

SPAR- UND BAUVEREIN

besser wohnen – einfach mieten



**Hinter jeder
Maske steckt
ein Lächeln!**

Geschäftsbericht 2020

Inhalt

Vorwort	4
I. Organe der Genossenschaft	7
II. Stellungnahme 2020 Vorstand	
1. Gesamtwirtschaftliche Lage	9
2. Immobilienmarkt Deutschland	23
3. Immobilienmarkt NRW Paderborn	36
4. Immobilienwirtschaft Coronakrise	48
5. Wohnkosten	53
6. Prognose	59
7. Projekte	68
8. Schlussbemerkung	78
9. Danke	80

III. Lagebericht 2020

1. Gegenstand des Unternehmens	83
2. Geschäftsverlauf	83
3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage	90
4. Risiken- und Chancenbericht	97
5. Prognosebericht	98

IV. Bericht des Aufsichtsrates 99

V. Jahresabschluss 2020

1. Bilanz zum 31.12.2020	100
2. Gewinn- und Verlustrechnung	102
3. Anhang	104

gegründet 1893



Impressum

Herausgeber

Spar- und Bauverein Paderborn eG
www.spar-und-bauverein.de

Layout

moreydesign | Toni Morey

Der Geschäftsbericht ist online verfügbar unter:

[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,

in den Städten Deutschlands spiegeln sich seit Jahrzehnten gesellschaftliche Trends und Herausforderungen wider. Im z. T. schwierigen Spagat ökonomischer, ökologischer und sozialer Aufgabenstellungen stehen Themen wie attraktiver und bezahlbarer Wohnraum, umweltschonende Mobilitätskonzepte, Modernisierung der digitalen Infrastruktur, sozial ausgewogene Quartiersentwicklung, Schaffung klimaresistenter Stadtstrukturen immer mehr im Fokus von Wohnungswirtschaft und Städtebau.

Gerade als nicht primär renditeorientierter Investor verfolgt der Spar- und Bauverein als gemeinwohlorientierte Genossenschaft nachhaltig formulierte Entwicklungsziele und sieht interdisziplinärer Betätigungsfelder als regional verwurzelter, bodenständiger und innovativer Kooperationspartner im Rahmen kommunaler Daseinsvorsorge.

Über den Bau und die Bewirtschaftung von Wohnungen hinaus bieten wir durch unsere Quartiersentwicklungen, unser Sozialmanagement und die Etablierung neuer Wohnkonzepte urbane Mehrwerte, deren Bedeutung insbesondere in der Corona-Krise sehr offensichtlich geworden sind. Vielen Menschen ist in der Pandemie sehr deutlich klar geworden, wie wichtig wohnbegleitende Dienstleistungen, persönliche Kommunikation und Beratungsgespräche sowie Balkon- und Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität sind. Dankbar haben viele Kunden unsere jahrzehntelangen strategischen Investitionen in zukunftsfähigen Wohnungsbau gerade in dieser schwierigen Zeit honoriert und unsere Quartiere mit ihren entsprechenden Wohn- und Lebenskonzepten als sehr alltagstauglich, wertvoll und schön bewertet. Dieses äußerst positive Feedback hat uns sehr gefreut und bestärkt uns, dieses z. T. doch recht komplexe Engagement fortzuführen.

Verstärkt haben wir im Corona-Krisenjahr viel Vertrauen gespürt und sind für die vielen starken

Partner an unserer Seite äußerst dankbar. Es ist ein Ansporn für uns, mit der hohen Expertise unseres Mitarbeiterteams auch für die Zukunft innovative, strategisch nachhaltig begründete Projekte, Produkte und Dienstleistungen „rund ums Wohnen“ zu entwickeln und intelligente Lösungen stets am Puls der Zeit zu erarbeiten.

Die „Hard Facts“ sind dabei sicherlich unsere Projekte, Wohnhäuser und Quartiere, die „Soft Facts“ die vielen unterschiedlichen zwischenmenschlichen Beziehungen. Beides gehört beim Spar- und Bauverein untrennbar zusammen und bildet so eine wichtige und schöne Symbiose. Einige Fotos im diesjährigen Geschäftsbericht mögen dies dokumentieren.

Insbesondere in der aktuell schwierigen Zeit der Verunsicherung und großen Zukunftsängste sollten wir daher nicht in Pessimismus versinken, sondern mit viel Optimismus die gewaltigen Herausforderungen technologischer Veränderungen im Rahmen der Digitalisierung, des demografischen Wandels und des Klimaschutzes angehen und auch als Chance begreifen.

Im Berichtsjahr waren die rezessionsbedingten Arbeitsmarkteffekte aufgrund der staatlichen Unterstützungsmaßnahmen noch gar nicht angekommen. Da dies jedoch keine Dauerlösung sein wird, könnte für viele Akteure das Schlimmste – mit steigenden Insolvenzen und Arbeitslosenzahlen – noch kommen und dann auch die Immobilienmärkte und die Unternehmen entsprechend belasten. Dennoch mussten wir uns auch bereits 2020 mit diesen möglichen Entwicklungen antizipierend intensiv auseinandersetzen und uns darauf vorbereiten.

Unabhängig vom bereits im Juni 2020 ausgelaufenen gesetzlichen Mietmoratorium haben wir darüber hinaus ganz bewusst auf „Mietserhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB“ verzichtet. Die „Rückkehr zur Normalität“ wird sicherlich noch einige Zeit von



der Anfrage nach coronabedingten Stundungen, Ratenzahlungen sowie Aussetzungen von Mieterhöhungen begleitet werden. Da Verluste des Haushaltseinkommens aber auch signifikante Mieterhöhungen, Wohnkostenüberbelastungen und Zahlungskrisen hervorrufen können, werden wir uns auch in der Post-Corona-Zeit wie bisher im Sinne eines Social Deals um individuelle, einvernehmliche und sozial verträgliche Lösungen für unsere Kunden bemühen.

Nach Erfahrungen zahlreicher Immobilienunternehmen und gemäß einer Studie des Instituts Minor verschärft die Pandemie die Spaltung in der Gesellschaft und auch soziale Konflikte. Damit sind zwangsläufig auch die Wohnquartiere konfrontiert. Sicherlich stand der soziale Zusammenhalt in vielen Wohnquartieren Deutschlands bereits vor der Corona-Krise vor erheblichen Herausforderungen; die Infektionslage sowie deren Auswirkungen werden vermutlich zusätzlich zu entsprechenden Verwerfungen geführt haben bzw. noch führen.

Erfreulicherweise war in unseren Wohnhäusern und Quartieren diese Tendenz nicht zu spüren. Es war kein konkreter Anstieg von Gewalt oder Ruhestörungen, von kulturellen Konflikten bzw. Streit zwischen Generationen erkennbar. Diesbezüglich sprechen wir unseren Kunden und Mitgliedern ein ganz besonderes Kompliment aus und danken sehr für die enorme Disziplin und gegenseitige Rücksichtnahme in diesen sicherlich besonders fordernden Zeiten. Es ist gewiss ein gemeinsamer ganz besonderer Erfolg, dass wir mit unseren Kunden, Miteigentümern, Gremien und Marktpartnern in persönlicher und unternehmerischer Verantwortung den bisherigen Umgang mit den gesundheitlichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Risiken so schnell lernen durften und optimieren konnten.

Wohl unzweifelhaft stand das Berichtsjahr extrem unter dem Eindruck der Corona-Pandemie. Aufgrund der enormen Auswirkungen und Unsicherheiten werden auch 2021 die potenziellen Folgen hinsichtlich möglicher Verwerfungen am Arbeitsmarkt sowie für viele soziale und gesellschaftliche Prozesse ganz sicher eine nicht unbedeutende Rolle spielen. Wie umfassend die Auswirkungen auf Wirtschaft und Gesellschaft sein werden, lässt sich derzeit nicht abschätzen.

Hinsichtlich der globalen, aber auch regionalen Folgen für die Wohnungsmärkte stellen sich viele Fragen: Wird eine veränderte Auslandszuwanderung bzw. eine Veränderung von Wanderungsverflechtungen die Wohnraumnachfrage neu sortieren bzw. reduzieren? Wird die Veränderung gesellschaftlicher oder sozialer Prozesse Auswirkungen auf das Zusammenleben in den Quartieren oder auf die persönlichen Wohnpräferenzen haben? Beschleunigt sich die digitale Transformation nachhaltig, sodass bedingt durch verstärktes Homeoffice zukünftig die Wohnortwahl tangiert wird bzw. neue Wohnungszuschnitte gefordert werden? All dies sind Fragen, die nicht nur 2021, sondern grundsätzlich in der Post-Corona-Zeit hinsichtlich der quantitativen und qualitativen Wohnbedarfe der Zukunft wesentlichen Einfluss haben werden.

Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen, der vorgenannten komplexen Fragestellungen sowie der erheblichen wirtschaftlichen, sozialen- und gesellschaftlichen Unsicherheiten haben wir uns bemüht, auch im diesjährigen Geschäftsbericht zur gesamt- und immobilienwirtschaftlichen Entwicklung sowie zu regionalen und überregionalen wohnungswirtschaftlichen, aber auch -politischen Themen im Corona-Krisenjahr Stellung zu nehmen. Dabei forciert die aus dem Infektionsgeschehen resultierende Verunsicherung durchaus den Satz: „Prognosen sind schwierig, besonders wenn sie die Zukunft betreffen.“ Sicher dagegen sind die in Bilanz, GuV, Anhang und Lagebericht dargestellten sogenannten „Hard Facts“: Geschäftsergebnis und Unternehmenslage vermitteln Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, umfassende und zuverlässige Informationen über die den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende wirtschaftliche Lage des Unternehmens.

So wie für alle Menschen und Unternehmen war das Berichtsjahr 2020 auch für den Spar- und Bauverein durch viele Unsicherheiten, Herausforderungen und Zusatzbelastungen gekennzeichnet. Wir sind sehr stolz darauf, dass wir unter der Maßgabe des frühzeitig erstellten Hygienekonzeptes 365 Tage uneingeschränkt – präsent und online – für unsere Kunden da sein durften.



Die echte, spürbare Nähe zu den Menschen – auch bzw. gerade in anspruchsvollen Ausnahmesituationen – ist tief in unserem genossenschaftlichen Geschäftsmodell verankert. So haben wir uns auch 2020 bemüht, unser Bestes zu geben: stets nach dem auf dem Titelbild dargestellten Motto „Hinter jeder Maske steckt ein Lächeln!“.

In der Gemeinsamkeit unseres verlässlichen Mitarbeiterteams mit verantwortungsvollen Marktpartnern ist es gelungen, alle vorgesehenen Sanierungs- und Neubauprojekte wie geplant zu realisieren. Konsequenterweise haben wir mit vielen kleinen, aber auch umfangreichen Projekten an den Themen „demografiegerechter Wohnungsbau, sozial orientierte Mietgestaltung, Steigerung der Energieeffizienz, Förderung sozialen Miteinanders in den Quartieren sowie integratives und inklusives Wohnen“ weitergearbeitet.

Auch die ökonomischen Parameter belegen, dass wir trotz Pandemie unsere seit 128 Jahren konstant solide Geschäftsentwicklung fortsetzen konnten: Der Spar- und Bauverein hat das zurückliegende Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 3.388,6 T€ abgeschlossen. Insgesamt investierte das Unternehmen 8.939,7 T€ wertsteigernd in Neubau und Sanierung. Die Fortführung des kontinuierlichen Schuldenabbaus sowie die Reduzierung des Zinsaufwandes und eine langfristige Eigenkapitalquote von 63,8 % schaffen Freiräume für zukünftige Investitionsentscheidungen. Das bereits in langen Vorjahren erarbeitete niedrige Niveau der Leerstands- und Fluktuationsquoten sowie der Erlösschmälerungen konnte stabilisiert werden. Die Unternehmensdurchschnittsmiete, Stichtag 31.12.2020, wurde maßvoll und sozial verträglich um 0,04 €/m² auf 5,59 €/m² erhöht.

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit attraktiven Mietwohnungen und Reihenhäusern für Familien, Senioren, Singles, Alleinerziehende, mit Mehrgenerationenprojekten, einer Kita sowie speziellen Serviceleistungen und Betreuungskonzepten in Kooperation mit diversen Sozialpartnern werden wir auch zukünftig mit unserem ideenreichen, hochengagierten Team

unseren originären genossenschaftlichen Förderauftrag erfüllen und bezahlbare, sozial orientierte und klimafreundliche Projekte realisieren.

Mit dem soliden Fundament einer guten und stabilen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage freuen wir uns, als Ihre Paderborner Wohnungsbaugenossenschaft gemeinsam mit Ihnen die Herausforderungen der Zukunft anzunehmen. Wir sind gerne für Sie da.

Mehr denn je dürfen wir aus tiefster Überzeugung dem Aufsichtsrat, unserem Mitarbeiterteam, unseren Kunden und Mitgliedern, Geschäftspartnern, der Politik und Verwaltung sehr herzlich für die Unterstützung im von der Pandemie geprägten Geschäftsjahr 2020 danken. Ihnen allen, sehr geehrte Damen und Herren, danken wir für Ihre Loyalität, gute Zusammenarbeit sowie langjährige starke Partnerschaft. Gepaart mit Optimismus und Offenheit, sind diese Eigenschaften die beste Grundlage, auch Krisenzeiten gemeinsam zu überwinden.

Herzliche Grüße und viel Freude bei der Lektüre des diesjährigen Geschäftsberichts!

Thorsten Mertens
Vorstandssprecher

Hermann Loges
Vorstandsmitglied



1. VORSTAND

Der Vorstand bestand im Berichtsjahr aus folgenden Mitgliedern:

MERTENS, Thorsten | Dipl.-Volkswirt
Vorstandssprecher, bestellt bis: 31.12.2026

LOGES, Hermann | Dipl.-Betriebswirt
bestellt bis: 31.12.2025

Die Vorstandsmitglieder sind hauptamtlich bei der Genossenschaft tätig.

2. AUFSICHTSRAT

Im Berichtsjahr gehörten folgende Mitglieder dem Aufsichtsrat an:

BÖDDEKER, Hubert | Sparkassendirektor
gewählt bis: 2021 (Vorsitzender)

BONKE, Rüdiger | Pfarrer
gewählt bis: 2022

DONSCHEN, Edmund | Maurermeister
gewählt bis: 2022

HABICH, Dr. Jörg-Markus | Dipl.-Kaufmann
gewählt bis: 2022

KNOCKE, Paul | Dipl.-Ingenieur
gewählt bis: 2021

LOEWE, Sabine | Justizbeamtin
gewählt bis: 2023

WARSITZ, Dr. Ernst | Dipl.-Ingenieur
gewählt bis: 2021 (stellvertretender Vorsitzender)

WEGENER, Jürgen | Dipl.-Kaufmann
gewählt bis: 2022

WEIFFEN, Sandra | Lehrerin
gewählt bis: 2022

Die gemäß Satzung turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausscheidende Frau Sabine Loewe wurde in der Vertreterversammlung am 23.06.2020 für drei Jahre wiedergewählt.



3. VERTRETERVERSAMMLUNG

Die Vertreterversammlung, deren Amtszeit am 28. Juni 2021 endet, besteht am Berichtstag aus folgenden Genossenschaftsmitgliedern:

Berg, Horst | Börgel-Kirchhoff, Monika | Boxberger, Irina
Bredt, Heiner | Droll, Marielies | Droll, Maximilian | Erkan,
Hannelore | Förster, Anika | Fromme, Melanie | Gerwin,
Markus | Grimm, Alexandra | Hesse, Andreas | Hilker, Paul
Kehler, Tamara | Kirchhoff, Dietmar | Kneer, Andreas
Kostogladow, Sergej | Krabbe, Manfred | Krenz, Rainer
Kreupl, Ruth | Ledwinka, Petra | Lieder, Irene | Loewe, Lothar
Mattheis, Irina | Mertens, Frank | Meyer, Wilhelm
Nolden, Dieter | Rauser, Dimitri | Rempel, Heinrich
Rieping, Gerda | Robrecht, Hubert | Roggel, Hubert
Stork, Michael | Stork, Susanne | Studzinski, Peter
Vogt, Katharina | Wellmann, Elisabeth | Wieczorek, Walter

Wahlbezirk 1

Altenberend, Uwe | Baier, Günter
Birkelbach, Rolf | Bold, Rainer | Bolte, Helga
Brinkmann, Jasmin | Dominicus, Andrea
Driller, Hans-Jürgen | Friemuth, Klaus
Greifenstein, Oliver | Hartmann, Bernhard
Käter, Ansgar | Kanne, Evelyn | Koch, Friedhelm
Korte, Friedhelm | Lücking, Rolf
Menne, Dietmar | Müller, Brigitte
Nolden, Christian | Otto, Franz
Reike, Hans-Josef | Ruppert, Dr. Andreas
Schütte, Rolf | Volmert, Elisabeth

Wahlbezirk 3

Ahle, Dietmar | Austermeier, Hans-Georg
Austermeier, Simone | Bayes, Jutta | Böddeker, Manfred
Bröckling, Alexandra | Broer, Barbara | Broer, Bernd
Gießmann, Dagmar | Gross, Roman | Gruttmann, Dietmar
Gurski, Hartmut | Hampf, Christian | Hanz, Günter
Heinz, Ludmilla | Heinz, Viktor | Hohenhaus, Lutz
Jung, Renate | Kröger, Hildegard | Leister, Lilli
Lüther, Franz-Josef | Minich, Lydia | Münster, Wolfgang
Quade, Dieter | Reineke, Frank | Ritter, Alexander
Schamne, Juri | Schamne, Natalia | Schmahl, Elvira
Schomberg, Heinz-Josef | Schrewe, Josef
Schrewe, Silvia | Springer, Dimitri | Springer, Olga
Steiger, Nina | Stiemert, Anita | Stiemert, Arno
Tiemann, Konrad | Vinke, Matthias | Wichert, Christian

Wahlbezirk 2

Baurichter, Wilhelm
Härtel-Vonnahme, Burkhard
Henze, Wilfried | Jekosch, Peter
Köchling, Ernst | Koppermann, Ingbert
Nürnberg, Anna | Wagner, Richard
Werning, Christoph

Wahlbezirk 4



1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Analyse der gesamtwirtschaftlichen Lage basiert auf Auswertungen führender Wirtschaftsinstitute, wie „Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW)“, „ifo Institut für Wirtschaftsforschung (ifo)“, „Institut für Weltwirtschaft (IfW)“, „Internationaler Währungsfonds (IWF)“, „Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung (RWI)“, „Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung (IMK)“, „Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH)“ und „Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut (HWWI)“. Ebenso auf Berechnungen und Prognosen der Bundesregierung (BR), des Sachverständigenrates (SVR), des Statistischen Bundesamtes (Destatis) und der Bundesagentur für Arbeit. Sowohl die Erläuterungen für das Jahr 2020 als auch die Prognosen für 2021 sowie die Beurteilung von Rahmenbedingungen beziehen sich auf Daten und statistische Materialien, welche bis Mitte April 2021 verfügbar waren.

Vor einem Jahr schauten wir nicht nur auf ein neues Jahr, sondern auf ein neues Jahrzehnt. Und bei all den Unterschieden, die Experten und Weise erwarteten, gab es doch einen Konsens: Es war die Gewissheit, dass in diesem neuen Jahrzehnt die großen Trends, die wir seit Jahren beschrieben hatten, tatsächlich spürbar und real würden – die Klimakrise, der demografische Wandel, der endgültige Aufstieg Chinas und eine neue Welle in der Automatisierung der Wirtschaft durch künstliche Intelligenz und Quantencomputing.

Niemand hatte eine globale Pandemie im Kalkül, die alles durcheinanderwirbeln würde, die so vieles stoppte und gleichzeitig beschleunigte. Konjunkturforscher lernten im vergangenen Jahr plötzlich ganz neue Indikatoren kennen. Anstatt sich nur mit Bruttoinlandsprodukt, Arbeitslosenzahlen, Inflation und Co. zu beschäftigen, mussten sie auch R-Wert, Inzidenzen und Infektionszahlen berücksichtigen. Mit jeder neuen Nachricht veränderten sich die Variablen, auf die sie ihre Prognosen stützten. Es ist mehr als eindeutig: Die Globalisierung hat im Jahr 2020 einen Dämpfer bekommen. COVID-19 unterbrach den internationalen Handel und verursachte Reisebeschränkungen, Grenzkontrollen und Exportschranken. Die Restriktionen werden zwar nachlassen, und der Handel wird sich erholen,

aber trotzdem wird 2021 nicht unbedingt ruhiger werden.

Insofern ist es wichtig, bei allen Ergebnissen der Konjunkturforschung nicht zu vergessen: Es sind immer nur Prognosen, keine Prophezeiungen. Sie beschreiben immer nur ein wahrscheinliches Szenario „im Konjunktiv“ ohne Garantie des Eintreffens. Unter dieser Prämisse werden im Folgenden Einschätzungen der Bundesregierung, diverser Chefvolkswirte und des Sachverständigenrates komprimiert dargestellt.

COVID-19 hat Deutschland mit aller Wucht die Augen geöffnet. War „Disruption“ für viele bis dahin ein abstraktes Fremdwort, erkannten nun viele, was der Begriff konkret bedeutet. Über Nacht hatte die Pandemie alte Gesetzmäßigkeiten außer Kraft gesetzt: Bei der Digitalisierung zeigten sich die Bruchstellen besonders offensichtlich.

Die Corona-Krise hat nicht als Finanzkrise begonnen, aber sie könnte im schlimmsten Fall auch immer noch dazu werden, denn mit fortlaufender Zeit gewann eine weitaus stillere Bilanzkrise in einer Vielzahl von Ländern an Dynamik. In ihrer Folge könnten Finanzinstitute mit einem deutlichen Anstieg der notleidenden Kredite konfrontiert werden. Die volle Wirkung der Pandemie wurde durch massive staatliche Notfallinterventionen zur Rettung von Unternehmen und zur Unterstützung der Arbeitnehmer überdeckt. Erst wenn diese Unterstützung ausläuft, werden sich vermutlich die Schleier heben.

Im Jahr 2020 waren es zunächst die Epidemiologen, die den Werdegang der Seuche vorherzusagen mussten, während sich das Virus verbreitete. Und nun müssen auch die Ökonomen Prognosen anstellen, obwohl der Prozess noch im vollen Gange ist.

Wie stark leidet die Wirtschaft in der Krise? Wie schnell und auf welchem Niveau wird sie sich erholen? Und welche Auswirkungen hat die Situation auf Unternehmen und Banken? Selten war die Arbeit von Ökonomen und Konjunkturforschern schwieriger. Und selten war sie wichtiger.

Seit Langem hing nicht mehr so viel Unsicherheit über dem globalen Wachstum. Das liegt daran, dass die Aussichten für die Weltwirtschaft im Jahr 2021 von der weiteren Zirkulation des Virus und von Wirkung und Verteilung möglicher Impfstoffe abhängen. Und zum Zweiten liegt es daran, dass noch niemand weiß, wie viel dauerhafter Schaden angerichtet wird.

Seit dem Ausbruch der Pandemie haben Regierungen rund um die Welt verschiedene Maßnahmen ergriffen, um Liquidität für Unternehmen bereitzustellen, die durch die Lockdowns beeinträchtigt wurden, und um Haushalte zu unterstützen, die plötzlich ohne Einkommen und Beschäftigung dastanden. Für die Rückzahlung bestehender Kredite wurden Stundungen gewährt und Kreditkonditionen auf längere Laufzeiten oder niedrigere Zinsen umgeschrieben. Die Hoffnung dahinter ist, dass die finanzielle Notlage von Unternehmen und Haushalten so vorübergehend sein wird wie die Gesundheitskrise. Inmitten der Notlage waren die staatlichen Maßnahmen wertvolle Konjunkturimpulse. Doch im Jahr 2021 werden die Stundungen enden. Dann wird sich auch zeigen, ob zahllose Unternehmen und Privathaushalte wirklich nur ein Liquiditätsproblem haben oder doch eher insolvent sind.

Globaldaten

Der Ausbruch der Pandemie Anfang 2020 mit dem ersten Lockdown führte zur Verringerung des Bruttoinlandsproduktes um 5 %. Trotz dieses drastischen Einbruchs fiel der Rückgang der Wirtschaftsleistung geringer aus als der europäische Durchschnitt mit -7,5 % bzw. einiger großer EU-Mitgliedstaaten wie Frankreich und Italien mit jeweils -9 % sowie Spanien mit mehr als -12 %.

Mit Beendigung der Ausnahmesituation infolge gesundheitspolitischer Einschränkungen Ende April 2020 trat zunächst eine deutliche wirtschaftliche Belebung ein. Dieser kräftige Aufschwung der Wirtschaft wurde durch den neuerlichen Einbruch im Rahmen der sogenannten „zweiten Welle“ der Pandemie unterbrochen. Allerdings war anders als beim ersten Lockdown diesmal die gewerbliche Wirtschaft weniger stark beeinträchtigt als der nach wie vor stark betroffene Dienstleistungssektor. Die seit dem Winterhalbjahr 2020/21 stetig fortgesetzten Lockdown-Verlängerungen, die Dynamisierung des Infektionsgeschehens im Frühjahr 2021, der sehr schleppende Impffortschritt, die Gefahr der Virus-Mutationen drohten im Frühjahr diesen

Jahres die bis dahin zumindest noch verhalten optimistische Stimmung von Unternehmen und Verbrauchern deutlich einzutrüben.

Bereits im Januar stürzte das Klimabaronometer der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) geradezu ab: Ein Großteil der Bevölkerung betrachtete die Corona-Krise nun als sehr große Bedrohung und ängstigte sich um seine (zukünftigen) Arbeitsplätze. Das Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) sagte für das erste Quartal eine massive 3%ige BIP-Schrumpfung gegenüber dem Vorquartal voraus und prognostizierte der Wirtschaft einen „sehr langen, steinigen Weg“ aus der Krise. Bis auf wenige Ausnahmen hinterlasse die Corona-Krise bei den Unternehmen in Deutschland ihre Spuren.

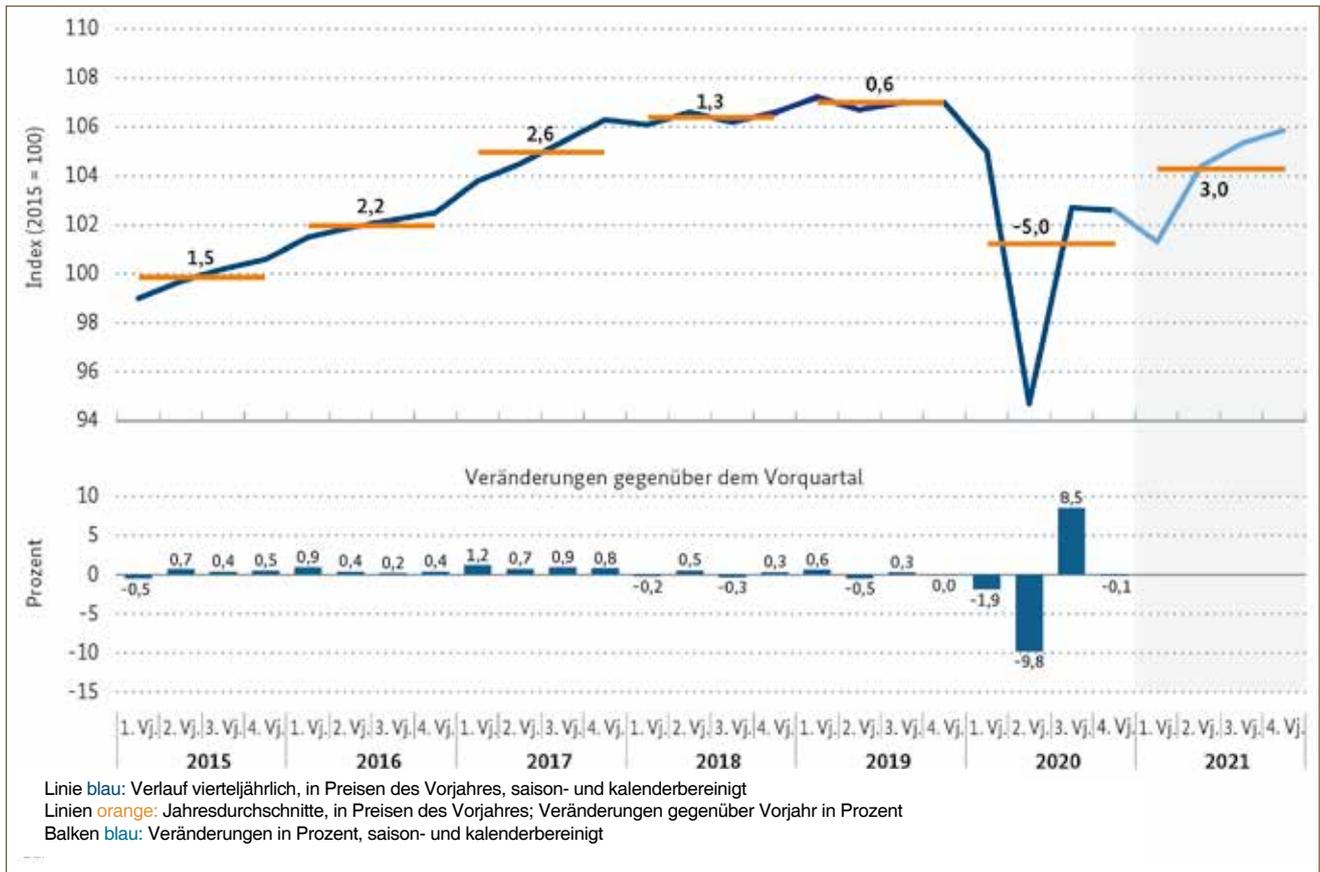
Die Lage zehrt – vor allem an Rücklagen und Eigenkapital. Ökonomen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) haben in einer aktuellen Studie analysiert, dass Unternehmen in den Jahren vor der Krise vermehrt Bankkredite zurückgefahren, Gewinne nicht vollständig ausgeschüttet und so einen Kapitalpuffer aufgebaut hatten. Dieser schmilzt nun, während der Bedarf an Fremdfinanzierung wieder steigt.

Dieser Tendenz entsprechend musste Bundeswirtschaftsminister Altmaier im diesjährigen Jahreswirtschaftsbericht bereits zum dritten Mal eine wohl zu optimistische Konjunkturprognose für 2021 von 5,2 % auf 4,4 % und dann auf 3 % nach unten korrigieren, wobei auch eine vierte Revision nicht ausgeschlossen bzw. unwahrscheinlich ist.

Obwohl sogar die ökonomischen Auswirkungen des Winterlochs noch nicht einmal vollumfänglich in die Berechnungen eingerechnet wurden, senkten auch zahlreiche Wirtschaftsforschungsinstitute ihre Konjunkturerwartungen für 2021 deutlich. Auch der Sachverständigenrat korrigierte im März 2021 seine BIP-Wachstumsprognose vom November 2020 auf maximal 3 % deutlich nach unten. Sowohl die Wirtschaftsweisen sowie der Deutsche Industrie- und Handelskammertag (DIHK) als auch das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) sahen im März große Risiken für die wirtschaftliche Entwicklung und prognostizierten, dass für 2021 ein etwa 3%iges Wachstum nur gelingen könne, wenn weitere Grenzkontrollen vermieden und nach dem Lockdown schrittweise Öffnungen realisiert würden. Eine dritte Welle mit epidemiologisch notwendigen abermaligen Schließungen würde eine wirtschaftliche Erholung extrem verzögern und erschweren. Deren Eintritt im Frühjahr 2021 ließ daher nichts Gutes erwarten.

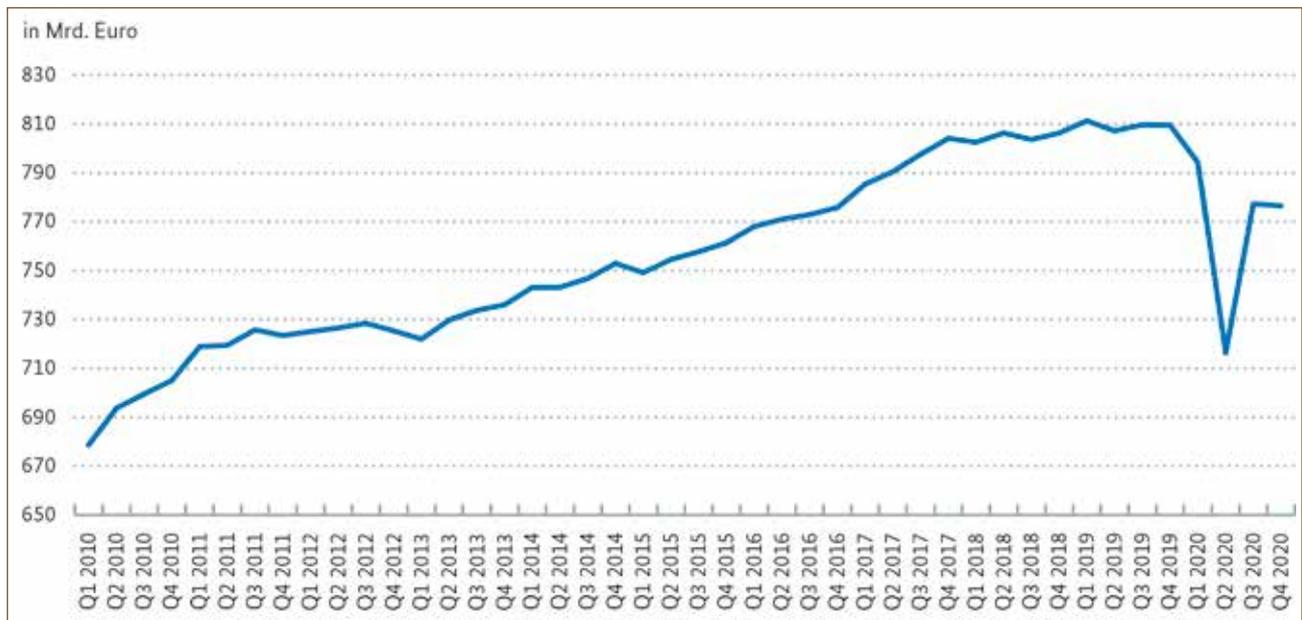


Bruttoinlandsprodukt (preisbereinigt) – Jahresprojektion 2021



Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, „Jahreswirtschaftsbericht 2021“, Berlin, 2021

Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes 2010-2020



Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, „Jahreswirtschaftsbericht 2021“, Berlin, 2021

Mit Finanz-, Kredit- und Solvenzhilfen für Selbstständige und Unternehmen, Flexibilisierungen am Arbeitsmarkt sowie einem Zahlungs- und Insolvenzmoratorium ergriff die Bundesregierung zahlreiche Maßnahmen zur Krisenbewältigung. Zusätzlich wurde ein Konjunkturprogramm beschlossen, welches in der Summe der Haushaltsansätze für 2020 und 2021 ein Volumen von 130 bis zu 180 Mrd. € vorsieht.

Im vergangenen Jahrzehnt war es Deutschland infolge stetigen Wachstums und einer stabilitätsorientierten Wirtschafts- und Finanzpolitik gelungen, die Verschuldung von 82,3 auf 59,6 % des BIP zu senken und dadurch 2019 die Maastricht-Schuldenregel einzuhalten. Zwei Nachtragshaushalte

Es ist davon auszugehen, dass bis mindestens 2024 der Referenzwert von 60 % überschritten wird.

War es im produzierenden Gewerbe bereits 2019 zu deutlichen Einbußen gekommen, so stiegen diese Verluste 2020 nochmals um 9,7 % gegenüber dem Vorjahr. Die Ausrüstungsinvestitionen verzeichneten einen Rückgang um 12,5 %. Stark beeinträchtigt waren 2020, aber auch noch im Frühjahr 2021 fast sämtliche Dienstleistungsbereiche. Im Handel, Gastgewerbe, in der Reise- und Veranstaltungsbranche sowie Sport-, Kreativ- und Unterhaltungswirtschaft sank die Wertschöpfung in einer Spanne von 6 bis 12 %. Allein die Bauwirtschaft zeigte sich mit einem Anstieg der Wirtschaftsleistung um etwa 1,4 % auch im Krisenjahr 2020 relativ robust. Da die

Entwicklung der Maastricht-Schuldenstandsquote



Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, „Jahreswirtschaftsbericht 2021“, Berlin, 2021

zur Finanzierung der oben genannten Maßnahmen im Rahmen der Corona-Krisenbewältigung führten 2020 mit etwa 130 Mrd. € zur bisher höchsten Nettokreditaufnahme des Bundes. Hierzu wurde im Vorfeld „die Notfallklausel“ zur Überschreitung der Schuldenregelgrenze aktiviert. Auch für den Bundeshaushalt 2021 wurde eine Nettokreditaufnahme in Höhe von knapp 180 Mrd. € beschlossen und als Notfallmaßnahme nach Art. 115 Abs. 2 Grundgesetz begründet. Die starken Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Staatsfinanzen führten 2020 zu einem Anstieg der Maastricht-Schuldenstandsquote auf etwa 70 %, und diese wird 2021 vermutlich sogar noch auf knapp 73 % ansteigen.

signifikante Investitionsausweitung von Bund und Ländern der privaten Investitionszurückhaltung entgegenwirkte, sanken die Bruttoanlageinvestitionen im Gesamtergebnis „nur“ um 3,5 %.



Hatte sich bis zum Frühjahr 2020 der Arbeitsmarkt mit gesunkener Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung sowie einem Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung sehr positiv entwickelt, so trübte sich im Zuge der Corona-Pandemie auch das Arbeitsmarktgeschehen abrupt ein. Die Bundesregierung sah akuten arbeitsmarkt- und sozialpolitischen Handlungsbedarf. Neben Beihilfen und Unterstützungen führten insbesondere die im März, April 2020 in Kraft getretenen pandemiebezogenen Sonderregelungen zur Kurzarbeit dazu, dass es nicht zu einem massiven Anstieg der Arbeitslosigkeit kam. Somit erhöhte sich die Arbeitslosenquote von 5 auf (nur) 5,8 %. Da man bis Ende 2022 mit Pandemieauswirkungen auf den Arbeitsmarkt rechnet, wurden die Ausnahmeregelungen zum Kurzarbeitergeld teilweise bis Ende 2021 verlängert. Zwar trotzte der deutsche Arbeitsmarkt dank der Kurzarbeiterregelungen der Corona-Krise, dennoch erhöhte sich im Januar 2021 die Arbeitslosenquote um 0,4 auf 6,3 %. Erstmals seit fünf Jahren wurde die Grenze von 1 Mio. Langzeitarbeitslosen übersprungen. Besonders kritisch wurde die Situation bei den etwa 500 Tsd. weggefallenen Minijob-Beschäftigungsverhältnissen, die nicht sozialversicherungspflichtig sind und daher auch nicht durch Kurzarbeit abgedeckt werden können.

Die Stabilisierung der registrierten Arbeitslosigkeit bis zur allmählichen wirtschaftlichen Erholung ist im Wesentlichen positiv zu bewerten, birgt jedoch laut Aussage zahlreicher Ökonomen die Gefahr struktureller Verzögerungen. Neben den hohen Kosten der arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen liege eine nicht unerhebliche Gefahr darin, große Teile der arbeitsfähigen Bevölkerung in eine Art bezahlbaren Dauer-Urlaub zu schicken. Es schade letztlich der gesamten Wirtschaft, wenn hiermit Beharrungstendenzen gestärkt würden, weil Menschen hierdurch davon abgehalten würden Branchen zu verlassen, in denen nach der Pandemie weniger Arbeitskräfte gebraucht würden.

Zusätzlich wird der Kampf gegen die Pandemie tiefe Spuren in den Staatsfinanzen hinterlassen. Der bereits seit Jahren anhaltende Trend zu immer höheren Sozialausgaben verstärkt sich zwangsläufig in dieser Krise. Der finanzielle Handelsspielraum droht immer enger zu werden, zumal sich parallel zu steigenden Sozialausgaben die Alterung der Gesellschaft mehr und mehr beschleunigt. Diese Auswirkungen des demografischen Wandels dürften die Konsolidierung der öffentlichen Finanzen nach der Corona-Pandemie deutlich erschweren und die Tragfähigkeit der immer stärker belasteten sozialen Sicherungssysteme – ohne Erhöhung des Renteneintrittsalters – gefährden.

Eckdaten zur Konjunktorentwicklung in Deutschland

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)							
Reales Bruttoinlandsprodukt	1,5	2,2	2,6	1,3	0,6	- 5,0	3,0
Privater Konsum	1,9	2,4	1,5	1,5	1,6	- 6,0	3,6
Konsumausgaben des Staates	2,9	4,0	1,6	1,2	2,7	3,4	0,0
Bauinvestitionen	- 1,4	3,8	0,8	2,6	3,8	1,5	1,3
Wohnungsbauinvestitionen	- 0,7	5,0	0,6	3,0	4,0	2,1	1,5
Exporte	5,4	5,4	5,4	5,4	5,4	- 9,9	7,6
Arbeitsmarkt							
Erwerbstätigkeit in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	43.122	43.655	44.262	44.868	45.269	44.792	44.997
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	0,9	1,2	1,4	1,4	0,9	- 1,1	0,5
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.795	2.691	2.533	2.340	2.267	2.711	2.607
... Arbeitslosenquote	6,4	6,1	5,7	5,2	5,0	5,8	5,7

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18. Reihe 1.1; 2020 erste vorläufige Ergebnisse: Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2021 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2020 / Anfang 2021

Sachverständigenrat

Unter dem Eindruck der Pandemie erstellte auch der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (SVR) sein Jahresgutachten 2020/21. Die über den Herbst 2020 hinausgehenden Prognosen sind jedoch partiell zu relativieren, da ihnen zugrunde lag, dass das Infektionsgeschehen keinen erneuten Lockdown und keine Störung internationaler Lieferketten verursachen würde. Das Winterhalbjahr 2020/21 dokumentierte leider sehr deutlich, dass diese Prämissen durch die Entwicklung des Infektionsgeschehens z. T. nicht real waren. Aufgrund der stets kritischen Bewertungen und Sichtweisen des SVR soll dessen wirtschaftspolitische Einschätzung an dieser Stelle dennoch komprimiert dargestellt werden, zumal die Prognosen tendenziell zutrafen:

Befand sich im Euroraum bereits vor der Corona-Pandemie die Industrie in einem Abschwung, so beschleunigte sich im 2. Quartal 2020 der Rückgang der Wirtschaftsleistung schneller und stärker als während der Finanzkrise im Jahr 2008. Betroffen waren neben der Industrie insbesondere auch (konsumnahe) Dienstleistungsbereiche. Aufgrund differenzierter Beschränkungen einzelner Branchen war die wirtschaftliche Erholung einzelner Wirtschaftsbereiche sehr unterschiedlich. Der breite Einsatz von Kurzarbeit – z. B. Frankreich 47 %, Italien 42 %, Deutschland 26 % der Erwerbstätigen – verhinderte einen starken Anstieg der Arbeitslosigkeit in den EU-Mitgliedstaaten.

Zur Stabilisierung der Finanzmärkte, Sicherstellung der Preisstabilität und zur Stützung der wirtschaftlichen Erholung dehnte die EZB im Rahmen ihrer monetären Stabilisierungspolitik das Pandemie-Notfallankaufprogramm – Pandemic Emergency Purchase Programme, PEPP – auf 1.350 Mrd. € aus. Zugleich wurde mit der Anwendung der allgemeinen Ausweichklausel festgelegt, vorübergehend von den Auflagen des Stabilitäts- und Wachstumspaktes abzuweichen.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen und der Erwartung, dass sich mit dem Abklingen der zweiten Infektionswelle die im Sommer 2020 begonnene, dann unterbrochene Erholung im Frühjahr dieses Jahres fortsetzt, erwartete der SVR für das Jahr 2020 im Euroraum einen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von circa 7 %, für das Jahr 2021 dann einen Anstieg von etwa 4,9 %. Die Inflationsraten der Jahre 2020 und 2021 wurden bei etwa 0,3 % bzw.

1,1 % gesehen, die Erwerbslosenquote bei 8,0 % bzw. 9,4 %. Die massiven wirtschaftlichen Einschränkungen und die sich verschlechternden außenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen durch das Corona-Infektionsgeschehen prägten laut SVR primär die deutsche Konjunktur seit dem ersten Quartal des vergangenen Jahres. Für das Jahr 2020 rechnete der SVR im November 2020 mit einer Wachstumsrate des BIP von –5,1 %, für das Jahr 2021 mit einem Anstieg der Wirtschaftsleistung in Höhe von etwa 3,7 %.

Unter dem Eindruck des noch zu Beginn des Frühjahrs 2021 anhaltenden Corona-Lockdowns und der Probleme beim Impfen sah der SVR sich durch die Verzögerung des erhofften Aufschwungs gezwungen, seine November-Prognosen zu korrigieren: So wird für 2021 bzw. 2022 nur noch ein BIP-Wachstum von 3,0 % bzw. 4,0 % erwartet. Die Inflationsraten werden für diese Jahre auf 2,1 % bzw. 1,9 % angepasst. Gleichzeitig wird die Zahl der Arbeitslosen bei einer zunehmenden Zahl an Firmeninsolvenzen bei rund 2,7 Mio. Personen gesehen.

Die Verhinderung größerer Beschäftigungsverluste und Stabilisierung der Einkommen durch den Einsatz von Kurzarbeit, der Anstieg der (Ausrüstungs-)Investitionen durch positive Impulse der wachsenden Weltwirtschaft – insbesondere Asien, USA – sowie die potenzielle Erhöhung der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage durch fiskalpolitische Maßnahmen federten laut SVR wesentlich den unmittelbaren Ausfall von Wertschöpfung in vielen Wirtschaftsbereichen ab. Die Auswirkungen des erneuten Shutdowns im Winterhalbjahr 2020/21 waren jedoch mit großer Unsicherheit behaftet – traf doch der zweite Lockdown die besonders betroffenen Wirtschaftsbereiche tendenziell in einer schwächeren Position als im Frühjahr 2020.

Laut der Gemeinschaftsfrühprognose der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute Mitte April 2021 hinterlässt die Corona-Krise deutliche Spuren in der Wirtschaft und trifft diese härter als noch im Herbst angenommen. Die Institute korrigierten ihre Konjunkturprognose für 2021 auf 3,7 % nach unten. Mit dem Ende der Corona-Beschränkungen würden sich voraussichtlich im Herbst zwei ökonomische Indikatoren ändern: die Konjunktur- und die Arbeitsmarktlage. Während das Wachstum kräftig anziehen



Perspektive

dürfte – wenn auch wegen der langen Dauer der dritten Pandemiewelle geringer als erhofft –, werde erwartet, dass die bislang noch ausgesetzte Pflicht zur Insolvenzanmeldung eine Pleitewelle auslösen könne. Damit steige dann unausweichlich die Zahl der Erwerbslosen. Die wirtschaftliche Zukunft sei also nicht rosig, sondern eher nebulös.

Ungewiss blieben die Perspektiven vor allem für viele Dienstleister, die insbesondere von der Inlandsnachfrage und damit einem möglichst schnellen Ende aller Lockdowns abhängig seien. Deutlich besser seien die (Export-)Aussichten der Industrie, da insbesondere der rasante Aufschwung in China und die zeitnahe Erholung in den USA die Nachfrage nach deutschen Qualitätsprodukten beleben würden.

Die Unsicherheit der Institute zeigt sich in der eigenen Aussage, dass sich selbst in corona-freien Zeiten die Voraussage konjunktureller Trends häufig als ein wenig „Stochern im Nebel“ erwiesen habe. Jetzt – bei noch ungewisser Dauer und Intensität der Pandemie-Belastungen – sei eine genaue Vorausschau noch schwieriger bzw. spekulativer.

Trotz wahrscheinlicher positiver Impulse durch die wieder wachsende Weltwirtschaft dürfte – mit der Gemeinschaftsdiagnose im Wesentlichen übereinstimmend – auch laut SVR aufgrund nicht voll ausgelasteter Produktionskapazitäten und des dynamischen Infektionsgeschehens im Winterhalbjahr 2020/21 und Frühjahr 2021 eine schnelle Normalisierung der Investitionstätigkeit eher unwahrscheinlich erscheinen. Die Stabilisierung der Einkommen durch die Kurzarbeit könnte dagegen durch die teilweise Auflösung des entstandenen Konsumstaus positive Wachstumsimpulse liefern. Mit Blick auf die Erfahrungen vergangener Krisenzeiten rechnete der SVR mit einem signifikanten Anstieg der Unternehmensinsolvenzen. Die seit der Finanzkrise im Jahr 2007 umgesetzten Reformen im Finanzsystem und die seitdem höhere Eigenkapitalausstattung der Banken dürften laut SVR allerdings dazu beitragen, dass erhöhte Kreditausfälle und Wertberichtigungen zwar Bankbilanzen belasten, jedoch abgedeckt werden.

Angesichts der Krise durch die Corona-Pandemie werden die öffentlichen Haushalte in den Jahren 2020 und 2021 substanziell belastet werden. Der SVR erwartete für das Jahr 2020 einen gesamtstaatlichen Finanzierungssaldo in Höhe

von –184,7 Mrd. € (–5,6 % des BIP). Aufgrund des beabsichtigten Auslaufens einiger Maßnahmen des Konjunkturpaketes wird der Rückgang des Defizits auf –123 Mrd. € (–3,5 % des BIP) erwartet.

Anlässlich des coronabedingten Rückgangs der Steuereinnahmen (Umsatz- und Lohnsteuer, Sozialbeiträge) sowie der Ausweitung öffentlicher Ausgaben (Sofort- und Überbrückungshilfen, Kurzarbeitergeld, Kinderbonus, Ausgaben im Gesundheitsbereich) dürfte laut SVR die deutsche Schuldenstandsquote im Jahr 2020 auf 72,1 % des BIP ansteigen und im Jahr 2021, wenn überhaupt, nur marginal auf 71,1 % des BIP zurückgehen.

Bezüglich fiskalpolitischer Überbrückungshilfen können die EU-Mitgliedstaaten innerhalb gewisser Regeln selbst entscheiden. In Deutschland sind die Bereitstellung von Krediten und Zuschüssen sowie die Aussetzung der Insolvenzantragspflicht wichtige Instrumente, um Liquiditätseingpässe zu überbrücken und Unternehmensinsolvenzen zu vermeiden. Mit einem Volumen von 500 Mrd. € für Kapitalmaßnahmen und Bürgschaften unterstützt die Bundesregierung über den Wirtschaftsstabilisierungsfonds (WSF) insbesondere große Unternehmen. Mit einem Volumen von 822 Mrd. € startete schon im März 2020 das KfW-Sonderprogramm mit KfW-Krediten und Schnellkrediten für Investitionen und Betriebsmittel mit einer Risikoübernahme durch die KfW zwischen 80 % und 100 %. Zusätzlich richten sich mit einem Volumen von 50 Mrd. € Corona-Soforthilfen mit Zuschüssen in Höhe von 9 Tsd. bis 15 Tsd. € an Kleinunternehmen und Soloselbstständige. Mit 25 Mrd. € Überbrückungshilfen stehen für Unternehmen bis 249 Beschäftigte, Zuschüsse zur Kompensation von Umsatzrückgängen zur Verfügung.

Positiv bewertet wurde die Bindung von Sofort- und Überbrückungshilfen an die Umsatzrückgänge, um den am stärksten von der Krise betroffenen Unternehmen zu helfen. Ebenso die zur Verfügung gestellten Liquiditätshilfen für Unternehmen unterschiedlichster Größenordnung. Als neue zielgerichtete, schnelle administrative Unterstützung wirkte mit Inkrafttreten der Pandemie-Eindämmungsmaßnahmen das konjunkturelle Kurzarbeitergeld (KuG). Diese Lohnersatzleistung reduzierte den Entgeltausfall sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter, um so auch die Konsumnachfrage zu stabilisieren.



Die Senkung der Unternehmensentgeltausfallquote auf 10 % sowie die Erstattung der gesamten Sozialversicherungsbeiträge durch die Bundesagentur für Arbeit (BA) reduzierten die sonst zwangsläufig eingetretenen Beschäftigungsverluste. Im April 2020 stieg mit etwa 6 Mio. Personen KuG – bei etwa 50 % des Arbeitsausfalls – die Kurzarbeit auf ein Rekordniveau. Da die verfügbaren Einkommen unter anderem aufgrund dieser staatlichen Unterstützung vergleichsweise wenig sanken, stieg bei deutlich rückläufigem privatem Konsum die Sparquote stark an.

Im Winterhalbjahr 2020/21 dokumentierte die extrem dynamische Entwicklung des Infektionsgeschehens, dass die Corona-Pandemie keineswegs vorbei ist. Die Unsicherheit über die Länge der Krise wuchs exorbitant. Politik, Wirtschaft und Gesellschaft bewegten sich in der äußerst schwierigen und komplexen Gemengelage, die Ausbreitung des Virus zu unterbinden, Risikogruppen zu schützen, das Gesundheitssystem zu stärken, wirtschaftliche Aktivitäten zu ermöglichen und aufrechtzuerhalten, aber auch bei notwendigen Grundrechtseingriffen das Verhältnismäßigkeitsprinzip zu wahren.

Aufgrund der z. T. dramatischen Entwicklungen im Winterhalbjahr 2020/21 und Frühjahr 2021 waren keine Aussagen zu treffen, wann die temporär angelegten Pandemie-Notfallmaßnahmen beendet werden können. Die Ziele „Normalisierung der Geldpolitik, Ausstieg aus den Überbrückungsmaßnahmen, Konsolidierung der öffentlichen Haushalte“ sind zur Sicherung staatlicher Handlungsfähigkeit von evidenter Bedeutung, werden aber wohl erst in einer dritten bzw. vielleicht erst vierten (Erholungs-)Phase der Pandemie angestrebt werden können.

Angesichts der im März wieder gestiegenen Corona-Infektionszahlen wurde der Lockdown in Deutschland am 23.03.2021 bis zum 18.04.2021 verlängert. Somit wurde die zur Bekämpfung der dritten Welle Anfang März beschlossene Notbremse gezogen. Ein sogar schon verkündeter vollständiger Shutdown in Form verordneter fünf Ruhetage über Ostern wurde – nach heftigem Widerstand – durch die Bundesregierung revidiert.

Aufgrund der dritten Pandemiewelle wurden die bis zum 18.04.2021 limitierten Corona-Beschränkungen abermals verlängert. Zusätzlich wurde der Entwurf einer „Bundes-Notbremse“

erarbeitet. Mit dem Entwurf zum Infektionsschutzgesetz sollen dem Bund bei der Bekämpfung der Corona-Pandemie zusätzliche Handlungsmöglichkeiten gegeben werden, um „eine bundesweit einheitliche Steuerung des Infektionsschutzes“ zu gewährleisten. Die bundesweit einheitlichen Schutzvorkehrungen regeln in dem neuen Paragraphen 28b des Infektionsschutzgesetzes (IfSG) länderunabhängig Kontaktbeschränkungen, Auflagen und Ausgangssperren. In einer teils von heftiger Gegenwehr geprägten Debatte erfolgte am 16.04.2021 die erste Beratung im Bundestag. Am 21.04.2021 wurde mit der notwendigen Mehrheit die Bundes-Notbremse zum Bevölkerungsschutz im Bundestagsplenum beschlossen und nach der am nächsten Tag erfolgten Billigung im Bundesrat – zunächst bis zum 30.06.2021 – in Kraft gesetzt.

Die Bundesbank teilte wegen der andauernden Beschränkungen einen kräftigen Rückgang der Wirtschaftsleistung im ersten Quartal mit: Während die Industrie als Konjunkturstütze insbesondere von einer dynamischen Auslandsnachfrage – insbesondere von außerhalb des Euroraums – profitierte, sank die Aktivität im Bereich kontaktintensiver Dienstleistungen nochmals drastisch.

Trotz anhaltender Belastungen in der Corona Krise erhöhte die Bundesregierung Ende April in Ihrer Frühjahrsprojektion die Zunahme des BIP auf 3,5 %. Dieser Projektion lag die Annahme deutlich gelockerter Beschränkungen zugrunde.

Mit dem Nachtragshaushalt und den Eckwerten für den Etat 2022 schraubte Bundesfinanzminister Olaf Scholz aufgrund dieser Entwicklungen die Verschuldung nochmals deutlich nach oben. Schon im geltenden Etat 2021 war eine Rekordverschuldung von knapp 180 Mrd. € vorgesehen. Doch angesichts des längeren Lockdowns und der teuren Folgen der Krise reichte selbst das nicht aus. Der Nachtragshaushalt sah 60,4 Mrd. € an zusätzlichen Krediten vor.

Das ist mit Abstand die höchste Neuverschuldung, die es je gab. 2020, als die Pandemie erstmals zuschlug, lag sie am Ende bei 130 Mrd. €. Nächstes Jahr plant die Bundesregierung, noch einmal die Ausnahmeklausel im Grundgesetz in Anspruch zu nehmen. Die Eckwerte für den Haushalt 2022 sehen ein Defizit von 81,5 Mrd. € vor. In den Folgejahren will Scholz die Schuldenbremse wieder einhalten. Dann soll die Neuverschuldung jeweils rund 10 Mrd. € betragen.

Insgesamt erhöhten sich die Ausgaben auf 547,7 Mrd. €. Nach der Kabinetttvorlage sinken sie in den Folgejahren erst auf rund 420 Mrd. € und dann auf nicht ganz 398 Mrd. €. Zum Ende des Planungshorizonts liegen die Ausgaben jeweils bei gut 400 Mrd. €.

Größter Brocken im Nachtragshaushalt sind die Corona-Unternehmenshilfen mit 25,5 Mrd. €. Steuermindereinnahmen und Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung machen jeweils knapp 9 Mrd. € aus. Weitere Posten sind höhere Zinsausgaben, der ausgefallene Bundesbankgewinn und die Ausgleichszahlungen an die Energieversorger.

Um die Neuverschuldung übernächstes Jahr zu drücken, sieht die aktualisierte Planung dann einen kräftigen Griff in die Rücklage vor, die vergangenes Jahrzehnt gebildet wurde. 32,2 Mrd. € sind daraus 2023 eingeplant, im Jahr darauf nochmals 16 Mrd. €. Das reicht gleichwohl noch nicht, um die Schuldenbremse durchgängig einzuhalten. So findet sich in den Eckwerten ein „Handlungsbedarf“ von 4,9 Mrd. € für 2024 und 15,2 Mrd. € für 2025. Das Geld solle am besten auf der Einnahmenseite des Haushalts erwirtschaftet werden – entweder durch konjunkturbedingt höhere Steuereinnahmen oder sonstige Verbesserungen, hieß es. Letzteres wären Steuererhöhungen.

Auch die EZB reagierte auf die Entwicklung des Pandemiegeschehens im Frühjahr 2021 und steigerte ihre wöchentlichen Anleihekäufe im Rahmen des Krisenprogramms PEPP um rund 50 % von 14 Mrd. auf 21 Mrd. €. Das war der zweithöchste Wert seit den Anfangswochen der Pandemie. Mit dem Argument, die notwendige Erholung der Wirtschaft zu stützen, hatte die Präsidentin der EZB, Christine Lagarde, nach der Ratssitzung am 11.03.2021 angekündigt, die Notenbank wolle ihr gewaltiges Krisenprogramm von 1,85 Bio. € zwar aktuell nicht vergrößern, aber die Flexibilität stärker nutzen und das Tempo erhöhen – also Käufe gleichsam vorziehen.

Dieses Signal bzw. diese Reaktion dokumentierte zwar keine Aufstockung des Krisenprogramms, wirkte jedoch in Form dieser Beschleunigung als eine leichte vorübergehende geldpolitische Lockerung.

Internationale Aspekte

Europas Wirtschaft wurde durch die Pandemie hart getroffen, wobei der Süden nach wie vor am stärksten leidet. So ging die Wirtschaftsleistung in Italien und Spanien 2020 um etwa ein Zehntel zurück. Wenn Kurzarbeitsmodelle auslaufen, könnte z. B. die Arbeitslosenquote in Spanien 20 % erreichen.

Früher hätte das Nord-Süd-Gefälle für Unmut in der EU gesorgt. Die Währungsunion wäre unter großen Druck geraten. Zumal die südlichen EU-Länder im Vergleich zu den Nachbarn im Norden durch ihre hohen Staatsschulden viel weniger Mittel haben, um ihre Wirtschaft zu stimulieren. Aber 2021 ist das anders. Denn erstmals wird die EU selbst handeln, um das Gleichgewicht wiederherzustellen. Der 750 Mrd. € umfassende Wiederaufbaufonds wird durch die Aufnahme gemeinsamer Schulden der EU finanziert. Alle Mitgliedstaaten haften gemeinschaftlich für das Paket aus Darlehen und Zuschüssen.

Der Geldregen soll eine mächtige Wirkung haben und Ängste vor einer Finanzkrise zerstreuen. Besonders bedürftige Länder wie Italien und Spanien werden wohl am meisten zugeteilt bekommen. Die Empfängerländer sind angehalten, in saubere Energien und digitale Infrastruktur zu investieren – was das ansonsten eher trübe Wachstumspotenzial in Europa beflügeln sollte. Dabei wird auch die lockere Geldpolitik der EZB helfen. Die Zentralbank will am Niedrigzins festhalten, zumindest so lange, bis die Inflation knapp unter die Zielmarke von 2 % gelangt.

Über Jahrzehnte hinweg war die EU-Kommission damit beschäftigt, die Haushalte der Länder zu überwachen und die Fiskalregeln durchzusetzen. Doch sie war machtlos, wenn es darum ging, Fehlverhalten zu bestrafen. Nun, da sie Hunderte Milliarden Euro verteilen darf, hat die Kommission mehr zu sagen und wird auch auf die Finanzmärkte einen großen Einfluss ausüben. Vor der Pandemie gab sie nur auf sehr niedrigem Niveau Anleihen aus. Schon 2024 wird sie einer der größten Emittenten in Europa sein.

Ein Teil des Aufbaufonds wird über grüne Anleihen finanziert. Damit könnte die Kommission für bis zu ein Viertel aller ausgegebenen Öko-Anleihen in den nächsten drei Jahren verantwortlich zeichnen. Über die Einigung des gemeinsamen Schul-



denmachens hinaus wird es im Jahr 2021 wichtig sein, schnell auch auf einen Nenner zu kommen, wenn es darum geht, Geld aus dem historischen Wiederaufbaufonds auszugeben. Denn wohin das Geld fließt, wird nicht mehr nur eine Frage nationaler Politik sein, da diese Debatte im aktuellen Jahr auf europäischer Ebene geführt werden wird.

Auch auf den Außenhandel wirkte sich die Pandemie mit einem Rückgang der Exporte in Höhe von 9,9 % sowie der Importe um 8,6 % aus. Der mit knapp 12 Mrd. € gegenüber dem Vorjahr gesunkene Außenbeitrag trug damit etwa -1,1 % zum BIP-Rückgang bei. Hier zeigten sich sehr deutlich die pandemiebedingten negativen Impulse aus dem europäischen und weltwirtschaftlichen Umfeld.

Auch wenn im Euroraum im dritten Quartal 2020 ein großer Teil der sehr massiven BIP-Einbußen der Vorquartale aufgeholt werden konnte, lag das BIP der 27 EU-Staaten 2020 gut 7 % unter dem des Vorjahres. In der Hoffnung, dass nach dem verschärften Lockdown Ende 2020 / Anfang 2021 die Wertschöpfung in den betroffenen Branchen wieder anläuft, wurde im März diesen Jahres für 2021 ein BIP-Anstieg in Höhe von 4,3 % bis 5,5 % erwartet. Branchen, in denen soziale Interaktion wesentlicher Bestandteil des Geschäftsmodells ist, wie z. B. Handel, Gastgewerbe und personennahe Dienstleistungen, waren am intensivsten betroffen. So ist es auch wenig verwunderlich, dass Staaten wie Spanien, Portugal und Italien mit einem hohen Anteil Tourismus und lang anhaltenden, strikten Eindämmungsmaßnahmen einen stärkeren wirtschaftlichen Einbruch erlitten als der Euroraum insgesamt.

Neben den umfangreichen Infektionsschutzmaßnahmen wurde die konjunkturelle Dynamik zusätzlich durch die Unsicherheiten bezüglich der Einführung (weiterer) Zölle infolge des internationalen Konfliktes zwischen den USA und China sowie hinsichtlich der Handelsverbindungen zwischen der EU und Großbritannien gedämpft. Für die weitere Entwicklung und Erholung im Euroraum hilft sicherlich die Verringerung politischer Unsicherheitsfaktoren. Der neue Präsident der USA, Joe Biden, lässt nach den schwierigen Trump-Jahren auf handelspolitische Entspannung hoffen, und nach dem weihnachtlichen Last-minute-Deal konnte der harte Brexit verhindert und das künftige Verhältnis zu Großbritannien durch einen – allerdings immer noch hohe Hürden aufweisenden – Handelsvertrag geregelt werden.

Die konjunkturpolitisch wohl wichtigste Verhaltensänderung der Bürger war eine radikale Änderung des Sparverhaltens. Als Reaktion auf die Unwägbarkeiten der Corona-Krise haben sich in der Eurozone und in den USA 2020 die Sparquoten mehr als verdoppelt, in Großbritannien, in Kanada gar verfünffacht, so die OECD. In Deutschland ist der Anstieg weniger stark, aber auch hier legten Privatleute nun im Schnitt 16,6 % von ihren verfügbaren Einkommen zurück, fünf Prozentpunkte mehr als 2019. Allein von Januar 2020 bis Januar 2021 stiegen die Bankeinlagen der Privathaushalte um 182 Mrd. € auf 1,73 Bio. €.

Die große Frage lautet, wie nachhaltig diese Verhaltensänderungen sein werden. Bleiben die Bürger vorsichtig, könnte das die ökonomische Schwächephase um Jahre verlängern. Geben sie nach dem Ende der Pandemie ihre Zurückhaltung auf und realisieren sogar zusätzlich aufgestaute Konsumwünsche, ist eine wirtschaftliche Erholung möglich. Entscheidend ist deshalb, was ab diesem Sommer geschieht. Sollten die Impfstoffe für eine baldige weitgehende Normalisierung sorgen, könnte die Kauflust zurückkehren. Die Konsumnachfrage der Bürger könnte dann zum wichtigen Verstärker der wirtschaftlichen Erholung werden.

Der Einbruch der Weltwirtschaft im Jahr 2020 verlief international betrachtet bis auf China im Wesentlichen relativ synchron. Als Ausgangspunkt der Pandemie war China zunächst im ersten Vierteljahr 2020 von den konjunkturellen Turbulenzen der Corona-Krise betroffen, ist seitdem aber in epidemiologischer und konjunktureller Hinsicht der restlichen Welt ein Quartal voraus und konnte selbst im Jahr 2020 ein 2%iges BIP-Wachstum vermelden. Nach einem etwa 10%igen massiven Einbruch im zweiten Quartal 2020 setzte die weltweite wirtschaftliche Erholung ab Mai des Vorjahres ein, wurde jedoch ab dem Spätherbst erneut durch die zweite Corona-Welle sowie die damit verbundenen Unsicherheiten über den Pandemieverlauf unterbrochen. Trotz zwischenzeitlicher Erholung verringerte sich die jahresdurchschnittliche BIP-Produktion 2020 um etwa 4 %. In der Hoffnung auf die weitgehende Beherrschung des Infektionsgeschehens sowie die Entschärfung der bestehenden Handelskonflikte prognostiziert die „Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose“ für 2021 und 2022 eine Expansion um 5,6 % bzw. 3,7 %. Für die ebenfalls stark von der Pandemie betroffenen Schwellenländer insgesamt und im Durchschnitt rechnet die Bundesregierung nach einem etwa 1,1%igen Rückgang im Jahr 2020 für 2021 mit einem leicht erhöhten BIP-Wachstum von unter 4 %.

Insbesondere China und die USA werden voraussichtlich auch 2021 entscheidend zur Erholung der Weltwirtschaft beitragen. Deren Wachstums-erholung wird in diesem Zuge auch wichtige Impulse für die deutsche Exportindustrie setzen. Wie entscheidend die Rolle dieser zwei Staaten für Deutschland ist, zeigen aktuelle Zahlen des Statistischen Bundesamtes (Destatis): Die Volksrepublik China war 2020 zum fünften Mal in Folge mit einem Gesamtwert von 212 Mrd. € (+3,9 % zum Vorjahr) der wichtigste Handelspartner Deutschlands. Ebenso exportierten deutsche Unternehmen Waren und Dienstleistungen im Wert von etwa 119 Mrd. € in die USA. Auch wenn Joe Biden im Wahlkampf auf den Trump-Slogan „America First“ mit der Version „Buy America“ konterte, so ließen die ersten Amtswochen doch auf Planungs- und Investitionssicherheit, Abbau von Beschränkungen und Strafzöllen hoffen. Dies bietet deutschen Unternehmen wieder sicherere Geschäftschancen und Umsatzzuwächse.

Vermutlich bedeutet die Pandemie für die Weltwirtschaft durchaus einen tiefgreifenderen Wandel. Sehr stark international ausgerichtete Länder wie Deutschland könnten durch von Corona forcierte Effekte wie „Beschleunigung der Digitalisierung“ und „Abbremsen der Globalisierung“ besonders betroffen werden. Autoren der Bertelsmann Stiftung rechnen zwar nicht mit einer totalen Neuausrichtung der internationalen Wirtschaftsbeziehungen, jedoch mit einer stärkeren Diversifikation innerhalb der Wertschöpfungsketten, wobei Deutschland als teurem Produktionsstandort bei einer möglichen De-Globalisierung preisliche Wettbewerbsnachteile entstehen könnten. Die Abhängigkeit Deutschlands von IT-Anbietern aus den USA und Asien, die sich in den Pandemie-Monaten gezeigt hat, sollte schnellstens als Weckruf dienen, mahnen die Autoren der Studie: Deutschland und Europa sollten dringend mit hohen Investitionen in Forschung, Bildung und Infrastruktur auf dem Zukunftsfeld „Digitalisierung“ wettbewerbsfähiger und unabhängiger werden.

Gefahr und Chance für den Westen stellt laut Expertenmeinung – unabhängig von der Corona-Krise – der Abschluss des Asiatisch-Pazifischen Freihandelsabkommens, „Regional Comprehensive Economic Partnership, RCEP“ dar: Wenn es den 15 Mitgliedern des neuen asiatisch-pazifischen Freihandelspaktes RCEP gelänge, eine ähnliche

Dynamik zu entfalten wie ab 1957 Europa nach dem Abschluss der Römischen Verträge, dann würden die AGB, also die allgemeinen Geschäftsbeziehungen für die Weltwirtschaft, wohl künftig im Fernen Osten aufgesetzt.

Dazu wird gehören, nach welchen Normen und Standards Güter produziert, transportiert und gehandelt werden und auch unter welchen politischen Bedingungen Dienstleister von Großbanken bis zu Google und Facebook ihre Geschäfte ausüben können.

Außenwirtschaftlich erfahrene Politiker, wie auch der langjährige Europaparlamentarier Elmar Brok, nannten die Unterzeichnung einen „Warnruf“ hinsichtlich ökonomischer und politischer Folgeerscheinungen. Das Abkommen innerhalb der weltgrößten Freihandelszone verringert Zölle, legt einheitliche Regeln fest und erleichtert damit Lieferketten. Es umfasst Handel, Dienstleistungen, Investitionen, Online-Handel, Telekommunikation und Urheberrechte.

In den RCEP-Mitgliedstaaten leben 2,2 der insgesamt weltweit 7,7 Mrd. Menschen. Die gemeinsame Wirtschaftsleistung wird auf mehr als 30 % der globalen Wirtschaftskraft geschätzt. Zugleich handelt es sich um den Raum mit der seit Jahren größten wirtschaftlichen Dynamik.

Es ist davon auszugehen, dass sich der Aufstieg Asiens in internationalen Beziehungen und der Weltwirtschaft, der sich ja bereits vor COVID-19 angekündigt hatte, nach dem Ende der Krise fortsetzen wird. Vor allem China, Südkorea, Taiwan und Singapur werden mit hohem Selbstvertrauen gestärkt aus der Krise gehen.

Im Wandel vom Multilateralismus der Globalisierung zur Vorherrschaft bei der Digitalisierung im Post-Corona-Zeitalter wird es für Europa laut zahlreicher Wirtschaftsforscher die größte ökonomische Herausforderung der 2020er-Jahre werden, dem drohenden Regionalismus entgegenzuhalten und als dritter Block den dominierenden Big 2, China und USA, geschlossen entgegenzutreten.

Insgesamt hat das weltweite Krisenmanagement mit enormen Hilfsprogrammen und den Billionen der Notenbanken bisher relativ gut funktioniert.



Dennoch wird die weltwirtschaftliche Erholung sicherlich nicht einfach werden. Die sozialen und ökonomischen Folgekosten sind aktuell noch immer unvorstellbar und werden wohl auch langfristig nachwirken.

Teile der Wirtschaft werden sicherlich noch einige Zeit in einer Art Quarantäne bleiben müssen, gestützt von Hilfsprogrammen, Zuschüssen, Überbrückungshilfen, gelockerten Insolvenzpflichten. Es wird bis 2022 oder länger dauern, bis die meisten Länder den Wohlstand wiedererlangt haben, den sie in der Pandemie verloren haben.

Auch wenn die Sehnsucht nach Normalität und nach einer Welt ohne apokalyptische Botschaften wieder erfüllt sein wird, so sind die Klimakrise, der demografische Wandel, der Aufstieg Asiens und viele weitere Megaprobleme bzw. -trends nicht weg oder sogar weiter fortgeschritten.

Die kurzfristigen Prognosen bleiben zunächst mit großen Unsicherheiten behaftet und hängen von den drei Faktoren „Virus, Lockdown und Impfstoff“ ab. Impulse aus der weltweit hohen Sparquote mit entsprechendem Nachholpotenzial beim Konsum sowie aus einem aktivierten Außenhandel sollten Anlass zu positiven Prognosen und Einstellungen geben. Auch wenn das Jahr 2021 oder auch noch Folgejahre von Unsicherheiten geprägt sein werden, so motivieren Ökonomen und Soziologen, „das Beste mitzunehmen aus dieser Zeit“. Sie ermuntern dazu, mit dem Bewusstsein um die Verletzlichkeit unserer Gesellschaft und des Wohlstandes Zukunftschancen zu ergreifen und Lösungen für die Probleme und Herausforderungen der 2020er-Jahre zu entwickeln.



Jubilärfest in Zeiten der Pandemie - ohne Besucher

Solidarität





2. IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Ab dem 1. Quartal 2020 hat die Pandemie die Welt in einen Ausnahmezustand versetzt. Auch wenn die Wohnungsmärkte im Vergleich zu anderen Immobilienmärkten und Wirtschaftsbranchen nicht so ausgeprägt betroffen sind, so werden sich die langfristigen Folgen der Corona-Krise wohl erst in den nächsten Jahren zeigen.

Angesichts der ökonomischen und sozialen Folgen von COVID-19 ist die gesamte Immobilien- und Wohnungswirtschaft im Kontext der Megatrends „digitale Transformation, soziale Gerechtigkeit und Klimaschutz“ stark gefordert. Die Bewältigung dieser Herausforderungen wird nach Expertenauffassung nur gelingen, wenn eine Balance zwischen Vernunft und Machbarkeit einerseits und (politischen) Forderungen andererseits gefunden wird. Im Vordergrund der komplexen Aufgabenbewältigung steht die politisch und gesellschaftlich gewollte Klimawende, ohne dabei soziale und wirtschaftliche Verwerfungen zu schaffen. Der Spagat zwischen generationengerechtem Wohnungsbau, höchst ambitionierten Klimazielen mit deutlicheren Energieeinsparungen, hohen Investitionen und bezahlbarem Wohnraum kann, verstärkt durch die Pandemie, nur mit einem pragmatischen, innovativen Rechts- und Fördersystem gelingen.

Da die Immobilienbranche bis dato recht stabil durch die coronabedingte Wirtschaftskrise geht, bleiben Neubau und Sanierung bedeutende Stabilitätsanker der deutschen Wirtschaft. Auch die zunächst befürchteten Verzögerungen und Mietausfälle im Wohnungsmarkt sind im Wesentlichen ausgeblieben. Die meisten Wohnungsunternehmen haben gemeinsam mit ihren Mietern im partnerschaftlichen Verhältnis individuelle Lösungen bezüglich finanzieller Notsituationen entwickelt. Inwiefern sich die aktuellen Entwicklungen nach Überwindung der Corona-Krise fortsetzen, ist jedoch momentan noch nicht absehbar.

Bis zum Ausbruch der Pandemie folgte die Expansion der Städte einer ökonomischen Logik: Orte, an denen es Unternehmen, Universitäten, Arbeitskräfte gibt, zogen bisher noch mehr Unternehmen, Studenten und Arbeitskräfte an, da die räumliche Nähe mit Vorteilen für alle betreffenden Personen

verbunden ist. Diese sogenannten Agglomerationsvorteile befördern den Trend zum steten Anwachsen urbaner Zentren. Möglicherweise wird sich dieser Trend durch die coronabedingten Einschränkungen und Homeoffice abschwächen, sich jedoch wohl nicht komplett umkehren.

Zudem zeigt die Pandemie auch eindrucksvoll, wie wichtig vielen Menschen ihre Städte sind, wie sehr sie die urbane Vielfalt im Geflecht von Arbeit, Wohnen, Freizeit und Konsum vermissen, wie sehr sie das Leben auf Straßen und Plätzen brauchen und begehren. Planer und Städte könnten diese Sehnsucht nach Vielfalt und Vitalität nutzen, um mit innovativen Ideen die Pandemie als Chance zu begreifen und den Wandel zu forcieren. Ein Wandel im Denken zielt dabei aufs Grundsätzliche: Statt der im Wesentlichen auf Quantitäten fokussierten Sicht bedarf es für die Stadt der Zukunft eines Blickes auf die Vernetzung von Ökologie, Verkehr, vitalen Quartieren, sozialer und kultureller Vielfalt. Das Verhalten der Menschen während der Pandemie könnte und sollte insbesondere die kommunale Politik ermuntern, durch klare Rahmenbedingungen der Qualität von Wohnungsbauprojekten und Quartiersentwicklungen Vorrang vor im Wesentlichen renditeorientierten (Groß-)Projektierungen einzuräumen, die bei Grundstückshöchstpreisen zwangsläufig zu extensiven Bebauungen und entsprechenden Miethöhen führen müssen.

Diese Chance zur Veränderung der Innenstädte durch einen vertrauensvollen Dialog aller Akteure – von Politik über Stadtentwicklung bis zur Immobilienwirtschaft – wird gestützt durch eine beginnende Trendwende auf vielen städtischen Wohnungsmärkten.

Wohnungsmarktprognosen wie z. B. der empirica AG gehen inzwischen davon aus, dass der Wohnungsbedarf in den nächsten Jahren kontinuierlich zurückgehen wird. Auch wenn es regional z. T. sehr unterschiedliche Entwicklungen gibt, so wird auf der Basis indexierter Datenreihen davon ausgegangen, dass der Angebotszuwachs bereits in den nächsten Jahren die Nachfragezunahme übersteigen wird.

Tendenziell deuten Daten des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) oder auch des Hamburger Instituts F+B (Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH) auf die begonnene Trendwende hin: Trotz einiger regionaler Hotspots hat sich der Druck auf den Mietmarkt – mit dem schwächsten Mietpreisanstieg der vergangenen zehn Jahre – insgesamt reduziert. Auch laut Professor Vornholz, EBZ Business School (Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft), nähert sich das Mietwachstum seinem Ende bei zunehmend sich ändernden Rahmenbedingungen für Investoren. Zumindest auf dem Mietmarkt scheint seit dem Jahr 2019 durch eine ziemlich gleichgewichtige Entwicklung von Angebot und Nachfrage der Höhepunkt des Wohnungsmarktzyklus in Deutschland erreicht zu sein. Sehr deutlich ist dieses insbesondere in den A-Städten erkennbar. Diese sind schon seit etwa dem Jahr 2017 Verlierer der Binnenwanderung, auch im Jahr 2020 dürfte dort der Wohnungsneubau das Wachstum der Wohnungsnachfrage übersteigen. Bemerkenswert ist, dass die Stagnation bzw. sogar z. T. der Rückgang der Mieten in den unteren Marktsegmenten begonnen hat.

Da die EZB-Politik – hohe Liquidität, anhaltende Niedrigzinsen und wenig attraktive Anlagealternativen – die Rahmenbedingungen für Immobilienkäufe zur Kapitalanlage oder zur Eigennutzung weiterhin positiv gestaltet, wird allgemein von einem stärkeren Auseinanderdriften von Miet- und Kaufpreisen ausgegangen. Es wird erwartet, dass sich der Kaufboom noch fortsetzen wird, aber aufgrund der Trendumkehr besonders bei Neuvertragsmieten Investoren und Anleger zukünftig von geringer steigenden Mieten und Renditen auszugehen haben.

Inwieweit sich die begonnene Marktentspannung fortsetzt oder gar verstärkt, wird von der Investitionsneigung der Akteure abhängen, trotz weiter sinkender Anfangsrenditen auf den Immobilienmärkten aktiv zu bleiben. In Wohnungsmärkten mit sich entwickelnden strukturellen Überschüssen muss jedoch auch damit gerechnet werden, dass dann die entstehenden Leerstände zunächst in die schlechtesten Bestände wandern werden.

Wertschöpfung

Die wirtschaftliche Leistung der Immobilienwirtschaft – Bauwirtschaft, Finanzierung, Vermietung, Verwaltung, Dienstleistungen – stieg 2019 auf rund 586 Mrd. €. Mit einem Beitrag von knapp 19 % zur gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung gehörte der Immobiliensektor nach wie vor zu einem der bedeutendsten Wirtschafts-

zweige Deutschlands. Im Kernbereich – der sogenannten Grundstücks- und Wohnungswirtschaft – wurden etwa 326 Mrd. €, genauer gesagt 10,5 % der gesamten deutschen Bruttowertschöpfung, erwirtschaftet.

Im Gegensatz zum produzierenden Gewerbe, welches sich bereits vor der Corona-Krise in einer Rezessionsphase befand, verzeichneten das Baugewerbe und der Dienstleistungsbereich weiterhin relativ starke Zuwächse. Zwar weist die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft im Vergleich zu anderen Branchen eher geringere Wachstumsraten auf, trägt aber durch ihre Stabilität und Größe signifikant zur Krisenfestigkeit der deutschen Volkswirtschaft bei.

Zum Vorjahresvergleich sank diese Wirtschaftsleistung 2020 um 0,5 % im Wesentlichen infolge der Umsatzrückgänge in den Bereichen Immobilienhandel und Gewerbevermietung. Trotz dieses leichten prozentualen Wertschöpfungsrückgangs blieb die Branche mit einer Gesamtwertschöpfung von nominal 335 Mrd. € auch im Corona-Krisenjahr ein Stabilitätsanker für die Gesamtwirtschaft.

Gemäß der aktuellsten Mikrozensus-Erhebung des Statistischen Bundesamtes beträgt der Anteil der Mietwohnungen 57 %, rund 23,7 Mio., an den insgesamt gut 41 Mio. Wohneinheiten. 43 % der deutschen Wohnungen werden von deren Eigentümern bewohnt. Private, nicht institutionelle (Klein-)Vermieter bewirtschaften in Deutschland etwa 63 % der Mietwohnungen, rund 36 % des gesamten Wohnungsbestandes, und sind dort die größte Gruppe innerhalb der Wohnungsanbieter. Mit rund 3.000 Unternehmen, 6 Mio. Wohneinheiten und etwa 13 Mio. darin lebenden Menschen, ist der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) der größte Dachverband der gewerblichen Wohnungswirtschaft in Deutschland. Auch der Spar- und Bauverein gehört dem Bundesverband GdW sowie dessen Regionalverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen (VdW) an.

Mit der höchsten Wachstumsdynamik seit dem Jahr 2016 erhöhten sich die Wohnungsbauinvestitionen im Jahr 2019 um etwa 4 %. Bei etwa 227 Mrd. € deckte das Volumen des Wohnungsbaus etwa 61 % der gesamten Bauinvestitionen ab. Neben dem Wohnungsbau wirkten insbesondere auch die Tiefbauinvestitionen als Konjunkturmotor. Die GdW-Unternehmen investierten 2019 circa 17,9 Mrd. € (+6 %) in Wohnungsbau und bewirtschaftung, davon entfielen etwa 8 Mrd. € (+5,7 %) auf Neubau, circa 10 Mrd. € (+6,2 %) auf die Bestandsmodernisierung.

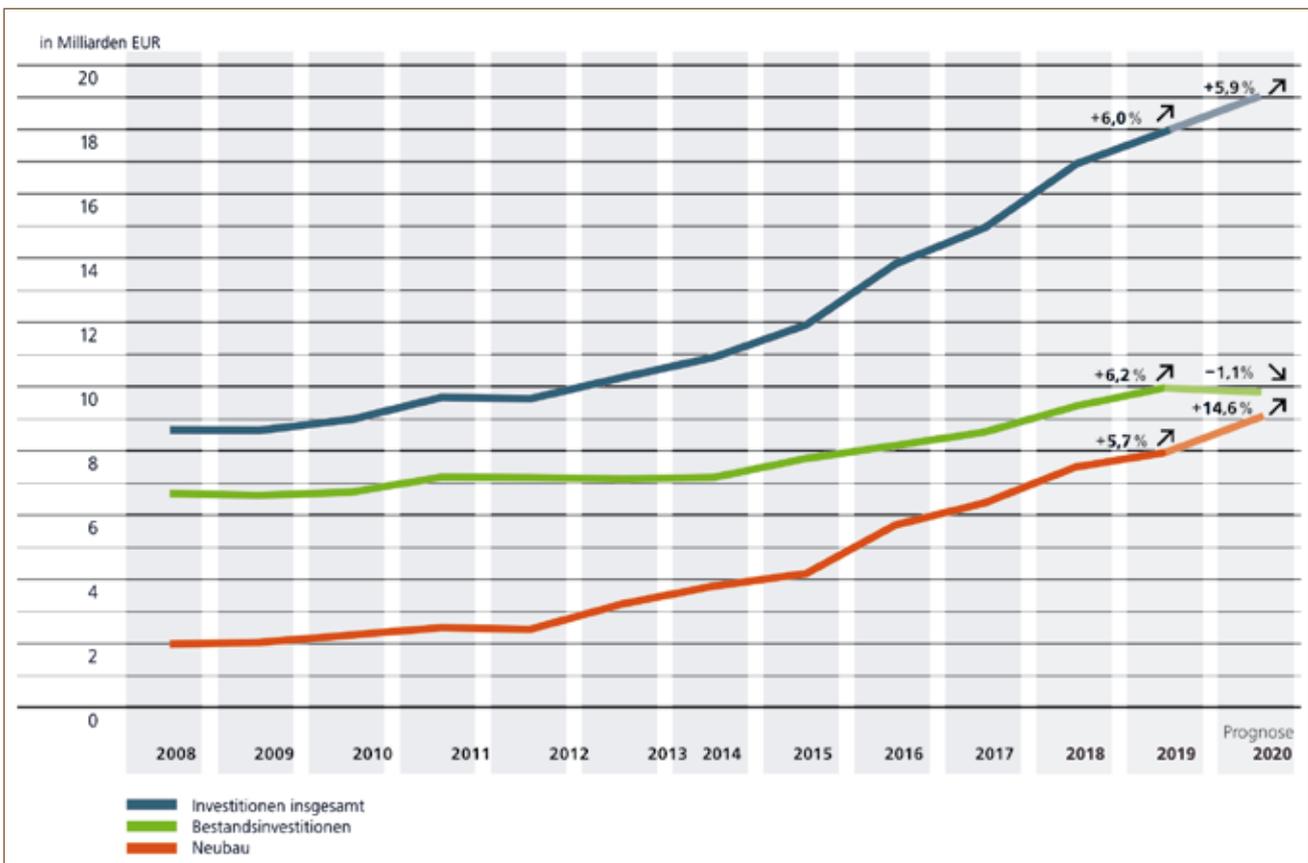


Aufgrund der erheblichen Einschnitte der COVID-19-Pandemie und des dadurch bedingten verschlechterten Geschäftsklimaindex im Grundstücks- und Wohnungswesen geht der GdW davon aus, dass der für 2020 prognostizierte Anstieg der Gesamtinvestitionen um 5,9 % nicht realisiert wurde. Ob parallel zur gedämpften Dynamik der Bestandsinvestitionen die geplanten Neubauinvestitionen um über 15 % gesteigert oder tatsächlich realisiert werden konnten, wird sich im Kontext coronabedingter Genehmigungs- und Bauverzögerungen erst im Laufe des Jahres 2021 bewerten lassen. Die zweite starke Infektionswelle mit erneuten flächendeckenden Einschränkungen im Winterhalbjahr 2020/21 könnte die vom SVR für die Jahre 2020 und 2021 erwartete Wachstums-

dynamik im Segment der Bauinvestitionen zumindest abbremsen.

Aktuelle Daten aus dem Jahr 2020 sprechen für diese vermutete etwas verhaltenere Dynamik hinsichtlich der Zuwächse der Bau- bzw. Wohnungsbauinvestitionen. 2020 stiegen laut letzten Angaben des Statistischen Bundesamtes die Bauinvestitionen – Gewerbe, öffentlicher Bau – um 1,5 %, die Wohnungsbauinvestitionen um 2,1 %. Insbesondere in der Industrie zeigte sich eine rezessionsbedingte Zurückhaltung bei gewerblichen Bauprojekten. Insgesamt wurden in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände im Jahr 2020 etwa 236 Mrd. € investiert.

Entwicklung der Investitionsleistungen 2008-2020
bei den von GdW repräsentierten Unternehmen



Quelle: GdW-Jahresstatistik 2019, Jahr 2020 eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Im Jahr 2019 wurden in Deutschland rund 360 Tsd. Wohnungen – und damit etwa 4 % mehr als im Vorjahr – genehmigt. Seit der Jahrtausendwende wurden mit 375 Tsd. Einheiten nur 2016 mehr Wohnungsbaugenehmigungen ausgesprochen. Diese positive Entwicklung ist insbesondere auf die 4,6%ige Zunahme der Baugenehmigungen im Mehrfamilienhausbereich zurückzuführen. In diesem Segment dominierte mit einem Zuwachs von etwa 7,2 % die Genehmigung von Mietwohnungen; die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen wuchs mit etwa 1,7 % deutlich schwächer.

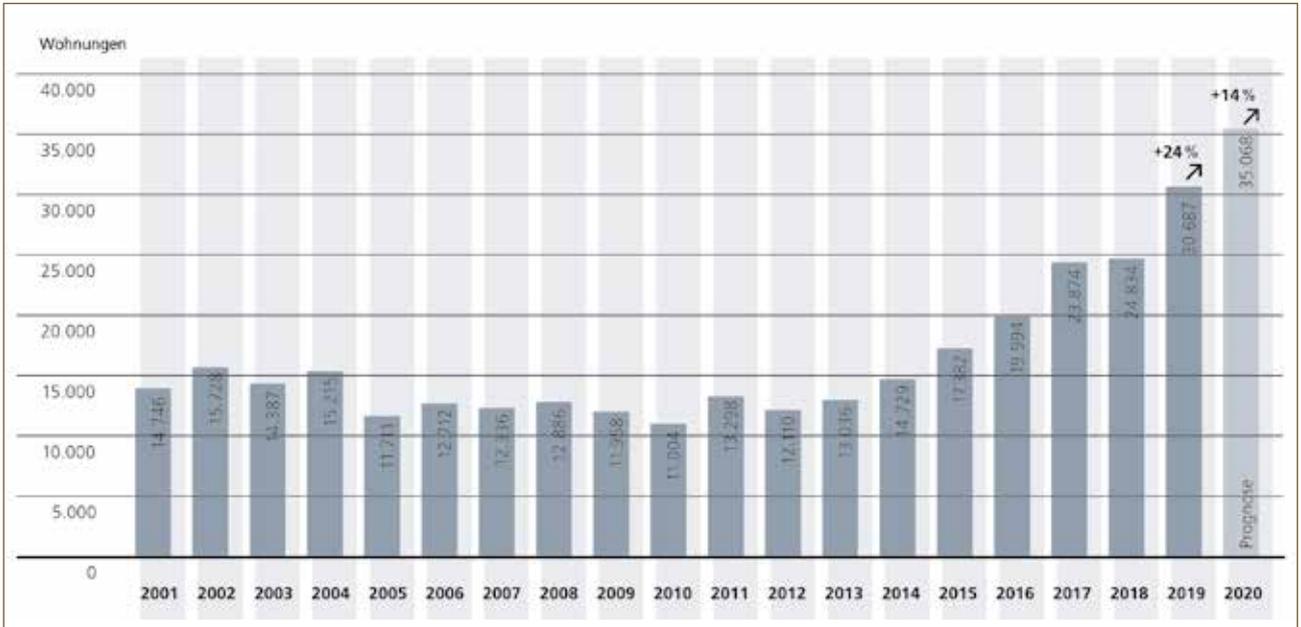
Nach letzten Schätzungen erhöhte sich im Krisenjahr 2020 die Zahl neu genehmigter Wohnungen nochmals um etwa 3,7 % auf rund. 374 Tsd. Einheiten. Die Zuwachsrate beim Geschosswohnungsbau betrug hierbei 3,5 %; um 5,2 % stiegen die Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Dabei legte die Zahl von Mietwohnungen mit 10,8 % deutlich zu, während stattdessen 5,6 % weniger Eigentumswohnungen genehmigt wurden. Für 2021 wird nach Expertenmeinung von einem Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau in Höhe von 380 Tsd. Einheiten ausgegangen.

Die hohe Zahl der Baugenehmigungen lässt auch in den Folgejahren eine relativ hohe Bauintensität erwarten. Da nach wie vor die Genehmigungszahlen die der Fertigstellungen übertreffen, nimmt der seit Jahren sukzessiv steigende Bauüberhang zu. Mit Ende 2020 etwa 770 Tsd. genehmigten – noch nicht begonnenen bzw. fertiggestellten – Einheiten stieg dieses potenzielle Bauvolumen auf den höchsten Wert seit dem Jahr 1998. Dieses ist laut Expertenmeinung jedoch nicht zunehmenden Bau- und Grundstücksspekulationen geschuldet, sondern ist begründet durch exorbitant lange Genehmigungsverfahren, zunehmend längere Bauzeiten und vielfältige politische, nachbarschaftliche und juristische Widerstände.

Die Zahl der Baufertigstellungen steigt seit dem Jahr 2011 kontinuierlich an und erreichte mit knapp 300 Tsd. Wohnungen den höchsten Wert seit dem Jahr 2001. Dieses Fertigstellungsergebnis nähert sich stetig der bis zum Jahr 2025 häufig postulierten Zielvorgabe in Höhe von maximal 325 Tsd. Wohnungseinheiten pro Jahr.

Modellrechnungen des GdW zum künftigen Wohnungsbedarf berücksichtigen ein Drittel des in den Jahren 2009 bis 2019 theoretisch aufgelaufenen Wohnungsdefizits, da davon ausgegangen wird, dass dieser kontinuierliche Nachholbedarf durch die Elastizität der Wohnungsmarktforderung und des -angebots z. T. inzwischen ausgeglichen wurde. Unter Berücksichtigung dieses rechnerischen

Fertiggestellte Wohnungen 2001-2020
bei den von GdW repräsentierten Unternehmen



Quelle: GdW-Jahresstatistik, Jahr 2020 eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen



Wohnungsdefizits ergibt sich bei einem jährlichen Zuwanderungssaldo von 300 Tsd. Personen ein Bedarf von 320 Tsd. Wohnungen pro Jahr. Dieser sinkt auf etwa 280 Tsd. Einheiten bei einem – aktuell realistischen – Zuwanderungssaldo von etwa 200 Tsd. Unter den Prämissen des sich bei etwa 200 Tsd. Personen verstetigenden Zuwanderungsniveaus wird zurzeit davon ausgegangen, dass die derzeitige Bautätigkeit den mittelfristigen Wohnungsbedarf ausreichend decken wird. Allerdings wird der Bedarf in den Hotspots und Ballungszentren wohl nach wie vor höher bleiben als in den meisten Regionen Deutschlands. Unabhängig von den einzelnen Szenarien ist zu konstatieren, dass der erwartete, zukünftige Wohnungsbedarf deutlich unter den Prognosen der Vergangenheit (350 Tsd. bis 400 Tsd. Einheiten) liegt.

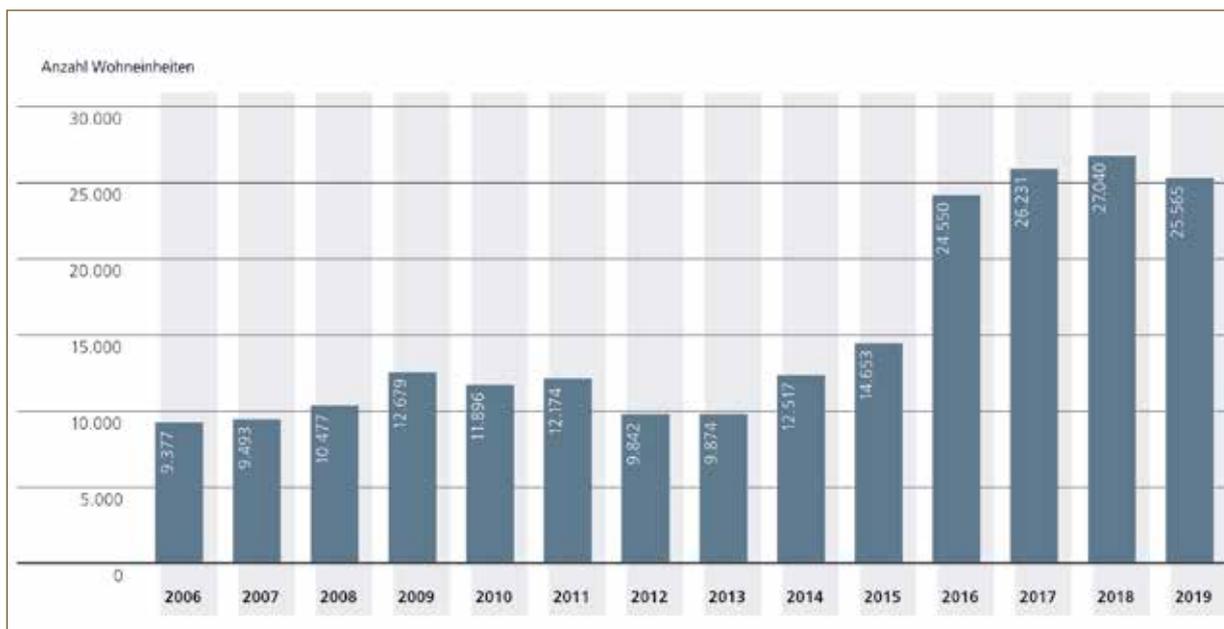
Die GdW-Unternehmen erstellten im Jahr 2019 mit einem Plus von 24 % gegenüber dem Vorjahr 31 Tsd. neue Wohnungen – rund 34 % aller neuen Mietwohnungen in Deutschland. Aufgrund der Planzahlen der Unternehmen sollten im Jahr 2020 weitere 14 % Neubauwohnungen entstehen. Das Eintreffen dieser Prognose kann angesichts der coronabedingten Einschränkungen erst im aktuellen Jahr bewertet werden.

Insbesondere aufgrund auslaufender Mietpreis- und Belegungsbindungen sank die Anzahl der Sozialwohnungen seit dem Jahr 2002 von rund

2,6 Mio. Wohnungen auf etwa 1,12 Mio. Einheiten, wobei sich jedoch die jährlichen Durchschnittsverluste in den letzten Jahren erkennbar verlangsamten. Trotz niedriger Kapitalmarktzinsen stellen sich aufgrund der Parameter „explodierende Baukosten, Miethöhen im freifinanzierten Wohnungsbau, kommunale Besetzungsrechte“ die Rahmenbedingungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau nach wie vor schwierig dar. Entsprechend dem vorgenannten Mengengerüst für Neubauwohnungen werden nach einer Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen des Pestel-Instituts (2015) bis 2025 p. a. 80 Tsd. Sozialwohnungen und zusätzlich 60 Tsd. Wohneinheiten im preisgünstigen Marktsegment benötigt. Notwendig und richtig war daher die Anhebung der Baukosten- und Tilgungszuschüsse im Rahmen der länderspezifischen Wohnraumförderung. Die Erhöhung der Förderintensität durch die einzelnen Bundesländer hat seit dem Jahr 2016 zu einem deutlichen Anstieg der Neubaufertigstellungen im sozialen Wohnungsbau geführt.

Es sei jedoch explizit darauf hingewiesen, dass unabhängig von bestehenden Nachwirkungsfristen der überwiegende Teil von Sozialwohnungen auch nach Ablauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen von Genossenschaften und Kommunalunternehmen zu sozial verträglichen, bezahlbaren Mieten angeboten wird.

Neubau von Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau in Deutschland



Bindungsauslauf von Mietwohnungen im Zeitraum 2017 bis 2020
ca. 43.000 Mietwohnungen pro Jahr

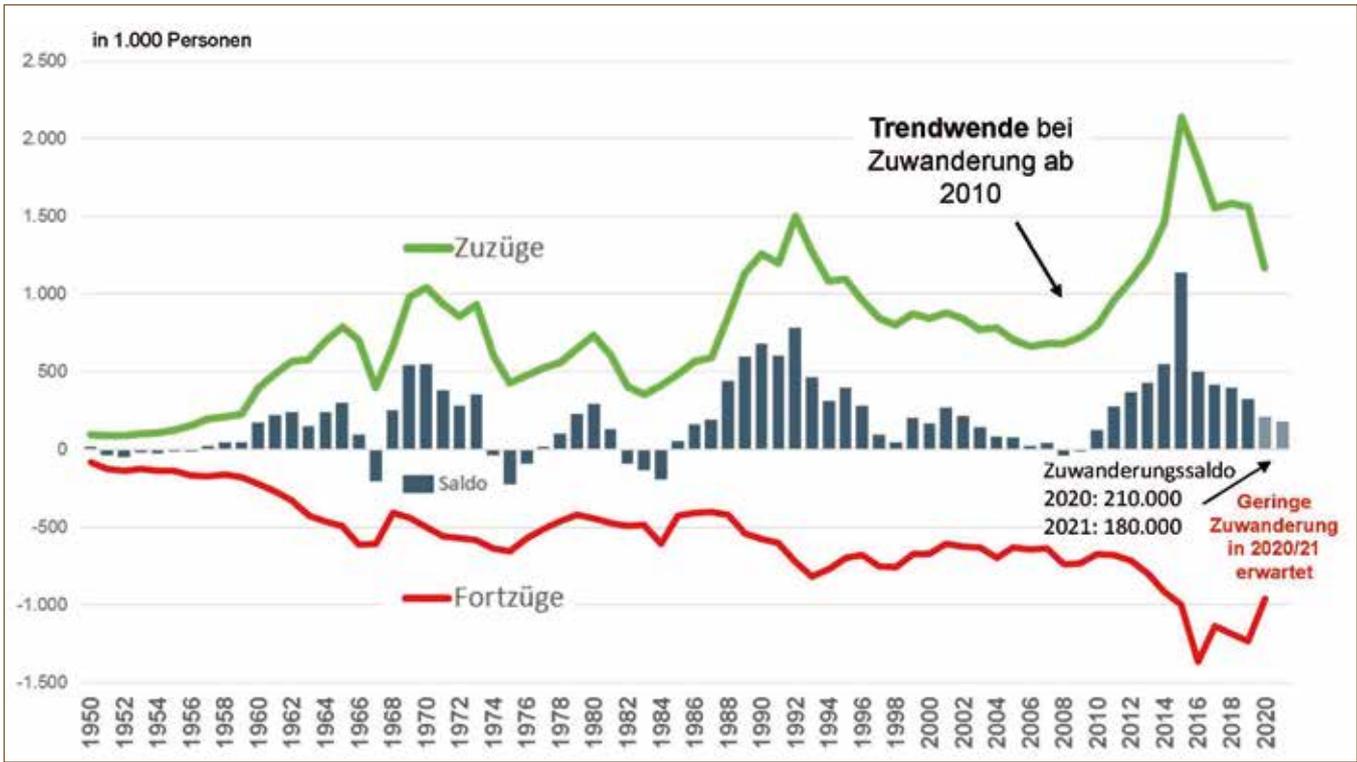
Quelle: Bericht der Bundesregierung über die Verwendung der Kompensationsmittel für den Bereich der sozialen Wohnraumförderung 2018, 2019

Bevölkerungsentwicklung

Das Bevölkerungswachstum in Deutschland hat sich in den letzten Jahren verlangsamt und war im ersten Halbjahr 2020 mit –40 Tsd. Personen bzw. –0,05 % sogar leicht negativ. Der seit dem Jahr 2010 feststellbare kontinuierliche Bevölkerungsanstieg auf etwa insgesamt 83,2 Mio. Menschen war stark durch die hohe Auslandszuwanderung bestimmt. Der zuwanderungsbedingte Rekordzuwachs betrug im Jahr 2015 etwa 978 Tsd. Personen – 2019 nur 372 Tsd. Menschen.

Ab dem Jahr 2010 wurde der durch negative Geburtendefizite bestimmte natürliche Bevölkerungsrückgang durch die vorgenannten Wanderungsgewinne überkompensiert.

Wanderungsbewegungen nach Deutschland Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1950-2020/2021



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungstatistik; bis 1990 nur früheres Bundesgebiet; 2019/2020 eigene Trendschätzung | © GDW Schrader – 25.01.2021



2020 sank die Nettozuwanderung nach Deutschland so stark, dass weder das schrumpfende Erwerbspersonenpotenzial (etwa 330 Tsd. Personen 2020 und 2021) noch der natürliche Bevölkerungsrückgang ausgeglichen werden konnte. Nach Berechnungen der Bertelsmann Stiftung und des Statistischen Bundesamtes wird für 2020 und 2021 bei etwa 210 Tsd. bzw. 180 Tsd. Personen mit geringen Zuwanderungssalden gerechnet. Sollte sich dieser Trend fortsetzen, wird die Bevölkerungszahl in Deutschland weiter leicht abnehmen.

Neben der – außer im Jahr 2015 – eher untergeordneten Flüchtlingszuwanderung determiniert die europäische Binnenwanderung deutlich das Bevölkerungswachstum. Ursächlich waren oder sind die Zuwanderung aus Ost- und Südeuropa aufgrund des Wegfalls der Freizügigkeitsbeschränkungen sowie der Zuzug aus Südeuropa aufgrund hoher Arbeitslosigkeit infolge der immer noch andauernden Wirtschaftskrise. Entgegen einer weitverbreiteten Vermutung stammen – bis auf die Jahre 2015/16 – mehr als zwei Drittel aller Zuwanderer aus Europa.

Hatten im Jahr 2016 etwa 746 Tsd. Menschen in Deutschland Schutz gesucht, so sank die Zahl auf rund 166 Tsd. Personen im Jahr 2019. Mit Beginn der Corona-Pandemie, zeitweiligen Grenzschließungen und der allein im ersten Halbjahr 2020 um über 800 Tsd. Personen gesunkenen Erwerbstätigkeit reduzierte sich bis Juli 2020 die Zahl neuer Asylanträge zum Vorjahr um etwa 35 % auf nur noch 65 Tsd. Begehren. Mit dem Hauptmotiv „soziale Verantwortung“ stellt die professionell-gewerbliche Immobilienwirtschaft umfassend Wohnraum zur Flüchtlingsversorgung zur Verfügung.

Gemäß den Daten des Ausländerzentralregisters lebten im Jahr 2019 insgesamt etwa 1,3 Mio. Menschen mit Asyl- und Flüchtlingsanerkennung in Deutschland. Durch den anerkannten Aufenthaltstitel haben diese Personen das Recht auf eine eigene Wohnung und werden somit wohnungsmarktrelevant. Es gilt unter dem Aspekt zukunftsorientierter, nachhaltiger Investitionsentscheidungen jedoch unbedingt zu berücksichtigen, dass viele Geflüchtete – etwa 80 % – nur einen zeitlich befristeten Schutzstatus genießen und daher im Wesentlichen wahrscheinlich nur als temporär Wohnungsnachfragende betrachtet werden können.

Komplementär zu anerkannten Schutzsuchenden und einkommensschwächeren Haushalten treten insbesondere seit etwa dem Jahr 2000 Studierende als konkurrierende Wohnungssuchende im unteren Preissegment auf. Mit etwa 2,9 Mio. Personen erreichte die Zahl immatrikulierter Studenten im Wintersemester 2019/20 ein historisches Allzeithoch und führte zwangsläufig zu partiellen Wohnungsmarktanspannungen hinsichtlich kleiner, preisgünstigerer Einheiten. Aus diesen Knappheits- und Finanzierungsgründen leben heute die meisten Studierenden in einer Wohngemeinschaft (WG) statt einer privaten, eigenen Wohnung. Auch wenn der bisherige Höhepunkt bezüglich der Studienanfänger überschritten ist, werden sich gemäß Berechnungen der Kultusministerkonferenz zumindest bis zum Jahr 2030 die Studienanfängerzahlen in einem Korridor von 495 Tsd. bis 513 Tsd. relativ konstant bewegen. Mit hoher Wahrscheinlichkeit werden sie dann aufgrund des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs sinken.

Wanderungsdimensionen

Neben der Außenzuwanderung verstärkt zunehmend die arbeitsmarkt- und ausbildungsorientierte Binnenwanderung die regional spezifische Wohnungsnachfrage. 71 % der Zuzüge über die bisherige Gemeindegrenze hinaus waren in den letzten Jahren 2010 bis 2018 der Binnenwanderung zuzurechnen. Insbesondere die Binnenwanderung Studierender und Berufsanfänger in sogenannte „Schwarmstädte“ verändert seit einigen Jahren die regionale Bevölkerungszusammensetzung. Diese ist zunehmend geprägt von einem Nebeneinander von Alterung und Verjüngung sowie Wachstum und Schrumpfung. Junge Menschen zieht es verstärkt in aufstrebende mittelgroße Städte mit Universitäten, vielfältigem Kulturprogramm, lebendigem Nachtleben, guten, modernen Jobangeboten, aber auch bezahlbaren Mieten. Neben den bereits etablierten Schwarmstädten liegen inzwischen auffällig viele der neuen Schwarmstädte im Osten (z. B. Magdeburg, Chemnitz, Schwerin, Potsdam) und Süden (z. B. Freiburg, Bamberg, Ingolstadt, Passau) Deutschlands. Im Rahmen mehrjähriger Untersuchungen wurden 39 Städte als „junge, hippe“ Schwarmstädte identifiziert. Trotz der Universität und zahlreicher technologieorientierter, zukunfts-

fähiger Arbeitgeber gehört Paderborn laut diverser Analysen definitiv nicht zu diesen speziellen Wachstumsstädten. Insbesondere hinsichtlich der Merkmale Vitalität und Urbanität scheinen latente Defizite vorhanden zu sein, die einem signifikanten stärkeren Umzug jüngerer Menschen entgegenstehen.

Ganz unproblematisch ist dieses Schwarm-Phänomen demografisch und wirtschaftlich gesehen allerdings keineswegs. Auf der einen Seite entstehen durch das Schwarmverhalten in den Städten die bekannten Verhältnisse: knapper Wohnraum, hohe Kosten, starke Konkurrenz um Arbeitsplätze, ständiger Erweiterungsdruck bzgl. öffentlicher und privater Infrastruktur. Auf der anderen Seite verzeichnen Regionen Leerstände, Verfall und schrumpfende Bevölkerungszahlen. Die seit Jahren feststellbare ungleiche Entwicklung hat z. T. durchaus schwerwiegende Folgen: Die regionalen Disparitäten verstärken sich durch die demografische Spaltung Deutschlands.

Das regional selektive und ungleichgewichtige Wachstum zeigt sich unter anderem darin, dass in den letzten zehn Jahren lediglich 280 der 401 Kreise und kreisfreien Städte an Bevölkerung gewonnen haben. Von den dort hinzugekom-

Bevölkerungsentwicklung nach Kreisen unterschiedlicher Struktur 2010-2019



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenbank, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes auf Basis Zensus 2011, Kreise und kreisfreie Städte



menen rund 3,4 Mio. Einwohnern entfielen etwa 1,7 Mio., also 50 %, ausschließlich auf die 67 kreisfreien Städte. Mehr als die Hälfte aller ländlichen Kreise in Deutschland müssen sich bereits seit dem Jahr 2000 mit zunehmender Schrumpfung auseinandersetzen.

Die Betrachtung der Binnen- und Außenwanderungssalden kreisfreier Großstädte dokumentiert den jüngsten Trend, dass die Bevölkerungszuwächse dieser Großstädte bei zunehmender Binnenabwanderung im Wesentlichen durch die Außenzuwanderung junger Menschen und Migranten bestimmt werden. Der langjährige Trend zur Reurbanisierung großer Städte setzt sich also maßgeblich nur durch Außenzuwanderung fort. Verstärkt durch die COVID-19-Pandemie, nimmt allerdings gleichzeitig auch die Bedeutung der Suburbanisierung insbesondere bei Familien in der Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen zu.

Diese Bevölkerungsdisparitäten spiegeln sich auch in den Haushaltszahlen und regionalen Leerstandsquoten wider. Trotz der hohen Zuwanderung 2015/16 stehen den Rückgängen der Leerstände in den wachsenden Groß- und Schwarmstädten steigende Wohnungsleerstände in zahlreichen städtischen und ländlichen

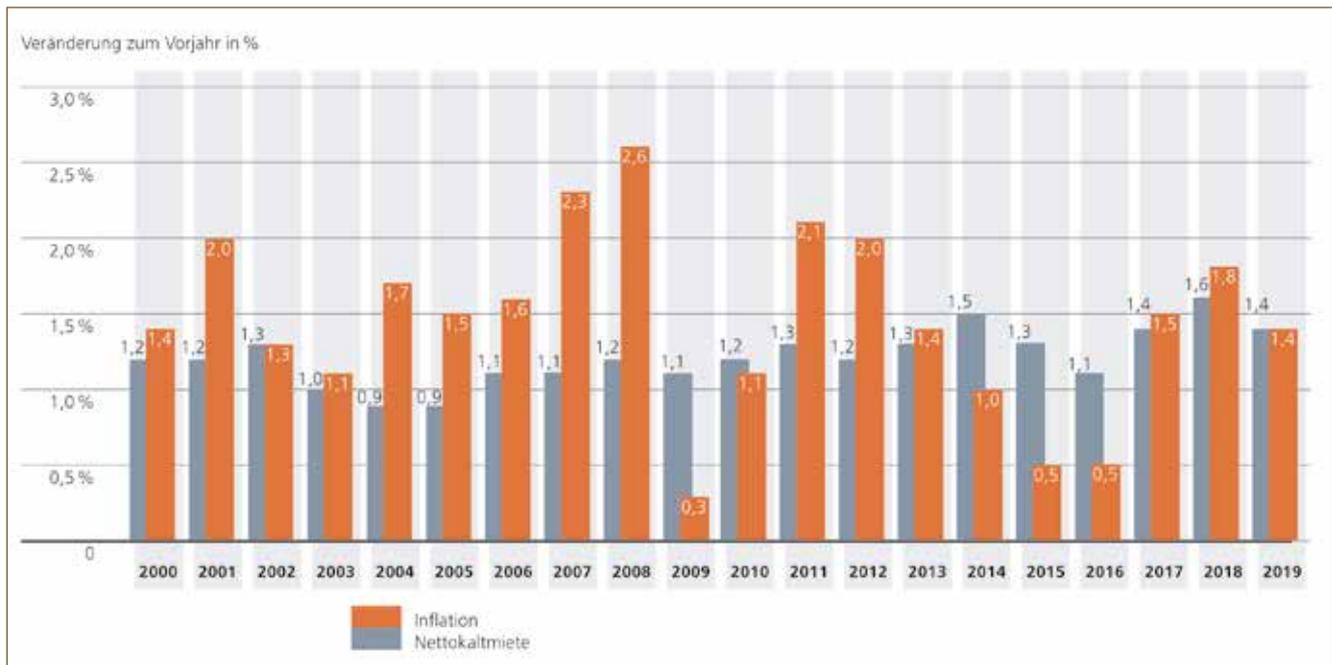
Kreisen entgegen. Nach letzten Schätzungen standen im Jahr 2017 circa 2,14 Mio. oder 5,2 % aller Wohnungen leer. Laut Daten des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) aus dem Jahr 2019 deckt sich die Leerstandsquote des Kreises Paderborn mit etwa 4 % bis maximal 6 % ungefähr mit der bundesweiten Durchschnittszahl. Ab Mitte 2018 zeigen sich sowohl in den neuen als auch in den alten Bundesländern tendenziell sukzessiv ansteigende Leerstandsquoten.

Mietentwicklung

In den Jahren 2009 bis 2019 stiegen die inserierten Neuvertragsangebotsmieten in prosperierenden Groß- und Schwarmstädten z. T. um 60 % bis 100 %. Betrachtet man die Entwicklung der Bestandsmieten, so zeigt sich, dass deren Steigerung nur in vier Jahren innerhalb der letzten 20 Jahre oberhalb der Inflationsrate lag. Zwischen den Jahren 2000 und 2019 lag der Anstieg der Bestandsmieten bei insgesamt 26 %, die kumulierte Inflation betrug 32 %. In der Mietendiskussion häufig ausgeblendet, aber eindeutig nachweisbar, bedeutet diese Entwicklung, dass die durchschnittlichen Bestandsmieten in Deutschland preisbereinigt sogar gesunken sind.

Entwicklung der Bestandsmieten in Deutschland 2000-2019

im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten, Verbraucherpreisindex



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7; Daten nach Revision 2015; Jahresdurchschnitte

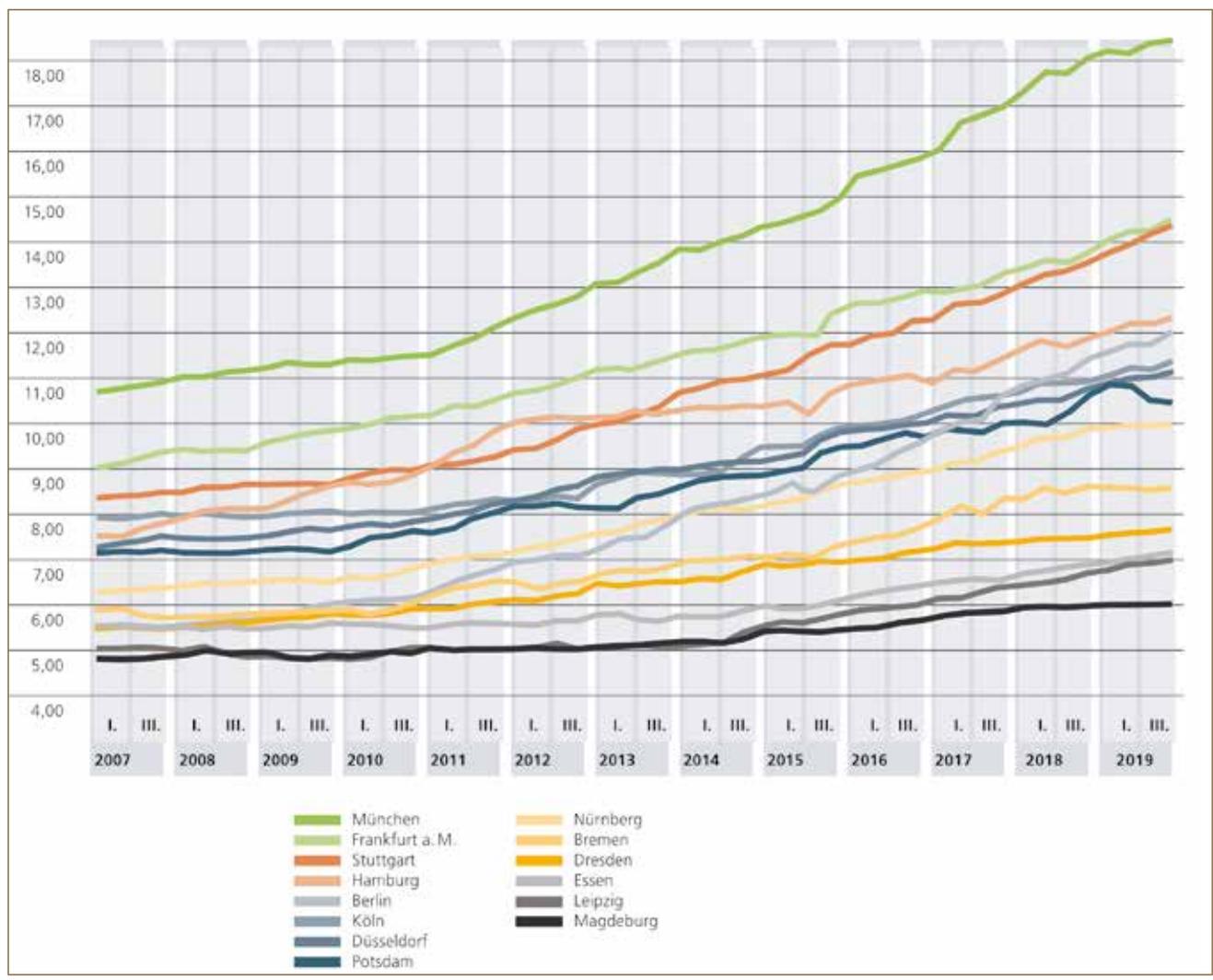
Die deutschlandweiten Anstiege in dem Segment Bestandsvermietung, aber auch Neu- und Wiedervermietung haben sich im vergangenen Jahr mit 1,4 % und 4,2 % deutlich verlangsamt. Explizit sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass sich Mietanalysen auf Datenbanken stützen, die überwiegend auf Internetportalen inserierte Wohnungen berücksichtigen. Da nachweislich der weitaus größte Teil der preisgünstigen Wohnungen professionell-gewerblicher Unternehmen nicht über Portale angeboten wird, repräsentieren die (höheren) Angebotsmieten der Internetdatenbanken nicht die (überwiegend günstigeren) Marktmieten. Dies belegt unter anderem eindrucksvoll der Vergleich der Neu- und Wiedervermietungs-mieten der GdW-Unternehmen mit den durchschnittlichen Angebotsmie-

ten aus Inseratsauswertungen: 88 % der GdW-Mieten lagen unter Inseratsmieten.

In den sieben größten Städten Deutschlands betragen die durchschnittlichen Angebotsmieten 13,29 €/m² – Spitzenreiter war München mit 18,31 €/m². Auch in diversen Kleinstädten mussten zweistellige Mieten pro m² gezahlt werden. Sowohl für die Top-7-Städte als auch die wachsenden Agglomerationsräume gilt inzwischen die bereits oben genannte moderate und stagnierende oder sogar fallende Entwicklungstendenz. Im Gegensatz zu vielen prosperierenden kleinen Großstädten wie z. B. Kassel, Wolfsburg, Bamberg oder Passau entwickeln sich in den vergangenen zehn Jahren die Mieten in Paderborn extrem moderat.

Mietentwicklung in Großstädten

Neu- und Wiedervermietungs-mieten (Angebotsmieten nettokalt) 2007-2019, nettokalt pro m² im jeweiligen Quartal



Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, Median der im Quartal beobachteten Neu- und Wiedervermietungs-mieten; Datengrundlage: IDN Immodaten GmbH



Die durchschnittliche GdW-Nettokaltmiete in Höhe von 5,86 €/m², welche durch unser Unternehmen noch um 0,28 €/m² (Nettokaltmiete von 5,58 €/m² – öffentlich geförderter und freifinanzierter Wohnraum zum 31.12.2020) unterschritten wird, liegt gut 17 % unter dem bundesweiten Mietpiegelniveau in Höhe von 7,04 €/m². In allen Mietpreissegmenten wirkt das Wohnungsangebot der GdW-Unternehmen marktpreisdämpfend. Beispielhaft spart ein Mieterhaushalt einer 70-m²-GdW-Wohnung 991,00 €/Jahr im Vergleich zum Durchschnitt aller Mieterhaushalte.

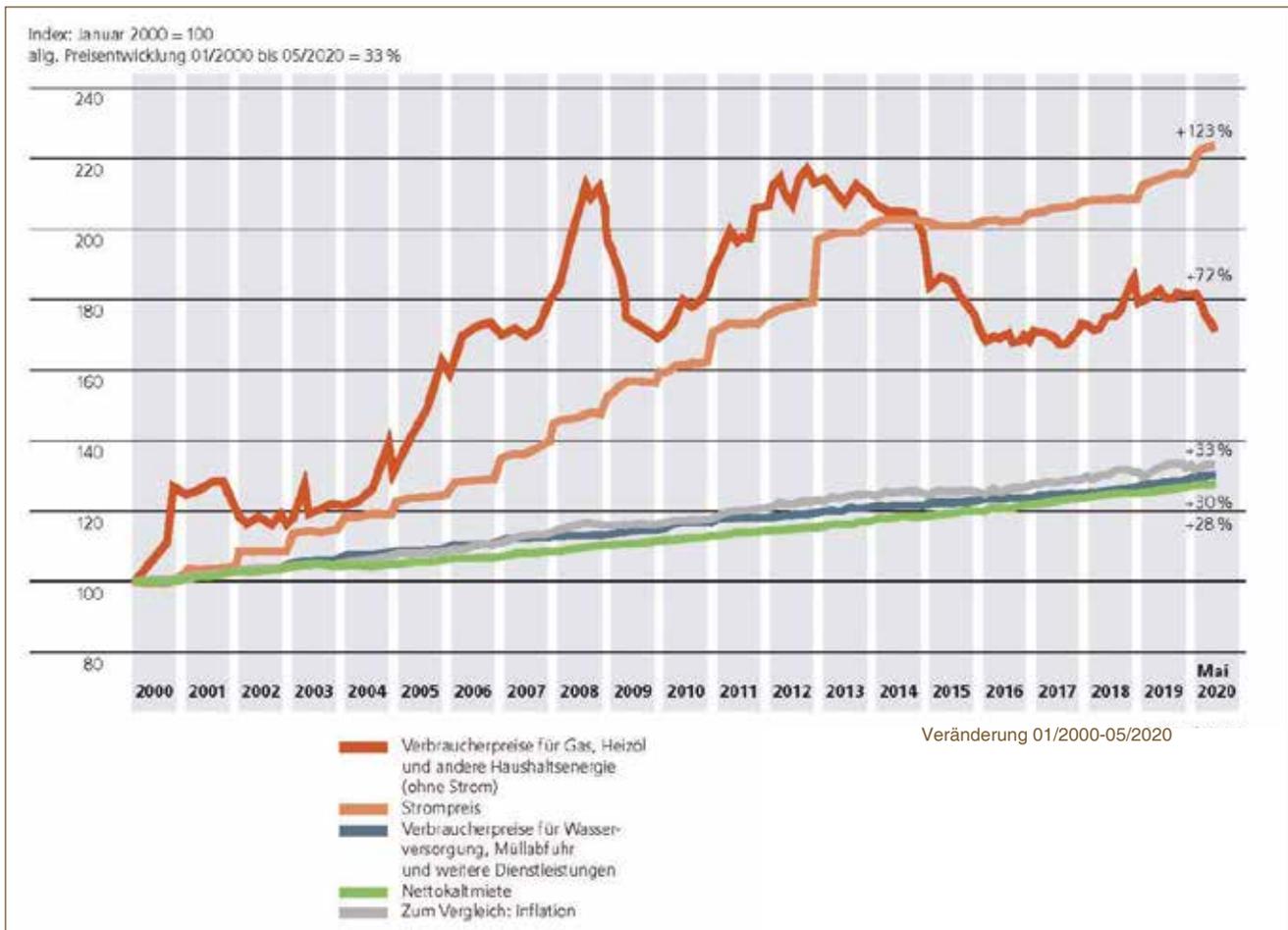
Nach wie vor treiben seit vielen Jahren insbesondere die warmen Betriebskosten die Gesamtmieten in die Höhe. Insofern kommt den Mietern der im GdW organisierten Immobilienunternehmen zugute, dass diese kontinuierlich

ihr Betriebskostenmanagement professionalisieren und z. B. allein in den vergangenen zehn Jahren mehr als 35 Mrd. € in die Bestandsmodernisierung investiert haben.

Seit dem Jahr 2000 stiegen die Nettokaltmieten um 28 %, die kalten Betriebskosten wie z. B. Steuern, Wasserversorgung, Müllabfuhr um 30 %, die kumulierte allgemeine Teuerungsrate um 33 %. Die Energiepreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie stiegen im gleichen Zeitraum um 72 %, die Strompreise um 123 %. Da sich der Spar- und Bauverein seiner Stellung als größter Preistreiber der Wohnkosten bewusst ist, forciert er seit über zwei Jahrzehnten mit besonderer Dynamik, die Energieeffizienz zu erhöhen, Ressourcen einzusparen und innovative Gebäudetechnik zu installieren.

Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick

Nettokaltmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7; Verbraucherpreisindex

Heimat





3. IMMOBILIENMARKT NRW | PADERBORN

Die Analyse der nordrhein-westfälischen und lokalen Wohnungsmärkte beruht auf Grundlagen vor dem ersten Corona-Lockdown im Frühjahr 2020 und bezieht sich auf Daten, die im Wesentlichen durch IT.NRW, NRW.BANK, empirica-Preisdatenbank, Prognos AG und diverse Forschungsinstitute bis zur Erstellung dieses Geschäftsberichtes veröffentlicht wurden. Zwar wirkte sich die Pandemie bis zum Frühjahr 2021 nur wenig auf die Wohnungswirtschaft aus, eine eindeutige Bewertung langfristiger Corona-Auswirkungen ist – gerade vor dem Eindruck des zweiten bzw. sogar dritten Lockdowns – seriös nicht möglich.

Auf einige mögliche Entwicklungen soll aufgrund der hohen Brisanz dennoch in Kapitel 4 zumindest kurz eingegangen werden. Es muss nämlich damit gerechnet werden, dass mit einer zeitlichen Verzögerung die Corona-Auswirkungen auch die NRW-Wohnungsmärkte tangieren werden. So könnten rezessionsbedingte länger anhaltende Einkommenseinbußen zum Aufbrauchen von Rücklagen, zu Wohnkostenüberlastungen und dadurch bedingten Verschiebungen privater Wohnungsnachfrage hin zu günstigeren Marktsegmenten führen. Die ohnehin schon uneinheitliche Situation von Ballungszentren und Umlandgemeinden bzw. ländlichen Räumen könnte sich noch verschärfen, da die Regionen

von der durch die Pandemie ausgelösten Rezession – in Abhängigkeit von ihrer jeweiligen Wirtschaftsstruktur – wahrscheinlich unterschiedlich getroffen werden. Andererseits könnte sich Corona merklich auf die Außen- und Binnenwanderung auswirken, der z. T. rasante Anstieg von Homeoffice auf die qualitative Wohnungsnachfrage (höhere Ausstattungsqualität nachgefragter Wohnungen bei geringerer Arbeitsplatzkonzentration auf die Agglomerationsräume). Wie stark, wie schnell und ob überhaupt sich die bisherigen Trends auf den NRW-Wohnungsmärkten infolge der Pandemie-Auswirkungen ändern, wird sich wahrscheinlich erst in den Jahren 2022/2023 genau(er) beurteilen lassen.

Nachfrage

Ende 2019 lebten in NRW knapp 18 Mio. Menschen, wobei sich der vergangene Wachstumstrend deutlich abgeschwächt hat. Dieses scheint sich festzusetzen, da auch die aktuelle Bevölkerungsprognose des Landes bis zum Jahr 2032 nur noch ein Wachstum um etwa 194 Tsd. Personen erwartet. Dies würde bedeuten, dass die Einwohnerzahl in den Jahren 2019 bis 2032 um etwa insgesamt 1,1 % bzw. 0,03 % p. a. äußerst marginal ansteigen würde.

Bevölkerungsentwicklung in Nordrhein-Westfalen



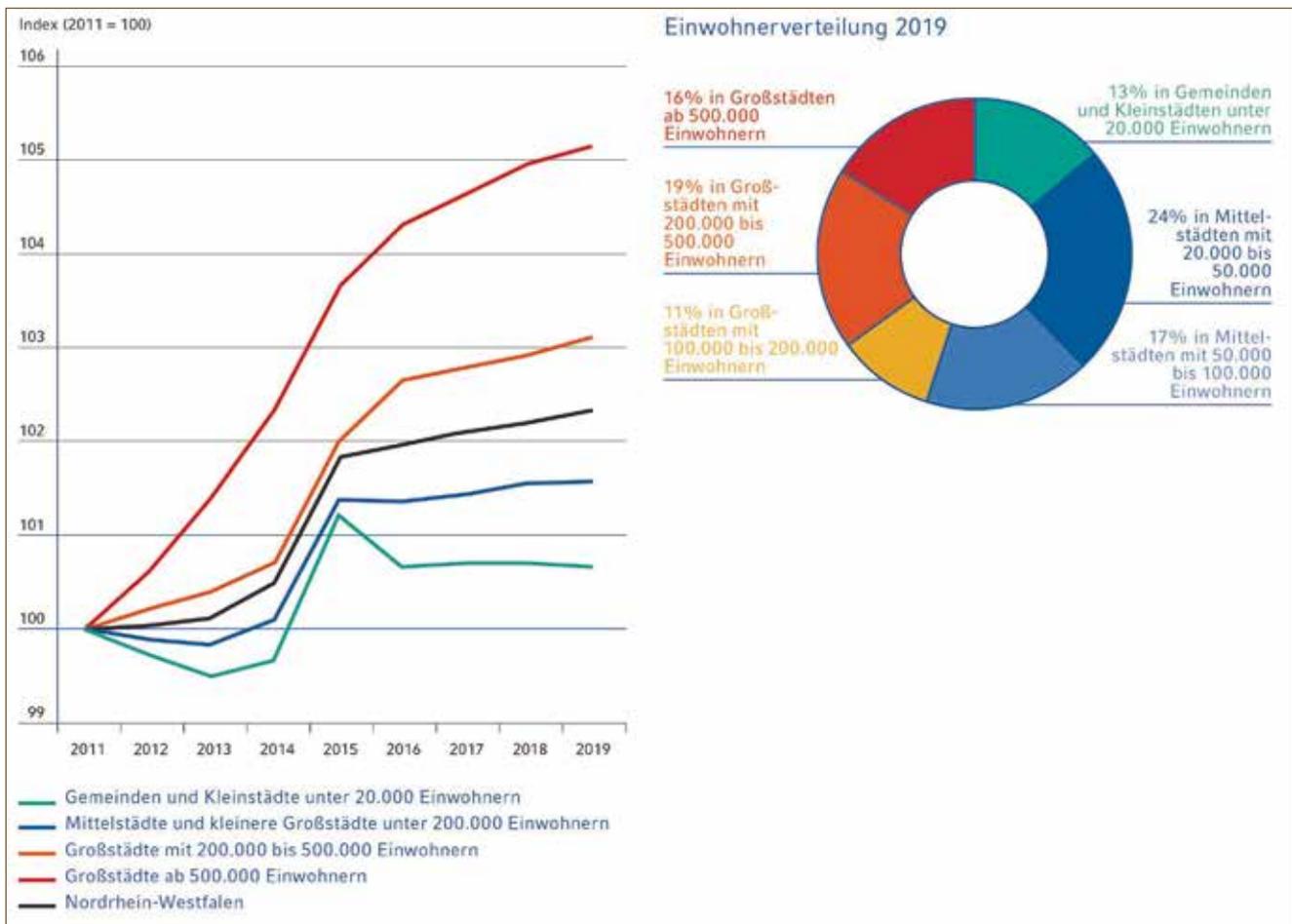
Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstand, Bevölkerungsvorausberechnung 2018-2040/60) | Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW 2020 der NRW.BANK



Da der Saldo von Geburten und Sterbefällen aufgrund demografischer Alterung bereits seit dem Jahr 2009 negativ ist, wird das – sich inzwischen deutlich abschwächende – Wachstum nur durch positive Außenwanderungssalden getragen. Überstieg erst im Jahr 2012 der Saldo der Zu- und Fortzüge den der Geburten und Sterbefälle, so nähert sich nach dem Peak im Jahr 2015 nun die Bevölkerungsänderung wiederum der damaligen Nulllinie. Herkunftsregionen des Wachstumsmotors waren insbesondere Rumänien, Bulgarien, Syrien und der Irak. Im Zuge die-

ses Trends partizipierten insbesondere ab dem Jahr 2015 Großstädte ab 200 Tsd. Einwohnern an dieser Entwicklung. Mittelstädte und kleinere Großstädte unter 200 Tsd. wiesen eine stabile, im Wesentlichen stagnierende Entwicklung auf, Gemeinden mit bis zu 20 Tsd. Einwohnern sogar eine leicht rückläufige. Laut Bevölkerungsstatistik reiht sich der Kreis Paderborn ausnahmslos in diese Klassifizierung und Qualifizierung ein, obwohl er zu den wenigen Regionen in NRW gehört, die noch über einen kleinen Geburtenüberschuss – im Jahr 2018 etwa 0,2 % – verfügten.

Entwicklung und Verteilung der Bevölkerung nach Gemeindegröße



Daten: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik) | Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW 2020 der NRW.BANK

Da im Rahmen der Auslandszuwanderung insbesondere jüngere Personen nach NRW zogen, die inzwischen vielfach Familien gegründet haben, hatte dieses auch einen verjüngenden Effekt. Dennoch setzt sich die Alterung der Bevölkerung fort: So verzeichnete die Gruppe der Betagten über 75 Jahre allein zwischen den Jahren 2011 und 2018 einen 18%igen Zuwachs. Gemäß der Bevölkerungsstatistik wird bis zum Jahr 2030 die Altersgruppe der jüngeren Rentner (65 bis 75 Jahre) am stärksten steigen, dahingegen aber werden die Altersgruppen der 18- bis 25-Jährigen und 45- bis 65-Jährigen sehr deutlich abnehmen. Voraussichtlich werden sich nur die Altersgruppen der 25- bis 45-jährigen Familiengründer sowie der Kinder und Jugendlichen stabil bzw. leicht positiv entwickeln.

Neben der Außen- spielt auch die Binnenwanderung bezüglich der Bevölkerungs- und damit Nachfrageentwicklung in NRW eine bedeutende Rolle. Bezogen auf die zuletzt verfügbaren Daten von IT.NRW zeigt sich global betrachtet, dass insbesondere Großstädte des Ruhrgebiets und der Rheinschiene, Münster und Bielefeld negative

Bevölkerungsentwicklung Paderborn

Datum	Einwohner mit Hauptwohnsitz	Einwohner mit Nebenwohnsitz	Wohnberechtigte Bevölkerung	
31.12.2017	150.702	7.340	158.042	
31.12.2018	152.422	4.399	156.821	-1.221
31.12.2019	153.334	2.286	155.620	-1.201
31.05.2020	152.718	2.073	154.791	-829
31.08.2020	152.432	1.927	154.359	-432
31.12.2020	153.231	1.819	155.050	496
31.01.2021	153.701	1.817	155.518	468
28.02.2021	153.817	1.794	155.611	93
31.03.2021	153.699	1.782	155.481	-130
Δ	2.997	-5.558	-2.561	

Quelle: Stadt Paderborn, Referat Statistik

Binnenwanderungssalden aufweisen. In der aktuellen und mittelfristigen (Rück-)Betrachtung wird das überproportionale Gesamtbevölkerungswachstum der Kern- und Schwarmstädte NRW neben der dominierenden Außenwanderung im Wesentlichen nur durch den Umzug junger Bildungswanderer und Berufsstarter getragen.

Wenn auch unter 1 %, so war stattdessen dieser Saldo im Kreis Paderborn zumindest leicht positiv. Die lokale Binnenwanderungsbilanz ist mit der Altersgruppe der „Bildungs- und Berufsstarter“ mit

einem Zuwachs in Höhe von bis zu 1 % positiv, in der Altersgruppe der 30- bis 49-Jährigen („Wohn Eigentum und Familiengründung“) mit einem Verlust über 0,3 % leicht negativ. Diese tendenzielle Bevölkerungsentwicklung wird auch dadurch untermauert, dass nach Angaben des Referats für Statistik der Stadt Paderborn die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz vom 31.12.2017 bis zum 31.03.2021 zwar um 2.997 Personen stieg, die derjenigen mit Nebenwohnsitz jedoch um 5.558 Einwohner sank. Insofern betrug das „Minus-Wachstum“ der wohnberechtigten Bevölkerung in der Stadt Paderborn also 2.561 Personen bzw. 1,6 %. Diese wohnberechtigte Bevölkerung und deren langfristige Entwicklung sind der wesentliche relevante Indikator der Wohnungsmarktbeurteilung und nachfrage-relevante, sachlich fundierte Orientierungswert für immobilien- und stadtentwicklungspolitische Entscheidungen.

Betrachtet man in diesem Kontext die Veränderung der Haushaltstypen, so zeigt sich, dass allein die Entwicklung allein lebender Personen in den vergangenen zehn Jahren dynamisch verlief. Ursächlich ist überwiegend die demografische Alterung.

Die Anzahl der Paare ohne Kinder sowie der Familien und Alleinerziehenden mit Kindern ist dagegen seit dem Jahr 2010 nahezu konstant geblieben. Laut Mikrozensus der Jahre 2008 bis 2019 überstieg die Zunahme Alleinlebender im Kreis Paderborn mit bis zu 15 % die etwa 7,6%ige Zunahme im NRW-Durchschnitt. Im Jahr 2020 stand in der Stadt Paderborn dem Geburtenüberschuss ein insgesamt höherer Wanderungsverlust entgegen. Gewachsen sind die Altersgruppen der über 80-Jährigen (+4,1 %) und der Kinder im Alter von 6 bis 10 Jahren (+2,7 %). Mit jeweils -0,6 % reduzierten sich die



Gruppen der 14- bis 17-jährigen Jugendlichen sowie der Erwachsenen zwischen 45 und 65 Jahren. Der Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung Paderborns stieg marginal um 0,2 % auf insgesamt 12,5 %. Ohne deutschen Pass lebten zum Jahresende 2020 etwa 19,2 Tsd. Personen in Paderborn.

Gemäß der Haushaltsmodellrechnung IT.NRW wird für NRW bis zum Jahr 2040 ein Anstieg der Gesamthaushaltszahlen um 2,5 % prognostiziert. Hierbei werden die höchsten Steigerungsraten in den Zielgruppen der Alleinlebenden- und 2-Personen-Haushalte erwartet. Nach der aktuellsten Prognose wird ein fünf Jahre länger anhaltendes quantitatives Wachstum als in der Vorgängerrechnung erwartet. Auch in diesem Prognosezeitraum zeigt sich die voraussichtliche Haushaltsentwicklung wie bisher regional sehr unterschiedlich. Über dem Landesdurchschnitt liegende Zuwachsraten werden für die Rheinschiene, nördliche NRW-Kreise, Münster, Bielefeld und Gütersloh mit einem bis zu 11%igen Haushaltswachstum (etwa 0,5 % p. a.) erwartet. Ein ähnliches Bild wird bezüglich der regionalen Entwicklung Alleinlebender prognostiziert. Beides gilt so auch für den Kreis Paderborn.

Der NRW-Durchschnittswert im Segment Neuvermietung betrug 10,20 €/m². Bis etwa im Jahr 2017 waren sowohl die Neubau- als auch Wiedervermietungsrenten durch jährliche Steigerungsraten gekennzeichnet. Ab dem Jahr 2018 nahm die Dynamik deutlich ab und ist in nahezu allen Städten und Kreisen seit dem Jahr 2019 tendenziell rückläufig.

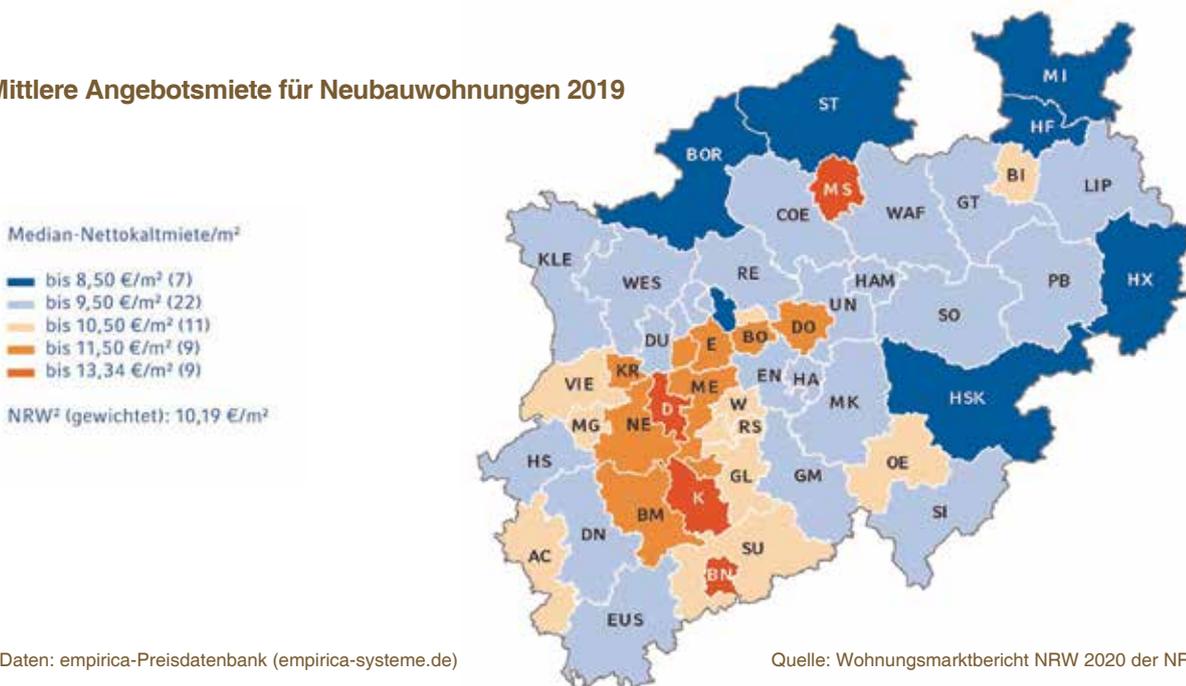
Hinsichtlich der Miethöhen und Entwicklungsdynamik zeigen sich in den Landesteilen große Spannbreiten. Die Bandbreite der mittleren Angebotsmieten – Wiedervermietung – zeigt nach wie vor die Zweiteilung NRW in eher günstige und eher (sehr) teure Regionen. Die höchsten Mieten werden in den Großstädten der Rheinschiene, Aachen und Münster verlangt. Die durchschnittliche Angebotsmiete im Kreis Paderborn lag dementsprechend circa 5,5 % unter dem NRW-, circa 36 % unter dem Kölner-, circa 28 % unter dem Münsteraner Durchschnitt.

Insbesondere bei den Neubaumieten zeigt sich mit einer durchschnittlichen Spanne von 8,18 bis 12,35 €/m² ein ausgeprägtes Stadt-Land-Gefälle. In allen Landesteilen bilden die Neubaumwohnungen das teuerste Marktsegment ab. Auch wenn sicherlich die Renditeerwartungen zahlreicher – eben nicht genossenschaftlich organisierter – Investoren hierbei eine Rolle spielen, so haben auch die gerade in den letzten Jahren exorbitant gestiegenen Baukosten und Grundstückspreise diesbezüglich einen erheblichen Einfluss. Mit mittleren Neubaumieten von bis zu 9,50 €/m² im Jahr 2019 befindet sich der Kreis Paderborn noch im unteren Drittel der NRW-Städte und Kreise.

Mietentwicklung

Für die Analyse der Preisentwicklung greift die aktuelle NRW-Betrachtung auf Mietangaben aus Online-Portalen, aus dem Mikrozensus des Jahres 2018 und der empirica-Preisdatenbank zurück. Danach lagen im Jahr 2019 circa 80 % der landesdurchschnittlichen Wiedervermietungsrenten in der Preisspanne von 5,86 bis 9,79 €/m².

Mittlere Angebotsmiete für Neubauwohnungen 2019



Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

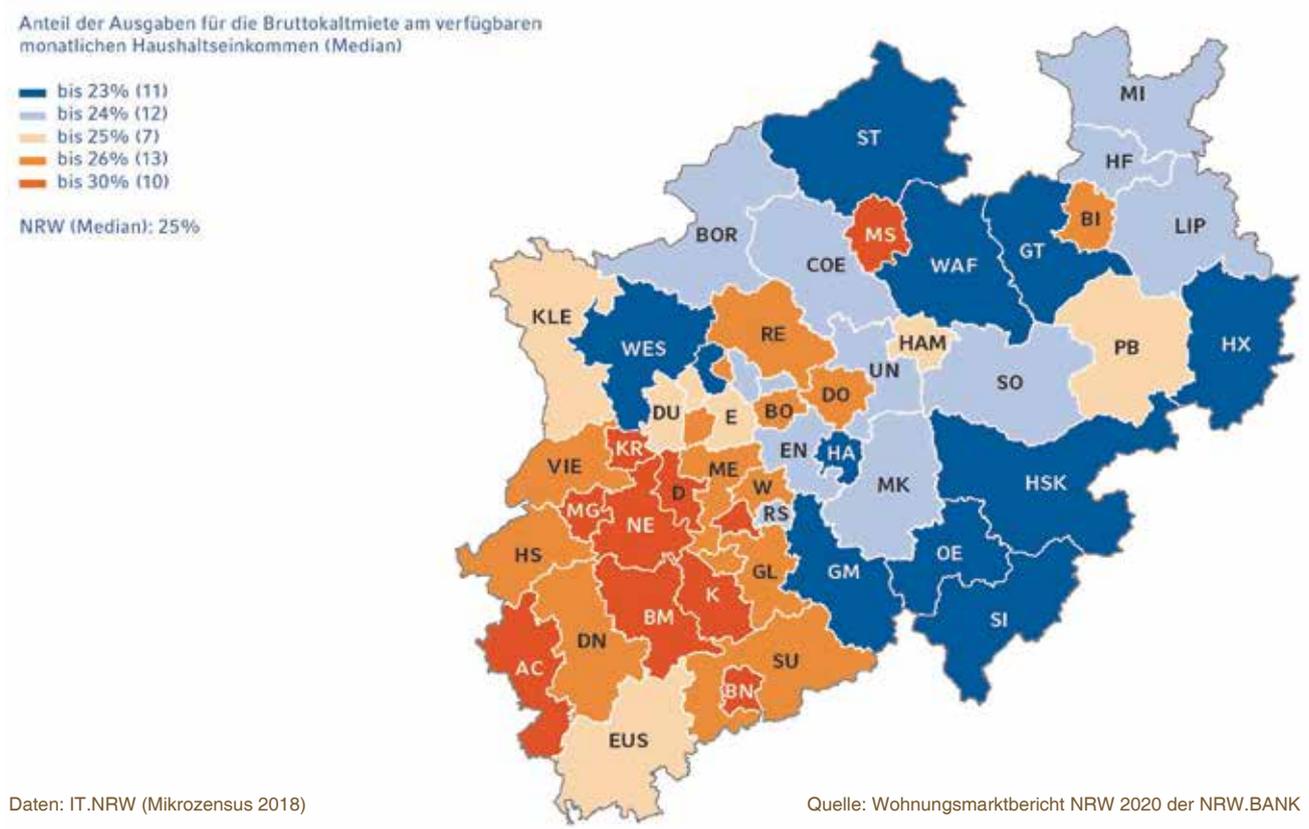
Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW 2020 der NRW.BANK

Vergleicht man in der Zeitschiene 2010 bis 2019 die Mieten in Relation zur Einkommens- und Inflationsentwicklung, so zeigt sich, dass die Durchschnittseinkommen in NRW (24 %) stärker als die Bestandsmieten (13 %), jedoch schwächer als die Neubau- (32 %) und Wiedervermietungs-mieten gestiegen sind. In der Konsequenz folgt daraus, dass häufig Umzüge zu höheren Mietbelastungen führen, wohingegen Bestandsmieter im Wesentlichen kaum bzw. gar nicht von steigenden Wohnkosten tangiert werden. Dies bestätigt der Mikrozensus ziemlich eindeutig: Je länger die Wohndauer, desto geringer ist die Betroffenheit bezüglich steigender Neu- und Wiedervermietungs-mieten;

je kürzer, desto eher kommt das höhere, aktuell gültige Marktmietenniveau zum Tragen. Diesen Vorteil einer langen Wohndauer genießen in NRW ungefähr 25 % der Mieter, da deren Wohnungswechsel mindestens 15 Jahre zurückliegt, bzw. sogar 36 % aller Haushalte, da deren Umzug bereits vor mehr als sechs Jahren stattfand.

Vertieft man die Thematik „Kosten und Wohnsituation“ liefert der Sozialbericht NRW 2020 – bestimmt durch das jetzige lokale Mietniveau – hinsichtlich der Mietbelastungsquote z. T. deutliche regionale Unterschiede.

Mittlere Mietbelastungsquote 2018



Gemäß dem Ministerium für Arbeit, Generationen und Soziales ist in NRW ein Trend zu steigenden Mietbelastungen nur in stark wachsenden Städten erkennbar, im Durchschnitt aller Regionen, Haushaltstypen und Marktsegmente ist die Wohnkostenbelastung in den Jahren 2010 bis 2018 nahezu unverändert geblieben. Die Hälfte der NRW-Haushalte hat eine Mietbelastungsquote von etwa 19 % bis 35 %, jeweils ein Viertel der Mieter liegt unter bzw. über dieser Quote. Nach Daten von IT.NRW

liegt die durchschnittliche Mietbelastungsquote im Kreis Paderborn bei ungefähr bis zu 25 %. Wenig überraschend ist, dass mit steigenden Haushaltseinkommen die Mietbelastung sinkt. Den höchsten Mietbelastungsquoten sind leider die Einkommensgruppen bis 900 € (knapp 50 %) und bis 1.500 € (circa 35 %) ausgesetzt. Erfreulicherweise ist die Betroffenheitsquote dieser beiden Gruppen seit dem Jahr 2014 um 9 % auf insgesamt 34 % aller Mieterhaushalte gesunken.



Kaufpreise

Im Gegensatz zur durchschnittlichen Mietentwicklung flachte auch im Jahr 2019 die Dynamik der Kaufpreiserhöhungen in den meisten Landesteilen NRWs nicht ab. Seit etwa dem Jahr 2012 sind die Eigentumspreise stärker als die verfügbaren Haushaltseinkommen, Inflation und Mieten gestiegen. Die Bandbreite der Preisentwicklungen ist dabei allerdings regional so extrem unterschiedlich wie in keinem anderen Markt.

Die stärkste Preisdynamik findet sich seit Jahren in den wachsenden Großstädten Köln, Düsseldorf und Münster. Auch im Umland von Gütersloh, Bielefeld und Paderborn sind signifikante Preiserhöhungen seit einigen Jahren feststellbar. Mit mittleren Wiederverkaufspreisen von etwa 300 T€ bzw. mittleren Angebotspreisen von 350 T€ für Eigenheime entsprechen diese in etwa dem NRW-Durchschnitt. Da sich laut empirica-Preisdatenbank auch in unserer Region in den vergangenen drei Jahren die Marktpreise um bis zu 9 % p. a. erhöht haben, stieg der mittlere Angebotspreis für Neubaueigenheime – Kreis Paderborn – im Jahr 2019 auf bis zu 400 T€.

Infolge der Zahlungsbereitschaft solventer Käufer und auch einer immer höheren Zusatznachfrage privater und institutioneller Kapitalanleger stiegen in den letzten Jahren die Preise für Eigentumswohnungen insbesondere in nachgefragten Stadtregionen noch stärker als die Eigenheimpreise. Spätestens seit der Finanzkrise in den Jahren 2007/08 dient Immobilieneigentum nicht primär der Selbstnutzung, sondern als bedeutende Vermögensanlage. Im Jahr 2018 hatten etwa 55 % der Privathaushalte Immobilienvermögen in Form von Einfamilienhäusern, 30 % in Form von Eigentumswohnungen, etwa 12 % hielten indirektes Eigentum über Anteile an Immobilienfonds. Mangels Anlegeralternativen infolge der Niedrigzinspolitik investieren verstärkt auch in- und ausländische institutionelle Anleger wie Banken, Versicherungen, Pensionsfonds und Stiftungen in Immobilien, wodurch auch das Segment Eigentumswohnungen z. T. erheblich tangiert wurde.

In den vergangenen zehn Jahren erhöhten sich im NRW-Durchschnitt die Preise für Bestands-eigentumswohnungen um etwa 6,6 % p. a., in den vergangenen drei Jahren allerdings bereits um circa 10,2 %. Mit Preisen von bis zu 2,25 T€/m² lag der Kreis Paderborn im Zeitraum der Jahre 2018 bis 2019 z. T. 0,5 T€/m² über dem Landesdurchschnitt. Die mittlere Angebots-

spanne für Neubaueigentumswohnungen reichte im Jahr 2019 in den verschiedenen Landesteilen von etwa 2,7 bis 6,2 T€/m². In den NRW-Hotspots wurden allerdings z. T. auch Kaufpreise von rund 10 T€/m² erzielt. Mit Durchschnittspreisen von bis zu 3 T€/m² lag der Kreis Paderborn etwa 0,3 T€/m² unter dem mittleren NRW-Niveau und deutlich unter dem Preisniveau der Ruhrgebiets-Rheinschiene sowie der Stadt Münster.

Diese Einschätzungen auf Datenbasis der NRW.BANK decken sich auch durch Analysen des Hamburgischen WeltWirtschaftsinstituts (HWWI) für den jährlichen Postbank-Wohnatlas sowie regionaler Immobilienmakler.

Das HWWI veröffentlichte für den Kreis Paderborn im Jahr 2019 einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen in Höhe von 2,11 T€ und sieht bis zum Jahr 2030 noch ein Steigerungspotenzial von 0,89 %.

Ein ortskundiger Makler veröffentlichte in seinem aktuellsten Marktbericht einen durchschnittlichen Verkaufspreis in der Stadt Paderborn in Höhe von rund 2 T€/m². Bei 378 Verkäufen mit 490 Wohnungen sei das komplette Preisspektrum mit der Tendenz zur Mitte gehandelt worden. Die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen werden in einer Spanne von etwa 0,6 bis 4,6 T€/m² angegeben, wobei sich der Großteil der Verkäufe auf eine Preisspanne zwischen 50 und 200 T€ pro Einheit konzentriert hätte. Im Segment der Einfamilienhäuser bilde der Preis von etwa 600 T€ eine natürliche Obergrenze für den Paderborner Markt, wobei mit leicht rückläufigen Spitzenpreisen das Segment zwischen 215 und 500 T€ meist gehandelt worden sei. Mit ebenfalls leichtem Preisrückgang werden bei Reihenhäusern die durchschnittlichen Verkaufsspannen mit etwa 170 bis 310 T€, bei Doppelhaushälften – bei leicht positiver Preisveränderung – 150 bis 440 T€ pro Objekt angegeben.

Es wird explizit darauf hingewiesen, dass in- zwischen offensichtlich deutliche Unterschiede zwischen Verkäufern und Käufern in der Wahrnehmung der Marktsituation erkennbar sind. Im Vergleich der Verkaufswunschvorstellungen mit den realen Kaufverträgen seien rückläufige Ergebnisse zu konstatieren, z. T. seien Angebotspreise nur bei circa 20%igen Preisnachlässen zu realisieren gewesen. Insofern ist die Einschätzung zahlreicher Branchenexperten nachvollziehbar

und schlüssig, die auch unter Berücksichtigung der Corona-Unsicherheiten leicht sinkende bzw. bestenfalls andauernde Seitwärtsbewegungen der Preise für das wahrscheinlichste Szenario auf den (regionalen) Immobilienmärkten halten.

Aus dem Bericht der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Stadt und den Kreis Paderborn geht hervor, dass die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen auch 2020 erneut gestiegen sind. Laut Aussage des Ausschussvorsitzenden zeigt die Auswertung der notariellen Kaufverträge und weiterer Marktdaten, dass der Immobilienmarkt aufgrund hoher Marktnachfrage weiterhin boomt. Es wird in seinem Bericht allerdings auch darauf hingewiesen, dass ein „gewisses Ungleichgewicht“ zu erkennen sei, da die gestiegenen Kaufpreise, die hohe Nachfrage und die Bodenwertsteigerungen sich nicht im Mietmarkt widerspiegeln würden.

Die Wohnbaulandpreise beliefen sich 2020 laut Gutachterausschuss in einer Spanne von 70 bis 110 €/m² in Büren bis zur Höchstspanne von 250 bis 650 €/m² in der Stadt Paderborn. In der Stadt Paderborn wurden 148 – im restlichen Kreis 308 – Grundstücke veräußert; 60 % dieser Baulandflächen gehörten den Kommunen. Von 664 Kaufverträgen über bebaute Grundstücke entfielen 75 % auf den individuellen Wohnungsbau mit Doppelhaushälften, Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäuser. Lage- und baujahrabhängig lag das Preisniveau für Doppelhaushälften und Reihenhäuser bei etwa 2,27 bis 2,45 T€/m² Wohnfläche. Die Preisspanne für Neubaeigentumswohnungen betrug in der Kernstadt Paderborn 3 bis maximal 4,85 T€/m². Das durchschnittliche Preisniveau für dieses Segment belief sich im übrigen Kreisgebiet auf etwa 3,31 T€/m² Wohnfläche. Auch die Preise für ältere, also gebrauchte Eigentumswohnungen stiegen um etwa 14 % ebenfalls lage- und baujahrabhängig auf ein Niveau von 1,33 bis 2,0 T€/m². Einfamilienhäuser, die zwischen 1995 und 2018 gebaut wurden, kosteten laut Gutachterausschuss im Kreisgebiet Paderborn im Durchschnitt etwa 500 T€.

Explizit für die Stadt Paderborn ist dem Grundstücksmarktbericht 2021 zu entnehmen, dass im Teilmarkt für Eigentumswohnungen im Jahr 2020 rund 10 % weniger Kauffälle registriert wurden als 2019, wobei die Preise jedoch um bis zu 15 % gestiegen sind. Auch die Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke erhöhten sich in dieser Zeitspanne um etwa 16 %; die Skala reichte von

etwa 190 €/m² in Neuenbeken bis etwa 570 €/m² in guter bis sehr guter Lage in der Kernstadt Paderborn.

Aussagen zu Preisveränderungen im bebauten Teilmarkt werden zu Neubauten im Segment Reihemittelhaus (+7 %), Doppel- bzw. Reihenhäuser (+2 %) und Einfamilienhaus (+2 %) getätigt. Für den Mehrfamilienhausbereich sind aufgrund stark unterschiedlicher Merkmale bezüglich Wohnflächen- und Grundstücksgröße keine aktuellen gesicherten Aussagen zur Preisentwicklung getätigt worden.

Eliminiert man einzelne „Preisausschläge“, so bewegt sich gemäß Grundstücksmarktbericht je nach Altersklasse das Preisniveau von Eigentumswohnungen in einer Bandbreite von etwa 1,1 bis 3,7 T€/m². Spielt bei älteren Objekten der unterschiedliche Instandhaltungs- und Modernisierungsgrad die entscheidende Rolle, so ist die große Spanne bei Neubauten insbesondere auf die Ausstattung wie z. B. Barrierefreiheit und auch die Lage zurückzuführen. Entsprechend den unterschiedlichen Baualtersklassen sind die Preise für Eigentumswohnungen 2020 zwischen 5 % und 15 % gestiegen.

Trotz der vorgenannten Preisentwicklungen hat sich die Wohneigentumsbildung auf relativ hohem Niveau seit Jahren stabilisiert. Insgesamt hängt sie im Wesentlichen von der Größe und Siedlungsdichte der Region, der Größe und Lebenssituation der Haushalte sowie der Einkommensentwicklung ab: je kleiner die Gemeinde, desto größer die Eigentumsquote. Umgekehrtes gilt für die Haushaltszusammensetzung; mit etwa 25 % haben Alleinlebende die niedrigste Eigentumsquote in NRW.

Angebot

Mit etwa 48,6 Tsd. Wohnungen erreichte 2019 die Neubauleistung ihren höchsten Stand in NRW seit dem Jahr 2005. Auch die Bauüberhänge – als wesentlicher Indikator kurzfristigen Fertigstellungspotenzials – erreichten mit etwa 112 Tsd. Einheiten ein historisches Rekordniveau.

Hauptträger des Neubaus war wiederum der Geschosswohnungsneubau, der mit ca. 24,8 Tsd. neuen Einheiten sogar den höchsten Wert seit 2001 erreichte. Auffällig und bemerkenswert ist



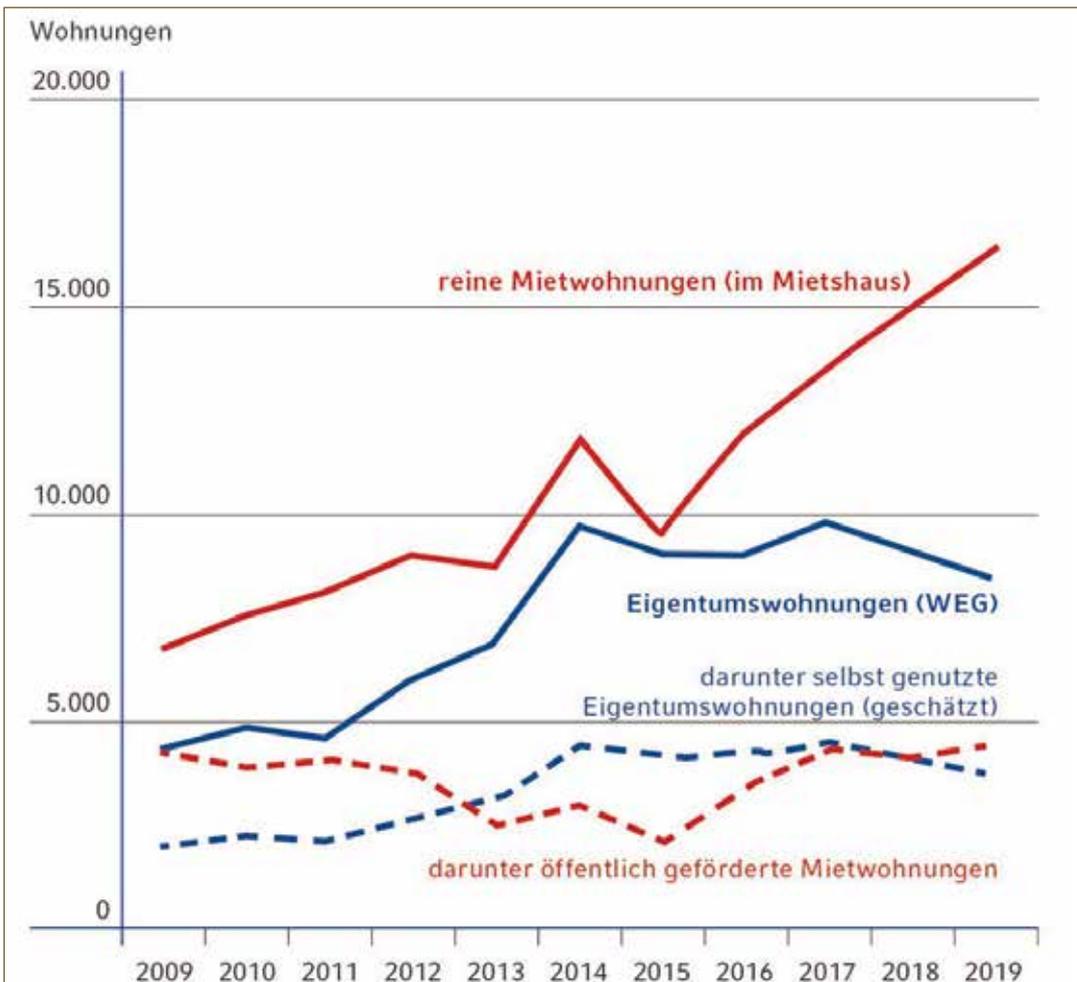
dabei, dass insbesondere in den letzten Jahren immer häufiger ältere Ein- und Zweifamilienhäuser für eine deutlich dichtere Neubebauung abgerissen werden.

Dieser Trend bestätigt sich auch in der Stadt Paderborn. Insbesondere in gewachsenen Stadtquartieren, die bisher häufig durch Ein- und Zweifamilienhäuser auf großen Gartengrundstücken charakterisiert waren, findet in großem Umfang der Prozess „Abriss und Ersatzneubau“ statt. Im Rahmen dichter Bebauung mit erheblich größeren Objekten sind immer häufiger zweistellige Vervielfachungsfaktoren festzustellen. Dieser kontinuierliche, stark zunehmende Veränderungsprozess mit z. T. – ökologisch, sozialpolitisch und verkehrlich – nachteiligen Effekten steht allerdings nicht bzw. zu wenig im wohnungspo-

litischen Fokus und wird häufig im Kontext der großen Quartiersentwicklungen (Alanbrooke, Dempsey, Barker, Springbach Höfe, Bruktereweg etc.) vernachlässigt bzw. nicht angemessen berücksichtigt.

Auch die Baugenehmigungszahlen entwickelten sich nach wie vor positiv und beliefen sich bereits 2019 allein im Geschosswohnungsbau auf etwa 31,3 Tsd. Wohnungen. In der Kombination mit den Bauüberhängen resultiert hieraus insgesamt ein erhebliches Fertigstellungspotenzial im Land NRW. Nach einem Rückgang in den Vorjahren erhöhte sich auch der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern wieder, wohingegen der Anteil von Eigentumswohnungen an neu erstellten Geschosswohnungen auf etwa 34 % sank.

Fertiggestellte Geschosswohnungen nach Rechtsform und Nutzung



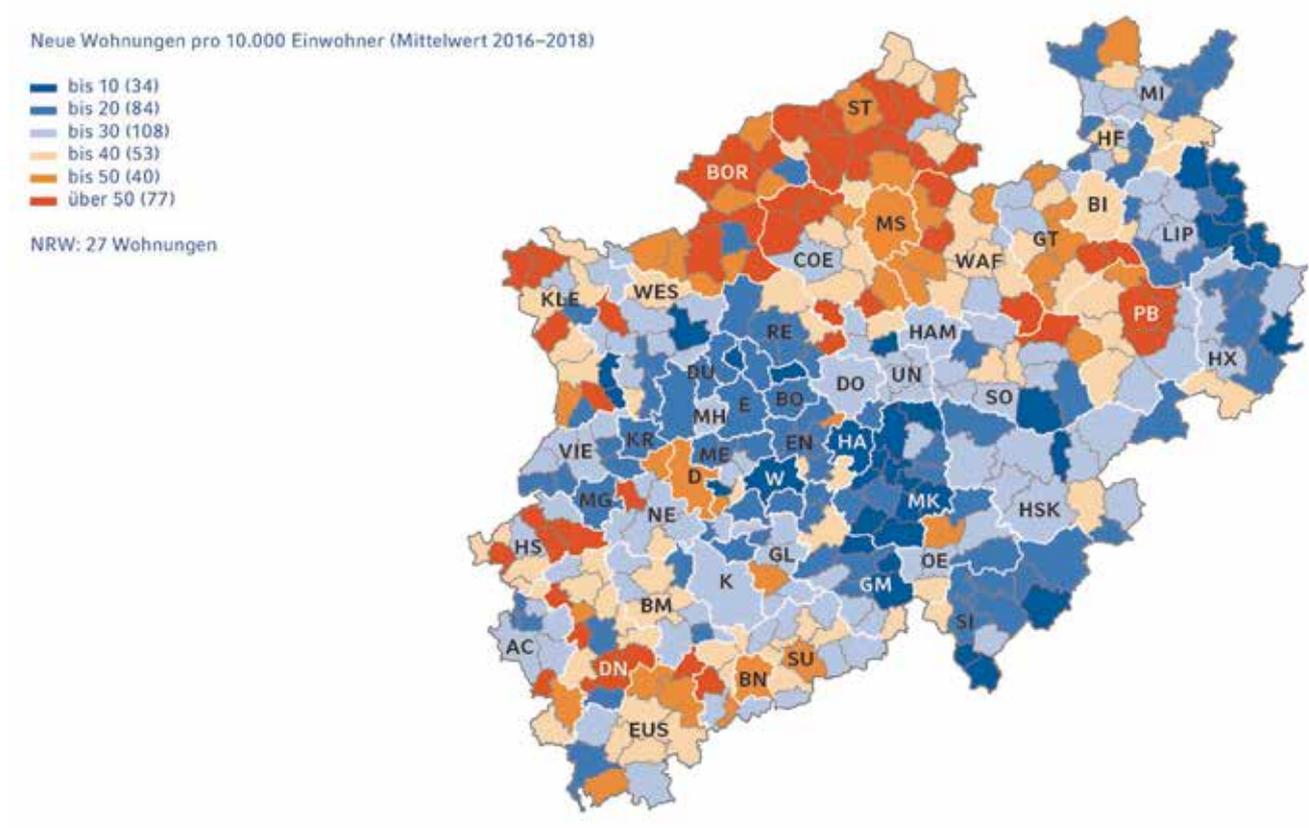
Daten: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik, Zensus 2011), NRW.BANK (Wohnraumförderung), eigene Berechnungen
 Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW 2020 der NRW.BANK

Insbesondere die extrem guten Kapitalmarktbedingungen mit historisch niedrigen Effektivzinssätzen für Wohnungsbaukredite, fehlende Anlagealternativen sowie die Wohnraumförderprogramme des Landes stellen seit Längerem Anreize für Wohnungsbauinvestitionen dar. Dies erklärt u. a. auch, dass nur etwa 45 % der seit 2000 gebauten Eigentumswohnungen von den Erwerbern selbst bewohnt-, 55 % jedoch von Kapitalanlegern gekauft und vermietet werden.

Zur Beurteilung der regionalen Wohnungsmarktsituation und -entwicklung ist der Indikator „Bauintensität“, also die Fertigstellungsrate, bezogen auf die Einwohnerzahl (10 Tsd. Per-

sonen), von großer Bedeutung. Diesbezüglich zeigt sich in den verschiedenen Landesteilen eine deutliche Ausdifferenzierung. Sowohl im Geschosswohnungs- als auch im Ein- und Zweifamilienhausbau zeichnen sich die Großstädte des Rheinlands, das Münsterland und diverse dicht besiedelte Kreise durch eine bereits seit Längerem anhaltend hohe Bauintensität aus. Vielleicht für viele Personen überraschend ist die Tatsache, dass sowohl die Gesamtbauintensität als auch die Bauintensität im Geschosswohnungsbau in Paderborn zu den höchsten im Land NRW gehört und z. T. sogar deutlich höher ist als in den dynamischen Wachstumsregionen und -städten des Landes.

Gesamtbauintensität



Daten: eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik, Bevölkerungsstatistik)
 Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW 2020 der NRW.BANK

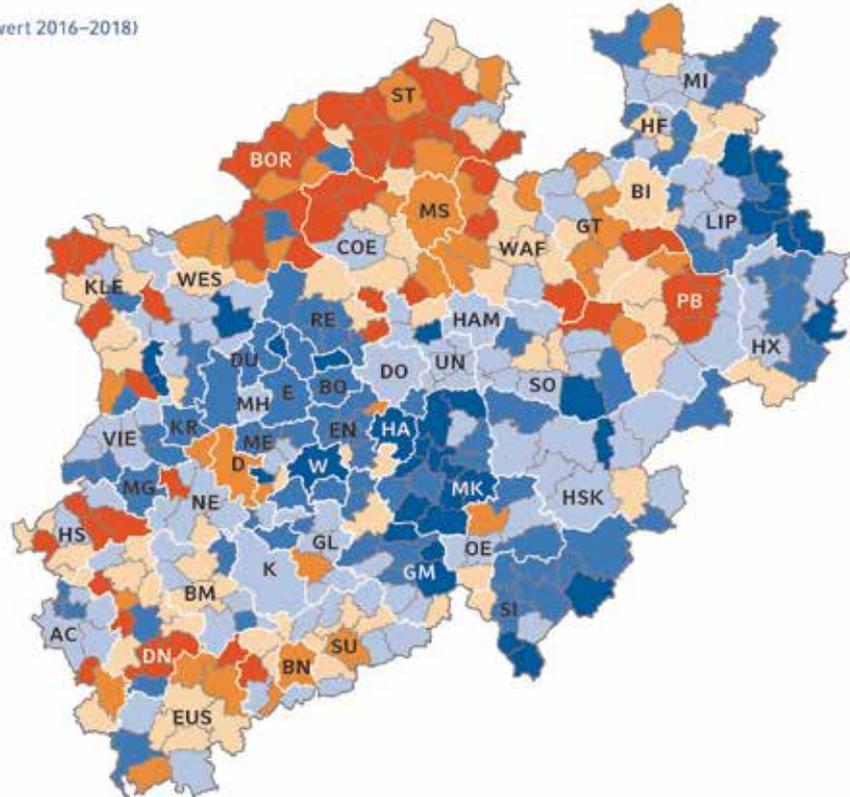


Bauintensität im Geschosswohnungsbau (inkl. Neuschaffung im Bestand und Wohnheimplätzen)

Neue Wohnungen pro 10.000 Einwohner (Mittelwert 2016–2018)

- bis 10 (34)
- bis 20 (84)
- bis 30 (108)
- bis 40 (53)
- bis 50 (40)
- über 50 (77)

NRW: 27 Wohnungen



Daten: eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik, Bevölkerungsstatistik) | Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW 2020 der NRW.BANK

Nach Angaben der Stadtverwaltung wurden im Jahr 2020 in Paderborn 919 Wohnungen mit etwa 86,7 Tsd. m² Wohnfläche genehmigt. Dieses sind knapp 19 % mehr Wohnungen bzw. etwa 16 % mehr Wohnfläche als im Vorjahr und damit auch deutlich mehr im Vergleich zum Durchschnitt der vergangenen 20 Jahre.

Laut Stadt Paderborn deutet dieses in Kombination mit den z. T. hohen Bauüberhängen aus 2018 und 2019 darauf hin, dass es auch 2021 viele Baufertigstellungen geben werde. In diesem Kontext sei auf die in Kapitel 6 erwähnte GEWOS-Studie verwiesen. Laut der dieser zugrunde liegenden Analyse sei es „auffällig, dass vor allem in den Kreisen Gütersloh und Paderborn zurzeit deutlich mehr gebaut wird, als die Prognose an Bedarf angibt“. Ob der Neubau dem regionalen quantitativen und qualitativen Bedarf entspricht, kann wohl nur grob eingeschätzt werden. Die hohe Bauintensität mit einem ausgeprägten Bauvolumen bei gleichzeitig de-

mografischer Stagnation birgt allerdings zumindest die Gefahr nachhaltiger Fehlallokationen und sollte Anlass zur Vorsicht bieten, damit weder im Neubau noch im Bestand langfristig betrachtet Leerstände entstehen, die weder sozial- und quartiers- noch stadtentwicklungspolitisch gewünscht sind.

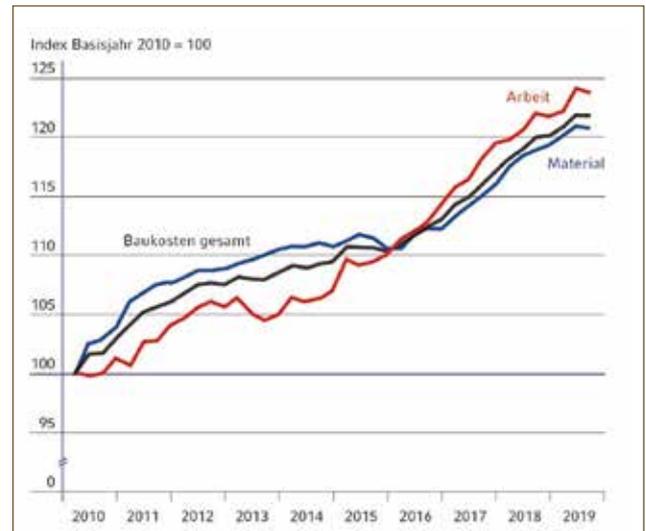
Unberücksichtigt bei der quantitativen Analyse des zunehmenden Wohnungsangebotes sind die rund 370 ehemaligen Britenhäuser in Paderborn, die sich im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) befinden. Neben dem enormen Entwicklungspotenzial der ehemaligen Kasernen und heutigen Konversionsflächen wird aktuell geprüft, ob die ehemals britischen Siedlungshäuser verkauft oder vermietet werden. Sowohl für diese Reihenhäuser als auch für die Kasernen Barker und Dempsey hat die Stadt Paderborn ein Erstzugriffsrecht, welches sie für die Alanbrooke-Kaserne bereits in Anspruch genommen hat.

Es bleibt zu hoffen, dass die Stadt Paderborn – sowie andere Kommunen auch – nach dem Gebrauch des Erstzugriffsrechts Konversionsflächen und Siedlungshäuser unter Anwendung der „erweiterten Verbilligungsrichtlinie“ an Private weiterveräußert. Der Haushaltsausschuss des Bundestages hatte bewusst die Weiterveräußerung ehemaliger BlmA-Liegenschaften beschlossen, um zumindest einen Teil der exorbitant gestiegenen Bodenpreise und Baukosten auszugleichen. Es versteht sich von selbst, dass einer solchen Grundstücksvergabe ein förmliches Vergabeverfahren folgen muss, welches den Anforderungen des Gleichheitssatzes und des Transparentgebotes genügen muss. Politik und Verwaltung können sich auch im Rahmen der vergünstigten Weiterveräußerung zu 100 % sicher sein, dass ihre wohnungspolitischen Ziele erreicht werden, denn es gilt für die private Immobilienwirtschaft eine rechtlich unumgängliche Verpflichtung, welche wie folgt lautet: „Sind für die betreffenden Grundstücke die Verbilligungsrichtlinien zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Anspruch genommen worden, sind sämtliche Verpflichtungen und Vorgaben der BlmA rechtskräftig an Dritt-Erwerber zu übertragen.“

Im Wohnungsmarktbarometer NRW wurden von Experten auch Faktoren genannt, die für Wohnungsbauinvestitionen mehr oder weniger starke Hemmnisse darstellen. Als Investitionsbremsen wurden die Baulandverfügbarkeit, Grundstückspreise, Auslastung von Bauwirtschaft und Handwerk sowie die komplizierte und langwierige Planungs- und Genehmigungspraxis der Kommunen genannt. Diese Aspekte, vor allem aber auch die stetig steigenden Baukosten haben – trotz guter Geschäftslage – das Investitionsklima in der Immobilienbranche Ende 2019 deutlich eintrüben lassen.

Der Gesamtbaupreisindex NRW ist von 2010 bis 2019 um 22 Punkte gestiegen. Waren bis 2015 die Leistungen für technische Gebäudeausstattungen wie Heizung, Wasser, Elektrik und Lüftung wesentliche Preistreiber, so steigen seitdem die Preise für Rohbauarbeiten noch stärker. Auch die Arbeitskosten verteuerten sich ab diesem Zeitpunkt überproportional. Laut Bericht der Baukostensenkungskommission der Bundesregierung waren insbesondere steigende Rohstoffpreise infolge des anhaltenden Baubooms und ständig neue rechtliche Vorgaben zur Energieeinsparung, zum Brandschutz oder auch zur Barrierefreiheit verantwortlich für die exorbitant steigenden Erstellungskosten. Ähnliches

Entwicklung des bundesweiten Baukostenindex



Daten: Statistisches Bundesamt

Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW 2020 der NRW.BANK

gilt für die Entwicklung des Bodenpreinsniveaus. Gemäß NRW.BANK 2020 stiegen in den letzten zehn Jahren die durchschnittlichen Baukosten um etwa 22 %, die mittleren Baulandpreise um rund 11 %.

Unabhängig von der Rechtsform eines Immobilienunternehmens sind alle – also auch kommunale – Investoren mit diesen konkreten Kostenfaktoren bei jedem Bauprojekt zwangsläufig, umfassend und unabwendbar konfrontiert. Unter Berücksichtigung der vorgenannten qualitativen und quantitativen Daten im Zusammenhang der coronabedingten, verschlechterten Haushaltssituation der Stadt Paderborn wäre es daher sehr wünschenswert, wohnungspolitische Entscheidungen zumindest nochmals auf den Prüfstand zu stellen.

Die Folgen der Corona-Pandemie haben bereits 2020 zu horrenden Mindereinnahmen bei der Gewerbe- und Einkommenssteuer geführt. Ohne „buchhalterische Bereinigung“ coronabedingter Mehrausgaben und zusätzlicher Finanzhilfen des Landes hätte sich die Stadt Paderborn vermutlich bereits 2020/21 in der Haushaltssicherung befunden. Für den städtischen Haushalt 2021 rechnete das Amt für Finanzen Ende März mit einem Ertragsrückgang um 21,1 Mio. € auf 448,7 Mio. €. Da sich die Ausgaben gleichzeitig auf etwa 506 Mio. € erhöhen werden, ergibt sich für 2021 ein rechnerisches Defizit von 57,3 Mio. €.



Der Schuldenstand der Stadt wird daher in diesem Jahr voraussichtlich auf bemerkenswerte 252,4 Mio. € steigen. Auch wenn coronabedingt 39,4 Mio. € nicht im Jahr 2021 auszugleichen sind, steht fest, dass die Gesamtverschuldung enorm anwächst. Aufgrund der prekären Situation plädieren Bürgermeister und Verwaltungsspitze verständlicherweise bei Bund und Land dafür, dass die gewährten Unterstützungen auch 2021 fortgeführt werden. Die neue Ratsmehrheit ist sich sicherlich bewusst, dass kommunale Wohnungsbauvorhaben eines hohen, risikobehafteten finanziellen Kapitaleinsatzes bedürfen. Es ist daher sicherlich abwägenswert, in Anbetracht der enormen coronabedingten Ausfälle sowie der langfristig notwendigen hohen Liquiditäts- und Investitionsdarlehen das angedachte Immobilienengagement nochmals zu überdenken. Politik, Verwaltung, private Wohnungswirtschaft und regionales Handwerk sind gerade vor dem Hintergrund der pandemiebedingten Rezession mehr denn je gefordert, im konstruktiven und kooperativen Dialog insbesondere vor dem Hintergrund der finanziellen Restriktionen und des demografischen Wandels wohnungs-

politische Entscheidungen zu treffen, den Wohnungsmarkt attraktiv zu entwickeln sowie den Standort Paderborn ohne finanzielle Zusatzbelastung der Bürger und Steuerzahler zukunftsfähig zu gestalten.

Politische Entscheidungsträger sind nicht nur der gegenwärtigen, – sondern auch der zukünftigen Generation gegenüber verpflichtet, mit allen – auch finanziellen – Ressourcen verantwortungsvoll im Sinne der Nachhaltigkeit umzugehen. Der Satz „Wir müssen stärker kooperieren und mehr bereit sein, an einem Strang zu ziehen“ mag klischeebeladen oder phrasenhaft klingen, ändert aber nichts daran, dass er gerade unter Berücksichtigung der Pandemie und deren langfristiger Folgen schlicht und ergreifend zutrifft. COVID-19 sollte allen Marktakteuren mehr denn je die Notwendigkeit und auch Chance regionaler Win-win-Situationen im Sinne funktionierender rational-sachlicher, öffentlich-privater Partnerschaft vor Augen führen.



Politische Entscheidungen auch für zukünftige Generationen

4. IMMOBILIENWIRTSCHAFT | CORONA-KRISE

Kurz vor Beginn der Corona-Krise prognostizierten Bankexperten und auch der Rat der Weisen der Immobilienwirtschaft in ihrem Frühjahrsgutachten 2020 weiterhin gute Geschäfte auf hohem Niveau. Der Ausbruch der Pandemie demonstrierte dann allerdings, dass die Halbwertszeiten von Prognosen sowie Wirtschaftsstatistiken immer kürzer werden und diese – behaftet mit großer Verunsicherung – von der Realität drastisch eingeholt werden können.

Ausgangsparameter

Im ersten Quartal des Jahres 2020 lassen sich einige grundsätzliche Bewertungen des Immobilienmarktes unter der Überschrift „Wohninvestment könnte fragil werden“ zusammenzufassen.

Das Frühjahrsgutachten 2020 des Rates der Immobilienweisen konstatierte ein stetiges Nachlassen des Bevölkerungswachstums. Ursache seien nicht nur die stark gesunkenen Flüchtlingszahlen, sondern auch eine sich z. T. abschwächende Zuwanderung aus der Europäischen Union (EU). Berücksichtigt wurden Sterbe- und Geburtenraten sowie Wanderungssalden. Ein weiterer Punkt: Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist seit einigen Jahren zwar auf 1,99 Personen gesunken, stagniert aber mittlerweile auf diesem Niveau. Aus all den bislang existierenden Quellen für den angenommenen anhaltend hohen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum fließt zukünftig nicht mehr so viel zu, sodass sich Fertigstellungen und Bedarf schon annähernd die Waage hielten. Dies schlägt sich bereits nieder in einer zunehmenden Stagnation der Mietpreise, so die Analyse des Rates.

Erfreulicherweise bedeutet dies, dass bereits in den Jahren 2018/19 im bundesdeutschen Mittel die Neuvertragsmieten langsamer gestiegen sind als die Arbeitnehmerentgelte je Arbeitnehmer oder auch das verfügbare Einkommen pro Kopf. Abgesehen von wirtschaftsstarke Ballungszentren und Schwarmstädten stagniert die

Mietkostenbelastung im Mittel bereits seit Jahren, z. T. haben sich die Wohnkosten relativ zum Durchschnittseinkommen sogar verringert.

Die vom Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) prognostizierte Abschwächung des Neubaubedarfs, d. h. die Abschwächung des Anstiegs der Nachfrage, ist inzwischen in einigen Regionen so eingetreten. Die Zuwanderung nach Deutschland hat sich abgeschwächt und könnte im Zuge einer wirtschaftlichen Eintrübung weiter sinken. Die Zahl der Einwohner in Deutschland dürfte sich bereits seit dem Jahr 2019 vermutlich um nur noch gut 200.000 Personen erhöht haben. Die Konzentration der Bevölkerung auf die A-Städte hat sich merklich abgeschwächt, und die Haushaltsverkleinerung trägt zumindest in den Großstädten nicht mehr zum Wachstum der Wohnungsnachfrage bei.

Im Ergebnis wären die zu erwartenden fast 300.000 Wohnungsbaufertigstellungen laut ZIA nahezu ausreichend, um mit der Entwicklung der Wohnungsnachfrage gleichgewichtig Schritt zu halten.

Im Gegensatz zu sinkenden Mietpreiswachstumsraten hat sich der Preisanstieg für Eigenheime und Eigentumswohnungen in vielen Regionen nicht vermindert. Somit steigen die Kaufpreise seit dem Jahr 2011 stärker als die Neuvertragsmieten. Dieser differenzierte oder auch konträre Anstieg von Kaufpreisen und Mieten bereitet vielen Ökonomen inzwischen durchaus Sorgen.

Unter anderem sind nach Meinung des SVR aufgrund signifikanter regionaler und struktureller Entwicklungen Preisübertreibungen gerade in Ballungszentren nicht mehr auszuschließen. Aus Sicht der Deutschen Bundesbank haben die Preise für Wohnimmobilien in A-Städten ein Niveau erreicht, das fundamental kaum noch gerechtfertigt erscheint. Regionale Übertreibungen werden anhand empirischer Schätzungen weiter mit 15 % bis 30 % beziffert. Diese Einschätzung sieht die Deutsche Bundesbank mit dem ansteigenden



Verhältnis von Kaufpreisen zu Jahresmieten bekräftigt. Sie und auch der SVR bezeichnen diese auseinandergehende Schere zwischen Mieten und Preisen als klares Indiz der Überbewertung von Wohnimmobilien.

Anfang April wies das Statistische Bundesamt darauf hin, dass – im Wesentlichen getrieben durch die Geldpolitik der Zentralbanken (Kapitalmarkteffekt) – die Preisentwicklung der Immobilien im Widerspruch zum Trend der weltweiten pandemiegebeutelten Wirtschaft stehe. Gleichzeitig warnte die Förderbank KfW angesichts des fortgesetzten Aufwärtstrends vor einer Blase: Es gebe Anzeichen für regionale spekulative Preisüberreibungen; es könne durchaus zu Korrekturen, also einem Einbruch der Bewertungen, kommen.

Da insbesondere die Bundesbank dem deutschen Immobilienmarkt immer wieder „markante Preisüberreibungen“ attestiert, stellt sich selbstverständlich häufiger die Frage, ob aufgrund von hohen Überbewertungen eine Immobilienblase droht. Besondere Brisanz erfährt diese Warnung dadurch, dass die Bundesbank als Ratsmitglied der EZB gerade die Geldpolitik aktiv mitbetreibt, die in Form indirekter Staatsfinanzierung und niedrig gehaltener Zinsen für die Preissteigerungen bei Sachwerten – also auch Immobilien – verantwortlich ist.

Auch wenn die Bundesbank insofern Mitverursacherin von Verteuerungen ist, sind ihre Warnungen vor einer Immobilienblase zumindest für einige Regionen bzw. diverse Projekte nicht mehr von der Hand zu weisen. Finanzierungsspezialisten und Branchenexperten sehen inzwischen durchaus aufgeblähte Immobilienmärkte, auf denen die Kaufpreise – mit dem z. T. weit über 40-Fachen der zu erwartenden Jahresnettomiete – den tatsächlichen Wert bei Weitem übersteigen.

Ein Platzen der Blase würde z. B. dann eintreten, wenn ein Immobilienüberangebot auf zu geringe Nachfrage trafe und es dadurch zu einer massiven Umkehr der Preisentwicklung käme. Ebenso wenn durch steigende Renditen von als sicher geltenden Anlagen sukzessive Kapitalumschichtungen initiiert würden. Solange die EZB mit massiven Investitionen die Zinsen langfristig niedrig hält, ist ein Szenario abrupt einbrechender Immobilienpreise eher unwahrscheinlich bzw. derzeit nicht absehbar. Um langfristig Planungssicherheit zu haben, empfehlen viele Sachverständige

jedoch mit zunehmendem Nachdruck, den jeweiligen regionalen Markt sehr genau zu analysieren, Zinsänderungsrisiken durch lange Gesamtlaufzeiten der Finanzierung zu reduzieren und zumindest temporär auch rückläufige Preisentwicklungen einzukalkulieren.

Auf dem Immobilienmarkt deutet also zwar nach wie vor kaum etwas auf eine abrupte Trendwende bei der Preisentwicklung hin, allerdings zeigen sich erste Anzeichen für einen moderateren Anstieg als in den vergangenen Jahren. Nur wo die Nachfrage nach Wohnraum weiter sehr hoch und das Angebot knapp ist, dürften Mieten und Preise noch weiter steigen, wobei jedoch auch in hochpreisigen Städten und Regionen Häuserpreise und Mieten zuletzt weniger stark gestiegen sind als in den Vorjahren. Stattdessen verlagern sich die Nachfrage und damit der Preisdruck nach und nach ins Umland und in den ländlichen Raum.

Unter Berücksichtigung eines erheblichen Bauüberhangs von über 700 Tsd. Wohnungen, des negativen Trends beim Zuwanderungsgewinn, der sich dem Ende zuneigenden Haushaltsverkleinerung sowie des Anstiegs der Baufertigstellungen auf knapp 300 Tsd. Einheiten wird sich nach Berechnungen und Analysen des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) das Wachstum der Wohnungsnachfrage in Deutschland im Vergleich zu den bisherigen Wachstumsraten dieses Jahrzehnts abschwächen. Dabei werden weiterhin erhebliche regionale Unterschiede bestehen. Diese Tendenz wird auch durch die häufig zitierten Schätzungen der empirica AG zur Zahl der benötigten Wohnungen bestätigt: empirica schätzte den Neubaubedarf für die Jahre 2015 bis 2018 auf 370 Tsd. bis 400 Tsd. Wohnungen, für die Jahre 2019 bis 2022 aber nur noch auf 271 Tsd. bis 314 Tsd. Einheiten.

Corona-Effekte

Die Auswirkungen der pandemiebedingten wirtschaftlichen Rezession waren im Jahr 2020 in der Bau- und Immobilienwirtschaft zunächst weniger schwerwiegend als in anderen Wirtschaftszweigen. Im Bau befindliche Projekte wurden fortgeführt, auch wenn die Unterbrechungen von Lieferketten und zunehmender Fachkräftemangel infolge von Einreisestopps durchaus zu Verzögerungen und Preissteigerungen führten. Die Bauwirtschaft profitierte trotz negativer

Auswirkungen von relativ großen Auftragsbeständen. Auch wenn sich die Stimmungslage – durch die Erwartung, mit Verzögerung von der Wirtschaftskrise erfasst zu werden – merklich eintrübte, so wurde die aktuelle Situation zum Jahresende 2020 weder vom Bauhauptgewerbe noch von der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft als existenzbedrohend empfunden.

Die mittel- und langfristigen Folgen – auch für die Immobilienwirtschaft – sind Anfang des Jahres 2021 schwer abzuschätzen und werden vom weiteren Infektionsgeschehen bestimmt. Besonders unklar ist, wie sich die Nachfrage nach Wirtschaftsimmobiliën infolge der Pandemie entwickeln wird. Aktuelle Stimmungsindikatoren sprechen für einen wahrscheinlichen Rückgang: Insbesondere die Investitionszurückhaltung bei Einzelhandels-, Büro- und Produktionsimmobiliën ist auf die betriebswirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie zurückzuführen. Der potenzielle Trend zu mehr Homeoffice während des Lockdowns wirkt primär auf Büroimmobiliën, wird aber über veränderte Arbeitsbedingungen und -abläufe auch den Wohnimmobiliënmarkt tangieren.

Neben dem gewerblichen wird es mit einigen Abstrichen vermutlich im öffentlichen Bau zu einem mittelfristigen Rückgang der Investitionsvorhaben kommen. Die Dimension eines potenziellen Einbruchs wird davon abhängen, wie stark der verschlechterten Finanzlage der Kommunen durch staatliche Investitionszuschüsse und Konjunkturpakete entgegenwirkt wird.

Nach Einschätzung des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes sowie des Deutschen Instituts für Urbanistik werden den Kommunen im Jahr 2021 etwa 10 Mrd. € fehlen, um weiter wie bisher investieren zu können: Die Corona-Pandemie werde vermutlich gewaltige Löcher in den Säckeln der Städte und Gemeinden hinterlassen. Aufgrund der sich anbahnenden langfristigen Krise der Kommunal Finanzen würden erste Städte erwägen, lang geplante Bauprojekte zu verschieben, um sich durch Investitionen nicht finanziell zu übernehmen. Frühindikatoren zeigten bereits Ende 2020, dass sich Ungemach anbahnt. Nach den Zahlen der Novembersteuerschätzung werden sich die Mindereinnahmen der Städte und Gemeinden voraussichtlich auf etwa 50 Mrd. € summiert haben. Viele Gemeinden fürchten, dass nicht mehr ausreichend Mittel für kommunale Investitionen zur Verfügung stehen werden, wenn nach Auslaufen des

Kurzarbeitergeldes und der Insolvenzregelungen die Sozialausgaben aufgrund vermehrter Unternehmenspleiten stark ansteigen könnten.

Mit den Auswirkungen darauf, wie wir nach der Pandemie arbeiten und leben werden, wird die Krise sehr wahrscheinlich die gesamte Immobilienwirtschaft nachhaltig beeinflussen. Da in der Vergangenheit Wirtschaftsimmobiliënmärkte recht stark auf Rezessionen reagierten, muss im Rahmen einer hohen Volatilität explizit in diesem Segment von erheblichen Preis- und Mietkorrekturen ausgegangen werden. Die Beschleunigung des Trends zum Onlinegeschäft und der Re-Organisation von Arbeitsabläufen wird sich mit den entsprechenden Auswirkungen auf Immobilien auch nach der Pandemie nicht mehr revidieren.

Hinsichtlich der Zukunftsbewertung der Wohnimmobiliënmärkte gehen die Meinungen von Experten aufgrund hoher Komplexität auseinander.

Einerseits könnte es zu Nachfrage- und damit auch zu Preisrückgängen kommen, wenn im Laufe des Jahres 2021 Einkommenseinbußen (Arbeitslosigkeit, Kurzarbeit, geringes Lohnwachstum) spürbarer werden und mögliche Investoren aufgrund unsicherer Mietentwicklungen zurückhaltender agieren. Andererseits bleiben die Finanzierungsbedingungen sehr wahrscheinlich weiter höchst attraktiv und Immobilien als risikoaverses Anlageprodukt insbesondere für institutionelle Anleger hochlukrativ. Die gerade in Wirtschaftskrisen präferierte stärkere Anlageform der Immobilie könnte also durchaus auch stabile bzw. partiell steigende Preise erwarten lassen.

Nach Analysen von Deutsche Bank Research, Savills, Dr. Lübke & Kelber waren im Jahr 2020 die Mietrenditen in 113 von 126 untersuchten Städten rückläufig. Dennoch erwarten die Researcher dieser großen Maklerhäuser für 2021 mit etwa 20 Mrd. € ein ähnlich hohes Transaktionsvolumen für Wohnportfolios wie im Vorjahr. Sollte ebenfalls ihre Prognose eintreffen, dass der deutsche Wohnungsmarkt im aktuellen Jahr noch stärker ins Visier größerer nationaler und internationaler Investoren gerät, so spricht einiges für die zweite o. g. These der eher seitwärts gerichteten bzw. leicht steigenden Preise.

Auch wenn u. a. das European Systemic Risk Board (ESRB) bereits im Vorfeld der pandemiebedingten Krise auf „Verwundbarkeiten“ im deutschen Wohnimmobiliënmarkt hingewiesen hatte, so sehen zahlreiche Ökonomen aktuell keine Indikatoren für



eine Gefährdung der Finanzstabilität durch eine globale, überregionale Immobilienpreisblase oder übersteigerte Kreditvergaben. Allerdings könnten temporäre Preisrückgänge durch den Corona-Schock die Risiken bei Immobilienfinanzierungen in Form möglicher Überbewertungen verschärfen. Die aktuelle Widerstandsfähigkeit des Finanzsystems, die langen Kreditlaufzeiten und die hohen Eigenkapitalanforderungen an den Finanzsektor sorgen nach mehrheitlicher Auffassung zahlreicher Analysten und Ökonomen auch im Verlauf der Pandemie-Krise für stabile Verhältnisse im deutschen Wohnimmobiliensektor.

Zwar reagiert die Assetklasse Wohnen traditionsgemäß auf Krisen und Marktveränderungen relativ träge, dennoch sind langfristige Folgen und veränderte Rahmenbedingungen nicht auszuschließen. Daher sollen exemplarisch einige Effekte beleuchtet werden, denen eine relativ hohe Eintrittswahrscheinlichkeit unterstellt wird.

Für die zukünftige Entwicklung wird u. a. sehr entscheidend sein, wie hoch der Anteil der Haushalte sein wird, die nach Auslaufen der Corona-Hilfen mit z. T. erheblichen Einkommensverlusten konfrontiert werden. Bisher stabilisierten Kurzarbeitergeld, Liquiditätshilfen für Selbstständige, staatliche Unternehmenszuschüsse zur Arbeitsplatzzerhaltung in großem Umfang die Einkommen. Mittel- bis längerfristig werden viele Hilfen auslaufen (müssen), und trotz gestiegener Sparguthaben infolge zwangsläufig gesunkener Konsumausgaben werden viele Haushalte ihre Rücklagen sukzessive aufbrauchen. Jüngste Erhebungen zu Einkommensrückgängen des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) ergaben, dass 60 % der Selbstständigen von einem Einkommensrückgang in Höhe von 40 % und 15 % der abhängig Beschäftigten in Höhe von 10 % berichteten. Insgesamt werden in der SOEP-Analyse circa 7 % aller Haushalte als durch Corona wirtschaftlich gefährdete Gruppen identifiziert. Vermutlich wird dieser Anteil nicht zu starken Trendeinbrüchen führen, dennoch werden diese Haushalte wohl zwangsläufig ihren Konsum, eventuell auch ihren Wohnkonsum anpassen müssen. Eine Verbreitung des Infektionsgeschehens mit weiteren Lockdowns könnte allerdings das bisherige Worst-Case-Szenario nochmals verschlechtern und dann deutlichere Wohnungsmarktreaktionen implizieren.

So wie derzeit Logistikkimmobilien u. a. durch den verstärkten Onlinehandel als Krisengewinner im Bereich der Wirtschaftsimmobiliengesehen werden, wird das Wohnungsmarktsegment der Stu-

dentenwohnungen und Mikroapartments allerdings wohl deutlicher von der Corona-Krise betroffen werden. Ohne universitäre Präsenzveranstaltungen fehlen in diesen Segmenten – bei gleichzeitig konstant höherer Fluktuation – Nachfrager. Da zusätzlich seit Beginn der Pandemie ausländische Studierende fortbleiben, dürfte zumindest kurz- bis mittelfristig der Wohnungsleerstand merklich zunehmen.

Hatte bereits vor Corona infolge negativer Binnenwanderung im Wesentlichen nur die Auslandszuwanderung eine noch deutlichere nachlassende Zuwanderung in Deutschlands A-Städte auffangen können, so wurde auch dieser Wanderungssaldo während der infektionsbedingten Einschränkungen deutlich negativ. Für endgültige Schlüsse ist es sicherlich aktuell noch zu früh: Corona könnte einerseits den bereits bestehenden Trend rückläufiger Wanderungsgewinne in die A-Städte zusätzlich verstärken, andererseits könnte die Auslandszuwanderung wieder zunehmen, wenn Deutschland schneller als andere Länder die Krise überwinden sollte. Laut Expertenmeinung wird es unabhängig von direkten Lockdown-Effekten wohl mittelfristig nicht zu drastischen Einbrüchen auf dem Wohnungsmarkt kommen, gleichwohl wird sich sehr wahrscheinlich der Trend einer inzwischen gleichmäßigen Entwicklung von Angebot und Nachfrage fortsetzen.

Auch jenseits der dominierenden A-Städte in Deutschland veränderten sich durch die Corona-Pandemie die Rahmenbedingungen des Wohnimmobilienmarktes. Im Jahr 2020 blieben hohe Mietrückstände zunächst aus, Miet- und Darlehensrückzahlungen wurden ohne große Einschränkungen getätigt. Bei verringertem Einkommen konnte auf private finanzielle Reserven bzw. auf staatliche Unterstützungsleistungen zurückgegriffen werden. Die Reduzierung dieser beiden finanziellen Parameter im Jahr 2021/22 wird zur Verschlechterung der Einkommenssituation der Privathaushalte führen. Dies wird vermutlich zwar nicht einen sprunghaften Anstieg von Mietausfällen, Veräußerungen oder gar Zwangsversteigerungen implizieren, ein kräftiger Nachfrageschub bezüglich günstiger, bezahlbarer Wohnungen dürfte jedoch die Folge sein.

Anders als im Gewerbebereich werden in der Assetklasse Wohnen Effekte erst relativ stark zeitverzögert eintreten. Je länger das Infektionsgeschehen und die wirtschaftliche Rezession andauern, umso gravierendere Effekte sind auch in den B-, C-, D-Städten Deutschlands bezüglich der Wohnimmobiliennachfrage zu erwarten.

Durch die Aussetzung der Pflicht zur Insolvenzanmeldung wird sich der Umfang von Unternehmensschließungen, verbunden mit Arbeitsplatzverlusten, wohl erst ab Mitte 2021 offenbaren. Abhängig von der jeweiligen lokalen Wirtschaftsstruktur wird die regionale Betroffenheit sehr unterschiedlich sein. Dies wird sich zum einen auf das zur Verfügung stehende Budget für das Wohnen auswirken. Zum anderen droht die regional differenzierte wirtschaftliche Entwicklung die Attraktivität betroffener Regionen nicht nur als Arbeits-, sondern auch als Wohnstandort zu verändern. Hierdurch könnten sich perspektivisch räumliche Nachfrageänderungen bzw. Wanderungsverschiebungen ergeben. Infolgedessen würde sich die schon seit dem Jahr 2017 abgeschwächte Miet- und Kaufpreisentwicklung in den B-, C-, D-Städten noch verstärken. Auch wenn insbesondere bei Kapitalanlegern aufgrund günstiger Finanzierungskonditionen und hoher (vererbter) Vermögen trotz der dynamischen Preisentwicklung die Eigentumsnachfrage noch hoch ist, dürfte laut ZIA vor dem Hintergrund möglicher Einkommensverluste, steigender Unsicherheit, geringerer Renditen (hohe Erwerbs- und Erstellungskosten bei stagnierenden Mieten) der Peak inzwischen bei nachlassender Dynamik und Kaufmotivation erreicht sein.

Die Einführung bzw. Verstärkung mobiler Arbeitsformen im Zuge der pandemiebedingten Kontaktbeschränkungen wird sich in vielen Wirtschaftszweigen zumindest zeitanteilig langfristig etablieren. Neben den Auswirkungen auf den Büroimmobilienmarkt wird dies auch neue Voraussetzungen für die Standortwahl der Wohnungsnachfrager schaffen. Die Möglichkeit, mehr im Homeoffice zu arbeiten, dürfte die Reurbanisierung der Vergangenheit abschwächen. Die negativen Erfahrungen insbesondere in den Lockdown-Phasen haben bei vielen Menschen die Wünsche nach Wohnen im Grünen oder auch nach mehr Fläche wachsen lassen. Auch diese veränderten Wohnpräferenzen werden vermutlich den Trend zum Wohnen in eher ländlichen Regionen stützen. Dadurch würde laut zahlreicher Immobilienexperten eine verstärkte Suburbanisierungswelle wahrscheinlich.

Abschließende Bewertungen und Prognosen der krisenbedingten Wohnungsmarktauswirkungen sind aktuell – noch direkt in der Pandemie befindlich – nicht möglich. Entscheidende Einflussfaktoren werden die regionale Verschiebung der Binnennachfrage und die konjunkturabhängige Entwicklung der Außenwanderung sein. Der tatsächliche lokale Bedarf wird sich entsprechend der regionalen wirtschaftlichen Entwicklung möglicherweise schneller ändern als bisher.

Obwohl der Wohnimmobilienmarkt sich in dieser Krise bisher als sehr stabil erweist, muss mit mittel- bis langfristigen Effekten gerechnet werden. Die nachlassende Dynamik bei der Miet- und Kaufpreisentwicklung in vielen Städten und Regionen sowie steigende Suburbanisierungstendenzen und veränderte Wohnpräferenzen sind partiell bereits erkennbar. Infolge der krisenbedingt zu erwartenden Verschlechterung der privaten Einkommenssituationen wird das Thema bzw. Handlungsfeld „bezahlbares Wohnen“ tendenziell zwangsläufig an Bedeutung gewinnen.



5. WOHNKOSTEN

Unzweifelhaft sind die vergangenen zehn Jahre durch einen starken Anstieg der Mieten und Kaufpreise insbesondere in Deutschlands Ballungszentren gekennzeichnet. Ursächlich waren im Wesentlichen steigende Nachfragen aufgrund von Binnenwanderung, Flüchtlingszuwanderung, internationaler Arbeitsmigration, aber auch die expansive Geldpolitik und das Absenken der Leitzinssätze in der Eurozone infolge der Finanz- und Wirtschaftskrise der Jahre 2007/2008/2009.

Auch wenn bis Anfang 2020 die gesamtwirtschaftliche Situation positiv und stabil zu bewerten war und die öffentlichen Haushalte weitestgehend konsolidiert waren, trat die Thematik „bezahlbarer Wohnraum“ zunehmend in das politische und mediale Interesse. „Wohnen – die neue soziale Frage“ erfuhr gerade in den letzten Jahren eine Renaissance bzw. einen Boom in der politischen Diskussion.

Um Aussagen darüber zu treffen, wie gravierend die soziale Situation im Wohnungsmarktgeschehen tatsächlich ist, müssen Mieten, Einkommen, Armut, Wohnzufriedenheit und Wohnpolitik im Kontext betrachtet werden. Auf der Basis zahlreicher Statistiken und Analysen zu diesem komplexen Themenbereich verneinen diverse Immobilienmarktexperten die globale Aussage, dass das Wohnen die soziale Frage unserer Zeit ist. Laut Aussage des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) gibt es zwar unbestritten Haushalte, die einen merklichen Anstieg der Wohnkostenbelastung zu verzeichnen haben. Diese Gruppe sei allerdings in der Relation der Wohnbevölkerung zu klein, um daraus eine gesamtgesellschaftliche Frage abzuleiten. Nichtsdestotrotz stehe die Gesellschaft aktuell vor zwei wesentlichen Herausforderungen: Einerseits müsse ausreichend – auch bezahlbarer – Wohnraum dort geschaffen werden, wo er definitiv nachhaltig benötigt werde. Zum anderen bedürfe es selbstverständlich sozialpolitischer Unterstützung der Menschen, die nachweislich von einer sehr hohen Wohnkostenbelastung betroffen seien.

Da die Beurteilung dieser insgesamt sehr komplexen Thematik recht schwierig ist, sollen einige Parameter explizit erläutert werden, um einer möglichst objektiven, sachlich fundierten Entscheidungsfindung zu dienen.

Mietdimension

Seit Ende der 2000er-Jahre sind insbesondere in den Ballungsräumen die Wiederbezugs- und Neubezugsmieten erkennbar gestiegen. Die höchsten Steigerungsraten zeigten sich in den Großstädten. Da in den Top-7-Städten – Berlin, München, Hamburg, Köln, Stuttgart, Frankfurt am Main, Düsseldorf – mehr als 14 Mio. Menschen leben, von denen der größte Teil zur Miete wohnt, stehen diese verstärkt im Fokus der öffentlichen (Miet-)Debatte. Zusätzlich stehen fast ausschließlich die Anstiege der Neuvertragsmieten im Zentrum öffentlicher Wahrnehmung. Dieser Fokus ist zwar absolut nachvollziehbar, aber auch zu kurz gegriffen: Weder das verzerrte Bild der Marktsituation in den Ballungsräumen noch die inserierten Neubaumieten spiegeln die tatsächliche Preissituation in vielen Städten und Regionen wider.

Die erhöhte Bautätigkeit in den Großstädten spiegelt den insgesamt höheren Anteil an Neubauwohnungen wider, wodurch deren Preise die tatsächliche Preissituation stark nach oben verzerren. Deutlich überrepräsentiert sind die in den Preisanalysen einbezogenen Wohnungsinserate für Wohnungen mit Bezug ab dem Jahr 2011. Im Vergleich zu nur 2 % im gesamtdeutschen Mietwohnungsbestand ab dem Jahr 2011 werden die Wohnungsinserate aus den Jahren 2018 und dem 1. Halbjahr 2019 mit jeweils 18 % gewichtet. Im Ergebnis dürften hierdurch die subjektiven Markt- und Preiseinschätzungen zumindest verzerrt werden.

Zudem bildet der Markt für Neuvertragsmieten nur einen kleinen Teil des Mietwohnungsmarktes ab, da nach Berechnungen des Energiedienstleisters

Techem und des IW die Umzugsquoten in Deutschland im Rahmen von 7 % bis maximal 14 % p. a. schwanken und somit die Mieter – übrigens auch in Großstädten – zum deutlich überwiegenden Teil über wesentlich günstigere Bestandsmietverträge verfügen.

Auch wenn ab circa dem Jahr 2015 das Mietniveau insgesamt und partiell sehr deutlich stieg, so muss in der Gesamtbewertung berücksichtigt werden, dass in den 2000er-Jahren die nominalen Mieten häufig bei Neuverträgen weniger stark als das allgemeine Preisniveau stiegen, was real sinkende Mieten implizierte. Gleichzeitig war die Differenz zwischen Neuvertrags- und Bestandsmieten gering, wuchs jedoch ab dem Jahr 2016 auf durchschnittlich 14 %. Da Neuvertrags- zu Bestandsmieten werden, steigen diese unwillkürlich sukzessive an: Neue Verträge zu höheren Preisen erhöhen in der Zukunft das Mietniveau in bestehenden Verträgen.

Mietbelastung

Tiefgreifende Untersuchungen belegen, dass die Definition bezahlbaren Wohnens je nach empirischer Studie zu unterschiedlichen Ergebnissen führt. Die erste Dimension der Bezahlbarkeit beinhaltet auf der objektiven Ebene die finanziellen Faktoren (Kosten, Budget), auf der subjektiven Ebene die Selbsteinschätzung der Wohnkosten (Angemessenheit zu Vergleichswohnungen). Die zweite Dimension bezahlbaren Wohnens beinhaltet auf der objektiven Ebene die physischen Attribute wie Wohngröße, -umfeld, -ausstattung, auf der subjektiven Ebene die persönliche Bewertung von empfundener Lärmbelästigung, ÖPNV-Anbindung sowie Wohn(ungs)zufriedenheit. Insofern spielen viele komplexe Aspekte eine Rolle, die letztlich bezahlbares Wohnen ausmachen. Trotz der hohen Aufmerksamkeit in der politischen und öffentlichen Debatte und der Relevanz des Wohnens gibt es keine einheitliche Definition des „bezahlbaren Wohnens“. Zu wenig wurden vor dem Hintergrund und der Diskussion über Preisentwicklungen und -niveaus die Einkommenssteigerungen, die qualitativen Merkmale der Wohnungen sowie subjektive Einschätzungen der Wohnsituation berücksichtigt. Da eine häufige Gemeinsamkeit von Studien darin besteht, auf der Basis eines relativen Konzeptes Wohnkosten in Relation zum Einkommen zu setzen, soll

im Folgenden auf das klassische Verhältnis von Bruttokaltmiete und monatlichem Haushaltsnettoeinkommen (Basis: SOEP, Mikrozensus, Statistisches Bundesamt) eingegangen werden.

Objektiv betrachtet sind die Mieten in den letzten Jahren deutlich gestiegen, aber auch die verfügbaren Einkommen haben aufgrund von Lohnsteigerungen und zusätzlichen Arbeitsaufnahmen teilweise stark zugenommen. Hinzu kommt, dass viele Haushalte ihre Wohnungsnachfrage an die gestiegenen Preise angepasst haben, also etwas weniger Wohnraum konsumieren oder aber Wohnraum in weniger zentraler Lage wählen. Aufgrund dieser Gemengelage haben sich die Wohnkostenbelastungen der Haushalte auch in unteren Einkommensbereichen in den letzten Jahren kaum verändert.

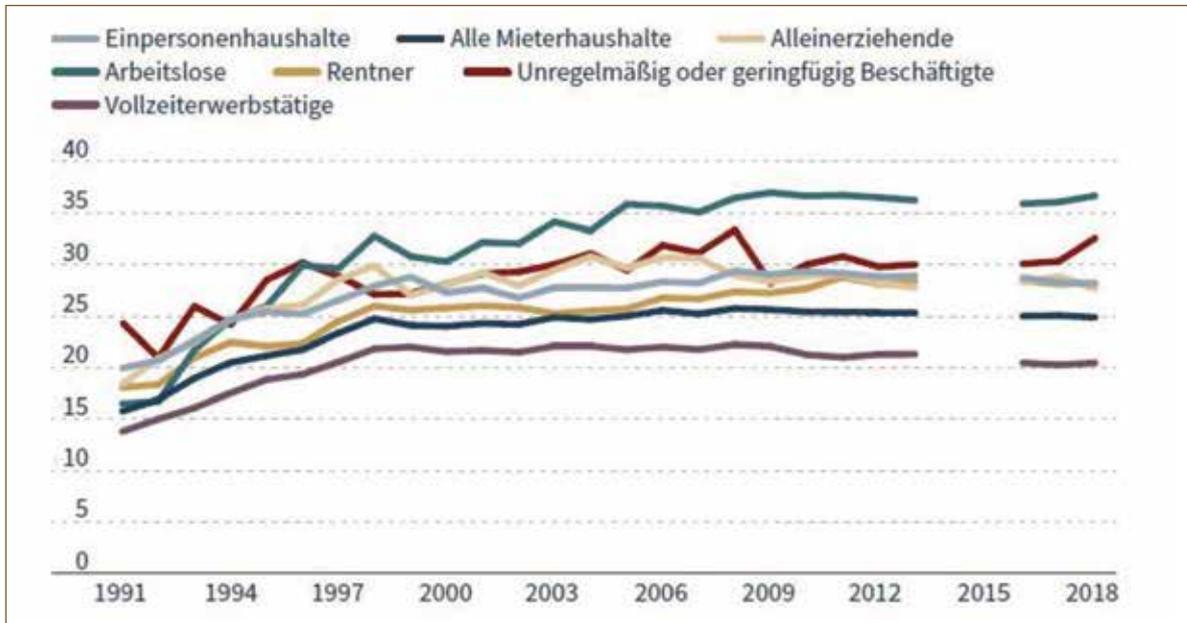
Unzweifelhaft haben sich also in der Vergangenheit nicht nur die Mieten, sondern auch die Beschäftigungszahlen und Einkommen dynamisch entwickelt. Die Gesamtauswirkungen hängen von der jeweiligen regionalen Marktlage und dortigen Einkommensverteilung ab. Genauere Analysen dieser Zusammenhänge bestätigen die häufig in der politischen Diskussion vernachlässigten Realitäten bzgl. der vorgenannten Mietbelastungsquote. Diese lag z. B. in NRW im Durchschnitt aller Haushaltstypen, Marktsegmente und Regionen bei ungefähr 25 %. Damit hat sich dieser bedeutende Indikator der Wohnkostenbelastung seit zehn Jahren nicht verändert. Diese Aussagen zur mittleren Mietbelastungsquote gelten laut Berechnungen von IT.NRW sowie gemäß dem aktuellen Sozialbericht 2020 – Ministerium für Arbeit, Generationen und Soziales – auch für das Land NRW und den Kreis Paderborn. Daher ist auch die Zuspitzung eines eventuellen Erschwinglichkeitsproblems zumindest bis Anfang 2020 nicht erkennbar.

Zur Bestimmung der Mietkostenbelastung wird in vielen Analysen auf das monatliche Haushaltseinkommen aus dem Sozio-oekonomischen Panel (SOEP) zurückgegriffen. Dieses beinhaltet sämtliche Arbeits- und Kapitaleinkünfte der Haushaltsmitglieder inklusive der privaten und öffentlichen Transfers, abzüglich Steuern und Sozialabgaben. Auf dieser Basis werden Wohnungssituation und Wohnkostenbelastung der verschiedensten gesellschaftlichen Gruppen analysiert.



Mietkostenbelastung nach sozialen Gruppen

Anteil der monatlichen Bruttokaltmiete am monatlichen Haushaltseinkommen, Median in Prozent



2014 und 2015: keine Daten verfügbar | Daten: <http://dl.iwkoeln.de/index.php/s/NfpgWTWqdWmiWc>
 Quellen: SOEP v35; eigene Berechnungen | © 2020 IW Köln • IW-Analysen 136

In den letzten Jahren haben sich in Politik, Gewerkschaften und Wohlfahrtsverbänden Faustregeln in Form fixer Relationen bei der Definition von Erschwinglichkeit(sproblemen) entwickelt. So gilt überwiegend als deskriptives Maß der Wohnkostenbelastung, etwa ein Drittel des Haushaltsnettoeinkommens für die Bruttowarmmiete aufwenden zu müssen. Legt man die circa 33%-Grenze zugrunde, wären im Jahr 2018 circa 34 % aller Mieterhaushalte betroffen gewesen. Dieser Anteil ist seit Jahren im Wesentlichen unverändert und auch im Zuge deutlich höherer Haushaltszahlen und Mieten nicht weiter angewachsen. Bezogen auf die Summe aller Konsumausgaben eines Haushalts, betragen die Ausgaben für Wohnen, Energie und Wohninstandhaltung zuletzt etwa 34 %. Ein zu erwartender Lock-in-Effekt zur Vermeidung zu hoher Wohnkosten ist nicht zu erkennen: Häufig erfüllen die im Markt verfügbaren Alternativen nicht die – z. T. recht hohen – Anforderungen der Wohnungssuchenden. Andererseits ist die Veränderung der Wohnkosten in der Regel leider mit relativ hohen Transaktionskosten verbunden.

Feststellbar ist, dass die mittlere Wohnkostenbelastung seit dem Jahr 2006 ziemlich konstant geblieben ist. Dabei ist die durchschnittliche Belastungsquote der Neuvertragsmieten etwa 3 % höher als die der Bestandsmieten. Weder im bundesdeutschen Mittel noch bei der separaten Betrachtung der Groß-

städte erhöhte sich die mittlere Wohnkostenbelastung der Mieterhaushalte im selben Maß, wie der Anstieg der Neuvertragsmieten dieses vermuten ließe. Mit Beginn der Periode steigender Neuvertragsmieten etwa im Jahr 2010 entwickelte sich die mittlere Mietkostenbelastung eher unauffällig bzw. stagnierte; daher ist sie für die zu betrachtenden gesellschaftlichen Gruppen im Durchschnitt nicht als bedrohlich einzuordnen.

Dies bestätigt auch die Armutsforschung, in deren Mittelpunkt die Bevölkerungsgruppen Arbeitslose, unregelmäßig oder geringfügig Beschäftigte, Alleinerziehende und Einpersonenhaushalte sowie Rentnerhaushalte stehen. Mit etwa 37 % des monatlichen Nettoeinkommens mussten im Jahr 2018 Haushalte mit einem arbeitslosen Haushaltsvorstand die höchste Belastung tragen. Unregelmäßig oder geringfügig Beschäftigte folgten mit einer Belastungsquote von etwa 33 %. Für voll erwerbstätige Mieter ist dagegen die durchschnittliche Mietbelastungsquote in den vergangenen Jahren tendenziell sogar eher rückläufig.

Empirische Erhebungen bestätigen seit Jahren nach wie vor das bereits im Jahr 1868 aufgestellte Schwabe'sche Gesetz, nach dem mit zunehmendem Einkommen stark abnehmende Einkommensanteile für die Wohnkosten korrelieren.

Mietkostenbelastung nach Einkommensdezilen

Anteil der monatlichen Bruttokaltmiete am monatlichen Haushaltseinkommen, in Prozent

	1. Dezil	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10. Dezil
1993	33,0	24,1	20,3	20,5	19,9	17,8	17,5	16,0	15,4	14,0
1998	39,5	33,2	27,4	26,5	24,4	23,5	21,7	19,8	20,4	18,0
2003	43,4	34,6	30,7	26,3	24,0	23,5	20,9	20,1	19,0	16,3
2008	43,1	36,0	31,2	27,8	25,4	24,2	23,3	21,4	19,5	16,7
2013	42,0	36,0	31,0	27,7	25,4	23,8	20,5	21,2	19,1	16,0
2018	39,1	36,9	32,0	27,0	25,0	21,8	21,0	20,3	19,3	15,7

Einkommensdezile auf Basis der monatlichen Haushaltsnettoäquivalenzeinkommen der Mieterhaushalte (neue OECD-Skala)
 Quellen: SOEP v35; eigene Berechnungen | © 2020 IW Köln • IW-Analysen 136

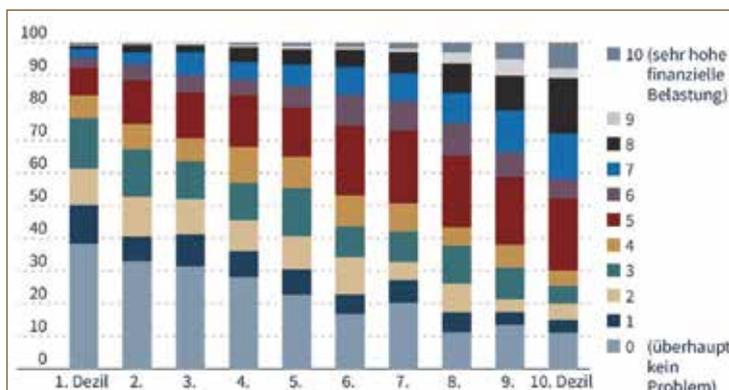
Nach objektiven Kriterien ist in der Zeitreihenbeurteilung der Anteil des für die Bruttokaltmiete verwendeten Einkommens durchschnittlich im Wesentlichen unverändert geblieben, beispielsweise im Jahr 2018 sogar von 29 % auf 26 % gesunken. Dies erklärt sich im Wesentlichen durch die starken Einkommenszuwächse: Höhere Mieten bleiben bei gleichzeitig signifikant steigenden Einkommen erschwinglich. Bei den Neuvertragsmieten spielt allerdings auch die Wohnfläche pro Kopf eine Rolle. Seit Anfang der 2010er-Jahre sinkt bei Neuvertragsmieten die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche, d. h., die Mieter beziehen immer mehr relativ zur Haushaltsmitgliederszahl kleinere Wohnungen. Bei den Bestandsmieten stieg sie noch marginal, deutlich schwächer jedoch als in den 1990er- bzw. 2000er-Jahren.

Interessant ist es, in diesem Zusammenhang die Zufriedenheit mit der Unterkunft als essenzielles subjektives Kriterium für die Angemessenheit von Wohnraum mitzubetrachten. Eine hohe bzw. gestiegene Zufriedenheit ist ein positives Indiz für eine adäquate Wohnraumversorgung, wobei eine hohe Mietkostenbelastung mit einer geringeren Wohnraumzufriedenheit korreliert.

Auch wenn es in verschiedenen Großstädten aufgrund der Unzufriedenheit mit dem Wohnungsmarkt, den Vermietern und der Wohnpolitik zu erheblichen Protestaktionen kam, zeigt sich im langfristigen Analysetrend, dass sich die durchschnittliche Zufriedenheit der Mieterhaushalte ständig verbessert hat. Fragen hinsichtlich der subjektiv empfundenen Angemessenheit der Wohnkosten ergaben, dass die Zufriedenheit der Neuvertrags- höher als die der Bestandsmieter ist.

Bis etwa Mitte der 2000er-Jahre empfanden viele Mieterhaushalte die Miethöhe relativ zu vergleichbaren Wohnungen als zu hoch. Dieser Trend hat sich nachweislich grundlegend gewandelt. Prinzipiell gilt, dass die Mieterhaushalte, die sich subjektiv sehr hoch belastet fühlen, auch objektiv hohe bzw. höhere Anteile ihres Haushaltseinkommens für ihre Wohnung aufwenden müssen.

Subjektive und objektive Belastung durch Wohnkosten



Subjektive Einschätzung der nach objektiver Wohnkostenbelastung gruppierten Mieterhaushalte im Jahr 2018 auf einer Skala von 0 („überhaupt kein Problem“) bis 10 („sehr hohe finanzielle Belastung“)

Objektive Wohnkostenbelastung:
 Die Mieterhaushalte wurden entlang ihrer Mietkostenbelastung (Verhältnis von Bruttokaltmiete zu Haushaltsnettoeinkommen) in zehn gleich große Gruppen geteilt.

Daten: <http://dl.iwkoeln.de/index.php/s/LX4QB5HsHBRC2Z>
 Quellen: SOEP v35; eigene Berechnungen | © 2020 IW Köln • IW-Analysen 136



Allerdings gibt es auch objektiv hoch belastete Haushalte, die die subjektive Wohnkostenbelastung als relativ gering bewerten. Hier spielt wahrscheinlich die individuelle Lebenssituation die dominierende Rolle. Mieterhaushalte mit sehr hohen Ausgabenanteilen sind häufig Empfänger öffentlicher Transferleistungen und nehmen z. B. durch partielle Übernahme der Kosten der Unterkunft (KdU) ihre z. T. hohe Belastung so gar nicht wahr. Andererseits spielen eventuell auch Gewöhnungseffekte eine Rolle: Bessere Lagen, bessere Ausstattungen, junge Baujahre korrelieren mit höheren objektiven absoluten Wohnkosten. Diese nehmen viele Haushalte freiwillig in Kauf und bewerten die subjektive finanzielle Belastung nicht negativ. Zusammenfassend ist festzustellen, dass gemäß aktuellen umfangreichen IW-Analysen mehr als drei Viertel der befragten Mieter ihre Wohnkostenbelastung als akzeptabel betrachten, der überwiegende Teil empfand seinen zu leistenden Wert als unproblematisch.

Stellt man die Frage, ob das Wohnen die soziale Frage unserer Zeit ist und die Erschwinglichkeit von Wohnraum als gesellschaftliches Problem definiert, so muss in dem hier erläuterten Gesamtkontext auch der schwierige Aspekt der Armut berücksichtigt werden.

Armut wird heute relativ zum mittleren Einkommen der Bevölkerung gemessen; eine Person mit einem Nettoeinkommen von weniger als 60 % gilt als von relativer Armut bedroht.

Im Jahr 2018 waren laut Daten der SOEP rund 3,6 % der Bevölkerung einkommensarm. Im Jahr 2010 belief sich ihr Anteil noch auf 2,5 %. Als relativ arm galten im Jahr 2018 8,7 %, im Jahr 2010 6,6 %. Die erhöhte Migration aus Osteuropa und die sich anschließende Flüchtlingsmigration aus dem Nahen Osten und den Ländern Nordafrikas haben zu dieser Entwicklung einen nicht unwesentlichen Teil beigetragen. Auch die Singularisierung ist hierbei maßgeblich, da Vorteile des gemeinsamen finanziellen Wirtschaftens geringer sind. Diese Faktoren wirken sich erhöhend auf die Zahl der von Armut Betroffenen aus, wobei die relative Armutsquote in Großstädten, die angesichts ihrer angespannten Wohnungsmärkte häufig im Fokus stehen, tendenziell höher ist als in ländlichen Regionen oder im Bevölkerungsdurchschnitt.

Der Anteil der Personen, die gleichzeitig in urbanen Regionen leben, relativ einkommensarm sind und eine Mietbelastungsquote von über 30 % zu

tragen haben, betrug im Jahr 2018 etwa 2,2 % der Gesamtbevölkerung bzw. rund 1,8 Mio. Mieter in Deutschland. Diese Betroffenheitsquote ist seit dem Jahr 2010 zwar um 0,3 % angestiegen; der gesamte Personenkreis ist allerdings damals wie auch im Jahr 2018 bzw. heute relativ klein. Insofern kann folglich – Gott sei Dank – nicht von einer exorbitanten Betroffenheit gesprochen werden.

Da sich seit über zehn Jahren das BIP, die Inflation und Arbeitslosigkeit im Rahmen der anhaltend guten wirtschaftlichen Entwicklung positiv gestaltet, zeigt sich, dass in dieser Zeit bei Armutsbetroffenheit rund 60 % der Haushalte bereits wieder nach einem Jahr ein Einkommen oberhalb der kritischen Grenze erzielen konnten und nicht länger von relativer Einkommensarmut betroffen waren. Nach zwei Jahren konnten rund 77 % den Niedrigeinkommensbereich verlassen und nach fünf Jahren rund 92 %. Dauerhafte relative Einkommensarmut stellte somit in Deutschland bisher kein Massenphänomen dar.

In der Hoffnung, dass sich dieser Zustand langfristig stabilisiert, stellt sich Anfang des Jahres 2021 allerdings die Frage, wie groß der volkswirtschaftliche Schaden durch die Corona-Pandemie werden wird und welche Folgen sich daraus für den Immobilienmarkt und die soziale, finanzielle Situation der Mieter ergeben. Es ist zu erwarten, dass sich diesbezüglich mit Zeitverzögerung leider negative Auswirkungen einstellen werden. Wie stark diese ausfallen, ist aufgrund vielfacher Unsicherheiten bzgl. der Dauer und Schwere der Krise aktuell noch nicht klar abzuschätzen.

Insgesamt zeigt sich, dass zumindest bis zum plötzlichen Ausbruch der Pandemie durch die starke Arbeitsmarktentwicklung in Kombination mit einer positiven Einkommensentwicklung, aber auch Reduktion der Wohnflächen die Mietbelastung der meisten Haushalte relativ konstant geblieben ist. Gleichzeitig stieg – sogar auch bei Haushalten mit steigender Belastung – die Zufriedenheit mit der Mietsituation. Nach umfangreichen Analysen des IW ist insgesamt keine Persistenz einer Wohnkostenüberlastung in Deutschland festzustellen, sodass sich die sozialpolitische Frage weniger bedenklich darstellte, als dies durch manche Medienberichte suggeriert wurde.

Dennoch soll keineswegs verkannt werden, dass es nach wie vor sozialpolitisch relevante Personengruppen gibt, die Probleme haben, – insbesondere in Agglomerationsräumen – bezahlbaren Wohnraum zu finden und zu finanzieren, der ihren

Lebensumständen, Einkommensmöglichkeiten und persönlichen Vorstellungen entspricht.

Die Entwicklungen um das Coronavirus seit Beginn des Jahres 2020 könnten die vergangene langfristige Positivphase beenden und die gute gesamtwirtschaftliche Situation grundlegend ändern. Dies könnte die Sachlage der o. g. Personengruppen nochmals deutlich verschlechtern bzw. auch bei signifikant mehr Mietern zu (sehr) angespannten Haushaltslagen führen. Es bedarf insofern mehr denn je flankierender Sozialpolitik zur Verhinderung, möglichst gezielten Beseitigung bzw. zumindest Reduzierung überproportionaler Wohnkostenbelastungen sowie gesellschafts- und sozialpolitisch ungewollter Verwerfungen auf den Wohnungsmärkten. Die Instrumentarien sozialer Wohnraumförderung, Grundsicherung, Wohngeld, stehen zur Verfügung, müssen allerdings hinsichtlich Wirkung und Zielgenauigkeit in kurzen Abständen und situationsbedingt häufiger überprüft und gegebenenfalls auch modifiziert werden.

Soziale Wohnraumförderung

Unbestritten gibt es in Deutschland wie auch im Hochstift gesellschaftliche Gruppen wie z. B. geringfügig Beschäftigte, Alleinerziehende und Arbeitslose, für die die Erschwinglichkeit von Wohnraum ein echtes Problem darstellt und die Wohnkostenbelastung hoch ist. Diese Menschen erhalten völlig zu Recht besondere finanzielle Unterstützungen. Einerseits werden daher für Menschen mit sehr niedrigem Einkommen im Rahmen der Grundsicherung die Wohnkosten vollständig übernommen, sofern die Kosten und die Wohnungsgröße als angemessen betrachtet werden. Andererseits erhalten Haushalte, die über ein Einkommen oberhalb der Grundsicherung verfügen, aber ihren Wohnkonsum allein nicht finanzieren können, ein entsprechendes Wohngeld. Als ein einkommensbezogener Transfer, der einen Teil der Wohnkosten abdeckt, ist das Wohngeld sozial relativ treffsicher: Die Antragsteller, die bestimmte Einkommensgrenzen unterschreiten, erhalten Wohngeld; diese Leistung endet, sobald höhere Einkommen erzielt werden.

Es ist positiv zu bewerten, dass aufgrund der Wohngeldreform 2020 eine kontinuierliche Dynamisierung der Transferzahlungen eingeführt wurde. Durch die nun festgelegte Anpassung entfällt der bisherige Drehtüreffekt zwischen Grundsiche-

rung und Wohngeld, nach dem vor der Reform aufgrund der realen Entwertung konstant bleibender Wohngeldleistungen im Zeitverlauf viele Menschen in die Grundsicherung zurückfielen, Wohngeld ist eine bedeutende Sozialleistung zur Entlastung vieler Haushalte. Allerdings beziehen laut Schätzung des IW nur etwa 50 % der Menschen, die darauf einen Anspruch hätten, Wohngeld. Wahrscheinlich weil die z. T. relativ kleinen Beträge den hohen Aufwand der Antragstellung nicht rechtfertigen oder weil sich viele Menschen dieser – für sie gedachten – Sozialleistung gar nicht bewusst sind.

Als eher unbefriedigend wird in einer IW-Analyse die sozialpolitische Treffsicherheit des sozialen Wohnungsbaus bewertet, da – langfristig betrachtet – nicht primär armutsgefährdete Menschen die Nutznießer von Sozialwohnungen seien. Durch die relativ weit gefassten finanziellen Grenzen für einen Wohnberechtigungsschein würden viele Mieter mit höheren Einkommen nicht zu den bedürftigen Haushalten im Sinne der sozialen Wohnraumförderung gehören. Es sei zudem nicht ausgeschlossen, dass sich bei der Belegung öffentlich geförderter Wohnungen nicht die angedachten armutsgefährdeten Haushalte durchsetzen würden, sondern eher die einkommensstärkeren.

Zur Sicherstellung, dass Sozialwohnungen auch den tatsächlichen Zielgruppen zugutekommen, schlägt das IW eine restriktivere Vergabe der Wohnberechtigungsscheine sowie eine auf fünf Jahre beschränkte Mietlaufzeit im öffentlich geförderten Wohnungsbau vor. Am Ende dieser Mietvertragslaufzeit sollte die Einkommenssituation der Haushalte überprüft werden. Bei einer signifikanten Einkommensverbesserung müsste die temporär gewährte staatliche Unterstützung enden, sodass dann besser verdienende Personen in das Segment freifinanzierter Wohnungen wechseln würden.

Um bei einer stärkeren Fokussierung auf bedürftige Haushalte eine Kumulation sozialer Risiken zu verhindern, sollte im Rahmen kommunaler Grundstücksverkäufe die Kombination von öffentlich geförderten und freifinanziertem Wohnungsbau festgeschrieben werden. Dabei dürfe die Quote an Sozialwohnungen allerdings nicht zu hoch sein. Eine langfristige Durchmischung der Wohnquartiere würde auch kommunale Grundstücksverkäufe nicht nach Maximalpreis, sondern nach Baukonzepten sicherstellen. Für



vergünstigte Grundstückspreise könne dann im Gegenzug die jeweilige Gemeinde entsprechende Anforderungen an den Wohnungsbau stellen. Da sich in vielen Regionen Deutschlands u. a. aus demografischen Aspekten die Wohnungsmarktsituation langfristig entspannen werde, sei damit laut IW die Belegungsbindung zu verkürzen. Dieses würde zusätzlich das Investitionsinteresse bezüglich des Baus von Sozialwohnungen wachsen lassen.

Auch zukünftig wird es richtig und notwendig sein, insbesondere in den Regionen und den

Haushalten durch Grundsicherung, Wohngeld und öffentlich geförderte Wohnungen zu helfen, die durch eine hohe Wohnkostenbelastung betroffen sind. Zur Vermeidung von Fehlbelegungen sollte jedoch die sozialpolitische Treffsicherheit langfristig erhöht werden. Nach Analyse zahlreicher Statistiken durch Wohnungsmarktextperten ist die Gruppe der Haushalte mit zu hohen Wohnkostenbelastungen zu klein, um daraus eine gesamtgesellschaftliche soziale Frage unserer Zeit abzuleiten. Nichtsdestotrotz ist die sozialpolitische Unterstützung vieler Menschen auf den Wohnungsmärkten eine sehr bedeutende politische und gesellschaftliche Aufgabe.

6. PROGNOSE 2040

Da Immobilien- und Wohnungsmarktinvestitionen sehr langfristige ökonomische sowie sozial- und stadtentwicklungspolitische Auswirkungen haben, sind Wohnungsmarktprognosen unverzichtbare Grundlage, um mögliche Fehlallokationen von Ressourcen zu vermeiden. Angesichts sich stets ändernder Haushalts- und Bevölkerungsstrukturen kommt es zwangsläufig zu quantitativen und qualitativen Veränderungen der Wohnungsnachfrage. Dabei hängt die Treffsicherheit im Wesentlichen von den zugrunde gelegten Prämissen ab. Auch wenn sie nur eine wahrscheinliche Entwicklung bzw. ein optionales Eintreffen abbilden können, so helfen sie doch, Zukunftsunsicherheiten zu verringern.

Daher sind die Ergebnisse des Instituts für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (GEWOS) der Wohnungsmarktanalyse NRW interessant und von hoher Bedeutung. Die Wohnungsmarktprognosen bis zum Jahr 2040 implizieren auch die Region Paderborn und sollten daher mit in die Entscheidungsfindung der lokalen Akteure einfließen.

Die Ableitung zukünftigen Neubaubedarfs basiert auf der Berechnung einer Bevölkerungsprognose und der daraus resultierenden Haushaltsprognose. Im Ergebnis wird durch GEWOS bis zum

Jahr 2040 eine Zunahme der Haushalte um etwa 183 Tsd. vorausgesagt. Auch wenn die Coronapandemie potenziell sicherlich Auswirkungen auf demografische Entwicklungen, ökonomische und soziale Prozesse und dementsprechend auch auf die Wohnungsmärkte haben wird, konnten diese noch nicht in dieser Prognose berücksichtigt werden. Die durch Corona initiierten (Zu-)Wanderungsveränderungen, Arbeitsmarktschwankungen, Wohnkosten und -präferenzen sind aktuell noch mit zu großer Unsicherheit behaftet und lassen sich umfassend wohl eher erst zurückblickend bewerten.

Auch bezüglich der Entwicklung der Innenstädte könnte COVID-19 fundamentale Veränderungen anstoßen. Da große Teile der Innenstädte durch Einzelhandel und Büronutzung geprägt sind, droht durch coronabedingte Schließungen, Leerstände, Homeoffice und Videokonferenzen ein Nutzungs- und Strukturwandel im Immobilienbereich. Nutzungsänderungen wie z. B. Umbau von Gewerbe- zu Wohnraum bieten nicht unerhebliches Entwicklungspotenzial. Dieser Aspekt soll am Ende dieses Kapitels kurz beleuchtet werden, findet in der Wohnungsmarktprognose „2040“ von GEWOS allerdings noch keine Berücksichtigung.

Ausgangspunkt des Wohnungsmarktgutachtens ist der Anfang des Jahres 2018. Der Prognosehorizont erstreckt sich bis zum Anfang des Jahres 2040 und berücksichtigt neben quantitativen Aspekten auch die mögliche qualitative Nachfrageänderung. Der quantitative Wohnungsneubaubedarf resultiert aus der veränderten Haushaltsentwicklung; die qualitative Veränderung der Wohnbedarfe resultiert aus modifizierten Bevölkerungs- und Haushaltsstrukturen.

Der Prognose „2040“ liegen unterschiedliche Entwicklungsszenarien zugrunde, wobei im Ergebnis und im Durchschnitt aller Szenarien bis zum Jahr 2040 in NRW etwa 46 Tsd. Wohnungen p. a. benötigt werden. Der durch GEWOS ermittelte notwendige Neubau setzt sich aus rund 30,9 Tsd. Wohnungen quantitativen Bedarfs und rund 14,9 Tsd. Einheiten entsprechend dem qualitativen Bedarf zusammen. Diese Gesamtdurchschnittssumme p. a. entspricht relativ exakt dem Durchschnitt der in NRW in den vergangenen drei Jahren fertiggestellten Wohnungen.

Den einzelnen Szenarien werden unterschiedliche demografische und strukturelle Prämissen zugrunde gelegt: Das Szenario 0 basiert auf der Bevölkerungsvorausberechnung des IT.NRW, Szenario 1 unterstellt einen verringerten Auslandszuzug, Szenario 2 eine verstärkte Fachkräftezuwanderung. Szenario 3 als Dekonzentrationszenario berücksichtigt veränderte Wanderungsmuster in den bisherigen Wachstumskernen, Szenario 4 geht von einem fortgesetzten Trend zu kleineren Haushalten aus, wohingegen Szenario 5 konträr ein Trend zu größeren Haushalten infolge hoher Wohnkosten unterstellt. Bei allen Szenarien fällt die Gewichtung der qualitativen Neubaunachfrage tendenziell umso höher aus, je geringer der qualitative Bedarf unterstellt wird. Die Varianz der Spannweite des potenziellen notwendigen Neubaubedarfs p. a. beträgt 42 Tsd. Einheiten (Szenario 5 „Haushaltsvergrößerung“) bis etwa 52 Tsd. Einheiten (Szenario 4 „Haushaltsverkleinerung“).

Notwendiger Neubaubedarf pro Jahr im Durchschnitt für NRW in den verschiedenen Prognosezeiträumen (Szenario 0)



Quelle: Ergebnisbericht GEWOS
 Auftraggeber: MHKBG | Gutachter: GEWOS



Das vorstehende Diagramm bildet beispielhaft für das Szenario 0 den qualitativen und quantitativen Neubaubedarf im Prognosezeitraum der Jahre 2018 bis 2040 ab. Für die Jahre 2030 bis 2035 wird durch IT.NRW das geringste Haushaltswachstum erwartet.

Die Wachstumsdynamik wird allerdings – so wie bisher auch – regional unterschiedlich stark eingeschätzt. Nach wie vor wird insbesondere aufgrund der demografischen Entwicklung eine weiterhin regional differenzierte Wohnungsnachfrage in wachsenden und schrumpfenden Landesteilen erwartet. Kräftige Wachstumsdynamiken werden u. a. für die Städte Köln, Düsseldorf, Bonn und Münster prognostiziert. Zu den Regionen, für die kein quantitativer Bedarf erwartet wird, gehören z. B. die Kreise Lippe, Olpe und Höxter. Analysiert man im Sinne einer fachlich fundierten Diskussion und Ausrichtung der Wohnungspolitik die demografischen Entwicklungen auf den einzelnen Teilmärkten, so erscheint es insbesondere rund um die Großstädte sinnvoll, Stadt-Umland-Kooperationen zu stärken. Gemeinsam koordinierte Wohnungsmarktentwicklung könnte versuchen, starke Gefälle von wachsenden zu schrumpfenden Regionen abzumildern.

Neben den quantitativen Aspekten wird dabei auch die Qualifizierung vorhandener Bestände bzw. auch der Rückbau nicht mehr demografie-fester und nachfragegerechter Bestände eine maßgebliche Herausforderung werden.

Die GEWOS-Analyse bezieht sich diesbezüglich auf den zusätzlichen Bedarf seniorengerechter Wohnungen sowie das große Freisetzungspotenzial im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) durch den sich aktuell verstärkenden Generationswechsel. Die Studie geht vom Ausgangsjahr 2018 bis zum Jahr 2040 von etwa 500 Tsd. (mobilitätseingeschränkten) Seniorenhaushalten aus und leitet daraus einen zusätzlichen Bedarf etwa 234 Tsd. altersgerechter Wohnungen ab. Dies würde in diesem speziellen Segment eine zusätzliche Nachfrage von etwa 10,6 Tsd. Wohneinheiten p. a. bis zum Jahr 2040 implizieren.

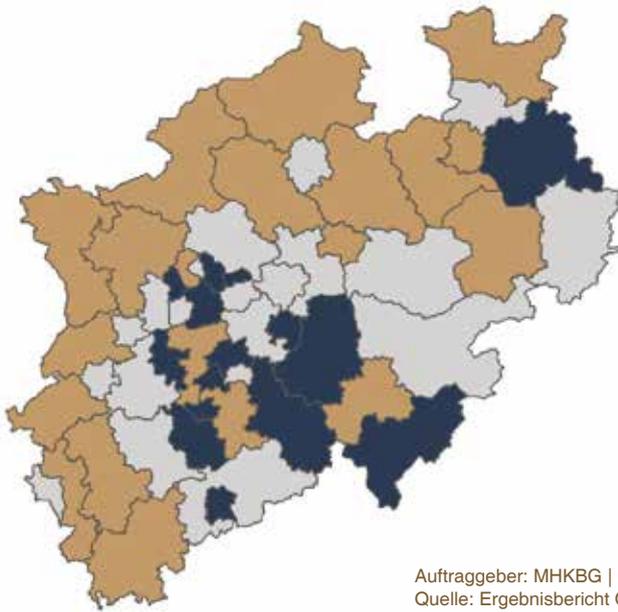
Interessante Aspekte liefert die GEWOS-Studie zum Niveau der Bautätigkeit der Jahre 2017 bis 2019, 2018 bis 2025 bzw. 2018 bis 2040.

Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040

Notwendiger Neubau insgesamt (Szenario 0) Ø Neubau pro Jahr 2018 bis 2040			
	Notwendiger Neubau insgesamt	Quantitativer Neubaubedarf	Qualitative Neubaunachfrage
NRW	45.860	30.900	14.960
Bielefeld, krfr. Stadt	620	590	30
Kreis Gütersloh	810	550	250
Kreis Höxter	250	0	250
Kreis Lippe	770	0	770
Kreis Paderborn	860	630	230

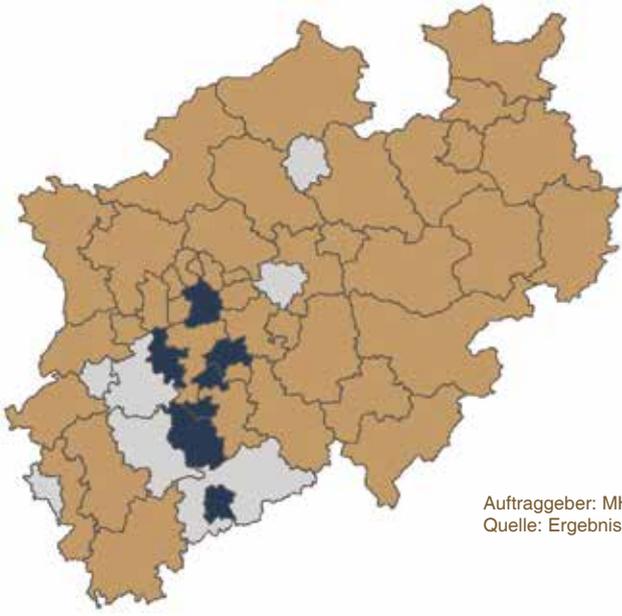
Quelle: Ergebnisbericht | Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040 | GEWOS

Vergleich ausgewiesener notwendiger Neubau / quantitativer Neubaubedarf im Prognosezeitraum 2018-2040 und Mittelwert der Baufertigstellungen 2017-2019



Vergleich Baufertigstellungen mit notwendigem Neubau insgesamt (2018-2040)
Szenario 0 (IT.NRW)

Auftraggeber: MHKBG | Gutachter: GEWOS
Quelle: Ergebnisbericht GEWOS



Vergleich Baufertigstellungen mit quantitativem Neubaubedarf (2018-2040)
Szenario 0 (IT.NRW)

Auftraggeber: MHKBG | Gutachter: GEWOS
Quelle: Ergebnisbericht GEWOS

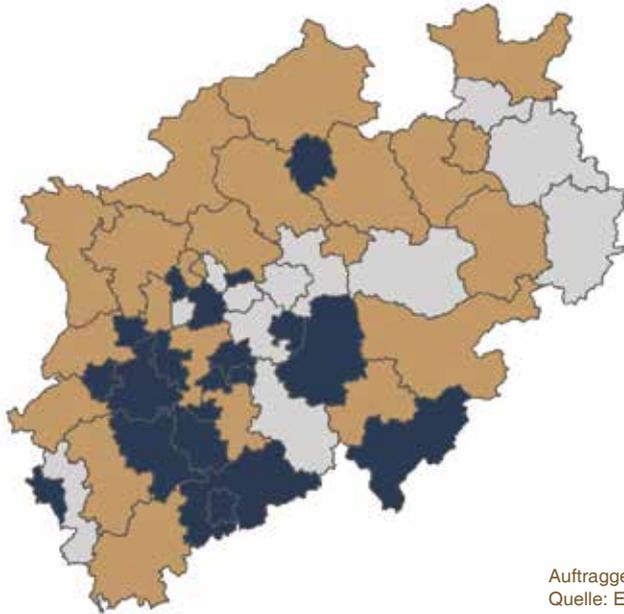
Niveau der Bautätigkeit der Jahre 2017-2019



Anmerkung: Niveau zu hoch bzw. zu niedrig, wenn der Durchschnitt der Bautätigkeit in den Jahren 2017-2019 um mehr als +/- 10 % vom notwendigem Neubau bzw. vom quantitativem Neubaubedarf abweicht; Vergleich erfolgte mit gerundeten Zahlen (Zehnerstellen); Baufertigstellungen = Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, umfasst Wohn- und Nichtwohngebäude, ohne Wohnheime (Datengrundlage IT.NRW)

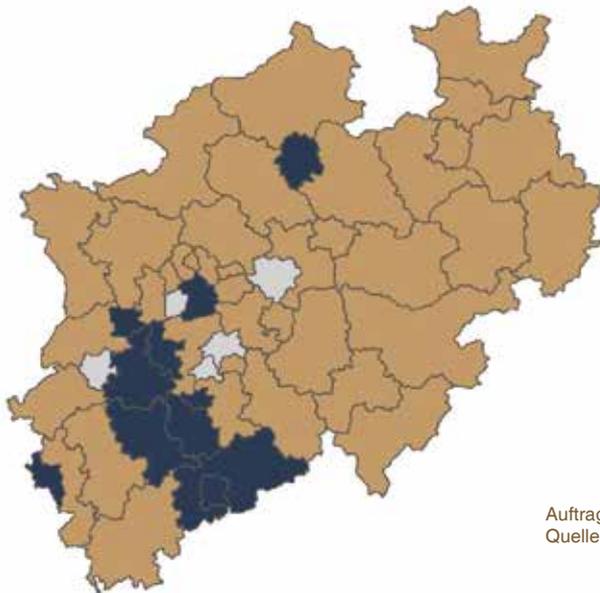


Vergleich ausgewiesener notwendiger Neubau / quantitativer Neubaubedarf im Prognosezeitraum 2018-2025 und Mittelwert der Baufertigstellungen 2017-2019



Vergleich Baufertigstellungen mit notwendigem Neubau insgesamt (2018-2025)
Szenario 0 (IT.NRW)

Auftraggeber: MHKBG | Gutachter: GEWOS
Quelle: Ergebnisbericht GEWOS



Vergleich Baufertigstellungen mit quantitativem Neubaubedarf (2018-2025)
Szenario 0 (IT.NRW)

Auftraggeber: MHKBG | Gutachter: GEWOS
Quelle: Ergebnisbericht GEWOS

Niveau der Bautätigkeit der Jahre 2017-2019



Anmerkung: Niveau zu hoch bzw. zu niedrig, wenn der Durchschnitt der Bautätigkeit in den Jahren 2017-2019 um mehr als +/- 10 % vom notwendigem Neubau bzw. vom quantitativem Neubaubedarf abweicht; Vergleich erfolgte mit gerundeten Zahlen (Zehnerstellen); Baufertigstellungen = Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, umfasst Wohn- und Nichtwohngebäude, ohne Wohnheime (Datengrundlage IT.NRW)

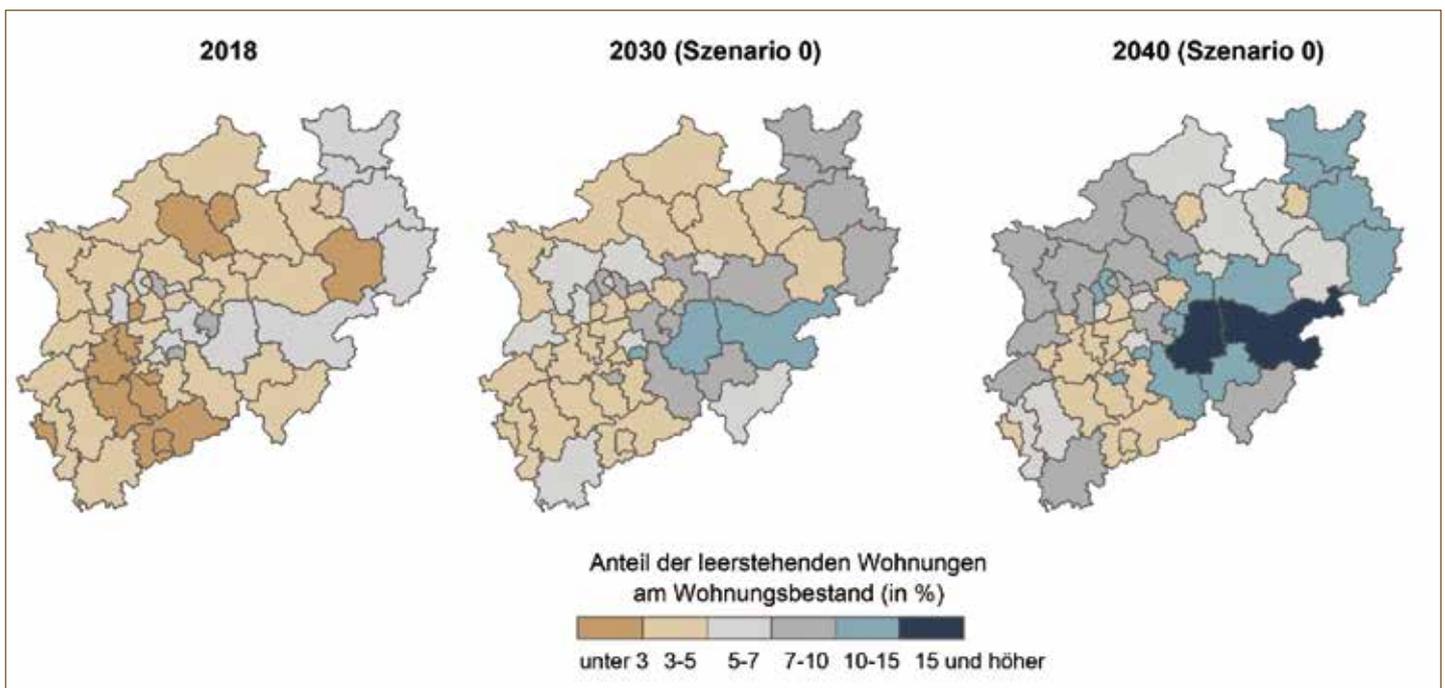


Im Kontext der – je nach Szenario – definierten Gesamtbautätigkeit ist zusätzlich die Frage, welche Art des Wohnens nachgefragt wird, von hoher Bedeutung. Gemäß GEWOS dominieren hierbei eindeutig die Werte für Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäuser. Im Zeitraum der Jahre 2018 bis 2040 wird eine differenzierte durchschnittliche Nachfrage bezüglich der Segmente EFZH zu MFH von 60 zu 40 % prognostiziert.

Zumindest tendenzielle Bestätigung erfährt die langfristig prognostizierte z. T. zu hohe Bautätig-

keit im Kreis Paderborn durch die Analyse der Leerstandsquote zur Beurteilung der aktuellen bzw. zukünftigen Wohnungsmarktsituation. Eine Leerstandsquote von bis zu 3 % wird als notwendige Fluktuationsreserve zur Ermöglichung von Umzügen und zum Abfangen kurzfristiger Nachfragesteigerungen als völlig unproblematisch betrachtet. Kritisch wird es, wenn der Leerstand deutlich über der Fluktuationsreserve liegt, da dieses darauf hindeutet, dass die Funktionsfähigkeit des Marktes, die Marktgängigkeit der Wohnungen und die Rentabilität von Investitionen gefährdet sind.

**Entwicklung der Leerstandes
Wohnungsleerstand
Szenario 0 (IT.NRW)**



Quelle: Ergebnisbericht | Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040 | GEWOS
 Auftraggeber: MHKBG | Gutachter: GEWOS

Entsprechend dem Szenario 0 (IT.NRW) betrug der Anteil leer stehender Wohnungen im Jahr 2018 etwa bis zu 3 % am Gesamtbestand. Dies entsprach ungefähr der üblichen Fluktuationsreserve und war keineswegs dramatisch. Erkennbar ist jedoch, dass im Zuge der prognostizierten Dynamik ein tendenziell steigender Wohnungsleerstand von bis zu 5 % im Jahr 2030 bzw. 7 % im Jahr 2040 erwartet wird.

– unabhängig von quantitativem Neubaubedarf – qualifizierte barriere-reduzierende Projekte erforderlich.

Explizit sei darauf hingewiesen, dass – wie auch in der Vergangenheit – die zukünftige Nachfrage nach den unterschiedlichen Preissegmenten stark von der regional differenzierten wirtschaftlichen (Arbeitsmarkt)Entwicklung abhängig sein



Homeoffice

Der rechnerische Bedarf bzw. die Leerstandsquote berücksichtigt allerdings nicht die qualitativ bedingten notwendigen Bedarfsänderungen sowie Wohnpräferenzen. Nahezu in allen Städten und Kreisen übersteigt laut GEWOS der ermittelte Bedarf an altersgerechtem Wohnraum den Bestand an bereits umfassend barrierearmen Wohnungen. Die bereits im Ausgangsjahr 2018 bestehende Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage in diesem Segment dürfte sich im Prognosezeitraum noch vergrößern.

Im Jahr 2018 sind etwa 356 Tsd. Seniorenhaushalte als potenzielle Nachfrager nach seniorenge-rechten Wohnformen außerhalb ihres angestammten EZFH zuzurechnen. Dies entspricht etwa 29 % aller Seniorenhaushalte, die derzeit noch in EZFH leben. In NRW wird bei einer etwa 36%igen Steigerungsrate mobilitätseingeschränkter Personen mit einem Anstieg der bisherigen Versorgungslücke gerechnet. Ohne entsprechende Neubau- und Bestandsmaßnahmen wird diese im Kreis Paderborn vermutlich noch größer werden, da die Steigerungsrate mobilitätseingeschränkter Haushalte mit circa 61 % die des Land-NRW signifikant übersteigt. Insofern sind langfristig betrachtet

wird. Vor dem Hintergrund der Auswirkungen der Corona-Krise ist zumindest kurz- bis mittelfristig (begrenzt) von einer angespannten finanziellen Haushaltssituation auszugehen, was einen erhöhten Bedarf im preisgünstigen, bezahlbaren Wohnungsmarktsegment implizieren könnte.

Abschließend soll im kurzen Exkurs auf die städtebaulichen und wohnungsmarktpolitischen Chancen eingegangen werden, durch innovative, progressive Nutzungsmischungen die durch die Corona-Pandemie noch verstärkten Probleme der Stadtzentren abzumildern bzw. nachhaltig zu lösen.

Klar ist, dass viele Innenstädte bereits seit Langem Schwierigkeiten haben und insbesondere in monostrukturellen Einkaufslagen der kränkelnde Handel leider zwangsläufig Leerstände hinterlässt. Besonders in den Stadtzentren deutete sich verstärkt eine bauliche Transformation an: Die zunehmende Digitalisierung führte mehr oder weniger schleichend zum sinkenden Flächenbedarf bei Einzelhandels- und Büroimmobilien. Onlinehandel, Telearbeit, Co-Working-Spaces lassen immer mehr Flächen überflüssig werden.



Durch die Corona-Pandemie spitzt sich die Lage zu. Der Shutdown hat die Situation deutlich verschärft: Durch leere Büros, zugesperrte Läden, geschlossene kulturelle Einrichtungen und Lokale wirken viele Städte z. T. entvölkert, auf jeden Fall aber funktionslos. So wundert es nicht, dass der begonnene Innenstadt-Diskurs nun auf Hochtouren läuft.

Die deutschen Innenstädte wurden zur Bekämpfung der Corona-Pandemie in eine Art Dornröschenschlaf versetzt. Dies verschärfte die bereits durch Onlinekonkurrenz, Kaufhaussterben und verändertes Einkaufsverhalten sich abzeichnende Krise. Manager der Real Estate Partners Germany und Terragon AG plädieren schon seit Langem, den Strukturwandel als Chance zur Transformation zu begreifen und durch Umnutzungskonzepte die Wiederbelebung der Innenstädte neu zu denken. Durch mehr Wohnraum in den Innenstädten und durch neue Wohnkonzepte, die auch den Bedürfnissen von Senioren entgegenkämmen, würden Innenstädte auch für Dienstleister wieder attraktiver. Durch die Aufhebung der klassischen Trennung von Einkaufen, Wohnen, Arbeiten und Leben in der Stadt könnten sich Synergien ergeben, die sich an den Kernbedürfnissen der Nutzer orientierte. Eine deutlich gesteigerte Aufenthaltsqualität käme letztlich den Nutzern, der Stadt und dem Handel zugute.

Die Sorge um die Innenstädte, das Thema Innenstadt-Rettung hat durch die Pandemie nochmals eine besondere Dringlichkeit erhalten. Das Bundeswirtschaftsministerium gründete den „Beirat Innenstadt“. Im Januar 2021 hielt der Bundestagsausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen eine Expertenanhörung zum „Erhalt der Innenstädte“ ab, zu der neben Kommunalvertretern auch Repräsentanten von Handel, Immobilienwirtschaft sowie Gastronomie geladen waren.

Hinsichtlich der Frage „Quo vadis, Innenstadt?“ hat die Thematik der Folgenutzung bzw. Umnutzung nicht mehr nachgefragter Immobilien nunmehr besondere Bedeutung erlangt. Im Fazit könnten – auch in Paderborn – Schließungen und Leerstände durchaus als Chance gesehen werden, denn die Umnutzung von Gebäuden und Flächen in Innenstädten bietet viele Mög-

lichkeiten zur Schaffung neuer Wohnungen und Wohnformen. Eine Umstrukturierung, Sanierung und architektonische Umgestaltung von Büro-, Warenhaus- und anderen Handelsimmobilien könnten positiv städtebaulich-funktionale Effekte und eine nachhaltige Stärkung bzw. Aufwertung der Innenstädte implizieren. Nach einer gerade vorgestellten Studie des Pestel Instituts Hannover und des schleswig-holsteinischen Bauforschungsinstituts ARGE könnten allein durch die Umwandlung von Büro- in Wohnraum bis zum Jahr 2025 etwa 235 Tsd. Wohneinheiten in Deutschland geschaffen werden. Laut Studie böten – bei wachsender Akzeptanz von Homeoffice – sogenannte „Ex-Büro-Wohnungen“ bis zum Jahr 2040 ein Potenzial von rund 136 Mio. Quadratmeter Nutzfläche.

Für eine neue Nutzungs- und Angebotsvielfalt bedarf es allerdings eines politisch getragenen zeitgemäßen Planungs- und Baurechts. Kommunen müssen zur Wiederbelebung der Innenstädte den schnelleren Wechsel von Immobiliennutzungen erleichtern. Diesbezüglich ermöglicht übrigens die verstärkte Anwendung der im Jahr 2017 eingeführten Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ bereits die Koexistenz von Wohnen und nicht störendem Wohnen sowie mehr Flexibilität im Genehmigungsverfahren. Allerdings ist es auch zwingend notwendig, alles, was die Bau- und Umbaukosten in die Höhe treibt, auf den Prüfstand zu stellen. So wird es beispielsweise ohne eine Lockerung des Immissionschutzgesetzes und der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) keine zusätzliche Wohnnutzung in den Innenstädten geben können.

Die Revitalisierung innerstädtischer Gebäude statt bzw. zumindest in Ergänzung peripherer Wohnbebauung wäre auch in Paderborn unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit ein innovativer, visionärer Ansatz. Die Verzahnung von Arbeiten, Einkaufen, Wohnen und Erholen sollte daher als gesamtgesellschaftliche und -städtische Aufgabe verstanden werden. Beispiele hierzu findet man bereits realisiert in Skandinavien: resiliente, „bunte“ Immobilienmärkte mit schönen Gebäuden, die multifunktional nutzbar sind und zur Belebung beitragen. Sich daran orientierend, schlagen seit Längerem der Städte- und Gemeindebund sowie der Handelsverband

Deutschland (HDE) mehr Nutzungsmischung und einen höheren Stellenwert des Wohnens in den Stadtzentren vor. Zur Finanzierung kommunaler Maßnahmen könne eine „Produktversandsteuer“ mit der Zielgruppe (nicht stationärer) Onlinehändler dienlich sein.

Neben positiven Mengeneffekten könnten sich gerade unter den aktuellen Aspekten Corona und Klimawandel qualitative Effekte für die In-

nenstädte von morgen ergeben. Verwaltung und Handel könnten von mehr Wohnen, mehr Grün und Wasser sowie Kultur ganz sicher profitieren. Dieses Ziel, nämlich „eine stärkere Gemeinwohlorientierung europäischer Städte“, verfolgen übrigens auch die für Stadtentwicklung zuständigen Minister der EU (Europäischen Union) mit der im November 2020 beschlossenen „Neuen Leipzig-Charta“.

7. PROJEKTE

So wie allen genossenschaftlichen Wohnungsbauunternehmen fällt es auch dem Spar- und Bauverein zunehmend schwerer, preisgünstigen, bezahlbaren Wohnraum zu erstellen und anzubieten. Schuld daran sind die ständig steigenden Baukosten und Grundstückspreise. So sind beispielsweise in den letzten 20 Jahren die Bauwerkskosten um knapp 50 % gestiegen, zusätzliche Anforderungen an Neubau (u. a. Schall-, Wärmeschutz) sowie die Energieeinsparverordnung (EnEV) führten zu weiteren Baukostensteigerungen in Höhe von etwa 21 %.

Unbestritten ist das Thema Energieeffizienz in Gebäuden wichtig für den Umweltschutz, da Gebäude für etwa ein Drittel der Treibhausgas-Emissionen in Deutschland verantwortlich sind. Allerdings ist der Weg, den die Bundesregierung seit Jahren in Form immer höherer Dämmstandards vorschreibt, durchaus kritisch zu sehen. Die Bilanz von zehn Jahren Gebäudesanierung ist wohl eher nüchtern: Obwohl seit 2010 knapp 0,5 Bill. € in die Dämmung von Gebäuden geflossen sind, ist der Effekt für den Klimaschutz kaum messbar, denn temperatur- und witterungsbedingt bereinigt sind die CO₂-Emissionen in dieser Zeit lediglich um 2,6 % gesunken. Auch Daten des Umweltbundesamtes zeigen, dass die teure Gebäudedämmung relativ wirkungslos ist. 2019 stiegen die Emissionen im Vergleich zum Vorjahr sogar um 4,4 %. Es ist daher nicht

verwunderlich, dass die Immobilienwirtschaft, aber auch der Deutsche Mieterbund statt der bisherigen extrem teuren Effizienzmaßnahmen mit in Relation nur geringem Einsparpotenzial die Zulassung neuer energiesparender Modelle und die ökologische Betrachtung von Quartieren statt einzelner Häuser fordert. Nur so sei langfristig der aktuell sich zwangsläufig ergebende Konflikt zwischen Klimaschutz und leistbaren Mieten zu lösen.

Die Teuerung der Baulandpreise hat die der Baukosten seit 2016 sogar noch überstiegen. Diesbezüglich ist die Forderung der Wohnungswirtschaft an die Kommunen, ihre Grundstücke nicht mehr nach Höchstpreisen, sondern vergünstigt in Verbindung mit nachhaltigen Konzepten zu veräußern, mehr als plausibel. Die vorgenannte Entwicklung erklärt übrigens auch, warum trotz stetig gestiegener Fördermittel nicht mehr öffentlich geförderte Wohnungen erstellt werden. Der Verbandsdirektor des VdW, Alexander Rychter, bringt es auf den Punkt: „Wenn die Baukosten und Baulandpreise immer stärker steigen, dann sinkt die Zahl der geförderten Wohnungen eben, obwohl die Förderung wächst.“

Gemäß einer repräsentativen Umfrage unter den im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW organisierten Unternehmen sind die wesentlichen Themenfelder aufgrund der vorge-



nannten Aspekte selbsterklärend. Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen sehen auch zwei Jahre nach dem Wohngipfel der Bundesregierung noch „sehr viel Luft nach oben“ beim bezahlbaren Bauen und Wohnen.

Dringend erwarten sie, die Umsetzungslücke zwischen den staatlichen Ebenen bei der Baugesetzbuchnovelle zu schließen. Sie fordern, die Auflagen- und Gutachtenflut im Baugenehmigungsverfahren zu reduzieren, Normen, überbordende Qualitätsanforderungen und Standards abzuspecken sowie die Baurechtsschaffung zu beschleunigen.

Ebenso benötigen gerade sozial orientierte Wohnungsbauunternehmen endlich eine deutlich verbilligte Abgabe kommunalen Baulands für preisgünstigen Mietwohnungsbaus. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist auch für unser

genossenschaftliches Geschäftsmodell unerlässlich, da sich sonst die im Folgenden beispielhaft dargestellten Projekte zukünftig kaum mehr realisieren lassen. Nur dann werden die kontinuierlich steigenden Herausforderungen von Klimaschutz, sozialer Gerechtigkeit und digitaler Transformation nachhaltig zu meistern sein.

Neubau

Mit dem Bezug des Neubauprojektes „Franz-Hitze-Straße 29-33, Paderborn“ am 01.02.2021 wurde die Arrondierung des Quartiers „Pontanus-Carré“ abgeschlossen. In zwei Stadthäusern mit einem gemeinsamen Erschließungskern (Treppe und Aufzug) wurden auf etwa 1.800 m² Wohnfläche 29 öffentlich geförderte Wohnungen in einer Größenordnung von 47 bis 92 m² erstellt. Das Gesamtgebäude ist voll unterkellert und bietet neben den Mieterkellern und Fahrradboxen in der Tiefgarage Platz für 17 Pkws. Unter Berücksichtigung des Klimaschutzes erfolgt die Beheizung der Gebäudekörper durch eine energetisch hocheffiziente Gas-Absorptionswärmepumpe. Aus hygienischen und optischen Gesichtspunkten wurde zur Müllentsorgung ein Unterflur-Müllcontainersystem installiert. Die Gesamtbaukosten des Projektes inklusive der naturnahen Gartengestaltung mit integrierter Blumenwiese betragen etwa 5 Mio. €.

Zwölf Wohnungen stehen Menschen mit geistiger Behinderung zur Verfügung, die von unserem Kooperationspartner, den „von Bodelschwingschen Stiftungen Bethel“, ambulant betreut werden. Dieses Projekt dient der Umsetzung der Vorgaben der UN-Behindertenrechtskonvention: Förderung inklusiver Strukturen im Quartier, Realisierung eines hohen Maßes an Teilhabe von Menschen mit Behinderung und Schaffung von Wohnsituationen, die ein weitgehendes selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung ermöglichen. Sämtliche öffentlich geförderten Wohnungen wurden barrierearm erstellt. Barrierefreier und zeitgemäßer Wohnraum in neutraler Lage und in guter Anbindung zum unterstützten Wohnen an der Pontanusstraße ist eine ideale Ergänzung des bestehenden Angebots im Quartier. Dieses Projekt wird dazu beitragen, die Wohnsituation für Menschen mit und ohne Behinderung in der Stadt Paderborn im preisgünstigen Segment weiter zu entlasten.



Franz-Hitze-Straße



Franz-Hitze-Straße

Aufgrund der Corona-Krise kam es zu leichten Ausführungsverzögerungen durch Personalausfall bei einigen beauftragten Unternehmen und zu verspäteten Materiallieferungen, sodass der Bezugstermin auf den 01.02.2021 verschoben wurde. Die ursprünglich kalkulierten Baukosten in Höhe von knapp 5 Mio. € wurden nicht überschritten.

Mit dem „Pontanus-Carré“ wurde durch unser Unternehmen im Zuge des selbst initiierten Stadtumbaus ein völlig neues Wohnquartier geschaffen: Auf insgesamt 6.400 m² Grundstücksfläche wurden nach dem Abriss der Altobjekte „Bodelschwinghstraße 1-3, Franz-Hitze-Straße 29-33, Pontanusstraße 41-45 und 47-49“ neue, demografiefeste, barrierearme und energieeffiziente Wohn- und Nutzflächen realisiert. Die anfängliche Vision eines innovativen, generationenübergreifenden, multikulturellen und inklusiven Modellquartiers wurde Realität und fand nun mit der Fertigstellung des vierten Bauabschnittes ihren Abschluss.

Innenstadtnah und mit guter ÖPNV-Anbindung befinden sich in dem neu entwickelten Quartier 43 öffentlich geförderte und 28 freifinanzierte Wohnungen, ein Mehrgenerationenhaus, eine Seniorenwohngemeinschaft, drei Wohngemeinschaften für 24 Menschen mit komplexen Einschränkungen, drei Reihenhäuser für kinderreiche Familien sowie ein öffentlich zugänglicher Nachbarschaftstreff. Kooperationspartner sind die Stiftungen Bethel, der Caritasverband

Paderborn e. V. sowie die private Initiative „Gezeiten – Miteinander leben im Pontanus-Carré e. V.“. Sie unterstützen uns sehr erfolgreich, Vielfalt im Quartier möglich zu machen: Wir freuen uns über den gemeinsamen Erfolg, da Singles und Paare, Alleinerziehende und Familien, Senioren und Menschen, die Assistenz benötigen, – unterschiedlicher Nationalität und Einkommenssituation – eine lebendige, gute Nachbarschaft bilden.





Sturmiusstraße

Das 582 m² große Grundstück „Sturmiusstraße 9“ befindet sich seit Anfang der 1960er-Jahre im Besitz des Spar- und Bauvereins und war bis dato mit einem 3-Familien-Haus bebaut. Durch den Erwerb des 701 m² großen Nachbargrundstücks „Sturmiusstraße 11“ entstand eine neue bebaubare Gesamtfläche von 1.283 m². Bezüglich des 1962 errichteten Bestandsgebäudes gab es immer wiederkehrende Überlegungen zur Thematik „Modernisierung bzw. Abriss und Ersatzneubau“. Durch den Ankauf des Nachbargrundstücks entwickelte sich an dieser sehr exponierten innerstädtischen Fläche eine interessante Entwicklungsperspektive.

Infolge des Ankaufs des Grundstücks „Sturmiusstraße 11“, des Abrisses des vorhandenen 2-Familien-Hauses und des gleichzeitigen Abrisses des Bestandsgebäudes „Sturmiusstraße 9“ konnte im Rahmen einer unverbindlichen Bauvoranfrage des Spar- und Bauvereins mit dem Stadtplanungsamt die vollständig neu ausgerichtete architektonische und städtebauliche Projektentwicklung abgestimmt werden.

Anhand der Gebäudeansichten, Grundrisszeichnungen und einer 3D-Visualisierung wurden mit dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt die Bebauungsparameter final festgelegt.

Das Bebauungskonzept sieht an der Straßenflucht einen dreigeschossigen Baukörper mit ausgebautem Dachgeschoss, im Innenhof einen zweigeschossigen Baukörper mit Staffelgeschoss vor. Unter den Baukörpern befinden sich Mieterkeller, Versorgungsräume und 14 Tiefgarageneinstellplätze. Insgesamt entstehen an diesem exponierten Standort 16 Wohnungen mit etwa 1.040 m² Wohnfläche. Die Wohnungsgrößen bewegen sich in der Spanne von 60 bis 88 m² Wohnfläche; eine Penthouse-Wohnung im Staffelgeschoss des Innenhofgebäudes hat die Wohnungsgröße von 102 m².



Straßenansicht Sturmiusstraße

Durch dieses Neubauprojekt entsteht nur wenige Meter vom Versorgungszentrum „Borchener Straße“ und vom Westertor entfernt, dennoch in verkehrsberuhigter, exzellenter Lage an der Sturmiusstraße eine barrierearme, ökologischen Belangen entsprechende, architektonisch ansprechende Wohnanlage für alle Generationen. Dies entspricht unserer strategischen Ausrichtung, in guten innerstädtischen Lagen ein qualitativ hochwertiges, demografiefestes, energieeffizientes Produktportfolio anzubieten, welches – freifinanziert und auch öffentlich gefördert – allen Bürgern zur Verfügung steht. Baubeginn dieses Projektes war im November 2020. Als Fertigstellungs- und Bezugstermin ist März 2022 avisiert. Entsprechend der aktuellen Objektdaten wurden Gesamtbaukosten in Höhe von etwa 4 Mio. € kalkuliert.

Auf einem Grundstück im Zentrum der Gemeinde Hövelhof zwischen den Straßen Bahnhofstraße, Wittekindstraße und Feldhagen beabsichtigt der Spar- und Bauverein Paderborn des Weiteren die Errichtung zweier durch eine Mittelerschließung verbundener Baukörper. Die entstehenden barrierefreien Wohnungen sollen zu einem großen Teil im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus erstellt werden. Sie sollen an Menschen mit und ohne Behinderung vermietet werden. Die künftig dort lebenden Menschen mit Behinderung sollen durch den Stiftungsbereich Bethel.regional der „v. Bodelschwingschen Stiftungen Bethel“ unterstützt werden.

Es handelt sich im Wesentlichen um Menschen mit komplexen Mehrfachbehinderungen und Menschen mit erworbenen Hirnschädigungen, vorwiegend aus der Gemeinde Hövelhof bzw. dem Kreis Paderborn. Dabei sollen die persönliche Autonomie in der Alltagsbewältigung und die selbstständige Lebensführung bei größtmöglicher Selbstbestimmung im Vordergrund stehen. Ein wesentliches Ziel der Eingliederungshilfeleistungen ist und bleibt die Verbesserung der Teilhabe am Leben in der Gesellschaft für alle Menschen mit Behinderung. Das Wohnangebot soll als individuelles und inklusives Wohnen ausgerichtet sein. Das individuelle Wohnen richtet sich nach den Bedarfen der Klientinnen und Klienten und soll Wohnangebote vom Wohnen in der Gemeinschaft bis zum Einzelwohnen vorhalten.

Die Größe der Wohnungen, die über ein Bad, ein Schlafzimmer und einen Wohnraum mit Küche verfügen, liegt bei ca. 45 m². Die individuellen Sanitärbereiche werden so geplant, dass dort auch Menschen mit höherem Pflegebedarf versorgt werden können. Im Staffelgeschoss des Hauses werden weitere sechs Wohnungen für Alleinstehende, Paare oder Familien geplant, um insgesamt eine heterogene Mieterschaft zu realisieren. Die unmittelbare Nachbarschaft zu einem weiteren bereits in der Ausführung befindlichen Neubau bietet gute Chancen zur Entwicklung eines inklusiven Quartiers. Eine durch das Deutsche Rote Kreuz betriebene Begegnungs- und



Visualisierung Bauprojekt Hövelhof



Beratungsstelle soll das Betheler Angebot in idealer Weise ergänzen. In den Stockwerken über der Begegnungsstätte des DRK entstehen zeitnah Eigentums- und Mietwohnungen, die den inklusiven Charakter des gesamten Quartiers unterstreichen.

Da für einen Teil der Personen bzw. potenziellen Mieter mit erworbenen Hirnschädigungen oder komplexen Behinderungen zunächst tagestgestaltende Angebote vorgehalten werden müssen, um diese so langsam (wieder) an das Arbeitsleben heranzuführen, wird für ein tagesstrukturierendes Angebot eine zusätzliche Fläche von circa 90 bis 110 m² geplant. Es sollen Sanitärbereiche, Besucher-WC, eine Küche, ein Ruhebereich, ein Büro und weitere Räume für die differenzierten Angebote realisiert werden. Im Mai 2020 fand unter Beteiligung von Bethel.regional, DRK und dem Bürgermeister sowie dem Wirtschaftsförderer der Gemeinde Hövelhof ein sehr umfassendes Abstimmungsgespräch statt. Die Beteiligten erklärten übereinstimmend ihre grundsätzlich positive Einstellung zur angedachten gemeinschaftlichen Quartiersentwicklung im Rahmen des o. g. Kooperationsprojektes.

Am 13.08.2020 wurden durch Bethel.regional, die architektur-werk-stadt Balhorn Wewer Karhoff und den Spar- und Bauverein die jeweiligen Unternehmen, die angedachte Kooperation und das potenzielle inklusive Wohnprojekt in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Hövelhof vorgestellt. Die zahlreichen sachlichen Nachfragen dokumentierten großes Interesse; die Grundstimmung des Ausschusses war hinsichtlich der gemeinwohlorientierten Kooperationspartner, des Gesamtkonzeptes sowie der Architektur insgesamt sehr positiv.

Der Einleitungsbeschluss für die benötigte Bauungsplanänderung wurde am 22.10.2020 im Rat der Gemeinde Hövelhof getroffen. Um die direkte Nachbarschaft vollumfänglich zu informieren, war ursprünglich geplant, in einer öffentlichen Informationsveranstaltung die architektonische Gestaltung und das Betriebskonzept vorzustellen. Die aktuelle Corona-Lage ließ es leider nicht zu, diese Veranstaltung – so wie ursprünglich geplant – stattfinden zu lassen. Um dem Grundsatz der Transparenz gerecht zu werden, wurde stattdessen im Rahmen individueller, persönlicher Einzelgespräche den Anwohnern die Chance offeriert, sich umfangreich zu



Visualisierung Bauprojekt Hövelhof

informieren bzw. auch Anregungen einzubringen. Im Rahmen zahlreicher Einzelgespräche wurde den interessierten Anwohnern das angedachte inklusive Wohnprojekt sehr detailliert erläutert.

Anhand von 3D-Projektionen und Verschattungssimulationen wurde die architektonische und städtebauliche Situation sehr transparent dargestellt, Anregungen der Bürger wurden entsprechend aufgenommen, einzelne Bedenken bzw. Befürchtungen konnten im Wesentlichen entkräftet werden. Die Einschätzung der Gesamtsituation bzw. der vorgesehenen Bebauung durch die Gemeinde Hövelhof spricht aktuell aus stadtplanerischer Sicht eindeutig für die Realisierung des vorgestellten Projektes.

Da beabsichtigt ist, das Gesamtprojekt im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu realisieren, wurde der Bewilligungsbehörde, Kreis Paderborn, die aktuelle unverbindliche Vorplanung inklusive Konzeptbeschreibung bereits sehr frühzeitig zugestellt. Es hat sich in der Vergangenheit positiv ausgewirkt, den Kreis Paderborn sehr frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen, insbesondere um die Förderfähigkeit und Höhe des öffentlichen Darlehens abzustimmen.

Ende 2020 hat der Rat der Gemeinde Hövelhof gemäß § 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für NRW zum Bauleitplanverfahren die notwendigen Beschlüsse gefasst: Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Allee/Bahnhofstraße“-Teilplan Ost wird eingeleitet und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Ziel und Zweck dieser Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung eines neuen Gebäudes als integratives Wohnprojekt an der Wittekindstraße. Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB vom 30.11. bis 14.12.2020 Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Planungsziele und -zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten zu lassen und sich während dieser Frist zu dieser Planung zu äußern.

Unter Beteiligung des Spar- und Bauvereins haben Bethel.regional und DRK inzwischen eine Konzeptionsbeschreibung bezüglich einer möglichen Kooperation erarbeitet. Im Fall der Projektrealisierung in der Gemeinde Hövelhof erklärten die Beteiligten, eine gemeinschaftliche Quartiersentwicklung mit folgenden Bestandteilen betreiben zu wollen:

Fachliche Beratung, Begleitung und Unterstützung der in der offenen Seniorenarbeit ehrenamtlich Tätigen | Koordinierung der Angebote im Rahmen der offenen Seniorenarbeit | Entwicklung neuer Angebote für Senioren, Menschen mit Behinderung und Menschen mit Migrationshintergrund | Gewinnung und Qualifizierung von Ehrenamtlichen | Gemeinsame Gestaltung von Angeboten im Rahmen der Quartiersarbeit vor Ort | Bündelung von Menschen im Ehrenamt und aktive Gestaltung von gemeinsamen Angeboten und Projekten | Kooperation seitens Bethel.regional mit dem Pflegedienst des DRK Paderborn | Auftreten in der Öffentlichkeit als Projekt- und Kooperationspartner im Rahmen des gemeinsamen Quartiersprojektes in Hövelhof | Gemeinsame Aktivitäten im Quartier (z. B. offenes Café).

Nach dem Abriss eines weiteren Bestandsgebäudes plant der Spar- und Bauverein am „Josef-Temme-Weg, Schloß Neuhaus“ in Form eines Baukörpers mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss in etwa die Verdopplung der 500 m² Wohnfläche des abzureißenden Altobjektes.



Visualisierung Josef-Temme-Weg, Schloß Neuhaus



In diesem Neubauprojekt sollen in einer Wohngemeinschaft 18 Personen, welche an Demenz erkrankt sind, betreut werden. Die individuell bewohnbaren, barrierefreien Apartments werden ergänzt durch lichtdurchflutete gemeinschaftliche Wohn- und Aufenthaltsbereiche, Küchen, Gäste-WCs, ein Pflegebad und Büroräume. Im ausgebauten Dachgeschoss sind vier großzügig geschnittene Wohnungen in der Größenordnung von etwa 61 bis 84 m² vorgesehen. Auf dem etwa 1.600 m² großen Grundstück wird die naturnahe Gestaltung eines Sinnesgartens stark an den Präferenzen und Verhaltensformen demenziell Erkrankter ausgerichtet sein. Es ist geplant, nach der einvernehmlichen und sozial verträglichen Umsiedlung der Altmietler das bisherige Bestandsgebäude im Frühherbst 2021 abzureißen und unmittelbar mit der Neubebauung zu beginnen. Nach aktueller Kalkulation wird der Spar- und Bauverein an diesem Standort insgesamt etwa 4,5 Mio. € in Partnerschaft mit dem lokalen Handwerk investieren.

Kooperationspartner dieses wiederum integrativen Wohnprojektes wird die „Diakovita – Lebenswert für Senioren GmbH“ sein. Gemeinsam mit „Diakovita“ bewirtschaftet der Spar- und Bauverein bereits mit großem Erfolg das „Albert-Schweitzer-Haus“, ebenfalls in Schloß Neuhaus. Das dortige im Jahr 2018 erstellte Projekt in der Kombination von freifinanziertem Wohnungsbau und einer betreuten Wohngemeinschaft für demenziell erkrankte Menschen wurde von Beginn an gut frequentiert und fand überregional große Anerkennung.

Begonnen im Jahr 2020, wird die Projektplanung für das Quartier „Querweg/Wigbertstraße“ 2021 nun intensiviert. Durch die Zusammenlegung zweier Bestandsgrundstücke entsteht ein etwa 4.600 m² großes Areal, welches nach dem Abriss eines nicht mehr langfristig zeitgemäßen Bestandsobjektes neu entwickelt und bebaut werden kann. Angedacht sind gegenwärtig vier Baukörper mit etwa 45 bis 50 freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen.

Sehr zentrumsnah soll demnächst mit etwa 3.200 m² Wohnfläche ein energetisch optimiertes, modernes, barrierearmes, grünes Wohnquartier mit einem innovativen Mobilitätskonzept entstehen.

Nach Abriss des bisherigen Wohnhauses Querweg 28-30 soll ein Ersatzneubau entstehen, welcher durch nachverdichteten Neubau im Innenhof ergänzt werden soll. Zur Unterbringung des Individualverkehrs wird die Realisierung einer großflächigen, begrünten Tiefgarage erforderlich. Die im verkehrslosen Garten- und exzellenten Innenstadtbereich entstehenden, hohen ökologischen Anforderungen entsprechenden Stadthäuser werden langfristig das werthaltige Gesamtportfolio unseres Unternehmens positiv ergänzen. Seit Anfang des Jahres 2021 werden die Aspekte Bebaubarkeit, Bebauungskonzept, Genehmigungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit intensiv diskutiert bzw. alternative Varianten untersucht. Da für diese neue Quartiersentwicklung in der Südstadt Paderborns eine Anpassung des historischen Bebauungsplans erforderlich ist, wird sofort nach der grundsätzlichen Entscheidung für ein Konzept die selbstverständliche Abstimmung mit dem städtischen Planungs- und Bauordnungsamt angestrebt.

Im Zusammenspiel aller Projekte soll auch in Zukunft ein sozial verträglicher und fördernder Mix von freifinanziertem und öffentlich geförderten Wohnungsbau entstehen. Neben dem Geschosswohnungsbau ist es beabsichtigt, auch innenstadtnah Doppel- und Reihenhäuser zu erstellen. Ebenso wird die Zusammenarbeit mit den bisherigen sehr bewährten Kooperationspartnern fortgesetzt werden.

Der von uns seit Jahren verfolgte Weg fairer, konstruktiver und gewinnbringender Sozialpartnerschaft wurde im Rahmen einer Exkursion im September 2020 von Frau Middendorf, der Beauftragten der Landesregierung für Menschen mit Behinderung sowie für Patientinnen und Patienten in Nordrhein-Westfalen, explizit gewürdigt.

Die Landesbehindertenbeauftragte zeigte sich positiv beeindruckt von den Kooperationsprojekten und bezeichnete diese als „Modelle mit Vorbildcharakter“. Solch inklusive Wohnangebote – weg von klassischen vollstationären und hin zu selbstbestimmten Systemen – seien leider nach wie vor eher die Ausnahme. Da die Akzeptanz für solche Projekte immer noch nicht selbstverständlich sei, wolle sie weiter für die neuen Wohnformen sensibilisieren. Die integrativen und inklusiven Wohnprojekte der Genossenschaft hätten Strahlkraft weit über die Grenzen Paderborns und des Hochstifts hinaus.

Instandhaltung/Modernisierung

Im Sinne einer nachhaltigen Bestandspolitik passen wir unseren Wohnungsbestand kontinuierlich den heutigen Wohnansprüchen an. Durch die seit über 25 Jahren kontinuierlich hohen Sanierungsaufwendungen modifizieren wir unser Wohnungsangebot nachfrage- und zielgruppengerecht. Dabei spielen die Barrierefreiheit sowie eine positive Energiebilanz im Interesse einer spürbaren Senkung der Heiz- und Mietnebenkosten eine immer größere Rolle.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 4.520,8 T€ (davon 414,9 T€ Aktivierung inkl. Verwaltungsleistung) in die marktorientierte Weiterentwicklung des Bestandsportfolios investiert.

Zur weiteren Gebäudeoptimierung und ganzheitlichen Quartiersentwicklung sind im Jahr 2021 Bestandsinvestitionen in Höhe von 4.553 T€ (davon 480 T€ Aktivierung inkl. Verwaltungsleistung) vorgesehen. Durch diese werden die energetische Optimierung und der marktorientierte Umbau konsequent fortgesetzt: Sie forcieren die optische und funktionale Aufwertung der Wohnungsbestände und sichern deren langfristige Vermietbarkeit.

Die bereits seit mehr als drei Jahrzehnten realisierten hohen Bestandsinvestitionen genießen auch im Geschäftsjahr 2021 höchste Priorität. Durch die Verbesserung freiräumlicher Qualitäten – im Zusammenhang mit deutlichen Wohnumfeldverbesserungen – schaffen wir grüne innerstädtische Oasen in den urbanen Quartieren. Stets sind die Wünsche unserer Kunden unsere Inspiration. Zukünftig werden sich Zielgruppen mehr an Lebensstilen, Prestige, Lifestyle-Aspekten, Werthaltungen und Ambiente orientieren. Auch zukünftig werden wir durch innovative Ansätze die Attraktivität unserer Quartiere erhöhen und somit die nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnungen kontinuierlich erhöhen.

Fortlaufende Investitionen in eine Vielzahl von Modernisierungsmaßnahmen lohnen sich nicht nur für die Umwelt, sondern auch für die Mieter selbst: Heizkosten sinken, und häufig kleine private Budgets werden deutlich entlastet. Dieses Ziel ist für uns sehr bedeutend, denn der Anstieg der Wohnnebenkosten ist ungebrochen. Insbesondere die Betriebskosten der öffentlichen Art

sowie die weiter gestiegenen Heiz- und Warmwasserkosten begrenzen die Mietzahlungsspielräume unserer Kunden in zunehmendem Maße.

Bei der Realisierung unserer permanenten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind wir stets unter Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebotes ein verlässlicher Partner und Motor für die regionale Handwerkerschaft.

Mit einem Investitionsvolumen von rund 860 T€ wurden am „Kleinenberger Weg 5-9“ die bisher thermisch nicht getrennten Balkone entfernt und durch aufgeständerte, größere Aluminiumkonstruktionen ersetzt. Die bislang ungedämmten Balkonnischen wurden gemäß den Anforderungen der EnEV nachträglich gedämmt. Im Zuge dieser Maßnahme erfolgte gleichzeitig die Umstellung der Beheizung des Objektes von Elektro-Fußbodenheizung auf einen zeitgemäße und kostensparende Gas-Brennwerttechnik. Zusätzlich wurde die 50 Jahre alte Aufzugsanlage durch eine modernere und größere ersetzt.

Im Berichtsjahr wurden des Weiteren 80 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von 1.061 T€ teil- bzw. vollmodernisiert. Um den Nutzern attraktiven und zeitgemäßen Wohnraum anbieten zu können, wurden Grundrissänderungen, Küchen- und Badmodernisierungen und die Erneuerungen von Wasserleitungen, Elektroinstallationen, Türen und Fußbodenbelägen durchgeführt. Diese Investitionen bewirken ein attraktives, modernes Wohnungsambiente und ermöglichen altersgerechte Wohnraumanpassungen.

Für die Sanierung von Treppenhäusern (Einbau schall- und wärmegeämmter Türen, Erneuerung Elektroinstallation/Beleuchtung/Sprechanlagen) und den Austausch von Fenstern wurden in diversen Bestandsobjekten ca. 550 T€ investiert.

Zur Steigerung der Gesamtenergieeffizienz und Senkung der Heizkosten erfolgte 2020 in den Wohnhäusern „Pontanusstraße, Uhlandstraße und Widukindstraße“ ein vollständiger Fenster-austausch.

Der kontinuierliche Austausch veralteter Kunststofffenster gegen zeitgemäße Fenster mit Wärmeschutzverglasungen wird im Jahr 2021 in den Wohnanlagen „Albinstraße, Rotheweg und Wolff-Metternich-Straße“ fortgeführt.



Sparsamere Heizungsanlagen, wärmegeämmte Fassaden und Dächer sowie neue Fenster führen zu einer deutlich besseren energetischen Effizienz, dienen dem Klimaschutz und der sozialen Stabilisierung durch Senkung der Nebenkosten.

Die Errichtung von Ladesäulen für die E-Mobilität und die dazugehörige Infrastruktur führen zu einer weiteren Reduktion der klimaschädlichen CO₂-Emissionen.

Bei komplexen, aber auch Einzelmodernisierungen ist uns die enge Kommunikation mit unseren Kunden besonders wichtig, da diese unmittelbar von Maßnahmen betroffen sind. Unsere Mieter

werden frühzeitig und umfassend über Planungs- und Baudetails informiert. Bei Bedarf wird in persönlichen Gesprächen nach individuellen Lösungen gesucht. Bedeutend ist für uns bei allen Sanierungsprojekten auch die Sozialverträglichkeit für die Bewohner.

Im Jahr 2021 werden wir die im Berichtsjahr bereits begonnene Sanierung und Modernisierung der Wohnanlage „Kleinenberger Weg 1-9“ mit den Häusern 1 und 3 und einem Investitionsvolumen von ca. 1.030 T€ fortsetzen und abschließen. Des Weiteren wird die Sanierung und Dämmung der Dächer der Wohnanlage „Neuenheuser Weg 4-10“ fortgesetzt und fertiggestellt.



shipshape 101

8. SCHLUSSBEMERKUNG

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Deutschland hat in den vergangenen Jahren gerade die wohnungspolitische Diskussionskultur Schaden genommen. Im Zuge einer zunehmenden (politischen) Polarisierung wurde eine sachliche, lösungsorientierte Diskussion immer schwieriger. Statt eines daten- und faktenbasierten Meinungsaustausches hat in der politischen Auseinandersetzung der Populismus leider z. T. stark zugenommen. Immobilienunternehmen bzw. Investoren jeder Rechtsform werden häufig „über einen Kamm geschoren“; statt Vertrauen schlägt ihnen eher Missvertrauen entgegen. Gerade die Pandemie, die daraus resultierenden negativen Auswirkungen und die enormen Herausforderungen der Megatrends „Demografie, (Sub-) Urbanisierung, Nachhaltigkeit, Globalisierung und Digitalisierung“ sollten alle Akteure ermuntern, diese als gesamtgesellschaftliche Aufgabenstellung zu betrachten. Nur wenn es gelingt, die aktuelle Diskrepanz zwischen Realität und gefühlter Wirklichkeit zu überwinden und gemeinsam an kompromissorientierten Lösungen zu arbeiten, haben wir die Chance, die komplexen Probleme im Dreieck aus ökonomischer, ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit zu lösen.

Seit den 2010er-Jahren sind die Fragen nach der Bezahlbarkeit des Wohnens, nach Regulierung, sogar nach Enteignung politisch prägende Themen. So ist es verständlich, dass auch in Nordrhein-Westfalen, Ostwestfalen und im Hochstift die Lage an den Wohnungsmärkten im Fokus landes- und kommunalpolitischer Diskussionen steht. Viele auch im vorliegenden Geschäftsbericht erwähnte Indikatoren weisen darauf hin, dass sich insgesamt der partielle, regional sehr differenzierte Druck auf dem Mietmarkt deutlich reduziert hat und das seit Jahren angestrebte Ziel „Back to normal“ weitgehend erreicht ist.

Auch wenn es immer wirtschaftsstarke Groß- und Schwarmstädte geben wird, in denen die Wohnungsnachfrage hoch bleibt, so sollten die Tatsache, dass es heute – trotz des Bevölkerungsanstiegs – auf 1.000 Einwohner mehr Wohnungen gibt als vor zehn Jahren, sowie die deutliche Beruhigung der Mietpreisentwicklung Signale an

die Politik sein. Statt ordnungspolitischer Eingriffe und Überregulierungen sowie einer möglichen Überhitzung des Wohnungsbaus mit steigender Preisblasengefahr sollte die Sorge, was aus den Städten – mit kränkelndem Handel – wird, mehr in den politischen Fokus und Diskurs treten.

Das Thema Innenstadt-Rettung wird durch die Corona-Pandemie zwangsläufig eine unerwartete Dringlichkeit erfahren. Ohne integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte mit einer frühzeitigen Einbindung der jeweiligen lokalen Immobilien- und Wohnungswirtschaft wird zukunftsfähiger Städtebau mit einer nach der Corona-Krise gestiegenen Komplexität noch schwieriger zu realisieren sein.

Das spezielle Wissen um die Stärken und Schwächen vor Ort sowie das Know-how zum (Um-) Bau, zur Vermarktung und Bewirtschaftung machen die örtlichen Wohnungsbaugenossenschaften und auch deren Marktpartner – quasi automatisch – zu den zentralen Akteuren des Städtebaus und der Innenstadtentwicklung. Daher kann mehr Regionalität statt des Vertrauens auf besondere Kompetenz überregionaler bzw. global tätiger Planer und Investoren durchaus positive Kooperationen mit nachhaltigen Lösungen hervorbringen.

Die Corona-Pandemie ist auch für unsere Region ein echter Belastungstest mit enormen Herausforderungen, deren Ausmaß noch nicht abzusehen ist. Um diese zu meistern, sollten unseres Erachtens alle Akteure aus Politik, Verwaltung, Wissenschaft und Wirtschaft zukünftig bzw. schnellstmöglich (noch) besser als verlässliche Partner kooperieren. So könnten für sachlich fundierte, regional spezifizierte Konzepte und Lösungen sicherlich starke, innovative Kräfte freigesetzt werden.

Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung darf nicht auf temporäre Marktverzerrungen und kurzfristige quantitative Aspekte fokussiert werden. Bestes Negativbeispiel ist diesbezüglich der zeitlich limitierte Wohnungsmangel in den 1990er-Jahren infolge der hohen Auslandszuwanderung. Der damalige Nachfragedruck und falsche Preis-



signale führten zu umfangreichen wohnungspolitischen Fehlinvestitionen; das damalige kurzfristig geschaffene Angebot entsprach nicht der Nachfrage, die im Wesentlichen nur vorübergehenden Charakter hatte. Bereits heute zeigt sich in vielen Regionen außerhalb der Hotspots, Agglomerationsräume und Schwarmstädte, dass z. T. der politische Imperativ „Bauen, bauen, bauen“ offenbar zu eifrig befolgt und bereits bis heute schon zu viel bzw. falscher Wohnraum gebaut wurde. Die Auswertung der Baufertigstellungszahlen 2018 und 2019 durch empirica veranlasseten das Institut zu seiner Feststellung, dass sich erstmals seit 15 Jahren regionale, „wenn auch zunächst sehr mäßige“ Immobilienpreisblasen entwickeln würden.

Es empfiehlt sich insbesondere aufgrund der langfristigen ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Auswirkungen von (Wohnungs-)Bauinvestitionen, Marktentwicklungen sehr genau und lokal differenziert zu betrachten und nicht Globalaussagen zur Basis regionaler stadtentwicklungs- und wohnungspolitischer Entscheidungen zu machen.

Ohne fundierte regionale Analysedaten stehen Investitionsentscheidungen nun einmal zwangsläufig auf tönernen Füßen. Lokale Marktdaten, Prognosen und Trends sind von größter Bedeutung, da Gewerbe- und Wohnimmobilien unisono für Jahrzehnte gebaut werden. Investitionen in Beton, Steine und Holz schaffen nun einmal sehr langfristige Strukturen, werden aber häufig mitbeeinflusst von schnelllebigen Trends, politischen Strömungen und gesellschaftlichen Stimmungslagen. Die ständige Ausweisung bzw. Erschließung neuer Baugebiete an der Peripherie der Städte birgt langfristig die Gefahr von Leerständen in den Innenstädten. Diesbezüglich warnt die Architektenkammer NRW schon seit Längerem vor dem Phänomen sogenannter Donut-Städte: „außen prall, innen hohl“. Sollte sich eine solche tendenzielle Entwicklung beschleunigen bzw. verfestigen, so ist dies sicherlich ökologisch, sozialpolitisch und auch volkswirtschaftlich eher bedenklich.

Diese Auffassung teilt auch die Inhaberin des einzigen Lehrstuhls für Wohnsoziologie in Deutschland an der Universität Stuttgart, Christine Hanemann: „Wir müssen alle miteinander den großen Wurf wagen und beim Wohnen unseren Flächenverbrauch überdenken. In der Fachwelt gibt es einen Konsens darüber, dass städtisches Wohnen die ökologischere Wohnform ist. Nur ein fundamentaler Strukturwandel wird uns in die

Lage versetzen, ökologisch verantwortlich und sozial gerechter zu wohnen.“ Insofern plädiert die Soziologin – entsprechend neuen Leitbildern für das Wohnen – dafür, dass Bund, Länder und Kommunen ihren Grund nicht mehr zu Höchstpreisen verkaufen können, sondern ihn so vergeben müssen, dass die Baukonzepte nachweislich am Gemeinwohlgedanken ausgerichtet sind.

Die Corona-Pandemie wird viele Regionen und Städte früher oder später mehr oder weniger dringlich zwingen, ihre Prioritätensetzungen zu eruieren und zu überdenken. Stärker denn je werden sich in der Post-Corona-Krise die bereits latent existierenden städtebaulichen Herausforderungen offenbaren: die Bewältigung städtebaulicher Struktur- und Funktionsveränderungen, der Erhalt lebendiger Innenstädte sowie die Stärkung sozialen Zusammenhalts in den Wohnquartieren.

Das Leben nach Corona wird uns wahrscheinlich noch so manches abverlangen. Niemand kann heute sagen, wie die Entwicklung der Wirtschaft und Gesellschaft nach Corona sein wird. Möglicherweise wird es eine Erholung nicht so schnell geben können, wie wir es alle erhoffen. Auch wenn ein „Back to business as usual“ aktuell unwahrscheinlich ist, so gilt es doch, sich mit Reaktion, aber auch mit optimistischer, positiver und mutiger Kreation auf die Zeit nach der Krise einzustellen. Digital wird wohl offensichtlich das neue Normal. Auch wenn diese neue Normalität eine andere sein wird, so ist die Geisteshaltung entscheidend dafür, mit dieser Entwicklung umzugehen und aus der Krise herauszukommen. Anpassung, Flexibilität, Offenheit und Optimismus sind Eigenschaften, die mehr denn je gefragt sind, um die Veränderungen, die durch Corona verursacht wurden bzw. werden, nachhaltig zu meistern.

Es gilt daher mehr denn je, Zukunft zu managen und kluge Konzepte zu entwickeln, um den regionalen Wohnungsmarkt und die Stadtentwicklung trotz der Auswirkungen des externen SARS-CoV-2 Schocks für Generationen nachhaltig, sozial, ökonomisch gesund sowie ökologisch aufzustellen. Das gute Image der Stadt Paderborn und des Hochstifts bietet dafür ein sehr gutes Fundament.

Der Spar- und Bauverein wird sich gerne mit seiner wohnungs- und sozialpolitischen Expertise einbringen, um in einem sicherlich komplexen Spannungsfeld konstruktiv an einer positiven Gesamtstrategie im Sinne aller Bürger jeden Alters, jeder Nationalität, jeden Vermögens mitzuarbeiten.

9. DANKE

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Geschäftsjahr 2020 hat uns alle durch die Corona-Pandemie mit der größten Krise nach dem Zweiten Weltkrieg konfrontiert, und diese wird uns sicherlich auch im Jahr 2021 sehr viel Kraft kosten, um allen zusätzlichen Herausforderungen gerecht zu werden. Wir mussten lernen, völlig neue Unwägbarkeiten hinter uns zu bringen; viele Unternehmen und Menschen litten plötzlich und unerwartet an Existenznöten und mussten leider auch tragische, traurige Situationen erleben.

Auch wir, das Team des Spar- und Bauvereins, haben zusammen mit der Vertreterversammlung, dem Aufsichtsrat, den Mitgliedern, Kunden sowie Markt- und Geschäftspartnern schnell lernen müssen, mit Unbekanntem umzugehen. In der Gemeinschaft aller Akteure ist sehr deutlich geworden, wie enorm wichtig neben der beruflichen Situation bzw. den fachlichen Qualifikationen auch die soziale Kompetenz in unserem Leben ist.

Mitgefühl, Rücksichtnahme, Anteilnahme, Verständnis, Zusammenhalt: All dies so Menschliche hat im Laufe des Geschäftsjahres 2020 eine neue Bedeutung (zurück-)gewonnen. Mehr denn je bewahrheitet sich in der heutigen Zeit die historische Aussage des verstorbenen Altbundeskanzlers Helmut Schmidt: „In der Krise beweist sich der Charakter.“

Diesbezüglich dürfen wir Ihnen allen, sehr geehrte Damen und Herren, aus tiefstem Herzen danken für die Ihrerseits so positiv gelebten, unterstützenden und motivierenden Charaktereigenschaften auch im Krisenjahr 2020.

Nur so konnte es gelingen, dass trotz neuer komplexer Problemstellungen und Unsicherheiten alle Bauprojekte realisiert, die Vertreterwahl und -versammlung sowie sämtliche Sitzungen des Aufsichtsrates durchgeführt und die Implementierung unseres neuen ERP-Systems fortgeführt werden konnte. Darauf dürfen wir alle gemeinsam stolz sein, dafür gebührt Ihnen unser großer Dank:

Dem Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Hubert Bötdeker, sowie den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die sehr enge, effektive Zusammenarbeit, die sich durch hohe Sachkompetenz, Vertrauen und Kontinuität auszeichnet. Die von Loyalität und Integrität geprägte Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat ist Basis des ökonomischen Erfolgs des Spar- und Bauvereins, aber auch des sozial-kulturellen Zusammenhalts.

Der Vertreterversammlung, die mehr denn je Zusammenhalt im besten Sinne gelebt hat und unter erschwerten Bedingungen durch ihre Beschlüsse Verantwortung füreinander und für das Unternehmen in all seinen Facetten sehr eindrucksvoll gezeigt hat.

Allen Kunden und Mitgliedern, die ihrer Paderborner Wohnungsbaugenossenschaft z. T. bereits seit Generationen ihr Vertrauen schenken. Es hat sich immer wieder gezeigt, dass wir auch in der Krisenzeit bestens mit unseren Kunden vertraut und verbunden sind: seit 128 Jahren wertschätzend, menschlich, persönlich und ostwestfälisch-bodenständig.



Unserem gesamten Mitarbeiterteam, welches stets an sich arbeitet, um die besten Ergebnisse für unsere Kunden, aber auch für die Wohnungsmarktentwicklung in der Stadt und im Hochstift Paderborn zu erzielen. Wir sind stolz auf unser faires, ehrliches und kollegiales Miteinander und auf die individuellen Stärken unseres doch relativ kleinen Teams.

Den Marktpartnern, Geschäftsfreunden, der Politik und Verwaltung, die uns darin unterstützen, Sozialstrukturen vor Ort zu stärken, genossenschaftliche, nachhaltige und innovative Ideen für die Menschen unserer Region gewinnbringend umzusetzen und damit Paderborn sozial, ökonomisch, ökologisch und lebenswert mitzugestalten.

Ihnen allen, sehr geehrte Damen und Herren, nochmals vielen Dank für Ihre Treue, Unterstützung und Zusammenarbeit, die uns sehr geholfen hat, die großen, neuen Herausforderungen im Jahr der Pandemie zu meistern.

Mit dem Mut, stark zu bleiben für sich und andere, mit der Solidarität und Verantwortung füreinander sowie dem nötigen Zusammenhalt werden wir alle gemeinsam diese schwere Zeit der Corona-Krise überstehen. Lassen Sie uns mit Leidenschaft, Stärke, Solidarität, Zuspruch und Gemeinschaftssinn in die Zukunft schauen. Vieles aus dieser außergewöhnlichen Zeit wird als neue Normalität bleiben; wir freuen uns darauf, diese in unser basisdemokratisches, genossenschaftliches Geschäftsmodell zu integrieren und so auch zukünftig breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum sicher und sozial verantwortlich zu versorgen: Auch nach 128 Jahren stehen wir für „besser wohnen – einfach mieten; besser wohnen: gestern, heute, morgen!“.

Vertrauen



1. GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

Das Unternehmensziel des Spar- und Bauvereins ist die gute und sichere Versorgung mit Wohnraum. Der Geschäftsbetrieb unserer Genossenschaft ist dabei auf ökonomische und soziale Nachhaltigkeit zum Wohle der Mitglieder ausgerichtet. Im Vordergrund stehen die Wohnungsvermietung an die Mitglieder zu einem fairen und ausgewogenen Preis-Leistungs-Verhältnis sowie die Bewirtschaftung und Weiterentwicklung der Wohnungsbestände.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach zehn Jahren positiver wirtschaftlicher Entwicklung in Deutschland hinterließ die Pandemie im Jahr 2020 tiefe Spuren in der Wirtschaftsleistung. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2020 sank gegenüber dem Vorjahr um 5 % deutlich. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht. Der Rückgang erreichte nahezu die Dimensionen der Finanz- und Wirtschaftskrise des Jahres 2009. Dabei ist der Rückgang der Wirtschaftsleistung aktuell hauptsächlich auf den kontaktintensiven Dienstleistungsbereich wie Gastgewerbe und Handel zurückzuführen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft musste nur geringfügige Einbußen von 0,5 % der Wirtschaftsleistung verkraften und erweist sich nach der Finanz- und Wirtschaftskrise erneut als Stabilitätsanker für die Gesamtwirtschaft. Der Rückgang der Wertschöpfung dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurückzuführen sein. Für den Bereich der Wohnungsvermietung sind signifikante Mierrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage durch die Corona-Pandemie nicht feststellbar.

Die entscheidene Stütze der Konjunktur im Krisenjahr 2020 war die Bauwirtschaft mit einem Anstieg von 1,4 %. Allerdings blieb dieses Wachstum hinter der Vorjahresdynamik (+3,8 %) zurück. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1 %, während

die Nichtwohnbauten mit einem Zuwachs von 0,5 % kaum noch zulegen konnten. Die Wohnbauinvestitionen erwiesen sich im Verlauf der Pandemie angesichts nur geringer Restriktionen auf der Angebotsseite und einer nur wenig beeinträchtigten Nachfrage bisher als relativ robust.

Ein Gradmesser für die Bautätigkeit sind die Wohnungsbaugenehmigungen. Im Jahr 2020 wurden allein in NRW 61.592 Wohnungen auf den Weg gebracht. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 4.339 Wohnungen oder 7,6 %. Mehr genehmigte Wohnungen in NRW als im Jahr 2020 gab es in den letzten 20 Jahren nur im Jahr 2016 mit 66.555 genehmigten Wohnungen.

Die Preisentwicklung beim Erwerb von Wohnimmobilien hat sich unbeirrt von der Pandemie und dem allgemeinen Konjunkturerbruch bisher nicht abgeschwächt. Die Kaufpreise für neu gebaute Wohnungen bzw. Ein- und Zweifamilienhäuser erklimmen neue Höchstwerte und haben nach den Zahlen des Instituts empirica bundesweit um 11,1 % zugelegt. Auch bei gebrauchten Wohnimmobilien besteht bei rückläufigem Angebot unbeeindruckt von der Corona-Krise eine robuste Nachfrage.

Die von vielen Marktteilnehmern erwartete Preiskorrektur ist nicht eingetreten und weiter nicht in Sicht. Vor dem Hintergrund der zumindest mittelfristig niedrigen Zinserwartungen und krisenbedingter Zukunftsängste scheinen Wohnimmobilien weiterhin eine begehrte Anlageform zu bleiben.

Jedoch nehmen die Stimmen, die vor überhöhten Immobilienpreisen und Mieten warnen, zu. Auch wenn deutschlandweit aktuell noch von keiner Preisblase auszugehen ist, nehmen die Risiken für regionale Preisrückgänge erheblich zu. Die Gründe dafür sind in erster Linie die nachlassende Zuwanderung sowie ein zunehmendes Angebot von Wohnraum durch Neubau.

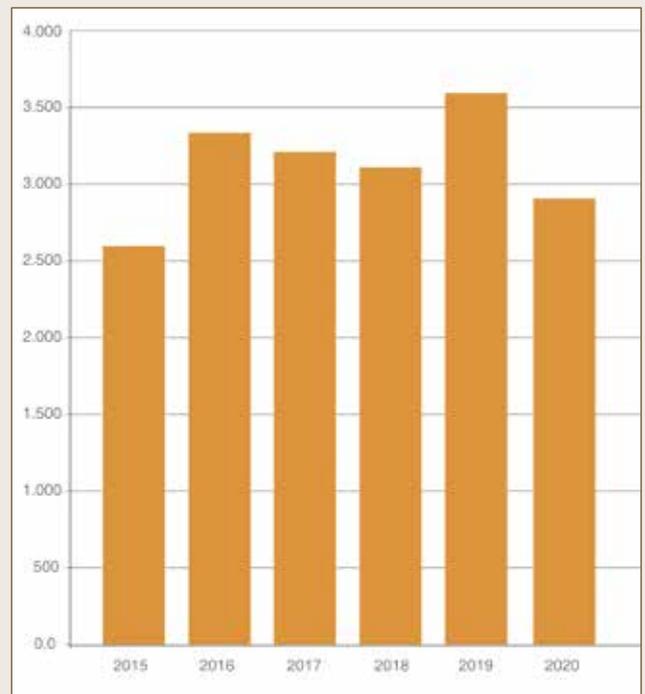
In NRW hat sich der Wohnungsbau weiter gut entwickelt, und die Neubautätigkeit ist auf dem höchsten Wert seit 15 Jahren angelangt. Selbst die hohe Auslastung der Bauwirtschaft sowie die



extreme Baukosten- und Grundstückskostenentwicklung konnten das hohe Neubauniveau nicht bremsen. Die regionale Neubautätigkeit ist in den wirtschaftlich dynamischen Kreisen im Münsterland und im vorderen Ostwestfalen am höchsten. Der Geschosswohnungsbau wird dominiert durch die Großstädte Bonn, Münster, Paderborn und ihr Umland.

Auf dem Wohnungsmarkt in Paderborn sind die Rahmenbedingungen im Wesentlichen stabil. Nach Jahrzehnten positiver Bevölkerungsentwicklung ist die Einwohnerzahl im Jahr 2020 leicht zurückgegangen. Die Bevölkerungszahl zum Jahresende 2020 liegt bei 153.231 Einwohner.

Entwicklung Jahresüberschuss in T€



Bestandsbewirtschaftung und -entwicklung

Grundstücksbestand

Die Spar- und Bauverein Paderborn eG verfügte am 31.12.2020 über folgenden Grundbesitz im Anlagevermögen:

- a) bebaute Grundstücke 346.541 m²
(davon Erbbaugrundstücke 27.196 m²)
- b) unbebaute, in Bebauung befindliche Grundstücke 3.022 m²

Im Bereich des Umlaufvermögens verfügte die Genossenschaft per 31.12.2020 unverändert über 99 m² Grundstücksfläche.

Wohnungsbestand

Der Immobilienbestand des Spar- und Bauvereins umfasst zum Bilanzstichtag 2.971 Wohnungen, sechs Gewerbeeinheiten sowie 1.281 Garagen und Stellplätze. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt rund 204.057 m².

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten im Jahr 2020 zeigen die nachfolgenden Tabellen.

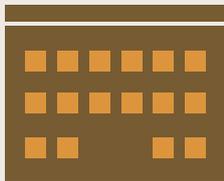


Entwicklung Wohnungsbestand | Bewirtschaftete Einheiten

	Wohnungen	Wohnfläche	Gewerbe	Nutzfläche	Garagen/ Stellplätze
	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl
Stand 01.01.2020	2.975	201.944,19	6	2.417,45	1.285
Zugänge					
Anbau Balkone		+16,04			
Abgänge					
Verkleinerung Bestandswohnung		-11,28			
Verkauf Im Lichtenfelde 72	-1	-87,00			-1
Abriss Sturmiusstraße 9	-3	-222,40			-3
Stand 31.12.2020	2.971	201.639,55	6	2.417,45	1.281

Über die insgesamt 2.971 Wohnungen kann die Genossenschaft wie folgt verfügen:

frei verfügbar ohne Belegungsbindung



2.182 Whg.
73 %

Belegungsbindung gem. § 25 II. WoBauG



789 Whg.
27 %



Bestandszahlen

	2020	2019	2018	2017	2016
Wohnungen	2.971	2.975	2.911	2.846	2.833
<i>freifinanziert</i>	2.182	2.186	2.115	2.050	1.959
<i>öffentlich gefördert</i>	789	789	796	796	874
Gewerbe	6	6	6	6	6
Garagen/Stellplätze	1.281	1.285	1.241	1.235	1.230
Wohn-/Nutzfläche	204.057	204.362	201.690	199.630	199.263
Nettokaltmiete je m²/mtl. per 31.12.	5,59 €	5,55 €	5,29 €	5,18 €	5,12 €
<i>freifinanziert</i>	5,78 €	5,76 €	5,42 €	5,29 €	5,27 €
<i>öffentlich gefördert</i>	5,02 €	4,94 €	4,89 €	4,87 €	4,78 €

Vermietung

Der größte Teil des Wohnungsbestandes befindet sich in attraktiven Lagen am Kernstandort Paderborn. Die Nachfrage nach Wohnungen war im Geschäftsjahr 2020 sehr gut. Vermietungsschwierigkeiten bzw. strukturelle Leerstände bestanden nicht.

Bei insgesamt 289 Mieterwechseln im Jahr 2020 beträgt die Fluktuationsquote 9,7 % (Vorjahr: 9,4 %). Zum Jahresende waren aus dem gesamten Wohnungsbestand 13 Einheiten nicht vermietet. Die Leerstandsquote ist mit rund 0,4 % (Vorjahr: 0,7 %) zum 31.12. nach wie vor auf einem äußerst niedrigen Niveau.

Durch unsere gut ausgestatteten Wohnungen und die kontinuierliche Anpassung sowie Weiterentwicklung der Bestandsgebäude ist im Rahmen von Wohnungskündigungen die Wiedervermietung unverändert gewährleistet.

Modernisierung | Instandhaltung

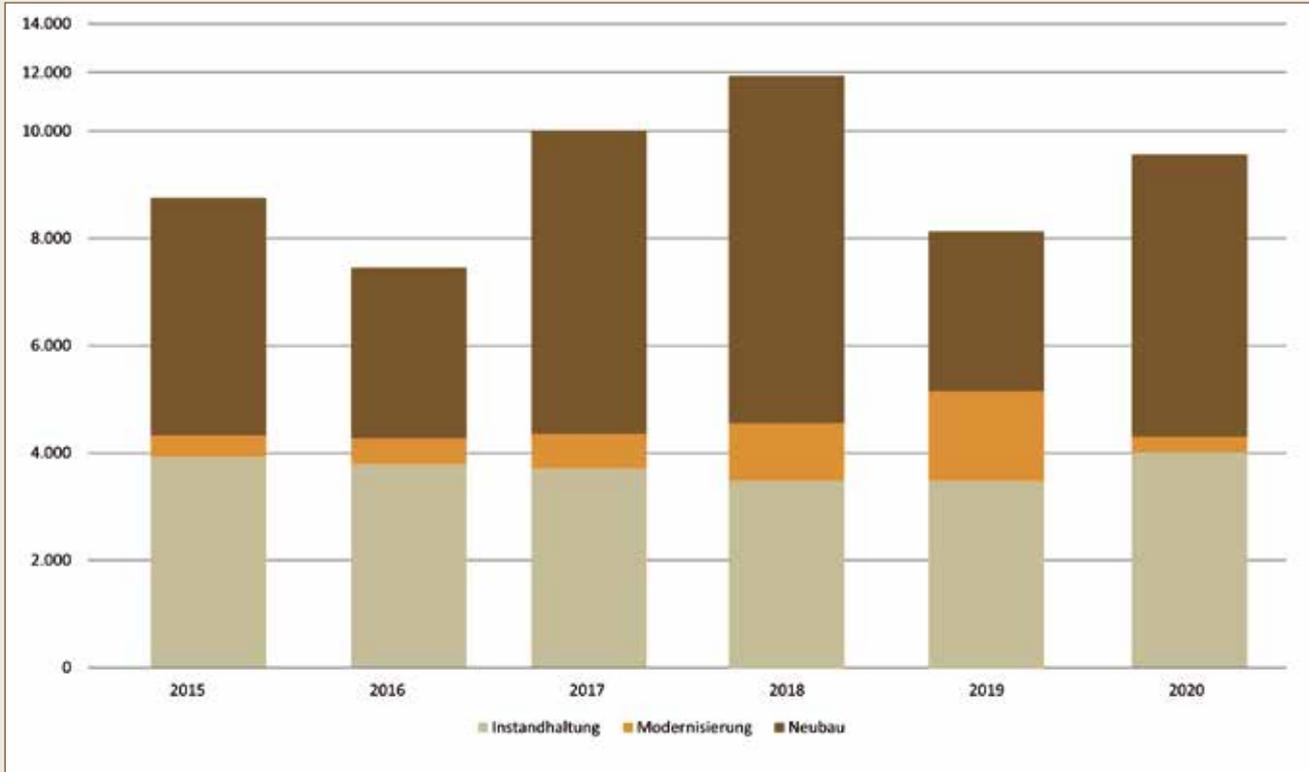
Bei der Bestandsbewirtschaftung standen wie in den Vorjahren die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes im Mittelpunkt. Die Investitionen in die Qualität der Wohnungsbestände haben für die Genossenschaft einen hohen Stellenwert zur Sicherung einer guten und langfristigen Vermietbarkeit. Trotz hoher Investitionen in die Wohnungsbestände können wir unsere Wohnungen auch weiter zu angemessenen und wettbewerbsfähigen Mieten anbieten. Die Nutzungsgebühren für freifinanzierte Wohnungen betragen durchschnittlich per 31.12. des Jahres 5,78 €/m²/mtl., während für öffentlich geförderte Wohnungen die Nettokaltmiete bei 5,02 €/m²/mtl. liegt.

Der Aufwand für Instandhaltungskosten beträgt mit 3.920 T€ im Berichtsjahr 19,21 € je m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 3.098 T€ bzw. 15,16 € je m² Wohn-/Nutzfläche). Unter Berücksichtigung der Modernisierungskosten und der hierauf verrechneten Verwaltungskosten ergibt sich insgesamt ein Satz für Instandhaltung und Modernisierung von 20,12 € (Vorjahr: 17,89 €).

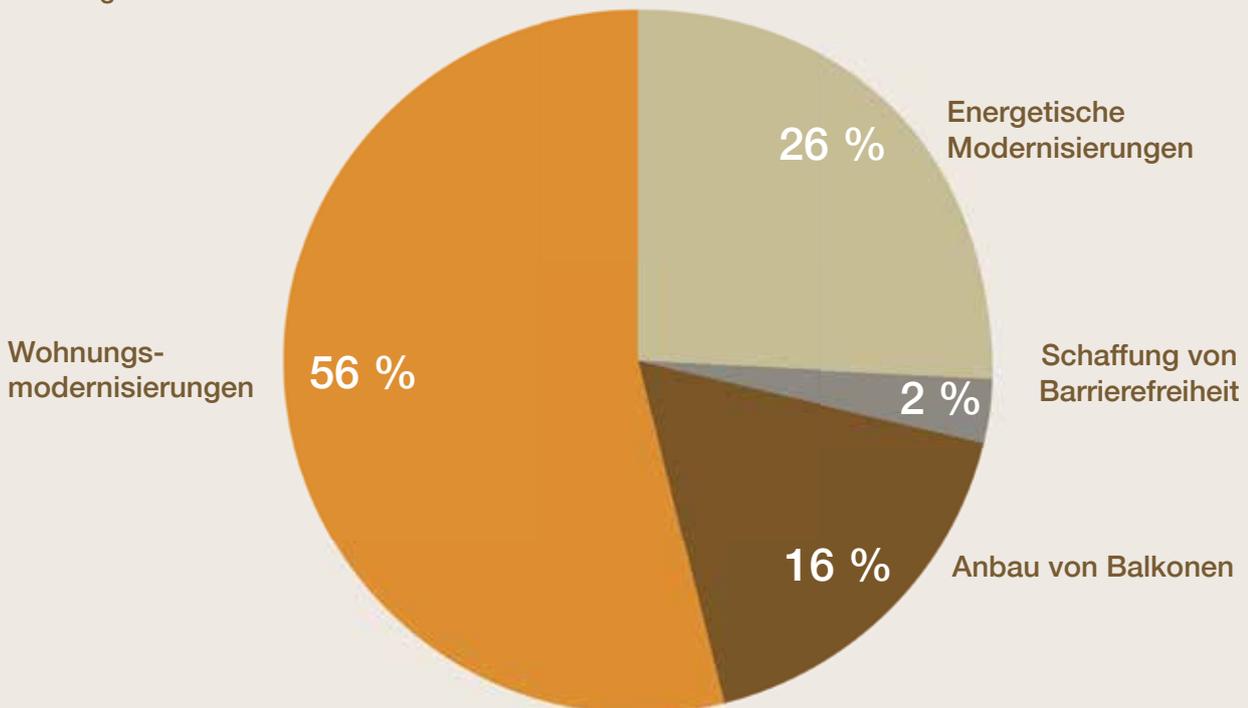
Die Fremdkosten 2020 betragen	4.105.923,89 €
Davon betreffen mietwirksame Modernisierungen	-400.644,60 €
Auf Verwaltungs- und Regiebetriebskosten sind zu verrechnen	-23.751,76 €
Zuschüsse, Erstattungen Versicherungsschäden, unterlassene Schönheitsreparaturen	-169.610,17 €
Für den Regiebetrieb sind angefallen	56.438,81 €
Die Verwaltungskosten beinhalten für die Instandhaltung	352.001,53 €
	3.920.357,70 €



Investitionen in den Objektbestand
in T€



Im Rahmen des Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramms wurden im Jahr 2020 u. a. insgesamt circa 1.894 T€ für folgende Maßnahmen aufgewendet:





Betriebskosten

Im Geschäftsjahr fielen insgesamt an Fremdkosten für die bebauten Grundstücke an	3.827.410,93 €
Davon entfallen auf Kosten der Verwaltung und des Regiebetriebes sowie auf Vorjahre	-11.883,50 €
Für die Gartenpflegearbeiten des Regiebetriebes sind aufgewendet worden	7.312,50 €
An Hauswartlöhnen sind hinzuzurechnen	66.181,88 €
Insgesamt ergeben sich Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von	3.889.021,81 €

Für 204.057 m² Wohn-/Nutzfläche 2020 ergibt sich ein Aufwand von 19,06 € je m² (im Vorjahr: 18,69 €).

Wohnungseigentumsverwaltung

Die Genossenschaft verwaltete im Berichtsjahr im Auftrag von zehn Wohnungseigentümergeinschaften 288 Eigentumswohnungen mit 145 Pkw-Stellplätzen.

Mitglieder und Geschäftsguthaben

Im Verlauf des Jahres 2020 sind 408 Mitglieder mit 1.666 Geschäftsanteilen einschließlich der Zeichnung weiterer Anteile hinzugekommen. Ausgeschieden sind 294 Mitglieder mit 1.844 Geschäftsanteilen. Die Veränderung entspricht einem Wachstum von 114 Mitgliedern.

Die Anzahl der Geschäftsanteile ist gegenüber dem Vorjahr um 178 auf insgesamt 60.205 zurückgegangen (Vorjahr: 60.383).

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 46,8 T€ auf 18.636,0 T€.

Mitgliederbewegung

		Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile
Stand am	01.01.2020	5.745	60.383
Zugang	2020	408	1.666
Abgang	2020	294	1.844
Stand am	31.12.2020	5.859	60.205

Der Abgang an Mitgliedern und Anteilen hatte folgende Gründe:

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile
Kündigung der Mitgliedschaft	206	718
Anteilskündigung	0	254
Übertragung	9	43
Ausschluss	0	0
Tod	79	829
	294	1.844



Altersstruktur der Mitglieder



19 % bis 30 Jahre



33 % bis 50 Jahre



28 % bis 70 Jahre



20 % über 70 Jahre

Entwicklung der Anteilszugänge

Jahr	Anteilszugänge
2011	4.779
2012	6.852
2013	8.316
2014	3.876
2015	2.769
2016	2.658
2017	2.187
2018	2.478
2019	1.686
2020	1.666

Unser genossenschaftliches Geschäftsmodell ist seit Jahrzehnten äußerst beliebt und die Mitgliedschaft sehr begehrt. Daher ist bereits seit 2003 die Aufnahme neuer Mitglieder nur im konkreten Vermietungsfall möglich.

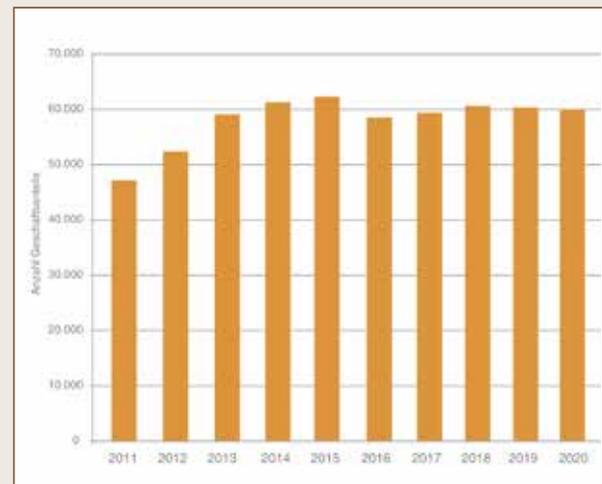
Nicht erst in den letzten Jahren, wo es auf Geldanlagen keine Zinsen mehr gibt und sogar die Berechnung von Negativzinsen auf Giro- und Termingeldkonten gängige Praxis ist, sind zusätzliche Gelder von Mitgliedern wirtschaftlich nicht einsetzbar und vertretbar.

Durch das sehr hohe Interesse unserer Mitglieder an der Zeichnung von weiteren Geschäftsanteilen erfolgte daher zur Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit des Gesamtunternehmens die schrittweise Begrenzung der Anteilszeichnungen.

Die Zeichnungsgrenze liegt nach der letzten Anteilsbegrenzung mit Wirkung zum 01.01.2019 bei zehn Genossenschaftsanteilen.

Mit den vorgenommenen Anteilsbegrenzungen wurde einer unkontrollierbaren Kapitalzufuhr erfolgreich entgegengewirkt. Mit den Anteilszugängen der vergangenen Jahre ist erfreulicherweise der gewünschte Effekt eingetreten und in den letzten Jahren 2019 und 2020 eine Bodenbildung zu erkennen.

Entwicklung der Geschäftsanteile



3. DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

3.1 VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2019	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	128.119,8	94,6	126.756,3	95,9
Umlaufvermögen kurzfristig	7.259,7	5,4	5.440,9	4,1
Gesamtvermögen	135.379,5	100,0	132.197,2	100,0
Eigenkapital (inkl. Bilanzgewinn)	87.786,5	64,9	85.283,9	64,5
Rückstellung langfristig	6.599,4	4,9	5.929,0	4,5
Fremdkapital langfristig	32.878,2	24,3	33.072,3	25,0
Rechnungsabgrenzung langfristig	198,1	0,1	207,8	0,2
Kapital langfristig	127.462,2	94,2	124.493,0	94,2
Rückstellung kurzfristig	313,0	0,2	315,6	0,2
Fremdkapital kurzfristig	7.594,6	5,6	7.378,9	5,6
Rechnungsabgrenzung kurzfristig	9,7	0,0	9,7	0,0
Gesamtkapital	135.379,5	100,0	132.197,2	100,0

Das Gesamtvermögen zum 31.12.2020 beträgt 135.379,5 T€. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich eine Erhöhung um 3.182,3 T€.

Das Anlagevermögen hat sich dabei gegenüber dem Vorjahr um 1.363,5 T€ auf 128.119,8 T€ erhöht. Die Zunahme des Anlagevermögens beruht im Wesentlichen auf Neubau- und Modernisierungskosten von 4.510,6 T€ und der Anschaffung

von Betriebs- und Geschäftsausstattung von 24,3 T€. Den Bestandsinvestitionen und Anschaffungen von insgesamt 4.534,9 T€ stehen planmäßige Abschreibungen von 3.139,9 T€ und Buchwertabgänge aus Anlageverkäufen von 30,9 T€ gegenüber. Die Finanzanlagen reduzierten sich um planmäßige Tilgungen auf zwei Arbeitgeberdarlehen um 0,6 T€.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich gegenüber dem vorangegangenen Bilanzstichtag um 1.818,8 T€. Die Erhöhung resultiert aus dem Anstieg der liquiden Mittel und Bausparguthaben von 1.905,9 T€. Dagegen reduzierten sich die unfertigen Leistungen und Vorräte um 71,8 T€ sowie die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände um 15,3 T€.

Auf der Passivseite erhöhte sich das bilanzielle Eigenkapital um 2.502,6 T€. Der Anstieg resultiert aus dem erzielten Jahresüberschuss von 3.388,6 T€ abzüglich der Dividendenausschüttung des Vorjahres von 930,0 T€ und dem Anstieg der Geschäftsguthaben unserer Mitglieder von 44,0 T€.

Die langfristige Eigenkapitalquote stieg zum Bilanzstichtag im Vergleich zum Vorjahr geringfügig um nominal 0,3 % und beträgt nunmehr 63,8 % zum Bilanzstichtag. Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 3,9 %.

Die langfristigen Pensionsrückstellungen sind um 670,4 T€ auf 6.599,4 T€ angestiegen.

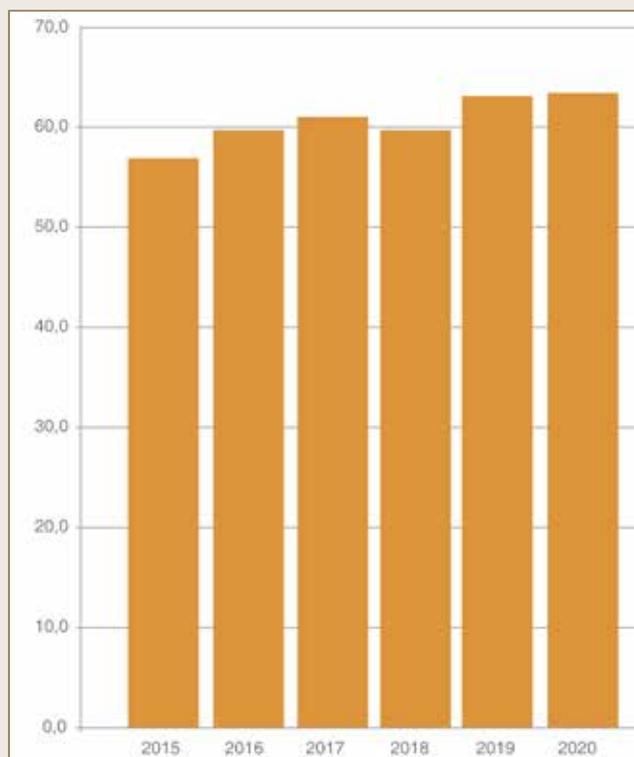
Die Kapitalstruktur zeigt ein langfristiges Fremdkapital von 32.878,2 T€ und ein kurzfristiges Fremdkapital von 7.594,6 T€. Gegenüber dem Vorjahr verminderte sich das langfristige Fremdkapital um 194,1 T€, und die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um 215,7 T€.

Die Veränderungen der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind im Wesentlichen auf Darlehensauszahlungen bei der NRW.Bank in Höhe von 2.382,2 T€ für das Neubauprojekt „Franz-Hitze-Straße 29-33“, außerplanmäßige Rückzahlungen von 719,6 T€, Tilgungszuschüsse der KfW-Bank von 325,0 T€ und planmäßige Darlehenstilgungen von 1.836,3 T€ zurückzuführen.



Eigenkapitalquote

in %



3.2 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 3.658,6 T€ um 270,0 T€ auf 3.388,6 T€ vermindert. Der Rückgang zum Vorjahr resultiert hauptsächlich aus geringeren Immobilienverkäufen.

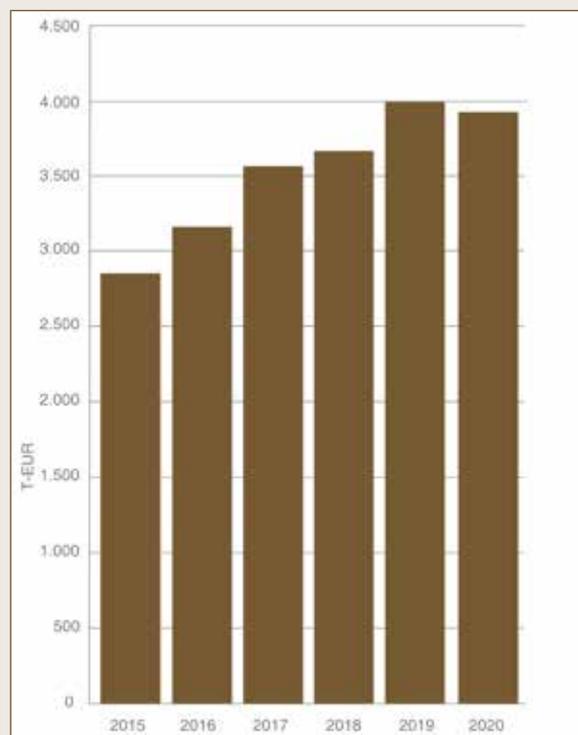
Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung mit einem Ergebnisbeitrag von 3.922,5 T€ ist die wichtigste und nachhaltigste Ergebniskomponente.

Zum Vorjahr hat sich die Ertragslage wie folgt verändert:

	2020 T€	2019 T€	Veränderungen T€
Hausbewirtschaftung	3.922,5	3.991,1	-68,6
Betreuungstätigkeit	0,1	0,1	0,0
Sonstiger Geschäftsbereich	-0,6	5,6	-6,2
Finanzergebnis	-648,7	-687,5	+38,8
Neutrales Ergebnis	135,5	373,3	-237,8
Ergebnis vor Steuern	3.408,8	3.682,6	-273,8
Steuern	20,2	24,0	-3,8
Jahresüberschuss	3.388,6	3.658,6	-270,0

Erträge aus Hausbewirtschaftung

in T€



Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig verändert.

Die Mieterlöse stiegen von 13.896,7 T€ im Jahr 2019 um 205,9 T€ auf 14.102,6 T€ im Jahr 2020 an. Der Anstieg der Mieterlöse resultiert aus: zum einen der ganzjährigen Auswirkung des im Frühjahr 2019 in zwei Abschnitten bezogenen Neubaus „Heiersmauer“ mit 26 freifinanzierten Wohnungen



und zum anderen den Mietanpassungen bei den freifinanzierten Wohnungen nach BGB und Einzelmodernisierungen sowie Erhöhungen nach Mieterwechseln auf jeweils festgelegte allgemeine Objektmieten.

Die jahresdurchschnittlichen monatlichen Nutzungsgebühren betragen per 31.12.2020 5,59 €/m²-Wohnfläche/mtl. (Vorjahr: 5,55 €/m²-Wohnfläche/mtl.).

Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung

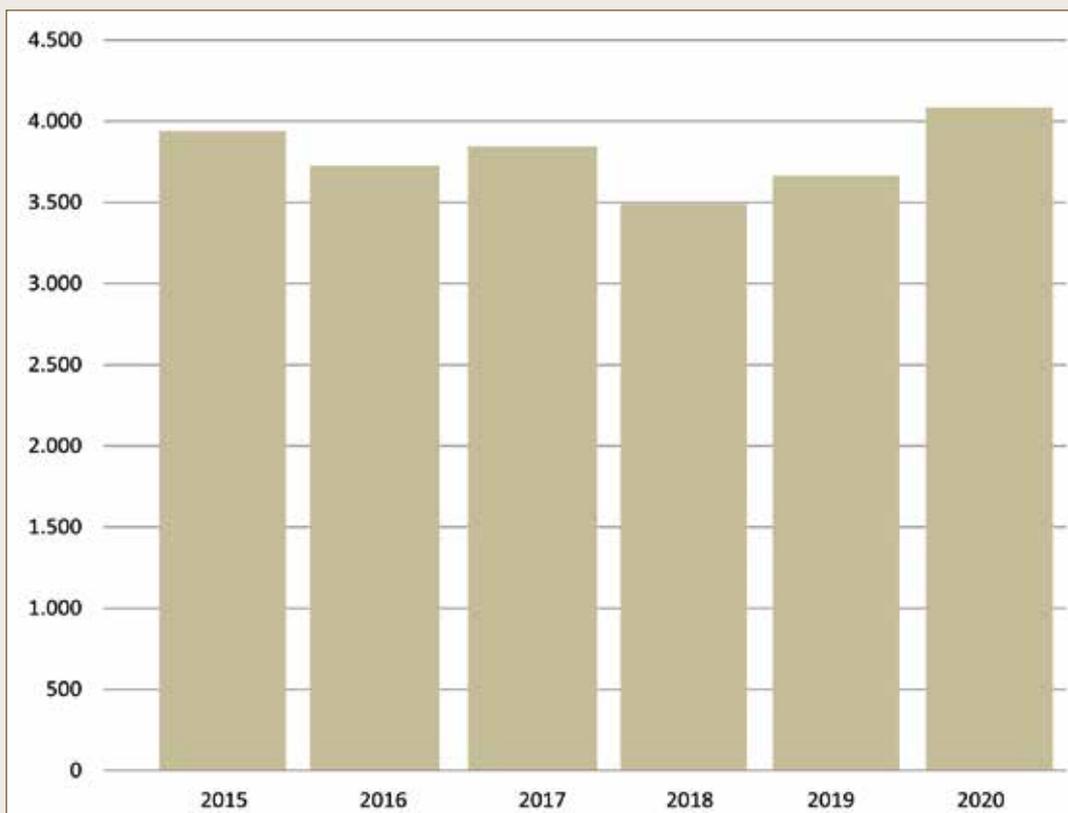
	2020	2019	2018	2017	2016
	T€	T€	T€	T€	T€
Solnmieten	14.102,6	13.896,7	12.984,2	12.749,0	12.535,6
Gebühren und Umlagen	4.139,0	3.957,7	4.130,6	3.990,2	3.744,6
./. Erlösschmälerungen	157,5	160,6	163,6	184,2	211,3
Gesamt	18.084,1	17.693,8	16.951,2	16.555,0	16.068,9

Die Erlösschmälerungen auf Mieten und Umlagen sind zum Vorjahr von 160,6 T€ um 3,1 T€ auf 157,5 T€ zurückgegangen. Der Rückgang ist das Ergebnis der nachhaltig guten und stabilen Vermietungssituation auf dem regionalen Wohnungsmarkt auch während der Corona-Krise.

Auf der Aufwandsseite wirken sich insbesondere gestiegene Instandhaltungskosten von 394,2 T€ negativ auf das Hausbewirtschaftungsergebnis aus. Dagegen führen geringe Abschreibungen auf Sachanlagen von 39,6 T€, Verwaltungsleistungen von 50,9 T€ und Zinsaufwendungen von 85,7 T€ zu einer Ergebnisverbesserung.

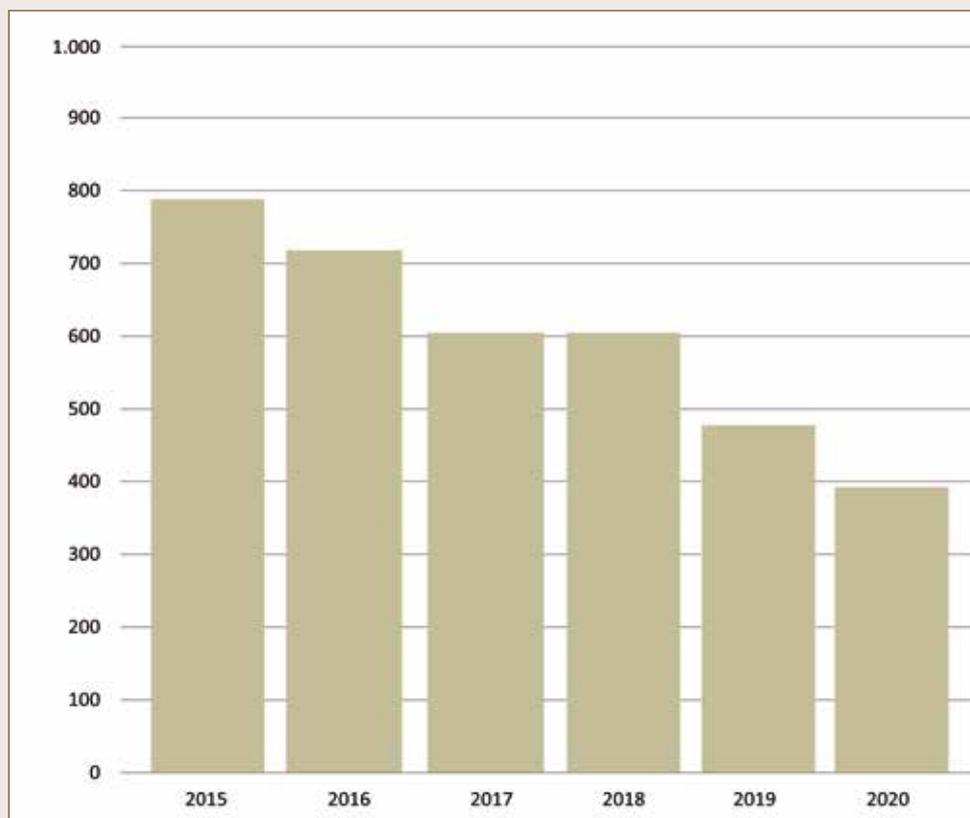
Instandhaltungsaufwendungen

in T€





Zinsaufwendungen aus Hausbewirtschaftung in T€



Das Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit schließt im Geschäftsjahr 2020 mit einem marginalen Überschuss von 0,1 T€ ab. Den Erlösen aus der Wohnungseigentumsverwaltung von 68,1 T€ stehen verrechnete Verwaltungsaufwendungen von 68,0 T€ gegenüber.

Das Ergebnis des sonstigen Geschäftsbereiches resultiert aus Erbbauzinsen und Erträgen aus abgeschriebenen Forderungen von 42,2 T€, denen Abbruch- und Umsetzungskosten von 28,2 T€ und Geldbeschaffungskosten von 14,6 T€ gegenüberstehen.

Das Finanzergebnis mit einem Fehlbetrag von 648,6 T€ ist wiederum bestimmt durch die Effekte aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen von 653,7 T€, denen lediglich Zinserträge von 5,1 T€ gegenüberstehen.

Das neutrale Ergebnis ist durch Sondereinflüsse geprägt. Das Ergebnis resultiert aus dem Buchgewinn von Immobilienverkäufen von 132,2 T€ und Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Erträgen aus früheren Jahren von insgesamt 3,3 T€.



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 der Genossenschaft hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich verbessert. Das langfristige Eigenkapital liegt mittlerweile bei 86.323 T€. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 63,8 %.

Durch das gute Jahresergebnis 2020 konnten erneut Verbesserungen der betriebswirtschaftlichen Lage erzielt werden.

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 31.12.2020 für die im Bau befindlichen und geplanten Neubauprojekte sowie Modernisierungsmaßnahmen ergeben sich zu erwartenden Kosten von 3.655 T€. Die zu erwartenden Kosten werden durch die Aufnahme von Fremdmitteln in Höhe von 2.047 T€ finanziert.

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



Kapitalflussrechnung

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung.

	2020 T€	2019 T€
Jahresüberschuss	3.389	3.659
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.140	3.169
Zahlungsunwirksame Erträge	-10	-10
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	670	660
Cashflow	7.189	7.478
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-3	12
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	-132	-313
Ab-/Zunahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	84	-112
Zu-/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen sowie anderer Passiva	611	-886
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.749	6.179
Einzahlungen aus dem Abgang von Anlagevermögen	163	536
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-4.535	-4.566
Einzahlungen durch Tilgungen von Ausleihungen	1	1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.371	-4.029
Valutierung von Darlehen	2.382	0
Vorzeitige Rückzahlung von Darlehen	-1.045	-3.946
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-1.836	-2.209
Auszahlungen von Dividenden	-930	-920
Erhöhung/Minderung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	-47	-34
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.476	-7.109
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	1.902	-4.958
Finanzmittelbestand am 1. Januar	814	5.772
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	2.716	814

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus vorstehender Kapitalflussrechnung. Die laufenden Auszahlungen für Investitionen und für planmäßige Tilgungen sind durch die laufende Geschäftstätigkeit und die Erlöse aus Anlagenverkäufen finanziert.

3.4 KENNZAHLENÜBERSICHT

Die für die Genossenschaft bedeutsamen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

		2020	2019	2018
BESTANDSKENNZAHLEN				
Bewirtschafteter Bestand				
Wohnungseinheiten	Anz.	2.971	2.975	2.911
Gewerbeeinheiten, sonstige Vermietungseinheiten	Anz.	6	6	6
Garagen/Einstellplätze	Anz.	1.281	1.285	1.241
Wohn- und Nutzfläche	m ²	204.057	204.362	201.690
BETREUUNGSTÄTIGKEIT				
Wohnungen	Anz.	288	287	285
Garagen/Einstellplätze	Anz.	145	144	142
JAHRESABSCHLUSSKENNZAHLEN				
Bilanzsumme	T€	135.379	132.197	135.871
Sachanlagevermögen	T€	128.107	126.739	125.563
Eigenkapital lt. Bilanz am 31.12.	T€	87.787	85.284	82.563
Eigenkapital lt. Bilanz am 31.12. (langfristig)	T€	86.323	83.914	81.219
Eigenkapitalquote (bezogen auf EK langfristig)	%	63,8	63,5	59,8
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	T€	18.636	18.683	18.717
Bestand der verbleibenden Mitglieder	Anz.	5.859	5.745	5.610
Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder	Anz.	60.205	60.383	60.542
Umsatzerlöse gesamt	T€	18.340	17.951	17.211
Erlösschmälerungen	T€	157	161	164
Anteil der Erlösschmälerungen am Umsatzerlös	%	0,9	0,9	1,0
Jahresüberschuss (nach Steuern)	T€	3.389	3.659	3.153
Cashflow	T€	7.189	7.478	6.670
KENNZAHLEN DER RENTABILITÄT				
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,8	3,1	2,8
Eigenkapitalrentabilität (bezogen auf EK langfristig)	%	3,9	4,4	3,9
INSTANDHALTUNG, MODERNISIERUNG, BETRIEBSKOSTEN				
Instandhaltungsaufwand je m ² Wohn-/Nutzfläche	€/m ²	19,21	15,16	12,33
Aufwand inklusive der Modernisierungs- und Verwaltungskosten je m ² Wohn-/Nutzfläche	€/m ²	20,12	17,89	17,30
Betriebskosten	T€	3.827	3.748	3.631
Hausbewirtschaftungskosten je m ² Wohn-/Nutzfläche	€/m ²	19,06	18,69	18,40
PERSONAL DURCHSCHNITTLICH				
Vollzeitbeschäftigte	Anz.	15	15	16
Teilzeitbeschäftigte	Anz.	5	5	6



4. RISIKEN- UND CHANCENBERICHT

Das in der Genossenschaft integrierte Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf dem monatlichen Reporting durch das Controlling. Darüber hinaus werden externe wohnungswirtschaftliche Beobachtungsbereiche einbezogen und bewertet. Die Informationen über Risiken und Chancen sowie deren finanzielle Auswirkung sind bedeutsam für unsere Unternehmenssteuerung. Unser Risikomanagementsystem ist unter Beachtung der gesetzlichen und satzungsmäßigen Anforderungen auf sämtliche unternehmensrelevanten Geschäftsbereiche zur frühzeitigen Erkennung möglicher Risikobereiche ausgerichtet.

Die monatlichen Auswertungen und Bestandsanalysen über die Entwicklung der Mietrückstände und Mietausfälle, Erlösschmälerungen, Vermietungsstand und Instandhaltungskosten sind die wesentlichen internen Beobachtungsfelder. Das Risikomanagement ist als kontinuierlicher Vorgang in die betrieblichen Abläufe integriert.

Unser Finanzmanagement umfasst das Zahlungs- und Liquiditätsmanagement sowie die Beobachtung von Risiken durch Zinsänderungen. Besonders intensiv überwacht und gesteuert wird die Unternehmensliquidität. Aufbauend auf dem monatlichen Risikoreport, wird die Liquiditätsplanung an laufende Veränderungen angepasst. Das Finanzmanagement ist vorrangig darauf ausgerichtet, die Zahlungsverpflichtungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit termingerecht zu erfüllen. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für die Neubautätigkeit zur Verfügung stehen.

Durch die Kapitalstruktur der Genossenschaft sind das Management des Kreditportfolios und die Beobachtung von Zinsänderungsrisiken von besonderer Bedeutung. Gegenüber den finanzierenden Banken war der Kapitaldienst jederzeit gesichert. Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, Währungsrisiken bestehen

nicht. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen. Aufgrund der Darlehensstruktur hält sich das Risiko von Zinsänderungen in beschränktem Rahmen. Die Zinsbelastung für die Darlehen, bezogen auf den Durchschnittsbestand, betrug im Geschäftsjahr 2020 1,09 %.

Das Coronavirus hat sich seit Februar 2020 auch in Deutschland ausgebreitet und zu erheblichen Einschnitten im gesamten gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Leben geführt. Im Vergleich zu anderen Wirtschaftsbranchen sind für den Spar- und Bauverein durch die COVID-19-Pandemie bis zum Bilanzstichtag 31.12.2020 keine negativen Auswirkungen auf die Ertrags- und Liquiditätslage eingetreten. Die ausgezeichnete wirtschaftliche Entwicklung der vergangenen Jahre konnte daher im Geschäftsjahr 2020 nahtlos fortgeführt werden.

Die Vermietung unserer Wohnungen war im zurückliegenden Jahr erneut von einer guten und stabilen Nachfrage geprägt. Auch mittelfristig erwarten wir, insbesondere aufgrund unseres ausgezeichneten Preis-Leistungs-Verhältnisses und der Marktposition in Paderborn, die Fortführung der guten und stabilen Wohnungsnachfrage. Daher ist von einem geringen Leerstands- und Erlösausfallrisiko auszugehen.

Die Risikobeurteilung des Vorstandes geht trotz möglicher negativer Abweichungen von der erwarteten Entwicklung durch die Corona-Pandemie weiter von unveränderten Rahmenbedingungen für unser Geschäftsmodell aus. Mögliches Risikopotenzial beschränkt sich daher ausschließlich auf die originäre Vermietung der Wohnungsbestände. Um dieses Risiko auszuschließen bzw. zu minimieren, verfolgen wir auch weiterhin die Strategie der kontinuierlichen Verbesserung der Bestände.

Durch die stetige Neubautätigkeit unserer Genossenschaft verfügen wir über einen vergleichsweise jungen und zukunftsfähigen Wohnungsbestand. Daneben stellt die überwiegende Konzentration der Wohnungsbestände auf sehr gute bis gute Lagen an unserem Kernstandort Paderborn einen wichtigen Wettbewerbsvorteil dar.

Die Entwicklung der Pandemie bis zur Berichtserstellung im Frühjahr 2021 sowie die weiteren kurz- bis mittelfristigen Auswirkungen und daraus resultierenden zukünftigen Risiken sind nicht konkret zu ermitteln. Die Eindämmung der Pandemie ist noch lange nicht erreicht, und die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Langzeitfolgen sind seriös nicht abschätzbar. Daher sind Prognosen über die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung äußerst schwierig und mit Unsicherheiten behaftet.

Von einer grundsätzlichen weiteren Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage für 2021 in Deutschland ist auszugehen. Vor allem durch den coronabedingten Anstieg der Kurzarbeit und Arbeitslosenzahlen sind für viele Mieterhaushalte Einkommenseinbußen absehbar, und daher sind Mietstundungen oder -ausfälle nicht auszuschließen.

5. PROGNOSEBERICHT

Auf der Grundlage unserer Wirtschafts-, Projekt- und Liquiditätsplanung geht der Vorstand davon aus, dass die Entwicklung den Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsprechend dem vergangenen Geschäftsjahren mit stabilen Jahresüberschüssen fortgesetzt wird.

Aufgrund der Qualität unseres Wohnungsportfolios und der Mietenstruktur sehen wir uns insgesamt gut aufgestellt, die für die nächsten Geschäftsjahre prognostizierten Planzahlen und -ergebnisse zu erreichen.

Die Genossenschaft wird den Kurs der nachhaltigen Investitionen in die Wohnungsbestände weiter fortsetzen. Darüber hinaus erfolgt die sukzessive Ergänzung unseres Portfolios durch Neubau an ausgesuchten Standorten am Kernstandort Paderborn und in den angrenzenden Umlandgemeinden.

Ben. Der Vorstand geht davon aus, dass mit einer geplanten Erlösausfallquote von 1,5 % auf Sollmieten ausreichend Risikovorsorge für mögliche Belastungen getroffen ist.

Ein erheblicher Risikofaktor sind die schon vor einigen Jahren eingetretenen und aktuell an Dynamik zunehmenden Baukostensteigerungen. Die konjunkturell hohe Nachfrage nach Bauleistungen und damit einhergehende erhebliche Preissteigerungen erschweren eine wirtschaftliche und rentierliche Realisierung und Darstellbarkeit von Neubauprojekten.

Zudem kann es zu Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Verschiebungen von eingeplanten Maßnahmen, kommen.

Die positiven Ergebnisse basieren auf der guten Vermietungssituation. Auch in den nächsten Geschäftsjahren ist grundsätzlich von einer stabilen Ertragslage auszugehen. Die Unternehmensplanung geht für das Geschäftsjahr 2021 von einem Jahresüberschuss von 2,7 bis 3,0 Mio. € aus. Ein Großteil der Mieteinnahmen von rd. 14,3 Mio. € wird reinvestiert. Die Investitionen für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau betragen 8,7 Mio. €. Davon entfallen rd. 4,1 Mio. € auf aufwandwirksame Instandhaltungskosten.

Insgesamt werden sich die finanziellen Leistungsindikatoren für das Geschäftsjahr 2021 auf dem Niveau des Jahres 2020 bewegen.

Paderborn, 20. Mai 2021



Thorsten Mertens



Hermann Loges



Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2020 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben verantwortungsvoll wahrgenommen. Der Vorstand der Genossenschaft wurde in seinem Handeln überwacht und beratend begleitet. Der Aufsichtsrat wurde regelmäßig schriftlich und mündlich über die Geschäftslage und -entwicklung, das Risikomanagement, die kurz- und langfristige Planung sowie organisatorische Maßnahmen umfassend unterrichtet. Dies beinhaltete im Berichtszeitraum insbesondere auch den Austausch zu den Fragen und aktuellen Auswirkungen der Corona-Krise auf das Unternehmen.

Zusätzlich wurde der Aufsichtsratsvorsitzende regelmäßig vom Vorstand zu strategischen und wohnungspolitischen Themen, relevanten Geschäftsvorfällen, zur Einschätzung des Marktgeschehens sowie zu den aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen und der Lage der Genossenschaft unterrichtet.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr kam der Aufsichtsrat insgesamt zu fünf Sitzungen zusammen; einmal in Form einer Telefonkonferenz sowie viermal – unter Einhaltung der Hygienevorschriften und Abstandsregeln – in Form von Präsenzsitzungen. In diesen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat ausführlich unterrichtet, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß vom Vorstand geführt wurden. Die ihm im Rahmen seiner Zuständigkeit obliegenden Entscheidungen wurden getroffen und die entsprechenden Beschlüsse gefasst. Ferner tagte der Bau- und Wohnungsausschuss einmal und der Prüfungsausschuss zweimal.

Gegenstand der Sitzungen war die fortlaufende Unterrichtung über die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage, die Personalentwicklung, die Investitionstätigkeit des Unternehmens sowie die wohnungswirtschaftlichen und sozial-gesellschaftspolitischen Auswirkungen der Pandemie. Alle bedeutsamen Geschäftsvorgänge wurden in den Sitzungen ausführlich diskutiert. Der Aufsichtsrat hat die in seinen Zuständigkeitsbereich fallenden Beschlüsse geprüft, mit dem Vorstand erörtert und satzungsgemäß gefasst. Zudem befasste sich der Aufsichtsrat intensiv mit der immobilienwirtschaftlichen und wohnungspolitischen Entwicklung am Standort Paderborn. Die Zusammenarbeit des Aufsichtsrates mit dem Vorstand war auch im abgelaufenen Geschäftsjahr konstruktiv und vertrauensvoll.

In der am 23. Juni 2020 unter stringenter Einhaltung der Hygienevorschriften und Abstandsregeln durchgeführten Vertreterversammlung endete die Amtszeit von Frau Sabine Loewe. In einer offenen Wahl wurde die Kandidatin von der Vertreterversammlung in ihrem Amt bestätigt und erneut für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss und dem Lagebericht zu. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes, der den Bestimmungen der Satzung entspricht, schließt sich der Aufsichtsrat an.

Da der Gesetzgeber aufgrund der fortbestehenden Auswirkungen der COVID-19-Pandemie die vorübergehenden Erleichterungen, die für Genossenschaften – u. a. zur Vornahme von Beschlussfassungen – mit dem Gesetz über Maßnahmen im Gesellschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 569, 570) eingeführt worden sind, bis zum 31. Dezember 2021 verlängerte, wurde wie bereits im letzten Jahr nun auch der Jahresabschluss 2020 – abweichend von § 48 Abs. 1 Satz 1 GenG – im Rahmen der vom Gesetzgeber geregelten Sonderkompetenz am 2. Juni 2021 durch den Aufsichtsrat festgestellt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung einstimmig, den Lagebericht für das Jahr 2020 und den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, dem Mitarbeitersteam sowie allen Mitgliedern und Vertretern des Spar- und Bauvereins Paderborn eG für die erfolgreiche, vertrauensvolle und engagierte Zusammenarbeit im – von den Auswirkungen der Pandemie-Krise geprägten – Geschäftsjahr 2020 und spricht ihnen daher seine ganz besondere Anerkennung aus.

Paderborn, 4. Juni 2021

Hubert Böddeker
Vorsitzender
des Aufsichtsrates



1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		3.613,16	8.138,70
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	120.026.391,83		122.983.300,63
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.280.948,18		1.334.751,79
Grundstücke ohne Bauten	0,00		591.541,65
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	716.407,64		716.407,64
Betriebs- und Geschäftsausstattung	139.488,28		184.583,28
Anlagen im Bau	5.935.163,30		914.109,52
Bauvorbereitungskosten	9.052,16	128.107.451,39	14.128,62
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	740,85		1.337,55
Andere Finanzanlagen	8.000,00	8.740,85	8.000,00
Anlagevermögen insgesamt		128.119.805,40	126.756.299,38
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	1.704,83		1.704,83
Unfertige Leistungen	3.997.512,81		4.061.251,97
Andere Vorräte	16.650,74	4.015.868,38	24.745,32
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	32.298,80		31.736,73
Sonstige Vermögensgegenstände	19.892,40	52.191,20	35.797,24
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.716.567,18		814.196,67
Bausparguthaben	475.024,06	3.191.591,24	471.487,90
Bilanzsumme		135.379.456,22	132.197.220,04



PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	452.089,38		349.828,21
der verbleibenden Mitglieder	18.636.039,18		18.682.795,29
aus gekündigten Geschäftsanteilen	78.740,00	19.166.868,56	90.208,27
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 27.510,82 € (im Vj. 35.934,71 €)</i>			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	8.810.000,00		8.470.000,00
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 340.000,00 € (im Vj. 366.000,00 €)</i>			
Andere Ergebnisrücklagen	58.876.856,36	67.686.856,36	56.761.038,86
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.115.817,50 € (im Vj. 2.362.579,01 €)</i>			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	3.388.624,26		3.658.602,44
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.455.817,50	932.806,76	2.728.579,01
Eigenkapital insgesamt		87.786.531,68	85.283.894,06
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6.599.401,00		5.929.023,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	110.000,00		110.000,00
Sonstige Rückstellungen	202.950,00	6.912.351,00	205.600,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.712.703,14		35.187.589,17
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	91.731,69		115.506,98
Erhaltene Anzahlungen	4.515.662,74		4.472.771,61
Verbindlichkeiten aus Vermietung	74.446,49		66.530,19
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	965.231,54		501.497,88
Sonstige Verbindlichkeiten	113.013,94	40.472.789,54	107.321,15
<i>davon aus Steuern: 15.463,42 € (im Vj. 34.738,28 €)</i>			
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 58,94 € (im Vj. 116,03 €)</i>			
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		207.784,00	217.486,00
Bilanzsumme		135.379.456,22	132.197.220,04

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.084.081,56		17.693.812,81
b) aus Betreuungstätigkeit	68.147,30		66.116,18
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	30.472,15	18.182.701,01	30.610,20
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-63.739,16	108.516,85
Andere aktivierte Eigenleistungen		84.294,18	84.572,12
Sonstige betriebliche Erträge		344.690,83	470.069,66
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.028.772,08	7.495.102,74
Rohergebnis		10.519.174,78	10.958.595,08
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.407.876,23		1.330.121,37
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	496.036,57	1.903.912,80	459.536,34
<i>davon für Altersversorgung: 229.612,19 € (im Vj. 205.504,79 €)</i>			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.139.875,74	3.168.998,73
Sonstige betriebliche Aufwendungen		575.367,87	720.082,43
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	246,68		449,65
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.842,35	5.089,03	5.598,99
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.046.095,63	1.171.548,88
<i>davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 653.738,00 € (im Vj. 693.469,00 €)</i>			
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		20.180,09	24.005,71
Ergebnis nach Steuern		3.838.831,68	4.090.350,26
Sonstige Steuern		450.207,42	431.747,82
Jahresüberschuss		3.388.624,26	3.658.602,44
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.455.817,50	2.728.579,01
Bilanzgewinn		932.806,76	930.023,43



3. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2020

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 2020 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.

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 methode. 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 BautenAnschaffungskosten für Erbbaurechte werden über deren Laufzeiten linear abgeschrieben. Für ein abzureißendes Gebäude wurde die Restnutzungsdauer entsprechend herabgesetzt.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung – nach der linearen Abschreibungsmethode bei Abschreibungssätzen von 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 34.000,00 € 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 18.000,00 €, ausgewiesen. Uneinbringliche und zweifelhafte Forderungen aus Vermietung wurden abgeschrieben.

Die „Liquiden Mittel“ werden zu Nominalwerten ausgewiesen.

Bewertungsmethoden

Rückstellungen | Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Pensionsrückstellungen sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend dem Anwartschaftsbarwertverfahren gebildet worden. Dabei wurden die Richttafeln 2018G von Prof. Dr. Heubeck, ein Abzinsungssatz von 2,30 % 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 653.738,00 € 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 992.587,00 €.

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft Tilgungszuschüsse im Rahmen der sozialen Wohnraumversorgung; sie werden über den Zeitraum der Mietpreisbindung erfolgswirksam linear aufgelöst.

C. ANGABEN ZUR BILANZ

1. Anlagespiegel – Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagespiegel dargestellt.

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen des Geschäfts- jahres (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	66.564,99	0,00	0,00	0,00	66.564,99
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	185.557.584,37	95.882,00	115.771,37	-9.722,41	185.527.972,59
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.079.608,20	0,00	0,00	0,00	2.079.608,20
Grundstücke ohne Bauten	591.541,65	0,00	0,00	-591.541,65	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	716.407,64	0,00	0,00	0,00	716.407,64
Betriebs- und Geschäftsausstattung	550.651,26	24.258,13	7.892,93	0,00	567.016,46
Anlagen im Bau	914.109,52	4.414.713,26	0,00	606.340,52	5.935.163,30
Bauvorbereitungskosten	14.128,62	0,00	0,00	-5.076,46	9.052,16
Sachanlagen gesamt	190.424.031,26	4.534.853,39	123.664,30	606.340,52 -606.340,52	194.835.220,35
Finanzanlagen					
Sonstige Ausleihungen	1.337,55	0,00	596,70	0,00	740,85
Andere Finanzanlagen	8.000,00	0,00	0,00	0,00	8.000,00
Finanzanlagen gesamt	9.337,55	0,00	596,70	0,00	8.740,85
Anlagevermögen insgesamt					
	190.499.933,80	4.534.853,39	124.261,00	606.340,52 -606.340,52	194.910.526,19



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)
€	€	€	€	€	€
58.426,29	4.525,54	0,00	62.951,83	3.613,16	8.138,70
62.574.283,74	3.012.193,46	84.896,44	65.501.580,76	120.026.391,83	122.983.300,63
744.856,41	53.803,61	0,00	798.660,02	1.280.948,18	1.334.751,79
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	591.541,65
0,00	0,00	0,00	0,00	716.407,64	716.407,64
366.067,98	69.353,13	7.892,93	427.528,18	139.488,28	184.583,28
0,00	0,00	0,00	0,00	5.935.163,30	914.109,52
0,00	0,00	0,00	0,00	9.052,16	14.128,62
63.685.208,13	3.135.350,20	92.789,37	66.727.768,96	128.107.451,39	126.738.823,13
0,00	0,00	0,00	0,00	740,85	1.337,55
0,00	0,00	0,00	0,00	8.000,00	8.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	8.740,85	9.337,55
63.743.634,42	3.139.875,74	92.789,37	66.790.720,79	128.119.805,40	126.756.299,38



2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.997.512,81 € (Vorjahr 4.061.251,97 €) 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	32.298,80	19.042,26	31.736,73	21.620,09
Sonstige Vermögensgegenstände	19.892,40	0,00	35.797,24	0,00
Gesamtbetrag	52.191,20	19.042,26	67.533,97	21.620,09

4. Rücklagen

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	8.470.000,00	340.000,00	8.810.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	56.761.038,86	2.115.817,50	58.876.856,36

5. Rückstellungen

	€	€
Rückstellungen für Pensionen		6.599.401,00
Rückstellungen Bauinstandhaltung		110.000,00
Sonstige Rückstellungen		202.950,00
für Prüfungskosten	30.000,00	
für Steuerberatungskosten	2.500,00	
für nicht genommenen Urlaub	63.550,00	
für Berufsgenossenschaft	11.900,00	
für interne Jahresabschlusskosten	15.000,00	
für Personalkosten	80.000,00	



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	34.712.703,14	1.925.038,82	5.817.068,56	26.970.595,76	35.187.589,17	2.229.195,94	32.958.393,23
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	91.731,69	1.242,66	4.978,38	85.510,65	115.506,98	1.577,46	113.929,52
Erhaltene Anzahlungen (für noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten)	4.515.662,74	4.515.662,74	0,00	0,00	4.472.771,61	4.472.771,61	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	74.446,49	74.446,49	0,00	0,00	66.530,19	66.530,19	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	965.231,54	965.231,54	0,00	0,00	501.497,88	501.497,88	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	113.013,94	113.013,94	0,00	0,00	107.321,15	107.321,15	0,00
Gesamtbetrag	40.472.789,54	7.594.636,19	5.822.046,94	27.056.106,41	40.451.216,98	7.378.894,23	33.072.322,75

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern sind in voller Höhe durch Grundpfandrechte gesichert.

D. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind periodenfremde Erträge aus Anlagenverkäufen (132.150,47 €) und aus der Auflösung von Rückstellungen (2.750,00 €) enthalten.

E. SONSTIGE ANGABEN

Haftungsverhältnisse gegenüber Dritten bestehen nicht.

Für laufende Baumaßnahmen fallen noch Herstellungskosten in Höhe von circa 3.655,3 T€ an, denen noch nicht valutierte Darlehen über 2.046,5 T€ gegenüberstehen.

Am 31.12.2020 bestanden aus der Verwaltung von Eigentumswohnungen auf laufenden Konten und Festgeldkonten Bankguthaben in Höhe von 1.749.020,86 €.



Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	10	3
technische Angestellte	3	–
Auszubildende	–	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	2
	15	5

Mitgliederbewegung

		Anzahl der Mitglieder
Stand am	01.01.2020	5.745
Zugang	2020	408
Abgang	2020	294
Stand am	31.12.2020	5.859

Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um	46.756,11 €
Die Haftsummen haben sich vermehrt um	35.340,00 €

Zum 31.12.2020 betragen:	
a) der Gesamtbetrag der Haftsummen	1.816.290,00 €
b) der Gesamtbetrag der verbleibenden Geschäftsguthaben	18.636.039,18 €
c) die rückständigen fälligen Einzahlungen auf die Geschäftsanteile	27.510,82 €
d) das durchschnittliche Guthaben je Anteil	309,54 €

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 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

Mitglieder des Vorstandes:	
Sprecher:	Thorsten Mertens Dipl.-Volkswirt
	Hermann Loges Dipl.-Betriebswirt
Mitglieder des Aufsichtsrates:	
Vorsitzender:	Hubert Böddeker Sparkassendirektor
	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
	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 3.388.624,26 € einen Betrag von 2.455.817,50 € im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Da der Gesetzgeber am 27. März 2020 den Genossenschaften aufgrund der durch die COVID-19-Pandemie bedingten exogenen Sondersituation bewusst eine gesellschaftsrechtliche Entlastung bzw. Abmilderung zugesprochen hat, wird diese genutzt, sodass der Jahresabschluss 2020 – abweichend von § 48 Abs. 1 Satz 1 GenG – im Rahmen der vom Gesetzgeber geregelten Sonderkompetenz am 2. Juni 2021 durch den Aufsichtsrat festgestellt wird.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn von 932.806,76 € für die Ausschüttung einer Dividende von 5 % zu verwenden.

Paderborn, 20. Mai 2021

Thorsten Mertens

Hermann Loges

GEGRÜNDET

18

93