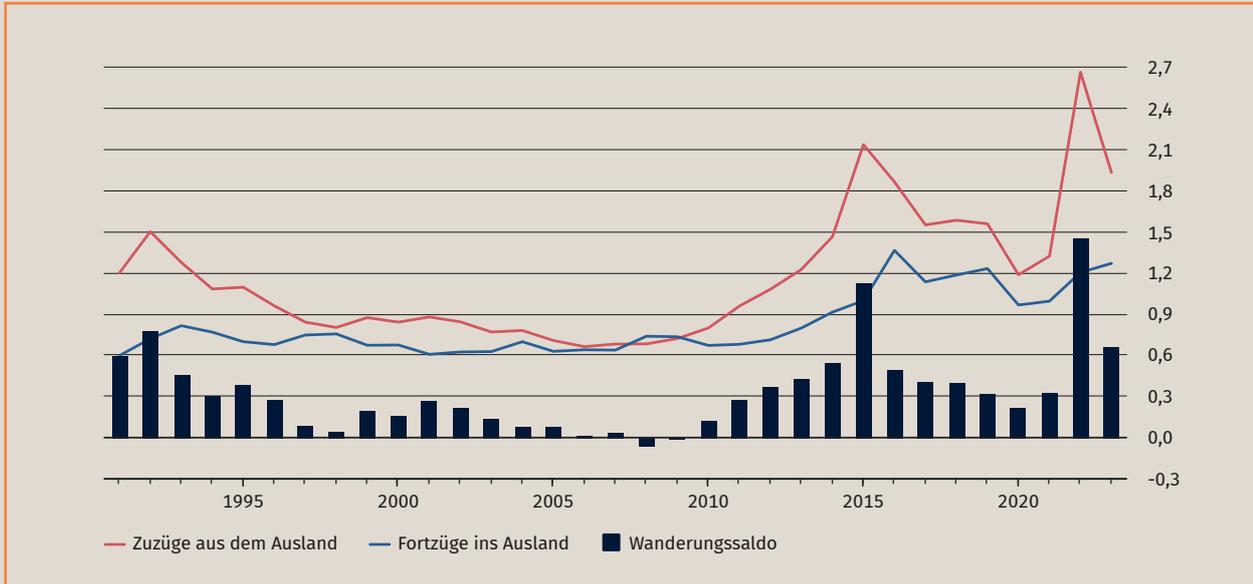
Trotz der anhaltenden wirtschaftlichen Belastungen infolge der Energiekrise, hoher Inflation und geopolitischer Unsicherheiten präsentierte sich der deutsche Arbeitsmarkt im Geschäftsjahr 2024 weiterhin bemerkenswert stabil. Bereits im Jahr 2023 erreichte die Erwerbstätigkeit mit durchschnittlich 46,1 Millionen Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung – ein Zuwachs von 0,7 % oder rund 330.000 Personen im Vergleich zum Vorjahr. Dieser positive Trend setzte sich auch im Verlauf des Jahres 2024 moderat fort, gestützt durch eine robuste Binnenwirtschaft in Teilen des

Dienstleistungssektors sowie durch staatlich geförderte Beschäftigung und Transformationsprozesse in der Energie- und Digitalwirtschaft. Gleichzeitig blieben jedoch die Auswirkungen der konjunkturellen Abschwächung spürbar.

Trotz des Beschäftigungswachstums nahm die Zahl der registrierten Arbeitslosen auch 2024 weiter leicht zu, was primär auf strukturelle Anpassungen in Industrie und Bauwirtschaft sowie auf Insolvenzen infolge gestiegener Finanzierungskosten zurückzuführen ist. Nachdem die Arbeitslosenquote im Jahr 2023 bereits von 5,3 % auf 5,7 % gestiegen war, pendelte sie sich 2024 auf einem ähnlichen Niveau ein. Der Fachkräftemangel in vielen Branchen – insbesondere im Pflege-, Bildungs- und Bauwesen – blieb bestehen und stellte weiterhin eine zentrale Herausforderung für den Arbeitsmarkt dar.

Im Jahr 2024 verzeichnete Deutschland eine Nettozuwanderung von etwa 400.000 bis 440.000 Personen. Dies entspricht einem Rückgang von mindestens 34 % gegenüber dem Vorjahr, in dem die Nettozuwanderung bei nahezu 663.000 Personen lag. Dieser Rückgang ist hauptsächlich auf eine verminderte Zuwanderung aus Ländern wie Syrien, Afghanistan, der Türkei sowie aus EU-Staaten zurückzuführen. Trotz dieses Rückgangs bleibt die Nettozuwanderung weiterhin auf einem hohen Niveau. Zum Vergleich: In den Jahren 2016 bis 2019 lag der durchschnittliche Wanderungsüberschuss bei etwa 410.000 Personen.

### Wanderungen zwischen Deutschland und dem Ausland in Millionen



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025

Diese demografische Entwicklung hat auch Auswirkungen auf die Bevölkerungszahl. Zum Jahresende 2024 lebten laut Schätzungen des Statistischen Bundesamts rund 83,6 Millionen Menschen in Deutschland, was einem Anstieg von knapp 100.000 Personen gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Im Hinblick auf 2025 ist zu erwarten, dass die Nettozuwanderung weiterhin einen bedeutenden Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben wird. Allerdings könnte die abnehmende Tendenz anhalten, sofern die Faktoren, die zu diesem Rückgang führen, weiterhin bestehen bleiben.

Im Jahr 2024 sanken die Konsumausgaben der Privathaushalte um rund  $-1,1\%$ , während auch die Staatsausgaben um etwa  $-1,7\%$  zurückgingen. Der Außenbeitrag zeigte einen positiven Effekt, da der Rückgang der Exporte durch einen noch stärkeren Rückgang der Importe kompensiert wurde. Die Inflationsrate in Deutschland lag 2024 im Jahresdurchschnitt bei etwa  $5,9\%$ , was einen deutlichen Rückgang im Vergleich zum Rekordwert von  $7,9\%$  im Vorjahr darstellt. Für das Jahr 2025 ist bei der Annahme, dass die Löhne weiterhin nur begrenzt steigen, während die Lebenshaltungskosten stärker zunehmen, mit einer gedämpften Konsumententätigkeit zu rechnen. Gleichzeitig könnte sich die Inflation im weiteren Jahresverlauf moderat entwickeln, vorausgesetzt, die globalen Energiepreise bleiben stabil und die Importe setzen ihren Rückgang fort. Es bleibt jedoch abzuwarten,

wie sich geopolitische Unsicherheiten und mögliche Anpassungen der Zinspolitik auf die Wirtschaft auswirken werden.

Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2024 preisbereinigt insgesamt um  $3,5\%$  im Vergleich zum Vorjahr zurück. Die weiterhin hohen Baukosten belasteten die Investitionstätigkeit. Obwohl die Preisanstiege im Jahr 2024 nachließen, blieben die Baupreise dennoch auf einem sehr hohen Niveau. Seit 2019 sind die Baupreise um mehr als  $40\%$  gestiegen.

Besonders der Wohnungsbau war von dieser Entwicklung betroffen mit einem preisbereinigten Rückgang von  $5,0\%$ . Im Gegensatz dazu stiegen die Bauinvestitionen des Staates, die vorrangig Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen der öffentlichen Infrastruktur umfassen, um  $1,2\%$ .

Die Landesregierung NRW stellte und stellt bis 2027 insgesamt  $10,5$  Mrd. Euro an Fördermitteln bereit, um insbesondere den geförderten Wohnungsbau abzusichern.

Im Jahr 2024 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund  $213.000$  neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden  $18\%$  weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres ( $-27\%$ ) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten.



### Monatlich genehmigte Wohnungen Wohn- und Nichtwohngebäude, in Tausend



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025

Im Jahr 2024 war der Rückgang im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen spürbar mit einem Minus von 17 %. Schätzungen zufolge wurden etwa 245.000 neue Wohnungen fertiggestellt. Der Bauüberhang aus dem Vorjahr trug dazu bei, dass der Rückgang nicht noch stärker ausfiel. Für 2025 wird aufgrund der Entwicklung bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu gebaute Wohnungen erwartet. Auch 2026 dürfte dieser Trend anhalten, wenn auch in abgeschwächter Form. Dann könnten die Fertigstellungen erstmals seit 2011 wieder unter der 200.000-Marke liegen. Eine mögliche Trendwende hin zu steigenden Fertigstellungen wird frühestens danach erwartet. Für das Jahr 2025 bestehen damit erhebliche Herausforderungen im Wohnungsbau. Ohne Anpassungen in der Förderpolitik und Maßnahmen zur Senkung der Baukosten wird es schwierig sein, die angestrebten Neubauziele zu erreichen. Die Stabilisierung des Wohnungsbaus und die Deckung des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum hängen daher maßgeblich von politischen und wirtschaftlichen Initiativen ab.

Dem gegenüber war der Immobilienmarkt in Paderborn zumindest in den vergangenen Jahren von einer überdurchschnittlich hohen Bautätigkeit geprägt. Während landesweit durchschnittlich etwa 27 neue Wohnungen je 10.000 Einwohner jährlich fertiggestellt wurden, lag dieser Wert in Paderborn zwischen 2021 und 2023 bei 40 bis 50 Wohneinheiten. Besonders auffällig ist die hohe Bauintensität im Geschosswohnungsbau, die mit bis zu 30 Einheiten je 10.000 Einwohner etwa doppelt so hoch ausfiel wie im Landesdurchschnitt. Trotz der zuletzt stark verschlechterten Rahmenbedingungen blieb das Bautempo im Verhältnis zur Einwohnerzahl bemerkenswert hoch. Die durchschnittliche Haushaltsgröße von etwa 2 bis 2,1 Personen lag 2022 im Landesmittel und deutet nicht auf eine Überbelegung hin.

Der Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für das Jahr 2024 beschreibt den

Immobilienmarkt als relativ angespannt, aber von Preiskorrekturen geprägt: 2024 wurden 260 Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser, 65 für Mehrfamilienhäuser und 410 für Eigentumswohnungen registriert. Nach einer elfjährigen Phase kontinuierlicher Preissteigerungen kam es zu einer Stagnation, teilweise auch zu Rückgängen. Bodenrichtwerte schwankten stark je nach Lage – von 180 €/m<sup>2</sup> in Neuenbeken bis zu 820 €/m<sup>2</sup> in der Innenstadt. Preisrückgänge waren insbesondere bei Altbauten zu beobachten, während Neubauten weitgehend stabile Preise aufwiesen. Eigentumswohnungen in der Kernstadt bewegten sich in einer Spanne von 4.100 bis 5.500 €/m<sup>2</sup> mit rückläufigen Preisen besonders bei Objekten der Baujahre 1950 bis 1994 sowie 2010 bis 2022.

Laut Daten von NRW.BANK und empirica sanken die Angebotspreise im Kreis Paderborn im ersten Halbjahr 2024 gegenüber dem zweiten Halbjahr 2023: Bestandseigentumswohnungen um bis zu 2,5 %, Neubaueigentumswohnungen um bis zu 2,5 %, Bestandseinfamilienhäuser um 2,5 bis 5 %, ebenso Neubauten in diesem Segment. Trotz der Rückgänge liegt die Preis-Einkommens-Relation im Kreis Paderborn mit etwa sieben Jahreseinkommen noch unter dem NRW-Schnitt von 7,6.

Ende 2023 lebten rund 18,2 Mio. Menschen in NRW, die Haushaltsstruktur war von einem hohen Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten (74 %) sowie einem steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum geprägt. Die Angebotsmieten stiegen im Bestand um 4,8 % auf 8,92 €/m<sup>2</sup>, im Neubau auf durchschnittlich 12,95 €/m<sup>2</sup>.

Trotz leichter Stabilisierung des Zinsniveaus und rückläufiger Baukosten blieb die Investitionsbereitschaft im Wohnungsbau angespannt. Baugenehmigungen gingen deutlich zurück (-26 %), während die Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau mit 27.700 Einheiten den höchsten Stand seit 2013 erreichten.

Als zentrale Hemmnisse für den Neubau gelten hohe Bau- und Finanzierungskosten, verschärfte Regulierungen sowie eine belastende kommunale Genehmigungspraxis.

Die demografische Dynamik zeigte sich regional unterschiedlich: Während in einigen Städten wie Paderborn leichte Wanderungsgewinne verzeichnet wurden, verloren große Städte die Bevölkerung an das Umland. Eine Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum bleibt aufgrund hoher Mietbelastungsquoten und begrenzter Einkommen vieler Haushalte – insbesondere von Transferleistungsbeziehenden – weiterhin hoch. Die Erschwinglichkeit von Wohneigentum verbesserte sich zwar punktuell, bleibt jedoch regional stark differenziert.

Insgesamt zeigen sich erste Erholungstendenzen, doch die strukturellen Herausforderungen des Wohnungsmarkts in NRW bleiben bestehen – vornehmlich im Hinblick auf die Versorgung einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen mit bezahlbarem Wohnraum.

Der Immobilienmarkt in Paderborn hat sich seit dem Beginn des Ukrainekriegs 2022 erheblich verändert. Makroökonomische Faktoren wie hohe Baumaterialkosten und strengere Vorgaben durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2023, das den zulässigen Primärenergiebedarf für Neubauten drastisch reduziert, haben die Bautätigkeit und Transaktionen auch im regionalen Immobilienmarkt stark belastet. Diese Entwicklung wurde durch den Anstieg der Baukosten und die Anpassungen in der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) weiter verstärkt. Nach dem Ende der 0%-Zinspolitik im Jahr 2022 und der schrittweisen Erhöhung des Leitzinses auf 4,5 % im September 2023 stiegen die Refinanzierungskosten, was zu einer Zurückhaltung bei Bau- und Kaufentscheidungen führte. Erst im Jahr 2024 stabilisierte sich die Finanzierungs- und Marktlage wieder.

Die Stadt Paderborn als Oberzentrum und Universitätsstadt ist als Wohnstandort nach wie vor begehrt und nachgefragt. Nachdem das Jahr 2023 mit 157.968 als Hauptwohnsitz gemeldeten Einwohnern geschlossen hatte, verzeichnete die Stadt Ende 2024 mit 157.777 Einwohnern einen leichten Rückgang um 191 Einwohner mit Hauptwohnsitz.

Die wohnungsmarktrelevante sog. „wohnberechtigte Bevölkerung“ in der Stadt Paderborn verzeichnete für den Zeitraum vom 31.12.2017 bis zum 31.12.2024 einen moderaten Anstieg um 1.328 Personen und +0,8 % auf insgesamt 159.370 Einwohnerinnen und Einwohner. Diese Entwicklung deutet auf eine insgesamt stagnierende bis leicht wachsende Bevölkerung über einen mittelfristigen Zeitraum hin. Im Vergleich zum Jahr 2023 wurde für 2024 jedoch erstmals wieder ein Rückgang der wohnberechtigten Bevölkerung um 212 Personen festgestellt.

Diese Entwicklung bestätigt sich auch im Vorjahresvergleich auf Monatsebene.

Die natürliche Bevölkerungsbilanz war im Berichtsjahr erneut negativ: 109 Lebendgeburten standen 125 Sterbefällen gegenüber, was zu einem Geburtendefizit von –16 Personen führte. Auch die Wanderungsbewegungen trugen im Dezember 2024 nur eingeschränkt zur Stabilisierung der Einwohnerzahl bei: Trotz leicht überdurchschnittlicher 647 Zuzüge lagen die Fortzüge mit 677 Personen

weiterhin auf einem durchschnittlichen Niveau, was einen Wanderungsverlust von –30 Personen zur Folge hatte. Nachträgliche Meldekorrekturen führten jedoch zu einem leicht positiven Gesamtsaldo von +36 Personen für den Berichtsmonat.

Besondere demografische Effekte ergaben sich durch die vollständige Schließung der Erstaufnahmeeinrichtung in der ehemaligen Dempsey-Kaserne im Stadtteil Schloß Neuhaus. Im Zuge dessen sank die dortige Bevölkerungszahl im Dezember 2024 um 49 Personen auf nunmehr 27.106 Einwohnerinnen und Einwohner.

Insgesamt lässt sich für Paderborn im Jahr 2024 eine Tendenz zur Bevölkerungsstagnation mit punktuellen Rückgängen feststellen, zuletzt dauerhaft gestützt durch den Aufenthalt ukrainischer Geflüchteter (Stand 31.12.2024: 2.928 Personen), die nach syrischen Staatsangehörigen (2.483 Personen) die größte Gruppe der ausländischen Bevölkerung in Paderborn bilden.

Die Gesamtentwicklung ist vor dem Hintergrund gesamtgesellschaftlicher Trends wie des demografischen Wandels, zunehmender Binnenwanderung in Ballungsräume sowie rückläufiger Geburtenraten einzuordnen. Mittel- bis langfristig wird dies auch in Paderborn Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum, die kommunale Infrastrukturplanung sowie den Arbeits- und Fachkräftemarkt haben.

Angesichts der aktuellen i. W. stagnierenden Bevölkerungszahlen Paderborns war und ist die Nachfragesituation beim Spar- und Bauverein stark geprägt von Veränderungssuchen infolge von Mehr- oder Minderbedarfen bzw. dem Wunsch verschiedener Altersgruppen nach Barrierefreiheit oder unterstützenden Serviceangeboten. Neben familiären oder altersbedingten Änderungssuchanfragen wurde weiterhin eine auffällig erhöhte Nachfrage nach größeren Mehrzimmerwohnungen sowie Single-Wohnungen verzeichnet.

Gerade im frei finanzierten Wohnungsbau setzt sich der Trend zu Homeoffice und zu familieneigneten großen Wohnungen weiter fort. Dies auch vor dem Hintergrund, dass aufgrund der aktuellen Baupreientwicklung und der Verknappung von Bauflächen im Stadtgebiet der Schritt ins Eigentum für viele bauwillige Mieter erheblich schwerer oder unmöglich wurde.

Die Mietpreientwicklung im Bereich der Angebotsmieten (Mietpreise, zu denen Wohnungen aktuell auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden) des Spar- und Bauvereins zeigte sich konstant und analog zu den sonstigen Bestandsmieten der Genossenschaft. Eine Differenzierung zwischen Angebots- und Bestandsmieten fand in großen Tei-



len nicht statt. Lediglich umfassende Sanierungen oder Ausstattungsanpassungen machten angemessene Preisanpassungen bei Nachvermietungen und bei kompletten Objektmodernisierungen auch bei Bestandsmieten erforderlich. Notwendige reguläre Mietanpassungen erfolgten jeweils sozial orientiert und deutlich unterhalb des ortsüblichen Mietniveaus.

Die allgemeine Mietpreisentwicklung in Paderborn ist im Vergleich zu größeren Städten noch moderat. Der Mietspiegel für 2025 zeigt, dass die durchschnittlichen Bestandsmieten bei etwa 6,69 €/m<sup>2</sup> liegen, während die durchschnittliche Angebotsmiete bei 8,49 €/m<sup>2</sup> liegt. Neu fertiggestellte Wohnungen befinden sich etwa 15 % über dem Niveau der Angebotsmieten. Allerdings wird erwartet, dass die Mietpreise aufgrund der steigenden Baukosten und der Anforderungen an energieoptimierte Gebäude weiter ansteigen werden. Besonders in den Kommunen mit hoher Mieterquote, wie Paderborn und Bad Lippspringe, wird der Druck auf die Wohnungsmieten zunehmen.

Angesichts dieser Entwicklungen ist eine stärkere Zusammenarbeit zwischen Politik, Verwaltung und der privaten Wirtschaft unabdingbar, um den regionalen Wohnungsmarkt nachhaltig und sozialverträglich zu gestalten. Es ist von entscheidender Bedeutung, dass politische Entscheidungen und Investitionen auf fundierten Analysen und verlässlichen Marktprognosen basieren, um langfristige Fehlentwicklungen zu vermeiden und den sozialen Zusammenhalt zu fördern. Die Transformation des Immobilienmarkts in Paderborn muss sowohl die Bedürfnisse der aktuellen Bevölkerung als auch die Herausforderungen der zukünftigen Generationen berücksichtigen. Wobei eine integrierte Stadtentwicklungspolitik notwendig ist, um die anstehenden Aufgaben der Energie- und Mobilitätswende sowie der digitalen Transformation zu bewältigen.

Die Brach- und Konversionsflächen in Paderborn bieten bedeutende Potenziale für die entsprechende Bewältigung der städtebaulichen Herausforderungen und für zukunftsorientierte Entwicklungsprojekte.

Im Rahmen der Konversion ehemaliger Kasernenflächen verfolgt die Stadt Paderborn hier weiterhin ambitionierte städtebauliche Ziele. Mit dem „Zukunftsquartier“ auf dem Areal der ehemaligen Barker-Kaserne entsteht auf 54 Hektar ein neues Stadtviertel für rund 7.000 Menschen und mit 4.000 Arbeitsplätzen. Geplant ist eine Mischnutzung mit Wohn- und Gewerbeflächen sowie innovativen Mobilitäts- und Energiekonzepten. Für den ersten Teilbereich des Entwicklungsgebiets sind

bis 2031 öffentliche Investitionen von rund 27,6 Mio. Euro vorgesehen, etwa für Rückbau, Freiflächen und Erschließung. Ein Drittel der insgesamt rund 2.900 geplanten Wohneinheiten soll öffentlich gefördert werden. Die Entwicklung wird durch die eigens gegründete Zukunftsquartier Entwicklungsgesellschaft mbH (ZQE) gesteuert.

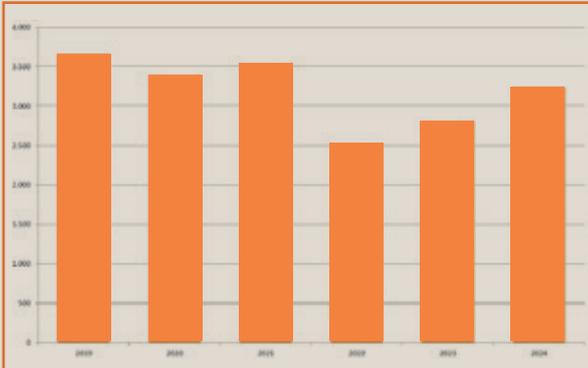
Auch das Alanbrooke-Quartier wird weiterentwickelt. Neben öffentlich geförderten Neubauten sind dort denkmalgeschützte Gebäude als Wohnraum für Auszubildende und Studierende vorgesehen – unterstützt mit 11 Mio. Euro durch das Land NRW. Die ursprünglich kritisierte Konzentration öffentlich geförderten Wohnraums bleibt städtebaulich und sozialpolitisch nach wie vor höchst umstritten.

Im Stadtteil Schloß Neuhaus wird zudem die Dempsey-Kaserne in das neue Quartier „Waldkamp“ umgewandelt. Geplant sind rund 300 Wohneinheiten mit einem Anteil von mindestens 30 % gefördertem Wohnraum sowie kleinteiliges Gewerbe und eine Kita. Erste Nutzungen werden frühestens fünf Jahre nach Übergabe durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erwartet.

Auch im innerstädtischen Bereich verfolgt die Stadt Paderborn aktive Entwicklungsmaßnahmen. So entstehen im Rahmen des Umbaus des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes 37 öffentlich geförderte Wohnungen im Rahmen eines Mischnutzungskonzepts. Zusätzlich wird für die städtische Fläche an der Florianstraße ein städtebaulicher Ideenwettbewerb vorbereitet, um weitere innerstädtische Potenziale zu erschließen.

Die genannten Projekte veranschaulichen das Potenzial innerstädtischer Flächen für städtebauliche Entwicklungen. Dabei gewinnt sowohl der Neubau als auch die Dekarbonisierung und nachhaltige Modernisierung des Gebäudebestands an Bedeutung. Diese Entwicklungen erfolgen vor dem Hintergrund einer tendenziell stagnierenden oder zeitweise rückläufigen Bevölkerungsentwicklung sowie daraus resultierender demografischer, sozialer und ökologischer Herausforderungen und des Risikos daraus resultierender Verwerfungen für den Paderborner Wohnungsmarkt.

**Jahresüberschuss von 2019–2024**  
in T€



**Über die insgesamt 3.011 Wohnungen**  
kann die Genossenschaft wie folgt verfügen:



**Bestandsbewirtschaftung und -entwicklung**

**Grundstücksbestand**

Die Spar- und Bauverein Paderborn eG verfügte am 31.12.2024 über folgenden Grundbesitz im Anlagevermögen:

- a) bebaute Grundstücke 345.780 m<sup>2</sup>  
(davon Erbbaugrundstücke 27.196 m<sup>2</sup>)
- b) unbebaute, in Bebauung befindliche Grundstücke 2.194 m<sup>2</sup>

Im Bereich des Umlaufvermögens verfügte die Genossenschaft per 31.12.2024 unverändert über 99 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

**Wohnungsbestand**

Der Immobilienbestand des Spar- und Bauvereins umfasst zum Bilanzstichtag 3.011 Wohnungen, sieben Gewerbeeinheiten sowie 1.388 Garagen und Stellplätze. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt rund 207.933 m<sup>2</sup>.

**Entwicklung Wohnungsbestand | Bewirtschaftete Einheiten**

	Wohnungen	Wohnfläche	Gewerbe	Nutzfläche	Garagen/ Stellplätze
	Anzahl	m <sup>2</sup>	Anzahl	m <sup>2</sup>	Anzahl
<b>Stand 01.01.2024</b>	3.023	204.810,93	7	3.876,55	1.360
<b>Zugänge</b>					
Anbau Balkone		+14,41			
Stellplätze/Garagen					+28
<b>Abgänge</b>					
Verkleinerung Bestandswohnung		-3,00			
Wegfall Stellplätze/Garagen	-12	-766,10			
<b>Stand 31.12.2024</b>	3.011	204.056,24	7	3.876,55	1.388



## Bestandszahlen

	2024	2023	2022	2021	2020
<b>Wohnungen</b>	3.011	3.023	3.006	2.990	2.971
<i>frei finanziert</i>	2.212	2.220	2.188	2.172	2.182
<i>öffentlich gefördert</i>	799	803	818	818	789
<b>Gewerbe</b>	7	7	6	6	6
<b>Garagen/Stellplätze</b>	1.388	1.360	1.345	1.320	1.281
<b>Wohn-/Nutzfläche (m<sup>2</sup>)</b>	207.933	208.687	206.458	205.274	204.057
<b>Nettokaltmiete je m<sup>2</sup>/mtl. per 31.12.</b>	5,94 €	5,91 €	5,79 €	5,62 €	5,59 €
<i>frei finanziert</i>	6,13 €	6,09 €	6,03 €	5,82 €	5,78 €
<i>öffentlich gefördert</i>	5,40 €	5,39 €	5,14 €	5,09 €	5,02 €

### Vermietung

Der größte Teil des Wohnungsbestandes befindet sich in attraktiven Lagen am Kernstandort Paderborn. Die Nachfrage nach Wohnungen war im Geschäftsjahr 2024 sehr gut. Vermietungsschwierigkeiten bzw. strukturelle Leerstände bestanden nicht.

Bei insgesamt 215 Mieterwechseln im Jahr 2024 beträgt die Fluktuationsquote 7,1 % (Vorjahr: 8,8 %). Zum Jahresende waren aus dem gesamten Wohnungsbestand 22 Einheiten nicht vermietet. Für die nicht vermieteten Wohnungen bestanden zum 31.12. schon für 10 Einheiten Anschlussmietverträge. Die Leerstandsquote ist mit rund 0,7 % (Vorjahr: 1,3 %) 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 Investitionsvolu-

men von über 8,1 Mio. Euro in Neubau, Modernisierung 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 6,13 €/m<sup>2</sup>/mtl., während für öffentlich geförderte Wohnungen die Nettokaltmiete bei 5,40 €/m<sup>2</sup>/mtl. lag.

Der Aufwand je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche beträgt im Berichtsjahr 23,77 € (Vorjahr: 23,13 €).

Die Fremdkosten für Instandhaltung betragen im Berichtsjahr 23,66 € je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 22,90 €).

### 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 2024

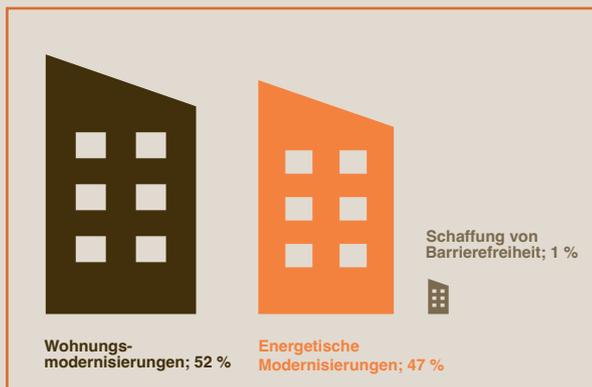
Die Fremdkosten 2024 betragen	4.920.100,19 €
Davon betreffen mietwirksame Modernisierungen	-190.508,73 €
Auf Verwaltungs- und Regiebetriebskosten sind zu verrechnen	-23.199,78 €
Zuschüsse, Erstattungen Versicherungsschäden, unterlassene Schönheitsreparaturen	-301.630,46 €
Für den Regiebetrieb sind angefallen	87.927,30 €
Die Verwaltungskosten beinhalten für die Instandhaltung	449.311,19 €
	4.941.999,71 €

### Investitionen in den Objektbestand 2019–2024 in T€



Im Rahmen des Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramms wurden im Jahr 2024 u. a. insgesamt circa 2.240 T€ für folgende Maßnahmen aufgewendet:

### Modernisierung | Instandhaltung



verwaltete unsere Genossenschaft insgesamt 232 Eigentumswohnungen mit 145 Pkw-Stellplätzen. Die Verwaltungsleistungen passen gut zum genossenschaftlichen sozialverantwortlichen Unternehmenszweck.

### Mitglieder und Geschäftsguthaben

Im Verlauf des Jahres 2024 sind 241 Mitglieder mit 1.033 Geschäftsanteilen einschließlich der Zeichnung weiterer Anteile hinzugekommen. Ausgeschieden sind 260 Mitglieder mit 1.274 Geschäftsanteilen. Die Veränderung entspricht einer Schrumpfung von 19 Mitgliedern.

Die Anzahl der Geschäftsanteile ist gegenüber dem Vorjahr um 241 auf insgesamt 57.050 zurückgegangen (Vorjahr: 57.291).

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 73,4 T€ auf 17.672,7 T€.



### Mitgliederbewegung

		Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile
Stand am	01.01.2024	5.912	57.291
Zugang	2024	241	1.033
Abgang	2024	260	1.274
Stand am	31.12.2024	5.893	57.050

Der Abgang an Mitgliedern und Anteilen hatte folgende Gründe:

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile
Kündigung der Mitgliedschaft	179	549
Anteilskündigung	–	326
Übertragung	2	7
Tod	79	392
Ausschluss	–	–
	260	1.274

### Altersstruktur der Mitglieder



bis einschließlich 30 Jahre

**16 %**



bis einschließlich 50 Jahre

**34 %**



bis einschließlich 70 Jahre

**29 %**



über 70 Jahre

**21 %**

## 3. DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

### 3.1 ERTRAGSLAGE

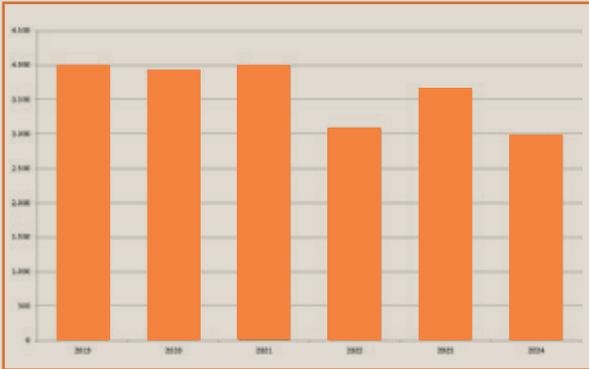
Die Ertragslage des Spar- und Bauvereins ist durch eine stabile Entwicklung in den letzten Jahren geprägt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Jahresüberschuss von 2.799,9 T€ um 433,1 T€ auf 3.233,0 T€ erhöht.

Das Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit mit einem Ergebnisbeitrag von 2.981,3 T€ ist die wichtigste und nachhaltigste Ergebniskomponente.

Zum Vorjahr hat sich die Ertragslage wie folgt verändert:

	2024 T€	2023 T€	Veränderungen T€
Bewirtschaftungstätigkeit	2.981,3	3.656,5	–675,2
Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0
Sonstiger Geschäftsbereich	10,5	–124,3	134,8
Finanzergebnis	252,2	–41,7	293,9
Neutrales Ergebnis	4,0	–547,0	551,0
Ergebnis vor Steuern	3.248,0	2.943,5	304,5
Steuern	15,0	143,6	–128,6
Jahresüberschuss	3.233,0	2.799,9	433,1

**Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit  
2019–2024 in T€**



Das Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr um 675,2 T€ vermindert.

Die Mieterlöse sind gegenüber dem Vorjahr um 156,5 T€ auf 15.356,1 T€ gestiegen. Der Anstieg resultiert mit 92,3 T€ aus den Fertigstellungen der Neubauprojekte „Wittekindstraße 4“ und „Kunigundenstraße 2a“ im Mai 2023 mit insgesamt 30 Wohnungen, einer Gewerbeeinheit und dazugehörigen 25 Stellplätzen bzw. Tiefgaragenstellplätzen.

Außerdem erfolgten für die frei finanzierten Bestandsobjekte Mietanpassungen nach BGB mit einer Auswirkung im Jahr 2024 von 13,7 T€. Durch Einzelmodernisierungen sowie Erhöhungen nach Mieterwechseln auf die festgelegten Objektmieten ist ein Anstieg der Mieten um 56,7 T€ zu verzeichnen. Bei den öffentlich geförderten Wohnungen führte die Anpassung der Instandhaltungs- und Verwaltungspauschalen zur Veränderung der Kostenmiete um 2,4 T€.

Die Mehreinnahmen aus noch abzurechnenden Betriebskosten betragen 352,2 T€.

Die monatlichen Nutzungsgebühren betragen per 31.12.2024 durchschnittlich 5,94 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5,91 €/m<sup>2</sup>).

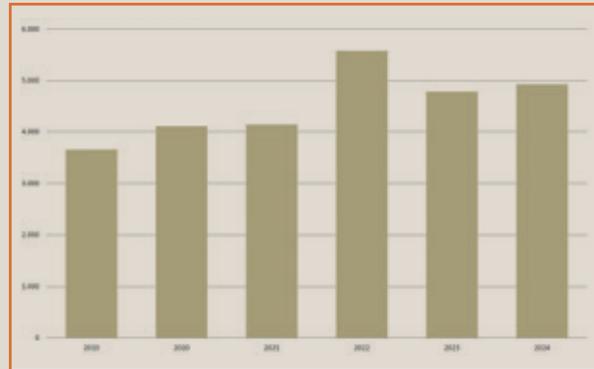
**Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung**

	2024	2023	2022	2021	2020
	T€	T€	T€	T€	T€
Sollmieten	15.356,1	15.199,6	14.760,2	14.341,1	14.102,6
Gebühren und Umlagen	4.499,1	4.146,9	4.556,1	4.121,5	4.139,0
./. Erlösschmälerungen	154,0	208,4	193,0	160,8	157,5
<b>Gesamt</b>	<b>19.701,2</b>	<b>19.138,1</b>	<b>19.123,3</b>	<b>18.301,8</b>	<b>18.084,1</b>

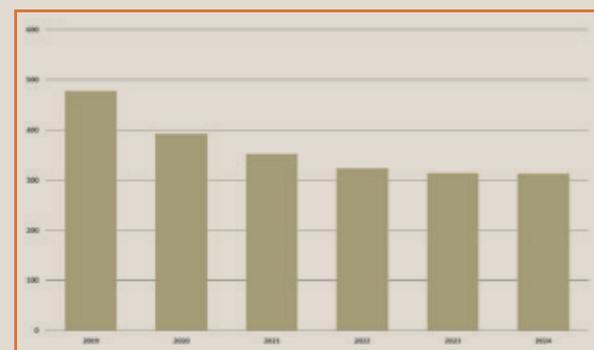
Die Erlösschmälerungen auf Mieten und Umlagen sind im Vergleich zum Vorjahr von 208,4 T€ um 54,4 T€ auf 154,0 T€ gesunken und begründen sich i. W. mit strategischem Leerstand von Wohnungen aufgrund von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen des Vorjahres sowie Mieterwechseln.

Auf der Aufwandsseite wirken sich gestiegene Betriebskosten von 622,6 T€ auf das Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit aus. Weiter wirken sich höhere Abschreibungen von 92,4 T€ und Verwaltungsleistungen von 518,6 T€ auf das Spartenergebnis aus.

**Instandhaltungsaufwendungen 2019–2024  
in T€**



**Zinsaufwendungen aus der Bewirtschaftungstätigkeit von 2019–2024  
in T€**





Der Bereich Betreuungstätigkeit (WEG-Verwaltung) schließt im Geschäftsjahr 2024 mit einem ausgeglichenen Ergebnis ab. Den Erlösen aus der Wohnungseigentumsverwaltung von 66,3 T€ stehen zugeordnete Verwaltungsaufwendungen in gleicher Höhe gegenüber.

Im sonstigen Geschäftsbereich stehen den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen sowie anderen Erträgen von 28,8 T€ entsprechende Aufwendungen von 18,3 T€ gegenüber.

Das Finanzergebnis mit einem positiven Deckungsbetrag von 252,2 T€ ist bestimmt durch Zinserträge von 273,3 T€, denen Effekte aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen von 21,1 T€ gegenüberstehen.

Das neutrale Ergebnis ist durch Erträge aus Vorjahren in Höhe von 4,0 T€ geprägt.

### 3.2 VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2024		31.12.2023	
	T€	%	T€	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	4,7	0,0	2,6	0,0
Sachanlagen	132.211,3	89,3	133.554,0	92,0
Finanzanlagen	8,0	0,0	2.008,0	1,4
Umlaufvermögen kurzfristig	15.801,6	10,7	9.640,0	6,6
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>148.025,6</b>	<b>100,0</b>	<b>145.204,6</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital (inkl. Bilanzgewinn)	95.033,6	64,2	93.112,9	64,1
Rückstellung langfristige	9.796,6	6,6	9.310,1	6,4
Fremdkapital langfristige	33.381,7	22,5	32.693,8	22,5
Rechnungsabgrenzung langfristige	1.551,0	1,1	1.621,2	1,1
Kapital langfristige	139.762,9	94,4	136.738,0	94,1
Rückstellung kurzfristige	347,9	0,2	469,5	0,3
Fremdkapital kurzfristige	7.852,5	5,3	7.934,8	5,5
Rechnungsabgrenzung kurzfristige	62,3	0,1	62,3	0,1
<b>Gesamtkapital</b>	<b>148.025,6</b>	<b>100,0</b>	<b>145.204,6</b>	<b>100,0</b>



Das Gesamtvermögen zum 31.12.2024 beträgt 148.025,6 T€ und ist zum Vorjahr um 2.821,0 T€ angestiegen.

Die immateriellen Vermögensgegenstände erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 2,1 T€. Den Anschaffungen und geleisteten Anzahlungen von 3,7 T€ stehen Abschreibungen von 1,6 T€ entgegen. Das Sachanlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.342,7 T€ auf 132.211,3 T€ vermindert. Den Bestandsinvestitionen von 3.430,3 T€ stehen anschaffungskostenmindernde Zuschüsse von 1.275,5 T€ und planmäßige Abschreibungen von 3.497,5 T€ gegenüber.

Die Finanzanlagen verminderten sich um 2.000,0 T€ durch den Auslauf von zwei Festzinsanleihen.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich gegenüber dem vorangegangenen Stichtag um 6.161,6 T€. Der Anstieg resultiert i. W. aus der Zunahme der liquiden Mittel von 5.630,0 T€ und der unfertigen Leistungen und anderen Vorräte von 487,6 T€.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich um 44,0 T€.

Auf der Passivseite erhöhte sich das bilanzielle Eigenkapital um 1.920,7 T€.

Der Anstieg begründet sich durch den erzielten Jahresüberschuss von 3.233,0 T€ abzüglich der Dividendenausschüttung des Vorjahres von 902,6 T€ und des Rückganges der Geschäftsguthaben von 409,7 T€.

Die Eigenkapitalquote erhöht sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,1 Prozentpunkte und beträgt nunmehr 64,2 %. Die Eigenkapitalrentabilität beläuft sich auf 3,4 %.

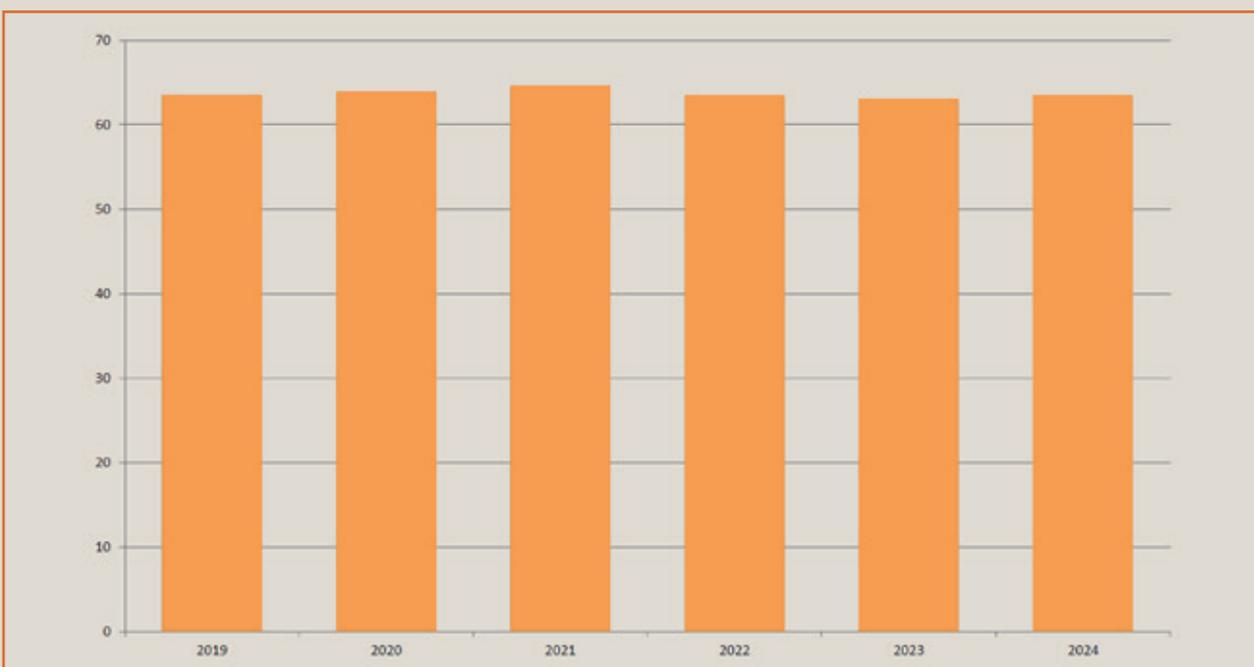
Die langfristigen Pensionsrückstellungen sind um 486,5 T€ auf 9.796,6 T€ angestiegen.

Die Kapitalstruktur zeigt ein langfristiges Fremdkapital von 33.381,7 T€ sowie ein kurzfristiges Fremdkapital von 7.852,5 T€. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich das langfristige Fremdkapital um 687,9 T€, die kurzfristigen Verbindlichkeiten stiegen um 82,3 T€ an.

Die Veränderungen der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind i. W. auf Darlehensauszahlungen der NRW.BANK in Höhe von 2.121,4 T€ für das Neubauprojekt „Anhalter Weg“ und planmäßige Darlehenstilgungen von 1.402,3 T€ zurückzuführen.

### Eigenkapitalquote 2019–2024

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 93.806 T€. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 63,4 %.

Mit dem guten Jahresergebnis 2024 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 31.12.2024 für die im Bau befindlichen Neubauprojekte ergeben sich zu erwartenden Kosten von 2.079,7 T€. Diese werden durch noch ausstehende Auszahlungen von Fremdmitteln in Höhe von 1.597,1 T€ sowie aus dem laufenden Cashflow finanziert.

Für das Jahr 2025 ist der Baubeginn des Neubauprojektes „Querweg/Wigbertstraße“ mit einer geplanten Investitionssumme von 18.150 T€ für den Zeitraum bis 2027 geplant. Der Investition steht im entsprechenden Zeitraum eine geplante Fremdkapitalaufnahme von 13.422 T€ gegenüber.

Insgesamt stellt sich die wirtschaftliche Lage des Spar- und Bauvereins als geordnet dar.

#### Kapitalflussrechnung

	2024 T€	2023 T€
Jahresüberschuss	3.233	2.800
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.499	3.411
Zahlungsunwirksame Erträge	-70	-62
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	487	895
<b>Cashflow</b>	<b>7.149</b>	<b>7.044</b>
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-122	145
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	0	-1
Ab-/Zunahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	-532	625
Zu-/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen sowie anderer Passiva	-449	-218
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>6.046</b>	<b>7.595</b>
Einzahlungen aus dem Abgang von Anlagevermögen	2.000	1
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-3.434	-4.742
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.434</b>	<b>-4.741</b>
Valutierung von Darlehen	2.121	2.293
Baukostenzuschüsse	1.275	0
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-1.402	-1.370
Auszahlungen von Dividenden	-903	-927
Erhöhung/Minderung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	-73	-327
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.018</b>	<b>-331</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	5.630	2.523
Finanzmittelbestand am 1. Januar	5.078	2.555
<b>Finanzmittelbestand am 31. Dezember</b>	<b>10.708</b>	<b>5.078</b>

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus vorstehender Kapitalflussrechnung.



Die Mittelzuflüsse aus laufender Geschäftstätigkeit, die Darlehensvalutierungen und Baukostenzuschüsse wurden zur Gegenfinanzierung der Investitionstätigkeit sowie für planmäßige Dar-

lehenstilgungen 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:

		2024	2023	2022
<b>Bestandskennzahlen</b>				
Bewirtschafteter Bestand				
Wohnungseinheiten	Anz.	3.011	3.023	3.006
Gewerbeeinheiten, sonstige Vermietungseinheiten	Anz.	7	7	6
Garagen/Einstellplätze	Anz.	1.388	1.360	1.345
Wohn- und Nutzfläche	m <sup>2</sup>	207.933	208.687	206.458
<b>Betreuungstätigkeit</b>				
Wohnungen	Anz.	232	232	232
Garagen/Einstellplätze	Anz.	145	145	145
<b>Jahresabschlusskennzahlen</b>				
Bilanzsumme	T€	148.026	145.205	142.143
Sachanlagevermögen	T€	132.211	133.554	132.390
Eigenkapital lt. Bilanz am 31.12.	T€	95.034	93.113	91.779
Eigenkapital lt. Bilanz am 31.12. (langfristig)	T€	93.806	91.531	89.961
Eigenkapitalquote (bezogen auf EK langfristig)	%	63,4	63,0	63,3
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	T€	17.673	17.746	18.073
Bestand der verbleibenden Mitglieder	Anz.	5.893	5.912	5.906
Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder	Anz.	57.050	57.291	58.356
Sollerlöse	T€	19.948	19.426	19.376
Erlösschmälerungen	T€	154	208	193
Anteil der Erlösschmälerungen am Umsatzerlös	%	0,8	1,1	1,0
Jahresüberschuss (nach Steuern)	T€	3.233	2.800	2.518
Cashflow	T€	7.149	7.044	7.172
<b>Kennzahlen der Rentabilität</b>				
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,4	2,1	2,0
Eigenkapitalrentabilität (bezogen auf EK langfristig)	%	3,4	3,1	2,8
<b>Instandhaltung, Modernisierung, Betriebskosten</b>				
Instandhaltungsaufwand (Fremdkosten) je m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche	€/m <sup>2</sup>	23,66	22,90	26,99
Betriebskosten	T€	4.795	4.188	3.896
Bewirtschaftungstätigkeitskosten je m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche	€/m <sup>2</sup>	23,17	20,24	19,15
<b>Personal durchschnittlich</b>				
Vollzeitbeschäftigte	Anz.	16	15	15
Teilzeitbeschäftigte	Anz.	8	7	8
Geringfügig Beschäftigte	Anz.	1	1	1



#### 4. RISIKEN-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

Der Spar- und Bauverein Paderborn eG setzt sich nach wie vor zum Ziel, breiten Bevölkerungsschichten in Paderborn / in unserer Region attraktiven und bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Als Wohnungsunternehmen und verlässlicher Sozialpartner schaffen wir eine Atmosphäre, in der sich Mietende unterschiedlichen Alters, verschiedener Nationalitäten, Ethnie und unterschiedlichen Familienstands zu Hause fühlen. In Zusammenarbeit mit unseren Sozialpartnern setzen wir zahlreiche Sozial- und Serviceleistungen um, um dieses Ziel zu erreichen.

In unserer Genossenschaft sind langjährige, gut ausgebildete und motivierte Mitarbeiter beschäftigt. Damit dies auch zukünftig gewährleistet ist, sehen wir als verantwortungsvoller Arbeitgeber es als wichtige Aufgabe an, auch weiterhin ein attraktives Arbeitsumfeld anzubieten und durch Angebote von Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen in die Qualifikation unserer Mitarbeiter zu investieren.

Im Rahmen der Anforderungen des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) werden die bestehenden und eingesetzten Controllinginstrumente mit dem Fokus des internen Kontrollsystems und des Risikomanagements kontinuierlich überprüft und weiterentwickelt.

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurde in diesem Zusammenhang regelmäßig an den Aufsichtsrat die unterjährige Entwicklung von Kennzahlen, Marktdaten, der Instandhaltung, der Neubauprojekte und deren Auswirkung auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens dargestellt.

Das Risikomanagementsystem unserer Genossenschaft erkennt wesentliche und bestandsgefährdende Entwicklungen so frühzeitig, dass durch geeignete Maßnahmen und Reaktionen negative Einflüsse und wirtschaftlicher Schaden von unserer Genossenschaft abgewendet werden können.

Neben den internen Betrachtungen werden weiterhin die zusätzlich relevanten externen Beobachtungsbereiche, wie beispielsweise die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes und die Baukostenentwicklung, in die Beobachtungen und Bewertung miteinbezogen.

Aufgrund permanenter rechtlicher, gesellschaftspolitischer oder sozialer Veränderungen im Umfeld

sowie steigender Lebenshaltungskosten können sich in unserem Kerngeschäft der Bewirtschaftungstätigkeit Risiken aus Leerständen, einer erhöhten Anzahl von Mieterwechseln, Mietverzichten, Abschreibungen und Wertberichtigungen bei Mietforderungen ergeben. Diesen Ausfallrisiken tritt unsere Genossenschaft mit einem aktiven Vermietungs-, Betreuungs- und Forderungsmanagement entgegen. Bei der Umsetzung der geplanten Bauvorhaben sehen wir das Risiko von konjunkturell bedingten weiteren Baukostensteigerungen, welche die Wirtschaftlichkeit unserer Projekte in den nächsten Jahren beeinflussen können. Ein deutlicher Anstieg des Zinsniveaus könnte dazu führen, dass geplante Projekte in ihrer Wirtschaftlichkeit gefährdet und dadurch verschoben werden.

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. Liquiditätsrisiken sind nicht zu erwarten.

Die richtige Markteinschätzung und die Zukunftsfähigkeit der Produkte beeinflussen neben der Lagequalität und dem standortbezogenen Nutzungs- und Bebauungskonzept sowie einer effizienten Kostensteuerung maßgeblich den Erfolg unserer Neubaumaßnahmen. Bei jedem neuen Projekt werden deshalb bereits in der frühen Planungsphase und im Vorfeld der Umsetzung Chancen und Risiken in Form von Wirtschaftlichkeitsberechnungen überprüft und ggf. notwendige Anpassungen durchgeführt.

Gegenüber dem Vorjahr haben sich keine neuen Risiken ergeben. Wir halten die Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken und die damit verbundenen möglichen negativen Auswirkungen auf die Ertragslage der Gesellschaft für gering.

Die Geschäftstätigkeit des Spar- und Bauvereins Paderborn eG unterliegt vor allem den Rahmenbedingungen des Miet- und Baurechts. Hieraus können sich Veränderungen ergeben, die sich nachteilig auswirken. Weiterhin kann durch neue oder geänderte Umweltgesetze bzw. -verordnungen die Kostensituation stark belastet werden. Deshalb werden geplante Gesetzesänderungen im Vorfeld mit großer Aufmerksamkeit verfolgt.

Zur Umsetzung der Klimaziele nach dem Bundes-Klimaschutzgesetz steht die Erarbeitung einer Emissionsbilanz noch aus. Die technische Bestandsanalyse sowie der daraus zu erarbeitende Klimapfad befinden sich in Vorbereitung.

Dies wird nicht unerhebliche monetäre und personelle Ressourcen binden.

Die operative Steuerung des Spar- und Bauvereins Paderborn eG hängt in hohem Maße von einer komplexen Informationstechnologie ab. Die Gewährleistung der Stabilität und die Sicherheit der IT-Systeme erfolgen durch die Begleitung qualifizierter interner Mitarbeiter und externer Dienstleister sowie durch Mitarbeiterschulungen.

Laufende Veränderungen von Märkten und Rahmenbedingungen bieten Chancen für die Weiterentwicklung der Genossenschaft. Die Entwicklung der Haushaltsgrößen wird in Fortsetzung des demografischen Wandels in ganz Deutschland auch zukünftig weiter durch den Trend zur Verkleinerung der Haushalte gekennzeichnet sein. Unser Unternehmen wird auch weiterhin durch den Ausbau spezieller Wohnformen, neuer Mobilitäts- und Sozialangebote auf die geänderten Rahmenbedingungen reagieren. Auch zukünftig werden wir bei sämtlichen Umbau, Ausbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen unseren Bestand so weit wie möglich nach den Gesichtspunkten der Barrierefreiheit umgestalten.

Die Fertigstellung des inklusiven Wohnprojektes am „Anhalter Weg 2, 4“ mit dem Kooperationspartner Lebenshilfe Paderborn e.V. sowie die Realisierung des innerstädtischen Wohnprojektes „Klima-Quartier.NRW“ u. a. mit dem Kooperationspartner Bethel.regional setzen städtebauliche, energetische und soziale Maßstäbe. Die Ankäufe der optimal gelegenen Liegenschaften „Nordstr. 15“ und „Giersmauer 14“ bieten ein hervorragendes Entwicklungspotenzial und damit Chancen innovativer Projektentwicklungen.

Die Umsetzung energetischer Maßnahmen entsprechend den technischen, wirtschaftlichen und sozialpolitischen Möglichkeiten wird weiterhin ein Schwerpunkt unserer zukünftigen Ausrichtung sein.

Mit unseren Bauprojekten festigen wir uns als sozial gerechte, ökologisch verträgliche und wirtschaftlich leistungsfähige Wohnungsbaugenossenschaft. Mit unseren Ambitionen, aber auch der konkreten Umsetzung für nachhaltige Neubau- und Bestandsentwicklung bleiben wir als Unternehmen fit für die Zukunft. Unsere Strategie zum langfristig klimaneutralen Unternehmen und Gebäudebestand gelingt nur gemeinsam mit unseren Mietern und hat daher einen starken sozialen Fokus.

Unsere gesellschaftliche Verantwortung sehen wir darin, dass wir im Rahmen aller Projekte versuchen, dafür Sorge zu tragen, dass Mieten und Betriebskosten bezahlbar bleiben. Basierend auf unserer wirtschaftlichen Stabilität, investieren wir trotz der weltweiten Krisen(auswirkungen) und hohen wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen in Neubauten und Bestände.

*Paderborn, 6. Juni 2025*

**Thorsten Mertens**  
Vorstandsvorsitzender

**Alexander Prior**  
Vorstandsmitglied



Im Geschäftsjahr 2024 hat der Aufsichtsrat im Einklang mit den gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorgaben seine Aufgaben sorgfältig und gewissenhaft wahrgenommen. Er informierte sich umfassend über alle relevanten Vorgänge, die die wirtschaftliche und finanzielle Lage sowie die strategische Entwicklung der Genossenschaft betrafen. Dies erfolgte durch ausführliche schriftliche und mündliche Berichte des Vorstands. Die Beratung und Erörterung zentraler Themen wie Neubauvorhaben, Modernisierungsmaßnahmen, der allgemeinen Geschäftsentwicklung und der wirtschaftlichen Lage fanden in intensiven gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand statt. Sämtliche Entscheidungen wurden auf fundierter Grundlage und einvernehmlich getroffen.

Im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat fünf ordentliche Aufsichtsratssitzungen einberufen, die gemeinsam mit dem Vorstand abgehalten wurden, sowie zwei außerordentliche Aufsichtsratssitzungen. Ferner tagte der Bau- und Wohnungsausschuss einmal und der Prüfungsausschuss zweimal. Innerhalb dieser Sitzungen wurden die wirtschaftlichen Unternehmensziele, Berichte zur Geschäftsentwicklung, Bau- und Modernisierungsfortschritte, finanzielle Aspekte sowie strategische Planungen und Personalentscheidungen intensiv behandelt.

In Fällen, die eine Zustimmung erforderten, wurden die gemäß Satzung notwendigen Beschlüsse nach sorgfältiger Prüfung und umfassender Beratung gefasst. Während der gemeinsamen Sitzungen informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und die aktuelle Lage der Genossenschaft. Regelmäßig diskutierten Vorstand und Aufsichtsrat dabei Themen wie die wirtschaftlichen Unternehmensziele, geplante Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubauvorhaben sowie die Wirtschafts-, Finanz- und Personalplanung. Auch das Risikomanagement stand regelmäßig auf der Tagesordnung.

Das Jahr 2024 war weiterhin von externen Herausforderungen geprägt, wie etwa den anhaltenden Auswirkungen des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine, dem andauernden Konflikt im Gazastreifen seit Oktober 2023 sowie einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld mit weiteren Baukostensteigerungen, hohen Energiekosten, Fachkräftemangel und regulatorisch bedingten langwierigen Planungs- und Genehmigungsprozessen. Trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen konnte die Genossenschaft ein sehr gutes Jahresergebnis in Höhe von 3.233 Tsd. Euro erzielen.

Turnusmäßig endete im Berichtsjahr die Amtszeit des stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Dr. Ernst Warsitz. In der Vertreterversammlung am 26. Juni 2024 wurde er in offener Wahl erneut für drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. In der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurde Herr Hubert Böddeker als Vorsitzender, Herr Dr. Ernst Warsitz als stellvertretender Vorsitzender und Frau Sandra Weiffen als Schriftführerin wiedergewählt.

Nach Ablauf der Vorstandstätigkeit von Herrn Hermann Loges am 4. Mai 2024 wurde die Genossenschaft durch den Vorstandsvorsitzenden Herrn Thorsten Mertens und den Prokuristen Herrn Alexander Prior vertreten. Der Spar- und Bauverein war stets uneingeschränkt handlungsfähig, das Kerngeschäft blieb vollständig gesichert. In der Aufsichtsratssitzung am 11. Dezember 2024 wurde Herr Alexander Prior mit Wirkung zum 1. Januar 2025 für eine Dauer von fünf Jahren zum hauptamtlichen Vorstandsmitglied der Genossenschaft bestellt, ebenso wurde Herr Thorsten Mertens als hauptamtlicher Vorstandsvorsitzender bis zum 31. Dezember 2029 wiedergewählt.

Eine vertrauensvolle und kooperative Zusammenarbeit, die gremienübergreifend gestaltet ist, bildet die Basis für eine umfassende Information des Aufsichtsrates. Regelmäßig abgehaltene Sitzungen zwischen Aufsichtsrat und Vorstand sowie ein enger Austausch zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden, seinem Stellvertreter und dem Vorstandsvorsitzenden stellten sicher, dass wesentliche Entwicklungen und aktuelle geschäftliche Vorgänge detailliert besprochen wurden.

Der Aufsichtsrat ließ sich zudem kontinuierlich über die Weiterentwicklung der strategischen Handlungsfelder informieren und führte hierzu einen regelmäßigen, qualitativ hochwertigen Dialog mit dem Vorstand. Im Einklang mit seinen gesetzlichen Aufgaben prüfte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2024, den Lagebericht und den Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses sorgfältig und beriet darüber umfassend. Es wurden keine Beanstandungen festgestellt. Im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 unter Einbeziehung der Buchführung, des Lageberichtes und der Geschäftsführung durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW Rheinland Westfalen) erörterte der Aufsichtsrat verschiedene Fragestellungen, konkrete Prüfungsergebnisse sowie das abschließende Gesamtergebnis in aller Ausführlichkeit.



Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss 2024 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, der Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinnes sowie der Lagebericht des Vorstandes wurden vom Aufsichtsrat geprüft und in gemeinsamer Sitzung umfassend beraten.

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt wurden und er seinen gesetzlichen sowie satzungsmäßigen Pflichten vollumfänglich nachgekommen ist.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2024 in der vorgelegten Form festzustellen, dem Vorschlag zur Gewinnverwendung zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung zu erteilen.

Ein herzlicher Dank gilt dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Spar- und Bauvereins sowie allen Vertreterinnen und Vertretern für die erfolgreiche, vertrauensvolle und angenehme Zusammenarbeit.

*Paderborn, 6. Juni 2025*

**Hubert Böddeker**  
Vorsitzender des Aufsichtsrates





Das  
PLUS an  
INNOVATIONEN

**1. BILANZ zum 31. Dezember 2024**

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	2.297,79		2.565,47
2. Geleistete Anzahlungen	2.439,50	4.737,29	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	126.688.670,53		131.221.155,22
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.096.877,85		1.143.192,95
3. Technische Anlagen und Maschinen	123.761,98		133.973,32
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	148.124,95		187.484,19
5. Anlagen im Bau	3.287.887,03		743.411,03
6. Bauvorbereitungskosten	601.379,77		124.774,66
7. Geleistete Anzahlungen	264.589,34	132.211.291,45	0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00		2.000.000,00
2. Andere Finanzanlagen	8.000,00	8.000,00	8.000,00
Anlagevermögen insgesamt		132.224.028,74	135.564.556,84
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	1.704,83		1.704,83
2. Unfertige Leistungen	4.754.509,44		4.272.427,41
3. Andere Vorräte	16.315,43	4.772.529,70	10.796,73
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	53.072,09		50.385,78
2. Sonstige Vermögensgegenstände	268.044,03	321.116,12	226.796,02
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		10.707.914,66	5.077.947,06
<b>Bilanzsumme</b>		148.025.589,22	145.204.614,67

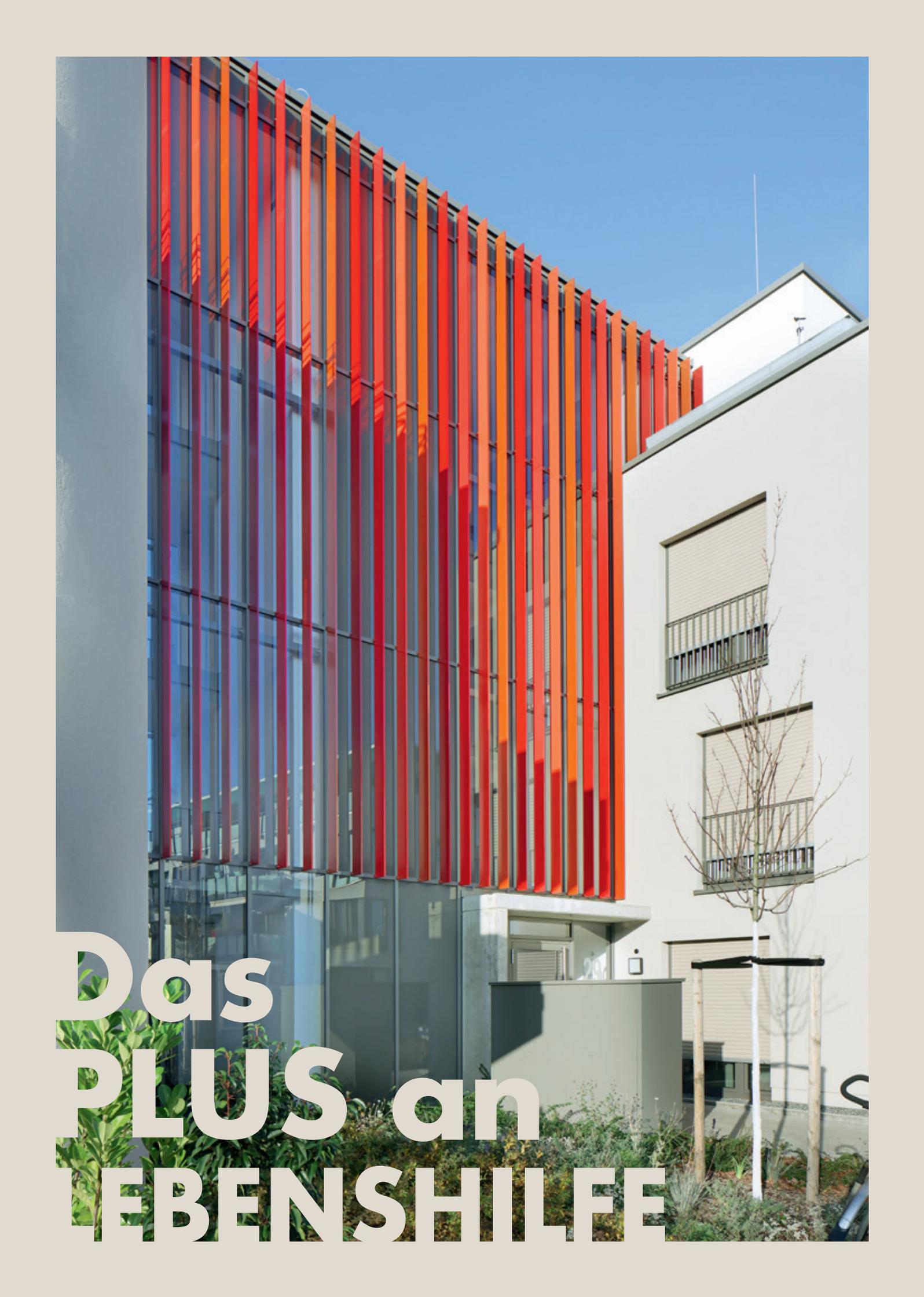


PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	291.051,89		596.444,28
2. der verbleibenden Mitglieder	17.672.738,14		17.746.063,16
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	51.770,00	18.015.560,03	82.770,00
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 12.761,86 € (im Vj. 14.146,84 €)</i>			
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	10.021.000,00		9.697.000,00
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 324.000,00 € (im Vj. 280.000,00 €)</i>			
2. Andere Ergebnisrücklagen	66.112.230,75	76.133.230,75	64.088.024,09
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.024.206,66 € (im Vj. 1.617.263,80 €)</i>			
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	3.233.029,93		2.799.896,33
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.348.206,66	884.823,27	1.897.263,80
Eigenkapital insgesamt		95.033.614,05	93.112.934,06
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	9.796.654,00		9.310.141,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		123.670,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	110.000,00		110.000,00
4. Sonstige Rückstellungen	237.900,00	10.144.554,00	235.850,00
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.766.040,30		34.385.463,31
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	86.756,41		88.957,51
3. Erhaltene Anzahlungen	5.169.206,07		5.078.157,86
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	49.019,40		57.336,62
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	931.593,05		816.642,69
5. Sonstige Verbindlichkeiten	231.508,94	41.234.124,17	201.962,62
<i>davon aus Steuern: 17.127,75 € (im Vj. 14.831,86 €)</i>			
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 358,01 € (im Vj. 0,00 €)</i>			
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		1.613.297,00	1.683.499,00
<b>Bilanzsumme</b>		148.025.589,22	145.204.614,67



## 2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	19.701.239,32		19.138.121,78
b) aus Betreuungstätigkeit	66.342,99		64.836,60
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.252,30	19.793.834,61	14.837,74
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		482.082,03	260.419,23
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		26.347,43	66.986,18
4. Sonstige betriebliche Erträge		338.147,48	363.850,40
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		9.814.893,01	9.058.642,10
<b>6. Rohergebnis</b>		<b>10.825.518,54</b>	<b>10.850.409,83</b>
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.771.391,92		1.600.734,72
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.056.540,66	2.827.932,58	1.327.172,57
<i>davon für Altersversorgung: 704.440,89 € (im Vj. 1.021.781,94 €)</i>			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.499.032,23	3.411.403,54
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		675.220,49	726.738,16
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5.560,00		14.243,84
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	267.708,63	273.268,63	30.546,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		334.398,44	401.010,19
<i>davon aus Abzinsung von Rückstellungen: 21.081,00 € (im Vj. 86.448,00 €)</i>			
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		14.967,14	143.602,36
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>3.747.236,29</b>	<b>3.284.538,13</b>
15. Sonstige Steuern		514.206,36	484.641,80
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>3.233.029,93</b>	<b>2.799.896,33</b>
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.348.206,66	1.897.263,80
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>884.823,27</b>	<b>902.632,53</b>

A photograph of a modern building facade. The left side features a glass curtain wall with a series of vertical, colorful slats in shades of red, orange, and yellow. To the right is a white concrete structure with two balconies, each with a black metal railing. A small, bare tree stands in front of the white structure. The sky is clear blue. The text 'Das PLUS an LEBENSHILFE' is overlaid in the bottom left corner.

**Das  
PLUS an  
LEBENSHILFE**



### 3. ANHANG ZUM JAHRES-ABSCHLUSS 2024

#### 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 2024 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, die „Technischen Anlagen und Maschinen“ sowie die „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ nach der linearen Abschreibungsmethode bei Abschreibungssätzen von 5 %, 10 %, 12,5 %, 20 % und 25 %.

„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 46.000,00 € 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 17.000,00 € 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 1,90 % 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 Zinsaufwand von 21.081,00 € 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 –107.927,00 €.

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.
	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	71.848,59	1.266,37	0,00	0,00	73.114,96
Geleistete Anzahlungen	0,00	2.439,50	0,00	0,00	2.439,50
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände insgesamt</b>	<b>71.848,59</b>	<b>3.705,87</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>75.554,46</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	205.842.891,43	123.311,04	-1.278.387,14	0,00 0,00	204.687.815,33
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.086.803,78	0,00	0,00	0,00	2.086.803,78
Technische Anlagen und Maschinen	145.356,71	0,00	0,00	0,00	145.356,71
Betriebs- und Geschäftsausstattung	600.423,22	21.337,06	-4.841,91	0,00	616.918,37
Anlagen im Bau	743.411,03	2.544.476,00	0,00	0,00 0,00	3.287.887,03
Bauvorbereitungskosten	124.774,66	476.605,11	0,00	0,00	601.379,77
Geleistete Anzahlungen	0,00	264.589,34	0,00	0,00	264.589,34
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>209.543.660,83</b>	<b>3.430.318,55</b>	<b>-1.283.229,05</b>	<b>0,00 0,00</b>	<b>211.690.750,33</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.000.000,00	0,00	-2.000.000,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	8.000,00	0,00	0,00	0,00	8.000,00
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>2.008.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-2.000.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.000,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>					
	<b>211.623.509,42</b>	<b>3.434.024,42</b>	<b>-3.283.229,05</b>	<b>0,00 0,00</b>	<b>211.774.304,79</b>



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)
€	€	€	€	€	€
69.283,12	1.534,05	0,00	70.817,17	2.297,79	2.565,47
0,00	0,00	0,00	0,00	2.439,50	0,00
69.283,12	1.534,05	0,00	70.817,17	4.737,29	2.565,47
74.621.736,21	3.380.276,44	-2.867,85	77.999.144,80	126.688.670,53	131.221.155,22
943.610,83	46.315,10	0,00	989.925,93	1.096.877,85	1.143.192,95
11.383,39	10.211,34	0,00	21.594,73	123.761,98	133.973,32
412.939,03	60.695,30	-4.840,91	468.793,42	148.124,95	187.484,19
0,00	0,00	0,00	0,00	3.287.887,03	743.411,03
0,00	0,00	0,00	0,00	601.379,77	124.774,66
0,00	0,00	0,00	0,00	264.589,34	0,00
75.989.669,46	3.497.498,18	-7.708,76	79.479.458,88	132.211.291,45	133.553.991,37
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.000.000,00
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	2.008.000,00
76.058.952,58	3.499.032,23	-7.708,76	79.550.276,05	132.224.028,74	135.564.556,84



2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 4.754.509,44 € (Vorjahr: 4.272.427,41 €) 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	53.072,09	28.024,47	50.385,78	18.833,68
Sonstige Vermögensgegenstände	268.044,03	0,00	226.796,02	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>321.116,12</b>	<b>28.024,47</b>	<b>277.181,80</b>	<b>18.833,68</b>

#### 4. Rücklagen

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	9.697.000,00	324.000,00	10.021.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	64.088.024,09	2.024.206,66	66.112.230,75

#### 5. Rückstellungen

	€	€
Rückstellungen für Pensionen		9.796.654,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung		110.000,00
Sonstige Rückstellungen		237.900,00
für Prüfungskosten	36.300,00	
für Steuerberatungskosten	3.700,00	
für nicht genommenen Urlaub	1.900,00	
für interne Jahresabschlusskosten	15.000,00	
für Personalkosten	181.000,00	



## 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	34.766.040,30	1.469.835,42	2.968.146,16	30.328.058,72	34.385.463,31	1.778.436,42	32.607.026,89
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	86.756,41	1.245,76	4.990,89	80.519,76	88.957,51	2.201,10	86.756,41
Erhaltene Anzahlungen (für noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten)	5.169.206,07	5.169.206,07	0,00	0,00	5.078.157,86	5.078.157,86	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	980.615,45	980.612,45	0,00	0,00	873.979,31	873.979,31	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	231.508,94	231.508,94	0,00	0,00	201.962,62	201.962,62	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>41.234.124,17</b>	<b>7.852.408,64</b>	<b>2.973.137,05</b>	<b>30.408.578,48</b>	<b>40.628.520,61</b>	<b>7.934.737,31</b>	<b>32.693.783,30</b>

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 keine wesentlichen periodenfremden Erträge bzw. Aufwendungen enthalten.

### E. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse gegenüber Dritten bestehen nicht.

Für laufende Baumaßnahmen fallen noch Herstellungskosten in Höhe von circa 2.079,7 T€ an, denen noch nicht valutierte Darlehen über 1.597,1 T€ gegenüberstehen.

Am 31.12.2024 bestanden aus der Verwaltung von Eigentumswohnungen auf laufenden Konten und Festgeldkonten Bankguthaben in Höhe von 1.710.949,30 €.

**Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer:**

	Vollbe- schäftigte	Teilzeit- beschäftigte	Geringfügig Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	12	6	–
Technische Angestellte	3	–	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	2	1
	16	8	1

**Mitgliederbewegung**

		Anzahl der Mitglieder
Stand am	01.01.2024	5.912
Zugang	2024	241
Abgang	2024	260
Stand am	31.12.2024	5.893

**Geschäftsguthaben**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um	73.325,02 €
Die Haftsummen haben sich vermindert um	5.890,00 €

Zum 31.12.2024 beträgt:	
a) der Gesamtbetrag der Haftsummen	1.826.830,00 €
b) der Gesamtbetrag der verbleibenden Geschäftsguthaben	17.672.738,14 €
c) die rückständigen fälligen Einzahlungen auf die Geschäftsanteile	12.761,86 €
d) das durchschnittliche Guthaben je Anteil	309,78 €

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

**Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:**

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
Rheinland Westfalen e. V.  
Goltsteinstraße 29  
40211 Düsseldorf

<b>Mitglieder des Vorstandes:</b>	
Vorsitzender:	Thorsten Mertens, Dipl.-Volkswirt
	Hermann Loges, Dipl.-Betriebswirt (bis 04.05.2024)
	Alexander Prior, Dipl.-Ing. (FH) (ab 01.01.2025)
<b>Mitglieder des Aufsichtsrates:</b>	
Vorsitzender:	Hubert Böddeker, Sparkassendirektor a. D.
	Rüdiger Bonke, Pfarrer
	Edmund Donschen, Maurermeister
	Dr. Jörg-Markus Habich, Dipl.-Kaufmann
	Paul Knocke, Dipl.-Ingenieur
	Sabine Loewe, Justizbeamtin
Stellv. Vorsitzender:	Dr. Ernst Warsitz, Dipl.-Ingenieur
	Jürgen Wegener, Dipl.-Kaufmann vom 26.09.2023 bis 26.06.2024 nicht stimmberechtigt
	Sandra Weiffen, Lehrerin

**F. Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses**

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 3.233.029,93 € einen Betrag von 2.348.206,66 € im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn von 884.823,27 € für die Ausschüttung einer Dividende von 5 % zu verwenden.

Paderborn, 6. Juni 2025



**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!



# Das PLUS an GENOSSENSCHAFT

GEGRÜNDET

18

93