

# SPAR- UND BAUVEREIN

## Einhundert 30 Jahre



**Geschäftsbericht 2022**



# Inhalt

Vorwort	4
I. Organe der Genossenschaft	7
II. Stellungnahme 2022   Vorstand	
1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	9
2. Immobilienmarkt Deutschland	22
3. Wohnungsmarkt NRW	45
4. Wohnungsmarkt Paderborn	53
5. Soziale, ökonomische, ökologische Verantwortung	63
6. Konsequenzen aktueller Baubedingungen	68
7. Unwägbarkeiten	73
8. Gesetzliche Vorgaben	79
9. Projekte	83
10. Prognose	89
11. Danke	93

### III. Lagebericht 2022

1. Gegenstand des Unternehmens	95
2. Geschäftsverlauf	95
3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage	103
4. Risiken- und Chancenbericht	112
5. Prognosebericht	114

### IV. Bericht des Aufsichtsrates 115

### V. Jahresabschluss 2022

1. Bilanz zum 31.12.2022	116
2. Gewinn-und-Verlust-Rechnung	118
3. Anhang	119



## Impressum

#### Herausgeber

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

#### Der Geschäftsbericht online:

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

#### Hinweis im Sinne des Gleichbehandlungsgesetzes:

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



## SEHR VEREHRTE DAMEN, SEHR GEEHRTE HERREN,

in den vergangenen Berichtsjahren waren wir alle sehr mit der Pandemie beschäftigt. Wir hatten die Hoffnung, dass es im Folgejahr 2022 besser werden würde. Leider kam es anders. Unsere Gesamtsituation ist noch anspruchsvoller und unübersichtlicher geworden. 2022 brachte leider den Krieg nach Europa zurück – und Russlands Überfall auf die Ukraine ist uns viel näher gekommen, als bereits zu befürchten war.

Am Ende des anstrengenden, bedrückenden Jahres 2022 musste eingestanden werden: Die Jahrzehnte nach der Wende waren insgesamt eine Erfolgsstory, die sich lange Zeit gut angefühlt hatte, obwohl es auch in diesen Jahrzehnten enorme Probleme gab: Weltfinanzkrise. Eurokrise. Flüchtlingskrise. Pandemie. Klimakatastrophe. Nun könnte der Krieg in der Ukraine mit seinen Heerscharen an Folgen das goldene Zeitalter beenden: Inflation, Energiekrise, latente Rezessionstendenzen. Selbst katastrophengeschulte Experten wirkten erschlagen von globalen Spannungen und gewaltigen Umbrüchen. Der Finanzmathematiker Nassim Nicholas Taleb prägte dafür den Begriff des schwarzen Schwans: nicht vorherzusehende, extrem seltene Ereignisse mit massiven Folgen für die Welt. 2022 sah es so aus, als würde ein schwarzer Schwan einen ganzen Schwarm neuer ausbrüten. Der damalige EU-Kommissionspräsident Jean-Claude Juncker sprach schon 2016 von einer „Polykrise“: Die vielen unterschiedlichen Ereignisse ergänzten sich und machten das Ganze überwältigender als die Summe seiner Einzelteile. Dementsprechend mussten wir akzeptieren, dass wir uns wirklich inmitten eines perfekten Sturms befinden. Ein unwahrscheinliches Aufeinandertreffen so vieler extremer Umstände: billiges Geld und niedrige Zinsen, günstige Energie, immerwährende Wohlstandsgewinne und Wachstum, Wandel durch Handel: alles relativ abrupt infrage gestellt.

Der durch nichts zu rechtfertigende Krieg macht uns alle ärmer. Dennoch hat sich unser Land bisher als erstaunlich robust erwiesen. Die Politik hat – bei allen lähmenden internen Querelen der Ampelkoalitionäre – ihren Beitrag dazu geleistet,

dass Deutschland gut durch das Jahr 2022 und diesen Winter gekommen ist und die Menschen in der großen Mehrheit die Nerven bewahrt haben.

Gerade in herausfordernden Krisenzeiten haben sich insbesondere Wohnungsbaugenossenschaften immer wieder als wichtige und stabile Partner der Kommunen und der dort lebenden Menschen erwiesen. Dies gilt auch für den Spar- und Bauverein, welcher seit 130 Jahren für Gemeinschaft steht und bei der Sicherung der ökonomischen Basis stets auch das Soziale fest im Blick hat. Zur DNA unserer Geschäftspolitik gehört, offen, transparent und umfassend Problemlagen zu erläutern und zu kommunizieren, gleichzeitig aber auch pragmatische und konstruktive Lösungen anzubieten.

Allerdings trafen die wirtschaftlichen Herausforderungen viele Mieter, besonders Menschen mit niedrigem oder sehr geringem Einkommen, hart. Sowohl die Pandemie als auch die Auswirkungen des Ukraine-Krieges haben sich unzweifelhaft in der Lebenswirklichkeit vieler Menschen niedergeschlagen.

Gerne haben wir daher – so weit wie möglich – mit individuellen Lösungen für betroffene Menschen vielfältige Beiträge zur Abfederung von Kriseneffekten geleistet. Über unser originäres Kerngeschäft hinaus bemühen wir uns dabei, die Themen Energiekrise, Flüchtlingszuzug, Demografie, soziale Schieflagen sehr ernst zu nehmen und durch Kooperationen mit sozialen Trägern zielgruppenspezifisch mitzudenken, um den Menschen in Paderborn ein gutes und sicheres Zuhause zu bieten.

Als Partner bei der Bewältigung vielfältiger Herausforderungen in den Wohn- und Stadtquartieren ist das verstärkte Engagement der sozial orientierten Wohnungswirtschaft fester Bestandteil auch unseres Handelns. Bei der schnellen Unterbringung von Geflüchteten, der Abfederung von sozialen Härten in schwierigen Zeiten oder der alters- und pflegegerechten Gestaltung des Wohnens ist die Vernetzung der



Komponenten Wohnen und Soziales daher für uns von elementarer Bedeutung und selbstverständlich zugleich.

Unzweifelhaft leben wir alle in extrem herausfordernden Zeiten multipler Krisen. Als Unternehmen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft engagieren wir uns gerne über unser immobilienwirtschaftliches Geschäftsfeld hinaus als Partner der Stadt- und Regionalentwicklung: Unabhängig vom Familienstand, von Finanzkraft oder Nationalität sehen wir uns an der Seite der Menschen, für die wir mit einem breit gefächerten Portfolio gute individuelle Wohn- und Lebenssituationen schaffen.

Die ökonomischen Parameter und Hard Facts belegen, dass wir auch im weltweiten Krisenjahr 2022 unsere 13 Jahrzehnte währende konstant solide Geschäftsentwicklung erfolgreich fortsetzen konnten. Der Spar- und Bauverein hat das zurückliegende Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 2.518,1 T€ abgeschlossen. Insgesamt investierte das Unternehmen 12.419,3 T€ wertsteigernd in Neubau und Sanierung. Die Fortführung des kontinuierlichen Schuldenabbaus sowie die Reduzierung des Zinsaufwandes und eine langfristige Eigenkapitalquote von 63,3 % 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 31.12.2022, wurde maßvoll und sozialverträglich um 0,17 €/m<sup>2</sup> auf 5,79 €/m<sup>2</sup> erhöht.

Neben dem Bau und der Bewirtschaftung von Wohnungen, Quartiersentwicklungen, Sozialmanagement und der Etablierung neuer Wohnkonzepte gehört zum gegenwärtig stark geforderten Krisenmanagement auch eine möglichst aktuelle und proaktive Kommunikation. Gerade in Anbetracht der durch die Kriseneffekte forcierten Unsicherheiten zeigt uns das positive Feedback unserer Kunden, wie wichtig es ist, das Ohr und Herz für sie offen zu haben.

Klimawandel und Energiekrise tangieren einerseits unzweifelhaft über die Nebenkosten die finanziellen Verfügungsmöglichkeiten der Menschen. Politische Vorgaben, bis 2024 bei Heizungen 65 % erneuerbare Energien zu verwenden bzw. 2030 etwa 50 % des Wärmebedarfs CO<sub>2</sub>-neutral abzudecken, erfordern andererseits enorme Investitionen der Immobilienbranche.

Die energetische Portfolio-Steuerung des Wohnungsbestandes wird daher auch in Zukunft höchste Priorität bei Neubau- und Modernisierungsentscheidungen des Spar- und Bauvereins haben. Stellschrauben wie thermische Gebäudehüllen in Kombination mit der Anlagentechnik sowie der Einsatz regenerativer Energie genießen bei uns bereits seit langer Zeit hohe Relevanz.

Auch im Berichtsjahr 2022 haben wir trotz der hohen Unsicherheiten erheblich in energetisch optimierte Neubauprojekte und Bestands-sanierungen investiert. Hybrid- und Pelletheizungen, Wärmepumpen, Photovoltaik, Ladeinfrastruktur dienen dem Klimaschutz und begrenzen die Steigerung der Mietnebenkosten. Zur Ehrlichkeit gehört unseres Erachtens allerdings, die Dinge so zu kommunizieren, wie sie tatsächlich sind: Gestiegene Anforderungen führen leider zwangsläufig auch zu höheren Mieten. Klimaneutralen, bedarfsgerechten, demografiefesten und preiswerten Wohnraum, zusätzlich auch noch durch ein gutes Sozialmanagement flankiert, zu erstellen ist ohne angemessene Förderung schlichtweg unmöglich bzw. illusorisch.

Insofern stimmen wir vollumfänglich unserem Spitzenverband GdW zu: Wir begrüßen ausdrücklich das neue Wohngeld-Plus-Gesetz, die Änderung des Heizkostenzuschussgesetzes sowie die zumindest zeitlich begrenzten Gas- und Strompreisdeckel zur Entlastung insbesondere unterer und mittlerer Einkommenschichten.

Dies hilft, die Energiekrise ein Stück weiter sozialverträglich abzufedern. Zur Ermöglichung energieeffizienten Wohnungsbaus ist es allerdings unabdingbar, die Förderkulisse mit zinsverbilligten Krediten und Tilgungszuschüssen schnellstens und deutlichst zu verbessern.

Die gegenwärtige schwierige Gemengelage voller Unsicherheiten mit Kostensteigerungen auf der ganzen Linie sowie mit fehlender Verlässlichkeit in der staatlichen Förderpolitik zwingt auch uns, Bauprojekte kritisch auf Umsetzbarkeit zu prüfen. Dabei müssen wir im Unterschied zu Unternehmen, die überwiegend eher hochpreisigen Wohnraum schaffen, sehr darauf achten, dass die Mieter in Paderborn auch zukünftig ihre Wohnungen bezahlen können. Für diesen durch Pandemie und Krieg deutlich erschwerten Spagat möchten wir Sie mit dem im diesjährigen Geschäftsbericht dargestellten breiten Themenspektrum etwas sensibilisieren.



Die schwierige Lage beim Wohnungsbau mit zunehmenden sozialen Problemen in einer Reihe von Städten und Quartieren benötigt nämlich mehr denn je eine faktenbasierte gesellschaftliche Debatte ohne zum Teil eher doch populistische Forderungen im Bereich der (Wohnungs-) Politik.

So wie bereits auch im Umgang mit den Pandemiefolgen haben wir aufgrund der Klima- und Energiekrise den stets guten Kontakt zu unseren Mitgliedern nochmals verstärkt. Im engen Austausch haben wir unsere Mieter beispielsweise über die Situation der Preisexplosionen in vielfältiger Weise aufgeklärt. Wir geben Hilfestellungen zum Energiesparen und sichern – so wie auch zu Coronazeiten – zu, dass niemand wegen Pandemie oder Energieschulden die Wohnung verliert. Zudem kommunizieren wir, dass durch kontinuierliche Optimierung der Anlagentechnik weitere Energiesparpotenziale gehoben werden und unsere Kunden bis Ende 2024 durch langfristige Verträge mit den Energieversorgern vor Preis- und damit Nebenkostenexplosionen per se geschützt sind. Insofern ist die gegenwärtige Lage unzweifelhaft ernst, allerdings keineswegs aussichtslos.

Sehr geehrte Damen und Herren,

leider werden wir vermutlich mit den weitreichenden Folgen des Krieges noch viel länger zu tun haben, und die großen Herausforderungen werden auch 2023 Bestandteil der realen Welt bleiben. Mit Optimismus und Zuversicht wird der Spar- und Bauverein die sogenannte Zeitenwende bestehen. In einem verantwortungsvollen Gestaltungsmodus werden wir im engen Schulterschluss mit Vertreterversammlung, Aufsichtsrat, Vorstand, Geschäftspartnern, Politik und Verwaltung die ambitionierten regionalen und globalen immobilienwirtschaftlichen Ziele verfolgen.

Mit dem Engagement und der Expertise unseres großartigen Mitarbeiterteams werden wir die sozialen und ökonomischen Investitionsvorhaben auch in den nächsten Jahren realisieren. Das solide Fundament einer konstant guten und stabilen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird es uns als Ihrer Paderborner Wohnungsbaugenossenschaft ermöglichen, die Zukunftsherausforderungen anzunehmen. Ihnen allen, sehr verehrte Damen und Herren, danken wir sehr herzlich für Ihren Rat, Ihre Kreativität und die stete Bereitschaft, füreinander einzustehen und füreinander Verantwortung zu empfinden. Lassen Sie uns bitte weiterhin solidarisch und gemeinsam die wirtschaftlich-sozialen Themen unserer Zeit angehen.

**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: 2024 (Vorsitzender)

**BONKE, Rüdiger** | Pfarrer  
gewählt bis: 2025

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

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

**KNOCKE, Paul** | Dipl.-Ingenieur  
gewählt bis: 2024

**LOEWE, Sabine** | Justizbeamtin  
gewählt bis: 2023

**WARSITZ, Dr. Ernst** | Dipl.-Ingenieur  
gewählt bis: 2024 (stellvertretender Vorsitzender)

**WEGENER, Jürgen** | Dipl.-Kaufmann  
gewählt bis: 2025

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

Die gemäß Satzung turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Herren Rüdiger Bonke, Edmund Donschen, Dr. Jörg-Markus Habich und Jürgen Wegener sowie Frau Sandra Weiffen wurden in der Vertreterversammlung am 22.06.2022 für drei Jahre wiedergewählt.

### 3. VERTRETERVERSAMMLUNG

Die Vertreterversammlung besteht am Berichtstag aus folgenden Genossenschaftsmitgliedern:

Berg, Horst Börgel-Kirchhoff, Monika Borgmeier, Reinhard Boxberger, Irina Buntic, Ivan Droll, Marielies Ebe, Hildegard Freitag, Sven Fromme, Melanie Grimm, Alexandra	Härtel, Luisa Härtel, Paul Haunerland, Dr. Gregor Hesse, Andreas Hesse, Ilka Hilker, Jürgen Kirchhoff, Dietmar Kneer, Andreas Krabbe, Manfred Kreupl, Ruth	Ledwinka, Petra Littau, Olga Loewe, Lothar Mattheis, Irina Mertens, Frank Nehren, Elisabeth Nolden, Dieter Noll, Sarah Peters, Dorothea Rieping, Gerda	Robrecht, Hubert Schulze, Susanne Schweizer, Maria Stork, Michael Stork, Susanne Studzinski, Peter Unger, Viktor Wellmann, Elisabeth Wichmann, Bärbel	Wahlbezirk 1
--	---	---	---	--------------

Ahle, Dietmar Bayes, Jutta Böddeker, Manfred Bröckling, Alexandra Broer, Barbara Broer, Bernd Geier, Viktor Gießmann, Dagmar Götte, Carsten Groß, Roman Gurski, Hartmut Hanz, Günter Heidenkamp, Nicole	Heinz, Ludmilla Heinz, Viktor Hoffmann, Gabriele John, Dr. Hans-Jürgen Jung, Renate Kröger, Hildegard Leister, Lilli Linneman, David Lüther, Franz-Josef Minich, Lydia Müller-Allroggen, Dr. Cornelia Münster, Wolfgang (Werner Bracht GmbH)	Paul-Nissen, Tatjana Quade, Dieter Reineke, Agnes Reineke, Frank Ritter, Alexander Schamne, Juri Schamne, Natalia Schomberg, Heinz-Josef (Franz-Josef Schomberg GmbH) Schrewe, Josef Schrewe, Silvia Steiger, Nina	Stiemert, Anita Stiemert, Arno Tewes, Ehrentraut Vinke, Katharina Ritter, Alexander Voss, Raphael (v. Bodelschwingsche Stiftungen Bethel) Wichert, Irina	Wahlbezirk 2
---	--	---	---	--------------

Altenberend, Uwe Birkelbach, Rolf Bräutigam, Barbara Brinkmann, Walter Friemuth, Klaus Gelhard, Ralf Greifenstein, Oliver Heggen, Michael Käter, Ansgar (Verbund-Volksbank OWL eG)	Kesselmeier, Dr. Manfred Rudolf Koch, Friedhelm Lippegaus, Horst-Rüdiger Meyer, Ferdinand Michaelis, Werner (Spielkiste e.V.) Nachtigal, Anna Nachtigal, Horst Nolden, Christian Pietsch, Manfred	Reike, Hans-Josef Ruppert, Dr. Andreas Schmitz, Ingo Schürmann, Michelle Schütte, Rolf Stockmann, Lidia Tempelmann, Markus (Stadt Paderborn) Tillmann, Maria Wiethe, Florian	Wilk, Patrick (Caritasverband Paderborn e.V.)	Wahlbezirk 3
--	--	---	---	--------------

Baurichter, Wilhelm Berger, Ulrich (Stadt Salzkotten) Hambrock, Julia (HEIGA Transporte Karl Immig GmbH & Co. KG)	Jekosch, Peter Kleibohm, Julika Koppermann, Ingbert Mede, Yvonne Nürnberg, Anna	Sievers, Henning Wagner, Richard	Wahlbezirk 4
---	---	-------------------------------------	--------------



## 1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

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 sowie Analysen von Bankspezialisten und Volkswirten bedeutender Institute. Sowohl die Erläuterungen für das Jahr 2022 als auch die Prognosen für 2023 sowie die Beurteilung von Rahmenbedingungen beziehen sich auf Daten und statistische Materialien, welche bis Anfang April 2023 verfügbar waren.

Der völkerrechtswidrige russische Angriffskrieg auf die Ukraine seit dem 24. Februar 2022 markierte einen Wendepunkt insbesondere für Europa und nimmt seitdem mit vielfältigen ökonomischen Auswirkungen auch starken Einfluss auf die langfristige wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands. Bereits vor der von Bundeskanzler Olaf Scholz titulierten „Zeitenwende“ stand Deutschland im Zeichen der geopolitischen Veränderungen, der Dekarbonisierung und des demografischen Wandels vor enormen strukturellen Herausforderungen. Die Folgen der Corona-Pandemie und nun noch des Ukraine-Krieges erzwingen darüber hinaus vielfältige teure Maßnahmen zur kurzfristigen Krisenbewältigung. Insbesondere die exorbitante Energieverknappung bzw. -verteuerung führte seit dem Frühjahr 2022 zu einer deutlichen konjunkturellen Abkühlung; ohne die flankierenden wirtschafts- und finanzpolitischen Handlungspakete wären Unternehmen und Privathaushalte in höchste finanzielle Schwierigkeiten geraten.

Drei Entlastungspakete im Umfang von 95 Mrd. €, zusätzliche 200 Mrd. € des wirtschaftlichen Abwehrschirms über die Reaktivierung des Wirt-

schaftsstabilisierungsfonds (WSF) und das Sondervermögen Klima- und Transformationsfonds in Höhe von 176 Mrd. € für 2023 bis 2026 sollen seit 2022 die Konjunktur in Deutschland stabilisieren und die durch die hohen Preissteigerungen bedingten materiellen Wohlfahrtsverluste der Bevölkerung abfedern.

Spätestens im aktuellen Berichtsjahr wurde sehr deutlich, dass die betriebswirtschaftliche Wette auf billiges russisches Gas ganze Industriezweige in Deutschland in die Abhängigkeit eines unkalkulierbaren Regimes gebracht hatte. So bezog unser Land 2021 noch 55 % des im Inland verbrauchten Erdgases aus Russland, 50 % des Steinkohlebedarfs, 33 % aller Rohölimporte. Neben den Lieferengpässen und Handelsfriktionen infolge der Pandemie führten der Wegfall der oben genannten russischen Energielieferungen mit den einhergehenden hohen Ersatzbeschaffungskosten zu einem in der bundesrepublikanischen Geschichte einmaligen Anstieg der Inflationsraten. Dies hatte 2022 bereits deutlich spürbare Investitionszurückhaltung und unerwünschte verteilungspolitische Effekte zur Folge. Trotz Mindestlohnanhebung, Wohngeldausweitung, Bürgergeld, vergünstigtem Deutschlandticket kam es unter Berücksichtigung der Nominallohnsteigerungen erneut zu deutlichen Kaufkraftverlusten. Zunehmend belastend für die ambitionierten Klima-, Transformations-, Digitalisierungsziele wirkte sich komplementär die wachsende Fachkräfteknappheit aus.

Insgesamt wurde 2022 sehr deutlich, dass es für die Zukunftsfähigkeit Deutschlands maßgeblich ist, die Tragfähigkeit der öffentlichen Finanzen zu sichern und die Resilienz der Wirtschaft insbesondere durch die Diversifikationen von Lieferketten zu stärken. Analysten und Ökonomen wiesen darauf hin, dass die Politik in Zukunft mehr als bisher die Risiken von Abhängigkeiten managen müsse, wobei im Ergebnis die bisherigen Trennlinien zwischen Außen-, Sicherheits- und Außenwirtschaftspolitik zunehmend verschwimmen würden.

Dieses neue Interdependenz-Management sei für Deutschland eine besondere Herausforderung: Zukünftig werde zumindest auf absehbare Zeit ein pragmatisches Navigieren in trüben geoökonomischen Gewässern auf der Tagesordnung stehen. Klar sei zudem, dass Europa eine zentrale Rolle für die künftige deutsche Weltwirtschaftspolitik spielen werde, wobei Europa auch nur dann zum globalen Player werden könne, wenn es zusammenstehe und selbst krisenfest sei. Da in den USA im „neuen Kalten Krieg“ mit China und mit Blick auf den pazifischen Raum ein völlig offenes Weltwirtschaftssystem aktuell keine hohe Priorität genieße, hänge Deutschlands zukünftiger Wohlstand nicht zuletzt davon ab, ob Europa in der momentan neuen Phase der Globalisierung diese Rolle übernehmen und die Idee einer offenen Weltwirtschaft verteidigen könne.



### Globaldaten

Nach der Corona-Pandemie wurde im Jahr 2022 der Ukraine-Krieg mit seinen weitreichenden Folgen das bestimmende Thema. Im Kontext des russischen Angriffskrieges, weiter existierender Lieferkettenengpässe, ansteigender Verschuldungs- und Finanzmarktrisiken sowie der geldpolitischen Drosselung im Zuge der extrem hohen Inflation nahm die Post-Corona-Wirtschaftsdynamik weniger Fahrt auf als 2021 erwartet. Nicht zuletzt auch aufgrund massiver staatlicher Stabilisierungsmaßnahmen für Unternehmen und Privathaushalte wuchs das Bruttoinlandsprodukt (BIP) trotz der neuen Krise im Gesamtjahr 2022 um 1,9 %. Die damit noch relativ positive Wirtschaftsentwicklung wurde stark von der Binnennachfrage getragen. Unbeschadet hoher Unsicherheiten und steigender Preise betrug aufgrund der Nachholeffekte infolge des Auslaufens pandemischer Maßnahmen der Wachstumsbeitrag des privaten Konsums zum BIP 2,2 %, währenddessen der Staatskonsum nur mit 0,2 % und die Bruttoinvestition nur um 0,6 % zulegen.

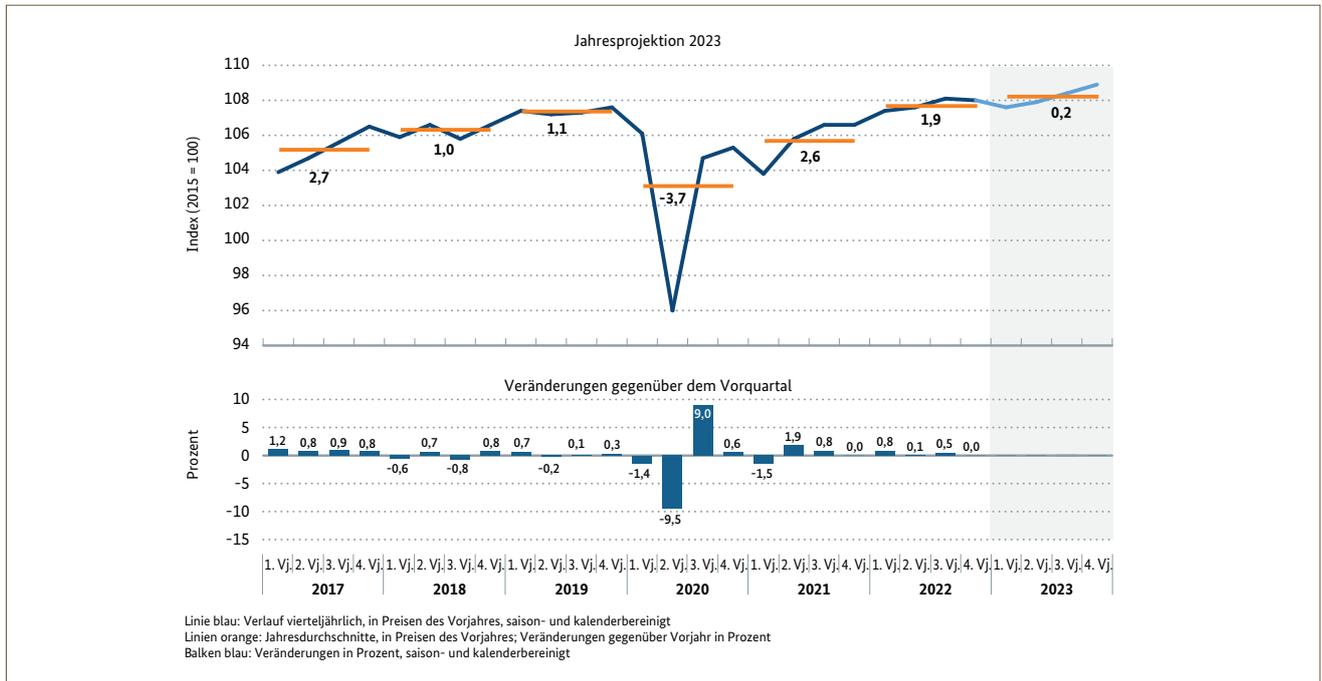
Insbesondere die milliardenschweren staatlichen Hilfen, wie z. B. die Gas- und Strompreisbremse, die Abschaffung der EEG-Umlage, die Energiepreispauschale, der einmalige Kinderbonus, das vergünstigte ÖPNV-Ticket, die temporäre Senkung der Energiesteuer auf Kraftstoffe, führten dazu, dass die Abschwächung der wirtschaftlichen Dynamik zum Jahreswechsel 2022/2023 kürzer und milder ausfiel als noch im

Herbst erwartet. Sowohl die Bundesregierung als auch der Sachverständigenrat gingen insofern im Wesentlichen übereinstimmend von dem Konjunkturbild eines schwachen Winterhalbjahres mit einer wirtschaftlichen Belebung, allerdings gedämpfter Konsum- und Investitionsdynamik aus. Nach Einschätzung zahlreicher Volkswirte dürfte das BIP auch im ersten Vierteljahr des laufenden Jahres schrumpfen, sodass dann durch das in zweimaliger Quartalsfolge sinkende BIP Deutschland in eine technische Rezession rutschen würde. Staatshilfen und die ausbleibende Gasmangellage würden jedoch eine tiefe Rezession und die 2022 prognostizierten schlimmsten Szenarien verhindern. Insofern wird zum Zeitpunkt dieser Berichterstattung in der Jahresprojektion 2023 der Bundesregierung von einem BIP-Plus in Höhe von 0,2 % ausgegangen.

Lag bereits im Jahr 2021 der Anstieg der Verbraucherpreise mit 3,1 % über dem mittelfristigen Inflationsziel der EZB, so stieg die jahresdurchschnittliche Inflationsrate 2022 auf das historisch hohe Niveau von 7,9 %. Nicht nur die enorme Verteuerung der Gasimporte, sondern auch die im Rahmen des Merit-Order-Prinzips bestimmten Preise der Gasverstromung übten insbesondere im Herbst 2022 einen zunehmenden Inflationsdruck aus und implizierten energiepreisbedingte Kaufkraftverluste. Die schnelle Diversifizierung der Gasversorgung und die dem milden Winter zu verdankenden



**Bruttoinlandsprodukt (preisbereinigt)**

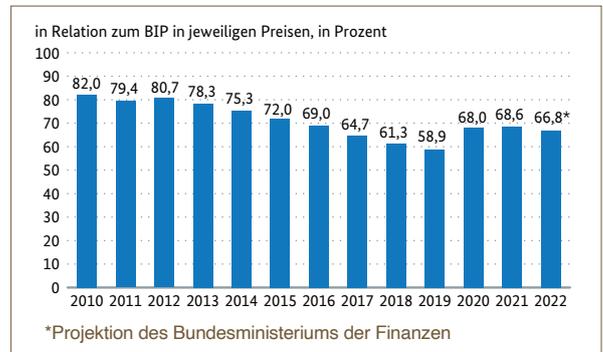


Quelle: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellennachweis gestattet

hohen Gasvorräte entspannten die Situation und verhinderten eine Gasmangellage. Allerdings stagnierte die Inflation weiterhin auf hohem Niveau, da die Teuerung der Energie durch die Teuerung der Nahrungsmittel, aber auch der Dienstleistungen abgelöst wurde. Neben diesen realwirtschaftlichen Erklärungen trugen allerdings auch die dauerhaften fiskal- und geldpolitischen Stützungsmaßnahmen der Vergangenheit mit der stark zugenommenen Geldschöpfung zur hohen inflationsbedingten Geldentwicklung bei. Das Statistische Bundesamt meldete folgerichtig im dritten Jahr in Folge auch für 2022 ein Schrumpfen der Reallöhne um 3,1 %. Seit 2008 handelte es sich um den höchsten Anstieg der Nominallöhne beim gleichzeitig stärksten Kaufkraftverlust.

Extrem hohe Inflationsraten und Unsicherheiten aufgrund der wirtschaftlichen Kriegsfolgen stellten auch 2022 die Finanzpolitik vor die schwierigen Herausforderungen kurzfristiger Krisenbewältigung mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Entwicklung des Bundeshaushalts. So wie seit 2020 überstieg auch im Berichtsjahr die öffentliche Schuldenquote mit 66,8 % die Maastricht-Schuldenstandsquote bzw. den Referenzwert von 60 % des BIP.

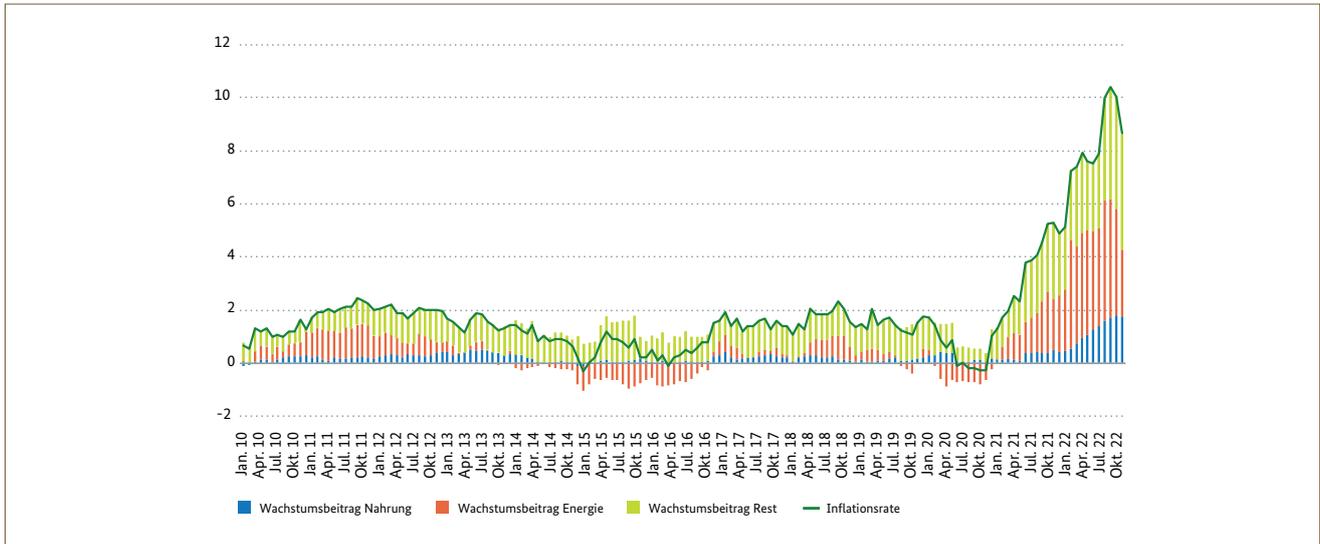
**Öffentliche Schuldenquote**



Quelle: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellennachweis gestattet

Bei einer Nettokreditaufnahme von etwa 140 Mrd. € wies 2022 der staatliche Finanzierungssaldo etwa -116 Mrd. € aus. Für 2023 ist eine Nettokreditaufnahme von etwa 45,6 Mrd. und ein negativer Finanzierungssaldo von ca. -86,3 Mrd. € vorgesehen. Der Sachverständigenrat geht nach eigenen Berechnungen in seinem Jahresgutachten 2022/2023 sogar von einem Finanzierungsdefizit von -115,4 Mrd. € und einem Durchschnittswert von 2021 bis 2023 von -113,2 Mrd. € aus. Sowohl 2022 als auch 2023 wurden bzw. werden erhebliche Ausgaben zur Krisenbewältigung aus dem Sondervermögen wie z. B. Klima- und Transformationsfonds sowie dem neu ausgerichteten Wirtschaftsstabilisierungsfonds finanziert.

### Komponenten der Verbraucherpreisentwicklung



Quelle: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellennachweis gestattet

Laut aktueller Prognosen werden aufgrund des wirtschaftlichen Abwehrschirms und diverser Entlastungsmaßnahmen im Jahr 2023 die Schuldenstandsquote und der negative Finanzierungssaldo des Staates hoch bleiben, ab 2024 rechnet die Bundesregierung dann wieder mit sinkenden Schuldenstandsquoten und Finanzierungsdéfiziten. Zunächst befindet sich die Fiskalpolitik dennoch weiter im Krisenmodus: Durch das Auslaufen der pandemiebedingten Hilfen konnte der Staatsverbrauch zunächst sinken, durch die kostenintensive Abfederung der Energiekrise wird dieser Effekt allerdings seit 2022 kompensiert. Bundesregierung und Sachverständigenrat sehen die starke Nutzung von Rücklagen und Sondervermögen nicht schädlich bezüglich der Transparenz der tatsächlichen Verschuldungsentwicklung. Als abgesonderte Teile des Bundeshaushalts seien sie zur ausschließlichen Erfüllung einzelner begrenzter Aufgaben des Staates im Grundgesetz ausdrücklich vorgesehen.

Auch 2022 war die Bruttowertschöpfung der einzelnen Wirtschaftssektoren sehr unterschiedlich. Nach wie vor ist die Industrierezession noch nicht überwunden: Die industrielle Bruttowertschöpfung lag bei nur rund 90 % der Boomphase 2017/2018. Die Bruttowertschöpfung in den Bereichen Handel, Verkehr, Gastgewerbe sowie Finanz- und Versicherungsdienstleistungen wuchs dynamisch, im Grundstücks- und Wohnungswesen moderat; im Baugewerbe war sie deutlich abwärtsgerichtet.

Trotz eingetrübter Wirtschaftsaussichten erwies sich der Arbeitsmarkt bei rund 45,7 Mio. Erwerbstätigen als äußerst robust und hatte daher eine stabilisierende Wirkung für die konjunkturelle Entwicklung. Zum Vorjahresvergleich stieg die Zahl der Erwerbstätigen um knapp 590 Tsd. Personen. Mit diesem 1,3%igen Anstieg verringerte sich gleichzeitig die Anzahl der Personen in Kurzarbeit. Für 2023 geht die Bundesregierung von einem leichten Anstieg der Arbeitslosenquote um 65 Tsd. Personen von 5,3 auf 5,4 % bzw. rund 2,5 Mio. Menschen aus und erklärt einen Teil dieses Anstiegs mit der Zunahme der bei der Bundesagentur für Arbeit (BA) gemeldeten erwerbsfähigen Personen aus der Ukraine. Auch wenn die relativ konstante sozialversicherungspflichtige Beschäftigung positiv wirkt, so dürfte die schwer auf der Reallohnentwicklung lastende Inflation konjunkturell abkühlend wirken.

### Reallohnentwicklung



Quelle: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellennachweis gestattet



### Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen | 2010–III 2022



Quelle: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellennachweis gestattet

Obwohl in der ersten Hälfte des Jahres 2022 die Wirtschaft des Euroraums mit etwa 0,75 % expandierte, so war doch im Gesamtjahr 2022 eine sich abschwächende Weltkonjunktur spürbar. Dies belastete insbesondere auch die stark in globale Wertschöpfungsketten eingebundene deutsche Wirtschaft, obwohl diese im Sommerhalbjahr noch von der hohen EU- und US-Nachfrage profitieren konnte. Die Exporte wuchsen insgesamt um 3,2 %, mit 6,7 % entwickelten sich – vor allem durch pandemiebedingte Nach-

holeffekte – die Importe deutlich dynamischer. In der Annahme verbesserter weltwirtschaftlicher Konjunkturaussichten bei allerdings deutlich gedämpfter Binnennachfrage prognostizierten Wirtschaftsinstitute für 2023 ein Export- bzw. Importwachstum von 2,2 % bzw. 1,6 %. Neben der angespannten geopolitischen Lage bleiben das Tempo und Ausmaß der Zinserhöhungen, die Inflation sowie der Fortgang des Handelskonfliktes zwischen China und den USA als Unsicherheitsfaktoren und Risiken bestehen.



### Eckdaten zur Konjunktorentwicklung

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)</b>							
Reales Bruttoinlandsprodukt	2,7	1,0	1,1	-3,7	2,6	1,9	<b>-0,3</b>
Privater Konsum	1,4	1,5	1,6	-5,7	0,4	4,6	<b>-0,5</b>
Konsumausgaben des Staates	1,7	0,8	2,6	4,0	3,8	1,1	<b>0,2</b>
Bauinvestitionen	1,0	2,6	1,0	3,9	0,0	-1,6	<b>-3,3</b>
Wohnungsbauinvestitionen	0,9	3,0	1,4	4,6	0,6	-2,0	<b>-3,9</b>
Exporte	4,9	2,2	1,3	-9,3	9,7	3,2	<b>2,2</b>
<b>Arbeitsmarkt</b>							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	44.251	44.866	45.277	44.915	44.980	45.569	<b>45.660</b>
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	1,4	1,4	0,9	-0,8	0,1	1,3	<b>0,2</b>
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.533	2.340	2.267	2.695	2.613	2.418	<b>2.530</b>
Arbeitslosenquote*	5,7	5,2	5,0	5,9	5,7	5,3	<b>5,5</b>

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

Quelle: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellennachweis gestattet | Fachserie 18, Reihe 1.1; 2022 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2023 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2022 / Anfang 2023

Auch im Jahreswirtschaftsbericht 2022/2023 verfolgt die Bundesregierung laut eigener Aussage das Ziel, die soziale Marktwirtschaft zu einer sozial-ökologischen Marktwirtschaft anhand von Wohlfahrts-, Gerechtigkeits- und Nachhaltigkeitsindikatoren weiterzuentwickeln. Dieser Anspruch umfasst eine gemeinwohlorientierte, ökologische, ökonomische und soziale Wirtschaft mit inklusiven, innovativen, zukunftsgerichteten Geschäftsmodellen. Über die Facetten der BIP-Entwicklung hinaus sollen verstärkt ergänzende (Nachhaltigkeits-)Dimensionen des immateriellen Wohlstands erfasst werden.

Dennoch werden auch gesamtwirtschaftliche Projektionen bisheriger Indikatoren des gesamtwirtschaftlichen Wachstums kommuniziert: Hatte laut IW der russische Angriffskrieg bereits 2022 zu einem Rückgang der Weltwirtschaftsleistung von „deutlich über 1,6 Bio. Dollar“ geführt, so werden auch für 2023 noch hohe Verluste einkalkuliert, die trotz der erwarteten Konjunkturaufhellung ab Frühjahr auch die deutsche Ökonomie beeinflussen werden. Neben den krisenhaften Entwicklungen stehen die deutsche Wirtschaft und Gesellschaft vor einem großen Veränderungsdruck: Dekarbonisierung und digitale Transformation erfordern enorme private und öffentliche Investitionen, zudem stellt der demografische Wandel den Arbeits-

markt und die sozialen Sicherungssysteme vor hohe Herausforderungen.

Die Prognoseunsicherheit ist gegenwärtig angesichts der Rahmenbedingungen extrem hoch. Dies spiegelt sich in den Prognosen für die künftigen wirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven verschiedener Institute wider, die für 2023 ein BIP-Wachstum zwischen etwa -0,7 % (IW Köln, EU-Kommission, HWWI) und ca. 0,3 % (IHW) vorhersagen. Der SVR zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung erwartete im März ein Wachstum des BIP von 0,2 % im Jahr 2023 und von 1,3 % im kommenden Jahr. Damit hoben die fünf Wirtschaftsweisen ihre Prognose für dieses Jahr an, nachdem sie im vergangenen November noch einen Rückgang des BIP um 0,2 % vorhergesagt hatten. „Der kurzfristige Ausblick auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland hat sich gegenüber dem Herbst 2022 leicht verbessert, die Lage bleibt aber angespannt“, erklärten sie. „Die hohe Inflation stellt in diesem Jahr weiterhin eine große Belastung für die Konjunktur dar.“ Die Inflation dürfte nach der Prognose im Jahresverlauf zwar rückläufig, aber noch deutlich erhöht bleiben und für 2023 durchschnittlich 6,6 % betragen. Für das kommende Jahr erwartet der Sachverständigenrat einen Rückgang auf 3,0 %. Auch die von der Creditreform befragten



Chefvolkswirte renommierter Banken machen in der großen Spanne ihrer Vorhersagen deutlich, wie schwierig aktuell der Blick in die Zukunft ist. Angesichts der multiplen Krisenlage seien die Prognoserisiken größer denn je.

Mit mindestens so viel Unsicherheit behaftet wie Prognosen zur BIP-Entwicklung sind die Inflationsprognosen. Auch mit Blick auf Zweitrundeeffekte möglicher Lohn-Preis-Spiralen wird für 2023 eine durchschnittliche Inflationsrate von 6,0 % bis 6,9 % erwartet. Die Überwindung der erhöhten Inflation wird als große volkswirtschaftliche Herausforderung betrachtet. Diesbezüglich versucht auch die EZB, mit Zinserhöhungen die Inflation einzudämmen und für den Euroraum mit einer 2%igen Teuerungsrate Preisstabilität zu erwirken. Nach fünf Anhebungen in Folge wurden daher auch für die EZB-Sitzungen ab März 2023 weitere Leitzinserhöhungen im Euroraum angekündigt. Zwar sprechen das abnehmende Risiko einer Gasmangellage und die umfangreichen Entlastungspakete der Bundesregierung gegen einen Wirtschaftseinbruch wie nach der Finanzkrise 2008 oder nach dem Beginn von Corona. Allerdings dürfte es laut vieler Bank-Chefökonominnen Monate dauern, bis viele Maßnahmen greifen würden. Bis dahin blieben die Inflationsraten hoch und würden in Verbindung mit einer relativ schwachen Weltkonjunktur nur eine verhalten ausfallende Erholung ermöglichen.

So steht Deutschland nach Einschätzung prominenter Ökonomen wahrscheinlich eine jahrelange Phase eher schwachen Wachstums bevor. Das DIW Berlin, das IfW Kiel, das RWI Essen und das ifo Institut München gehen übereinstimmend davon aus, dass die jährlichen Wachstumsraten mittelfristig unter 1 % liegen werden. Ohne schwarzmalen zu wollen, weist der Vizepräsident des IfW Kiel, Stefan Kooths, darauf hin, dass die jährliche Wachstumsrate in den vergangenen 30 Jahren im Mittel 1,4 % betrug, die mittelfristige Projektion des IfW bis 2027 nun aber einen Rückgang auf unter 0,7 % ausweist. Dies sei „noch nicht das Ende der Fahnenstange, was wir in den vergangenen Jahrzehnten gewohnt waren, wird innerhalb relativ kurzer Zeit auf ein Drittel schrumpfen“.

Allerdings können – so wie in der Vergangenheit immer wieder – auch aus Krisen Chancen entwachsen. Um das Ziel der Klimaneutralität in Deutschland zu erreichen, sind laut zahlreichen Wirtschaftsforschungsinstituten jährliche Investitionen von durchschnittlich 120 Mrd. € allein im

Unternehmenssektor notwendig. Das Investitionspotenzial im Kontext der nachhaltigen und sozialen Transformation der Wirtschaft könnte durchaus einen positiven Schub auslösen und insbesondere für Unternehmen mit zukunftsfähigen und nachhaltigen Geschäftsmodellen von großem Vorteil sein. Allerdings ist trotz inzwischen wieder gefallener Energiepreise mittelfristig wohl nicht mit einer Rückkehr zu den Vorkriegspreisen zu rechnen. Es wird empfohlen, sich darauf einzustellen, dass sich die durch die Preisbremse regulierten Preise grob als „new normal“ erweisen werden. Bei allen weiterhin bestehenden Risiken ist jedoch auch eine etwas günstigere Entwicklung vorstellbar: beispielsweise bei deutlichen Preisrückgängen von Gas oder anderen Rohstoffen, nachlassenden geopolitischen Unsicherheiten oder einer weniger stark ausfallenden euro- und weltwirtschaftlichen Abschwächung.

### Internationale Aspekte

Im Euroraum expandierte die Wirtschaft zunächst Anfang 2022 mit Quartalsraten von 0,7 bis 0,8 %. Durch die um etwa 38 % bzw. knapp 11 % steigenden Energie- und Lebensmittelpreise stieg die Inflation massiv. Mit etwa 8,4 % erreichte die jahresdurchschnittliche Inflationsrate den höchsten Wert seit Gründung der Währungsunion. Obwohl hierdurch die Realeinkommen sanken, stieg aufgrund der pandemiebedingten Nachholeffekte insbesondere der private Konsum und die Wertschöpfung in Dienstleistungsbereichen.

Der überfälligen Zinswende und den kräftig anziehenden Verbraucherpreisen begegnete die EZB mit raschen Zinsschritten. Auch wenn es sicherlich für die Ausnahmesituation Pandemie und Krieg keine Blaupausen gibt, so wird seitens vieler Ökonomen die Reaktion der EZB als verspätet und längst überfällig bezeichnet. Im Laufe des Jahres 2022 wurde der Leitzins sukzessive angehoben und befand sich im März 2023 bei 3,5 %. Auch nach der weiteren Anhebung des Hauptfinanzierungssatzes um 50 Basispunkte im März wurde bereits die Möglichkeit einer siebten Zinserhöhung nach der Zinswende im Sommer 2022 avisiert. Die Euro-Währungshüter ließen sich von den März-Turbulenzen im Bankensektor nicht von ihrem Kampf gegen die hohe Teuerung abbringen. Auch wenn ein direkter Zusammenhang zwischen der Krise unter anderem der amerikanischen Silicon

Valley Bank und der Schweizer Credit Suisse nicht gesehen wurde, hatten der Kollaps mehrerer kleinerer US-Banken und Sorgen um die Schweizer Großbank Credit Suisse doch Erinnerungen an die weltweite Finanzkrise infolge der Pleite der Lehman-Bank vor rund 15 Jahren geweckt. „Der Bankensektor ist viel, viel stärker als 2008“, betonte EZB-Präsidentin Lagarde. Der Sektor sei widerstandsfähig, Kapital- und Liquiditätspositionen seien solide. Die EZB verfüge zudem über alle geldpolitischen Instrumente, um das Finanzsystem des Euroraums, wenn erforderlich, mit Liquiditätshilfen zu unterstützen.

Ausdrücklich bekräftigen auch die fünf Weisen des Sachverständigenrates die Stabilität des Finanzmarktes. Die Unsicherheit an den Finanzmärkten sei zwar durch die Schließung der Silicon Valley Bank und die Übernahme der Credit Suisse durch die UBS zuletzt gestiegen. „Andererseits als in der globalen Finanzkrise basieren die Schwierigkeiten einzelner Banken aber nicht auf weitgehend wertlosen Finanzprodukten“, betonten sie. Zudem seien derzeit der Interbankenmarkt und die Kreditversorgung der Realwirtschaft nicht gestört. Die Finanzmarktstabilität dürfte daher nach Einschätzung des Sachverständigenrates „aktuell nicht gefährdet sein“.

Die Übernahme der schwer angeschlagenen Schweizer Großbank Credit Suisse am 20. März 2023 durch den größeren Lokalrivalen UBS trug zur Stabilisierung der internationalen Finanzmärkte bei. Es war die bedeutendste Bankfusion in Europa seit der Finanzkrise vor 15 Jahren. Treibende Kraft hinter der Übernahme waren die Schweizer Notenbank und die eidgenössische Finanzaufsicht Finma. Sie befürchteten, dass ein „Bank-Run“ und ein daraus möglicherweise über kurz oder lang folgender Zusammenbruch der Credit Suisse nicht nur den Finanzplatz Schweiz stark beschädigen könnten, sondern die wegen des Kollapses der Silicon Valley Bank ohnehin angespannte Lage in der Bankenbranche zusätzlich befeuern und so das internationale Finanzsystem erschüttern könnten. Die Schweizer Regierung in Bern stand unter erheblichem Druck, die Lage zu stabilisieren und die Credit Suisse zu stützen. Denn das Geldhaus ist einer der weltweit größten Vermögensverwalter und gehört zu den 30 global systemrelevanten Banken. Die EZB begrüßte die Maßnahmen zur Übernahme der angeschlagenen Credit Suisse durch den Konkurrenten UBS ausdrücklich. Insofern blieben die Finanzmarkturbulenzen zunächst folgenlos bezüglich ihres Strebens nach

der mittelfristigen Teuerungsrate von 2 %. Im März 2022 wurde diese Zielmarke abermals definiert und gleichzeitig für 2023 eine Teuerungsrate von 5,3 % und ein EU-BIP-Wachstum von etwa 1 % prognostiziert.

In Deutschland zeigte sich übrigens inzwischen eine inverse Zinskurve, die es bisher nur in der Sondersituation der Wiedervereinigung gegeben hatte, und aktuell ist laut Analysten überhaupt noch nicht zu erkennen, wie diese sich auflösen könnte.

Die Zinsschritte verschärften allerdings auch die Situation der hoch verschuldeten Mitgliedsstaaten der Eurozone, denn auch wenn die Niedrigzinsphase zur Entschuldung und Verlängerung von Restlaufzeiten genutzt wurde, stiegen die Kosten der Refinanzierung und Neuverschuldung. Gerade in den aktuell konjunkturell unsicheren und turbulenten Zeiten stieg das Risiko der Tragfähigkeit der (Staats-)Schulden. Andererseits würde eine fiskalische Dominanz, die ohne den mittelfristigen Abbau der Staatsverschuldung übermäßig lange diese Tragfähigkeit der Staatsverschuldung zu sichern versucht, langfristig auch die Preis-, Wirtschafts- und Finanzstabilität gefährden.

Um ein starkes Auseinanderdriften der Zinsdifferenzen zwischen den Mitgliedsländern zu verhindern, wurde im Juli 2022 das neue Transmission Protection Instrument (TPI) eingeführt. Dieses soll eine effektive Transmission des geldpolitischen Kurses sicherstellen und eine einheitliche Geldpolitik in allen Ländern des Euroraums unterstützen. Im Rahmen des TPI könnte das Eurosystem Wertpapiere aus einzelnen Ländern ankaufen, um eine Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen, die nicht durch länderspezifische Fundamentaldaten gerechtfertigt ist, zu bekämpfen. Die Ankäufe sind auf Anleihen des öffentlichen Sektors fokussiert. Damit Wertpapiere im Rahmen des TPI ankaufbar sind, müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein. Die Restlaufzeit der Wertpapiere muss zwischen einem und zehn Jahren liegen. Die Länder, in denen die Maßnahme angewendet werden soll, müssen eine solide und nachhaltige Finanz- sowie Wirtschaftspolitik verfolgen.

Zu der recht kurzfristigen Zinsexplosion im Jahr 2022 äußerten sich Finanzexperten und u. a. auch Steffen Sebastian, Vers.-Professor für Immobilienfinanzierung: Die Risiken weiterer Zins-sprünge seien zwar überschaubarer geworden,



jedoch nicht völlig auszuschließen. Der Niedrigzins sei etwas gewesen, woran sich viele wie an eine süße Droge gewöhnt hätten. Gesund sei er nicht gewesen, da er Preissteigerungen ohne echte Wertschöpfung in den Immobilien selbst erzeugt habe.

Wurden bis März im Rahmen des Pandemic Emergency Purchase Program (PEPP) noch Nettoankäufe an Wertpapieren getätigt und im Rahmen des Programms zum Ankauf von Vermögenswerten (APP) bis Juni in Höhe von 150 Mrd. € weiterhin Anleihen gekauft, so wurden durch Abweichen von dem äußerst expansiven Kurs seit Juli 2022 keine Anleihekäufe mehr getätigt. Die gegenwärtige Herausforderung für die EZB besteht darin, ein sogenanntes „soft landing“ hinzubekommen: Zur wirksamen Inflationsbekämpfung die Zinssätze anzuheben, ohne dadurch einen signifikanten Einbruch der Wirtschaftsentwicklung zu verursachen: „Hohe Zinsen drohen zwar die Wirtschaftsleistung zu schwächen, eine dauerhaft hohe Inflation könnte aber noch größeren wirtschaftlichen Schaden anrichten. Deshalb ist der Kurs der EZB richtig“, sagte der Präsident des Deutschen Sparkassen- und Giroverbandes (DSGV) in diesem Kontext im März 2023.

Die bereits vor der Pandemie bestehenden, zum Teil ausgeprägt unterschiedlichen BIP-Wachstumsraten in den einzelnen EU-Ländern hatten auch 2022 Bestand. Ebenso die differenzierten Entlastungsmaßnahmen für Privathaushalte und Unternehmen. Obergrenzen für Energiepreise, Steuersenkungen bei Kraftstoffen und gezielte Transfers summierten sich als länderspezifische Hilfsprogramme auf 0,2 bis 3,7 % des jeweiligen BIP. In der gesamten Eurozone kristallisierte sich 2022 ein gewisser Mangel an Arbeitskräften heraus, sodass bei teils angespannten Arbeitsmärkten die jahresdurchschnittliche Erwerbslosenquote der Mitgliedsländer auf 6,7 % sank. Nach Berechnungen und Analysen der Europäischen Kommission werden für den Euroraum 2023 und 2024 ein BIP-Wachstum von 0,3 % und 2,1 %, ein Anstieg der Verbraucherpreise von 8,4 % und 2,0 % sowie Arbeitslosenquoten von 7,3 % und 7,0 % erwartet.

In einer Zeit, in der das weltpolitische Klima frostiger wird, antworten viele Staaten gegenwärtig auf die neue geopolitische Realität mit dem Ruf nach „strategischer Autonomie“. Zugleich versuchen sie, andere Länder über Infrastrukturinvestitionen an sich zu binden: Die USA, Japan

und Australien wollen Schwellen- und Entwicklungsländern über das „Blue Dot Network“ ihren Stempel aufdrücken, die Mittelmacht Indien fördert Initiativen in Süd- und Südostasien. Die EU ist im globalen Machtpoker zuletzt eher zurückgefallen.

Daher will nun die EU-Kommission Chinas „Neuer Seidenstraße“ ein milliardenschweres Infrastrukturprojekt entgegensetzen. „Global Gateway“ soll Häfen, Straßen und Energieanlagen in Afrika und Asien fördern, um vorrangig Europas Einfluss zu sichern, aber auch um die Wirtschaft von Entwicklungs- und Schwellenländern voranzubringen. In den kargen Steppen Südwestkasachstans sollen schon bald die Energiesorgen der Europäischen Union verfliegen. Wind- und Solaranlagen mit rund 40 Gigawatt Leistung sind dort geplant, hinzu kommen Elektrolyseure zur Herstellung von 2 Mio. Tonnen grünem Wasserstoff pro Jahr. „Hyrasia One“ heißt das Multimilliarden-Euro-Projekt und soll ein Zugpferd für eine 300 Mio. € schwere Offensive werden.

Der wuchtige Aufschlag droht jedoch im Kleinklein zerrieben zu werden. Unter den Mitgliedsländern gibt es Streit über den regionalen Schwerpunkt der Initiative. Italien und Frankreich fordern vor allem Investitionen in Afrika. Spanien und Portugal machen sich dagegen für Lateinamerika stark. Die osteuropäischen Hauptstädte dagegen wollen mehr Geld für die Westbalkanregionen.

Zahlreiche Wirtschaftspolitiker und Ökonomen mahnen daher dringendst zu mehr europäischer Gemeinsam- und Einigkeit. Dies insbesondere im Kontext der gegenwärtigen Frage, ob wir eine Abkehr vom liberalen Grundton der internationalen Wirtschaftspolitik erleben und der Traum einer friedvollen und prosperierenden Globalisierung ausgeträumt ist.

Gab es bereits seit Langem Zweifel, dass die ökonomische Ehe zwischen der Supermacht USA und ihrem einzigen denkbaren Rivalen von Dauer sein würde, musste man feststellen: Sie war es nicht. Heute ist der neue Kalte Krieg zwischen den USA und China leider zur Realität geworden. Auch der Schlachtruf des „Take Back Control“, mit dem die britischen Brexiteers erfolgreich auf Stimmenfang gingen, hallt heute in der einen oder anderen Weise in vielen Ländern nach – als „America First“ oder „La France insoumise“.

Hintergrund ist das US-Gesetz, das milliardenschwere Investitionen in den Klimaschutz und Subventionen für die US-Industrie vorsieht. In der EU – auch in Deutschland – löste dies große Sorge vor Wettbewerbsnachteilen aus. Das Problem aus europäischer Sicht am sogenannten Inflation Reduction Act (IRA): Viele Subventionen und Steuergutschriften sind daran geknüpft, dass profitierende Unternehmen US-Produkte verwenden oder selbst in den USA produzieren müssen. Ein Stein des Anstoßes für die Europäer sind auch die vorgesehenen Steuererleichterungen für Käufer von Elektrofahrzeugen. Die Steuervorteile sind an Vorgaben gebunden. Dazu zählt, dass ein bestimmter, in den kommenden Jahren steigender Prozentsatz der Batterieteile aus den USA kommen muss oder einem Land, mit dem die USA ein Freihandelsabkommen haben. EU-Hersteller befürchten deshalb große Nachteile. Die Vereinigten Staaten haben Freihandelsabkommen, etwa mit Kanada oder Mexiko – mit der EU aber nicht.

Insofern wird laut Expertenmeinung eine neue Wirtschaftspolitik der EU deshalb Effizienz und Interdependenz im Spannungsverhältnis sehen müssen: so viel Effizienz und Arbeitsteilung wie möglich, aber so viel Unabhängigkeit wie nötig.

Energiekrise, Inflation, Zinswende wurden im ersten Quartal 2023 durch das bereits erwähnte zusätzliche Beben ergänzt: Bankenzusammenbrüche in den USA, in Europa taumelte die systemrelevante Credit Suisse. Im März wurden die Erinnerungen an den Herbst 2008 und die Finanzkrise geweckt. Vieles wurde plötzlich unsicher. Ob die Märkte sich beruhigen. Ob weitere Banken ins Wanken geraten werden. Oder ob eine neue Krise bevorsteht. Die Angst kehrte zurück.

Dabei schien die Weltwirtschaft gerade erst die Folgen der Corona-Pandemie und des russischen Angriffs auf die Ukraine verdaut zu haben. Auch die Banken, Auslöser der Finanzkrise, wirkten solide. Zentralbanker hatten den Inflationsdruck, der sich 2021 in der Realwirtschaft aufbaute, zunächst unterschätzt. Seit Russlands Überfall und der Explosion der Energiepreise aber bekämpfen sie die Teuerung mit einer Serie an Zinserhöhungen, in einer Geschwindigkeit, die es schon lange nicht mehr gab. In den Griff bekommen haben sie die Inflation nicht. Dafür werden jetzt die negativen Seiten ihrer Geldpolitik immer deutlicher: Die sprunghaft steigenden Zinsen drücken auf Aktien- und Anleihekurse,

bedrohen Investitionsvorhaben von Industrieunternehmen, entkräften bzw. zerrütten zum Teil die Immobilienmärkte und schränken den finanziellen Spielraum der Regierungen drastisch ein. Das auf Schulden aufgebaute System steht unter Dauerstress.

Angesichts der Ereignisse stecken jetzt vor allem Zentralbankchefs wie Lagarde und ihr US-Kollege Jerome Powell in einem kaum auflösbaren Dilemma. Sie sind entschlossen, die Inflation mit Zinserhöhungen zu bekämpfen. Das Problem: Erhöhen sie weiter die Zinsen, könnte die kritische Lage eskalieren. Vor allem Lagarde muss die Volkswirtschaften der Eurozone zusammenhalten. Das hoch verschuldete Italien mit seinen hohen Anleihezinsen gilt dabei als latentes Sicherheitsrisiko.

In den USA könnte Fed-Chef Powell im Kampf gegen die Inflation schon bald einen Gang zurückschalten und die Zinsen erst einmal nicht erhöhen; an den Kapitalmärkten erwarten viele für den Spätsommer inzwischen sogar Zinssenkungen, falls die Wirtschaft schwächeln sollte. Auch die EZB-Präsidentin äußerte sich zurückhaltender als zuletzt, was weitere Zinserhöhungen angeht. Obwohl am 23. März 2023 die FED die Leitzinsen um 25 Basispunkte, die Bank of England auf 4,25 %, die Schweizer Nationalbank um 0,5 % auf 1,5 % und auch die norwegische Zentralbank auf 3 % anhob, wurde offen über die Annäherung an Zinsobergrenzen diskutiert. Laut Meinung zahlreicher Ökonomen könnte der Spielraum durch Zinsrisiken, die nach der langen Niedrigzinsphase im Finanzsystem schlummern, inzwischen recht begrenzt sein.

Die hohe Inflation, welche ja weltweit die Nachfrage einbremste, bot auch der zweitgrößten Volkswirtschaft der Welt schlechte Aussichten. 2022 hatte sich der chinesische Außenhandel wegen der strikten Corona-Maßnahmen im Land sowie der deutlich schwächeren globalen Nachfrage abgekühlt, sodass die Wirtschaft nur um 3 % wuchs. Auch im Zuge einer die Wirtschaft lähmenden heftigen neuen Corona-Welle und der unverändert hohen Inflation brach der Außenhandel zum Jahreswechsel 2022 bzw. Anfang 2023 regelrecht ein: Die Exporte verringerten sich im Januar und Februar gegenüber dem Vorjahreszeitraum, in US-Dollar gerechnet, um 6,8 %. Allerdings legte dagegen der Handel Chinas mit Russland seit dessen westlicher Sanktionierung stark zu: Die chinesischen Importe – insbesondere Öl und Gas – stiegen um 31,3 %,



die Exporte nach Russland erhöhten sich um knapp 20 %. Für 2023 hat die chinesische Staatsführung ein Wachstumsziel von etwa 5 % ausgegeben, der IWF prognostizierte sogar ein Wachstum von 5,2 %.

Neben dem Blick auf China ist es wichtiger denn je, dem pazifischen Raum und Indien hohe Bedeutung beizumessen. So wird beispielsweise Indien mit derzeit rund 1,43 Mrd. Einwohnern in wenigen Monaten China überholt haben und das größte Volk aller Zeiten sein. Zwar ist China u. a. für deutsche Firmen heute noch wichtiger, aber als Demokratie ist Indien statt des autoritär bis totalitär regierten China eher ein natürlicher geostrategischer Partner Deutschlands, der EU und des gesamten Westens.

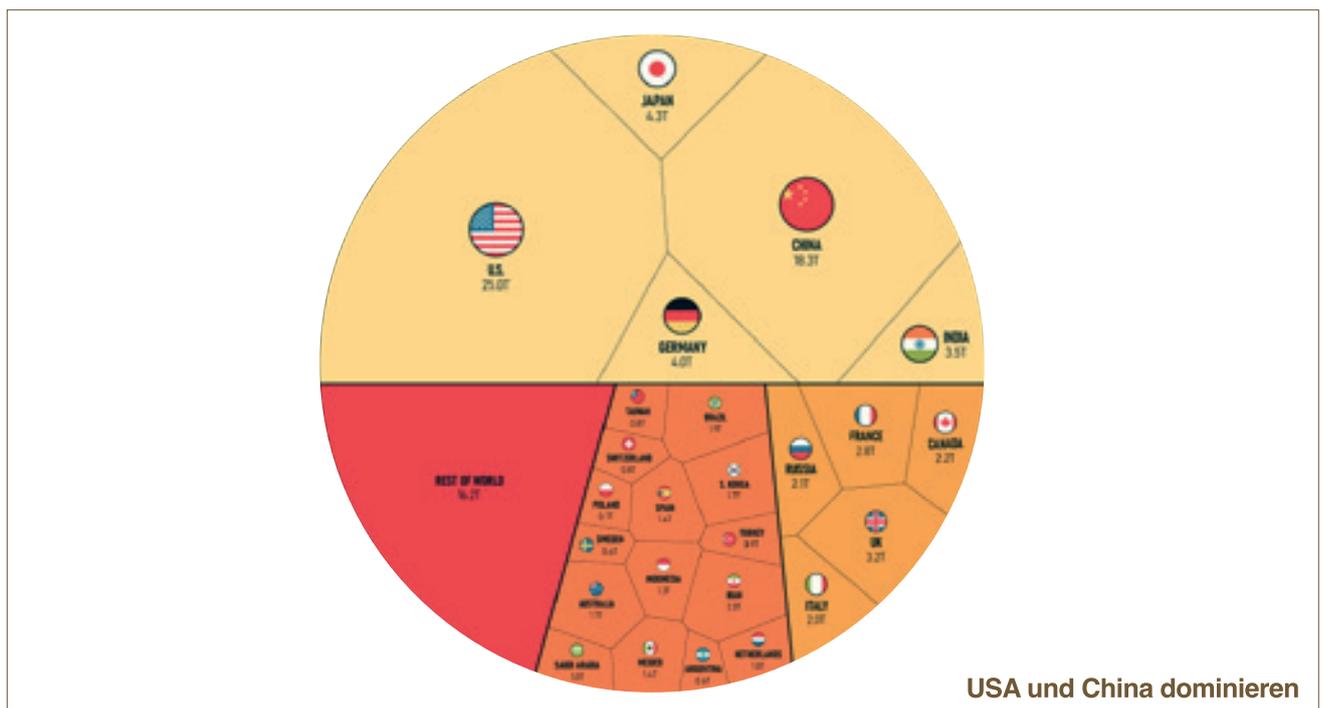
Ist Indien bereits heute die fünftgrößte Volkswirtschaft der Welt, so dürften sie laut Expertenmeinung bei einem jahresdurchschnittlichen Wachstum von 6 bzw. 7 % auch Deutschland zeitnah in der gesamtwirtschaftlichen Gesamtleistung abgehängt haben. Marode Staatskonzerne wurden privatisiert, Infrastruktur wie Straßennetze, Häfen und Airports zügig ausgebaut. Indische Unternehmen wie z. B. die Tata-Gruppe sind Weltkonzerne, die Börse in Mumbai ist nach Marktkapitalisierung bereits heute deutlich größer als die in Zürich oder Frankfurt. Bei

der Digitalisierung hat Indien Deutschland längst überholt, Hightech-Konzerne wie Apple und Zulieferer wie Foxconn verlagern ihre Produktion von China nach Indien. Es ist wohl unbestritten, dass Indien trotz nach wie vor großer Probleme wie religiöser Konflikte, Armut, Umweltverschmutzung, Frauendiskriminierung und Kastensystem wirtschaftlich immer stärker wird.

Im China-USA-Europa-Vergleich offenbart sich bzgl. des Themas Energie eine besondere Brisanz. Auch wenn in den USA die Dominanz sich nicht ganz so stark darstellt, so ist Europas Solarindustrie nahezu vollständig abhängig von Lieferungen aus China: Etwa 45 % der weltweiten Produktion von polykristallinem Silizium stammen aus Xinjiang, dem Silicon Valley der globalen Solarbranche. Noch erdrückender ist die Dominanz bei sogenannten Wafern, hauchdünnen Siliziumscheiben, die zu Zellen verarbeitet werden. Hier liegt der chinesische Weltmarktanteil bei 97 %.

Waren die Europäer bisher offensichtlich dem süßen Gift der billigen Module erlegen, so will nun die EU bis 2030 die Stromerzeugungskapazität von Solarparks, -dächern und -fassaden in Europa verdreifachen. In den USA will man mittels Steuervergünstigungen und günstigen Krediten im Rahmen des IRA bis 2035 den

**Wichtige Impulsgeber der Weltwirtschaft schwächeln**



Solaranteil an der Stromerzeugung von 6 % auf 40 % erhöhen. Wie das ohne Vorprodukte aus China funktionieren soll, bleibt wohl das Geheimnis der US-Regierung und EU-Kommission, da China gerade aktuell im geopolitischen Kräftemessen mit Export- und Importbeschränkungen droht.

Auch in den USA gingen die fiskal- und geldpolitischen Stützungsmaßnahmen in den letzten Jahren mit einer starken Geldmengenvermehrung im Bankensystem einher. Die Wirkungen der äußerst expansiven Fiskalpolitik zeigten sich hier durch die umfangreichen Konjunkturprogramme noch deutlicher als im Euroraum. Obwohl die USA von steigenden Energiepreisen nur wenig bzw. nicht betroffen waren, sahen sie sich mit ähnlich hohen Inflationsraten konfrontiert wie die übrige westliche Welt.

Trotz einer von Deutschland und anderen (EU-) Staaten befürchteten Abschirmung der US-Wirtschaft setzte Präsident Joe Biden auf eine noch stärkere Begünstigung der heimischen Industrie. Deutlich wurde er 2022 in seiner Rede zur Lage der Nation: „Wir werden dafür sorgen, dass die Lieferkette für Amerika in Amerika beginnt.“

Er kündigte an, dass z. B. Baumaterialien für vom Land geförderte Infrastrukturprojekte – etwa Aluminium, Trockenbauwände, Glasfaserkabel, Bauholz, Kupfer ... – nach dem Prinzip „Made in America“ in den USA gefördert bzw. hergestellt werden müssten. Die seit einem milliardenschweren US-Programm für Investitionen in den Klimaschutz verbundenen Subventionen und Steuersenkungen wurden daran geknüpft, dass in –, aber auch ausländische Unternehmen US-Produkte verwenden oder selbst in den USA produzieren. Dies sorgte insbesondere in Europa für große Unruhe.

Für 2023 gehen Bundesregierung und Sachverständigenrat davon aus, dass sich die US-Wirtschaft infolge der nachlassenden Impulse aus den Corona-Stabilisierungsmaßnahmen und der weiter fortschreitenden geldpolitischen Straffung der FED abschwächen wird. In weitestgehender Übereinstimmung mit der US-Regierung rechnet die FED für 2023 ebenfalls mit einem niedrigeren Wirtschaftswachstum als noch Ende 2022 angenommen. Das BIP der weltgrößten Volkswirtschaft soll demnach um 0,4 % wachsen; die Prognose für 2024 wurde auf ein Konjunkturplus von nur noch 1,2 % gesenkt.

Die Teuerungsrate soll trotz der Erhöhungen des Leitzinses 2023 durchschnittlich bei 3,3 % liegen.

Die weitere wirtschaftliche Entwicklung wird unzweifelhaft von vielen durchaus belastenden Faktoren bestimmt, die solide basierte operative Entscheidungen im Jahr 2023 sicherlich erschweren werden: Das Ausmaß geopolitischer Eskalationsstufen, der risikobehaftete Fortgang des chinesisch-amerikanischen Handelskonfliktes, die aufgrund von Überkapazitäten und Fehlinvestitionen drohenden Verwerfungen auf dem chinesischen Immobilienmarkt, die Frage, ob bei der deutlichen amerikanischen, aber auch europäischen Zinswende eine rezessionsvermeidende „weiche Landung“ möglich ist, werden mitbestimmend sein, ob das Zitat „Alles bleibt anders, wird aber besser“ den aktuell verhaltenen Optimismus rechtfertigt.

Die krisenhafte Gemengelage und die alles überwölbenden Megatrends wie Klima- und demografischer Wandel sind so komplex, dass zum jetzigen Zeitpunkt wohl nur die Unsicherheit sicher ist und die Abwesenheit von Überraschungen noch überraschender wäre. Zwangsläufig sollten weltweit Unternehmen daher ihre Geschäftsabläufe viel resilienter gestalten und robuste Strategien entwickeln, die ihnen deutlich mehr als bisher ein Höchstmaß an Flexibilität gerade mit dem Blick auf gegenwärtige und zukünftige Krisen verschaffen. Perspektivisch wird es weltweit von immenser Bedeutung sein, ob bzw. wann und wie schnell das Spannungsfeld des Energie-Trilemmas „Energiesicherheit – Nachhaltigkeit – Bezahlbarkeit“ aufzulösen ist.



## 2. IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Seit der Corona-Pandemie sind sukzessiv stärker wirkende negative Auswirkungen auf den Immobilienmärkten zu spüren. Diese treffen insbesondere die sozial orientierten Wohnungsunternehmen und damit auch ihre Mieter zum Teil massiv. Im Zuge des leidvollen Ukraine-Krieges verschlechterten sich die – schon schwierigen – Rahmenbedingungen durch die Situation an den Energiemärkten erheblich. Die Mangellage und die erheblichen Preissteigerungen stellen die Immobilienwirtschaft vor die Herausforderungen der Quadratur des Kreises, wenn sie weiterhin zu bezahlbaren Mieten gleichzeitig ökonomisch und ökologisch verantwortungsvoll agieren wollen.

### Präambel

Nicht nur die Beratungsgesellschaft GEWOS erwartet, dass die Anfang 2022 durch den Krieg forcierte Wirtschafts- und Energiekrise – anders als die Corona-Pandemie – den deutschen Immobilienmarkt ausbremsen wird. War bereits 2021 und 2022 der Wohnungsneubau rückläufig, so wird für das Jahr 2023 mit regional differenzierten Einbrüchen und Umsatzrückgängen gerechnet. Konkret definierte die Gesellschaft für Stadt-, Regional- und Wohnforschung für 2022 ein Minus im Geldumsatz von 7 % auf 313,5 Mrd. €. Auch wenn weder bei den Mieten noch bei den Verkaufspreisen ein flächendeckender Preisverfall im Jahr 2022 erkennbar war, so wurden doch in bestimmten Teilmärkten stagnierende und rückläufige Preise durchaus Realität.

Laut den Analyseteams der großen Onlineportale Immowelt bzw. Immoscout sowie den Bewertungsexperten Europace und Sprengnetter ist die verhaltene Miet- und Kaufpreisdynamik dem 2022 einsetzenden Unsicherheitsgefühl und der sehr volatilen wirtschaftlichen Lage geschuldet. Ob der Dreifachshock aus Energiepreisauftrieb, Materialknappheit und Bauzinssteigerungen insbesondere für den Wohnimmobilienmarkt nur eine kleine Delle, ein kriegs- und teuerungsbedingtes mittelfristiges Tief oder eine grundsätzliche Trendumkehr bedeutet, lässt sich laut Expertenmeinung Anfang 2023 nicht konkret beantworten.

Auch wenn zahlreiche Analysten die Entwicklung des Immobilienmarktes mit der Überschrift „erst Boom, dann Crash“ titulieren, so ist zumindest bis Anfang 2023 festzustellen, dass trotz einer Vervierfachung der Zinsen, hoher Inflation und horrender Baupreise sich der Immobilienmarkt im Wesentlichen als erstaunlich robust erweist. Zur Jahreswende war eher eine Pattsituation erkennbar: Viele potenzielle Käufer waren verunsichert und hielten sich zurück, bei anderen wiederum setzte eine Torschlusspanik ein, was die Preise zunächst stabilisierte.

Die Preisentwicklung verlief bzw. verläuft nach wie vor völlig unterschiedlich. Neben Luxusimmobilien – mit ohnehin begrenztem Käufermarkt – verlieren Objekte am anderen Ende der Preisskala überproportional an Wert. Wurden während des Booms selbst für sogenannte „Schrottimobilien“ überhöhte Preise gezahlt, so rechnen sich angesichts der politischen Klimavorgaben und der steigenden Energiekosten solche Immobilien nun nicht mehr.

Bei der Vorstellung der Jahresbilanz 2022 wies GdW-Präsident Axel Gedaschko auf „trübe Aussichten für bezahlbares Wohnen“ und „deutliche Risse im Stabilitätspfeiler der sozial orientierten Wohnungswirtschaft“ hin. Die vielfach bemühte Zeitenwende-Stimmung zeigte sich bereits im Mai 2022: Das Geschäftsklima der Unternehmen im Grundstücks- und Wohnungswesen sank auf den historischen Tiefstand von –2,5, der Index der Geschäftserwartungen auf –40,5. Auch der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB) wies zu diesem Zeitpunkt darauf hin, dass es in der Kombination der Mehrfachkrisen und der Politikforderungen kaum noch möglich sei, günstig zu bauen: Die goldenen Zeiten seien vorerst vorbei, man rechne sukzessiv mit einem preisbereinigten etwa 7 % sinkenden Branchenumsatz.

Insbesondere in diesem Kontext wird die Entwicklung auf dem Mietmarkt vergleichsweise dann doch eher positiv gesehen. Da viele Menschen aktuell den Traum vom eigenen Haus aufgeben, erwarten Experten im Trend eine verstärkte Suche nach Mietobjekten. Die Nachfrage, die im zweiten Quartal 2022 auf den Plattformen



Immoscout und Immowelt zugelegt hat, scheint die vorgenannte Erwartungshaltung zu bestätigen.

Der partielle Rückgang inserierter Preise sogar in den Metropolen führt andererseits allerdings zu der vorsichtigen Prognose zahlreicher Marktanalysten, dass „der Immobilienmarkt sich seit 2022 in einer Phase der Anpassung an die neue Realität befindet“. Wie gut er das verkraftet, wird offengelassen. Der Chef des Analysehauses empirica ist nicht der Einzige, der mit Blick auf die vergangenen Jahre eine „Marktbereinigung zum Zyklus-ende“ sieht.

Ob Delle oder Trendwende, klar ist, dass die Folgen der Corona-Pandemie und des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine deutliche Spuren hinterlassen. Explodierende Baukosten, Lieferkettenprobleme, Fachkräfte- und Materialmangel, die Zinswende sowie Unkalkulierbarkeiten bei der staatlichen Förderung für bezahlbaren, klimaschonenden Wohnraum wirken sich zunehmend negativ auf den Immobilienmarkt aus.

Mit der Inflation einhergehende sinkende Kaufkraft, die seit der Pandemie steigende Bedeutung von Homeoffice und anderen Formen der mobilen Arbeit sowie deutlich höhere Präferenz nach mehr Abstand im eher ländlichen Umland der Städte haben den bereits seit 2018 eingetretenen Trend zur Abwanderung aus den Metropolen in die Umlandgemeinden verstärkt.

Da durch den russischen Einmarsch in die Ukraine die Wohnkosten noch einmal in eine neue Dimension katapultiert wurden, zeigen sich hinsichtlich der Wanderung Verstärkungstendenzen. Tendenziell liegt die durchschnittliche Wohnkostenbelastung der Haushalte in ländlichen Gebieten mit etwa 24,9 % des verfügbaren Haushaltseinkommens unter den etwa durchschnittlich 29 % städtischer Wohnkostenbelastung. Hinsichtlich dieser Rahmenbedingungen wirken Krieg und Pandemie gegenwärtig als Trendverstärker. Ob sich unter Berücksichtigung steigender Flüchtlingszahlen und nicht einschätzbarer Aufenthaltszeiten in den sehr unterschiedlichen Immobilienmarktregionen mittel- bis langfristig die aktuellen Marktconstellationen grundlegend ändern werden, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht seriös zu beantworten.

Mit höchster Wahrscheinlichkeit werden sich die regionalen Wohnungsmärkte in prosperierenden und strukturschwächeren Regionen weiterhin unterschiedlich entwickeln. Die Dynamik tendenzieller Marktanspannungen bzw. andererseits von

Angebotsüberhängen ist aufgrund der spätestens seit 2020 immer volatileren und extrem ungewissen Parameter nicht quantifizierbar.

Forciert durch die Pandemie- und Kriegskonsequenzen, werden wohnungswirtschaftliche und politische Entscheidungen signifikant erschwert. In Ergänzung zu objektiven „harten Rahmendaten“ wie Demografie, Baugenehmigungen und -fertigstellungen, Preis- und Kostenentwicklungen sollen im Folgenden auf Basis von Markteinschätzungen, flankierenden Analysen sowie Expertenwissen die Komplexität und Bandbreite der immobilienwirtschaftlichen Aktivitäten dargestellt werden. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit und mit den gegenwärtigen Unsicherheiten behaftet, sollen die differenzierten Themen und Daten durch entsprechend hohe Praxisnähe mit fundierten Inhalten unterlegt werden.

Steigende Baustoffpreise, teures Bauland, Material- und Personalengpässe, zunehmende Hemmnisse auf dem Weg zur Klimaneutralität, gepaart mit exorbitanten Kosten, sowie die generelle Unsicherheit einer Krise führen zu einer alarmierenden Verschlechterung des Bauklimas. Die toxische Mischung der komplexen Problematiken stellt die Immobilienwirtschaft vor nahezu unüberwindbare Hürden. Dadurch bedingte Investitionseinbrüche könnten neben katastrophalen Folgen für den bezahlbaren Wohnungsneu- und -umbau sowie die Energiewende aber auch spürbare Auswirkungen auf die gesamte Baubranche und damit die Gesamtkonjunktur haben.

Neben den sich gegenseitig potenzierenden Auswirkungen von Corona-Krise und Krieg belasten äußerst stringente politische Vorgaben im Bereich Klimaschutz und Nachhaltigkeit sowie weitere bürokratische Hürden mehr denn je die Wohnungswirtschaft. Die Vorgaben des neuen Gebäudeenergiegesetzes, die Novellierung der Heizkostenverordnung, das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz, die Energiesicherungsverordnung, Grundsteuer- und Mietspiegelreform, das CO<sub>2</sub>-Aufteilungsgesetz sowie immer schärfere gesetzliche Vorgaben in den Bereichen Energieeinsparung, Wärmeerzeugung und Schallschutz beeinträchtigen Wohnungsbau und -verwaltung signifikant.

Diese Aspekte werden im diesjährigen Geschäftsbericht explizit angeschnitten, um Sensibilität hinsichtlich des gegenwärtigen Mismatches zwischen gesellschaftlichen und sozialen Anforderungen sowie deren Refinanzierungs-

möglichkeiten zu wecken und um transparent, pragmatisch und ideologiefrei über die vielfältigen wohnungswirtschaftlichen und -politischen Facetten zu informieren.

Die Vielschichtigkeit der Probleme und die sich gleichzeitig überlagernden Krisen erschweren die Erfüllung der großen gesellschaftlichen Aufgabe, das Wohnen in Deutschland noch klimaschonender, altersgerechter und digitaler zu gestalten. Dies gilt umso mehr insbesondere für Wohnungsbaugenossenschaften, die zusätzlich noch die soziale Balance beim Wohnen wahren wollen und in dieser stürmischen Gemengelage demografiefeste, energieoptimierte Wohnungen mit digitaler Infrastruktur zu bezahlbaren Mieten bauen und erhalten wollen.



### Wertschöpfung

Bereits mit Ausbruch der Pandemie 2020 verschlechterten sich die weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen deutlich. Schnell und stark steigende Baupreise, Materialengpässe, gestörte Lieferketten und Personalmangel belasteten nicht nur die mittelfristigen Wohlstands- und Wachstumsaussichten, sondern auch die Baukonjunktur. Mit dem russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine potenzierten sich diese Beeinträchtigungen und bremsten im Laufe des Jahres 2022 die eingesetzte Konjunkturerholung aus. Insbesondere das klimaschonende und bezahlbare Bauen geriet in einen Orkan: Laufende Bauprojekte sind spätestens seit Mitte 2022 nur mit enormen Schwierigkeiten fertigzustellen, ständig sich verschlimmernde Rahmenbedingungen führten zur Verschiebung bzw. Absage neuer Projekte.

Dennoch blieb die Immobilienwirtschaft ein bedeutender Wirtschaftszweig. Gemäß den aktuellsten Zahlen aus dem Jahr 2022 erwies sich die Immobilienwirtschaft als stabile, tragende Säule auf der Entstehungsseite des BIP und erzielte eine Bruttowertschöpfung von über 627 Mrd. €. Auf den Kern dieses Wirtschaftszweiges – die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft – entfielen rund 346 Mrd. €. Auch wenn im Baugewerbe die Wirtschaftsleistung relativ deutlich um  $-1,7\%$  sank, so stieg die Bruttowertschöpfung im Wirtschaftsbereich Grundstücks- und Wohnungswesen um  $0,9\%$ . Mit einem Wertschöpfungsanteil von etwa  $10,7\%$  bewahrte die Branche ihre gesamtwirtschaftliche stabilisierende Bedeutung.

Dabei entwickelte sich der Wohnungsbau mit einer  $0,7\%$ igen Wachstumsrate deutlich besser als der gewerbliche Bau mit  $-0,8\%$  und der öffentliche Bau mit  $-1,4\%$ .

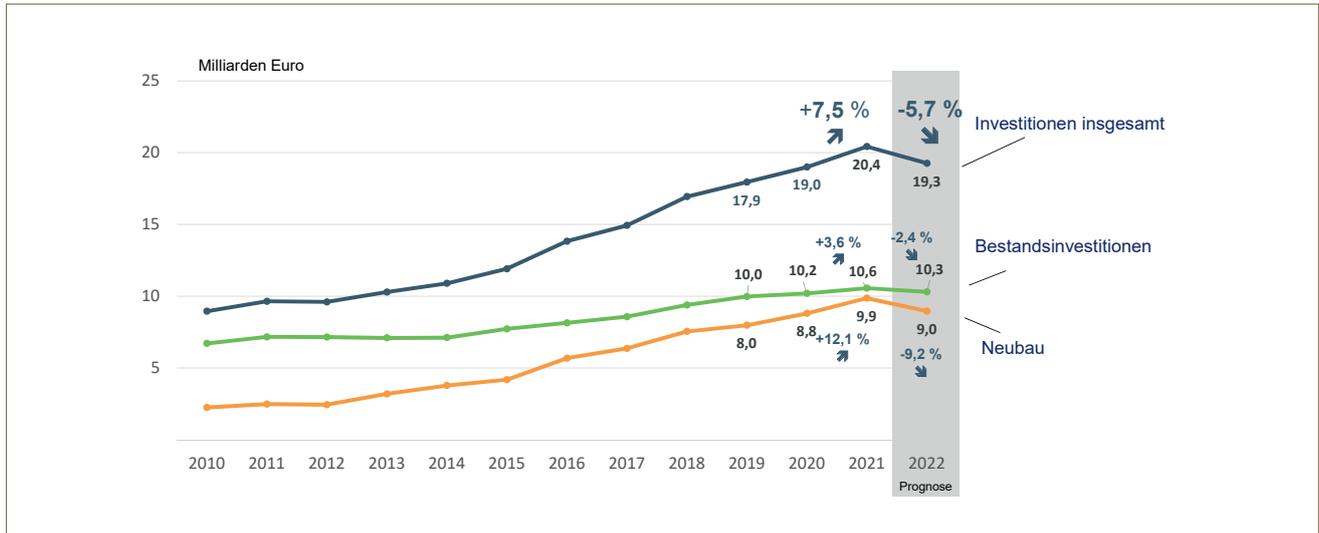
Die bereits seit der Pandemie deutlich schwierigeren Investitionsbedingungen trübten sich durch die Folgen des Ukraine-Krieges nochmals deutlich ein, sodass seit 2022 eine Trendwende hinsichtlich der Investitionsleistungen zu konstatieren ist.

Entsprechend vorliegenden GdW-Unternehmensplanungen wurde bereits für das Jahr 2022 mit einem Rückgang der Gesamtinvestitionen in Höhe von  $5,7\%$  gerechnet. Ein Rückgang um voraussichtlich  $9,2\%$  bei den Neubauinvestitionen,  $2,4\%$  bei Bestandsinvestitionen dokumentiert deutlich, wie sehr die Bautätigkeit nach mehr als zwölf Jahren kontinuierlich steigender Wohnungsbauinvestitionen unter Druck gerät. Entsprechend den aktuellen Parametern Preisentwicklung, Auftragseingänge, Finanzierungskosten wird auch für das Jahr 2023 mit einer sich weiter abschwächenden Dynamik gerechnet.

Auf die dramatische Entwicklung der Baupreise sowie weitere Kostenexplosionen und deren Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft wird aufgrund der enormen Brisanz in Kapitel 6 explizit hingewiesen.



**Entwicklung der Investitionsleistungen 2010–2022**  
bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen



Quelle: GdW-Jahresstatistik 2021, Jahr 2022 eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen

Die Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt ist seit Jahrzehnten im Wesentlichen gleich geblieben und charakterisiert sich durch einen stabilen und hohen Anteil von Mietwohnungen: Gemäß Daten des Mikrozensus entspricht der Anteil der Mietwohnungen an allen Wohneinheiten etwa 57 %, wobei etwa 43 % aller Wohnungen von ihren Eigentümern selbst bewohnt werden. Private, nicht institutionelle Vermieter bewirtschaften rund 63 % aller Mietwohnungen, professionell-gewerbliche Anbieter die übrigen 37 %. Als größter Dachverband der gewerblichen Wohnungswirtschaft vertritt der GdW etwa 3.000 Unternehmen mit rund 6 Mio. Wohneinheiten, in denen gut 13 Mio. Menschen leben.

Diese GdW-Wohnungsunternehmen, zu denen auch der Spar- und Bauverein Paderborn gehört, investierten noch 2021 die Rekordsumme von 20,4 Mrd. € in den Neubau und die Bewirtschaftung überwiegend preisgünstiger Wohnungen. Im Neubaubereich erhöhten sich die Investitionen um 12,1 % zum Vorjahr, die Bestandsinvestitionen erhöhten sich um nochmals 3,6 %.

Unverkennbar zollen die Auswirkungen der COVID-Pandemie und des Ukraine-Krieges der Immobilien- und Wohnungswirtschaft ihren Tribut. Preisexplosionen, Effekte der Inflation und der Zinsanpassungen werden immer spürbarer. Die Summe dieser Entwicklungen in Kombination mit weiter verschärften gesetzlichen

Vorgaben und unzulänglicher, unzuverlässiger staatlicher Förderung werden voraussichtlich das Delta zwischen Wohnungsbauzielen und -realitäten deutlich vergrößern. Leider sind unter den aktuellen Umständen die wohnungswirtschaftlichen Zukunftsaussichten bezüglich umweltgerechten, klimaschonenden, barrierearmen und gleichzeitig bezahlbaren Bauens und Wohnens deutlich eingetrübt.



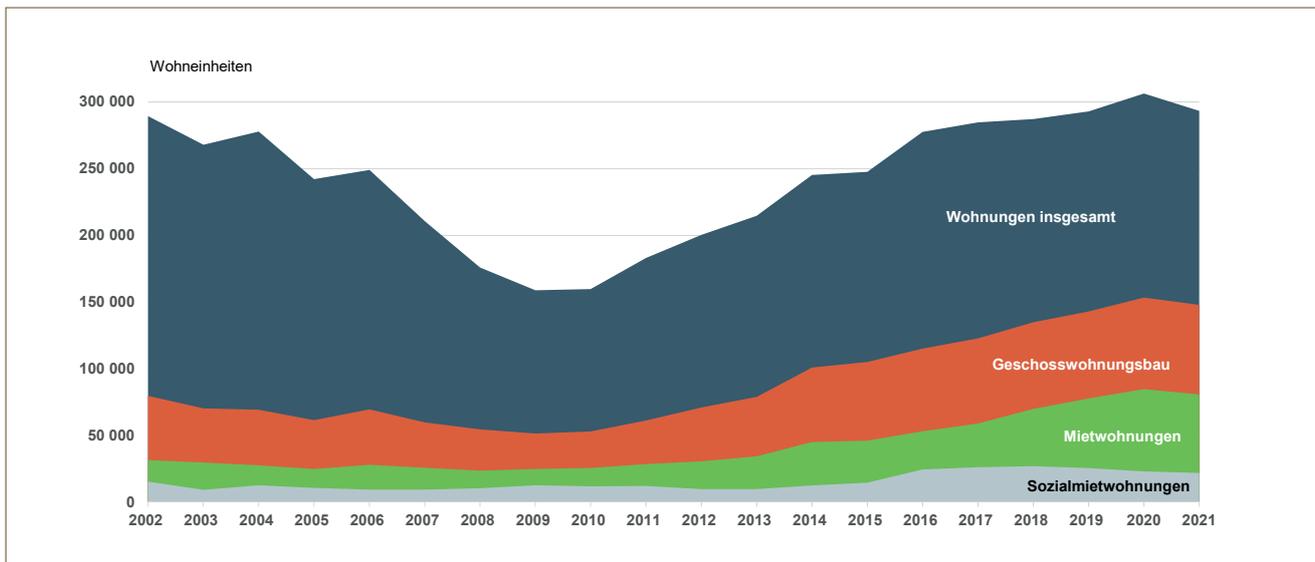
### Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Mit etwa 294 Tsd. Wohnungen wurden etwa 4,2 % weniger Einheiten als im Vorjahr fertiggestellt. Damit waren die Baufertigstellungen seit über zehn Jahren erstmals rückläufiger und entsprachen nur 92 % des bis 2025 als realistisch postulierten Bedarfs von etwa 320 Tsd. Wohnungen p. a. Zwar war mit etwa -10,4 % der Einbruch im Segment der Einfamilienhäuser besonders stark, aber mit -4,7 % war auch der Geschosswohnungsbau rückläufig.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde in Deutschland der Bau von 354.000 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) nach vorläufigen Ergebnissen mitteilt, waren das 6,9 % oder 26.300 Wohnungen weniger als im Jahr 2021. Niedriger als im Jahr 2022 war die Zahl der Baugenehmigungen zuletzt 2018 mit 346.800 Wohnungen. In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden 304.600 Wohnungen genehmigt.

#### Wohnungsneubau insgesamt 2003–2021

darunter Geschosswohnungen, Mietwohnungen und sozialer Wohnungsbau



Quelle: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellennachweis gestattet | Bautätigkeitsstatistik; RegioKontext (2011): Fortführung der Kompensationsmittel für die Wohnraumförderung Berlin sowie Berichte der Bundesregierung über die Verwendung der Kompensationsmittel für den Bereich der sozialen Wohnraumförderung.

Im Gegensatz zu den Fertigstellungen stieg 2021 die Baugenehmigungszahl im Vorjahresvergleich um 3,3 % auf etwa 381 Tsd. Der Mitte 2022 erkennbare rückläufige Trend wurde hauptsächlich durch starke Einbrüche ebenfalls im Einfamilienhausbau bestimmt. Da seit Jahren die Baugenehmigungszahlen die der Fertigstellungen übersteigen, ist der Bauüberhang inzwischen auf etwa 847 Tsd. Wohnungen angestiegen. Analysen zufolge ist der stetig steigende Bauüberhang nicht zunehmenden Grundstücks- bzw. Bauspekulationen, sondern angebotsseitigen Störungen wie Rohstoffknappheit, Kapazitätsvollausslastung, Personalmangel, Lieferengpässen und Preissteigerungen geschuldet.

Das waren 7,3 % oder 23.900 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Dabei fiel die Zahl der genehmigten Neubauwohnungen im 2. Halbjahr 2022 besonders deutlich gegenüber dem Vorjahreszeitraum ab: Wurden im 1. Halbjahr 2022 nur 2,1 % weniger Wohnungen genehmigt als im 1. Halbjahr 2021, so waren es im 2. Halbjahr 2022 dann 12,6 % weniger als im 2. Halbjahr 2021.

Anfang 2023 prognostizierten der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB) sowie der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB) reale Umsatzrückgänge für 2022 und 2023 in Höhe von 5 bis 6 %. Sowohl „Bauherren als auch Baufirmen ächzten zunehmend unter hohen Materialpreisen, steigenden Hypothekenzinsen, zunehmend aber auch unter den



politischen Vorgaben im Bereich Nachhaltigkeit“: Laut ifo Institut seien bereits etwa 16,7 % der Unternehmen von Stornierungen und Absagen am Bau betroffen. Das Institut sowie ZDB und HDB gehen davon aus, dass eher mit einem realistischen weiteren Rückgang der Fertigstellungszahlen auf etwa 245 bis 250 Tsd. Wohneinheiten zu rechnen ist.

Im Januar 2023 wurde in Deutschland der Bau von 21.900 Wohnungen genehmigt. Wie Destatis mitteilte, waren das 26,0 % oder 7.700 Baugenehmigungen weniger als im Januar 2022. Bei der zahlenmäßig stärksten Gebäudeart, den Mehrfamilienhäusern, verringerte sich die Zahl der genehmigten Wohnungen deutlich, und zwar um 28,6 % (-4.600) auf 11.500 Wohnungen.

Auch die GdW-Unternehmen bauten trotz weiterhin steigender Neubauinvestitionen mit 29 Tsd. Wohnungen 10 % weniger Einheiten als im Vorjahr. Grund dafür, dass mit der gleichen Investitionssumme immer weniger Wohnungen errichtet werden können, sind die nahezu explodierenden Baukosten.

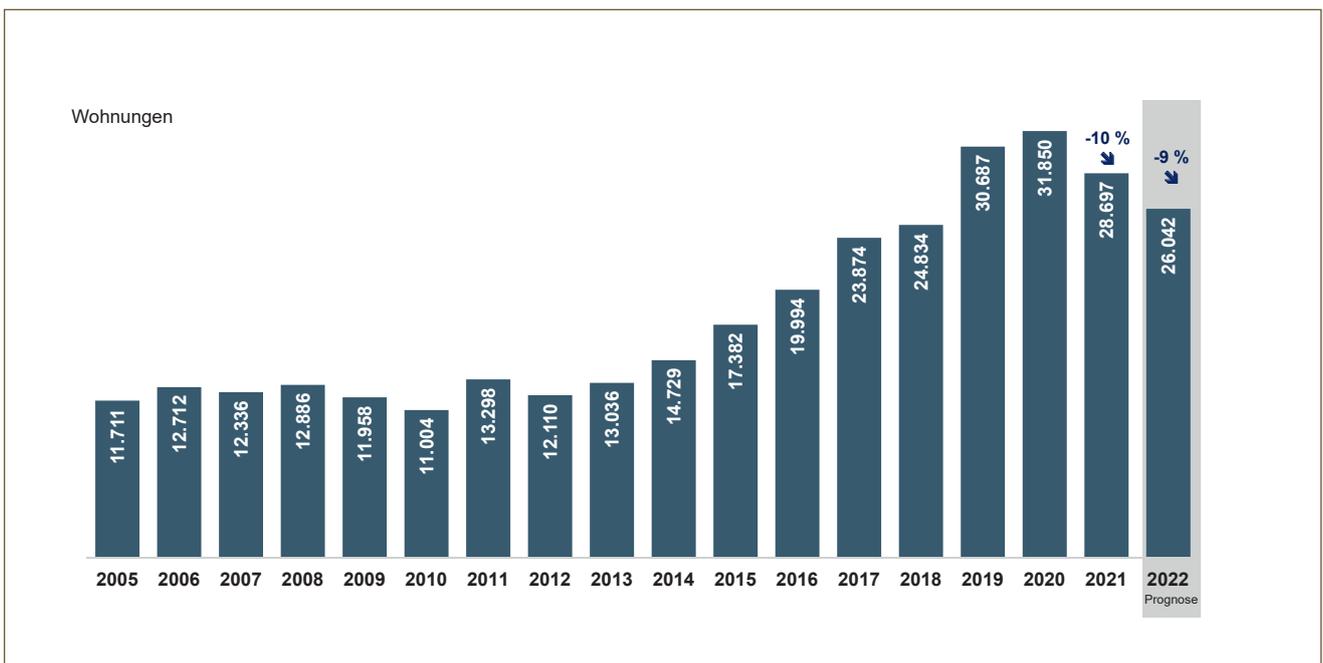
Beispielsweise vervierfachen sich die GdW-Neubauproduktionen von 2010 bis 2021, während der Faktor der Fertigstellungen lediglich bei 2,9 lag. Tatsache ist auch, dass mit dem

gleichen Investitionsbetrag, mit dem 2010 noch 100 Einheiten erstellt werden konnten, im Jahr 2021 nur noch 59 Wohnungen zu realisieren waren. Entsprechend den Unternehmensplanungen ist mit einem weiteren Minus von 9 % auf dann etwa nur 26 Tsd. fertiggestellte Wohnungen zu rechnen.

Realität und Trend dokumentieren, dass trotz einer signifikanten Belebung in den vergangenen zwölf Jahren der Neubau in Deutschland eindeutig unter dem Bedarf liegt. Bei durchschnittlich 250 Tsd. Neubauwohnungen p. a. hat sich insbesondere in den Metropolregionen und großen Universitätsstädten ein hohes kumuliertes Defizit aufsummiert. Unter den Prämissen einer jährlichen Nettozuwanderung von 300.000 Menschen wäre bei gleichzeitigem Abbau des aufgelaufenen Wohnungsdefizits bis 2025 ein jährlicher Neubau von 320 Tsd. Einheiten erforderlich, um den Wohnungsbedarf abzudecken. Laut dieser Modellrechnung müssten knapp 44 % bzw. 140 Tsd. Einheiten im preisgünstigen Mietwohnungssegment entstehen. Legt man dieser Bedarfsprognose andere Zuwanderungssalden zugrunde, so erhöht bzw. verringert sich der jährliche Neubaubedarf auf etwa 360 Tsd. bzw. 280 Tsd. Wohneinheiten.

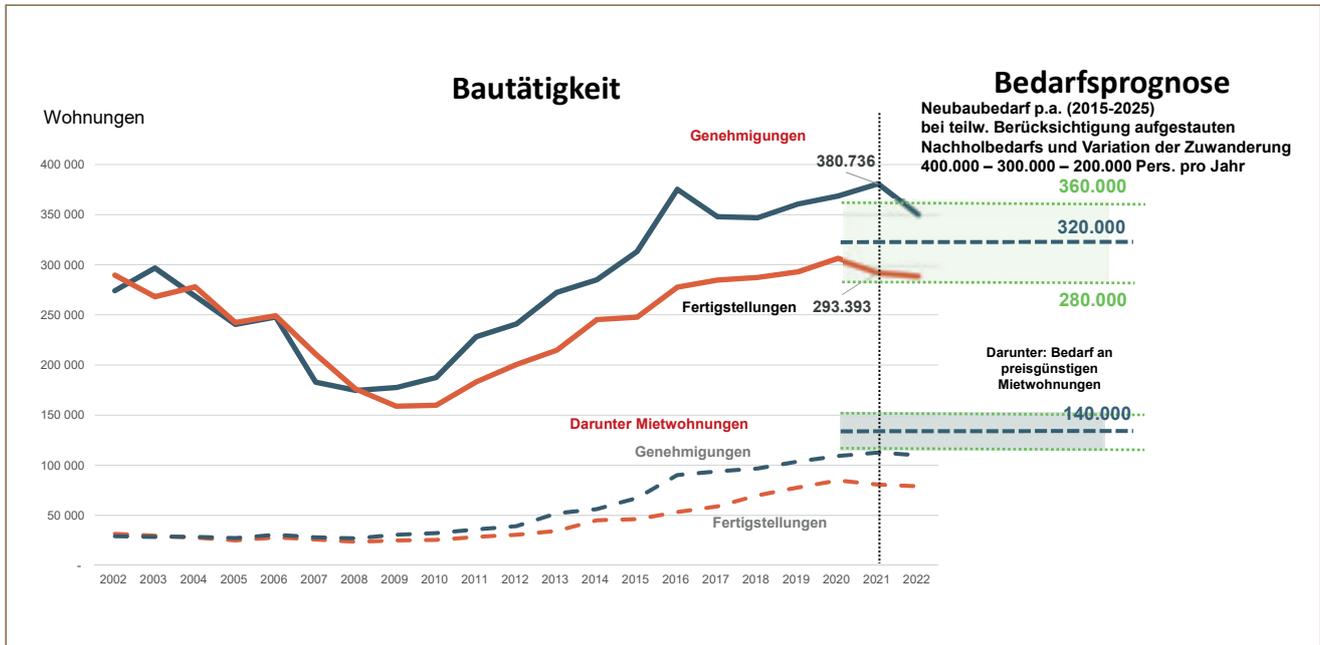
### Fertiggestellte Wohnungen 2005–2022

bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen



Quelle: GdW-Jahresstatistik, Jahr 2022 eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen

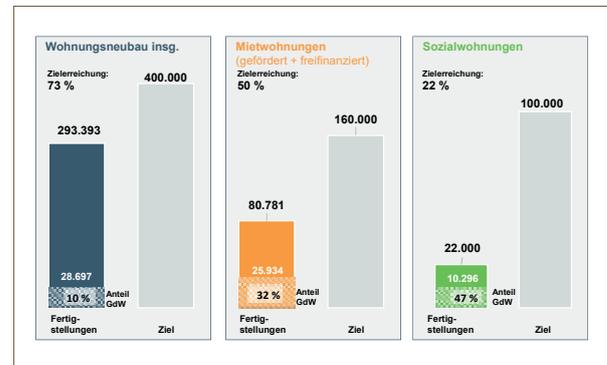
**Derzeitige Bautätigkeit und zukünftiger Wohnungsbedarf bis 2025**  
Fertigstellungen und Baugenehmigungen seit 2002



Quelle: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellennachweis gestattet FS 5 – Reihe 1 Bautätigkeit, 2022 eigene Prognose.

Bezogen auf das im Koalitionsvertrag definierte Neubauziel der Bundesregierung in Höhe von 400 Tsd. Einheiten p. a., sinkt die gegenwärtige Bedarfsdeckung auf nur noch 73 % des Zielwertes. Im Segment bezahlbarer Mietwohnungen sinkt der Zielerreichungswert auf 50 %, im öffentlich geförderten Segment werden vom politisch vorgegebenen Zielwert der Regierung lediglich 22 % erreicht. Dies verdeutlicht, dass tendenziell auf angespannten regionalen Wohnungsmärkten im preisgünstigen Segment durch die Diskrepanz zwischen Realität und Zielvorstellung die bestehende Nachfragesituation nicht entschärft werden kann.

**Wohnungsbau 2021**  
Bilanz zwischen Ziel und Realität



Quelle: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellennachweis gestattet sowie GdW-Berechnungen in Bezug auf Planzahlen der Bundesregierung

Vermutlich wird sich durch die kriegsbedingte Flüchtlingsmigration der Bedarf zumindest für einige Zeit sogar nochmals merklich erhöhen. Laut UN-Flüchtlingshilfe ist bis zum Jahreswechsel 2022/2023 bereits etwa ein Drittel der ukrainischen Bevölkerung vertrieben worden. Auch wenn der größte Teil dieser Flüchtlinge möglichst schnell in ihr Heimatland zurückkehren möchte, so werden diese Menschen aufgrund der ungewissen Kriegsdauer, aber auch aufgrund der völlig zerstörten Infrastruktur zumindest für eine Übergangszeit zusätzliche Nachfrager im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment sein.

Lagen von 2006 bis 2015 die Fertigstellungszahlen im sogenannten sozialen Wohnungsbau zum Teil deutlich unter 15 Tsd. Einheiten p. a., so stiegen sie durch ein deutliches Aufstocken der Mittel aus der sozialen Wohnraumförderung ab 2016 auf bis zu 27 Tsd. Wohnungen p. a. Mit der Reduzierung der öffentlichen Mittel um etwa 30 % sanken die Fertigstellungszahlen 2021 auf ein jährliches Niveau von etwa 22 Tsd. Sozialwohnungen. In der langfristigen Betrachtung bzw. Konsequenz sank allein im Zeitraum 2002 bis 2021 die Zahl der Sozialwohnungen



um 58 % auf rund 1 Mio. Einheiten. In den Bundesländern verlief die Gesamtentwicklung unterschiedlich. Hohe Rückgänge wiesen u. a. die Bundesländer Hessen, Hamburg, Bremen, Baden-Württemberg aus. Höhere Förderzahlen dagegen realisierten Berlin, Rheinland-Pfalz und Brandenburg.

Der dargestellte Trend zeigt sich ebenfalls bei den GdW-Unternehmen. Auch bei diesen sozial orientierten Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften schmolzen die Mietwohnungsbestände mit Mietpreis- bzw. Belegungsbindung in den vergangenen 20 Jahren um etwa 63 % auf nur noch etwa 691 Tsd. Einheiten. Zwar hat sich der jährliche Rückgang deutlich verringert, dennoch konnten bisher die Neuerrichtungen den Verlust preisgebundener Wohnungen nicht stoppen. Es ist allerdings explizit darauf hinzuweisen, dass diese Wohnungen nicht dem preisgünstigen Segment vollständig verloren gehen. Da sie sich zum überwiegenden Teil im Besitz sozial orientierter Gesellschaften und Genossenschaften befinden sowie zusätzlich begrenzen Mieterhöhungsmöglichkeiten unterliegen, stehen diese Wohneinheiten weiterhin dem Markt zu bezahlbaren Mieten zur Verfügung.

Um dem hier dargestellten Vergangenheitstrend entgegenzuwirken, fordert die Immobilienwirtschaft seit Langem, dass der Staat sich langfristig und verlässlich mit einer stärkeren Wohnraumförderung für den sozialen Wohnungsbau einsetzen soll. Dem nun endlich folgend, wird – entsprechend dem postulierten Neubauziel von 100 Tsd. Sozialwohnungen p. a. – die Bundesregierung ihr Förderprogramm bis zum Jahr 2026 auf kumuliert 14,5 Mrd. erhöhen. Dieses ist positiv zu bewerten, es ist allerdings in Anbetracht der exorbitant gestiegenen bzw. noch steigenden Baukosten zu befürchten, dass auch dieses aufgestockte Finanzvolumen nicht ausreichen wird, um das angestrebte Neubauziel zu erreichen.

Im Januar 2023 forderte diesbezüglich das Bündnis „Soziales Wohnen“ aus Mieterbund, Baugewerkschaft, Sozial- und Branchenverbänden in Anbetracht einer „neuen und in ihrer Dimension beängstigenden Sozialwohnungsnot“ eine deutlich höhere Förderung. Nach Angaben des Verbändebündnisses würden derzeit mehr als 700 Tsd. Wohnungen fehlen. Um dieses Wohnungsdefizit abzumildern, fordert das Bündnis von der Bundesregierung ein Sondervermögen von 50 Mrd. €, wovon

mindestens 38,5 Mrd. € allein der Bund aufbringen müsse.

Ohne Wertung ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die vorgelegten Studien des Pestel-Instituts Hannover und des Kieler Bauforschungsinstituts „ARGE“ seitens nachfrageorientierter Interessengruppen beauftragt wurden und sich zum Teil auf ältere verfügbare Daten beziehen. Insofern wies Bauministerin Klara Geywitz die Kritik des Bündnisses zurück, der ausschließliche Bezug auf Zahlen des Jahres 2021 sei „ein Stück weit unseriös bzw. ein bisschen unfair“. Zudem habe die stark gestiegene Förderung nicht zu mehr Bautätigkeit geführt. Es scheint in der gegenwärtigen Sondersituation leider unzweifelhaft: Unbestritten vorhandene Defizite – allerdings ungeklärt, in welcher realistischen Höhe – lassen sich unter den jetzigen Rahmenbedingungen „nicht mal eben wegfördern“. Es besteht die Gefahr, dass mehr Investitionsförderungen in Anbetracht des bereits schon jetzt exorbitanten Kostenniveaus sowie des Material- und Personalmangels keine höheren Fertigstellungszahlen, sondern weitere Preissteigerungen initiieren, die dann zulasten des bezahlbaren Wohnens und der darauf angewiesenen Menschen gehen.

## Bevölkerungsentwicklung

Nach coronabedingten Rückgängen im Jahr 2020 stieg im Folgejahr die Bevölkerungszahl leicht um 0,1 % bzw. 82 Tsd. auf etwa 83,2 Mio. Personen. Ursächlich war die nun wieder gestiegene Nettozuwanderung, welche das Geburtendefizit überstieg. Die durchschnittliche Nettozuwanderung der vergangenen zwölf Jahre betrug etwa 424 Tsd. Personen. Dieser Saldo der Fort- und Zuzüge impliziert allerdings auch den Rekordsaldo von etwa 1,3 Mio. Menschen, begründet durch den außergewöhnlich hohen Migrationszuwachs im Jahr 2015. Laut Destatis trägt die Flüchtlingsmigration seit Ende 2014 zum Bevölkerungswachstum in Deutschland bei. Ende September 2022 lebten laut Statistischem Bundesamt 84,3 Mio. Menschen in Deutschland.

Schätzungsweise seien 2022 sogar etwa 1,4 Mio. Menschen mehr nach Deutschland gekommen, als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung über viermal so hoch wie im Vorjahr und noch nie so hoch wie seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950. Hauptursache war die Asyl- und Flüchtlings-

zuwanderung. Die Zahl der Geburten sank im Vorjahresvergleich um 7 % auf etwa 740 Tsd., die Zahl der Sterbefälle stieg um etwa 4 % auf gut 1 Mio. Personen. Aufgrund des Geburtendefizits hat die Bevölkerungszahl bis zum Jahresende 2022 um rund 1,1 Mio. Menschen zugenommen. Ohne Nettozuwanderung wäre laut Destatis die Bevölkerung bereits seit 1972 geschrumpft. Laut Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung „passiert in der Bevölkerung erheblich was“: Die Alterung der geburtenstarken Babyboom-Jahrgänge und die damit verbundenen Herausforderungen für Arbeitsmarkt, Rente und Gesundheit würden in den nächsten zehn Jahren „ein Riesenthema“ sein. Die jüngsten Zuwächse sind auf den Flüchtlingsanstieg aus Syrien, Irak, Afghanistan und vor allem aus der Ukraine zurückzuführen, wobei auch aus Rumänien, Polen und Bulgarien stetige Zuzüge zu verzeichnen sind. Insgesamt ist von 2014 bis Mitte 2022 die

Zahl der Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit um gut 4,3 Mio. gestiegen, die Personenanzahl mit deutscher Staatsbürgerschaft um etwa 1,5 Mio. gesunken.

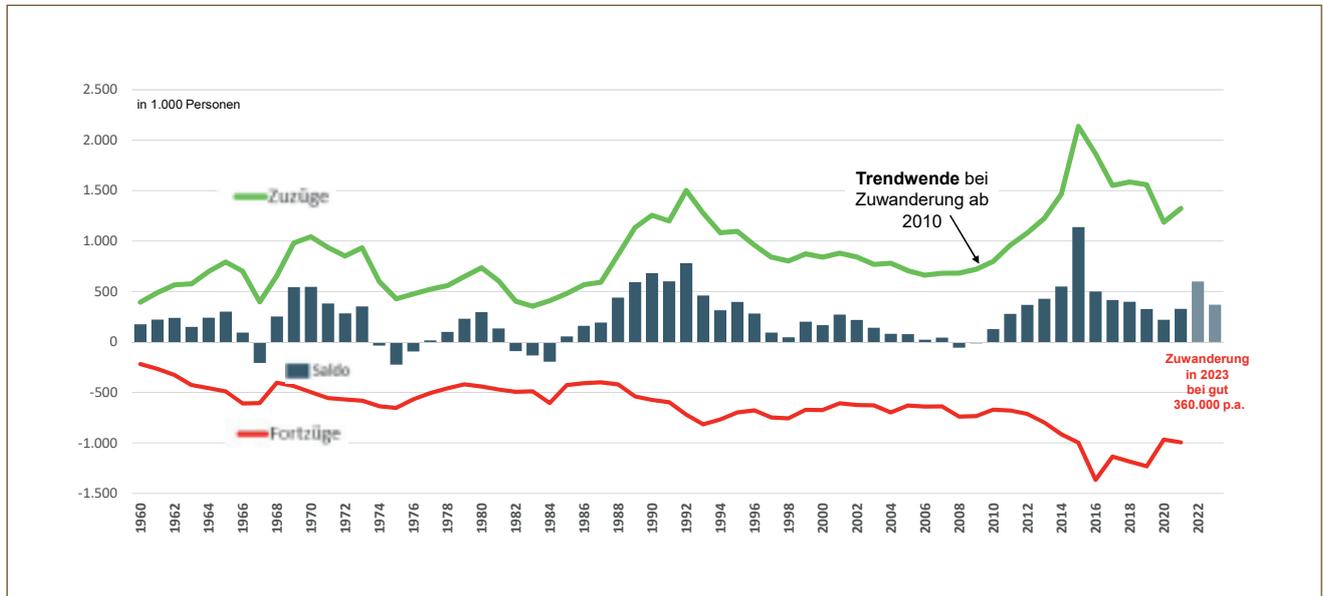
Nach wie vor verläuft die Bevölkerungsentwicklung regional sehr unterschiedlich. Bevölkerungsgewinne verzeichneten Bayern, Baden-Württemberg und Niedersachsen, Verluste dagegen Bremen, Thüringen, Sachsen-Anhalt, Sachsen, das Saarland und auch Nordrhein-Westfalen. Analysiert man die Herkunftsgebiete 2012 bis 2021, so stammten bis auf die Jahre 2015/2016 etwa 65 % der Zuwanderer aus Europa. Neben der zunehmenden Außenwanderung werden seit längerer Zeit die Wanderungsprozesse verstärkt durch die ausbildungs- und arbeitsmarktorientierte Binnenwanderung jüngerer Menschen getragen.





## Wanderungsbewegungen nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1960–2022/2023



Quelle: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellennachweis gestattet  
Wanderungsstatistik; bis 1990 nur früheres Bundesgebiet; 2022/23 GdW-Trendschätzung

Bisherige Langzeitprognosen sind seit 2022 mit steigender Unsicherheit behaftet. Laut UN-Flüchtlingshilfe war die Zahl der Menschen, die weltweit vor Konflikten, Krieg und Verfolgung auf der Flucht sind, noch nie so hoch wie 2022/2023. Nach UN-Angaben beträgt derzeit die Zahl gewaltsam vertriebener Menschen weltweit etwa 103 Mio. Menschen. Dies sind knapp 14 Mio. Personen mehr als im Vorjahr: Wesentlicher Grund für diesen rasanten Anstieg sei insbesondere die russische Invasion in die Ukraine. Bereits Mitte 2022 waren gemäß UN-Flüchtlingskommissariat (UNHCR) 6 Mio. ukrainische Flüchtlinge in Europa erfasst.

Erkennbar beeinflusste der Ukraine-Krieg auch das Migrationsgeschehen in Deutschland. Nach Angaben des Bundesinnenministeriums waren bis zum Juli 2022 etwa 910 Tsd. Ukrainer im Ausländerzentralregister (AZR) erfasst worden. Zwischen Ende Februar 2022 und dem 10. Januar 2023 wurden knapp 1,1 Mio. Ukraine-Flüchtlinge im AZR registriert.

Damit stieg der Anteil der Ukrainer an der Gesamtbevölkerung auf 1,2 %. Nach den türkischen Staatsangehörigen waren sie nun die zweitgrößte ausländische Bevölkerungsgruppe in Deutschland. Mit etwas zunehmender Tendenz sind etwa 140 Tsd. Ukrainer auch wieder in ihr Land zurückgekehrt.

Allerdings ist diese Zahl mit Vorsicht zu betrachten. Da ukrainische Staatsbürger ohne Visum in die EU einreisen dürfen, sind Abweichungen sehr wahrscheinlich. Laut Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) werden einerseits nicht alle Personen direkt nach ihrer Einreise registriert, andererseits sei es wahrscheinlich, dass Geflüchtete bereits weiter- bzw. auch zurück in die Ukraine gereist seien.

Unter den im AZR registrierten Geflüchteten sind etwa 70 % Frauen und 30 % Männer. Etwa 353 Tsd. Personen sind Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren, davon wiederum etwa 38 % im Grundschulalter. 77 % der registrierten Flüchtlinge sind ohne Partner aus der Ukraine eingereist, etwa 47 % der Erwachsenen reisten mit Kindern nach Deutschland ein. Drei Viertel aller Ukraine-Flüchtlinge wohnen laut Mediendienst Migration (MM) in privaten Wohnungen und Häusern, davon 25 % zusammen mit Angehörigen, die bereits in Deutschland waren, 17 % in Hotels bzw. Pensionen, lediglich 9 % in Gemeinschaftsunterkünften.

Gemäß einer Befragung des BAMF und des Forschungsdatenzentrums SOER möchten etwa 37 % der Geflüchteten langfristig in Deutschland bleiben, 34 % nur bis zum Kriegsende. Präferiert werden – so wie bereits bei der Flüchtlingsmigration 2015 auch – hauptsächlich die

deutschen Großstädte und großen Agglomerationsräume.

Die vorhandenen Daten lassen – zumindest bedingt – Rückschlüsse auf die regionale tendenzielle Wohnungsnachfrage zu. Höchst unsicher ist, ob diese sich langfristig verstetigen wird oder nur auf die Zeit des Krieges bzw. eine relativ kurze Nachkriegszeit begrenzt ist. Nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) könnte Deutschland angesichts der demografisch bedingten Abnahme des Erwerbspotenzials von der Zuwanderung profitieren. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass sich die Fluchtmigration nach den Rekordzuwächsen ab 2023 auf einem niedrigeren Niveau – bei etwa 360 Tsd. Menschen – einpendeln dürfte. Der Ausgang bzw. die Länge des leidvollen Ukraine-Krieges könnte diesbezüglich allerdings zu deutlichen Abweichungen führen.

Neben dem seit 2015 durch hohen Zuzug im Besonderen aus Syrien, Afghanistan und der Ukraine von mehr als 3 Mio. Menschen bedingten Bevölkerungszuwachs belasten speziell in Groß- und Universitätsstädten zum Teil beträchtliche Studentenzahlen die preisgünstigen Wohnungsmärkte. Ähnlich anderen einkommensschwächeren Haushalten richtet sich die studentische Nachfrage auf preisgünstige, kleine Einheiten oder WG-geeignete Wohnungen. Dabei waren bisher zwei Trends eindeutig: Auch günstige Städte wurden teurer, sodass viele Einheiten in Kombination von steigenden Nebenkosten und Servicepauschalen außerhalb der finanziellen Reichweite dieser Zielgruppe geraten. Zweitens löste die Wohngemeinschaft die private Studentenwohnung als häufigste Wohnform ab, sodass die WG-Quote laut dem Centrum für Hochschulentwicklung (CHE) in den letzten Jahren auf etwa 42 % stieg.

Ungeachtet der im Wintersemester 2021/2022 bislang höchsten Gesamtzahl an Studierenden von 2,9 Mio. sank die Studienanfängerzahl zum vierten Mal in Folge. Bereits 2021 betrug der Rückgang deutschlandweit etwa 4 %. Die sinkende Studienanfängerzahl ist das Resultat der demografischen Entwicklung und wirkt sich zunehmend auf die Hochschulzugänge der Altersgruppe der 17- bis 22-Jährigen aus.

Trotz sinkender Studierendenzahlen bleibt die Nachfrage nach studentischem Wohnraum dennoch relativ hoch. Zum einen zeigen sich Corona-

Nachholeffekte wie die Rückkehr ausländischer Studierender sowie die Vermeidung von Pendelaufwand und die Rückkehr in die Hochschulstandorte inländischer Immatrikulierter. Zum anderen verlängerten sich die Studienzeiten durch Corona, und zahlreiche ukrainische Studierende wurden relativ unbürokratisch in das deutsche Studiensystem aufgenommen.

Sowohl in Nordrhein-Westfalen als auch in Paderborn waren diese Entwicklungen tendenziell feststellbar. Nach ersten Schätzungen der Hochschulen waren zum Wintersemester 2022/2023 etwa 745 Tsd. Studierende in Nordrhein-Westfalen eingeschrieben. Dies entsprach einem Rückgang von 1,5 % gegenüber dem Vorjahr. Gleichzeitig sank die Zahl der Studienanfänger um 2,6 % auf nur noch 87 Tsd. Personen. Laut Präsidentin Prof. Dr. Birgitt Riegraf erlebte auch die Universität Paderborn trotz Rückkehr zur Präsenzlehre mit nur noch etwa 18,5 Tsd. Studierenden einen signifikant spürbaren Rückgang „im Wettkampf um junge Leute“.

### Wanderungsdimensionen

Nach wie vor bzw. mehr denn je wächst die Bevölkerung in Deutschland regional sehr selektiv und ungleichgewichtig. Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung bestehen erhebliche Unsicherheiten. Viele Prognosen driften auseinander; die einen prognostizieren Schrumpfung, die anderen sprechen von Wachstum.

Insbesondere die Analysen hinsichtlich der Metropolen und der sieben deutschen A-Städte sind zum Teil widersprüchlich. So legten die UBS Global Real Estate und das Berliner Institut empirica Untersuchungen vor, die „Schrumpfungstendenzen“ attestierten: Der Wanderungssaldo zwischen Stadt und Umland rutsche aus Sicht der Städte immer weiter ins Minus, zudem lasse die Auslandszuwanderung „als eine der tragenden Säulen des Städtewachstums“ nach. Stagnierende Einwohnerzahlen bei gewachsenem Neubau und enormen Preisanstiegen würden eine hohe „Blasengefahr“ beinhalten. Andere Marktanalysen wie z. B. Colliers widersprechen dem Vorhandensein oder dem Platzen einer Wohnimmobilienblase aufgrund der von ihnen berechneten Zunahme der Haushaltszahlen, losgelöst vom Bevölkerungswachstum.

Möglicherweise wird die Veröffentlichung der Statistiken des Zensus 2022 zur Beantwortung



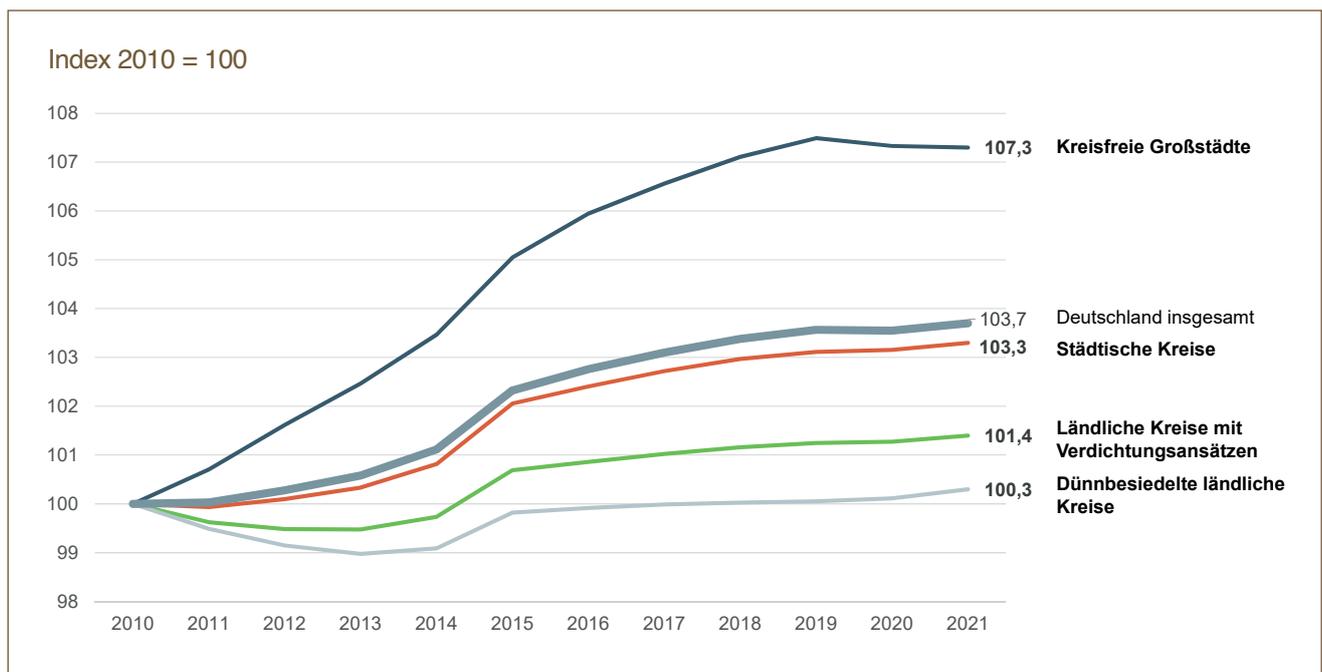
der Frage nach der realistischen tendenziellen Entwicklung beitragen können. Aufgrund massiver Verzögerungen und Beeinträchtigungen bei der bundesweiten Erhebung von Daten zu Bevölkerung, Wohnraum, Mieten, Heizung, Bildung und Erwerbstätigkeit wird mit einem Zensus-Ergebnis nicht vor November 2023 gerechnet. Somit können sich die aktuellen Analysen und Bewertungen nur auf das bisher vorhandene Datenmaterial beziehen.

Nach dem Bevölkerungsrückgang im Jahr 2020 ist im Zuge der abflauenden Corona-Pandemie, insbesondere aber mit der schon dargestellten durch den Ukraine-Krieg ausgelösten Flüchtlingsbewegung bereits ab 2022 wieder ein Bevölkerungswachstum in Deutschland erkennbar. Sektoral betrachtet, ergänzen nach wie vor kleinräumige Binnenwanderungen die Bevölkerungszugewinne aus dem Ausland. Unverändert zeigt die Analyse der Wanderungsdimensionen, dass etwa 76 % der Binnen- und nur 24 % der Außenwanderung zuzurechnen sind. Gerade die Binnenwanderung jüngerer Menschen in Groß- und Schwarmstädte verändert die regionale, aber auch altersspezifische Bevölkerungszusammensetzung durch Alterung bzw. Verjüngung.

Von 2010 bis 2021 gewannen allerdings nur 66 % der Kreise und kreisfreien Städte an Bevölkerung, wobei die höchsten Zugewinne in den Großstädten und deren Umfeld zu verzeichnen waren. 47 % dieser Zuwächse entfielen dabei allein auf die kreisfreien Großstädte. Der Anstieg des Indexwertes der städtischen Kreise, zu denen Paderborn zu zählen ist, betrug innerhalb der vergangenen zwölf Jahre 3,7 %, von 2015 an betrachtet, etwa 1,7 %. Im Jahr 2021 hat in den 401 Kreisen Deutschlands bei 59 % die Bevölkerung zugenommen, bei 33 % abgenommen. Bei 8 % aller Kreise blieb die Bevölkerungszahl konstant.

Die seit Jahren erkennbare Verstärkung der demografischen und regionalen Disparitäten ist insgesamt negativ zu bewerten: Wohnungsmangel und Ausbauszwang öffentlicher Infrastruktur in Wachstumsregionen versus Leerstandsproblematik und Wegfall infrastruktureller Notwendigkeiten sprechen gegen die Gleichwertigkeit aller Lebensverhältnisse und forcieren die sozial- und gesellschaftspolitisch ungewollten gegensätzlichen Miet- und Kaufpreisdynamiken.

**Bevölkerungsentwicklung nach Kreisen unterschiedlicher Struktur 2010–2020**



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

In diesem Kontext ist die Thematik „Re- und Suburbanisierung“ zu betrachten. Seit 2015/2016 ist in den Wanderungsverflechtungen eine gewisse Trendumkehr feststellbar. Zahlreiche Städte ab 100 Tsd. Einwohnern verzeichnen seitdem Wanderungsverluste an die umliegenden Kreise. Absolutes Bevölkerungswachstum speist sich im Wesentlichen durch das Schwarmverhalten junger Menschen und die relativ hohe Außenwanderung. Die Corona-Pandemie stärkte im Rahmen des mobilen Arbeitens den Trend des Umlandwohnens und halbierte die Zuwanderung aus dem Ausland in die Agglomerationsräume. Die überwiegende Beendigung der Corona-Einschränkungen sowie die hohe Flüchtlingszuwanderung stärken nun wieder die Zuwanderung in größere Städte. Tendenziell wird die Reurbanisierung im Wesentlichen also durch die Außenwanderung getragen; gleichzeitig nimmt allerdings auch die Suburbanisierung signifikant zu.

Der ab 2013/2014 erkennbare negative Binnenwanderungssaldo der kreisfreien Großstädte wird im Wesentlichen durch die Familienabwanderung der 30- bis 50-Jährigen bestimmt. Bei den Berufseinstiegs- und Bildungswanderungen der 18- bis 30-Jährigen ist noch keine Trendumkehr zu verzeichnen, allerdings flacht sich auch in dieser Altersgruppe der Zustrom seit etwa 2011 ab. Abgesehen von der Corona-Krise, ist dagegen die Außenwanderung junger Menschen in die Großstädte nach wie vor hoch. Die Analyse der Kreisstrukturtypen unterstreicht die dargestellten Entwicklungen, denn im Gegensatz zu den vorgenannten Verlusten verzeichnen die städtischen suburbanen Kreise steigende Binnenwanderungssalden. Die Gewinne der ländlichen Kreise stehen seit etwa Anfang 2020 wahrscheinlich im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Pandemie.

Ähnlich regional differenzierte Entwicklungen zeigen sich hinsichtlich der Wohnungsleerstände in Deutschland. Diese sind insbesondere in ländlichen und strukturschwachen Räumen relativ hoch und drohen durch ausbildungs- und arbeitsmarktorientierte Wanderungen anzuwachsen. Da der Zensus 2022 leider noch keine aktuellen Referenzwerte liefert, kann bezüglich der Leerstandsentwicklung nur auf eine Modellrechnung des BBSR aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen werden. Demnach standen etwa 5,2 % bzw. 2,1 Mio. Wohnungen leer. Individuelle aktuelle Expertenschätzungen gehen eher nur noch von etwa 1,2 Mio. leer stehenden Wohnungen

aus. Laut Prognose der GdW-Jahresstatistik 2022 hat sich die Leerstandsquote der GdW-Unternehmen in den Jahren 2003 bis 2022 in Westdeutschland von 2,9 auf 2,1 %, in den neuen Ländern – ohne Berlin – von 17 auf 8,8 % reduziert.

Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) schätzte bereits für das Jahr 2020 die Zahl der leer stehenden marktaktiven Geschosswohnungen – also Wohneinheiten, die sofort vermietbar bzw. mittelfristig aktivierbar sind – auf gut 610 Tsd. Wohnungen. Bei einer geschätzten bundesweiten Leerstandsquote von etwa 2,8 % gingen die Experten des ZIA vom weiteren Anstieg der Leerstände aus. Dieses Szenario zumindest leicht steigender Wohnungsleerstände beruht auf der Annahme der Stagnation des Wohnungsneubaus und geringerer Bevölkerungswachstumsraten als in den Vorjahren, konnte zum damaligen Zeitpunkt jedoch weder die corona- noch kriegsbedingten immobilienwirtschaftlichen Auswirkungen berücksichtigen. Gegenwärtig kann kein seriöses Fazit gezogen werden: Es ist und bleibt unsicher, in welche Richtung und Höhe sich ein Wachstums- bzw. Schrumpfungspfad bewegen wird, wenn die Pandemiebeschränkungen in Vergessenheit geraten sind und der schreckliche Ukraine-Krieg – möglichst schnell – beendet wird.

Es ist schwierig, mengenmäßig relativ unbekannte Knappheiten kompensieren zu können. Insbesondere aufgrund von Vergangenheitserfahrungen, die bereits einen zum Teil erheblichen Mismatch aufzeigten: Regional wurde „zu viel“, weil am „falschen Ort“, aber auch „zu wenig“ gebaut. Analysen von empirica regio gehen davon aus, dass die Zahl der Geflüchteten aus der Ukraine bis zum Jahresende auf 1,7 Mio. Menschen steigen könnte, die dann ca. 660 Tsd. Wohnungen benötigen würden. Allerdings wird nicht definiert, wo und in welcher qualitativen Ausstattung. Explizit wird darauf hingewiesen, dass es in den Folgejahren auch zu einer verstärkten Rückwanderung kommen könnte und dadurch sogar das Bevölkerungswachstum vorzeitig negativ werden könnte.

Unabhängig davon ist es zur Verhinderung weiterer Marktanspannungen in prosperierenden Räumen und Leerstandssteigerungen in Schrumpfungsregionen wichtig und dringend notwendig, in städtischen Umlandgemeinden Arbeitsplätze sowie technische und soziale Infrastruktur zu sichern, zu schaffen und auszubauen.



shipshape 101

## Mietenentwicklung

Bereits vor Eintritt der gegenwärtigen multiplen Krisen stand das bezahlbare Wohnen nicht nur im Fokus der Wohnungspolitik, sondern stets auch der Wohnungswirtschaft. Diese weist seit Jahren darauf hin, dass sowohl für eine wirkungsvolle Entlastung von Unternehmen und Haushalten als auch für eine sozial gerechte Wohnungs-, Bau- und Klimapolitik die finanziellen Rahmenbedingungen dringend verbessert werden müssen. Das Hauptziel „Schaffung bezahlbaren Wohnraums“ mit der Gleichzeitigkeit von Wachstum, Nachhaltigkeit und Verteilungsgerechtigkeit zu schaffen, ist unter den gegenwärtigen finanziellen Voraussetzungen leider kaum noch zu realisieren. In diesem Kontext ist die im Folgenden dargestellte – wiederum regional äußerst differenzierte – Mietpreisentwicklung zu sehen.

In Wachstums- und Metropolregionen waren – so wie bereits auch in der Vergangenheit – die Mietsteigerungen 2021/2022 höher als in den übrigen Regionen Deutschlands. Gründe waren das Neubaufizit, die (Außen-)Zuwanderung sowie der durch die Finanzkrise 2008/2009 induzierte internationale Kapitalzustrom. In den Hotspots stiegen die inserierten Angebotsmieten in den vergangenen elf Jahren um 56 bis 92 %. Diese drastischen Steigerungen bewirkten für viele Bestandsmieter einen „Lock-in-Effekt“, da Wohnungswechsel zum Teil drastisch höhere Mietbelastungen impliziert hätten.

Laut Gutachten des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) betrug der durchschnittliche Anstieg der Angebotsmieten für den gleichen Zeitraum in Deutschland etwa 30 %, für die Landkreise West etwa 33 %, für die Landkreise Ost etwa 40 %. Diese bundes- bzw. landes-

weiten Mittelwerte inserierter Angebotsmieten müssen allerdings im Vergleich zur allgemeinen Preisentwicklung gesehen werden: Damit relativieren sich die Erhöhungen real sehr deutlich.

Dennoch dokumentiert auch die aktuellste Mikrozensus-Zusatzerhebung deutlich, dass die Nettokaltmieten in Großstädten und prosperierenden Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten durchschnittlich um etwa 30 % höher sind als in ländlichen, strukturschwächeren Regionen.

Betrachtet man die Entwicklung der Bestandsmieten in Relation zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten im Zeitraum 2000 bis 2021, so ist erkennbar, dass die Mietenentwicklung deutlich unter der allgemeinen Teuerungsrate lag: In diesem Zeitraum stieg der Verbraucherpreisindex um 37 %, die Nettokaltmieten nur um 29 %. Insofern sanken die inflationsbereinigten Mieten im Bundesdurchschnitt. Analysiert man die vergangenen elf Jahre, so stiegen bis 2021 die Nettokaltmieten um 1,3 % p. a., die Inflation um 1,4 % p. a.

Der Anstieg inserierter Wiedervermietungs-mieten ist seit mindestens drei Jahren tendenziell rückläufig, der prozentuale Anstieg befindet sich etwa auf dem Niveau von 2010/2011. Dabei hat sich seit etwa 2019 die Mietpreisdynamik insbesondere in den kreisfreien Großstädten verringert. Laut ZIA sind die geringeren Mietpreisanstiege insbesondere in den A-Städten Deutschlands auf die u. a. pandemiebedingte schwächelnde Auslandszuwanderung, eine eher stagnierende Wohnungsnachfrage und eine gleichzeitige erhebliche Angebotsausweitung zurückzuführen.

Die nachlassende Mietpreisdynamik und die 2021 eher moderat steigenden Wohnungsmieten wurden auch durch Auswertungen bundesweiter „Wiedervermietungs-mieten inserierter Wohnungen“ von ZIA, BBSR sowie des Deutschen Städtetags Berlin und Köln bestätigt. Die aktuell veröffentlichten Studien des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) und von Jones Lang LaSalle (JLL) zeigen allerdings zumindest in den kreisfreien Großstädten eine kleine Trendumkehr: Zurückführend auf stärkere internationale Zuwanderung nach den schwächeren Corona-Jahren, kriegsbedingte Flüchtlingszuwanderung und im Zuge steigender Kreditzinsen stagnierende bzw. fallende Immobilienpreise, klettern dort nun teilweise die Mieten schneller in die Höhe als die Kaufpreise für Immobilien.

Je nach Regionstyp und Stadtstruktur differenzieren jedoch auch die Wiedervermietungs-mieten erheblich. Laut Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) lag 2021 der bundesdeutsche Schnitt inserierter Angebotsmieten im Segment „Wiedervermietung“ bei etwa 9,20 €/m<sup>2</sup>.

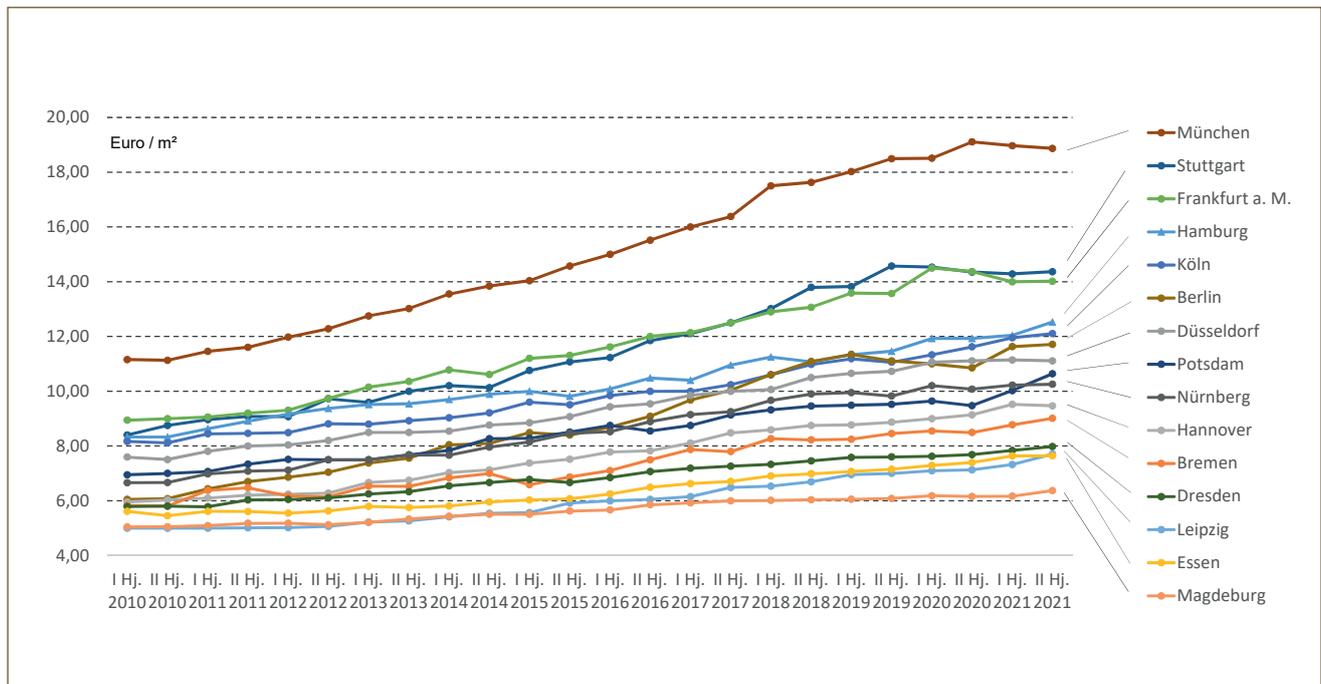
Die kreisfreien Großstädte lagen mit knapp 11 €/m<sup>2</sup> deutlich höher, die ländlichen Kreise mit etwa 6 €/m<sup>2</sup> dagegen erheblich niedriger. Laut dieser BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung ist die Schere zwischen den höchsten Wiedervermietungs-mieten in München mit etwa 19 €/m<sup>2</sup> und dem Vogtlandkreis mit etwa 4,80 €/m<sup>2</sup> eklatant. In den Top-Standorten Deutschlands und deren Umlandgemeinden sind die Folgen gerade für einkommensschwache und häufig auch große Familien in Anbetracht der vorge-nannten Preise zum Teil drastisch.

Zwangsläufig droht ihnen ohne bezahlbare Verbesserung auf der Angebots- oder finanzielle Unterstützung auf der Nachfrageseite eine sozial- und wohnungspolitisch inakzeptable Verdrängung.

Explizit sei deutlich darauf hingewiesen, dass die immer wieder zitierten inserierten Neubau- und Wiedervermietungs-Angebotsmieten nur einen Teil des tatsächlichen Marktgeschehens abbilden.

**Mietenentwicklung in Großstädten**

Wiedervermietungs-mieten (ohne Erstvermietung von Neubau) 2010–2021, nettokalt pro m<sup>2</sup> im jeweiligen Quartal



Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, Median der im Halbjahr beobachteten Wiedervermietungs-mieten; Datengrundlage: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen



Der überwiegende Teil der Analysen bezieht sich auf Datenbanken, die regionale und überregionale Angebotsmieten in Internetportalen oder Printmedien sammeln. Viele private, insbesondere aber auch gewerbliche Immobilienunternehmen – beispielhaft auch Genossenschaften – nutzen diese Vermarktungswege nicht. Gerade im preisgünstigen Segment dominiert die Mund-zu-Mund-Propaganda bzw. das Offering über eigene Portale bzw. Interessenlisten. Insofern fließen bedeutende Teile gerade des unteren Preissegments nicht in Datenbanken ein, die z. B. auch das BBSR für seine Analysen und Publizierungen nutzt.

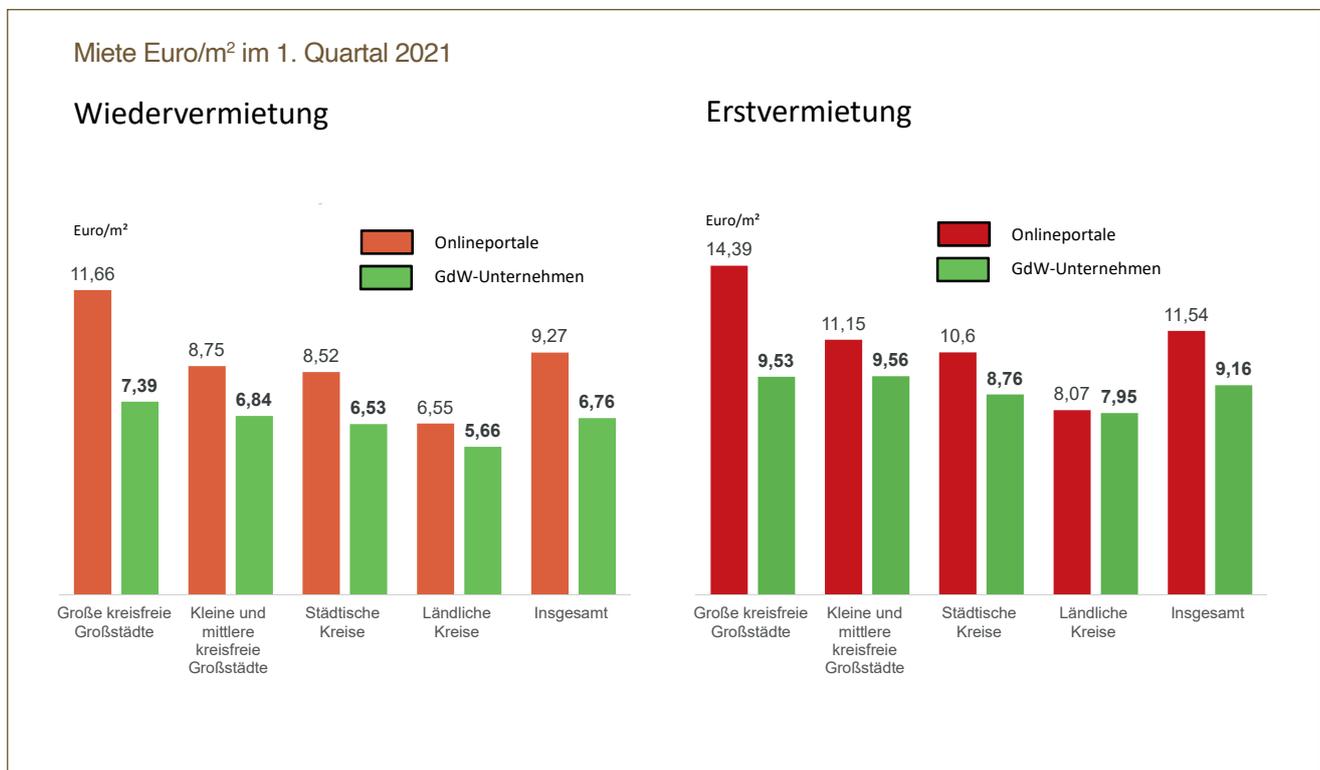
Daher verwundert es auch nicht, dass die Abweichungen zwischen den BBSR- und GdW-Mieten signifikant bzw. sogar beträchtlich sind. So liegen beispielsweise 2021 die BBSR-Wiedervermietungs-mieten um 27 %, die Erstvermietungs-mieten um 21 % über denen der GdW-

Mitgliedsunternehmen. Die Unterschiede differieren je nach Regionalstruktur, befinden sich allerdings stets über 20 %.

Mit einer Differenz von etwa 15 % waren und bleiben die sozial orientierten Unternehmen und Genossenschaften mit durchschnittlich 6,09 €/m<sup>2</sup> unter den deutschlandweiten Bestandsmieten, die laut Wohngeld- und Medienbericht der Bundesregierung im Mittel bei 7,18 €/m<sup>2</sup> liegen.

Häufig ist die zum Teil recht hitzige Debatte um Mieten durchaus ideologisch und polemisch bestimmt. Nach einer aktuellen Studie „Service-monitor Wohnen“ hat sich gegenüber der letzten Erhebung zur Einschätzung der Miethöhe allerdings nur wenig geändert. Die repräsentative Studie des Instituts Analyse & Konzepte immo. consult kommt zu dem Ergebnis, dass 75 % der Mieter ihre Miete als angemessen oder sogar als zu gering empfinden.

**Erst- und Wiedervermietungs-mieten der GdW-Unternehmen**  
deutlich günstiger als Mietpreinsniveau in Online-Portalen



Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, GdW-Unternehmensbefragung Angebotsmieten  
Anmerkung: Es gehen nur die Kreise ein, für die Mietdaten der GdW-Unternehmen vorliegen und dabei mindestens 20 Wohnungen mit Wiedervermietungen erfasst wurden (228 von 401 Kreisen).

Einschätzung der Miethöhe



Quelle: Servicemonitor Wohnen 2022

Von den etwa 25 % der deutschen Mieter, die ihre Miete als (viel) zu hoch beurteilen, sind mit anteilig 35 % Alleinerziehende besonders betroffen. Diese konkurrieren auf dem Wohnungsmarkt leider mit ihrem meist geringeren Budget gegen kinderlose Paare bzw. Doppelverdiener-Familien. Gerade in Anbetracht der enorm steigenden Heiz- und Nebenkosten ist es wichtiger denn je, gerade diese benachteiligten Zielgruppen im Fokus zu behalten.

Bereits vor dem Krieg in der Ukraine waren die größten Treiber bei den Wohnkosten die Energiepreise. Gegenüber dem Jahr 2000 stiegen bis Mitte 2022 die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie um 190 %, die Stromkosten um 163 %. Im gleichen Zeitraum betrug der Nettokaltmietenanstieg 36 % bzw. 1,6 % p. a. Da die Inflation währenddessen um 49 % bzw. 2,2 % p. a. stieg, sanken die Mieten sogar real.

Die drastischen Auswirkungen der kriegsbedingten Energiekrise führten seit Anfang 2022 zu historisch unvergleichlichen Preissprüngen. Mitte 2022 explodierten die subsumierten Energiearten gegenüber dem Vorjahr um 44 %.

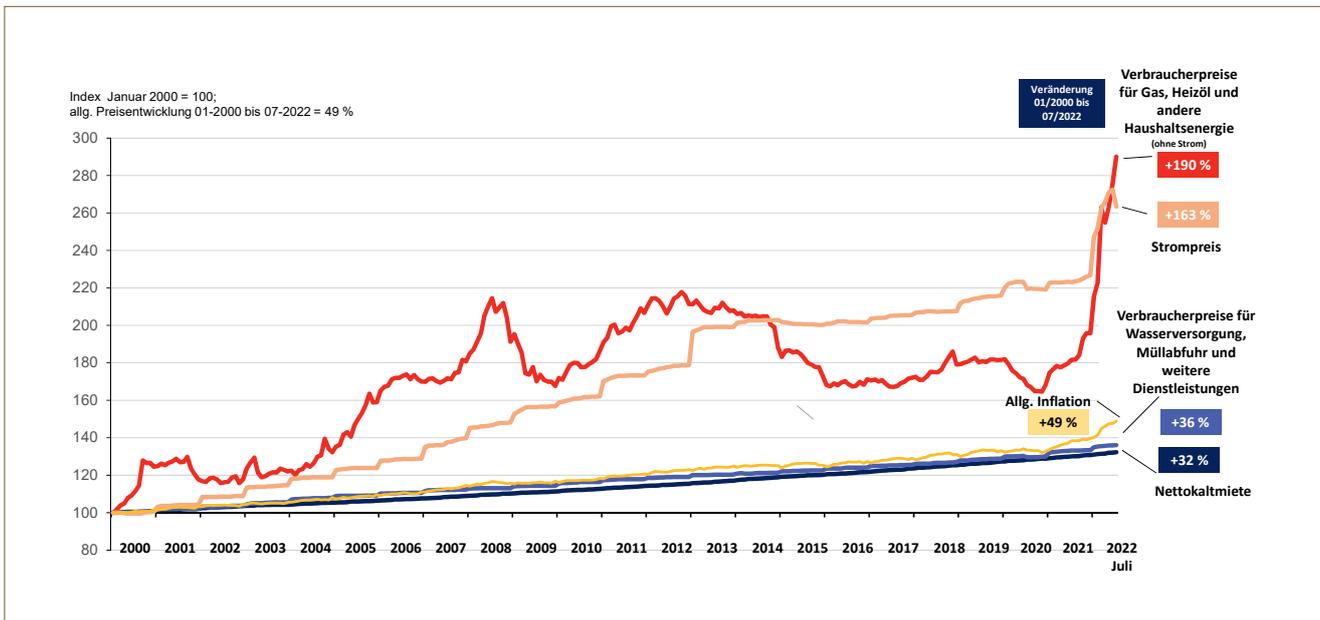
Es wundert nicht, dass diese Entwicklung zu höchster Verunsicherung führte. Schließlich heizten auch im ersten Halbjahr 2022 laut Destatis noch 71 % der Haushalte mit fossilen Energieträgern, davon 51 % mit Gas. Lediglich 3 % der Haushalte nutzten erneuerbare Energie wie Solarenergie, Biomasse oder Erdwärme.

Das Thema der Wohnnebenkosten hat unzweifelhaft seit Beginn des Ukraine-Krieges deutlich an Brisanz gewonnen. Mit dem Fokus auf die aktuellen Entwicklungen – Energiekrise und dadurch bedingte Preisanstiege – wird in dem IW-Gutachten „Wohnnebenkosten in Deutschland“ insbesondere auf die Verteuerung der warmen Nebenkosten und die höheren finanziellen Mehrbelastungen hingewiesen.

Das Thema der Wohnnebenkosten hat unzweifelhaft seit Beginn des Ukraine-Krieges deutlich an Brisanz gewonnen. Mit dem Fokus auf die aktuellen Entwicklungen – Energiekrise und dadurch bedingte Preisanstiege – wird in dem IW-Gutachten „Wohnnebenkosten in Deutschland“ insbesondere auf die Verteuerung der warmen Nebenkosten und die höheren finanziellen Mehrbelastungen hingewiesen.

Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick

Nettokaltmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte



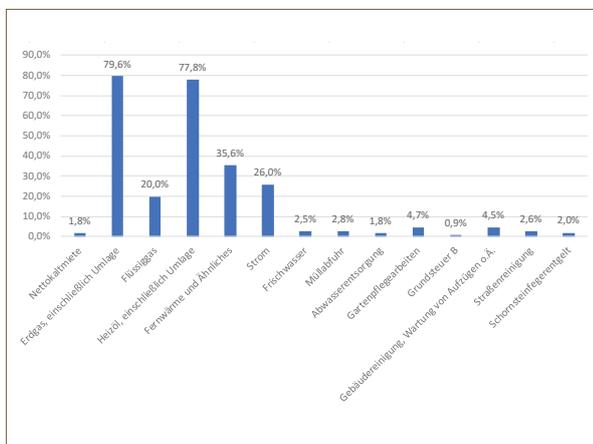
Quelle: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellennachweis gestattet  
 Fachserie 17, Reihe 7, Verbraucherpreisindex



Es ist daher sehr zu begrüßen, dass das „neue Wohngeld“ zum 01.01.2023 in Kraft getreten ist. Von der Wohngelderhöhung können laut Berechnungen des IW Köln rund 2 Mio. Haushalte profitieren, darunter 1,4 Mio. Haushalte, die erstmals oder erneut einen Wohngeldanspruch erhalten. Durch die Klima- und Heizkostenkomponente steigt das neue „Wohngeld Plus“ von rund 180 € auf etwa 370 €. Die Heizkostenkomponente wird ein fortlaufender Leistungsbaustein im Wohngeld werden. Die Höhe der Heizkostenkomponente ist so gewählt, dass im Durchschnitt für alle Empfängerinnen und Empfänger die durch eine Preisverdoppelung gegenüber 2020 entstehenden Mehrbelastungen ausgeglichen werden. Dies führt in der Wohngeldberechnung im Schnitt zu 1,20 € je m<sup>2</sup> mehr Wohngeld. Die Klimakomponente soll höhere Mieten durch energetische Sanierungen des Gebäudebestandes und energieeffiziente Neubauten zur Erreichung der Klimaschutzziele pauschal abfedern. Es wird ein Zuschlag auf die Miethöchstbeträge des Wohngeldes von 0,40 € je m<sup>2</sup> vorgesehen.

Allerdings sind die bis zum Frühjahr 2024 vorgesehenen Milliardenförderungen sowie Energie- und damit auch Wohnkostensubventionen nur Lösungen auf Zeit. Putins Einmarsch in die Ukraine hat eine tückische Spirale in Gang gesetzt, die mit den rasant steigenden Energiepreisen beginnt: Nebenkosten explodieren, Einkommen und damit Investitionsbudgets sinken. Auch wenn durch die staatlichen Maßnahmen – zumindest zeitlich begrenzt – die Preisexplosionen drastisch gemindert werden, steht eine Gewissheit wohl kaum infrage: Energie wird auf absehbare Zeit in Deutschland nicht mehr so billig werden wie vor dem Ukraine-Krieg. Auf Grundlage von Schätzungen der Energieversorger durch das Statistische Bundesamt und auch den Deutschen Mieterbund wird mit zusätzlichen Heizkostenbelastungen in Höhe von 60 bis 70 % gerechnet. Langfristige Verträge mit den regionalen Energieversorgern garantieren den Mietern des Spar- und Bauvereins zumindest bis zum Ende des Jahres 2024 den seit vielen Jahren gewohnten Schutz.

**Entwicklung ausgewählter Nebenkostenpunkte**



Quelle: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet

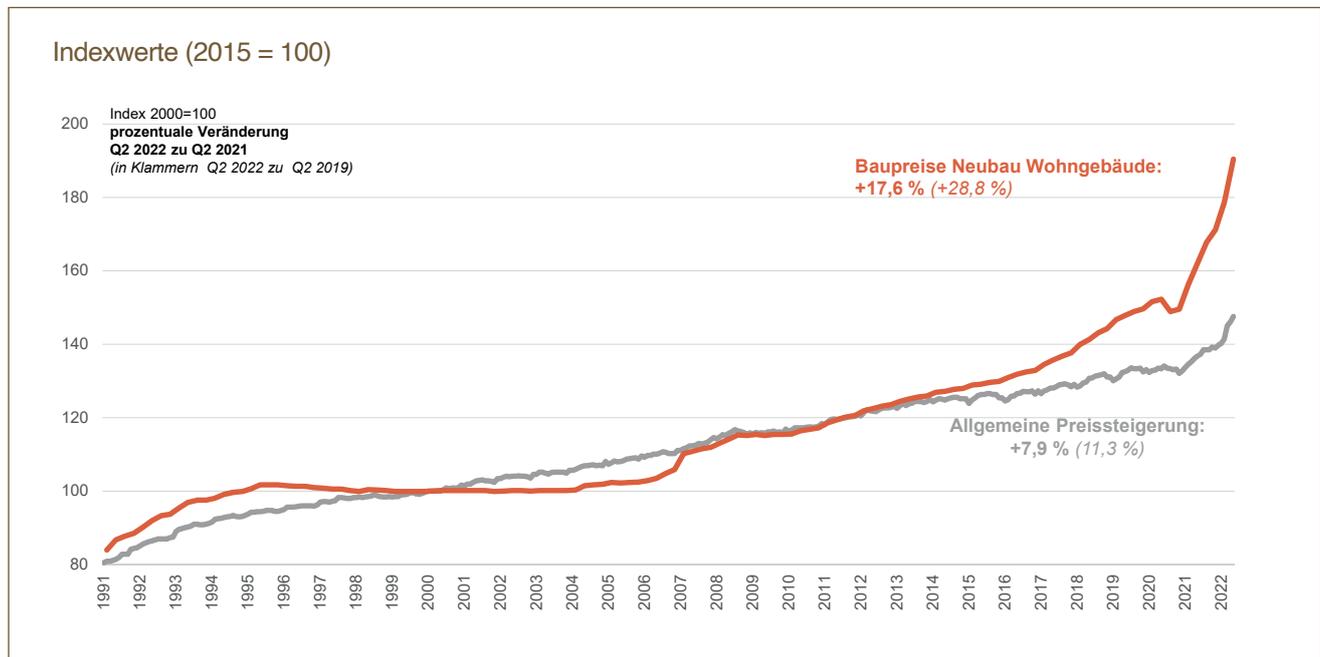
Preistreibende Effekte pandemiebedingter Lieferengpässe, Energiepreissprünge und erhebliche Anstiege der Inflationsraten verteuern im Ergebnis das Wohnen erheblich, setzen insbesondere sozial orientierte Immobilienunternehmen gewaltig unter Druck und belasten überdurchschnittlich das verfügbare Einkommen der Haushalte. Auf die von der Bundesregierung getroffenen Entscheidungen und Maßnahmen, um zu verhindern, dass sämtliche Preisexplosionen bei Unternehmen, Verbrauchern und Mietern in voller Höhe durchschlagen, wird in Kapitel 9 eingegangen.

**Kostenentwicklung**

Stellten bereits die Pandemieauswirkungen auch die Immobilienwirtschaft vor enorme Herausforderungen, so verschlechterten sich die wichtigsten Parameter des Wohnungsneubaus und der Bestandssanierungen mit dem russischen Angriffskrieg drastisch. Die negativen Effekte beider Krisen potenzierten sich. Energieknappheit und -preisexplosionen, exorbitant steigende Rohstoff- und Baupreise, Inflation, Zinswende, Material- und Personalengpässe bzw. -mangel bilden sukzessiv zunehmend seit 2020 eine gefährliche, toxische Mischung für die gesamte Bau- und Wohnungswirtschaft.

Die Dynamik der Baukostenentwicklung veranlasst inzwischen berechtigterweise zu Fragen, ob das Bauen und damit dann auch zwangsläufig das Wohnen unbezahlbar werden. Laut Statistischem Bundesamt stiegen die Neubaukosten von Wohngebäuden allein bis Mitte 2022 innerhalb nur eines Jahres um 16,5 %. Die Preise für Rohbauarbeiten erhöhten sich im Vorjahresvergleich um 18,6 %. Die Schwankungsbreite anderer Gewerke lag zwischen 15 % für Erd-, Zimmer- und Holz-, rund 19 % für Tischler- bis zu knapp 24 % für Metallbauarbeiten.

### Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden im Vergleich zur allgemeinen Preissteigerung



Quelle: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellennachweis gestattet  
VPI und Baupreisindex, GdW-Berechnung 1.Quartal. 2000 = 100.

Im Rückblick der vergangenen Jahre zeigt sich sehr deutlich die Chronik der stockenden Lieferketten, Rohstoffknappheiten und Preissteigerungen: Die Welt erlebte im Februar 2020 durch das sich verbreitende Coronavirus einen Schock, viele Güter wurden schlagartig nicht mehr produziert und transportiert. Im Winter 2020/2021 wurde die globale Produktionsleistung gedrosselt, Lager leerten sich, und Stahl, Holz, Dämm- und Kunststoffe wurden knapp. Ende März 2021 kam es durch die Havarie der Ever Given im Suezkanal zum Schock in der Transportlogistik. Baumaterialien wurden noch knapper und teurer. Die quasi vierte Corona-Welle bremste im Winter 2021/2022 in Deutschland die Produktionsstätten erneut aus, hohe pandemiebedingte Personalausfälle und Fachkräftemangel verschärften die Lieferkettenproblematik nochmals deutlich. Begleitend hatte die Null-COVID-Strategie Chinas bis Anfang 2023 erhebliche negative weltwirtschaftliche Auswirkungen. Der russische Überfall auf die Ukraine am 24. Februar 2022 potenzierte durch die nun noch zusätzlich ausgelöste Energiekrise, -knappheit und -preisexplosionen die in einer solchen Dimension bisher unbekanntem Turbulenzen in der Bau- und Immobilienwirtschaft.

Die geopolitische Krisensituation bei gleichzeitig – mit der abklingenden Pandemie – anziehender Nachfrage und steigenden Kapazitäts-

auslastungen führte in Deutschland von 2021 bis Mitte 2022 zu einem historischen Anstieg des Erzeugerpreisindex in Höhe von 37,2 %. Seit Beginn der Erhebung im Jahr 1949 war eine solch dramatische Erzeugerpreisexplosion gegenüber dem Vorjahresmonat noch nie gemessen worden.

Betrachtet man die Veränderungsraten einzelner Baustoffe im Juli 2022 gegenüber dem Vorjahresmonat, so ist beispielsweise Betonstahl um etwa 96 %, Bitumen um etwa 57 %, Zement um knapp 23 % gestiegen. Wärmepumpenpreise erhöhten sich um knapp 15 %, Solarkollektoren und Dachziegel um etwa 20 %. Im gleichen Zeitraum betragen die Veränderungsraten von Erdgas knapp 164 %, von Strom gut 125 %. Insbesondere energieintensive Bauprodukte verteuerten sich extrem. Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen kosteten 27,2 % mehr als im Jahresdurchschnitt 2021, Verglasungsarbeiten waren 21,2 % teurer, Metallbauarbeiten 20,7 %, Stahlbauarbeiten 19,8 %. Auch wenn 2023 Gas- und Strompreisbremsen die politisch gewollten und sicherlich notwendigen Wirkungen zeigen, so wird laut Expertenmeinung bis Jahresende 2023 bzw. auch 2024 weiterhin mit einem insgesamt hohen Preisniveau gerechnet.



Dies bestätigen Daten des Statistischen Bundesamtes vom Februar diesen Jahres. Auch wenn sich der Preisanstieg etwas verlangsamt hatte, so stiegen nach Angaben der Wiesbadener Behörde die Neubaupreise konventionell gefertigter Wohngebäude deutschlandweit um 15,1 % gegenüber dem Vorjahresniveau. Dacharbeiten verteuerten sich um 17,1 %, Maurerarbeiten um 12,7 %, Ausbaurbeiten um 16 %. Bei Heizungsanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen stiegen die Preise um 18,2 %.

Nicht nur der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) sah in diesen enormen Preiserhöhungen den Hauptgrund für die sinkenden Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen. Besorgt wies der BFW Ende Januar 2023 darauf hin, dass bis zum November 2022 im Vergleich zum Vorjahr 16,3 % weniger Baugenehmigungen erteilt wurden. Die geringeren Baugenehmigungszahlen würden in der Folge zu noch deutlich weniger Bautätigkeit führen: Durch die horrenden Kosten sei inzwischen ein Kipppunkt erreicht; genehmigt hieße eben nicht gebaut, man befände sich sehr wahrscheinlich erst am Beginn einer rasanten Talfahrt. Bei Wohnungsbaukosten von rund 4 Tsd.€/m<sup>2</sup> rechnen sich viele Projekte nicht mehr. Bauanträge werden entweder gar nicht mehr gestellt oder liegen nach Genehmigung auf Eis.

Die Unsicherheit über die Dimensionen eventueller weiterer Preissteigerungen sowie hinsichtlich der Angebots- und Projektkalkulationen wird auch nach Erhebungen des ifo Instituts München als Grund dafür genannt, dass bereits im

Mai 2022 mit 15,8 % aller Projekte die Auftragsstornierungen im Wohnungsbau einen noch nie gemessenen Höchstwert erreicht hatten. Bereits im Frühsommer 2022 erwarteten in einer DIHK-Konjunkturumfrage die Unternehmen starke Einbrüche im Bauhauptgewerbe und nannten als größtes Geschäftsrisiko bzw. limitierendes Wachstumshemmnis die exorbitant steigenden Rohstoff- und Energiepreise.

Im ersten Quartal 2023 teilte der Immobilienspezialist Jones Lang LaSalle (JLL) mit, dass die Investitionen großer Investoren in Wohnimmobilien zum Jahresauftakt eingebrochen seien. Das Transaktionsvolumen von Wohnungsportfolios sei auf 2,1 Mrd. € gegenüber dem 4-Mrd.-Volumen des Vorjahreszeitraumes gefallen.

Wie stark die Negativeffekte insbesondere den Wohnungsbau im eher preisgünstigen Segment treffen, zeigen erschreckende Daten einer Erhebung bzw. Befragung der Unternehmen des Spitzenverbandes GdW: Bereits im ersten Halbjahr 2022 gaben 77 % der Unternehmen an, dass es durch unterbrochene Lieferketten und Materialengpässe zu durchschnittlich drei Monaten Bauverzögerung gekommen sei. Diese impliziert Kostensteigerungen im Bauverlauf und Erstaussfälle bzw. auch Regresspflichten durch verspäteten Erstbezug.

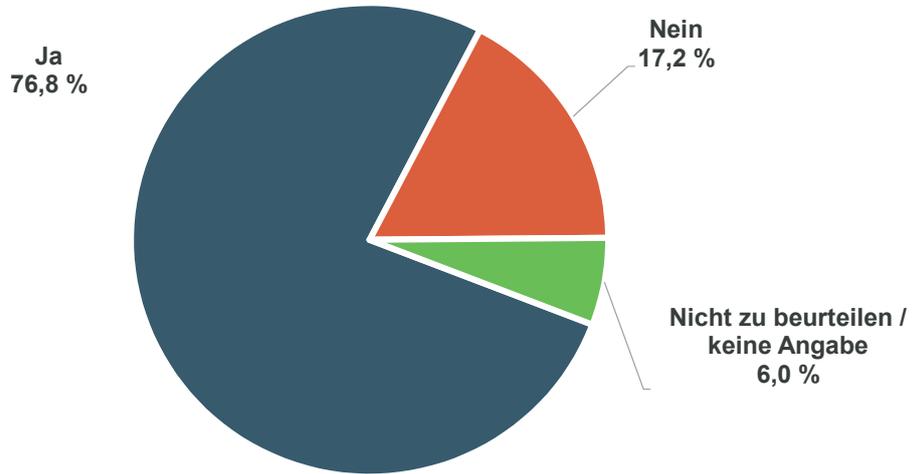
Die beiden folgenden Grafiken der GdW-Gremienumfrage und einer gemeinsamen Mitgliederbefragung von GdW und NRW.BANK zu Kostensteigerungen in den Segmenten Neubau, Modernisierung und Instandhaltung zeichnen ein bedenkliches Bild.



E-Ladesäule | Tegel Bogen

**Verzögerungen auf den Baustellen durch Materialengpässe und Lieferkettenschwierigkeiten**

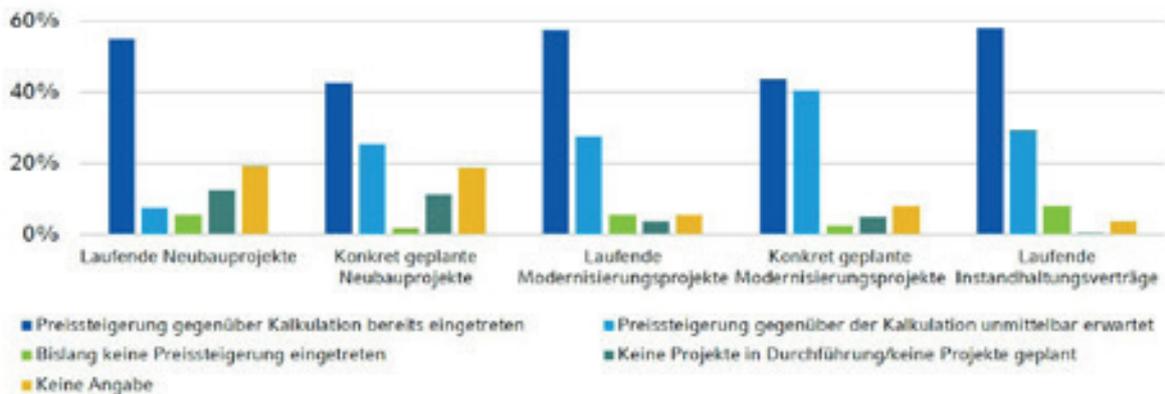
Kommt es derzeit aufgrund von Materialengpässen/Schwierigkeiten in den Lieferketten zu Verzögerungen auf den Baustellen Ihres Unternehmens?



Quelle: GdW, Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023

**Investitionen**

In welchen der folgenden Kategorien haben sich gegenüber Ihrer ursprünglichen Kalkulation aufgrund der aktuellen Preisentwicklung bereits höhere Kosten ergeben?



Quelle: Umfrage der NRW.BANK und des VdW Rheinland-Westfalen

Es erklärt sich von selbst, dass angesichts solcher realen Tatbestände eine starke Unsicherheit herrscht, die letztlich fatale Folgen bezüglich der wohnungswirtschaftlichen Investitionen hat. Auf die im Mai 2022 gestellte Frage, welche Auswirkungen auf die geplanten Neubau- und Modernisierungsvorhaben zu erwarten seien, falls sich die Preisdynamik der vergangenen

Monate fortsetze, antworteten gut 70 % der Unternehmen, ihre Neubauprojekte, bzw. gut 68 %, ihre Modernisierungsprojekte zurückzustellen oder aufzugeben.

Die hohe Inflation verteuerte nicht nur die Realisierung von Bauprojekten noch zusätzlich, sondern veranlasste die EZB, im Juli 2022 die



lang erwartete Zinswende einzuleiten. In mehreren Schritten wurden die Zinssätze angehoben. Je nach unterschiedlicher Zinsbindungsdauer verdrei- bzw. vervierfachten sich zur Jahreswende 2022 die Finanzierungskosten im Vergleich zu den bisherigen historischen Tiefständen. Diverse Kreditinstitute und -vermittler wie Interhyp prognostizieren auch für das aktuelle Jahr beispielsweise einen Bauzins mit zehnjähriger Laufzeit in Höhe von etwa 3 bis 4 %. Zinsexperten von Dr. Klein erwarten für ein zehnjähriges Hypothekendarlehen Zinsspannen von etwa 3,5 bis 4,5 %. Auch die Gruppe der Volksbanken und Sparkassen erwartet ähnliche Spannen. Die Experten weisen unisono auch darauf hin, dass die Zinsen weiter unter Druck gesetzt würden, falls die EZB weitere deutlichere Schritte realisieren würde. Auch wenn die Bauzinsen im historischen Vergleich – z. B. mit dem Jahr 2008 – noch relativ günstig sind, so verschlechtert die aktuelle Entwicklung – mit einer gleichzeitigen Verschärfung der Finanzierungsbedingungen – die Baufinanzierung.

Die Kombination der oben dargestellten Baukostenexplosion mit den gestiegenen Gesamtfinanzierungskosten hat erhebliche Auswirkungen und erschwert preisgünstigen Wohnungsbau enorm. Zur Analyse beider Effekte wurde vom GdW im Rahmen einer dynamischen Betrachtung der Neubau eines branchentypischen Mehrfamilienhauses gerechnet:

Zugrunde gelegt wurden ein Anstieg der Bauwerkskosten um ein Drittel sowie die Steigerung des Zinssatzes mit zehnjähriger Laufzeit um 2 % und eine weitere Steigerung von 3 % für die Anschlussfinanzierung. Ausgehend von einer notwendigen Nettokaltmiete von 10,62 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2021, würde – unter sonst gleichen Bedingungen – sowohl der Baukostenanstieg als auch die Zinserhöhung jeweils einen Mietanstieg in Höhe von 3 €/m<sup>2</sup> implizieren. Nach der Berechnung des GdW müsste sich die Gesamtmiete auf 16,87 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2022 erhöhen. Beide Effekte zusammen hätten danach eine etwa 59%ige Steigerung der Neubau-Anfangsmiete zur Folge.

Es wundert nicht, dass der Ton insbesondere von Gewerkschaften und Sozialverbänden in Anbetracht solcher Zahlen schärfer wird und sogar Enteignungen und Mietenstopp diskutiert und partiell gefordert werden. Beides führt nach Ansicht der Immobilienwirtschaft allerdings keineswegs zur Verbesserung der dargestellten Rahmenbedingungen. Es gehört leider zur Wahrheit: Kostenexplosionen in Kombination mit ständig höheren Anforderungen sowie steigenden Finanzierungsbedingungen führen zwangsläufig schlicht zur Verhinderung von Neubau oder notwendigen Bestandssanierungen. Die komplexen Rahmenbedingungen haben sich definitiv an verschiedenen Stellschrauben deutlich verschärft, daher gefährden die pandemie- und kriegsbedingten Kriseneffekte den Klimaschutz und die Bezahlbarkeit im Bauen und Wohnen.





SPAR- UND BAUVEREIN  
besser wohnen; gestern, heute, morgen

WIR PACKEN  
ES AN!

spar-und-bauverein.de

Wir sind die, die trotz aller  
Auflagen und Regulierungen  
**bezahlbare  
Wohnungen**  
chaffen in Paderborn



### 3. WOHNUNGSMARKT NRW

Aufgrund seiner rund 18 Mio. Einwohner, die in etwa 9,2 Mio. Wohnungen leben, ist NRW der bedeutendste Akteur im gesamtdeutschen Wohnungsmarktgeschehen. Unverändert ist unser Bundesland von starken Unterschieden zwischen den Kernstädten und dem ländlichen Raum, vom Nebeneinander wachsender und schrumpfender Regionen geprägt. Die dargestellten Daten und Analysen fußen auf Marktbeobachtungen der NRW.BANK, GdW, BBSR, IT.NRW, Destatis, empirica, sowie auf regionalen Angaben. Die komplexen Marktbeobachtungen und -analysen sind für wohnungspolitische und wirtschaftliche Entscheidungen außerordentlich bedeutsam und daher auch für die Region Paderborn und damit das Geschäftsgebiet des Spar- und Bauvereins wichtige Informationsquellen. Sie sind bedeutender denn je, da die sich extrem turbulent entwickelnde politische und ökonomische Lage eine nachhaltige, vorausschauende Wohnungsmarktsteuerung deutlich erschwert.

#### Globalentwicklung NRW

Neben der sehr speziellen Stadt-Land-Dynamik stellt auch die sich weiter fortsetzende Spreizung der Einkommensverteilung die Wohnungsmärkte vor differenzierte immobilienwirtschaftliche Herausforderungen.

Aufgrund ihrer soziodemografischen Datenanalyse korrigierte IT.NRW im März 2022 ihre neue Bevölkerungsvorausberechnung im Vergleich zur Vorgängerprognose deutlich nach unten. Der bis 2030 prognostizierte nur etwa 0,2%ige leichte Bevölkerungsrückgang begründet sich durch die Annahme, dass die gestiegenen Geburtendefizite im Wesentlichen durch die positiven Wanderungssalden ausgeglichen werden können.

Dies war im Corona-Jahr 2020 mit den deutlich rückläufigen Zuzugsgewinnen nicht der Fall, insbesondere Groß- und Universitätsstädte waren von den Pandemie-Effekten besonders betroffen. So fielen beispielsweise die Zuzüge in der Rheinschiene, in Bielefeld und Paderborn um 24

#### Bisherige und prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in Nordrhein-Westfalen



Quelle: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik, Bevölkerungsvorausberechnungen)

bis 27 %. Seit 2016 erkennbar, bis zum Berichtszeitraum steigend, wachsen die negativen Binnenwanderungssalden der Großstädte/Zentren und positiven Zuwanderungsgewinne in deren engeren Verflechtungsräumen. Ab 2019 sogar der ländlichen Regionen. Hinsichtlich der innerstädtischen Wanderungsbewegungen ist festzustellen, dass dort der Grund für Umzüge meistens Haushaltsveränderungen sind. Dabei sind Personen zwischen 30 und 45 Jahren für den größten Teil der Umzüge verantwortlich, wobei die 18- bis 25-Jährigen eine überproportionale Umzugsmobilität auszeichnet.

Von 2012 bis 2021 wuchs die NRW-Bevölkerung durchschnittlich um 0,2 % p. a. Das durchschnittliche jährliche Bevölkerungswachstum von Paderborn, Gütersloh und Soest lag mit etwa 0,5 % darüber, das vom südlichen und östlichen Ostwestfalen mit -0,3 % bis über -0,5 % darunter. Dies zeigt, dass die dynamischen Stadt-Land-Wanderungstendenzen auch zum Teil von regionalen Gegentrends überlagert werden.

Dabei hat sicherlich die Corona-Pandemie den Bedeutungsgewinn der städtischen Außenorten gestärkt.

Wie sich der zukünftige Wachstumstrend entwickelt, ist gegenwärtig schwierig zu beurteilen: Lockdownforcierten Wünschen nach mehr Wohnfläche, grünem Umfeld und Homeoffice stehen schließlich bedeutende Standortfaktoren der Zentren sowie deutlich gestiegene Pendlerkosten entgegen.

Blickt man auf die noch wohnungsmarktrelevantere Entwicklung der Haushalte, so war 2021 ein mit -1 % leichter Rückgang der Privathaushalte festzustellen, der stark durch die Abnahme der Alleinlebenden geprägt war. Aktuelle Haushaltsmodellrechnungen von IT.NRW prognostizierten bis 2035 eine konstante, bis 2045 mit 0,6 % leicht steigende Haushaltsentwicklung bei gleichzeitiger Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltgröße von 2,02 auf 1,98 Personen.

Aus den oben genannten Parametern kann die sich ergebende Wohnungsnachfrage allerdings die demografischen Konsequenzen des Ukraine-Krieges noch nicht verifiziert berücksichtigen. Die kriegsbedingte humanitäre Krise hat eine Flüchtlingsbewegung ausgelöst, die bereits Mitte 2022 mit etwa 220 Tsd. geflüchteten Personen auch in NRW Wirkung zeigte. Wie hoch letztlich die Zahl ukrainischer Flüchtlinge werden und wie stark sich die Wohnungsnachfrage dadurch ändern wird, ist abhängig vom Kriegsverlauf und von der aktuell sehr unklaren Bleibeperspektive der Betroffenen. Wahrscheinlich wird es zumindest für einen kurz- bis mittelfristigen Zeitrahmen insbesondere im preisgünstigen Wohnungsmarkt-Teilesegment zu einer erhöhten Nachfrage bzw. auch Anspannung kommen.

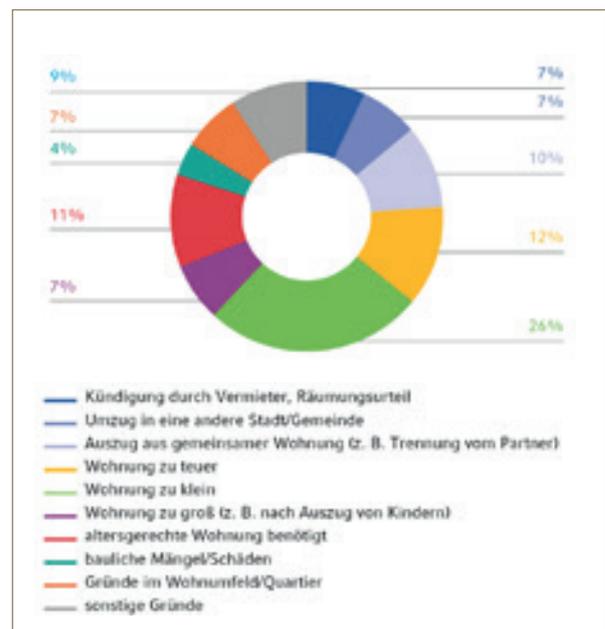
Nach dem Einbruch der Wirtschaftsleistung 2020 infolge der Corona-Einschränkungen federten die Bundes- und Landeshilfen die schlimmsten wirtschaftlichen und sozialen Folgen stabilisierend ab. Die Belastungen aus Energiepreisexpositionen, Rohstoffknappheit und Inflation aus dem Ukraine-Krieg führten zu neuen erheblichen Einschränkungen und verzögerten 2022 die konjunkturelle Erholung. Zwar sicherten die gelockerten Regelungen für Kurzarbeit viele Arbeitsplätze, dennoch waren und sind reale Einkommenseinbußen unbestrittene Realität. Die 2022/2023 herrschende Unsicherheit bezüglich der Wirtschafts-, Arbeitsmarkt- und Einkommensentwicklung wird sehr wahrscheinlich auch die Struktur der Wohnungsnachfrage tangieren. Dies lässt auch der Rückblick auf die Jahre 2010 bis 2021 erwarten. In dieser Zeit öffnete sich die Einkommensschiene weiter: Die mittleren und

oberen Einkommen wuchsen um etwa 40 %, die unteren nur um 23 %. Diese Spreizung der Einkommensentwicklung erhöht den Konkurrenzdruck vor allem um preisgünstigen Wohnraum.

Trotz spürbarer Unterstützungsmaßnahmen führen steigende Energiekosten, Zinsen und Inflation zu finanziellen Einschränkungen und Unsicherheiten. Dies verschlechtert den Marktzugang von Haushalten mit geringem Einkommen bzw. auch besonderen Wohnbedürfnissen. Neben Flüchtlingen und Rollstuhlfahrern haben es bereits heute Haushalte mit niedrigem Einkommen, höherer Kinderzahl sowie Transferleistungsbezieher schwer, sich mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Dies zeigt sich auch daran, dass Alleinlebende, Kinderreiche und Alleinerziehende sowohl in der Struktur der SGB-II-als auch der Wohngeldbezieher überproportional vertreten sind. Auch sind im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung alleinstehende Personen und größere Haushalte überdurchschnittlich repräsentativ in der Gruppe der nordrhein-westfälischen Haushalte, die einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) für öffentlich geförderte Wohnungen haben.

Interessant ist in diesem Zusammenhang ein Blick auf die Gründe der WBS-Haushalte in Nordrhein-Westfalen, die bisherige Wohnung zu wechseln.

### Gründe für den Wohnungswechsel (WBS-Haushalte) in Nordrhein-Westfalen 2020



Quelle: NRW.BANK (Bestands- und Besetzungskontrolle)



Die Analysedaten der NRW.BANK aus dem Jahr 2020 dürften heute kein wesentlich verändertes Verhalten dokumentieren. Für nur 12 % der befragten Personen waren zu hohe Mieten der Hauptumzugsgrund. Häufigste Umzugsgründe waren die unpassende Wohnungsgröße – verbunden auch mit der Gründung eines eigenen Haushaltes, aber auch Partnertrennung – sowie der Bedarf nach altersgerechtem Wohnen.

## Preisentwicklung

In der Mietentwicklung NRWs zeigen sich signifikante regionale Unterschiede, die sich im Wesentlichen durch unterschiedliche demografische und wirtschaftliche Dynamiken erklären lassen. So belief sich laut empirica-Preisdatenbank die Spanne der Median-Nettokalmmieten im Bestand im Zeitraum 2019 bis 2021 von gut 14 € in einigen Großstädten bis etwa 5,50 € im ländlichen Raum. Die Steigerungsraten dieser mittleren Mieten reichten seit 2018 von 0,40 €/m<sup>2</sup> bis zu 2,10 €/m<sup>2</sup>. Die im Internet angebotenen Bestandswohnungen erhöhten sich im Landesdurchschnitt 2020 und 2021 um jeweils 3,5 %. Die höchsten Steigerungsraten innerhalb der vergangenen zehn Jahre verzeichneten kleine, barrierearme bzw. -freie Wohnungen und Altbauten bis zu den Einheiten der 1990er-Jahre. In der gleichen Zeit erhöhten sich die öffentlich geförderten Wohnungen nur um 6 % bzw. 0,31 €/m<sup>2</sup> auf landesdurchschnittlich 5,37 €/m<sup>2</sup>. Die Wohnungen dieses preisgünstigen Segments machen allerdings weniger als 4 % der gesamten Internet-Mietangebote aus.

Die Erstvermietungsmieten für Neubauten lagen 2021 gut 35 % über den Wiedervermietungsmieten für Bestandswohnungen. Auch die durchschnittliche Preisdynamik innerhalb der letzten zehn Jahre lag mit etwa 40 % bei den Neubaumieten über den rund 35 % bei den Bestandsmieten. Insgesamt war die Mietendynamik in der Rheinschiene, Münster(land), Gütersloh, Bielefeld und Paderborn ausgeprägter als in anderen NRW-Landesteilen.

Eine ähnliche, nahezu parallele regionale Entwicklung zeigt sich hinsichtlich der Preissteigerungen bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Dabei stiegen die Preise im gesamten Eigentumsspektrum deutlich stärker als die Mieten. Seit 2010 erhöhten sich Bestandseigenheime um etwa 91 % auf durchschnittlich 394 T€, Neubaeigenheime um rund 93 % auf etwa

467 T€. Bestandseigentumswohnungen legten um etwa 125 % auf 2,7 T€/m<sup>2</sup>, Neubaeigentumswohnungen um rund 87 % auf 4,3 T€/m<sup>2</sup> zu. Gründe insbesondere in der Niedrigzinsphase waren die hohe Nachfrage – auch ausländischer – institutioneller Investoren sowie der Immobilienkauf Privater zur Vermögensbildung und zur Kapitalanlage. Ab Ende 2021 steigerten die Inflationsentwicklung und die Unsicherheit bezüglich steigender Zinsen Kaufinteresse und -nachfrage nochmals deutlich. Dies wirkte zusätzlich preissteigernd und vergrößerte die regionalen Preisniveaus. So lag beispielsweise für ein mittleres Bestandshaus Ende 2021 das Delta zwischen den teuersten und günstigsten Regionen NRWs bei 530 T€. Die Differenz für ein mittleres Bestandseigentum betrug etwa 3,6 T€/m<sup>2</sup>.

Aufgrund der geschilderten Preisentwicklungen verschlechterten sich die durchschnittlichen Renditemöglichkeiten bei Eigentumserwerb. Dies zeigt der Anstieg des Amortisationszeitraumes, der bis 2021 bei durchschnittlich 35 Jahren lag. Der Kaufpreisfaktor bzw. Vervielfältiger drückt dabei als Rendite-Indikator den Kaufpreis als Vielfaches der jährlichen Mieteinnahmen aus. Diese Kaufpreisfaktoren stiegen von 2011 bis 2021 bei teuren Wohnungen um etwa 53 % auf knapp 45 Jahre Amortisationszeit, bei günstigen Einheiten um 100 % auf gut 30 Jahre. Bei den steigenden Bau- und Bodenkosten lässt sich ein weiterer Anstieg der Kaufpreisindikatoren nicht verhindern.

Zur Beurteilung der tatsächlichen Wohnkostenbelastung sind Einkommen, Mieten und Kaufpreise im Kontext zu sehen: Die landesdurchschnittliche Erschwinglichkeit der Wohnkosten wird durch die Preis-Einkommen-Relation bestimmt. Laut Daten von IT.NRW stiegen seit 2010 die Bestands- und Neubaupreise deutlich stärker als die Kaufkraft, aber auch die Mieten. Die Entwicklung der mittleren Nettohaushaltseinkommen lag etwa 78 % unter der Kaufpreisentwicklung. Hohe Inflation und gestiegene Baukreditzinsen werden – differenziert nach regionaler Preisdynamik – die Erschwinglichkeit von Eigentum für viele Haushalte leider zwangsläufig weiter reduzieren.

Weniger extrem zeigt sich in der NRW.BANK-Analyse 2022 die Situation bei der Miet-Einkommen-Relation. Bis 2015 übertrafen die Kaufkraftsteigerungen die Mieterhöhungen.

Seitdem stiegen die Bestands- und Neubau-Angebotsmieten sowie die mittlere Haushalts-kaufkraft, allerdings mit seit 2018 angenäherter Dynamik.

Die gegenwärtigen Preisanstiege bei Haus-haltsenergien werden die Erschwinglichkeit der Wohnkosten künftig wohl zusätzlich belasten. Möglicherweise wird die Höhe der in den Zen-tren für den Eigentumserwerb erforderlichen Jahreseinkommen trotz der Pendelzeiten und Mobilitätskosten aufgrund der dort besseren Preis-Einkommens-Relation die bereits ver-stärkte Umlandwanderung pushen.

### Wohnungsbau

Ab 2016 wurden in NRW mehr als 45 Tsd. Woh-nungen p. a. fertiggestellt, 2020 und 2021 nahe-zu 50 Tsd. Einheiten. Damit stieg im Saldo der Zu- und Abgänge der Gesamtbestand auf etwa 9,16 Mio. Einheiten an, die sich zu knapp 55 % in Mehrfamilienhäusern befanden. Die Zahl der Baugenehmigungen lag seit 2012 bis auf das Jahr 2014 stets über den Fertigstellungen und erreichte 2021 gut 60 Tsd. Wohnungsgeneh-migungen. Dadurch stieg der seit Jahren wach-sende Bauüberhang 2021 auf das Rekordniveau von etwa 130 Tsd. Einheiten. Im Geschosswoh-nungsbau, der gerade im bezahlbaren Segment eine überragende Bedeutung hat, betrug be-reits 2021 der Überhang das 2,9-Fache der jäh-rlichen Neubauleistung.

#### Bauüberhang in NRW nach Bauform



Quelle: IT.NRW (Bauüberhangstatistik), NRW.BANK 2022

Je nach Interpretation wird dieser Bauüberhang als Realisierungstau oder als Bauvorrat tituliert.

Experten gehen bereits mit Rückschlüssen auf das Jahr 2022 davon aus, dass sich der Bauüberhang weiter erhöhen wird. Als Haupt-gründe für diese negative Tendenz werden ge-nannt: längere Abwicklungsdauer, langwierige Genehmigungsverfahren, beschränkte Verwal-tungskapazitäten, vielschichtigeres Bau- und Planungsrecht, zunehmend schwierig zu be-bauende Grundstücke, höhere Anforderungen an die Bauorganisation aufgrund komplexerer Bauvorhaben, Lieferschwierigkeiten und Kapa-zitätsengpässe.

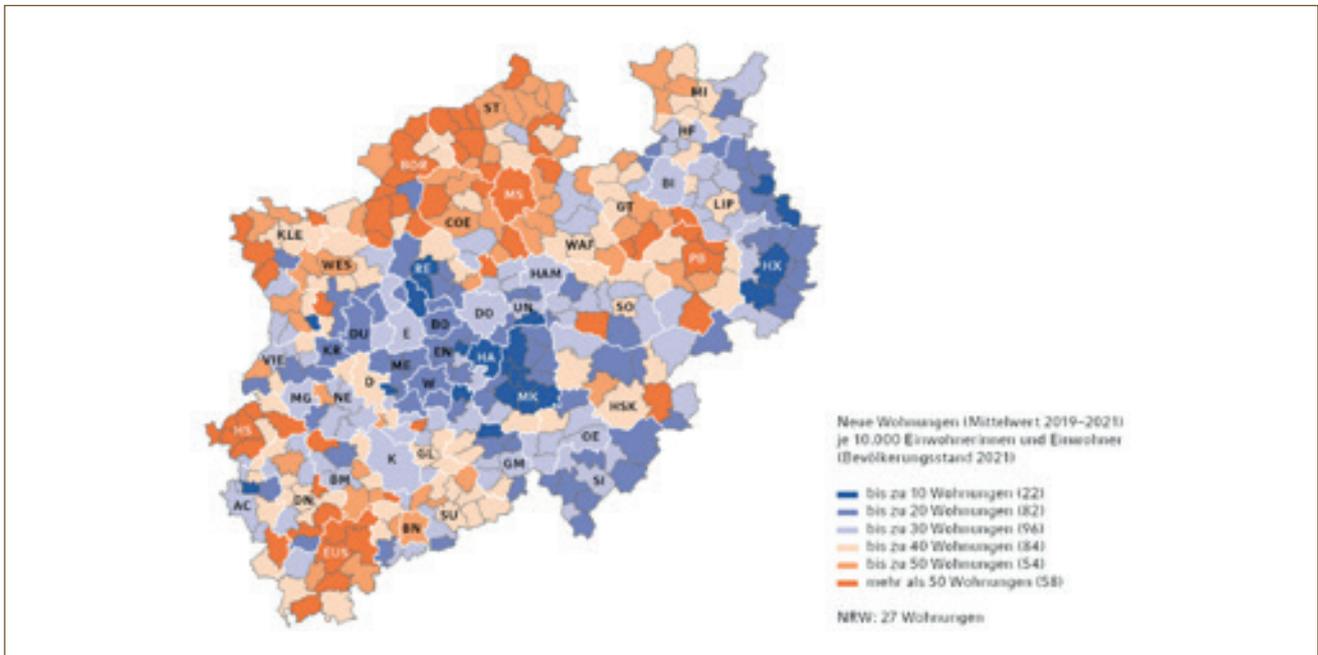
In den Jahren 2020 und 2021 erreichten die Fertigstellungs- und Genehmigungszahlen im Geschosswohnungsbau mit etwa 27 Tsd. bzw. 34 Tsd. Einheiten die Spitzenwerte der vergan-genen 20 Jahre. 65 % waren dabei der Mietwoh-nungsanteil, die restlichen 9,5 Tsd. Eigentums-wohnungen wurden je zur Hälfte selbst genutzt bzw. vermietet.

In den Großstadtreionen dominiert der Ge-schosswohnungsbau mit einem Anteil von etwa 68 % den Neubau. Allerdings war in den vergan-gen Jahren aufgrund starker Flächenkonkur-renz und steigender Bodenpreisdynamik auch im Umland eine forcierte verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern erkennbar. Aus den gleichen Gründen verlagerte sich der Eigen-heimbau zunehmend an die weiteren Ränder der Stadtreionen und in ländliche Gemeinden.

Damit einhergehend entwickelt sich auch die regional differenzierte Bauintensität. Im Landes-durchschnitt lag diese 2021 bei etwa 28 Woh-nungen je 10 Tsd. Einwohner. Es ist plausibel, dass die höchste Bauintensität in den demogra-fisch und wirtschaftlich dynamischen Gebieten feststellbar war. Mit einer Gesamtbauintensi-tät von bis zu bzw. mehr als 50 Einheiten pro 10 Tsd. Einwohner waren einige NRW-Großstäd-te, das Münsterland, die Region Aachen und Köln/Bonn, aber auch das westliche Ostwest-falen diesbezüglich NRW-Spitzenreiter. Dies gilt insbesondere für den weiter an Bedeutung gewinnenden Geschosswohnungsbau.



## Gesamtbauintensität



Quelle: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik, Bevölkerungsstatistik), eigene Berechnung, NRW.BANK 2022

Es ist sicherlich der guten Wohnungsbauförderung des Landes NRW zu verdanken, dass beispielsweise auch 2021 etwa 25 % der neuen Mietwohnungen öffentlich gefördert waren. NRW steht im Bundesvergleich für eine wirklich starke und langfristig erfolgreiche öffentliche Wohnraumförderung. Seit vielen Jahren sorgen die jeweiligen Landesregierungen für gute Rahmenbedingungen und damit dann auch solide Ergebnisse bezüglich bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraums. Sowohl die Baugenehmigungen als auch die Fördermittelbewilligungen deuten auf ein weiterhin relativ hohes prozentuales Niveau der öffentlichen Förderung am Gesamtmietwohnungsbau hin. Aufgrund auslaufender Sozialbindungen wird in der Befragung zur Wohnungsmarktentwicklung von zahlreichen Experten allerdings sogar noch eine notwendige Steigerung des Sozialwohnungsbaus gefordert. Angesichts der aktuell äußerst schwierigen Rahmenbedingungen und der zunehmenden Hemmnisse unterliegt die Realisierung jedoch erschwerenden Bedingungen.

Dem Land NRW und Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung, liegen der Bau bezahlbarer Mietwohnungen und die Modernisierung erkennbar sehr am Herzen. So wurden im Förderjahr 2022 etwa 1,125 Mrd. € für 7.919 Wohnungen bewilligt.

Gegenüber dem Vorjahr, in dem Bewilligungen für 7.319 Einheiten in Höhe von 975,1 Mrd. € ausgesprochen wurden, konnte die Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen um rund 8 % gesteigert werden.

Allerdings betraf dieses Gesamtpaket Neubau, Modernisierung, Verlängerung von Mietpreisbindungen und Wohneigentumsförderung. Mit der Bewilligung von 3.993 geförderten Mietwohnungen ergab sich im Neubausegment leider ein Minus von 1.246 Wohneinheiten oder 23,8 %. Somit war auch das bisher zweithöchste Fördervolumen für Wohnraum des Landes NRW letztlich kein Grund zum Jubeln.

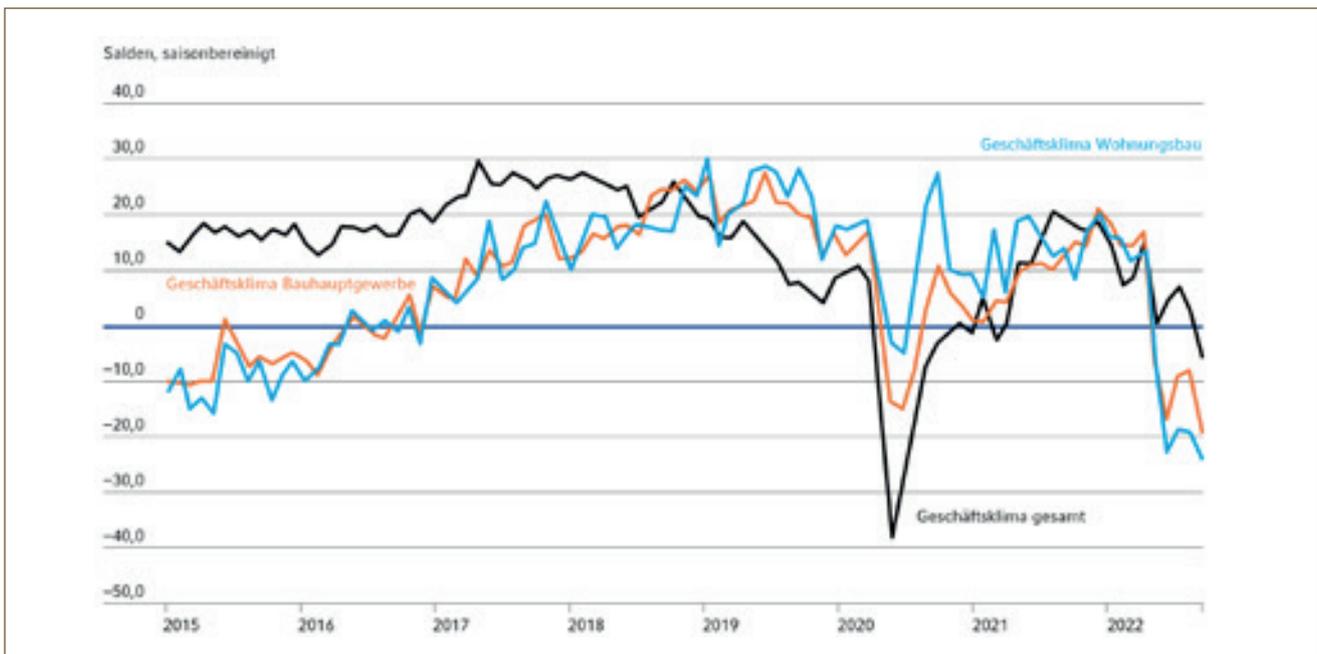
Ministerin Scharrenbach sieht den wesentlichen Grund darin, dass die Ampelkoalition in Berlin mit dem Aus der Energieeffizienzhausförderung den Neubau quasi abgewürgt habe. „Natürlich hätten gestiegene Zinsen, teureres Baumaterial und der Fachkräftemangel zur Problematik im Wohnungsneubau beigetragen. Aber ohne die Energieeffizienzhausförderung landen die freifinanzierten Mieten bei 18 bis 20 €/m<sup>2</sup> ... Beträge, die in NRW fast nirgends marktgängig sind. Da halten sich Investoren beim Neubau zurück“, erläuterte die Ministerin. Beste Beispiele waren Vonovia und LEG, die 2022 verkündeten, den Baubeginn aller Projekte auszusetzen bzw. die Neubauinvestitionen deutlich zu kappen.

Um den Baukostensteigerungen Rechnung zu tragen, hat die NRW-Landesregierung inzwischen ein öffentliches Wohnraumförderprogramm für die Jahre 2023 bis 2027 vorgelegt: Die Förderdarlehen wurden um 15 % angehoben, die Zinskonditionen mit 0 % für die ersten fünf und 0,5 % für die restlichen Jahre der Zweckbindung attraktiv gestaltet. Modernisierungsdarlehen wurden auf bis zu 200 Tsd. € pro Wohnung bzw. Eigenheim angehoben, die Zuschüsse am Darlehen auf bis zu 55 %. Hier gilt der Grundsatz, dass die Landeszuschüsse zu den Investitionskosten steigen, je klimafreundlicher und energiesparender modernisiert wird.

Baugewerbe und Wohnungsbau waren zunächst in den ersten zwei Corona-Jahren noch eine wichtige Konjunkturstütze, und bis Ende 2021 erholte sich das Geschäftsklima ähnlich dem Gesamtklima in Deutschland.

Wesentliche Indikatoren zur Konjunkturbewertung sind der Produktionsindex und der Auftragseingangsindex im Bauhauptgewerbe und Wohnungsbau. Der die echte Bauleistung abbildende Produktionsindex entwickelte sich bis Ende 2022 noch relativ positiv. Der Auftragsindex als Frühwarnindikator bezüglich der Baunachfrage sank dagegen zunehmend. Trotz des auch in Nordrhein-Westfalen nicht unbeträchtlichen Bauüberhangs schwächt sich – korrelierend mit den unternehmerischen Geschäftserwartungen – das Investitionsklima nach dem Peak in den Jahren 2016/2017 gegenwärtig deutlich ab. Die geschilderten deutlich verschlechterten Rahmenbedingungen erhöhen die Renditeunsicherheiten drastisch, enorme Bauverzögerungen und hohe Kalkulationsrisiken schrecken Immobilieninvestoren mehr und mehr ab.

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



Quelle: NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima, NRW.BANK 2022

Mit den Auswirkungen des Ukraine-Krieges änderten sich 2022 die Einschätzungen zum Geschäfts- und Investitionsklima im Wohnungsbau NRW deutlich. Gemäß den Unternehmensbefragungen im Rahmen des ifo-Geschäftsklimas und des Wohnungsmarktbarometers wurden sowohl – die zunächst noch gute – aktuelle Geschäftslage als auch die Geschäftserwartungen tendenziell immer pessimistischer eingeschätzt.

Dies verwundert nicht angesichts der insbesondere seit etwa 2015 stark steigenden Baupreise und Baukostenindizes. So stieg der Index der Baupreise, den die Bauherren zu leisten hatten, seitdem um mehr als 25 %, während der Verbraucherpreisindex lediglich um 10 % stieg. Der den Lohn, Geräte, Material, Energie widerspiegelnde Baukostenindex explodierte zuletzt förmlich.



Waren dabei ab 2015 zunächst die Arbeitskosten wesentliche Kostentreiber, so sind seit 2022 auch die Rohstoff- und Materialpreise für die zunehmende Dynamik mitverantwortlich.

### Entwicklung des bundesweiten Baukostenindex



Quelle: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet | NRW.BANK 2022

Es ist zu erwarten bzw. zu befürchten, dass sich auch 2023/2024 diese negative Entwicklung nicht revidiert, im besten Fall sollte man laut Expertenmeinung von einem Abflachen der Indexsteigerungen ausgehen.

Als weiteres Investitionshemmnis könnten sich die im Laufe des Jahres 2022 geänderten Bedingungen am Kapitalmarkt darstellen. Um der Inflation entgegenzuwirken, erhöhte die EZB seit Juli 2022 mehrmals die Zinsen. Nach Jahren der ultralockeren Geldpolitik wollte bzw. will die Euro-Notenbank die extrem hohe Inflation wieder in Richtung des EZB-Ziels von 2 % bringen. In diesem Zuge entwickelten sich auch die Effektivsätze für Wohnungsbaukredite nach oben. Einige Volkswirte erwarteten ein deutlich aggressiveres Vorgehen der EZB und einen Endsatz von 3,25 % im laufenden Zyklus, dem dann höchstens Stand seit Ende 2008. Unabhängig von der jeweiligen Zinsbindungszeit erreichten sie den höchsten Stand der vergangenen zehn Jahre.

Da im Januar 2023 von verschiedenen Ratsmitgliedern bereits weitere Schritte bzw. Zinserhöhungen angekündigt wurden, ist davon auszugehen, dass sich auch Baudarlehen zukünftig noch weiter verteuern werden.

Nach der fünften Zinserhöhung in Folge Anfang Februar 2023 um 0,5 Punkte auf 3 % wurden für die nächsten geldpolitischen Sitzungen weitere Zinserhöhungen in Aussicht gestellt.

Je nach Rigidität der Zinserholungsschritte werden vermutlich auch in der NRW-Bau- und Immobilienwirtschaft weitere Bremswirkungen zu verspüren sein. Unabhängig von aktuell abgeschlossenen Kreditvolumina mit überwiegend längeren Laufzeiten werden Anschlussfinanzierungen und Bauvorhaben mit knappen Finanzierungs-kalkulationen betroffen sein.





## 4. WOHNUNGSMARKT PADERBORN

Tendenziell lassen sich die bereits dargestellten Rahmenbedingungen, Parameter, Analysen und deren Konsequenzen auch auf den regionalen Wohnungsmarkt Paderborn übertragen. Pandemie, Krieg und Energiekrise sowie stagnierende, eventuell sogar zumindest leicht rezessive wirtschaftliche Entwicklungen setzen selbstverständlich ebenso dem lokalen Wohnungs- und Immobilienmarkt zu.

Aufgrund des enormen Flächenpotenzials und der stabilen soziodemografischen Daten sind allerdings zumindest diese beiden Parameter im Vergleich zum Bundes- und Landesdurchschnitt positiv im Hinblick auf Projektierungen zu bewerten.

Auch im Hochstift Paderborn gilt: Die Krux ist und bleibt die Bezahlbarkeit von möglichst klimafreundlichem Wohnraum. Mit immer höheren Anforderungen und viel zu niedrigen Anreizen bzw. Förderungen kann es kaum gelingen, diesbezüglich eine nachhaltige Symbiose zu realisieren. Was global und überregional notwendig ist, gilt auch lokal: Für klimagerechtes, demografiefestes und nachhaltiges Bauen und Sanieren benötigt die Immobilienwirtschaft ein schnelles Umsteuern mit radikalen Vereinfachungen, ohne dabei den Klimaschutz schwächen oder gefährden zu wollen.

Vom 31.12.2017 bis zum 31.12.2022 erhöhte sich die wohnberechtigte – und damit wohnungsmarktrelevante – Bevölkerung in Paderborn um 549 auf insgesamt 158.591 Personen. Im Rahmen dieser eher 0,3%igen stagnierenden Entwicklung reduzierten sich die Nebenwohnsitze um 5.618 Personen bei gleichzeitigem Anstieg der Hauptwohnsitze um 6.167 Personen. Im Jahr 2021 stieg die wohnberechtigte Bevölkerung um 0,1 % bzw. 1.086 Personen. 2022 belief sich diese Erhöhung auf 2.455 Einwohner bzw. 1,6 % (wohnberechtigte Bevölkerung). In der Bevölkerungszahl – 31.12.2022 – ist die Zahl der in Paderborn gemeldeten ukrainischen Flüchtlinge enthalten. Die Einwohnerzahl in Paderborn ist im Jahr 2022 zwar gestiegen, doch das Wachstum ist ausschließlich auf Zuzüge zurückzuführen. Die Zahl der Geburten ist zurückgegangen, die Zahl der Sterbefälle gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen (-94 Personen). Zum ersten Mal in der Geschichte Paderborns weist die natürliche Bevölkerungsentwicklung damit ein negatives Ergebnis auf. Dass die Einwohnerzahl der Stadt Paderborn im Jahr 2022 insgesamt dennoch um 2.491 Personen oder 1,6 % (Einwohner mit Hauptwohnsitz) angestiegen ist, hängt stark mit den nach Paderborn geflüchteten Ukrainern zusammen.

### Bevölkerungsentwicklung Paderborn

Datum	Einwohner mit Hauptwohnsitz	Einwohner mit Nebenwohnsitz	Wohnberechtigte Bevölkerung	
31.12.2017	150.702	7.340	158.042	
31.12.2019	153.334	2.286	155.620	-2.422
31.12.2020	153.231	1.819	155.050	-570
31.05.2021	153.643	1.767	155.410	360
31.12.2021	154.378	1.758	156.136	726
30.06.2022	155.931	1.711	157.642	1.506
30.11.2022	156.530	1.724	158.254	612
31.12.2022	156.869	1.722	158.591	337
Δ	6.167	-5.618	549	

Quelle: Stadt Paderborn, Referat Statistik

Insbesondere die überdurchschnittlichen Zuzüge in den Monaten März, April, September und November mit insgesamt 2.085 Personen sind nach Analysen der Landesdatenbank NRW und des Statistik-Referates der Stadt Paderborn überwiegend auf kriegsbedingte Flüchtlingszuwanderungen zurückzuführen. Dieser signifikante Flüchtlingszuwachs seit Beginn des Ukraine-Krieges beeinflusste die „normalen“ Wanderungssalden ganz erheblich. Trotz der Kriegsdauer und der schrecklichen Zerstörungen ist die ukrainische Flüchtlingsbewegung aber nicht nur durch Zuzüge, sondern auch durch kontinuierliche Rückkehr gekennzeichnet. Zudem ist bei einem hohen Prozentsatz der Ukrainer die Bleibeperspektive zeitlich völlig ungeklärt.

Am Jahresende 2022 lebten 2.069 Ukrainer in der Stadt Paderborn. Laut städtischer Pressemitteilung am 06.04.2023 betrug die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz 157.092. Ursächlich für den Anstieg auf diese Gesamtzahl sei auch die Belegung der ehemaligen Dempsey-Kaserne mit Anteilen der insgesamt 2.124 ukrainischen Flüchtlinge. Dadurch stieg allein die Einwohnerzahl von Schloß Neuhaus um 227 Personen. Derzeit leben in Paderborn 22.578 Personen ohne deutschen Pass. Das sind 2.630 oder 13,2 % mehr als Ende 2021. Neben den ukrainischen Flüchtlingen ist die Zahl der Mitbürgerinnen und Mitbürger aus Afghanistan und aus Rumänien gestiegen.

Nach statistischen Untersuchungen kann man davon ausgehen, dass Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren etwa 35 % der Geflüchteten ausmachen. Deren Ausbildung sowie die Integration ukrainischer Frauen wird ohne geeignete Kinder- und Jugendlichenbetreuung extrem erschwert. Insofern gehört sicherlich die Wohnraumversorgung auch in Paderborn zur Willkommenskultur, genauso aber auch die psychosoziale Betreuung und die Stärkung von Netzwerken. Hierzu bedarf es neben der menschenwürdigen Unterbringung der Geflüchteten auch einer geeigneten Infrastruktur. Wenn im Hochstift Integrations- und Unterstützungsmaßnahmen auf einen längerfristigen Aufenthalt ausgerichtet sein sollen, so wird „ein Dach über dem Kopf“ allein nicht reichen; dann muss die öffentliche Infrastruktur ebenso ertüchtigt und ausgebaut sein.

Ohne quantitative und temporäre Sondereffekte zu berücksichtigen, hat eine europaweite Datenanalyse (Tagesspiegel Innovation Lab,

ECIJA) den demografischen Wandel untersucht. Die Ergebnisse in den europäischen Metropolen lassen sich partiell auch auf deutsche Oberzentren übertragen. Die Tendenz vieler Städte, nach der die ältere Bevölkerung schneller bzw. stärker wächst als die jüngere, ist auch für Paderborn zutreffend: Bis 2022 wurde bei einer Gesamtzunahme der regionalen Bevölkerung um etwa 0,4 %, eine Abnahme der 0- bis 19-Jährigen um ca. 0,4 % sowie eine Zunahme der 65+ alten Menschen um rund 0,9 % gemittelt. Dies hat mittelfristige Konsequenzen für die Entwicklung der Stadtgesellschaft und stellt auch Paderborn vor Herausforderungen bei öffentlicher Infrastruktur, Steuereinnahmen sowie der kulturellen und wirtschaftlichen Entwicklung.

Gerade die in ganz Europa zu beobachtende hohe Mobilität der jungen Bevölkerung ist bei urbanen Entscheidungsprozessen gut im Blick zu behalten. Auch wenn Paderborn vielleicht nicht die typische traditionelle Studierendenstadt ist, so ist es doch ein enorm positiver Effekt, dass es hier für Jugendliche aus der Region und darüber hinaus die Möglichkeit gibt, ein Studium aufzunehmen. Für Paderborn ist es günstig, dass sich Universität, Unternehmen und Politik vor Ort stark vernetzt haben. Dieses Commitment von Lehre, Forschung, potenziellen Arbeitgebern und Auftraggebern bietet die große Chance, junge Menschen und Studierende langfristig zu halten.

Basierend auf einer der Raumtypisierungen des BBSR, gliedert sich auch das Hochstift in Stadt-Land-Zonen: So wird die Stadt Paderborn wie auch Bielefeld und Münster den Zentren zugeordnet, der Kreis dagegen den engeren und weiteren Pendlerverflechtungsräumen. Die Analyse einiger wesentlicher Daten, Strukturen und Trends zeigt im Wesentlichen relativ konstante Entwicklungsmuster, welche allerdings die vorgenannte Extrem- bzw. Sondersituation noch nicht antizipieren und implizieren.

So wie in ganz NRW profitierten auch im Hochstift seit etwa 2019 die weiteren Verflechtungsräume von leichten Zuwachsgewinnen. Die Ausweitung des Wanderungsradius zeigte sich durch „Überschwappeneffekte“ bei der Bautätigkeit, bei Baulandumsätzen und insgesamt auch bei den Immobilienpreisen. Im Gegensatz zu vielen NRW-Regionen wies laut NRW.BANK 2022 unsere Region eine insgesamt ausgeglichene Binnenwanderungsbilanz aus. Von 2012 bis 2021 lag das Paderborner Bevölkerungswachstum



wachstum mit etwa 0,5 % p. a. leicht über dem 0,2%igen NRW-Durchschnitt. Laut Sozialleistungsstatistik NRW befand sich dabei der Anteil der SGB-II-Bezieher mit etwa 6 bis 8 % leicht unter dem NRW-Mittelwert in Höhe von 8,6 %. Wie im gesamten Land bildeten mit etwa 49 % Alleinlebende die größte Gruppe der Bezieher von Mindestsicherungsleistungen.

Auch wenn es in Teilen des Ruhrgebietes, von Ostwestfalen-Lippe, des Märkischen Kreises, des Sauerlandes sowie des Kreises Höxter stagnierende bzw. nur marginal steigende Mieten gab, so sind diese im Ergebnis jedoch im ganzen Land gestiegen. Die Entwicklung der mittleren Nettokalt-Wiedervermietungsmiete zwischen 2018 und 2021 entspricht dabei in Paderborn etwa dem NRW-Erhöhung-Mittelwert, welcher 0,80 €/m<sup>2</sup> betrug. Die mittlere Nettokaltmiete für Bestandsangebote belief sich im Zeitraum 2019 bis 2021 in NRW auf 8,05 €/m<sup>2</sup>, die Mittelwerte in der Stadt Paderborn mit etwa 7,50 €/m<sup>2</sup> bzw. in deren Umland mit etwa 5 bis 6 €/m<sup>2</sup> lagen darunter.

Obwohl die Mietentwicklung im Raum Paderborn im Vergleich zu anderen Regionen und Oberzentren wohl eher als gemäßigt zu bezeichnen ist, suggerieren politische Diskussionen und Publikationen von Interessenverbänden flächendeckend ein anderes Bild. Neben der Thematik weiterer Kappungen von Mietsteigerungen sowie des Einfrierens von Mieten steht aktuell die Indexmiete auch im Hochstift paradoxerweise im besonderen Fokus. Diese koppelt Mieterhöhungen an die Entwicklung des allgemeinen Preisniveaus.

Der Deutsche Mieterbund spricht aufgrund der aktuellen Inflationsentwicklung von einem „Horrorzenario“ mit drohenden kräftigen Mieterhöhungen. Fakt ist, dass Mieter mit Indexmietverträgen in den vielen Jahren ohne bzw. mit extrem wenig Inflation – auch in Paderborn – enorm profitiert haben. Da laut BFW sowie Haus & Grund deutschlandweit nur 2,2 % aller Mieter Indexmieten zahlen, ist davon auszugehen, dass auch in Paderborn fast ausschließlich Standardmietverträge existieren. Zudem orientiert sich gerade auf dem transparenten regionalen Mietwohnungsmarkt die Wohnungswirtschaft im Wesentlichen an der ortsüblichen Vergleichsmiete. Der Spar- und Bauverein hat bei den wenigen, eher marginalen gewerblichen Indexmieten über lange Jahre die Erhöhungsoption nicht genutzt bzw. möglichen Steigerungsraten sozialverträglich gekappt.

Die Einschätzung von Fachleuten im Wohnungsmarktbarometer 2022 (NRW.BANK) sowie regionaler Immobilienexperten zur Entwicklung der zukünftigen Marktsituation zeigt große Übereinstimmung. Wenn auch nicht flächendeckend, so ist dennoch zumindest in der Stadt, aber auch – durch den im ÖPNV gut angebundenen – Umland segmentspezifisch eine leicht erhöhte Marktanspannung erkennbar. Aus den bereits genannten Gründen verzeichnet der preisgünstige und öffentlich geförderte Teilbereich den signifikantesten Anspannungsgrad. Dies wundert nicht in Anbetracht der im Februar 2023 mitgeteilten Daten des Statistischen Bundesamtes, wonach sich im Jahr 2022 die Verbraucherpreise um 7,9 % erhöhten und die Reallöhne um durchschnittlich 4,1 % gegenüber dem Vorjahr sanken. Pandemiebedingte und demografische Faktoren sind dafür verantwortlich, dass die Präferenzen für Wohnungen mit Balkon, Garten und grünem Umfeld deutlich gestiegen sind und verstärkt kleine, barrierearme sowie große, familiengerechte Wohnungen gesucht werden.

Auch in der Stadt und im Kreis Paderborn hat sich zunächst im Zuge der ultralockeren Geldpolitik und Niedrigzinsen, dann noch forciert durch die Corona-Pandemie sowohl durch Kapitalanleger als auch Selbstnutzer die Eigentumsnachfrage sehr deutlich erhöht. Daher verwundert es nicht, dass die Preise für Einfamilien- und Reihenhäuser sowie Eigentumswohnungen seit 2018 angestiegen sind. Bis 2021 lag beispielsweise die Steigerung der mittleren Angebotspreise für Bestands-eigentumswohnungen bei 0,6 bis 1,2 T€/m<sup>2</sup>, der Medianpreis lag bei 2,5 bis 3,0 T€/m<sup>2</sup>. Die NRW-Durchschnittswerte wurden mit 765 €/m<sup>2</sup> bzw. 2.690 €/m<sup>2</sup> angegeben.

Der mittlere Gesamtpreis für Bestandseinfamilienhäuser reichte im Kreis Paderborn von 350 bis 550 T€ bei einem NRW-Mittelwert in Höhe von 394 T€. Dies erklärt auch, dass die Eigenheimerschwinglichkeit in unserer Region etwas über dem Landesdurchschnitt liegt. Nach Angaben der 2022er-Kaufkraftstudie und der empirica-Preisdatenbank betrug die durchschnittliche „Preis-Einkommens-Relation“ beim Hauskauf im Kreis Paderborn 9, der NRW-Mittelwert ist 8,3.

Nach dem aktuellen Bericht der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in der Stadt und im Kreis Paderborn Ende März 2023 ist auch in der heimischen Region der Trend des nachlassenden Immobilienbooms angekommen.

Bis 2022 hatte diese jüngste Trendwende noch keine signifikanten preislichen Auswirkungen auf die Immobilienmarktentwicklung gehabt.

Laut Bericht wurde bei Baugrundstücken die Kluft im Kreis Paderborn zwischen dem Nord-Westen und Süd-Osten größer: So lag der Richtwert für Wohnbauland in Hövelhof zwischen 320 und 380 €, in Delbrück zwischen 340 und 470 €, in Lichtenau bei 145 bis 165 € und in Büren bei 105 bis 140 €. In Paderborn betrug der beschlossene Bodenrichtwert für eine mittlere Lage 550 € pro Quadratmeter.

Diese Tendenz spiegelt sich auf dem Häusermarkt bzw. Markt für Eigentumswohnungen wider. In der Stadt Paderborn betrug die Spanne je nach Haustyp und Baujahr etwa 355 T€ bis 700 T€. Insgesamt wurden 2022 mit 278 Ein- und Zweifamilien- sowie 77 Mehrfamilienhäusern weniger Einheiten verkauft als zuvor. Auch Eigentumswohnungen wurden sowohl im Stadtgebiet mit 403 Einheiten (-24,6 %) als auch im Kreis mit 304 Kauffällen (-19,8 %) weniger verkauft. Wie auf dem Häusermarkt war auch in diesem Segment die Preisspanne groß. Mit einem gegenüber dem Vorjahr etwa 6%igen Anstieg lagen in der Kernstadt Paderborn die Quadratmeterpreise für eine Neubau-Eigentumswohnung im Mittel bei etwa 4,4 T€; der Spitzenwert lag bei 5,4 T€. Die Preise in den übrigen Stadtteilen lagen etwa 450 bis 600 € pro Quadratmeter unter dem Kernstadtniveau. Ob die im vierten Quartal 2022 zu verzeichnenden Preisrückgänge sich als langfristiger Trend fortsetzen werden, wurde von den Gutachtern des Immobilienmarktberichtes im März 2023 offengelassen.

Nach aktuellen Befragungen gehen im Saldo allerdings immer mehr Experten von einer leichten Abschwächung der Nachfragedynamik im höherpreisigen Miet- und Eigentumswohnungsbereich aus. Der Wunsch nach Eigentum im Reihenhaus oder frei stehendem Haus wird gemäß diesen Trenderwartungen dagegen wohl eher hoch bleiben. Dies gilt nicht nur für die peripheren Bereiche, sondern auch für das städtische Zentrum Paderborn. Diese Präferenz sollte daher auch bei der städtebaulichen Entwicklung der großen Konversionsflächen entsprechende Berücksichtigung finden. Eine weitere Schlussfolgerung ergibt sich aus dem BBSR-Expertenpanel 2021: Demgemäß stand auch in Paderborn die Funktionseinheit „Stadt und Handel“ bereits vor der Pandemie auf einem kritischen Prüfstand. Zu den Pro-

blemen im Einzelhandel stellen seitdem die Unsicherheiten über die zukünftigen Büroflächen und -strukturen im Stadtraum zusätzliche „Stressfaktoren“ insbesondere für (Handels-)Immobilien dar. Um die Kernfunktionen des Zentrums bzw. der Innenstadt Paderborn langfristig zu stärken bzw. aufrechtzuerhalten, bedarf es gemäß zahlreichen Experten und Investoren neuer Strategien und Strukturen von Frequenzankern im städtischen Raum. Ange raten werden sinnhaft konzipierte Mixed-Use-Projekte: Durch ein Nutzungsmix von Wohnen, Büro, Einzelhandel, Gastronomie und publikumsbezogenen Nutzungen (Kita, Arzt, Sport/Wellness etc.) könnten bzw. sollten so zukunfts-fähige, innovative, vernetzte Orte entstehen.

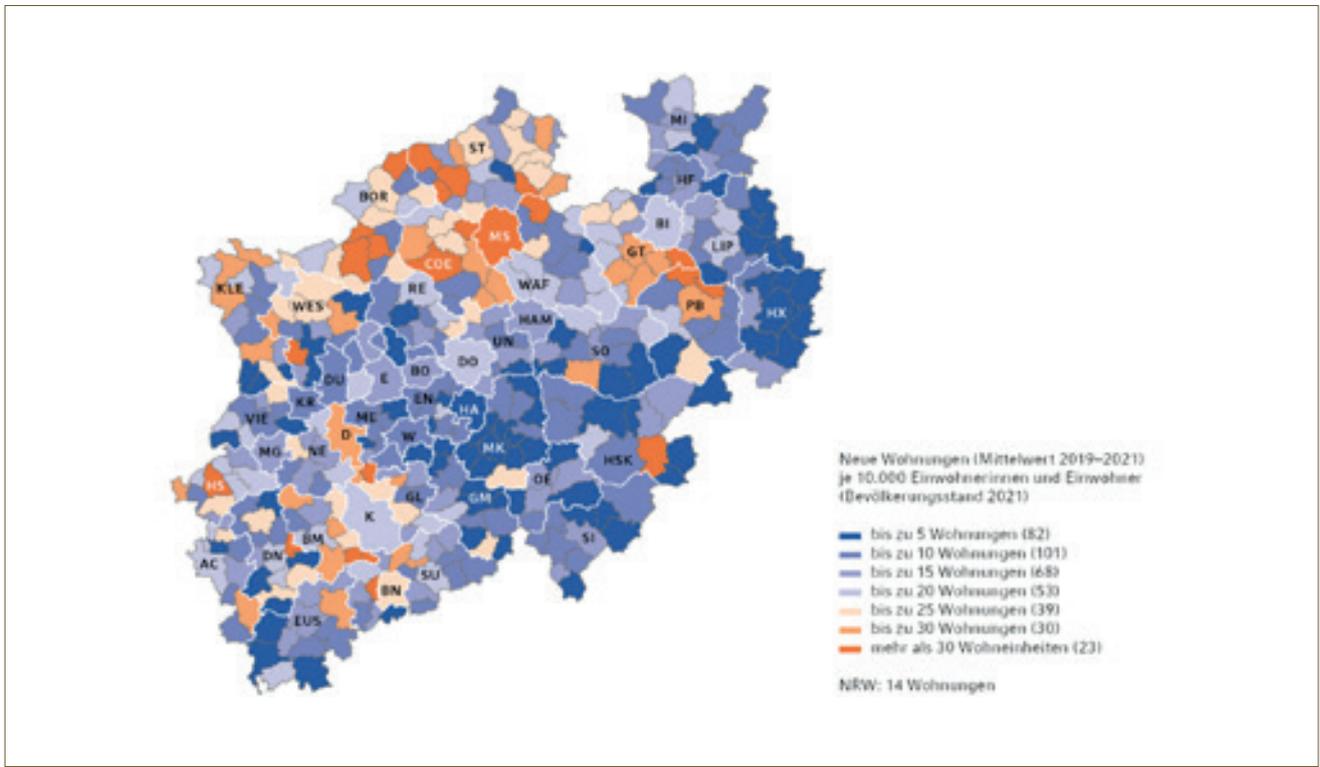
Im Vergleich mit dem ländlichen Kreisgebiet wurde im Oberzentrum Paderborn, absolut betrachtet, am meisten gebaut. Dies gilt im Besonderen für den Bau von Mehrfamilienhäusern. Allerdings zeigte sich im Umfeld durchaus auch eine hohe Bauaktivität, dies hingegen verstärkt im Segment des Ein- und Zweifamilienhausbaus.

Die durchschnittliche Gesamtbauintensität – also der Mittelwert neuer Wohnungen je 10 Tsd. Einwohner – liegt laut NRW.BANK 2022 bei 27 Einheiten im Landesdurchschnitt. Die höchste Gesamtbauintensität verzeichneten die Stadtregionen Aachen, Köln, Bonn, das Münsterland und das westliche Ostwestfalen. Mit mehr als 50 Wohnungen pro 10 Tsd. Personen liegt diese in Paderborn sehr deutlich über dem Landesdurchschnitt. Mit dem Faktor 30 gilt dies auch für die Intensität im Geschosswohnungsbau. Im NRW-Vergleich wiesen nur die Großstädte Paderborn und Gütersloh auch im Ein- und Zweifamilienhaussegment überdurchschnittliche Bauintensitäten auf. Laut der kommunalen Referat-Statistik wies der Indikator für spätere Bautätigkeit, also die Baugenehmigungszahl, für 2022 insgesamt 851 Einheiten mit etwa 74,7 Tsd. m<sup>2</sup> Wohnfläche aus. 80 % dieses Gesamtvolumens wurden von Genehmigungen im Geschosswohnungsbau abgedeckt. Von Januar 2020 bis zum Dezember 2022 wurden 2.576 Einheiten mit 241,9 Tsd. m<sup>2</sup> Wohnfläche genehmigt. Wohnheime wurden dabei nicht berücksichtigt

Aufgrund der demografischen Entwicklung ist es wichtig, auch bei stagnierender bzw. rückläufiger Bevölkerungsentwicklung und niedrigerer Bauintensität den Neubau nicht völlig zu vernachlässigen. Es gilt, auch im ländlich geprägten Raum außerhalb von Paderborn eine

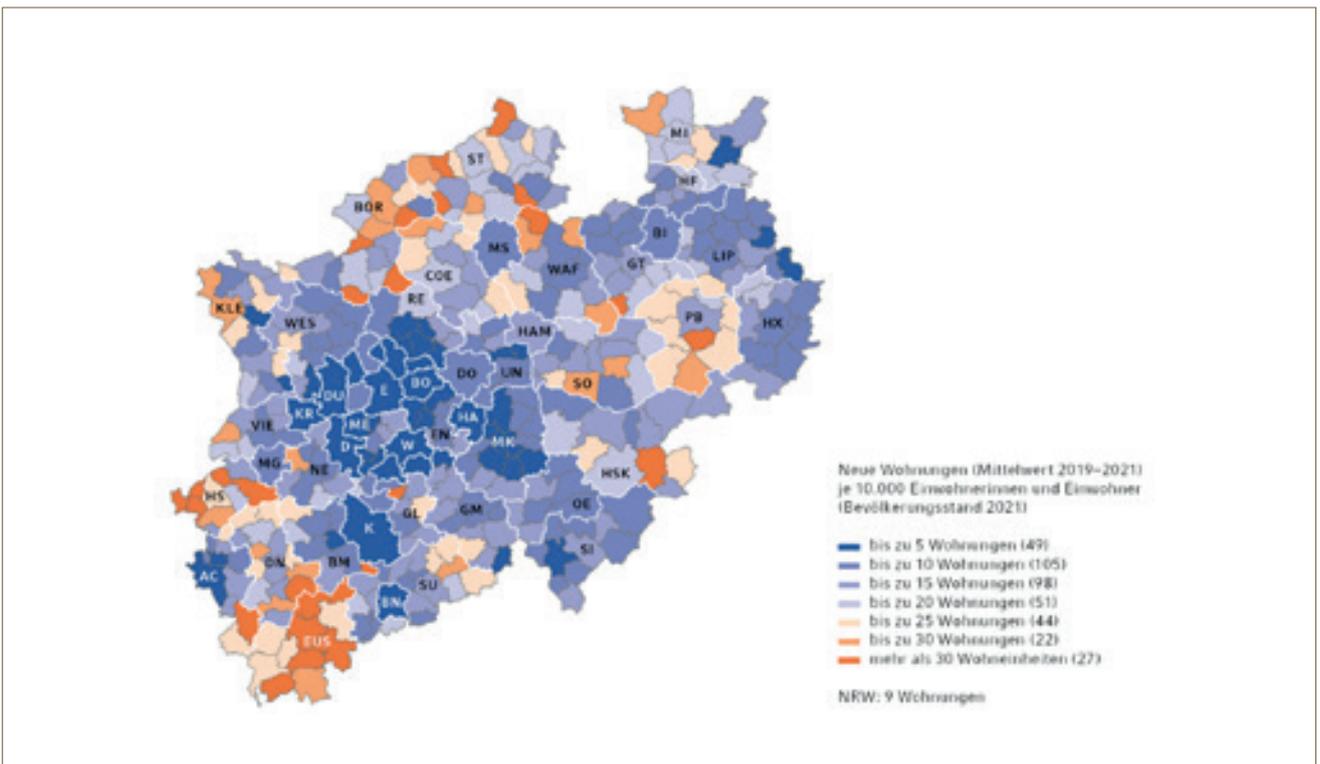


**Bauintensität im Geschosswohnungsbau (Neubau, ohne Wohnheimplätze)**



Quelle: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik, Bevölkerungsstatistik), eigene Berechnung, NRW.BANK 2022

**Bauintensität bei Ein- und Zweifamilienhäusern**



Quelle: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik, Bevölkerungsstatistik), eigene Berechnung, NRW.BANK 2022

positive Bautensität aufrechtzuerhalten, da es zukünftig aus Demografieaspekten zwangsläufig zusätzlichen Bedarf an kleinen und barrierefreien bzw. -armen Wohnungen geben wird.

Die starke Bautätigkeit im Kreis Paderborn reduziert sich keinesfalls auf den frei finanzierten Wohnungsbau. Mit den Mitteln des Wohnraumförderungsprogramms NRW wurde ebenso ein erhebliches mietpreisgebundenes Bauvolumen unterstützt und realisiert. Entsprechend den aktuellsten Zahlen aus 2021 lag sowohl das regionale Bewilligungsvolumen je Einwohner – mit 50 bis 100 € pro Person – als auch das Bewilligungsvolumen je Behörde – mit 20 bis 30 Mio. € – über den Mittelwerten des Landes. Insgesamt wurden laut Ergebnis 2021 im Kreis Paderborn 141 Wohneinheiten gefördert, dies entsprach 16 % des im gesamten Regierungsbezirk Detmold bewilligten Volumens. Mit einem Wert von 30 bis 60 geförderten Mietwohnungen pro 100 Tsd. Einwohner befand sich das Oberzentrum Paderborn in der Rangliste gleichauf mit Städten wie Köln, Aachen, Dortmund und Bielefeld. Gemessen an der absoluten Einwohnerzahl, konnte sich mit 128 Einheiten auch die Mietwohnraumförderung für Auszubildende und Studierende im Landesschnitt durchaus sehen lassen.

In NRW wird sowohl im Bereich Neubau als auch beim Bestandskauf der Erwerb von Wohneigentum gefördert. Tendenziell wurden im Ruhrgebiet, in der Rheinschiene und den Großstädten eher wenig Fördermittel pro Einwohner zur Eigentumsförderung abgerufen. Anteilig zur Bevölkerung deutlich mehr dagegen im Münsterland und in Teilen Ostwestfalens. Diese Gesamtrendenz lässt sich im Vergleich auch auf das Kreisgebiet übertragen. Die geringste Eigentumsförderung wies das Oberzentrum Paderborn auf, signifikant höhere Bewilligungen waren in der näheren und ländlicheren Peripherie feststellbar.

In Kapitel 3 wurde bereits auf das neue Wohnraum-Wachstums-Programm des Landes NRW hingewiesen. Um der langfristigen Investitionszyklen unterliegenden Immobilienwirtschaft mehr Planungssicherheit zu geben, wurde die mehrjährige öffentliche Wohnraumförderung bis 2027 mit 9 Mrd. € ausgestattet. Dies hilft sicherlich Unternehmen, die seit der Aufkündigung der Energie-Effizienzhausförderung durch die Bundesregierung im Jahr 2022 ihre Investitions- und Modernisierungsprogramme verringert bzw. gestoppt haben. Gleichzeitig fordert Bauminis-

terin Scharrenbach ein Baukosten-Moratorium und einen Realitätscheck: Stopp beim Höher-schrauben technischer Gebäudeanforderungen, Verringerung von Vorschriften und Gutachten, Planungsbeschleunigung. Insgesamt sicherlich positive Aspekte in unsicheren Zeiten.

Trotz dieser guten Förderkulisse in unserem Bundesland kommen aktuell zeitgleich so viele Negativergebnisse zusammen, dass es auch im Hochstift schwierig bleibt, klimafreundlichen und vor allem auch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die deutschlandweit schwierigsten Rahmenbedingungen seit Jahrzehnten treffen die Unternehmen und Kommunen in einer Zeit, in der der Bedarf nicht zuletzt durch den Zuzug ukrainischer Flüchtender noch deutlich gewachsen ist. Umso erstaunlicher, ärgerlicher und sozialunverträglicher ist es, dass auch in Paderborn leider nutzbare Liegenschaften der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) leer stehen. Zumindest für eine Übergangszeit könnten in diesen Häusern betroffene Personen bzw. Familien angemessen untergebracht werden.

Leider scheint sich diesbezüglich ein negativer bundesweiter Trend zu bestätigen. Laut einer BFW-Publikation von Januar 2023 ist die Zahl der leer stehenden Wohnungen allein bis zum dritten Quartal 2022 auf etwa 12,6 % gestiegen. Seit der Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen im Jahr 2018 sind nahezu alle Wohnungen im Immobilienportfolio der BImA verblieben. Die seitdem steigende Leerstandsquote wird mit der Vielzahl der zu sanierenden Objekte, der Komplexität der Sanierungsaufgaben und der gegenwärtig angespannten Situation der Baubranche begründet. Im Sinne und Interesse vieler betroffener Menschen, aber auch unter städtebaulichen und gesellschaftspolitischen Gründen wären ein Umdenken des Bundesunternehmens sowie die Realisierung von Win-win-Situationen im Rahmen von öffentlich-privaten Partnerschaften sowie Kooperationen von öffentlicher Hand und privater Wirtschaft sehr wünschenswert, innovativ und nachhaltig.

Abschließend sei noch kurz auf das enorme Flächenpotenzial Paderborns hingewiesen. Allein die drei Kasernenareale, die die britischen Streitkräfte in den vergangenen Jahren verlassen haben, beschenken Paderborn insgesamt 95 Hektar, die in Zukunft zum Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Forschen und für die Freizeit entwickelt und genutzt werden sollen.



Am weitesten in der Entwicklung sind die 18 Hektar großen Alanbrooke Barracks. Neben den Flächen für den Gemeindebedarf und Grünzonen sollen auf dem Areal etwa 800 Wohneinheiten entstehen. Unter anderem will die neue kommunale Wohnungsbaugesellschaft 17 Gebäude mit etwa 317 Wohnungen errichten. Dass die hiervon 274 öffentlich geförderten Wohnungen nicht differenziert in das Quartier integriert werden, sondern stattdessen in einem kompakten Baufeld am Rande des Quartiers erstellt werden sollen, wird seitens verschiedener Immobilienexperten unter sozial- und gesellschaftspolitischen sowie integrativen Gesichtspunkten eher kritisch bewertet. Auf etwa 5,5 Hektar will das Berliner Unternehmen HCRE in Zusammenarbeit mit dem Architektenkonsortium der ARGE E4 und GAP aus Münster rund 30 Mio. € im neuen Alanbrooke-Quartier investieren. Des Weiteren hat die BPD Immobilienentwicklung GmbH, Niederlassung Frankfurt am Main, den Zuschlag für ca. 70 Eigentumswohnungen in sechs Geschosswohnungsbauten erhalten.

Das niederländische Unternehmen BPD Bouwfonds Immobilienentwicklung realisiert bereits im neuen Siedlungsgebiet Springbach Höfe Stadthäuser und auf Mehrfamilienhäuser verteilte Eigentumswohnungen.

Auch die Barker Barracks sollen sich zu einem Zukunftsquartier entwickeln, welches laut der technischen Beigeordneten Claudia Warnecke „den Anforderungen der Bevölkerung von morgen“ entspricht. Vorgesehen ist neben Freizeit- und Kultureinrichtungen, Gewerbe und Dienstleistungen außerdem Wohnraum für etwa 2.500 Personen. Nach der Wertermittlung des Areals auf Basis eines Masterplans soll die Liegenschaft möglichst zeitnah von der BImA erworben werden. Auf einem ausgegliederten Kasernenstück realisiert die Universität Paderborn bereits den Akzelerator OWL. Als Siegerprojekt des Wettbewerbs „Exzellenz Start-up-Center NRW“ soll auf etwa 0,4 Hektar ein hochmoderner Start-up-Hotspot entstehen, der beste Forschungsinfrastruktur mit guten Bedingungen für Gründungen und auch Vernetzungen mit Wirtschaft und Wissenschaft bieten soll.

Ebenfalls hat die Stadt für die 20 Hektar große Dempsey-Kaserne die Erstzugriffsoption gezogen. Auf Grundlage eines Strukturkonzeptes wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, den das Büro Tobe Stadtbüro, Frankfurt am Main, in Zusammenarbeit mit den AO Land-

schaftsarchitekten, Mainz, gewonnen hat. Verbunden durch eine zentrale Grünachse, sollen die Bereiche für kleinteiliges Gewerbe und verschiedene Wohnformen miteinander verbunden werden. Einige Bestandsgebäude der ehemaligen Kaserne sollen erhalten bleiben.

Da das als Stadtquartier Waldkamp bezeichnete Kasernengelände später klimaneutral mit Energie versorgt werden soll, wird zeitnah eine etwa 500 T€ teure Machbarkeitsstudie europaweit ausgeschrieben. Diese etwa zwölf bis 15 Monate in Anspruch nehmende Studie soll die Grundlagen für das zukünftige Wärmekonzept des Quartiers schaffen. Die Wertermittlung für das Gesamtareal soll 2023 abgeschlossen werden, um dann Anfang 2024 den städtischen Ankauf mit der BImA vertraglich zu regeln.

Neben zahlreichen Einzelmaßnahmen im innerstädtischen Bereich Paderborns sollen in der Nachbarschaft der Alanbrooke-Kaserne auf dem ehemaligen Post-Areal an der Balhornstraße noch zusätzlich 220 Wohnungen entstehen. Die Planungen des Büros Behet, Bondzio, Lin Architekten mit Sitz in Münster sehen auf dem 1,5 Hektar großen Areal insgesamt vier Bauteile mit einem offenen Innenhof und sozialer Infrastruktur vor. Auch bei dieser Quartiersentwicklung ist die Quote von 30 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau zu erfüllen.

Ergänzt durch viele Nachverdichtungsmaßnahmen unterschiedlichster Größe, ermöglichen die etwa 92 Hektar großen Konversionsflächen zukünftig zahlreiche Projektentwicklungen. Im Landesvergleich gibt es in Paderborn hierdurch ein überdurchschnittliches städtebauliches Entwicklungspotenzial. Die möglichen Bauvorhaben mit einem quantitativ enormen Wohnungsbauvolumen werden vermutlich auch ein – aktuell allerdings nicht erkennbares – exponentielles Bevölkerungswachstum abdecken können.

Ob es zu einem solchen Wachstum des Oberzentrums überhaupt kommt bzw. kommen könnte, hängt sicherlich sehr wesentlich von der Arbeitsmarktentwicklung, aber auch von der Veränderung der räumlichen Disparitäten im städtischen und ländlichen Raum ab. Dabei wird es entscheidend sein, ob es gemäß den politischen Beteuerungen zu gleichwertigen Lebensverhältnissen gelingt, dem Abbau der Infrastruktur im Umland bzw. im ländlichen Raum entgegenzuwirken.

Sicherlich sind die oben genannten Parameter und Rahmenbedingungen insgesamt recht positiv, sodass die potenzielle Stärkung und der Ausbau von Strukturen und (Wohn-)Lebensqualität eine gute Investition in die Zukunft unserer Stadt sind. Für eine kulturell, sozial, ökonomisch und ökologisch wünschenswerte Entwicklung des Hochstifts bedarf es allerdings auch verstärkt einer Politik des Miteinanders und des Ausgleichs räumlicher Disparitäten. Die Komplexität der Zukunftsaufgaben erfordert unseres Erachtens koordinierte, ganzheitliche Strategien mit ressortübergreifenden Handlungskonzepten. Hierzu bedarf es auch politischer Führung, die es versteht, die Integration vieler Akteure mit unterschiedlichen Interessen zu ermöglichen sowie pragmatische, auch unbequeme und schwierige Entscheidungen zeitnah zu treffen. Auch wenn bei den geschilderten Quartiersentwicklungen größtenteils externe Planer und Projektrealisierer agieren, so sollten auch die Kompetenzen vor Ort gestärkt werden und zum Zuge kommen. Gerade die unmittelbare Kenntnis der regionalen Problemlagen und das langjährige Engagement der örtlichen Kompetenzträger können strukturelle sowie politische Richtungsentscheidungen innovativ, produktiv und nachhaltig machen bzw. begleiten.

Am Ende dieses Kapitels soll noch auf zwei ereignisreiche Situationen eingegangen werden, an denen man selbstverständlich nicht vorbeikommt.

Zunächst der gewaltige Tornado in Paderborn, der sicherlich in die Geschichte unserer Heimatstadt eingehen wird. Am 20. Mai 2022 hat ein Tornado Paderborn durchquert und eine Schneise der Verwüstung hinterlassen. Vom Südwesten zog der Tornado in Richtung Nordosten auf einer Breite von ca. 300 Metern über die Stadt. Über die Friedrich- und Königsstraße fegte der Tornado weiter bis in das „Grüne Herz“ der Stadt, das Paderquellgebiet.

So wie bei vielen anderen Paderbornern waren auch Gebäude des Spar- und Bauvereins insbesondere in der Personstraße, Schulstraße, Pontanusstraße, am Dörener Weg und an der Giersmauer betroffen. Zum Teil waren die Schäden (Dachabdeckungen, zerstörte Fenster, umgestürzte Bäume) erheblich.

Auch die Geschäftsstelle wurde im Dach- und Fassadenbereich in Mitleidenschaft gezogen. Trotz dieser völligen Ausnahmesituation und

Naturkatastrophe ist positiv zu konstatieren, dass es innerhalb der Mieterschaft zu keinen Verletzungen gekommen ist und niemand – trotz erheblicher Gebäudeschäden – die Wohnung verlassen musste. Die Partner- und Handwerksunternehmen des Spar- und Bauvereins waren extrem kurzfristig einsatzbereit und haben am gesamten „Tornado-Wochenende“ Außerordentliches geleistet.



Diesbezüglich hat sich der Spar- und Bauverein selbstverständlich gegenüber jedem Handwerker persönlich dankbar und erkenntlich gezeigt.

Inzwischen sind fast alle Schäden – zumindest provisorisch – behoben. Je nach Materiallieferung wurden die Reparaturarbeiten schnellstmöglich abgeschlossen. Nach groben Schätzungen beläuft sich der Gesamtschaden auf etwa 400 T€.



Unser herzlichster Dank geht an die Handwerksunternehmen, Mieter, die vielen Nachbarn, die Feuerwehr und Polizei sowie alle beteiligten Personen unseres Teams für den enormen Einsatz an dem Unwetterwochenende. Dieses außerordentliche Engagement hat gezeigt, zu wie viel Pflichtbewusstsein, Herzblut, Hilfsbereitschaft und Solidarität dann doch noch viele Menschen fähig sind. Die positive Resonanz der Mieter hat uns sehr deutlich gezeigt, wie wichtig die persönliche Präsenz des Spar- und Bauvereins gerade in dieser Unglückssituation gewesen ist.



Zum Zweiten muss auf den schrecklichen Krieg in der Ukraine eingegangen werden. Ende Februar 2022 kam es zu dem russischen Angriff auf die Ukraine. Mit Entsetzen, tiefem Mitgefühl und Fassungslosigkeit mussten wir den Krieg, die Zerstörung, Gewalt und das Leid der Bevölkerung in der direkten europäischen Nachbarschaft zur Kenntnis nehmen.

Nie hätte man es für möglich gehalten, dass es im Europa des 21. Jahrhunderts zu einem willkürlichen Angriffskrieg kommen würde, der nicht nur unfassbare Zerstörung bringt, sondern auch Millionen Menschen in die Flucht treibt. Wir als Genossenschaft stehen für Freiheit, Frieden und Demokratie. So war es für uns selbstverständlich, dass wir den Ukrainerinnen und Ukrainern sofort zur Seite stehen und sie im Rahmen der jeweiligen Möglichkeit der Genossenschaft individuell unterstützen.

Als sozial orientierte Wohnungsbaugenossenschaft haben wir uns selbstverständlich sofort sehr unkonventionell bei der Wohnungssuche miteingebracht, beteiligen uns an Spendenaktionen und unterstützen Geflüchtete, ehrenamtliche Betreuer und gemeinwohlorientierte Institutionen mit sachlichen Zuwendungen.

Gemäß Befragungen ist es sehr wahrscheinlich, dass der Großteil der vor dem Krieg Geflohenen mit Eintreten des erhofften Friedens möglichst schnell wieder in sein Heimatland zurückkehren möchte. Insofern scheinen nach aktuellem Kenntnisstand viele Menschen – im Gegensatz zu 2015 – deren Wunsch entsprechend keine Bleibeflüchtlinge zu sein.

Zur kurzfristigen Versorgung der Menschen bieten wir derzeit erlaubnisfreie Besuche/Zuzüge von sechs bis zwölf Wochen sowie befristete Untermietverhältnisse an. Dabei werden keine Untermietzuschläge erhoben. Für längerfristig geplante Aufenthalte werden unbefristete Mietverhältnisse angeboten. Zusätzlich wurde durch die Instandhaltungsabteilung geprüft, inwiefern technische Leerstände im vorgesehenen „Abbruchobjekt“ am Querweg wiederhergerichtet werden können, und wurden diese der Stadt Paderborn (Gebäudemanagement) angeboten.

Die zuständigen Mitarbeiter stehen im kontinuierlichen Kontakt mit der Koordinierungsstelle für Flüchtlingsangelegenheiten. Vermietungen werden intern abgestimmt. Alle Mitarbeiter haben ausführliche schriftliche Informationen mit Ansprechpartnern zu den verschiedensten Themen erhalten. Ebenso einen „Laufzettel“ für Geflüchtete mit den dringendsten Informationen. Zusätzlich stehen Informationsbroschüren und auch Hausordnungen in ukrainischer Sprache zur Verfügung.





## 5. SOZIALE, ÖKONOMISCHE UND ÖKOLOGISCHE VERANTWORTUNG

Diese drei Grundprinzipien bilden seit jeher die Grundlage der Geschäftspolitik des Spar- und Bauvereins als sozial orientiertes Wohnungsunternehmen, das auf eine langfristige und nachhaltige Unternehmensführung ausgerichtet ist. Durch die 2022 erarbeiteten bzw. verschärften Regelungen zur EU-Taxonomie und der Corporate-Social-Responsibility (CSR)-Richtlinie ergeben sich auch für die Immobilienwirtschaft neue, vielschichtige Herausforderungen auf dem Weg zu Klimaneutralität und zu noch mehr Nachhaltigkeit. Unzweifelhaft steht die Wohnungswirtschaft zu diesen Zielen, erwartet allerdings sowohl zeitlich als auch wirtschaftlich praxis- und realitätsnahe Rahmenbedingungen und kontinuierliche finanzielle Förderung. Die Transformation gemeinwohlorientierter Wohnungsunternehmen in Richtung Klimaneutralität wird gewaltige Investitionen erfordern: Es wird eine Herkulesaufgabe sein, die hochgesteckten Ziele der CO<sub>2</sub> Reduktion im Zielkorridor bis 2045 realwirtschaftlich zu sozialverträglichen Mieten zu erreichen.

Gegenüber 1990 wurde der Zielpfad für die Minderung der Treibhausgas-Emissionen für die Wohnungswirtschaft doppelt verschärft – in Bezug auf neue Zeithorizonte und exponentiell wachsende Herausforderungen: Ab 2024 ist ein Anteil von 65 Prozent erneuerbaren Energien in der Wärmeversorgung für Neubauten und Modernisierungen verpflichtend. Erdgas-Heizungen werden dann zur 65-Prozent-Erneuerbaren-Regelung als Hauptwärmequelle nicht mehr zulässig sein. Bis 2030 sollen die Emissionen um mindestens 65 Prozent, bis 2040 um mindestens 88 Prozent gesenkt werden. Bis 2045 wird eine Netto-Null in der Treibhausgas-Neutralität erwartet, nach 2050 sollen durchweg nur noch negative Treibhausgas-Emissionen erreicht werden. Aus einem allerdings heftig kritisierten Entwurf zur Reform des Gebäudeenergiegesetzes vom 28. Februar 2023 geht hervor, dass ab 2024 der Einbau von Heizungsanlagen auf Basis ausschließlich fossiler Energieträger – insbesondere von Gas- und Ölheizungen – nicht mehr gestattet sein soll. Alternativ seien Wärmepumpen, Fernwärme oder Biomassekessel zu nutzen.

Ausnahmen soll es nur bei defekten Heizungen geben. Fest steht: Der Investitionszyklus dieser Branche liegt bei durchschnittlich 40 Jahren, nun aber muss in 22 Jahren Klimaneutralität erreicht werden!

Mit der Erneuerbare-Energien-Richtlinie, Gebäudeeffizienzrichtlinie, Energie-Effizienz-Richtlinie, EU-Taxonomie und Nachhaltigkeitsberichterstattung wurden Regelungen geschaffen, die über Emissionsreduktion, vorgeschriebene Renovierungs- und Erneuerbare-Energie-Quoten zur Klimaneutralität führen sollen. Neben einer ab 2025 verpflichtenden Nachhaltigkeitsberichterstattung ist vorgesehen, dass ab 2030 alle Neubauten nur noch als Null-Emissionsgebäude (zero-emission building) erstellt werden dürfen, ebenso soll ein Sanierungszwang für etwa 3 Mio. energetisch schlechte Bestandsbauten eingeführt werden.

Die Themen Nachhaltigkeit, Klimawandel, Energiewende und Dekarbonisierung nehmen immer mehr Einfluss auf die Geschäftstätigkeit von Immobilienunternehmen. Seit Jahrzehnten hat der Spar- und Bauverein durch die Lenkung von Kapitalflüssen in nachhaltige Investitionen, das Managen von gesellschaftspolitischen, demografischen, ökologischen und sozialen Problemen sowie Transparenz und Langfristigkeit in seiner Wirtschafts- und Finanztätigkeit diese Kriterien berücksichtigt. Sobald verpflichtende Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung (European Sustainability Reporting Standards, ESRS) vorliegen, werden die dann gesetzlich kodifizierten Informationspflichten selbstverständlich erfüllt.

Die aktuellen Entwicklungen erschweren jedoch zunehmend die ohnehin anspruchsvolle Aufgabe, die Klimaziele 2045 zu verfolgen und für unsere Genossenschaftsmitglieder dabei auch weiterhin bezahlbaren, günstigen Wohnraum bereitzustellen. Der stärkere Blick aus einer ökologischen Perspektive unter den gegenwärtig, sehr volatilen Rahmenbedingungen führt leider auch zu dem ernüchterndem Ergebnis, dass die zwangsläufigen Mehrkosten die

erforderliche Miete in die Höhe treiben und Neubau im günstigen und bezahlbaren Segment nahezu verhindern. Zudem werden viele Bemühungen, CO<sub>2</sub> einzusparen, von stark eingeschränkten Verfügbarkeiten neuer Technologien sowie der Fachkräfte und des Materials ausgebremst. Es stimmt diesbezüglich durchaus nachdenklich, dass Anfang 2023 die Wohnungsbaukonzerne Vonovia und LEG verkündeten, in erheblichem Umfang Projekte für Neubau und Modernisierung zu verschieben. Allein Vonovia führt die Investitionen im Jahr 2023 von etwa 2 Mrd. € auf knapp 850 Mio. € zurück.

Die Energiekrise hat den Druck auf die gesamte Wohnungswirtschaft und deren Mieterschaft enorm erhöht. Anstatt in die energetische Modernisierung oder die Umstellung auf zukunftsfähige Energieversorgungssysteme investieren zu können, müssen Unternehmen zum Teil diskussionswürdige Maßnahmen umsetzen, wie zum Beispiel die Verordnungen des Bundes zur kurz- und mittelfristigen Energieversorgungssicherheit.

Die Transformationsaufgabe Klimaneutralität hat organisatorisch und finanziell historische Dimensionen. Mieterhöhungen, die nötig wären, um die Mehrkosten durch die geforderten erhöhten Energie-Standards und bürokratischen Verwaltungsaufwand abzufangen, sind aufgrund der finanziellen Lage vieler Menschen unrealistisch und im Segment des sozialen Wohnungsbaus per se nur anteilig umsetzbar.

Diese Krisensituation trifft die sozial orientierte Wohnungswirtschaft in einem fundamentalen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Transformationsprozess, an dessen Ende eine klimaneutrale Bundesrepublik, eine erfolgreiche Energiewende und damit auch eine dekarbonisierte Wohnungswirtschaft stehen sollen. Die derzeitige Gemengelage belastet die gesamte Immobilienbranche in einer Zeit, in der sie ohnehin schon beispiellose Preisentwicklungen verkraften muss.

Wie soll die Transformation der deutschen (Immobilien-)Wirtschaft mit dem Ziel Klimaneutralität innerhalb von nur 22 Jahren gelingen, wenn die Markt- und Branchenrealitäten leider eher Skepsis hinsichtlich des äußerst engen Klimazielzeitkorridors rechtfertigen? Immer restriktivere Vorgaben, massive Änderungen bzw. Verschlechterungen im Förderrecht in Zeiten von Krieg, Ressourcenmangel, Zinsanstieg und

Wirtschaftsschwäche wirken sich zwangsläufig auf die Planbarkeit von Projekten und das Investitionsvolumen der Unternehmen aus. Ganz zu schweigen von dem administrativen, bürokratischen Aufwand, der aufgrund der Fülle, Geschwindigkeit und geforderten Kurzfristigkeit kaum noch zu leisten ist.

Ende Mai 2022 hat das Bundeskabinett auch noch zusätzlich den Gesetzentwurf zur Aufteilung des CO<sub>2</sub>-Preises zwischen Mieter und Vermieter per Stufenmodell beschlossen. Der Gesetzentwurf sieht ein Modell mit zehn Stufen je nach Energiebilanz eines Gebäudes vor. Berechnungsgrundlage ist der CO<sub>2</sub>-Ausstoß pro Quadratmeter und Jahr. Die Aufteilung des Preises zwischen Mieter und Vermieter ist gestaffelt: Je schlechter die Energie-Performance des Gebäudes ist, desto mehr vom CO<sub>2</sub>-Preis muss der Vermieter übernehmen. Die Regelung ist grundsätzlich eine deutliche Verbesserung gegenüber dem ursprünglichen Vorschlag einer hälftigen Teilung des CO<sub>2</sub>-Preises.

Die Kernideen der CO<sub>2</sub>-Abgabe: Vermieter sollen einen finanziellen Druck verspüren, die energetische Effizienz und Dämmung der vermieteten Wohnungen zu steigern, wenn nötig, durch Sanierungsmaßnahmen. Und Mieter sollen weiterhin einen Anreiz haben, Energie zu sparen. Die Energieversorgungsunternehmen müssen den Verbrauchern für die Teilung der Kosten die nötigen Informationen liefern. Der gesamte Energieverbrauch eines Hauses oder einer Wohnung wird schlicht als Berechnungsgrundlage genommen. Dass darin auch der Energieverbrauch für das Erwärmen von Wasser (also für Duschen und Baden) enthalten ist und Mehrpersonenhaushalte einen höheren Warmwasserverbrauch als Single-Haushalte haben, wird zu Verzerrungen führen, die in diesem schlichten Modell nicht berücksichtigt werden. Die Versorgungsunternehmen sollen in den Abrechnungen künftig alle nötigen Informationen für die Ermittlung der Kohlendioxid-Emissionen pro Quadratmeter und die Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Abgabe mitliefern. Das bedeutet, neben dem Energieverbrauch in Kilowattstunden (kWh) enthalten die Rechnungen auch die daraus entstehenden Kohlendioxid-Emissionen – die Versorgungsunternehmen müssen die verbrauchte Energie je nach Energieträger in Emissionen umrechnen. Allerdings scheinen sich die Experten bisher noch nicht einig zu sein, welche Umrechnungsfaktoren („Emissionsfaktoren“) angewendet werden. Das Verfahren fußt zudem auf einem Dickicht von Gesetzen.

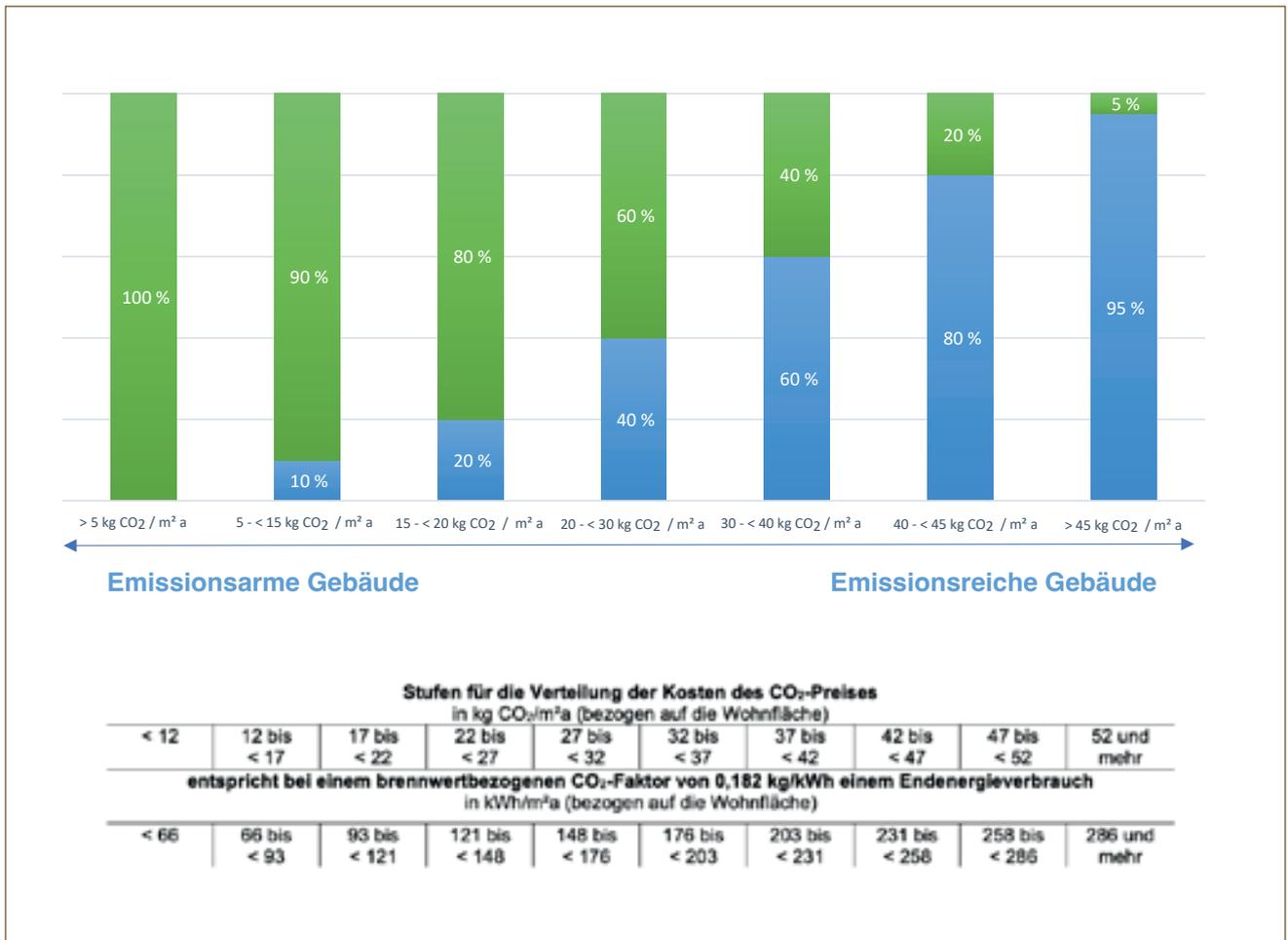


Der Sinn der CO<sub>2</sub>-Abgabe ist eine Steuerungswirkung für den Verbraucher und den Vermieter – ein Gesetz, das angesichts hoher Energiekosten im aktuellen Krisenjahr zur Unzeit kommt. Immobilienverbände haben daher ein Aussetzen des CO<sub>2</sub>-Preises für ein Jahr gefordert, da auch die zu erwartenden CO<sub>2</sub>-Kosten in keinem Verhältnis zu den hohen Sanierungskosten stünden. Auch die damit verbundene Bürokratie binde unnötig Kapazitäten, die an anderer Stelle zur Erreichung der CO<sub>2</sub>-Ziele dringend benötigt würden.

schaft geforderten „Regelungskonzept für ein Stufenmodell“ festgelegt: Der Anteil der vom Vermieter zu tragenden Kosten hängt von den quadratmeterbezogenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes ab. Diese CO<sub>2</sub>-Emissionen werden aus dem tatsächlichen Brennstoffverbrauch eines Jahres ermittelt. In der höchsten Klasse des Stufenmodells mit  $\geq 52 \text{ kg CO}_2/\text{m}^2$  Wohnfläche beträgt der Vermieteranteil 95 %. Durch die Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten zwischen Vermieter und Mieter entsteht beim Wohnungsunternehmen ein zusätzlicher und schwankender Kostenfaktor.

Dennoch trat zum 1. Januar 2023 das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz in Kraft. Die Verteilung wurde nach dem von der Wohnungswirt-

**Stufenverteilung für Wohngebäude**



Quelle: Die Wohnungswirtschaft | Ausgabe 02/2023

Aus Sicht des Gesetzgebers entspricht die Klasse  $< 12 \text{ kg/m}^2 \text{ a}$  einem EH-55-Gebäude. Die Brennstofflieferanten werden verpflichtet, in ihren Rechnungen neben der Menge des gelieferten Brennstoffes in kWh die damit verbundenen  $\text{CO}_2$ -Emissionen in  $\text{kg CO}_2$  und den anzuwendenden Emissionsfaktor auszuweisen.

Laut Verordnung beträgt der Emissionsfaktor für Erdgas brennwertbezogen  $0,182 \text{ kg/kWh}$ . Mit dem Klimaschutzgesetz 2030 wurde beschlossen, wie viel die Tonne  $\text{CO}_2$  kostet; im Jahr 2023 sind dies  $30 \text{ €/t CO}_2$ . In den folgenden Jahren sollen die Abgaben dann schrittweise steigen, bis sie 2025 einen Wert von  $55 \text{ €/t}$  erreicht haben. Für 2023 wurde allerdings erst einmal die geplante  $\text{CO}_2$ -Preis-Erhözung ausgesetzt.

**Beispielrechnung Wohngebäude,  
600 m<sup>2</sup> Fläche:**

$100.000 \text{ kWh} \times 0,182 \text{ kg/kWh} = 18.200 \text{ kg}$   
 $18.200 \text{ kg} / 600 \text{ m}^2 = 30,3 \text{ kg/m}^2 \text{ kWh/m}^2$   
Laut der oben geschilderten Tabelle trägt der Vermieter 40 % des  $\text{CO}_2$ -Preises.

$18,2 \text{ t CO}_2 \times 30 \text{ €/t} \times 0,4 = 218 \text{ €}$  entfallen auf den Vermieter,  $328 \text{ €}$  auf den Mieter.

Mit der beschlossenen Aufteilung der  $\text{CO}_2$ -Kosten auf Mieter und Vermieter bekommt das Thema auch eine Bedeutung für die Wirtschaftsplanung. Anhand der tatsächlichen  $\text{CO}_2$ -Emissionen sind die zukünftigen Kosten auf der Grundlage des Stufenmodells abzuschätzen, die beim Wohnungsunternehmen dann zukünftig als Aufwandsposten verbleiben.

Das  $\text{CO}_2$ KostAufG wird zur Steuerungsgröße für Investitionsentscheidungen, denn jede Reduzierung des Verbrauchs reduziert auch die Kostenbelastung beim Wohnungsunternehmen.  $\text{CO}_2$  hat so auch einen wertbeeinflussenden Charakter bei der Ermittlung des Immobilien- und Beleihungswertes sowie der Finanzierbarkeit der Immobilie.



Die erste Flüchtlingsfamilie aus der Ukraine zieht bereits im April 2022 in eine Wohnung beim Spar- und Bauverein ein





Branchenexperten war es bereits seit dem Frühjahr 2022 klar, dass die Wohnungsbauziele der Bundesregierung nicht zu erreichen waren. Dennoch dauerte es sehr lange, bis Bauministerin Klara Geywitz eingestand, dass die Neubauzahl von 400 Tsd. Wohnungen in den Jahren 2022 und 2023 unrealistisch geworden sei. Auf Basis verifizierter Werte rechnet die deutsche Wohnungswirtschaft sogar mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen auf etwa 280 Tsd. für 2023 bzw. 241 Tsd. Wohnungen im Jahr 2024. Somit würden mittelfristig bundesweit deutlich weniger Wohnungen gebaut und energetisch modernisiert als politisch gewollt.

Das Verbändebündnis „Soziales Wohnen“ in Verbindung mit dem Pestel Institut stellte klar, dass das ursprüngliche wohnungspolitische Ziel der Bundesregierung, 400 Tsd. Einheiten – davon 100 Tsd. Sozialwohnungen – pro Jahr zu erstellen, gut kalkuliert sei. Dies in Zeiten überbordender Bürokratie, von Zinssteigerungen, Inflation, völlig veränderter Energie- und Rohstoffmärkte und eingeschränkter Produktionsangebote auch tatsächlich zu realisieren sei allerdings nahezu illusorisch. Da es bereits aktuell einen Rekordwohnungsmangel in Höhe von etwa 700 Tsd. fehlenden Einheiten gebe, werde in Anbetracht hoher Flüchtlingszuwanderung das Versorgungsdefizit massiv größer.

Im Segment des sogenannten „sozialen Wohnungsbaus“ stellen sich die Aussichten aus den benannten Gründen nicht besser dar. Nach Erhebungen der sozial orientierten Immobilienwirtschaft werden von den für 2023/2024 ursprünglich geplanten 61 Tsd. Einheiten nach aktueller Sachlage voraussichtlich 20 Tsd. Wohnungen nicht gebaut werden können. Ebenso dramatisch betroffen sind laut Spitzenverband GdW die dem Klimaziel dienenden energetischen Modernisierungen. Von vorgesehenen 272 Tsd. Sanierungseinheiten würden wohl etwa 53 Tsd. entfallen. Bei den verbleibenden 219 Tsd. Wohnungen müsste zwangsläufig der Umfang der Modernisierungen deutlich reduziert werden. In Summe würden 2023/2024 etwa 43 Tsd. weniger Wohnungen in einen klimagerechten Zustand gebracht werden können. Angesichts dieser Einschätzungen mahnt GdW-Präsident Axel Gedaschko eindringlich, dass „nicht nur die Wohnungsbauziele, sondern auch die Klimaziele zunehmend unerreichbar werden“.

Analysen des Bauforschungsinstituts ARGE unterstreichen diese Krisenprognose: Ermittelte

Gesamtkosten von durchschnittlich knapp 5 Tsd. € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche für einen Neubau in einer Großstadt belegen den dramatischen Kostensprung in der jüngeren Geschichte. Mit einer Steigerung von über 145 % seien die Neubaukosten inzwischen fast zweieinhalbmal so hoch wie zur Jahrtausendwende.

Preistreibend waren vor allem die gestiegenen Energiepreise, die besonders energieintensive Baustoffe wie Stahl, Stahlerzeugnisse, Glas, im Bausektor vielfach genutzte Produkte, aber auch in der Baubranche stark benötigten Dieselmotoren im Jahresdurchschnitt 2022 in Größenordnungen von 25 bis 50 % verteuerten. Angesichts dieser Preissteigerungen wundert es nicht, dass der Wohnungsbau in Deutschland stockt: Allein im Segment neu zu errichtender Wohngebäude – ohne Umbauten und ohne Nichtwohngebäude – sank von Januar bis November 2022 die Genehmigungszahl um –5,8 % auf nur noch 276 Tsd. Einheiten.

Lars Feld, Direktor des Walter-Eucken-Instituts und Mitverfasser des Frühjahrsgutachtens der Immobilienweisen, wies auf die Wendezeiten in der Immobilienbranche hin. Aufgrund der überproportionalen Unsicherheiten und Baupreissteigerungen sei bereits 2022 insgesamt ein Rückgang der Bauinvestitionen von –1,4 % festzustellen, obwohl der Jahresstart dank eines milden Winters noch positiv verlaufen sei. Preis- und kalenderbereinigt lagen die Auftragsgänge im Oktober 2022 laut Feld bereits 12,4 % unter dem Vorjahreswert, besonders betroffen waren Hoch- und Wohnungsbau. Die aus den bekannten Gründen sukzessiv einbrechende Baukonjunktur habe sich bereits 2021 mit einem 4,2%igen Rückgang der Baufertigstellungen abgezeichnet.

Laut Gutachten und Expertenmeinung wird die Wendezeit der Immobilienbranche wohl noch einige Zeit erhalten bleiben. Gerade die ständig steigenden baurechtlichen Auflagen für Brand- und Schallschutz sowie für Energie- und Umweltstandards würden die Lage besonders für den Wohnungsbau im Niedrigpreissegment äußerst problematisch gestalten. In diesem Segment klaffe mit zunehmender Tendenz zwischen Kostenmiete und tatsächlicher Miete eine Wirtschaftlichkeitslücke. Kurzfristige Ad-hoc-Soforthilfeprogramme seien nicht dienlich, stattdessen bedürfe die aktuelle Problemreduzierung bzw. -lösung langfristiger Perspektiven, wie stetiger Städtebauförderung, finanzieller Förderung von

Klimaanpassung, Mobilitätswende und Digitalisierung, Entschlackung und Beschleunigung des Baurechts sowie Standortsenkungen.

Ergänzend zur Eintrübung der Baukonjunktur, brach die Nachfrage nach Baufinanzierungen im Zuge gestiegener Zinsen ebenfalls ein. Wie die Deutsche Presse-Agentur am 7. Februar 2023 mitteilte, sank das Neugeschäft deutscher Banken mit Immobiliendarlehen an Privathaushalte und Selbstständige im Dezember 2022 um 43 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Die Beratungsfirma Barkow Consulting wies auf den vierten Negativrekord in Folge bei Baufinanzierungen hin. Gestützt auf Zahlen der EZB und der Bundesbank, sei eine Entspannung vorerst keineswegs in Sicht, Schufa-Anfragen würden auf einen weiteren Einbruch hinweisen.

Auch Vermittler wie Dr. Klein berichten von der Erwartungshaltung fallender Immobilienpreise und hoher Kundenzurückhaltung: „Bei Kapitalanlegern ist das Interesse an Immobilieninvestments gesunken, bei Eigennutzern die finanzielle Machbarkeit.“

In Anbetracht der Kosten und Unsicherheiten startet laut Experten von Savills das Jahr 2023, wie es 2022 endete. Im vergangenen Jahr fiel das Transaktionsvolumen am Immobilieninvestmentmarkt deutlich auf das Niveau des Jahres 2009. Gleichlautend zeigte auch der vdp-Index, dass die vielen Krisen des Jahres 2022 Spuren hinterlassen haben und sich mit zumindest leichten Preisnachlässen offensichtlich die Trendwende bei Immobilienpreisen zu verfestigen scheint. Der Verband deutscher Pfandbriefbanken beschrieb 2022 als ein Jahr, welches „durchweg Minuszeichen“ aufwies, wobei die Preiskorrekturphase (noch) auf einem moderaten Niveau stattfindet.

Nach Berechnungen des Pestel Instituts wären bei dem aktuellen Energiestandard für die gewünschten 100 Tsd. „Sozialwohnungen“ – 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Durchschnittsstandard – staatliche Subventionen in Höhe von etwa 12,6 Mrd. € p. a. notwendig. Die geforderte Erhöhung des Klimaschutzes auf den Effizienzhaus-40-Standard (EH40) würde eine zusätzliche Fördersubvention von etwa 2,3 Mrd. € p. a. erforderlich machen. Die Zahlen verdeutlichen, dass ein Neubaufördervolumen für Mietwohnungsbau im Jahr 2023 in Höhe von 750 Mio. € sowie die Konzentration auf EH40 bei gleichzeitig explodierenden Kosten dem bezahlbaren Wohnungsbau nur bedingt helfen können.

Positiv ist in diesem Zusammenhang, dass EH40-Wohngebäude auch ohne das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) mit einem 5%igen Tilgungszuschuss gefördert werden, ebenso die Erhöhung des Tilgungszuschusses auf 12,5 % und der förderfähigen Kosten auf 150 T€ pro Wohneinheit für den EH40-QNG-Standard. Die damit seit dem 1. Januar 2023 einhergehende weitere dramatische Erhöhung der bisherigen Anforderungen ist dagegen völlig kontraproduktiv. Dadurch verkomplizieren sich Projektierungen, Planungs- und Genehmigungsverfahren und stoppen keineswegs die Preisspiralen. Die unkommentierte weitere Verschärfung der Förderbestimmungen in Form einer zusätzlichen 14%igen CO<sub>2</sub>-Emissionsreduktion ist laut Expertenmeinung „Gift für den bezahlbaren klimaschonenden“ Wohnungsbau.

Maximaler Klimaschutz kann nur gelingen, wenn die Politik von objektbezogenen restriktiven Vorgaben abweicht und endlich auf eine technologieoffene Energiewende mit Fokus auf quartiersbezogene Konzepte umlenkt. Dazu gehört die dezentrale klimaneutrale Erzeugung von Wärme und Strom dort, wo auch der Verbrauch stattfindet: im Wohnquartier. Auch für den Ausbau von Photovoltaik und Ladeinfrastruktur müssen dringend die Hürden beim sogenannten „Mieterstrom“ beseitigt werden. Bisher wurde der gordische Knoten durch die Politik nicht gelöst. Politische Vorgaben verhindern einerseits Investitionen mangels Wirtschaftlichkeit und Planbarkeit, andererseits die notwendige und technisch mögliche preisgünstige Versorgung der Mieter mit lokal erzeugtem Strom. Die bisherige Nichtverfolgung technologieoffener und quartiersorientierter Ansätze steht gegen klimagerechten und sozial orientierten Wohnungsbau. Diese geschilderten Entwicklungen sollten alarmierende Zeichen sein. Leidtragende der sich stetig zuspitzenden Lage sind die Menschen, insbesondere die Mieterhaushalte mit begrenzt verfügbarem Einkommen. Beispielsweise auch die etwa 11 Mio. Haushalte, die gegenwärtig in Deutschland aufgrund der Einkommenssituation einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) haben.

Daher fordern Immobilienverbände, Branchenexperten, Bau- und Versorgungswirtschaft bereits seit Langem ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau. Dies beinhaltet u. a. auskömmliche und verlässliche Förderung, Grundstücksvergaben nach Konzeptqualität, Senkung des Mehrwertsteuer-



satzes im sozialen Wohnungsbau, Entschlackung von Baurecht und Bebauungsplänen, ideologiefreien und technologieoffenen Klimaschutz im Quartier, Stopp der Grundsteuerspirale.

Nur durch Schaffung geänderter Bauvoraussetzungen sind die enormen, wenn nicht sogar exorbitanten wohnungspolitischen Anforderungen der Gegenwart und Zukunft überhaupt (annähernd) zu schaffen.



Wildbientower am Berliner Ring





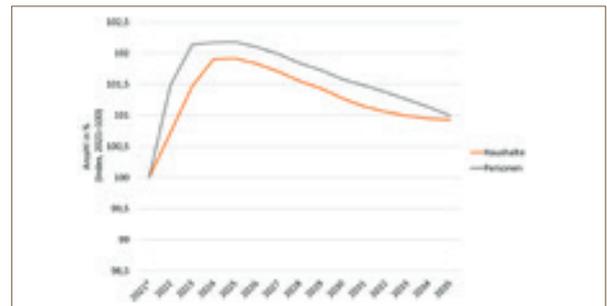
## 7. UNWÄGBARKEITEN

Die Prognosen für die künftige Wohnungsmarktentwicklung sind – so wie gegenwärtig nahezu alle Projektionen – mit hoher Unsicherheit behaftet. Im Fokus stehen insbesondere die Themen „Immobilienblase“ und „Bevölkerungsentwicklung“, die durchaus miteinander korrelieren. Über diese beiden angebots- und nachfrageseitigen Komponenten hinaus wird die Zukunft der Wohnimmobilien ebenfalls durch die sich aktuell abzeichnenden, jedoch sehr volatilen Trends bestimmt werden. Daher sollen die drei genannten Aspekte im Folgenden kurz erläutert werden.

Die Nachfrageentwicklung in Deutschland ist durch den russischen Angriffskrieg stark determiniert. So wurde nach empirica-Berechnungen 2022 durch die Fluchtmigration aus der Ukraine und auch aus anderen Teilen der Welt das Jahr mit der höchsten Nettozuwanderung nach Deutschland seit Bestehen der Bundesrepublik. Die aktuellste empirica-Bevölkerungsprognose rechnet bis Ende 2023 mit etwa 1,7 Mio. ukrainischen Flüchtlingen, ab 2024 mit einer leichten Rückwanderung. Insgesamt dürfte bei Eintreten dieser allerdings noch unsicheren Entwicklung die Gesamtzahl der Bevölkerung in Deutschland 2022 und 2023 um etwa 1,2 Mio. bzw. 0,55 Mio. Personen wachsen, um dann ab 2024 zu stagnieren. Basierend auf gegenwärtigen Wohnungsmarktparametern, wurde ermittelt, dass durch die kriegsbedingte Sondersituation die Wohnungsnachfrage kurzfristig um etwa 200 Tsd. Einheiten stieg. Unter Berücksichtigung des Ukraine-Krieges, „normaler“ Zuwanderungen, des gegenwärtigen Haushaltsbildungsverhaltens sowie der natürlichen Bevölkerungsentwicklung wird gemäß aktueller empirica-Prognose bis 2025 die Wohnungsnachfrage – in jedoch geringerem Ausmaß – zunächst weiter steigen. Bei Berücksichtigung der vom Kriegsende abhängigen erwarteten Rückwanderungswelle in die Ukraine dürfte sich dann die jetzige Entwicklung wieder umdrehen. Mit langsam sinkenden Einwohner- und Haushaltszahlen könnte 2035 wieder das Niveau von 2021/2022 erreicht werden.

Deutschlandweit ist also unzweifelhaft seit etwa Mitte 2022 die Nachfrage nach Wohnraum

### Anzahl der Haushalte und Personen in Deutschland, Prognose 2022–2035



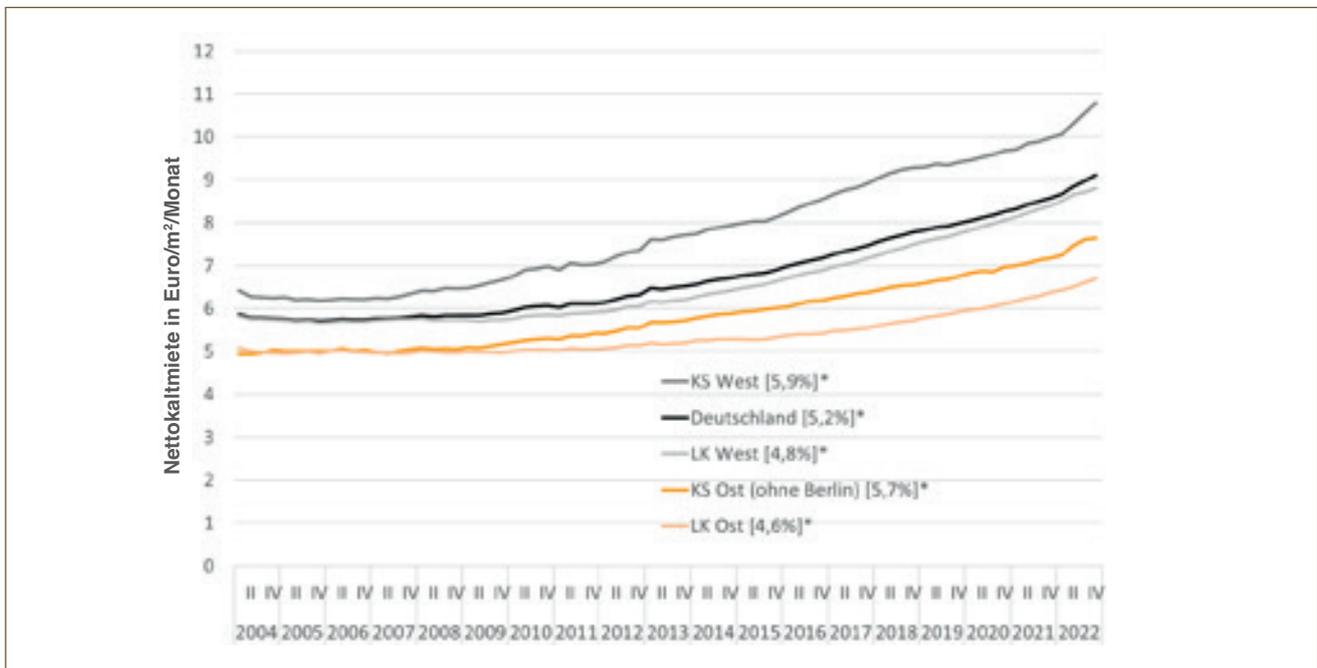
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2001–2021, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), Destatis

nicht zuletzt wegen des Zustroms ukrainischer Geflüchteter hoch. Dies führte zu einem Rückgang des marktaktiven Leerstands in Deutschland. Diese Leerstandsquote stagnierte bis 2021 bei etwa 3 % des Wohnungsmarktes. So wie der erwartete nochmalige Rückgang dieser Leerstandsquote ist auch die kurzfristige Entwicklung der Mietpreise in den nächsten Quartalen – wie immer – eine Frage der Nachfrageentwicklung und derzeit insbesondere abhängig vom Verlauf des Kriegsgeschehens in der Ukraine. Auch wenn die Mieten deutlich weniger dynamisch gestiegen sind als die Preise in anderen Bereichen, so erhöhte sich auch deren Wachstumsrate seit dem zweiten Quartal 2022 von durchschnittlich etwa 1 % auf 1,5 bis 2 % pro Quartal.

Die zumindest relativ geringen Anstiege der Angebots- und Bestandsmieten schlagen sich bei den Haushalten weniger nieder als die inflationsbedingten Kaufkraftverluste. Wie stark letztlich die Mietsteigerungen durch den plötzlichen Nachfrageanstieg infolge des Russland-Ukraine-Krieges determiniert sind, kann derzeit noch nicht konkret beurteilt werden.

Je länger sich das erhoffte Kriegsende verzögert, wird die Berücksichtigung der Zu- und Rückwanderung ukrainischer Flüchtlinge die Vorhersage der derzeitigen und zukünftigen Bevölkerungsentwicklung immer schwieriger und unsicherer gestalten.

### Entwicklung der Mietpreise | 2004–IV 2021



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: Value Marktdatenbank)

Analysten weisen daher darauf hin, dass im Gegensatz zur relativ planbaren und eher zähen Binnenwanderungsentwicklung die Außenwanderung durch die oben genannte Sondersituation zunehmen, aber auch wieder einbrechen kann. Daher sei – auch in Anbetracht der zuletzt steigenden Wohnungsnachfrage – seitens der Politik, Finanzierer und Immobilienwirtschaft in allen Planungen zumindest die Möglichkeit mit zu bedenken, dass, wie auch in den 1960er bis 1990er-Jahren geschehen, Kommunen und Regionen längerfristig durchaus wieder deutlich schrumpfen könnten.

Zu den Unsicherheiten hinsichtlich der quantitativen und zeitlichen Prognosen zur Nettozuwanderung und damit demografischen Nachfrageentwicklung gesellte sich zum Jahresanfang 2022 mit der überfälligen Zinswende der EZB zusätzlich ein stark verändertes Finanzierungsumfeld. In Kombination mit den insgesamt verschlechterten Rahmenbedingungen führte der Anstieg der Zinsen zu einer deutlichen Kauf- und Bauzurückhaltung, das Neukreditgeschäft im Wohnungsbau sank deutlich und lag bereits im November 2021 etwa 40 % unter dem Vorjahreswert.

Die Inflation veränderte das Wirtschafts- und Immobilienleben sehr nachhaltig; geschätzt vom Sparkassenverband Westfalen-Lippe, entstand

allein 2022 bei Verbrauchern und Unternehmen ein Kaufkraftverlust von etwa 110 Mrd. €. Bei der Bilanzvorstellung des Verbandes im Februar 2023 sprach Sparkassen-Präsidentin Liane Buchholz im Hinblick auf die Zinswende, Kriegsauswirkungen, Preisexplosionen, Energiekrise und Rezessionsängste vom „abgewürgten Bauboom“ und von einer „Schockstarre“ im Immobiliensektor. Schnell und sehr vehement stellte sich wieder einmal die Frage nach der möglichen Entwicklung bzw. Existenz einer immer wieder befürchteten Immobilienblase. Tenor war, dass die Antizipation steigender Zinsen vermutlich ein Vorziehen von Projekten und Immobilienfinanzierungen forciert und die Verringerung bzw. Beendigung der mehr als zehnjährigen Kaufpreisanstiege kaschiert habe.

Es besteht unter Experten Einigkeit darüber, dass das vergangene Jahrzehnt durch eine expansive Geldpolitik mit äußerst niedrigem Zinsniveau gekennzeichnet war, wodurch eine hohe Bewertung von Vermögenswerten wie auch der Immobilienpreise angetrieben wurde. Im Jahr 2022 nahmen dann jedoch die Risiken für die Finanzstabilität deutlich zu. War bis dahin die Preisdynamik noch relativ dynamisch, so kam es laut Index Hypoport AG im dritten Quartal 2022 zu einer Trendwende mit rückläufiger Veränderung.



Zwar korrelieren bis zu diesem Zeitpunkt Miet- und Kaufpreisanstiege räumlich differenziert, allerdings mit signifikant stärkerer Preisentwicklung der Wohnimmobilien. Seit 2022 ist nun festzustellen, dass die Standardindikatoren für die Bewertung von Wohnimmobilienpreisen, das Kauf-, Miet- bzw. Kaufpreis-Einkommens-Verhältnis, nach langen Anstiegsphasen stagnieren oder sogar sinken. Dennoch halten der Europäische Ausschuss für Systemrisiken (ESRB), der Ausschuss für Finanzstabilität und auch die Deutsche Bundesbank die Immobilienbewertungen in Deutschland weiterhin für sehr hoch. Daher werden lokale Überbewertungen inzwischen mit einem Wert von 15 bis sogar 40 % quantifiziert. Die Anhebung der Deutschen Bundesbank um 10 % gegenüber dem vergangenen Jahr deutet vor dem Hintergrund der aktuellen Unsicherheiten auf ein mögliches erhebliches Korrekturpotenzial hin.

Es sei eindeutig eine Zunahme regionaler Überbewertungen zu erkennen. So rechnet u. a. auch in unserer Region der Sparkassenverband Westfalen-Lippe mit Ausnahme von Münster mit einem Immobilienpreiserückgang von etwa 10 %.

Dennoch wird nach übereinstimmender Expertenmeinung (noch) nicht von einer breiten Immobilienblase ausgegangen. Zwar seien auch Notverkäufe nicht auszuschließen, diese würden aber wohl kaum eine solche Dimension erreichen, um starke Übertreibungen im Preiserückgang zu verursachen. Im Gegensatz zu anderen Ländern seien Immobilien in Deutschland überwiegend solide mit hohen Eigenmitteln und Tilgungsraten sowie längeren Zinsbindungen frei finanziert. Zudem hätten sukzessiv verschärfte Kreditvergabestandards eine flächendeckende Immobilienpreisblase bisher verhindert. So wurde z. B. für Wohnimmobilienkreditvergaben ein sektoraler Systemrisikopuffer eingeführt, nach dem besicherte Kredite mit zusätzlich 2 % Eigenkapital hinterlegt werden müssen. Insofern wird aktuell insgesamt kein unkalkulierbares Risiko gesehen. Dennoch ist durchaus lokal differenziert Vorsicht geboten: Deutlich geringere Preisdynamik in Kombination mit den nach wie vor schlechten Rahmenbedingungen birgt zumindest die Gefahr der Korrektur bisheriger Überbewertungen durch mögliche Preiserückgänge.

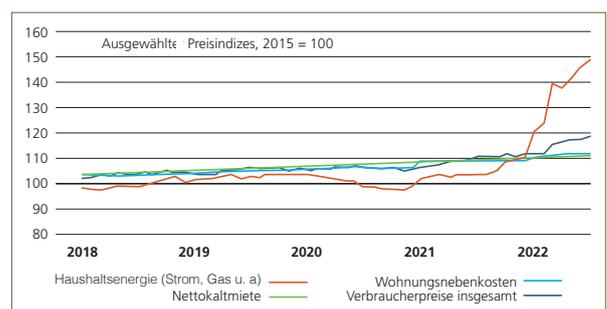
Die vorgenannten beiden „Hard Facts“ können allerdings mittel- bis langfristige Time-Lag-Folgen bzw. -Herausforderungen nach sich ziehen.

Ebenso wie die Nichterkennung bzw. -berücksichtigung von Wohntrends und zentralen Entwicklungen in Bezug auf das Wohnen in Deutschland und im lokalen Umfeld. Die Berücksichtigung gegenwarts- bzw. zukunftsbezogener Indikatoren ist insbesondere für unsere Branche – mit über 50-jährigen Investitionszyklen – von außerordentlicher Bedeutung, allerdings auch mit Unsicherheiten behaftet. Auf mikroökonomischer Ebene sich auswirkenden Konsumententscheidungen und damit verbundenen Nachfrageveränderungen auf den Wohnungsmärkten ist nun einmal nicht durch kurzfristige immobilienwirtschaftliche Ad-hoc-Maßnahmen zu begegnen.

Klar ist, dass die immobilienwirtschaftlichen Herausforderungen wie demografischer und gesellschaftlicher Wandel, Klimaschutz und Digitalisierung noch nie so groß und mit Unsicherheiten behaftet waren wie gegenwärtig. Mehr denn je bedarf es daher einer verlässlichen wohnungspolitischen Gesamtstrategie sowie konkreter Anhaltspunkte und fundierter Analysen als Grundlage der eigenen geschäftspolitischen Entscheidungen. Diesbezüglich leisten die Zukunftsberichte des GdW, die von den wissenschaftlichen Instituten InWIS und Analyse & Konzepte erstellt wurden, wertvolle Orientierungshilfe. Anhand der gerade publizierten „Wohntrends 2040“ wird deutlich, dass die Mieter in Zukunft nachhaltiger, sparsamer und digitaler wohnen wollen. Diesbezüglich werden nachfolgend einige wesentliche Befragungsergebnisse dargestellt.

Der Energiekostenanstieg mit den starken Belastungen der Mieterhaushalte erfordert einerseits die Schaffung der technischen Voraussetzungen (Heizsystem, Dämmung) zum Energiesparen durch die Vermieter, andererseits auch Verhaltensänderungen zur Verbrauchsreduktion durch die Mieter.

### Preisentwicklung im Bereich Mieten und Wohnen



Quelle: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellennachweis gestattet

Angebots- und Nachfrageseite präferieren eine klimafreundlichere, günstige Energieversorgung. Es herrscht Einigkeit darüber, dass ideologiefreie und technologieoffene Klimaschutzmaßnahmen mit dem besten Kosten-Nutzen-Verhältnis realisiert werden sollten. In Ergänzung wird die finanzielle Förderung leicht zu bedienender Smart-Home-Technologie in den Wohnungen gewünscht. Durch die Visualisierung der Verbräuche, Feuchtigkeit und Wärme erhofft man sich ein bewussteres Heiz- und Lüftungsverhalten.

Offensichtlich werden durch die steigenden Lebenshaltungs- und Wohnkosten die Anforderungen an das Wohnen relativiert und steigern signifikant die Umzugsbereitschaft: 37 % der befragten Mieter äußerten kurzfristige Umzugsbereitschaft. Nur noch 63 % der Haushalte setzen eine moderne Wohnausstattung, nur noch 51 % eine gehobene Sanitärausstattung voraus bzw. würden dafür eine höhere Miete zahlen. Allerdings sind für 83 % der Mieter die Ansprüche an die Internetausstattung gestiegen.

Familiengerechter Wohnraum steht in einem besonderen Fokus. Aufgrund der Wohnkosten, Größe und Schnitt der Wohnung, des Wohnungszustandes sowie des sozialen Umfeldes sind laut der Analyse Familien besonders unzufrieden mit ihrer Wohnsituation, was sich auch in einem ausgeprägten Umzugswunsch äußert. Es gibt deutliche Aufforderungen, dass Wohnungsunternehmen bessere Rahmenbedingungen für Familien schaffen. Dabei sollte explizit berücksichtigt werden, dass statt großer teurer Wohnungen offensichtlich gut geschnittene kleinere Wohnungen präferiert werden, die flexible Nutzungen ermöglichen. Ebenso Quartiersgestaltungen, die Freiräume zur Bewegung und zum Spielen bieten.

Die Corona-Pandemie als „Digitalisierungsturbo“ hat zu einer völlig veränderten räumlichen Verflechtung der Bereiche Arbeiten und Wohnen geführt. „Work where you are“ oder „New Work“ implizieren die Bedeutung der technischen Wohnausstattung und wohnbegleitender Dienstleistungen. Schnelleres und stabileres Internet ist bereits heute unverzichtbar. Laut Prognosen wird es bis 2040 immer normaler, flexibel und mobil zu arbeiten. Damit ergeben sich zwangsläufig neue Grundriss Herausforderungen. Bereits heute benötigen 16 % der Mieterhaushalte ein zusätzliches Arbeitszimmer, ebenso steigt das Interesse an Gemeinschafts-

einrichtungen wie Co-Working-Flächen deutlich an. Gewünscht wird ebenso die smarte Steuerung der Wohnung durch digitale Assistenzsysteme, wobei für diese Komfortfunktionen die derzeitige Zahlungsbereitschaft noch sehr gering ist.

Ähnlich dem Gedanken von Co-Working-Spaces erfreut sich gegenwärtig die Idee der gemeinschaftlichen Nutzung von Gegenständen in einer „Bibliothek der Dinge“ oder von Einrichtungen, wie z. B. Gemeinschaftswerkstätten, wachsender Beliebtheit. Nach dem Motto „Weniger ist mehr“ scheint der Anteil der Mieter zu wachsen, die unabhängig vom Einkommen auf Besitz verzichten, weniger Ressourcen verbrauchen und nur noch geringere persönliche Wohnflächen nutzen wollen.

Es überrascht nicht, dass die Klima- und Energiekrise nachhaltigen Lebensweisen einen immer höheren Stellenwert verleiht. Viele jüngere Menschen haben Zukunftssorgen und nehmen innerhalb der Familien stärkeren Einfluss auf Nachhaltigkeitsthemen; Haushalte mit höherem Einkommen sind bereit, für klimafreundliche und nachhaltige Produkte mehr Geld auszugeben. 61 % der befragten Haushalte erwarten, dass sich ihre Vermieter dem Thema Nachhaltigkeit widmen. Besonders wichtig ist dies für Familien- und Single- bzw. Paarhaushalte unter 30 Jahren. Zwar hat mit 81 % Zustimmung nach wie vor die Bezahlbarkeit des Wohnens höchste Priorität, für 48 % der Mieter sind jedoch inzwischen die Verwendung ökologischer Produkte und Baumaterialien sowie der Bericht über Nachhaltigkeitsaktivitäten von besonderer Bedeutung. Immer stärker wird ein Engagement für alternative Mobilitätsangebote wie E-Bikes und E-Lastenräder, Carsharing, Durchgrünung von Quartieren, Mieterstromprojekte mit Teilwaren- oder Flatrate-Mieten gefordert. Diskutiert wird zumindest in Teilen der Mieterschaft auch ein sogenannter Gebäuderessourcenpass, der zukünftig Auskunft geben soll über verbaute Materialien, Recyclingfähigkeit und Wiederverwertungsmöglichkeiten.

Last, but not least sehen viele Mieter auch in ihren Quartieren steigende Herausforderungen hinsichtlich gesellschaftlichen Zusammenhaltes und Integration. Die zunehmende Alterung der Gesellschaft, der Anstieg der Einpersonenhaushalte sowie die zu beobachtende Korrelation von Einsamkeit und Armut finden sich in der Befragung der Institute wieder:



Nicht nur die wirtschaftlich schwächeren Gruppen, sondern 23 % der Gesamtmieterschaft geben an, zu viel allein zu sein, mehr als 50 % fühlen sich nicht sozial integriert. Dies stellt Anforderungen an die Quartiersarbeit über Gemeinschaftsräume, niederschwellige Gemeinwesenarbeit und Unterstützung der Mieter-Selbstorganisation. Den enormen Bedarf an sozialer Integration werden die bereits heute schon als Kümmerer agierenden Wohnungsunternehmen allerdings nicht ohne starkes Engagement der Kommunen abdecken können.

Die Ergebnisse der Wohntrendbefragung durch die Institute Analyse & Konzepte und InWIS geben Orientierungshilfen, deren Eintreten ist jedoch für die Immobilienwirtschaft mit zeitlichen, quantitativen und qualitativen Unsicherheiten verbunden. Dennoch bilden die Wohntrends 2040 wahrscheinliche Szenarien bzw. den gegenwärtigen/zukünftigen Mainstream ab. Leider ist bei der gegenwärtigen ungenügenden

finanziellen Förderung zu konstatieren, dass viel Gutes und Gewünschtes zu den Themen Klimaschutz und Nachhaltigkeit in der Praxis nicht umgesetzt werden kann. Beim nachhaltigen zukünftigen Wohnen herrscht aktuell eine enorm große Lücke zwischen den immer höheren Gebäudeanforderungen sowie dem wachsenden Klimabewusstsein der Mieter und den explodierenden Kosten in Kombination mit geringeren Haushaltseinkommen. Viele Wohnungsunternehmen sind gerne bereit, noch mehr in energetische Qualitäten zu investieren, die gegenwärtig schlechten Rahmenbedingungen verhindern viel Engagement und Geplantes. Will man den Wohntrends 2040 folgen bzw. diese sukzessive realisieren, so darf die Politik die Wohnungswirtschaft nicht alleinlassen und muss vor allem offen und ehrlich kommunizieren, dass es Klimaschutz nicht zum Nulltarif geben kann und sich die Menschen daher auf weitere Kostensteigerungen einstellen müssen.



Gemeinschaftshaus am Tegelbogen

# SPAR- UND BAUVEREIN

besser wohnen – einfach mieten



**JA**  
zum Energie  
sparen

**Tipps:**





## 8. GESETZLICHE VORGABEN

Im Laufe des Jahres 2022 wurden einige durchaus wesentliche Gesetzesänderungen/-vorgaben auf den Weg gebracht, die für die Immobilienwirtschaft und deren Kunden langfristige und weitreichende Folgen mit sich bringen. Mit dem Energiesicherungsgesetz wurden – zur 2%igen Einsparung des bundesweiten Erdgasverbrauchs – Energieversorgern und Gebäudeeigentümern äußerst umfangreiche Maßnahmen vorgegeben: Die Kurzfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung (EnSiKuMaV) legt eine kurzfristige Informationspflicht für Versorger und Wohnungseigentümer fest.

Gas- und Wärmelieferanten mussten den Letztverbrauchern bis zum 30.09.2022 folgende Informationen mitteilen: Informationen über den Energieverbrauch und die Energiekosten des Gebäudes oder der Wohneinheit in der letzten vorangegangenen Abrechnungsperiode, Informationen über die Höhe der voraussichtlichen Energiekosten des Gebäudes oder der Wohneinheit für eine vergleichbare Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung des am 01.09.2022 in dem jeweiligen Netzgebiet geltenden Grundversorgungstarifs für Erdgas auf Basis des Grund- und Arbeitspreises, berechnet unter Zugrundelegung des Energieverbrauchs der letzten vorangegangenen Abrechnungsperiode, und Informationen über das rechnerische Einsparpotenzial des Gebäudes oder der Wohneinheit in Kilowattstunden und Euro unter Heranziehung der Annahme, dass bei einer durchgängigen Reduktion der durchschnittlichen Raumtemperatur um 1 Grad Celsius eine Einsparung von 6 % zu erwarten ist.

Eigentümer von Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten, deren Wohngebäude leitungsgebunden mit Gas oder Wärme beliefert werden, hatten den Nutzern für ihre jeweilige Wohneinheit bis zum 31.10.2022 zusätzlich spezifische Informationen über den Verbrauch der jeweiligen Wohneinheit, über die bei unverändertem Energieverbrauch zu erwartenden Energiekosten und Kostensteigerungen sowie die für ihre jeweilige Wohneinheit spezifischen Reduktionspotenziale bei einer Temperaturreduktion mitzuteilen.

Inhaltlich verlangt die Verordnung eine wohnungsweise Information über den Verbrauch der jeweiligen Wohneinheit, die bei unverändertem Energieverbrauch zu erwartenden Energiekosten und Kostensteigerungen (auf Grundlage der vom Versorger mitgeteilten Kosten) sowie das für die jeweilige Wohneinheit spezifische Reduktionspotenzial bei einer Temperaturreduktion um 1 Grad Celsius, das zu einer angenommenen Verbrauchsreduktion um 6 % führt.

Eigentümer von Wohngebäuden mit weniger als zehn Wohneinheiten, deren Wohngebäude leitungsgebunden mit Gas oder Wärme beliefert werden, hatten den Mietern unverzüglich die Informationen weiterzuleiten, die sie von ihrem Gas- oder Wärmelieferanten erhielten. Eigentümer von Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten hatten den Nutzern zum 31.10.2022 Kontaktinformationen und eine Internetadresse einer Verbraucherorganisation, einer Energieagentur oder sonstigen Einrichtung zur Verfügung zu stellen, bei denen Informationen über Maßnahmen zur Energieeffizienzverbesserung eingeholt werden konnten. Die Pflicht galt als erfüllt, wenn der Eigentümer auf die Informationskampagne des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz „80 Millionen gemeinsam für Energiewechsel“ hinweist.

Zusätzlich sind zur Optimierung der Heizungsanlagen der Gebäude Heizungsprüfungen durchzuführen. Die Höchstwerte für die Lufttemperatur am Arbeitsplatz waren auf 19 Grad zu begrenzen. Nutzungseinschränkungen beleuchteter Werbeanlagen sind zu beachten, die Beleuchtung von Gebäuden – außer Notbeleuchtung/Verkehrssicherung – ist untersagt.

Die darüber noch weit hinausgehende Mittelfristenergieversorgungssicherungsverordnung (EnSimiV) hat folgende wohnungswirtschaftlich relevante Kerninhalte: Die Eigentümer von Gebäuden, in denen Anlagen zur Wärmeerzeugung durch Erdgas für Heizung oder für Heizung und Warmwasser genutzt werden, sind verpflichtet, eine Heizungsprüfung durchführen und die Heizungsanlage des Gebäudes optimieren zu lassen.

In diesem Rahmen ist zu prüfen, ob technische Parameter hinsichtlich der Energieeffizienz optimiert sind, ob die Heizung hydraulisch abzugleichen ist, ob effiziente Heizungspumpen im Heizsystem eingesetzt werden und inwieweit Dämmmaßnahmen an Armaturen und Rohren durchgeführt werden sollten (Absenkung der Vorlauftemperatur, Optimierung der Heizkurve, Aktivierung der Nachtabsenkung, Optimierung des Zirkulationsbetriebs, Absenkung der Warmwassertemperaturen, Absenkung der Heizgrenztemperatur (Außentemperatur)).

Das Ergebnis der Prüfung ist schriftlich festzuhalten, die Optimierung der Heizung ist bis zum 15.09.2024 durchzuführen. Gaszentralheizungssysteme sind hydraulisch in Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten bis zum 30.09.2023 abzugleichen; in Wohngebäuden mit mindestens sechs Wohneinheiten bis zum 15.09.2024. Die Durchführung des hydraulischen Abgleichs beinhaltet folgende Planungs- und Umsetzungsleistungen: Heizlastberechnung gemäß DIN EN 12831, Optimierung der Heizflächen, Durchführung eines hydraulischen Abgleichs unter Berücksichtigung aller gesetzlichen Anforderungen, Anpassung einer außentemperaturgeführten Vorlauftemperaturregelung. Der hydraulische Abgleich ist schriftlich oder digital festzuhalten und dem Gebäudeeigentümer zur Verfügung zu stellen.

Heizungspumpen sind bis zum 15.09.2024 auszutauschen. Ab dem 01.01.2026 dürfen 30 Jahre alte Kessel – auch Niedertemperatur- oder Brennwertgeräte – nicht mehr betrieben werden. Ab dem 01.01.2024 müssen beim erstmaligen Einbau oder Austausch einer Wärmezeugungsanlage 65 % aus erneuerbaren Energien generiert werden. All diesen Erfordernissen entsprechend wird intensiv daran gearbeitet, den Informationspflichten fristgerecht nachzukommen. Heizungsprüfungen wurden mit Fachunternehmen besprochen und beauftragt. Eine umfangreiche Analyse unseres Bestandes an Heizungsanlagen wurde bereits durchgeführt. Aktuell werden 67 % des Wohnungsbestandes ausschließlich mit Gas beheizt. Im Jahr 2023 sollen zunächst 22 Gaskessel getauscht werden. 108 Wohneinheiten in der „Mörikestraße“ sollen auf Holzhackschnitzel umgestellt werden. Optional kann die Anlage auf 244 Wohneinheiten (Benhauser Straße 72/74, Arndtstraße 20-36) erweitert werden.

Die vom Kabinett beschlossenen und zum 01.09.2022 in Kraft getretenen Maßnahmen der EnSikuMaV waren bis zum Stand zum 26.10.2022 umgesetzt; Folgende Maßnahmen wurden diesbezüglich sach- und termingerecht eingeläutet: Kundeninformationsschreiben des Energieversorgers und zusätzliche wohnungsspezifische Informationen wurden den Mietern wie gefordert zugesendet. Zur Information wurden dem Aufsichtsrat exemplarisch Informationsschreiben des Spar- und Bauvereins, ergänzt durch Informationsschreiben der Stadtwerke, ausgehändigt und erläutert. Der geforderte Heizungscheck sowie die Anlagenoptimierung und Dokumentation nach § 2 EnSikuV wurden beauftragt und sind zu ca. 95% abgeschlossen. Alle Sonderbeleuchtungen, wie z. B. Fassaden-, Baum-, Objektbeleuchtung, wurden wie gefordert für die Zeit von 22 bis 6 Uhr abgeschaltet.

Die Höchstwerte der Lufttemperaturen in Arbeitsräumen wurden freiwillig auf die Mindestwerte eingestellt. Die Mitarbeiter wurden sensibilisiert und aufgefordert, im Unternehmen mit der Energie sparsam umzugehen, z. B. Aufzug, Beleuchtungen und PCs frühzeitig auszuschalten, Heiz-/Lüftungsverhalten anzupassen, Außendienstfahrten zu optimieren, E-Bike und E-Pkw zu nutzen. Am 25.07.2022 wurden alle Mieter in einem ausführlichen und detaillierten Anschreiben über mögliche Energiekosteneinsparungen und mögliche Einsparungen informiert. Zusätzlich wurde den Mietern angeboten, die Betriebs-/Heizkostenvorauszahlung anzupassen. Des Weiteren wurden über die sozialen Medien zusätzliche Energiespartipps (Kurzvideos) veröffentlicht. Darüber hinaus wurden in Zusammenarbeit mit Fachfirmen und -planern die Möglichkeiten geprüft, die im Bestand verbauten Gasheizungen auf regenerative Energien wie z. B. Wärmepumpe, Hackschnitzel-, Pelletanlagen umzustellen. Die erste Hackschnitzelanlage ist beauftragt und versorgt ab 2023 108 Wohneinheiten in der „Mörikestraße“ mit Bioenergie. Die Gasheizungsanlagen, die nach sorgfältiger Prüfung aufgrund der notwendigen Umbauarbeiten sowie den Voraussetzungen nach 65 % EE-Vorgaben nicht entsprechen, werden sukzessive zeitnah 1:1 ersetzt, ebenso wird die mögliche Zusammenführung von Heizungsanlagen überprüft.

Mit dem Entwurf des „Gesetzes zur Steigerung der Energieeffizienz“ will das Bundeswirtschaftsministerium die bisherige jährliche Verringerung



von CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2030 von heute rund 15 Mio. Tonnen auf 36 bis 41 Mio. Tonnen nahezu verdreifachen. Das damit verbundene Einsparungsziel von 5 Terawattstunden p. a. für die aktuell 1,1 Mio. Sozialwohnungen würde bedeuten, dass deren Energieverbrauch bis 2030 halbiert werden müsste. Die Kosten dafür wurden auf rund 66 Mrd. Euro geschätzt.

Aufgrund begrenzter Mietanhebungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau wird damit die Finanzierung bzw. Realisierung von Vorhaben so gut wie unmöglich. In Kombination mit den weiteren extrem schlechten Rahmenbedingungen drohen allerdings auch dem frei finanzierten Wohnungs(neu)bau erhebliche soziale und gesellschaftliche Verwerfungen. Die aktuelle toxische Gemengelage wird wahrscheinlich in naher Zukunft sowohl Mieter als auch Vermieter finanziell überlasten. Insofern drängt die Immobilienbranche auf eine Folgeabschätzung aller neuen gesetzlichen Vorgaben. Zur Sicherung des sozialen Friedens ist angesichts von Material- und Fachkräftemangel, explodierenden Kosten, Inflation und Zinsanstieg Planungssicherheit durch politische Entscheidungen notwendiger denn je. Das Höchstpreisprinzip bei der Vergabe von öffentlichen Grundstücken muss aufgegeben werden. Statt der einzelnen Fokussierung auf immer höhere und teurere Energieeffizienzstandards für Einzelgebäude müssen technologieoffene Quartierskonzepte als ganzheitlicher Ansatz politisch gewollt und realisiert werden.

Am 19. November 2022 trat das Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz, EWSG, in Kraft. Die beschlossenen Strom-, Gas- und Wärmepreisbremsen gelten von März 2023 an, rückwirkend aber auch für Januar und Februar. Damit wirken die Preisbremsen im gesamten Jahr 2023 bis April 2024. Für private Haushalte, kleine und mittlere Unternehmen, Pflege-, Forschungs- und Bildungseinrichtungen wurden die Gaspreise auf 12 Cent brutto pro Kilowattstunde begrenzt. Diese Preisdeckelung gilt für 80 % des im September 2022 prognostizierten Jahresverbrauchs. Für das darüber hinausgehende Kontingent ist der vertraglich vereinbarte Preis zu zahlen.

Auch die Strompreisbremse gilt – rückwirkend für Januar und Februar – ebenfalls vom 01.03.2023 bis zum 30.04.2024. Der Strompreis für private Verbraucher sowie kleine und mittlere Unternehmen wurde auf 40 Cent brutto (also auch inklusive Steuern, Abgaben, Umlagen, Nutzentgelten) begrenzt. Mit dem Gesetz hat der Bund zusätz-

lich die Kosten für den Dezember-Abschlag Gas übernommen, um den Zeitraum bis zur Wirksamkeit der Gaspreisbremse zu überbrücken. Mit dem EWSG sind neue Informationspflichten für Vermieter entstanden. Erdgaslieferanten waren verpflichtet, Letztverbrauchern – u. a. auch Wohnungsunternehmen – den einmaligen Entlastungsbetrag Dezember gutzuschreiben: Bis zum 21.11.2022 mussten die Versorger auf ihren Internetseiten allgemein über die einmalige Entlastung sowie die vorläufige Leistung informieren. Vermieter wiederum mussten die Informationen, die sie vom Versorger erhielten, inklusive der Entlastungshöhe in Textform an die Mieter weitergeben. Ebenso, dass die Entlastungen aus Mitteln des Bundes finanziert werden.

Der Spar- und Bauverein hat als Vertragspartner der Versorger die Dezember-Entlastung im Rahmen der Heizkostenabrechnung weitergegeben. Gesetzeskonform wird/wurde die Höhe der Entlastung in der Abrechnung für die laufende Abrechnungsperiode gesondert ausgewiesen.

Unser Unternehmen zahlt jeweils im Juli Jahresabschlüsse an die entsprechenden Versorger. In diesem Fall gilt, dass bei den Kunden, die im Januar 2023 eine Jahresrechnung für 2022 erhielten, der Entlastungsbetrag Dezember 2022 bereits in der Jahresabrechnung berücksichtigt wurde. Dies bedeutete, dass vor Ende Januar 2023 / Februar 2023 keine Informationen der Versorger über die Höhe der staatlichen Entlastungsbeträge vorlagen. Da also keine Entlastungsbeträge individuell gutgeschrieben wurden und die Verrechnung im Rahmen der Betriebs- und Heizkostenabrechnung bereits im Mai 2023 erfolgte, wurde auch unter der Abwägung des bürokratischen Aufwands eine unternehmensinterne Mieterinformation über die Homepage und sozialen Medien zum gegenwärtigen Kenntnisstand als ausreichend bewertet und erfolgte zielführend. In dieser wurde darauf hingewiesen, dass die Entlastung den Mietern im Rahmen der Heizkostenabrechnung für die laufende Abrechnungsperiode zugutekommen sollte. Des Weiteren wurde auf ein entsprechendes Informationsschreiben der Bundesregierung verwiesen.





## 9. PROJEKTE

### Neubau

Das etwa 6,9 Mio. € teure, wegweisende inklusive Bauprojekt in Hövelhof an der Wittekindstraße, welches im Mai 2023 in Betrieb genommen wurde, ist für den Spar- und Bauverein erstmals nach langer Zeit ein Projekt außerhalb der Kernstadt Paderborn und liegt auf der Mitte zwischen den ostwestfälischen Oberzentren Bielefeld und Paderborn.

Die entstehenden barrierefreien Wohnungen sollen an Menschen mit und ohne Behinderung vermietet werden. Die Wohnungen werden zum großen Teil im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus errichtet. Bei den künftigen Bewohnern handelt es sich im Wesentlichen um Menschen mit komplexen Mehrfachbehinderungen und Menschen mit erworbenen Hirnschädigungen, die vorwiegend aus Hövelhof und dem Umland stammen.

Die künftigen Bewohner, die eine Assistenz zum Leben benötigen, werden durch den Kooperationspartner Bethel.regional unterstützt. Das Wohnangebot soll auf inklusives und individuelles Wohnen ausgerichtet sein. Rund um die Uhr werden Ansprechpartner und Betreuer für die Bewohner im Haus erreichbar sein.

In dem dreigeschossigen Gebäude entstehen insgesamt 24 Apartments sowie ein Krisenapartment. Die Größe der Wohnungen, die alle über Bad, Schlafzimmer und Wohnraum mit Küche verfügen, liegt bei 45 m<sup>2</sup>. Dazu kommen Dienstzimmer und Ruhebereiche für das Personal, Gemeinschaftsräume und ein größerer Bereich für tagesstrukturierende Angebote. Die Betreuungs- und Beratungsstelle des DRK im Nachbargebäude soll das Betheler Angebot kooperativ ergänzen.

Im Staffelgeschoss werden weitere sechs öffentlich geförderte Wohnungen mit einer Größenordnung von 47 bis 90 m<sup>2</sup> für Alleinstehende, Paare oder Familien errichtet, um insgesamt eine heterogene Mieterschaft zu realisieren. Das Gebäude verfügt über einen hohen energetischen Standard und wird mit Wasser-Wärmepumpen

beheizt, die Stromversorgung erfolgt größtenteils durch Photovoltaik. Im Keller des aus zwei Gebäudeteilen bestehenden Komplexes, die durch ein Treppenhaus verbunden sind, entsteht eine Tiefgarage. Ebenfalls ist im Erdgeschoss ein Café geplant.

Das Atelier Michael Lönne + Jörn Neumann GbR wurde mit der Gestaltung des Eingangsbereichs beauftragt. Als optisches Highlight entsteht ein durch Glasplatten gestalteter und lichtdurchlässiger Treppenhausbereich. Das Logo des Spar- und Bauvereins und des Kooperationspartners Bethel sowie der Bezug zur Senne sind in der Gestaltung miteinbezogen. Die Stabilität des Spar- und Bauvereins verdeutlichen die quadratischen Elemente, das Logo von Bethel wird durch die Kreise dargestellt. Sie bilden gleichzeitig den Bezug zur Kommunikation und Offenheit. Die farbliche Gestaltung erinnert an den Sand in der Senne sowie an die Farben der Heide und des Wassers der Ems. Im Eingangsbereich ist die Anbringung einer Tafel geplant, die dieses Kunstwerk erläutern soll.

Im November 2022 fand ein „Tag der offenen Baustelle“ statt. Zahlreiche Interessierte verschafften sich Einblicke in das Bau- und Betreuungskonzept sowie die Geschäftsfelder der Kooperationspartner Spar- und Bauverein und Bethel. Die Gruppe der Anrainer stellte zudem den neuen Namen „Arminius-Carré“ für das gesamte Areal im Herzen Hövelhofs vor.

In der „Kunigundenstraße“ in Paderborn-Schloß Neuhaus entsteht zurzeit nach der einvernehmlichen und sozialverträglichen Umsiedlung der Altmieten sowie dem Abriss des Bestandsgebäudes als Ersatzneubau ein Baukörper mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss. Dadurch verdoppelt sich die bisherige 500 m<sup>2</sup> große Wohnfläche des Altobjektes.

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 werden vier großzügig geschnittene Wohnungen in einer Größenordnung von etwa 61 bis 84 m<sup>2</sup> errichtet. Auf dem etwa 1.600 m<sup>2</sup> großen Grundstück wird die naturnahe Gestaltung eines Sinnesgartens stark an den Präferenzen und Verhaltensformen demenziell Erkrankter ausgerichtet sein. Die kalkulierten Gesamtbaukosten betragen etwa 4,5 Mio. €.

Der Spar- und Bauverein setzt hiermit seine Zusammenarbeit mit der Diakovita – Lebenswert für Senioren GmbH mit diesem wiederum integrativen Wohnprojekt fort. In der Gemeinsamkeit 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 frei finanzierten Wohnungsbaus und einer betreuten Wohngemeinschaft für demenziell erkrankte Menschen wurde von Beginn an gut frequentiert und fand überregional große Anerkennung.

Eine weitere Kooperation hat der Spar- und Bauverein mit der Lebenshilfe Kreisverband Paderborn e.V. realisiert. Die Lebenshilfe Kreisverband Paderborn e.V. ist eine Elternvereinigung im Kreis Paderborn. Aufgabe und Zweck des Vereins sind die Errichtung, das Betreiben und die Förderung aller Maßnahmen und Einrichtungen, die eine wirksame Hilfe für Menschen mit Behinderung in allen Altersstufen und ihre Familien bedeuten. Insbesondere geht es dabei um die Unterstützung von Familien mit behinderten Angehörigen und die Schaffung von Angeboten zur Integration von Menschen mit Behinderung.

Bei der Suche nach einem geeigneten Grundstück als Realisationsstandort fiel die Wahl auf das Altobjekt „Anhalter Weg 2-4, Paderborn-Stadtheide“. Der Gebäudekomplex aus den 60er-Jahren wurde intensiv analysiert und langfristig weder energetisch noch demografisch als zukunftsfähig eingeschätzt. Dem Spar- und Bauverein ist es wichtig, inklusive Wohnprojekte zu fördern. Menschen mit Behinderung sollen „nicht am Stadtrand, sondern mittendrin“ wohnen können. Der Standort in der Stadtheide ist dafür ideal: eingebunden in die Infrastruktur des Stadtteils, mit guter Anbindung an den ÖPNV und die Innenstadt.

Das integrative Wohnprojekt wird auf dem 2.194 m<sup>2</sup> großen Grundstück ohne Unterkellerung

mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss erstellt. Im Erdgeschoss wird eine „intensiv ambulante Wohnform“ realisiert. Die Bewohner, Menschen mit vor allem geistiger Behinderung, leben dort in insgesamt elf Einzelapartments mit separatem Schlafräum, barrierefreiem Bad und Wohnbereich mit eigener Küche. Zusätzlich gibt es einen Gemeinschaftsraum mit Wohnküche und Sitzgruppen für gemeinsame Aktivitäten sowie Büroflächen für die Mitarbeiter. Weitgehend eigenständig sollen die Bewohner dort wohnen, aber bei Bedarf Unterstützung im Alltag, bei Arztbesuchen oder Behördengängen und bei der Freizeitgestaltung bekommen. Die Lebenshilfe tritt als Zwischenmieter auf; die Laufzeit des Nutzungsvertrages soll 20 Jahre mit der Option auf Verlängerung betragen.

Im ersten Obergeschoss und im Staffelgeschoss entstehen insgesamt zwölf Wohnungen, die öffentlich gefördert sind. Der Mietpreis wird ca. 6,40 €/m<sup>2</sup>/Wohnfläche betragen. Ein Wohnberechtigungsschein ist erforderlich. Gebaut werden zwecks Erzielung eines ausgewogenen Wohnungsmixes zwei 2-Zimmer-Wohnungen für jeweils eine Person, drei 2-Zimmer-Wohnungen für zwei Personen, vier 3-Zimmer-Wohnungen für drei Personen sowie drei 4-Zimmer-Wohnungen für vier Personen. Die natürliche Belichtung wird über eine Glastür zum Treppenhaus als auch eine bodentiefe Fensterfront im Nord-Westen sichergestellt. Neben 13 Stellplätzen für Autos ist auch ein Fahrrad-Carport geplant.

Die einvernehmliche, sozialverträgliche Umsetzung der Mieter des abzureißenden Altobjektes wurde plangemäß im Februar 2023 abgeschlossen. Bis Mai soll das Gebäude abgerissen und im Spätsommer mit dem Neubau begonnen werden, für den etwa 1,5 Jahre Bauzeit kalkuliert werden. Die Gesamtbaukosten werden voraussichtlich 4,7 Mio. € betragen.

Die Planungen zur Quartiersentwicklung „Querweg/Wigbertstraße“ wurden 2022 forciert. Das langfristig nicht mehr zeitgemäße Bestandsobjekt soll abgerissen werden. Im inneren Bereich zwischen Querweg und Wigbertstraße in der Südstadt südwestlich des Stadtzentrums soll zentrumsnah ein energetisch optimiertes, modernes, barrierearmes, grünes Wohnquartier entstehen. Es ist beabsichtigt, auf dem 4.600 m<sup>2</sup> großen Grundstück vier Neubauten mit Wohnungen einschließlich Wohnungen/Apartments für Menschen mit Behinderung sowie abgeschlossener Gruppen-/Gemeinschaftsräume



und Betreuungsangeboten zu errichten. Drei Wohngebäude sollen im Blockinnenbereich sowie ein Wohngebäude am „Querweg“ entstehen.

Geplant sind drei- bis viergeschossige Wohnhäuser – in einem sozialverträglichen und fördernden Mix von frei finanziertem und öffentlich geförderten Wohnungsbau – mit einer begrünten Tiefgarage, die größtenteils den Individualverkehr aufnehmen soll. Die im verkehrslosen Garten- und exzellenten Innenstadtbereich entstehenden, hohen ökologischen Anforderungen entsprechenden Stadthäuser sollen langfristig das werthaltige Gesamtportfolio des Unternehmens positiv ergänzen. Seit 2021 wurden die Aspekte Bebaubarkeit, Bebauungskonzept, Genehmigungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit intensiv diskutiert bzw. alternative Varianten untersucht.

Neben den öffentlich geförderten Wohnungen sollen hier integrativer Wohnraum inklusive eines tagesstrukturierenden Angebots sowie Büroräume des Kooperationspartners Bethel.regional erstellt werden. Im hinteren Grundstücksbereich wird eine kleinteiligere Lösung mit ausschließlich frei finanzierten Wohnungen präferiert. Insgesamt könnten bis zu 65 Wohnungen entstehen, um eine innovative Quartiersentwicklung zu realisieren. Entsprechend den zunehmenden ökologischen Anforderungen wurden die Aspekte „Energiekonzept auf Basis von Restholznutzung / zumindest partielle Dach- bzw. Fassadenbegrünung / Carsharing / Ladestationen für E-Mobilität / Regenwassernutzung / soziale Aspekte in Form inklusiven Wohnens“ intensiv analysiert und deren wirtschaftliche Tragfähigkeit geprüft.

Da für diese neue Quartiersentwicklung in der Südstadt Paderborn eine Anpassung des historischen Bebauungsplans erforderlich ist, wurde ein angedachtes Konzept bereits sehr frühzeitig dem städtischen Planungsamt vorgestellt. Der Spar- und Bauverein hatte bereits in 2016 einen entsprechenden Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gestellt. Der damalige zuständige Fachausschuss der Stadt Paderborn (Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt) hatte in seiner Sitzung am 07.04.2016 den Antrag angenommen.

Ein spezialisierter Stadtplaner (Büro Drees & Huesmann, Bielefeld) wurde mit der Erstellung eines Vorentwurfs eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Ämterabstimmung be-

auftragt. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Bebauungsplanverfahrens sind gemäß gegeben: Die Planung dient der Nachverdichtung und trägt der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung. Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Bebauungsplans liegt faktisch unter 20.000 m<sup>2</sup>. Eine Betrachtung der Kumulation der Grundfläche, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, kann hier entfallen, da die das Plangebiet umgebenden Flächen bereits hinsichtlich ihrer zulässigen Ausnutzbarkeit bauplanungsrechtlich überplant sind (GRZ 0,4). Das Plangebiet hat eine Größe von 7.094 m<sup>2</sup>.

In Abstimmung mit dem Spar- und Bauverein wurden offene Punkte zum Verfahren von Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH mit der Stadt Paderborn im Wesentlichen geklärt. Realistischerweise muss davon ausgegangen werden, dass der gesamte Verfahrensverlauf etwa bis zum Spätsommer bzw. Herbst 2023 andauern wird. Dann könnte voraussichtlich im Frühjahr 2024 mit der Projektrealisierung begonnen werden. Die Bauzeit wird dann etwa 1,5 bis zwei Jahre bis zur Gesamtfertigstellung des neuen Quartiers in Anspruch nehmen.

## Instandhaltung/Modernisierung

Im Sinne einer nachhaltigen Bestandspolitik passen wir unseren Wohnungsbestand kontinuierlich den heutigen Wohnansprüchen an. Durch die seit über 30 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 5.572 T€ in die marktorientierte Weiterentwicklung des Bestandsportfolios investiert.

Mit zukunftsgerechten, innovativen Lösungen wurde das Wohnen in unseren Beständen attraktiver gestaltet, wobei trotz der aufwendigen und umfassenden Modernisierungsmaßnahmen der Mietpreis nur moderat angepasst wurde. Mit einem Investitionsvolumen von rund 390 T€ wurde die Wohnanlage „Auf der Töterlöh 40 a“

umfassend modernisiert, saniert und architektonisch umgestaltet. Die Gesamtaufgabenstellung betraf die energetische Ertüchtigung (Fenster, Fassade, Dach), die Modernisierung der Elektroinstallationen, die zeitgemäße architektonische Gestaltung der Fassade und die Verbesserung des Schallschutzes. Insgesamt entstand mit der Realisierung dieser Maßnahme ein Gebäudekomplex, der in Bezug auf den energetischen Standard und die architektonische Gestaltung als zeitgemäß, modern und langfristig nutzbar zu sehen ist. Durch die völlige Neugestaltung der Fassade in Verbindung mit der kompletten Neustrukturierung des Wohnumfeldes ist ein Gesamteindruck entstanden, den man durchaus als stadtbildprägend bezeichnen kann.

Im Berichtsjahr wurden des Weiteren 90 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von 1.320 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 2022 in den Wohnhäusern „Am Stadelhof | Anton-Heinen-Straße | Borchener Straße | Rotheweg“ ein vollständiger Fensteraustausch. Der kontinuierliche Austausch veralteter Kunststoffenster gegen zeitgemäße Fenster mit Wärmeschutzverglasungen wird im Jahr 2023 in den Wohnanlagen „Albinstraße | Rotheweg | Widukindstraße | Zur Schmiede“ fortgeführt.

An unserer Geschäftsstelle in der „Giersmauer“ wurde eine weitere Wallbox installiert, sodass nunmehr insgesamt vier Ladepunkte zur Verfügung stehen. Durch die Anschaffung eines weiteren Dienst-Pkw auf Hybrid-Basis wurde die Umstellung unseres Fuhrparks auf die klimafreundliche E-Mobilität weiter vorangetrieben. Für das Jahr 2023 ist die Anschaffung eines

komplett mit Strom betriebenen Fahrzeugs für den Regiebetrieb geplant.

Mit Unterstützung aus dem Förderprogramm „Ladeinfrastruktur vor Ort“ wurde im Berichtsjahr mit dem Aufbau einer öffentlich zugänglichen Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität begonnen. Seit dem 1. Februar 2023 stehen unseren Mietern in den Wohnquartieren „Arndtstraße | Piepenturmweg | Pontanus-Carré | Robert-Koch-Straße | Sighardstraße | Tegelbogen“ nun sechs Ladesäulen mit insgesamt zwölf Ladepunkten zur Verfügung. Die Bewirtschaftung bzw. Abrechnung der Ladevorgänge erfolgt über die Westfalen Weser Netz GmbH als erfahrenen und zuverlässigen Anbieter.

Am Objekt „shipshape 101“ (Warburger Straße 101) sowie an der Geschäftsstelle in der „Giersmauer“ wurden PV-Anlagen mit 22 kWp bzw. 9 kWp installiert und in Betrieb genommen. Der erzeugte Strom wird zu 90 % direkt in den Objekten verbraucht und reduziert die anfallenden Nebenkosten signifikant.

Darüber hinaus setzen wir seit Jahren neue Maßstäbe in der Beleuchtungstechnik. Neue Lichtkonzepte für unsere Fassaden, Hauseingänge, Treppenhäuser und Grünflächen bringen farbige, energiesparende und leistungsstarke LED-Leuchten zum Einsatz. Dank der neuen LED-Technik werden Dunkelzonen minimiert, und es entsteht eine behagliche Wohlfühlmosphäre für die Quartiersbewohner.

Über sicherheitsbezogene und optische Ziele hinaus garantieren die neuen Beleuchtungskonzepte ebenso eine intelligente Energienutzung, die sich in geringerem Stromverbrauch und damit auch in sinkenden Nebenkosten niederschlägt.

Die Anpassung der Wohnungsbestände an die Anforderungen einer alternden Gesellschaft ist zwingend. Daher wird unser Wohnungsbestand durch demografiefeste und energetische Modernisierungen konsequent umstrukturiert. Oft sind schon kleine bauliche Veränderungen ausreichend, um unseren älteren Mietern den Verbleib in ihren Wohnungen zu ermöglichen. So wird unser Bestand kontinuierlich dem demografischen Wandel angepasst.

Fortlaufende Investitionen in eine Vielzahl von Modernisierungsmaßnahmen lohnen sich nicht nur für die Umwelt, sondern auch für die Mieter



selbst: Heizkosten sinken, und häufig werden kleine private Budgets 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 komplexen, aber auch bei 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.

Auch das Wohnumfeld wird bei Sanierungen stets einbezogen. Schließlich ist das Gesamtbild unsere Visitenkarte, ganzheitliches Denken und Handeln unsere Strategie. Bei der Realisierung unserer permanenten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind wir stets unter Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebotes ein verlässlicher Partner und Motor für die regionale Handwerkerschaft.

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 in Zukunft werden wir durch innovative Ansätze die Attraktivität unserer Quartiere erhöhen und somit die nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnungen kontinuierlich steigern.

Sowohl bei unserer Neubautätigkeit als auch bei Einzelmaßnahmen stehen die Kundenbedürfnisse der Mieter im Mittelpunkt unseres Denkens und Handelns. Neubau, Erhaltungsaufwand und wertverbessernde Maßnahmen sind jedoch nur zu finanzieren bzw. zu refinanzieren, wenn es gelingt, entsprechende Mieten zu generieren und dringend erforderliche Mietanpassungsspielräume zu heben.

Diesen Grundsätzen folgend, werden auch im Jahr 2023 umfangreiche Maßnahmen umgesetzt. So wird u. a. an dem Objekt „Auf der

Töterlöh 40“ analog zu den am benachbarten Objekt „Auf der Töterlöh 40 a“ bereits durchgeführten Arbeiten durch die Erneuerung und Umgestaltung der Balkone und Fassaden und diverse Arbeiten die zeitgemäße Weiterentwicklung der Bausubstanz fortgeführt.

Zur weiteren Gebäudeoptimierung und ganzheitlichen Quartiersentwicklung sind im Jahr 2023 Bestandsinvestitionen in Höhe von 5.090 T€ (davon 100 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.

In den Wohnanlagen „Arndtstraße | Benhauser Straße | Mörikestraße“ wird im Jahr 2023 die Wärmeerzeugung von einer konventionellen Gas-Brennwert-Heizung auf eine zentrale Hackschnittel-Anlage umgestellt. Mit Beginn der Heizperiode werden dann 244 Wohnungen CO<sub>2</sub>-neutral und klimafreundlich mit Wärme versorgt.

Der Ersatz älterer Gaszentralheizungen durch modernste Gasbrennwert-Technik wird auch im laufenden Jahr konsequent fortgeführt. Dabei wird jeweils individuell geprüft, inwieweit der Einsatz bzw. die Ergänzung durch erneuerbare Energien möglich ist. Grundsätzlich werden die Anlagen so konzipiert, dass mittelfristig zumindest Hybridlösungen realisiert werden können.

Die schon seit Langem angekündigten gesetzlichen Änderungen bezüglich detaillierter Vorgaben im Zuge von Heizungserneuerungen, der dann zwingende Einsatz von erneuerbaren Energien usw. sind aktuell noch immer bei den politischen Gremien im Abstimmungsprozess. Das gilt ebenso für eine dementsprechende Förderkulisse. Vor dem Hintergrund gibt es aktuell keine Planungssicherheit.





## 10. PROGNOSE

In der diesjährigen Stellungnahme des Vorstandes haben wir uns bemüht, objektiv konkrete Einblicke in die immobilienwirtschaftliche Alltagspraxis zu geben und deutlich auf die Probleme und Hindernisse hinzuweisen, mit denen die Branche derzeit zu kämpfen hat. Auch zum Berichtszeitpunkt bereiten die Entwicklung der Baukosten, immer höhere Auflagen, langwierige und bürokratische Planungsverfahren und die nicht auskömmlich gestaltete Förderkulisse nach wie vor große Sorgen.

Zudem werden EU-Taxonomie, ESG-Nachhaltigkeitsdaten und ebenso der CO<sup>2</sup>-Fußabdruck von Gebäuden auch in der Immobilienwirtschaft zukünftig keine flüchtigen Worte bzw. Modebegriffe sein, sondern regulatorisch fundamentale Änderungen initiieren und erzwingen.

On top wurde am 9. Februar 2023 die EU-Gebäuderichtlinie verabschiedet, nach der bis 2033 Wohngebäude die Mindestanforderungen der Effizienzklasse D erreichen sollen. Konkret bedeutet dies, dass innerhalb von neun Jahren etwa 45 % der deutschen Wohngebäude saniert werden müssen. Laut konservativer Berechnungen erfordert dies jährliche energetische Investitionen in Höhe von 125 bis 182 Mrd. €. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) schätzt die Kosten für die Sanierungen in Deutschland sogar auf bis zu 254 Mrd. €. Ab 2030 sollen alle neuen Gebäude emissionsfrei bzw. Nullemissionsgebäude sein. Darüber war zunächst bis 2034 – maximal 2040 – ein Verbot von Heizungsanlagen mit fossilen Brennstoffen in neuen und tiefgreifend renovierten Häusern vorgesehen. Neu aufgenommen wurde in der Richtlinie, dass bis Ende 2028 auf Neubauten, bis Ende 2032 auf grundlegend sanierten Häusern Solaranlagen installiert werden sollen, „sofern dies technisch, wirtschaftlich und funktional machbar ist“. Die geplante Gesetzesänderung ist Teil des Klimapakets „Fit for 55“, mit dem die Netto-Treibhausgasemissionen in der EU bis 2030 um mindestens 55 % im Vergleich zu 1990 gesenkt werden sollen.

Die deutsche Vorgabe, nach der ab dem 1. Januar 2024 möglichst jede neu eingebaute Heizung zu 65 % mit erneuerbaren Energien zu betreiben ist, soll kurzfristig im Gebäudeenergiegesetz verankert werden. Ebenso der Nutzungsausschluss von fossilen Heizungsanlagen bzw. das komplette Betriebsverbot von Öl- und Gasheizungen ab 2045. Ende März verhandelten die Spitzen von SPD, FDP und Grünen – aufgrund starker Proteste – in einem dreitägigen Koalitionsgipfel auch Anpassungen beim Klimaschutzgesetz: Bei der „Wärmewende“ mit dem Umbau von Heizungen sollte für soziale Gerechtigkeit gesorgt werden. Heizungen mit fossilen Energieträgern sollen weiter betrieben werden können, wenn sie künftig mit klimafreundlichen Gasen wie etwa Wasserstoff oder Biomasse genutzt werden können. Altgeräte im Öl- und Gasbereich sollen nicht angetastet werden, ein Austausch soll zielorientiert und bürokratiearm aus dem Klima- und Transformationsfonds finanziell gefördert werden. In dem „Heiz-Streit“ wurde insofern die zunächst geforderte Austauschpflicht vorhandener Anlagen relativiert. Nun betonten die Grünen als pragmatische Zwischenganglösung, „dass bestehende Heizungen im Rahmen mehrjähriger Übergangsfristen weiterbetrieben und kaputte Heizungen repariert werden dürfen“. Wie die konkrete technische und finanzielle Umsetzung erfolgen, wie diese ökologisch und ökonomisch sinnvoll gestaltet werden soll, war allerdings Ende März nicht erkennbar, so dass das Misstrauen in weiten Teilen der Bürgerschaft und Immobilienwirtschaft blieb. Begrüßt wurde, dass durch die große Kritik an der GEG-Novelle in die Debatte wieder Bewegung kam: Die geplante Transformation in Sachen Energie und Klimaschutz habe unbestritten eine enorme Bedeutung, müsse aber mit Augenmaß und Weitblick umgesetzt werden und nicht mit Vorhaben, die zwangsläufig zu sozialen Verwerfungen führen würden.

In dem am 03.04.2023 vorgelegten offiziellen GEG-Referentenentwurf werden ursprünglich geplante zusätzliche Betriebsverbote – zum Beispiel für Niedertemperatur- und Brennwertkessel nach 30 Jahren Laufzeit – nicht umgesetzt, Übergangsfristen ausgeweitet und eine

Befreiungsmöglichkeit wegen unbilliger Härte bei nicht vorhandener Wirtschaftlichkeit definiert. Unklar bleibt jedoch, wie speziell in vermieteten Gebäuden eine sozial gerechte Umsetzung der Regierungspläne aussehen soll.

Laut Einschätzung des GdW ist – neben den bereits jährlich getätigten Investitionen von 40 Mrd. € in die energetische Gebäudesanierung – ein zusätzlicher Erfüllungsaufwand in Höhe von mindestens 13 Mrd. € p. a. zur Umsetzung der GEG-Vorgaben erforderlich. Die Dimension dieser finanziellen Summe macht unmissverständlich deutlich, dass ein enormes staatliches Förderpaket erforderlich sein wird, da diese exorbitanten Kosten weder von den Mietern noch von der sozial orientierten Wohnungswirtschaft getragen werden können.

Neben der ungeklärten finanziellen Unterstützung stellt sich zudem die Frage der Umsetzbarkeit des GEG mit Blick auf die Stromnetze. Die massive Umstellung auf regenerative Energie u. a. durch Wärmepumpeninfrastruktur erfordert einen schnellen und massiven Ausbau von Netzen und Transformatoren. Mit der jetzigen Netzrealität als Flaschenhals der Transformation werden die GEG-Klimaziele nur sehr schwer bzw. nicht zu erreichen sein.

Anfang 2023 wird nach längerer Vordiskussion zudem noch durch Bundesumweltministerium, Umweltbundesamt und Kommission Nachhaltiges Bauen eine Neuausrichtung durch eine Baustoffsteuer gefordert. Auch wenn derzeit noch Uneinigkeit über die Einführung einer Primärbaustoffsteuer – speziell für Kies, Sand und Naturgips im Baugewerbe – herrscht, so ist diese Empfehlung explizit keineswegs „vom Tisch“.

Selbstverständlich kann der Spar- und Bauverein belegen, bereits schon in der Vergangenheit mit vielfältigen Bemühungen Klimaschutz im Unternehmen verankert zu haben. Innovativ und zukunftsbezogen werden wir unserer Klimastrategie weiter ausarbeiten, um möglichst große CO<sub>2</sub>-Ersparnisse zu erwirken und die internationalen sowie nationalen Vorgaben termingerecht zu erfüllen. Modernste Heiztechnik, Photovoltaik, E-Mobilität, multimodale Mobilität, Dachbegrünung, Blühwiesen ... dienen dabei der klimagerechten Schaffung und Bewirtschaftung unseres Wohnraumes. Als langfristig investierender Akteur sind wir gewillt, auch zukünftig mit unseren vorhandenen Beständen und Neubauten immobilienwirtschaftliche Beiträge zur

Transformation zu leisten. Gerade in Anbetracht der gegenwärtigen prekären Gesamtlage dürfen wir sicherlich allerdings eine pragmatischere Herangehensweise mit kalkulierbaren, sozialverträglichen und wirtschaftlich darstellbaren Vorgaben auf Basis langfristig stabiler und gültiger Rahmenbedingungen erwarten.

Angesichts fehlender neuer Technologien zur Wärmeerzeugung, Preisexplosionen, Fachkräftemangel, allgemeiner Krisensituationen historisch schlechten Baubedingungen wird es auch für unser Unternehmen immer schwieriger, neue Wohnungen zu bauen. Insbesondere natürlich auch, da wir als sozial orientierte Genossenschaft bezahlbaren Wohnraum für die Region anbieten wollen. Bei heute allgemein üblichen Planungsprojektionen von 5 T€ Kosten pro m<sup>2</sup> – ohne Grundstück – lässt sich preisgünstiger, ohne BEG-Förderung auch höherpreisiger, frei finanzierter Neubau kaum noch bzw. gar nicht mehr wirtschaftlich darstellen. Insofern werden wir bei unseren Neubau- und Modernisierungsprojekten sowie Quartiersentwicklungen sehr stringent alle Parameter fortlaufend auf den Prüfstand stellen. Wir wollen gerne weiterhin bauen, und es wäre fatal, Projekte zurückzustellen oder für immer und ewig abzubrechen. Ohne stabile und verlässliche politische Rahmenbedingungen kann man eine solche Entwicklung ehrlicherweise und trotz weiterhin großem Optimismus nicht gänzlich ausschließen.

Es wäre für die Wohnungswirtschaft, also auch für unser Unternehmen und für Quartiersentwicklungen wie beispielsweise aktuell in der Stadtheide und im Südviertel Paderborns sehr hilfreich, wenn die Politik bezüglich der höchst ambitionierten Klimaziele weniger auf extrem teure Dämmmaßnahmen, sondern auf eine CO<sub>2</sub>-ärmere Gebäudeenergieversorgung setzen würde. Ebenso auf regenerative Energieerzeugung vor Ort als Mieterstrom und Berücksichtigung des gesamten Lebenszyklus der Quartiersgebäude statt auf sehr aufwendige und hochpreisige Einzelmaßnahmen. Ein politischer Paradigmenwechsel mit Fokus „Emissions- statt Energieeffizienz“ würde es erleichtern, mit Bestands- und Neubauprojektierungen ökologische Transformation zu schaffen und ökonomisch bestehen zu können, um gleichzeitig auch dem sozialen Förderauftrag gerecht zu werden.

Durch die ehemaligen britischen Kasernen hat unsere Kommune riesige Chancen, Bauflächen zu aktivieren und eine voraus-



schauende Baulandvorratspolitik zu betreiben. Im Sinne bezahlbaren Wohnungsbaus wäre es, wenn endlich die zentrale Stellschraube „Konzeptvergabe“ genutzt würde und damit verbundene „Verbilligungsprogramme“ allen regionalen sozial orientierten Investoren zugutekämen.

Es bedarf übrigens auch in Paderborn diesbezüglich eines gesellschaftlichen Konsenses darüber, wer die zwangsläufig steigenden Bau- und Wohnkosten infolge der politisch-gesellschaftlich gewünschten Aufgaben zu Demografie, Transformation, Klimaschutz und gleichwertigen Lebensverhältnissen trägt bzw. bezahlt und was uns das damit verbundene Wohnen in Zukunft wert ist.

Unser genossenschaftliches Geschäftsmodell wird weiterhin Tradition und Innovation verbinden, weiterhin auf Membership Value statt auf Shareholder Value setzen und sich nachhaltig und modern in der Schaffung und Bewirtschaftung von demografiefestem und klimafreundlichem Wohnraum engagieren. Insofern werden wir unsere seit 130 Jahren bewährte und vertrauensbasierte Geschäftspolitik weiterverfolgen bzw. ausbauen. Dabei bildet unser breit gefächertes Portfolio ein starkes Fundament, unsere Kooperationen mit diversen Wohlfahrtsverbänden und sozialen Trägern die gewünschten gesellschaftspolitischen Säulen.

Durch große, zunehmend naturnah gestaltete Außenanlagen und Grünanlagen sorgen wir bewusst für ein gutes Stadtklima. Dies gilt selbstverständlich sowohl für die fertiggestellten Neubauten in Hövelhof und Schloß Neuhaus als auch die Projektplanungen in der Stadtheide und im Südviertel. Dabei spielen auch Dachbegrünungen und ressourcensparendes Bauen eine bedeutende Rolle, allerdings stringent unter der Berücksichtigung mietgerechter Wohnkosten.

Da sowohl Klimaschutz und Digitalisierung unser Mobilitätsverhalten zukünftig immer stärker verändern werden, intensivieren wir die Entwicklung von Mobilitätskonzepten in bestehenden und entstehenden Quartieren. Zur Steigerung der Akzeptanz von E-Fahrzeugen bauen wir unser Ladeinfrastrukturnetz aus. Gleichzeitig suchen wir zur Reduktion des Individualverkehrs und versiegelter Flächen Partner von Carsharing-Modellen und des ÖPNV. Da sich aktuell leider diverse Konzepte für die Betreiber häufig noch nicht rechnen, ist der Einstieg durchaus schwierig.

Dennoch werden wir unsere Strategie optimistisch weiterverfolgen, da wir von den Vorteilen der Mobilitätswende überzeugt sind.

Mit jedem Projekt erheben wir auch zukünftig den Anspruch, architektonische und städtebauliche Erneuerungsimpulse zu geben. Gerade die Pandemie hat uns gezeigt, was wichtig ist für die Transformation zur Post-Corona-Stadt. Deshalb nehmen wir die Wohntrends ernst und sehen in deren Umsetzung große Zukunftschancen.

Dies impliziert auch die Vermeidung sozialer Segregation und Brennpunkte durch die soziale Durchmischung unserer Stadtquartiere und das geförderte Miteinander unterschiedlichster Bevölkerungsgruppen. Wir sehen und sehen uns daher als wichtiger Akteur und Partner der Stadt – über das Bauen und Wohnen hinaus. Nicht nur die Unterbringung, sondern insbesondere die Integration Zugewanderter bzw. Geflüchteter ist dabei eine herausfordernde Aufgabe. Für uns als gemeinwohlorientierte Wohnungsbaugenossenschaft wird es auch in den nächsten Jahren zum ganzheitlichen Denken und Handeln gehören, durch unsere Wohnungen, Quartiere und Orte der Begegnung Integration zu ermöglichen. So wie wir auch anderen Zielgruppen, die es nicht besonders leicht im Leben haben, gerne aus vollster Überzeugung gemeinsam mit unseren bisherigen und neuen Kooperationspartnern die aktive Teilnahme am gesellschaftlichen Leben in unserer Heimat ermöglichen.



**ELEKTRO JANEWERS**  
 Beratung · Planung · Montage  
 www.elektro-janewers.de  
 Betriebsstr. 11 | 33100 Paderborn  
 Tel: 052 554 93 03

**FLIESEN NOLTE**  
 Hövelhof  
 www.fliesen-nolte.de

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

**JA**  
 zum Energie sparen

Ihre Genossenschaft mit über 3.000 Wohnungen in Paderborn

Meisterbetrieb  
**Kraft GmbH & Co. KG**  
 Tel: 0 52 554 93 03 93  
 Mobil: 01 72 / 5 35 53 67

**GESELLSCHAFT INGENIEURBAU DWIENKA MBH**

**BIG**

**NAH BEI**

Jetzt als Pädagogische Fachkraft\*, Pflegefachkraft\*  
 Hilfskraft\* für das neue Unterstützte Wohnen:  
 bewerbung-regional@bethel.de



## 11. DANKE

Sehr geehrte Damen und Herren,

ein Berichtsjahr voller unglaublicher Geschehnisse in der Welt und auch in Paderborn liegt hinter uns: die latente Corona-Pandemie, der Ukraine-Krieg, die Flüchtlingswelle, die Energiekrise, die Inflation und auch der Tornado. Aber es ist eine alte Weisheit: Den „Kopf in den Sand stecken“ hilft niemandem weiter. Umso dankbarer sind wir, dass wir gemeinsam mit Ihnen voller Inspiration, Kreativität sowie mit höchstem Vertrauen, Loyalität und Zuverlässigkeit diese Herausforderungen unserer Zeit annehmen konnten. Gerade in solch turbulenten Zeiten zeigt sich, wie wichtig eine intensive, aufrichtige, solide Vernetzung ist. Wir danken Ihnen dafür, dass Sie ruhig, unterstützend sowie verständnisvoll auch im Jahr 2022 an der Seite Ihrer Paderborner Wohnungsbaugenossenschaft gestanden haben.

Auch wenn es gerade in der Immobilienwirtschaft gewaltig knirscht, so wissen wir doch alle, dass uns enorme Aufgaben gestellt werden: zukünftiges Leben und Wohnen noch viel klimaschonender, altersgerechter, digitaler und integrativer zu gestalten. Wir brauchen dafür aber auch eine Allianz für eine gute Zukunft, in der alle Beteiligten mitwirken sollten, die Verantwortung gerade für das bezahlbare Wohnen tragen: „Miteinander, nicht gegeneinander“ muss die Devise sein.

Dank der konstruktiven, vertrauensvollen und konstant soliden unternehmerischen Verantwortung von Vertreterversammlung, Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeiterteam sind wir wirtschaftlich sehr stabil aufgestellt und haben unsere Geschäftsprozesse auch im Krisenjahr 2022 weiter optimiert.

Die gute Zusammenarbeit mit Geschäftspartnern, Verbänden, Verwaltung und Politik unterstützt unser nachhaltiges, robustes Geschäftsmodell im Interesse unserer Mitglieder, ebenso der Paderborner Stadtgesellschaft.

Auch wenn man Krisen auf den ersten Blick wenig Gutes abgewinnen kann, so hat bei näherer Betrachtung jede Krise auch etwas Positives und Konstruktives: Sie lenkt unsere Blicke auf das Wesentliche, den sozialen Zusammenhalt und die Hilfsbereitschaft im privaten Umfeld, im unternehmerischen Handeln, in der Gesellschaft. Für diese gemeinsame Fähigkeit bzw. dadurch mögliche Perspektivwechsel danken wir Ihnen allen sehr herzlich.

Dies und Sie persönlich sichern so die weiterhin positive Fortentwicklung des Spar- und Bauvereins in die Zukunft, stets als verlässlicher, städtebaulicher und sozialer Partner der Stadt Paderborn. Denn jetzt gilt es mehr denn je, die Zukunft gemeinsam anzupacken. Gemeinsam! Für die Menschen in unserer Heimatregion!



# LAGEBERICHT | JAHRESABSCHLUSS 2022

## 1. GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

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

## 2. GESCHÄFTSVERLAUF

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem von den Folgen des Krieges in der Ukraine geprägt. Extrem gestiegene Energiepreise führten dazu, dass der Preisdruck an Breite gewann und die Inflation deutlich zunahm. Durch den Preisaufrieb verschärften sich Material- und Lieferengpässe und massiv steigende Preise für weitere Güter wie Nahrungsmittel und Baustoffe. Die Aufhebung der meisten Corona-Schutzmaßnahmen im Frühjahr 2022 führte zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar 2022 und den in der Folge explodierenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst.

Die Immobilienmärkte in Deutschland erlebten das Ende einer Boomphase. Nach fast einem Jahrzehnt steigender Wirtschaftsleistung im Wohnungsbau ging die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft um 2,3 % zurück. Die Bauwirtschaft, die verhältnismäßig gut durch die Corona-Krise gekommen war, rutschte unter den Vorkrisenstand.

Die allgemeine Inflation war 2022 mit einem Wert von 7,9 % außergewöhnlich hoch. Die Inflation lag dabei noch deutlich unter den Werten der Preisentwicklung bei den Baustoffen. Die Baupreise für Neubauten und Instandhaltungsarbeiten stiegen im Jahr 2022 in einem bisher nicht bekannten Ausmaß. So haben die Preise für den Neubau von Wohngebäuden im November 2022 um 16,9 % angezogen und damit den vergleichbaren Vorjahreswert von 14,4 % nochmals übertroffen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn

der Zeitreihe 1950. War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Corona-Krise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu.

Trotz des teilweise hohen Wohnraumbedarfs in Deutschland sind die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau stark belastet. Die Investitionen in Wohnbauten dürften im Jahr 2023 weiter zurückgehen. Nach den Prognosen ist mit einem Rückgang um 3,5 % bis 3,9 % zu rechnen. Der Material- und Fachkräftemangel, dynamisch ansteigende Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu dem Rückgang. Darüber hinaus hat die Bundesregierung ursächlich mit dem abrupten Förderstopp und der gleichzeitigen Verschlechterung der Förderbedingungen zur Verunsicherung bei den Marktteilnehmern beigetragen.

Angesichts dieser Entwicklungen rückt das von der Bundesregierung ausgegebene Ziel von jährlich 400.000 Neubauwohnungen in weite Ferne. Im Jahr 2022 wurden rd. 280.000 Neubauwohnungen (-4,6 %) fertiggestellt. Der Trend aus dem Vorjahr hat sich damit leicht verstärkt. Für die Jahre 2023 und 2024 rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem noch stärkeren Einbruch der Baufertigstellungen, da unter den derzeitigen Rahmenbedingungen wirtschaftliche und tragfähige Neubauinvestitionen nicht möglich sind. Erschwerend hinzu kommt, dass die EZB zur Bekämpfung der hohen Inflation an der Zinsschraube dreht.

Der Arbeitsmarkt zeigt sich von dem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld der Energiekrise und der hohen Inflation unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Die positive Beschäftigungslage führte zu einem Rückgang der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt von 195.000 Personen bzw. 7 %. Die Arbeitslosenquote betrug im Jahreschnitt 5,3 % nach 5,7 % im Jahr 2021.

Für den Spar- und Bauverein als sozial orientiertes Wohnungsunternehmen besteht der Konflikt zwischen ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Anforderungen. Durch die Corona-Pandemie und den Ukraine-Krieg sind die Baustoffpreise extrem angestiegen.

Die Herausforderungen von Energieeinsparung und Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes erfordern erhebliche Investitionen.

Russlands Angriff auf die Ukraine und dem dadurch zu verzeichnende Zuzug von Kriegsflüchtlingen führten zur tendenziell weiteren Anspannung auf den Wohnungsmärkten in NRW. Der zusätzliche Wohnungsbedarf führte vor allem in den preisgünstigen Segmenten zu einer deutlichen Verschärfung und dem weiteren Anstieg der Mieten.

Dagegen sind der seit 2010 bis zur Jahresmitte 2022 anhaltende Preisaufschwung sowie die Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt deutlich abgeflaut. Die Preise für Wohnimmobilien stiegen in Deutschland im vergangenen Jahr um 9 %. Die Teuerung konzentrierte sich dabei auf die erste Jahreshälfte 2022, wohingegen es im zweiten Halbjahr zu Preisnachlässen kam. Überraschend kommt diese Trendwende nach den Preisanstiegen in den letzten Jahren nicht. Ein Preiseinbruch ist jedoch nicht zu befürchten, da die Rahmenbedingungen der Immobilienmärkte stabil sind und die Nachfrage unverändert gegeben ist. Die Abschwächung der Preisdynamik bei Wohnimmobilien ist neben den erheblich gestiegenen Kreditzinsen auf den Kaufpreisverlust privater Haushalte aufgrund der hohen Inflation zurückzuführen. Die durchschnittlichen Kreditzinsen erhöhten sich von etwa 1,3 % am Jahresanfang 2022 auf gut 4 % zum Jahresende 2022.

Die Stadt Paderborn als Oberzentrum und Universitätsstadt ist als Wohnstandort begehrt und nachgefragt. Nach der Wiederaufnahme des Präsenzunterrichtes an der Universität zum Wintersemester 2021/2022 schloss das Jahr mit einem damit verbundenen Einwohnerzuwachs auf 154.378 zum Jahresende 2021. Die Entwicklungen im Zuge des Ukraine-Krieges und das Anwachsen weiterer Migrationsbewegungen Richtung Deutschland führten zu erheblichen Einwohnerzuwachsen. Allein im März 2022 wurden in der Stadt Paderborn über 1.000 Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine aufgenommen. Die Unterbringung erfolgte teils in privaten, teils in städtischen Unterkünften. Die Nutzung ehemaliger britischer Kasernen und Wohnimmobilien sorgte für eine dauerhafte Sicherung der Bedarfs und eine Entlastung des allgemeinen Wohnungsmarktes. Der Spar- und Bauverein ermöglichte auch die dauerhafte Anmietung einer Reihe von Wohnungen durch ukrainische Familien und alleinerziehende Mütter. Flankiert wurden diese Maßnahmen durch

eine große Anzahl von Untervermietungen im Wohnungsbestand. Die vorübergehende Aufnahme von Familien, Kindern und alleinstehenden Frauen durch Mieter genossenschaftlichen Wohnraums spiegelte die uneingeschränkte Solidarität und Anteilnahme am Schicksal der ukrainischen Bevölkerung wider. Am 31.12.2022 waren in Paderborn 156.869 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet.

In Paderborn gab es zum Stichtag 31.12.2022 insgesamt 79.816 Wohnungen und damit 891 mehr als am Ende des Jahres 2021. Auch im Jahr 2022 setzte sich der Trend rückläufiger Baufertigstellungen und - genehmigungen fort. Bei den Baufertigstellungen beträgt der Rückgang 227 Wohneinheiten bzw. 38,5 % auf insgesamt 363 Wohneinheiten. Die Baugenehmigungen sind von 1.150 Wohnungen um 287 Wohnungen auf insgesamt 863 Wohnungen bzw. 25 % zurückgegangen.

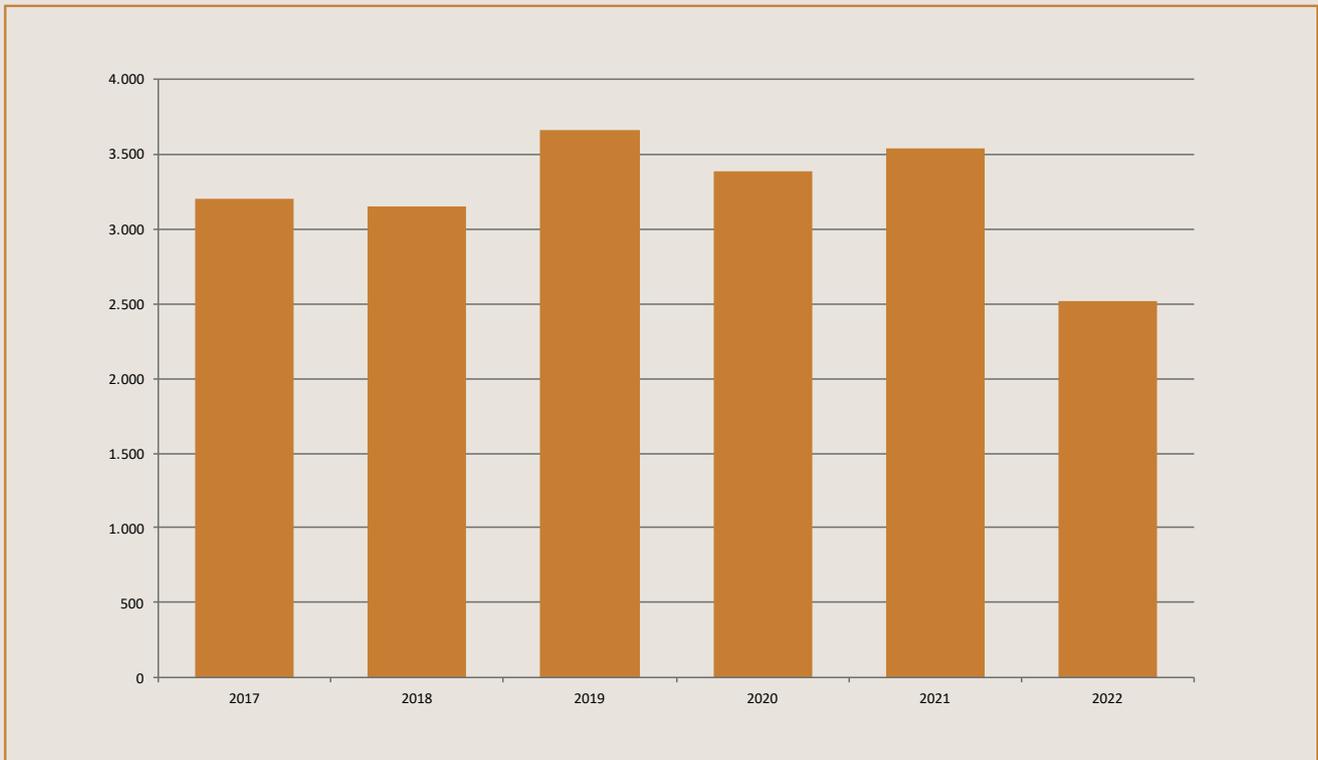
Während der durchschnittliche Preis der Angebotsmieten in Paderborn im Jahr 2018 bei rund 7,50 €/m<sup>2</sup> lag, erhöhte er sich einer Angabe der gutachterlichen Stellungnahme vom Büro GESWOS-Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung – zufolge bis September 2021 um 8 % auf 8,08 €/m<sup>2</sup>.

Die Mietpreisentwicklung im Bereich der Angebotsmieten des Spar- und Bauvereins Paderborn zeigte sich dagegen konstant und analog zu den sonstigen Bestandsmieten der Genossenschaft. Eine Differenzierung zwischen Angebots- und Bestandsmieten fand in großen Teilen nicht statt. Lediglich umfassende Sanierungen und Ausstattungsanpassungen machten moderate Preisanpassungen bei Nachvermietungen, bei kompletten Objektmodernisierungen und auch bei Bestandsmieten notwendig. Diese Anpassungen erfolgten sozial adäquat und deutlich unterhalb des ortsüblichen Mietniveaus.

Der Spar- und Bauverein steht weiterhin mit seinem Mietpreisniveau in besonderem Maße für ein bezahlbares und zukunftsweisendes Wohnungsangebot an einem relativ ausgeglichenen Wohnungsmarkt.



## Jahresüberschuss in T€



## Bestandsbewirtschaftung und -entwicklung

### Grundstücksbestand

Die Spar- und Bauverein Paderborn eG verfügte am 31.12.2022 über folgenden Grundbesitz im Anlagevermögen:

- a) bebaute Grundstücke 344.369 m<sup>2</sup>  
(davon Erbbaugrundstücke 27.196 m<sup>2</sup>)
- b) unbebaute, in Bebauung befindliche Grundstücke 3.605 m<sup>2</sup>

Im Bereich des Umlaufvermögens verfügte die Genossenschaft per 31.12.2022 unverändert über 99 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

### Wohnungsbestand

Der Immobilienbestand des Spar- und Bauvereins umfasst zum Bilanzstichtag 3.006 Wohnungen, sechs Gewerbeeinheiten sowie 1.345 Garagen und Stellplätze. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt rund 206.458 m<sup>2</sup>.

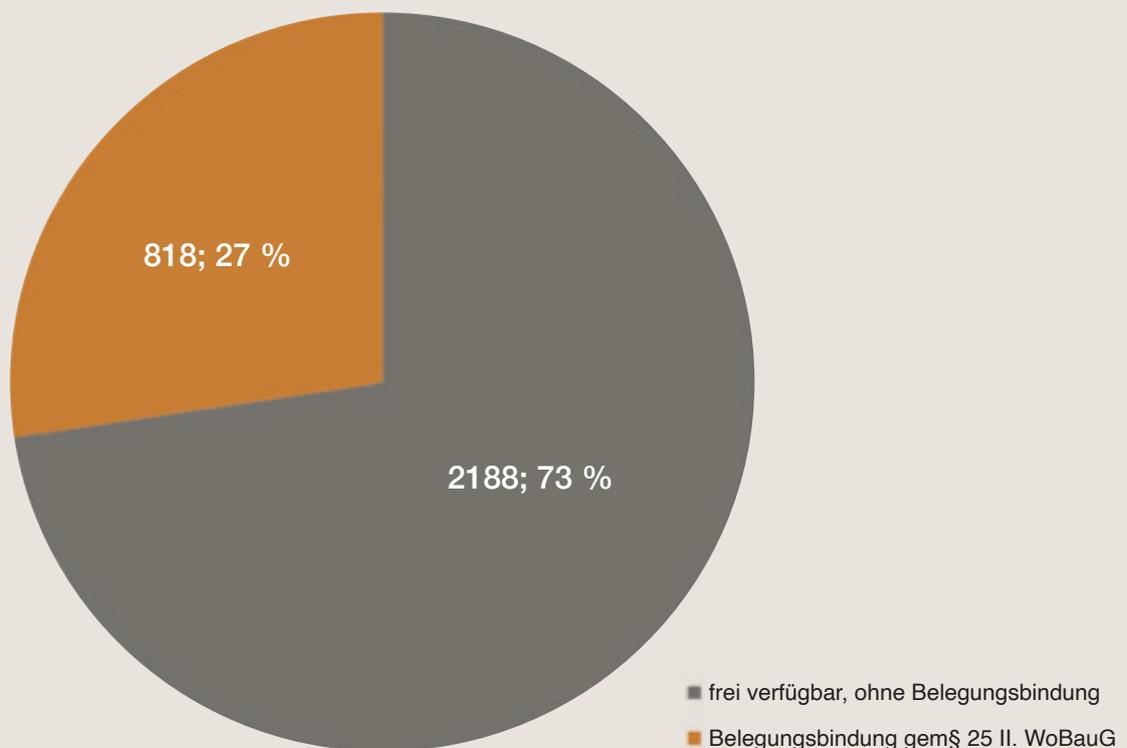
Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten im Jahr 2022 zeigen die nachfolgenden Tabellen.



### Entwicklung Wohnungsbestand | Bewirtschaftete Einheiten

	Wohnungen	Wohnfläche	Gewerbe	Nutzfläche	Garagen/ Stellplätze
	Anzahl	m <sup>2</sup>	Anzahl	m <sup>2</sup>	Anzahl
<b>Stand 01.01.2022</b>	<b>2.990</b>	<b>202.856,86</b>	<b>6</b>	<b>2.417,45</b>	<b>1.320</b>
<b>Zugänge</b>					
Anbau Balkone		+14,23			
Neubau Sturmiusstr. 9	+16	+1.176,31			+16
Neuanlage Stellplätze					+9
<b>Abgänge</b>					
Verkleinerung Bestandswohnung		-6,42			
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>3.006</b>	<b>204.040,98</b>	<b>6</b>	<b>2.417,45</b>	<b>1.345</b>

Über die insgesamt 3.006 Wohnungen kann die Genossenschaft wie folgt verfügen:





## Bestandszahlen

	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Wohnungen</b>	3.006	2.990	2.971	2.975	2.911
<i>frei finanziert</i>	2.188	2.172	2.182	2.186	2.115
<i>öffentlich gefördert</i>	818	818	789	789	796
<b>Gewerbe</b>	6	6	6	6	6
<b>Garagen/Stellplätze</b>	1.345	1.320	1.281	1.285	1.241
<b>Wohn-/Nutzfläche (m<sup>2</sup>)</b>	206.458	205.274	204.057	204.362	201.690
<b>Nettokaltmiete je m<sup>2</sup>/mtl. per 31.12.</b>	5,79 €	5,62 €	5,59 €	5,55 €	5,29 €
<i>frei finanziert</i>	6,03 €	5,82 €	5,78 €	5,76 €	5,42 €
<i>öffentlich gefördert</i>	5,14 €	5,09 €	5,02 €	4,94 €	4,89 €

### Vermietung

Der größte Teil des Wohnungsbestandes befindet sich in attraktiven Lagen am Kernstandort Paderborn. Die Nachfrage nach Wohnungen war im Geschäftsjahr 2022 sehr gut. Vermietungsschwierigkeiten bzw. strukturelle Leerstände bestanden nicht.

Bei insgesamt 281 Mieterwechseln im Jahr 2022 beträgt die Fluktuationsquote 9,3 % (Vorjahr: 9,9 %). Zum Jahresende waren aus dem gesamten Wohnungsbestand 33 Einheiten nicht vermietet. Für die nicht vermieteten Wohnungen bestanden zum 31.12. schon für 13 Einheiten Anschlussmietverträge; 17 Einheiten waren durch abrissbedingten Leerzug zum 31.12. nicht vermietet.

Die Leerstandsquote ist mit rund 1,1 % (Vorjahr: 0,8 %) 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 frei finanzierte Wohnungen betragen durchschnittlich per 31.12. des Jahres 6,03 €/m<sup>2</sup>/mtl., während für öffentlich geförderte Wohnungen die Nettokaltmiete bei 5,14 €/m<sup>2</sup>/mtl. liegt.

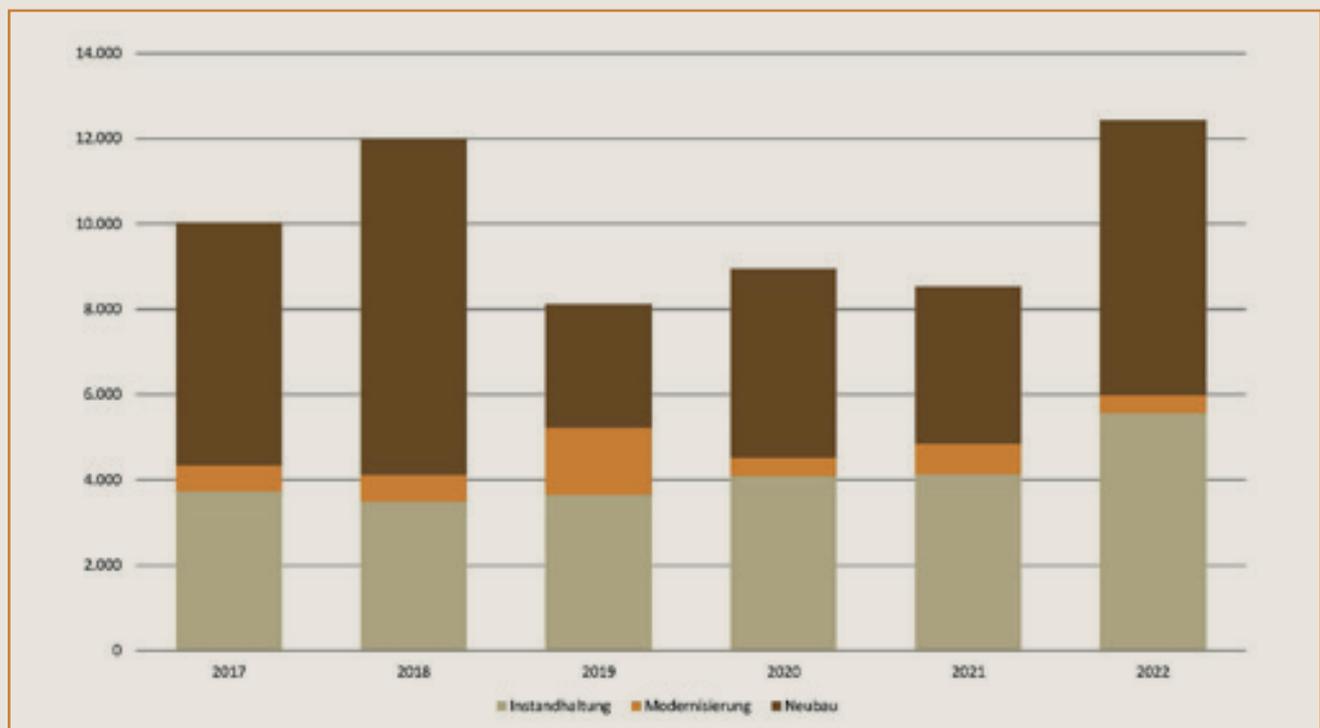
Der Aufwand für Instandhaltungskosten beträgt im Berichtsjahr 25,83 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 19,87 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche). Unter Berücksichtigung der Modernisierungskosten und der hierauf verrechneten Verwaltungskosten ergibt sich insgesamt ein Satz für Instandhaltung und Modernisierung von 26,99 € (Vorjahr: 20,16 €).



#### Modernisierung | Instandhaltung

Die Fremdkosten 2022 betragen	5.571.807,99 €
Davon betreffen mietwirksame Modernisierungen	-241.038,13 €
Auf Verwaltungs- und Regiebetriebskosten sind zu verrechnen	-47.054,85 €
Zuschüsse, Erstattungen Versicherungsschäden, unterlassene Schönheitsreparaturen	-499.395,49 €
Für den Regiebetrieb sind angefallen	42.515,14 €
Die Verwaltungskosten beinhalten für die Instandhaltung	506.423,14 €
	5.333.257,80 €

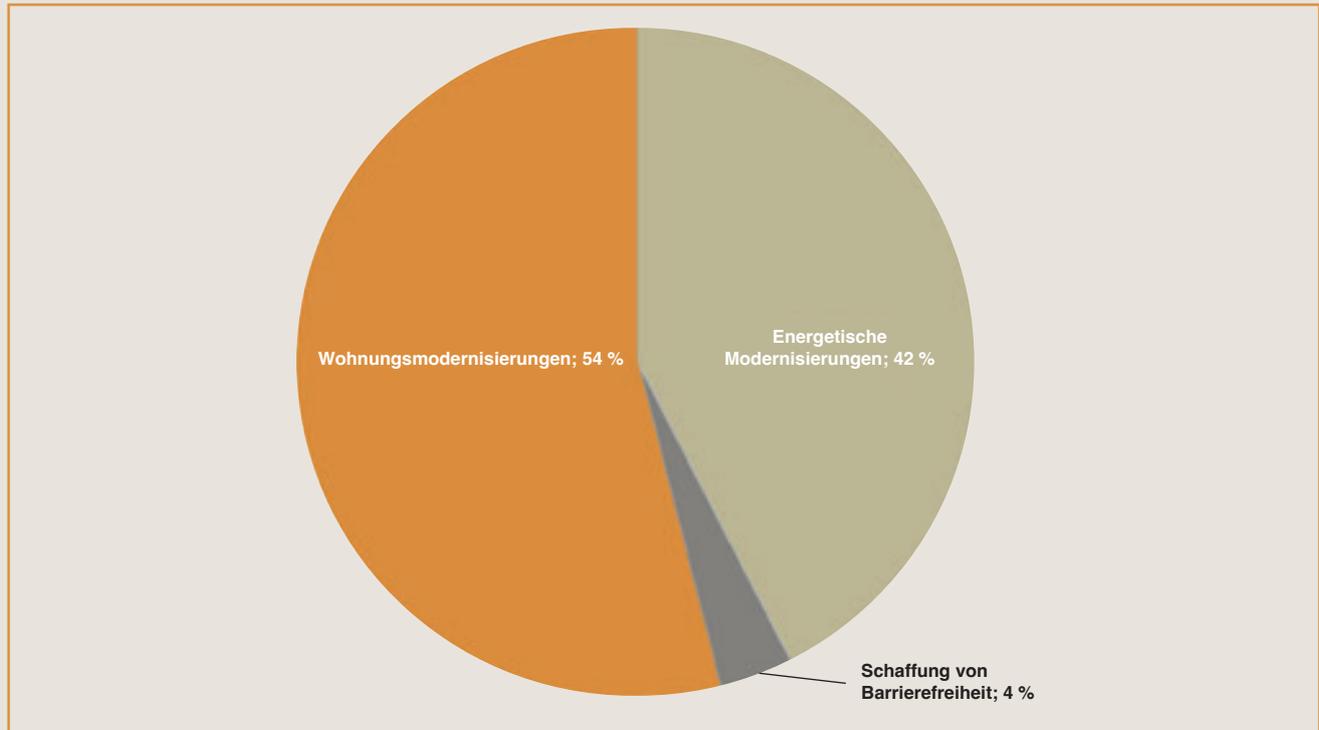
#### Investitionen in den Objektbestand in T€





Im Rahmen des Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramms wurden im Jahr 2022 u. a. insgesamt circa 2.447 T€ für folgende Maßnahmen aufgewendet:

### Modernisierung | Instandhaltung



### Betriebskosten

Im Geschäftsjahr fielen insgesamt an Fremdkosten für die bebauten Grundstücke an	3.895.731,61 €
Davon entfallen auf Kosten der Verwaltung und des Regiebetriebes sowie auf Vorjahre	-14.708,35 €
Für die Gartenpflegearbeiten des Regiebetriebes sind aufgewendet worden	17.490,00 €
An Hauswartlöhnen sind hinzuzurechnen	55.594,97 €
Insgesamt ergeben sich Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von	3.954.108,23 €

Für 206.458 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche 2022 ergibt sich ein Aufwand von 19,15 €/m<sup>2</sup> (im Vorjahr: 21,35 €).

### Wohnungseigentumsverwaltung

Die Genossenschaft verwaltete im Berichtsjahr im Auftrag von zehn Wohnungseigentümergeinschaften 232 Eigentumswohnungen mit 145 Pkw-Stellplätzen.

### Mitglieder und Geschäftsguthaben

Im Verlauf des Jahres 2022 sind 326 Mitglieder mit 1.312 Geschäftsanteilen einschließlich der Zeichnung weiterer Anteile hinzugekommen. Ausgeschieden sind 294 Mitglieder mit 3.048 Geschäftsanteilen. Die Veränderung entspricht einem Wachstum von 32 Mitgliedern.

Die Anzahl der Geschäftsanteile ist gegenüber dem Vorjahr um 1.736 auf insgesamt 58.356 zurückgegangen (Vorjahr: 60.092).

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 534,1 T€ auf 18.073,1 T€.



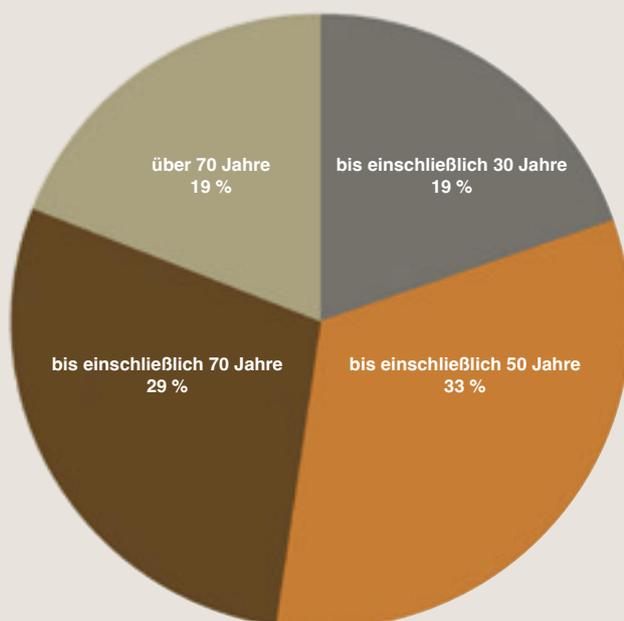
### Mitgliederbewegung

		Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile
Stand am	01.01.2022	5.874	60.092
Zugang	2022	326	1.312
Abgang	2022	294	3.048
Stand am	31.12.2022	5.906	58.356

### Der Abgang an Mitgliedern und Anteilen hatte folgende Gründe:

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile
Kündigung der Mitgliedschaft	209	2.505
Anteilskündigung	–	108
Übertragung	6	26
Tod	79	409
	294	3.048

### Altersstruktur der Mitglieder

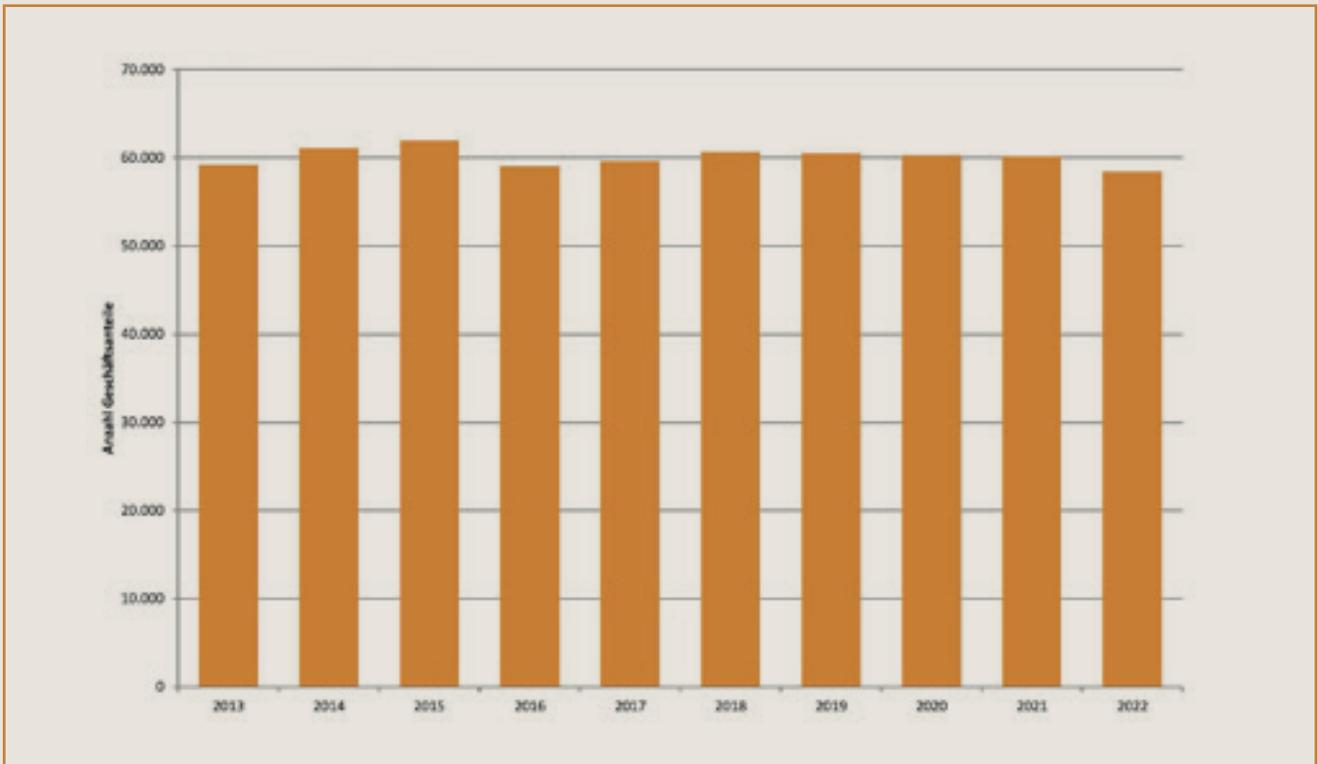


### Entwicklung der Anteilszugänge

Jahr	Anteilszugänge
2013	8.316
2014	3.876
2015	2.769
2016	2.658
2017	2.187
2018	2.478
2019	1.686
2020	1.666
2021	1.291
2022	1.312



## Entwicklung der Geschäftsanteile



## 3. DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

### 3.1 ERTRAGSLAGE

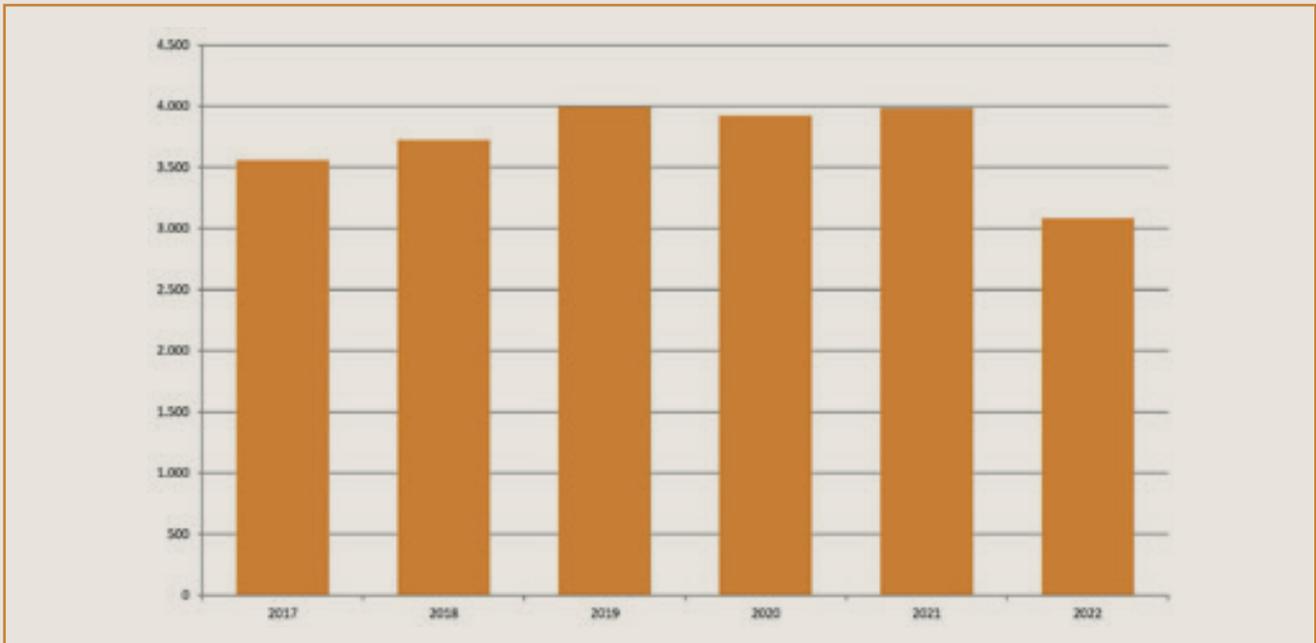
Die Ertragslage des Spar- und Bauvereins ist durch eine stabile Entwicklung in den letzten Jahren geprägt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Jahresüberschuss von 3.541,6 T€ um 1.023,5 T€ auf 2.518,1 T€ vermindert.

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung mit einem Ergebnisbeitrag von 3.082,0 T€ ist die wichtigste und nachhaltigste Ergebnis-komponente.

Zum Vorjahr hat sich die Ertragslage wie folgt verändert:

	2022 T€	2021 T€	Veränderungen T€
Hausbewirtschaftung	3.082,0	3.985,1	-903,1
Betreuungstätigkeit	0,0	0,1	-0,1
Sonstiger Geschäftsbereich	-30,4	-56,8	26,4
Finanzergebnis	-243,3	-714,3	471,0
Neutrales Ergebnis	-270,2	347,1	-617,3
Ergebnis vor Steuern	2.538,1	3.561,2	-1.023,1
Steuern	20,0	19,6	0,4
Jahresüberschuss	2.518,1	3.541,6	-1.023,5

Erträge aus der Hausbewirtschaftung in T€



Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 903,1 T€ verringert.

Die Mieterlöse sind gegenüber dem Vorjahr wiederum gestiegen von 14.341,1 T€ im Jahr 2021 um 419,1 T€ auf 14.760,2 T€ im Jahr 2022. Die Steigerung der Mieterlöse resultiert mit 112,4 T€ aus dem Bezug des Neubaus „Sturmiusstr. 9-11“ zum 01.03. mit 16 frei finanzierten Wohnungen und 16 Tiefgaragenstellplätzen.

Außerdem erfolgten für die frei finanzierten Bestandsobjekte Mietanpassungen nach BGB mit einer Auswirkung im Jahr 2022 von 235,2 T€. Durch Einzelmodernisierungen sowie Erhöhungen nach Mieterwechseln auf die festgelegte Objektmieten ist ein Anstieg der Mieten um 48,3 T€ zu verzeichnen. Bei den öffentlich geförderten Wohnungen führte die Anpassung der Instandhaltungs- und Verwaltungspauschalen zur Veränderung der Kostenmiete um 31,9 T€.

Die jahresdurchschnittlichen monatlichen Nutzungsgebühren betragen per 31.12.2022 5,79 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5,62 €/m<sup>2</sup>).

Die Erlösschmälerungen auf Mieten und Umlagen sind im Vergleich zum Vorjahr von 160,8 T€ um 32,1 T€ auf 192,9 T€ gestiegen. Der Anstieg resultiert i. W. aus dem strategischen Leerstand von Wohnungen aufgrund von Neubaumaßnahmen. Die Anzahl der leer stehenden Wohnungen durch Umsetzung und Abbruch führten im Jahr 2022 zu Erlösschmälerungen von 46,7 T€.

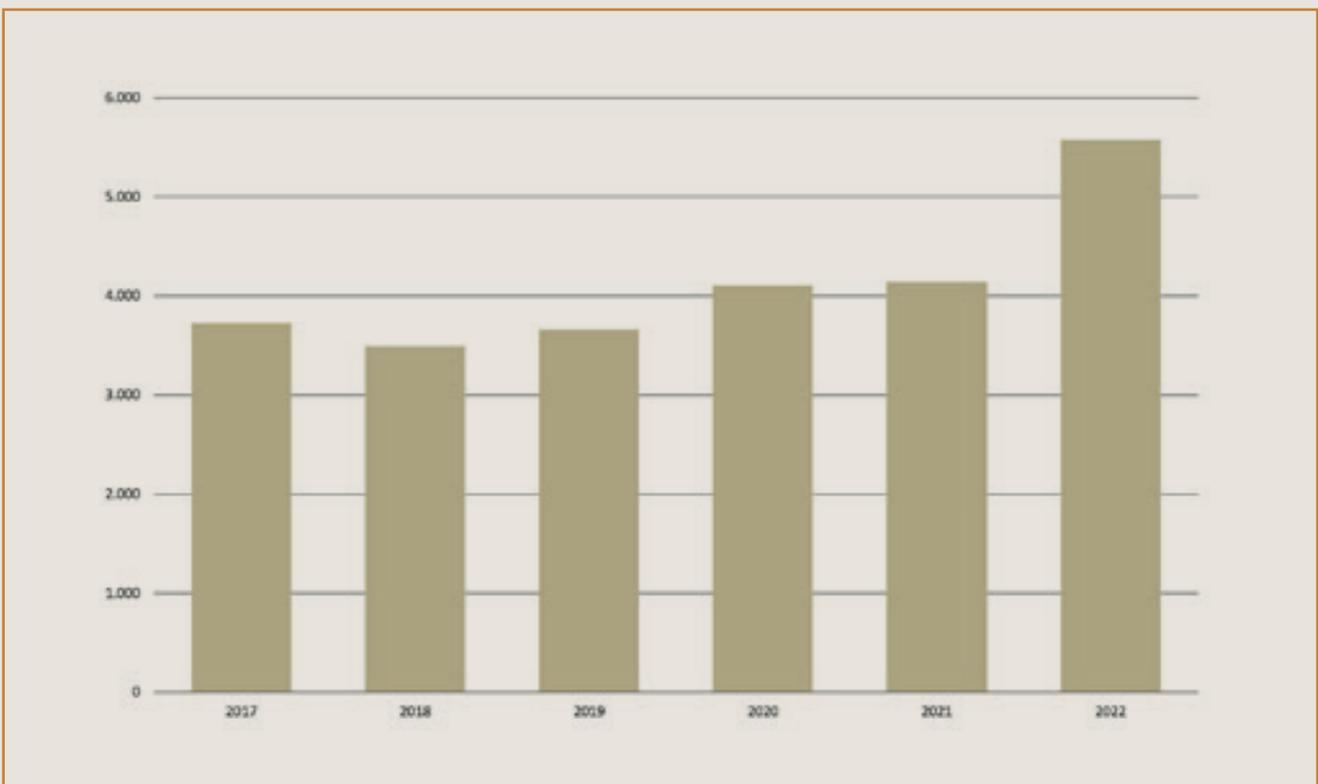
Auf der Aufwandsseite wirken sich insbesondere deutlich gestiegene Instandhaltungskosten von 1.123,0 T€ negativ auf das Hausbewirtschaftungsergebnis aus. Die höheren Kosten ergeben sich in erster Linie aus den Schäden durch das Tornadoereignis, Straßenausbaubeiträgen und den erheblichen Preissteigerungen für die laufende Instandhaltung. Weiter aufwandserhöhend wirken sich höhere Abschreibungen von 28,5 T€ und Verwaltungsleistungen von 75,1 T€ auf das Spartenergebnis aus.



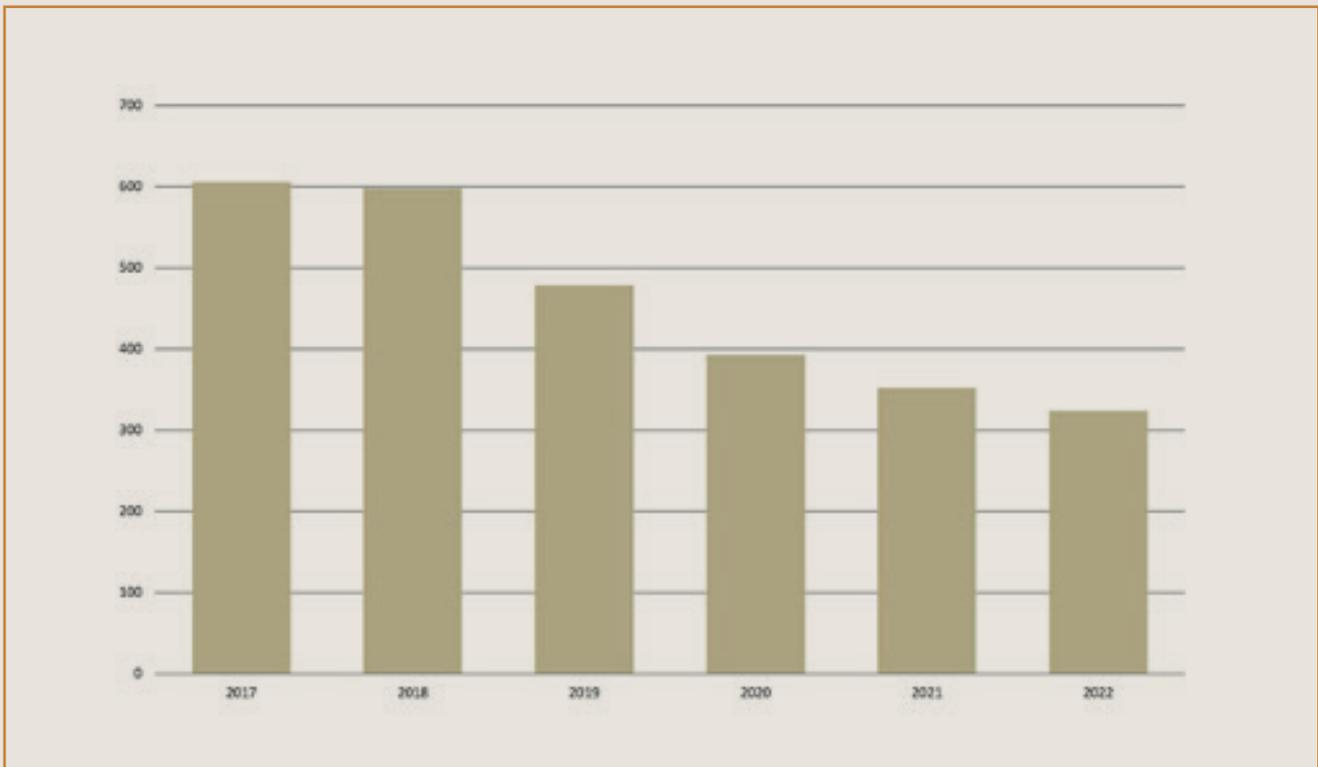
### Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung

	2022	2021	2020	2019	2018
	T€	T€	T€	T€	T€
Sollmieten	14.760,2	14.341,1	14.102,6	13.896,7	12.984,2
Gebühren und Umlagen	4.556,1	4.121,5	4.139,0	3.957,7	4.130,6
./. Erlösschmälerungen	193,0	160,8	157,5	160,6	163,6
<b>Gesamt</b>	<b>19.123,3</b>	<b>18.301,8</b>	<b>18.084,1</b>	<b>17.693,8</b>	<b>16.951,2</b>

### Instandhaltungsaufwendungen in T€



Zinsaufwendungen aus Hausbewirtschaftung in T€



Der Bereich Betreuungstätigkeit (WEG-Verwaltung) schließt im Geschäftsjahr 2022 mit einem ausgeglichenen Ergebnis ab. Den Erlösen aus der Wohnungseigentumsverwaltung von 57,4 T€ stehen verrechnete Verwaltungsaufwendungen in gleicher Höhe gegenüber.

Das Ergebnis des sonstigen Geschäftsbereiches resultiert aus Erbbauzinsen und Erträgen aus ab-geschriebenen Forderungen von 5,4 T€, denen Umsetzungskosten für ein Neubauprojekt von 35,8 T€ gegenüberstehen.

Das Finanzergebnis mit einem Fehlbetrag von 243,3 T€ ist bestimmt durch die Effekte aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen von 259,3 T€, denen lediglich Zinserträge von 16,0 T€ gegenüberstehen.

Das neutrale Ergebnis ist durch Sondereinflüsse geprägt. Der negative Ergebnisbeitrag resultiert i. W. aus einem Grundstücksverkauf von 738,6 T€, dem Verkauf von Gegenständen der Geschäftsausstattung von 19,8 T€, Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen von 14,6 T€ und Erträgen aus früheren Jahren von insgesamt 14,5 T€. Dem gegenüber steht ein Effekt aus der Anpassung der Pensionsrückstellungen in Höhe von 1.057,7 T€.



### 3.2 VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	4,3	0,0	1,1	0,0
Sachanlagen	132.389,7	93,1	129.335,6	93,8
Finanzanlagen	2.008,0	1,4	8,0	0,0
Umlaufvermögen kurzfristig	7.741,2	5,5	8.497,3	6,2
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>142.143,2</b>	<b>100,0</b>	<b>137.842,0</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital (inkl. Bilanzgewinn)	91.778,9	64,6	90.253,3	65,5
Rückstellung langfristige	8.414,8	5,9	7.023,0	5,1
Fremdkapital langfristige	32.680,3	23,0	31.534,2	22,9
Rechnungsabgrenzung langfristige	990,3	0,7	1.036,9	0,8
Kapital langfristige	133.864,3	94,2	129.847,4	94,3
Rückstellung kurzfristige	324,9	0,2	337,1	0,2
Fremdkapital kurzfristige	7.907,4	5,6	7.610,9	5,5
Rechnungsabgrenzung kurzfristige	46,6	0,0	46,6	0,0
<b>Gesamtkapital</b>	<b>142.143,2</b>	<b>100,0</b>	<b>137.842,0</b>	<b>100,0</b>

Das Gesamtvermögen zum 31.12.2022 beträgt 142.143,2 T€ und ist zum Vorjahr um 4.301,2 T€ angestiegen.

Die immateriellen Vermögensgegenstände erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 3,2 T€. Dem Zugang von 4,4 T€ stehen planmäßige Abschreibungen von 1,2 T€ gegenüber. Das Sachanlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3.054,1 T€ auf 132.389,7 T€ erhöht. Die Zunahme des Sachanlagevermögens beruht auf Neubaukosten von 6.742,3 T€, Planungskosten von 105,2 T€, Anschaffungen von Technischen Anlagen (Ladestationen, PV-Anlagen) von 67,5 T€ und Anschaffung von Betriebs- und Geschäftsausstattung von 70,8 T€.

Den Bestandsinvestitionen, Planungskosten und Anschaffungen von insgesamt 6.985,8 T€ stehen planmäßige Abschreibungen von 3.306,9 T€ und Abgänge aus dem Verkauf von Sachanlagen von 624,8 T€ gegenüber.

Die Finanzanlagen erhöhten sich um 2.000,0 T€ durch den Kauf von zwei Festzinsanleihen.

Das Umlaufvermögen verringerte sich gegenüber dem vorangegangenen Bilanzstichtag um -756,1 T€. Die Verringerung resultiert i. W. aus dem Rückgang der liquiden Mittel und Bausparguthaben von 928,4 T€ und der unfertigen Leistungen und Vorräte von 450,2 T€. Dagegen erhöhten sich die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände um 622,5 T€.

Auf der Passivseite erhöhte sich das bilanzielle Eigenkapital um 1.525,6 T€. Der Anstieg resultiert aus dem erzielten Jahresüberschuss von 2.518,1 T€ abzüglich der Dividendenausschüttung des Vorjahres von 931,5 T€ und des Rückgangs des Geschäftsguthabens unserer Mitglieder von 61,0 T€.

Die Eigenkapitalquote sank im Vergleich zum Vorjahr um 0,9 %-Punkte und beträgt nunmehr 64,6 %. Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 2,8 %.

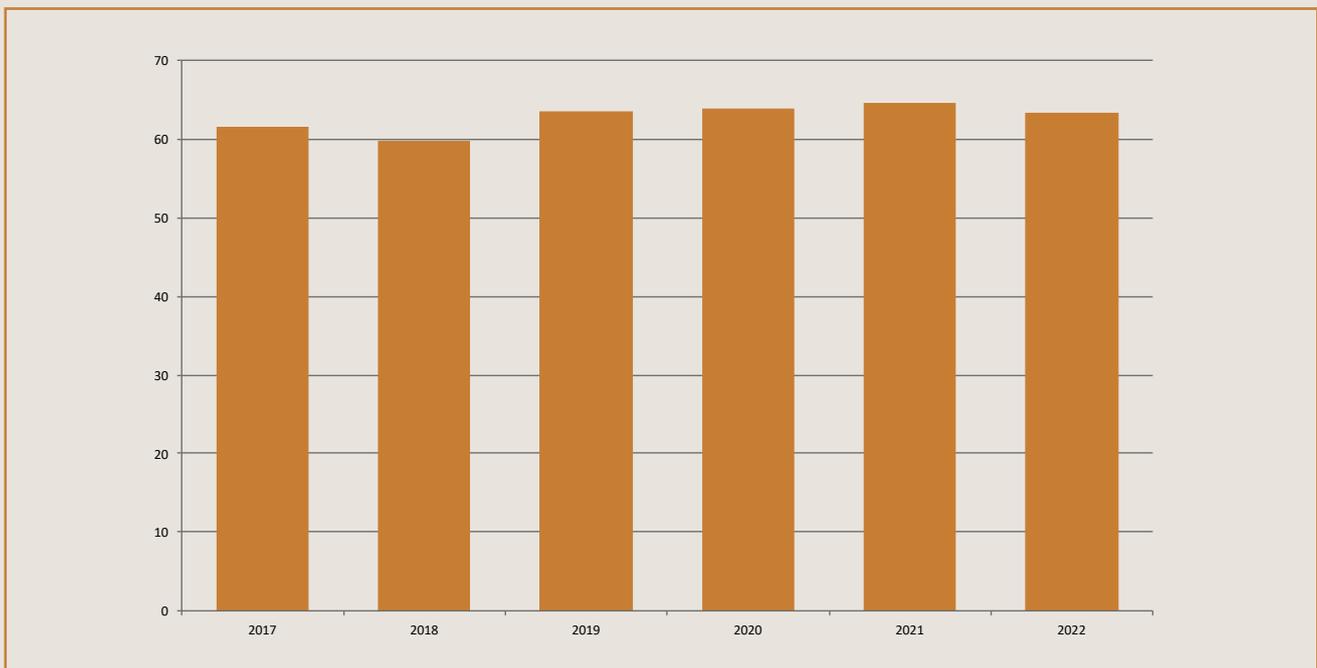
Die langfristigen Pensionsrückstellungen sind um 1.391,8 T€ auf 8.414,8 T€ angestiegen.



Die Kapitalstruktur zeigt ein langfristiges Fremdkapital von 32.680,3 T€ und ein kurzfristiges Fremdkapital von 7.907,4 T€. Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich das langfristige Fremdkapital um 1.146,1 T€, und die kurzfristigen Verbindlichkeiten um 296,5 T€.

Die Veränderungen der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind i. W. auf Darlehensauszahlungen bei der NRW.Bank in Höhe von 2.521,8 T€ für das Neubauprojekt in Hövelhof „Wittekindstraße“ und planmäßige Darlehenstilgungen von 1.691,7 T€ zurückzuführen.

#### Eigenkapitalquote in %





### 3.3 FINANZLAGE

Das Finanzmanagement bildet einen zentralen Teil der Unternehmenssteuerung. Die Liquidität, die langfristigen Objektfinanzierungen, künftige Darlehensprolongationen und die beobachtbaren Zinsänderungsrisiken werden dabei gezielt geplant, kontrolliert und gesteuert.

Die Liquidität der Genossenschaft sowie der Kapitaldienst der Darlehen waren jederzeit gesichert.

Die Eigenkapitalausstattung – in Euro, absolut – hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich verbessert. Das langfristige Eigenkapital liegt mittlerweile bei 89.961 T€. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 63,3 %.

Durch das gute Jahresergebnis 2022 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 31.12.2022 für die im Bau befindlichen Neubauprojekte ergeben sich zu erwartende Kosten von 4.729,9 T€. Diese werden durch die Aufnahme von Fremdmitteln in Höhe von 1.357,9 T€ finanziert.

Zudem sind für das Jahr 2023 Investitionen für Neubau und Modernisierung von 1.046,3 T€ geplant. Den Investitionen steht eine Fremdkapitalaufnahme von 798,9 T€ gegenüber.

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

### Kapitalflussrechnung

	2022 T€	2021 T€
Jahresüberschuss	2.518	3.542
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.308	3.290
Zahlungsunwirksame Erträge	-46	-46
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	1.392	424
<b>Cashflow</b>	<b>7.172</b>	<b>7.210</b>
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-12	24
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	-758	-32
Ab-/Zunahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	-176	-469
Zu-/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen sowie anderer Passiva	1.085	76
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>7.311</b>	<b>6.809</b>
Einzahlungen aus dem Abgang von Anlagevermögen	1.383	32
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-8.990	-4.516
Einzahlungen durch Tilgungen von Ausleihungen	0	1
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-7.607</b>	<b>-4.483</b>
Valutierung von Darlehen	2.522	1.255
Vorzeitige Rückzahlung von Darlehen	0	0
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-1.692	-1.850
Auszahlungen von Dividenden	-931	-933
Erhöhung/Minderung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	-534	-29
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-635</b>	<b>-1.557</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-931	770
Finanzmittelbestand am 1. Januar	3.486	2.716
<b>Finanzmittelbestand am 31. Dezember</b>	<b>2.555</b>	<b>3.486</b>

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus vorstehender Kapitalflussrechnung.

Die Mittelzuflüsse aus laufender Geschäftstätigkeit und die Darlehensvalutierungen wurden zur Gegenfinanzierung der Investitionstätigkeit sowie für planmäßige Darlehenstilgungen und Dividendenauszahlungen verwendet.



### 3.4 KENNZAHLENÜBERSICHT

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

		2022	2021	2020
<b>BESTANDSKENNZAHLEN</b>				
Bewirtschafteter Bestand				
Wohnungseinheiten	Anz.	3.006	2.990	2.971
Gewerbeeinheiten, sonstige Vermietungseinheiten	Anz.	6	6	6
Garagen/Einstellplätze	Anz.	1.345	1.320	1.281
Wohn- und Nutzfläche	m <sup>2</sup>	206.458	205.274	204.057
<b>BETREUUNGSTÄTIGKEIT</b>				
Wohnungen	Anz.	232	288	288
Garagen/Einstellplätze	Anz.	145	145	145
<b>JAHRESABSCHLUSSKENNZAHLEN</b>				
Bilanzsumme	T€	142.143	137.842	135.379
Sachanlagevermögen	T€	132.390	129.336	128.107
Eigenkapital lt. Bilanz am 31.12.	T€	91.779	90.253	87.787
Eigenkapital lt. Bilanz am 31.12. (langfristig)	T€	89.961	88.904	86.323
Eigenkapitalquote (bezogen auf EK langfristig)	%	63,3	64,5	63,8
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	T€	18.073	18.607	18.636
Bestand der verbleibenden Mitglieder	Anz.	5.906	5.874	5.859
Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder	Anz.	58.356	60.092	60.205
Sollerlöse	T€	19.376	18.564	18.340
Erlösschmälerungen	T€	193	161	157
Anteil der Erlösschmälerungen am Umsatzerlös	%	1,0	0,9	0,9
Jahresüberschuss (nach Steuern)	T€	2.518	3.542	3.389
Cashflow	T€	7.172	7.210	7.189
<b>KENNZAHLEN DER RENTABILITÄT</b>				
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,0	2,8	2,8
Eigenkapitalrentabilität (bezogen auf EK langfristig)	%	2,8	4,0	3,9
<b>INSTANDHALTUNG, MODERNISIERUNG, BETRIEBSKOSTEN</b>				
Instandhaltungsaufwand je m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche	€/m <sup>2</sup>	25,83	19,87	19,21
Aufwand inklusive der Modernisierungs- und Verwaltungskosten je m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche	€/m <sup>2</sup>	26,99	20,16	20,12
Betriebskosten	T€	3.896	4.338	3.827
Hausbewirtschaftungskosten je m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche	€/m <sup>2</sup>	19,15	21,35	19,06
<b>PERSONAL DURCHSCHNITTLICH</b>				
Vollzeitbeschäftigte	Anz.	15	16	15
Teilzeitbeschäftigte	Anz.	8	5	5
Geringfügig Beschäftigte	Anz.	1	0	0

#### 4. RISIKEN- UND CHANCENBERICHT

Das Risikomanagementsystem des Spar- und Bauvereins Paderborn erfasst wesentliche oder bestandsgefährdende Entwicklungen. Die Koordination und Überwachung erfolgen durch den Bereich Controlling und Finanzbuchhaltung. Die Zuständigkeiten in diesem Bereich sowie die fortlaufende Abstimmung mit den Bereichen Technik, Mietbuchhaltung und Mahn- und Klagenwesen gewährleisten eine einheitliche, systematische und kontinuierliche Berichterstattung.

Das monatliche Reporting ist standardisiert, dokumentiert und analysiert. Zusätzlich werden externe wohnungswirtschaftliche Beobachtungsbereiche einbezogen und bewertet. Der Systemablauf hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Die Verantwortung für das Risikomanagement liegt beim Vorstand der Genossenschaft. Die Informationen über Risiken und Chancen sowie deren finanzielle Auswirkung sind bedeutsam für unsere gesamte Unternehmenssteuerung. Unser Risikomanagementsystem entspricht den Vorgaben des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmen (KontraG) und ist nach den Erfordernissen der Aufbau- und Ablauforganisation ausgerichtet.

Monatliche Auswertungen und Bestandsanalysen über die Entwicklung der Mietrückstände und Mietausfälle, über Erlösschmälerungen, Vermietungsstand und Instandhaltungskosten sind die wichtigsten internen Beobachtungsfelder. Das Risikomanagement ist als kontinuierlicher Vorgang in die betrieblichen Abläufe integriert und unterstützt das tägliche Handeln des Vorstands.

Unser Finanzmanagement umfasst das Zahlungs- und Liquiditätsmanagement sowie die Beobachtung von Risiken durch Zinsänderungen. Die Unternehmensliquidität wird intensiv überwacht und gesteuert. 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. Es gilt, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende weitere Liquidität geschöpft wird, damit 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. Der Kapitaldienst war gegenüber den finanzierenden Banken jederzeit gewährleistet. Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung. Währungsrisiken bestehen nicht. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Die langfristigen Fremdmittel für die Finanzierung des Anlagevermögens sind in Form von Annuitätendarlehen aufgenommen worden. Aufgrund der Darlehensstruktur hält sich das Risiko von Zinsänderungen in beschränktem Rahmen. Die Zinsbelastung für die Darlehen, bezogen auf den Durchschnittsbestand, betrug im Geschäftsjahr 2022 0,96 %.

Die Corona-Pandemie ist weltweit in allen Wirtschafts- und Lebensbereichen spürbar gewesen. Das Jahr 2022 war gekennzeichnet durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine und dadurch ausgelöste Sanktionen der EU gegen die Russische Föderation. Der Kriegskonflikt hat Entwicklungen, die bereits durch die Corona-Pandemie entstanden sind, nochmals verstärkt. Die direkten Folgen für die mittelständische Wirtschaft sind aufgrund der relativ geringen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Russlands und der Ukraine, aber auch wegen der insgesamt geringen Verflechtungen mit diesen Ländern gering. Beide Länder zusammen erwirtschaften nur etwa 2 % des globalen BIP. Neben den direkten Effekten kam es zusätzlich zu indirekten Auswirkungen auf mittelständische Unternehmen, die in ihrer Gesamtheit deutlich gravierender ausgefallen sind.

Massive Preisanstiege schon vor dem Ukraine-Krieg führten zu einer Krise auf den Gas- und Energiemärkten und damit zu einer enormen Belastung der deutschen Wirtschaft.

Die Mehrheit der deutschen Unternehmen spürte die wirtschaftlichen Auswirkungen deutlich. In Kombination mit den bereits während der Corona-Pandemie eingetretenen Lieferkettenstörungen resultierten daraus steigende Energie- und Nahrungsmittelpreise. Besonders stark wirkten sich die Folgen des Krieges auf Unternehmen aus, die durch die Corona-Pandemie angeschlagen waren und sich daher in einer schlechten wirtschaftlichen Lage befanden.

Zur Bekämpfung des global zunehmenden Preisauftriebs reagierte die EZB zwischen Juli und Dezember 2022 in vier Zinsschritten auf



den höchsten Stand der Inflation seit mehreren Jahrzehnten. Die Geschwindigkeit und Deutlichkeit der Zinsanpassungen zusammen mit den gestiegenen Baukosten führten zu einer merklichen Abkühlung der Baukonjunktur.

Das Jahresergebnis unserer Wohnungsbaugenossenschaft wurde durch die Kriegsereignisse nur vereinzelt durch gestiegene Preise für Bauleistungen belastet.

Der Bedarf an Genossenschaftswohnungen in Paderborn ist weiterhin sehr hoch. Durch unsere sehr zurückhaltende Mietpolitik, die nicht auf Gewinnmaximierung, sondern auf Mitgliederförderung und Gebäudebestandspflege ausgerichtet ist, liegen unsere festgelegten Mietpreise für frei finanzierte Wohnungen deutlich unter dem Marktdurchschnitt. Durch unser vorausschauendes Preisabkommen mit unseren Gaslieferanten profitiert ein Großteil der Mieter in den Jahren 2023 und 2024 von preiswerten Konditionen.

Die nächsten Jahre werden wir – primär aufgrund des ausgezeichneten Preis-Leistungs-Verhältnisses und der Marktposition in Paderborn – grundsätzlich mit einer guten und stabilen Wohnungsnachfrage rechnen. Unsere Prognosen gehen daher von einem geringen und überschaubaren Leerstands- und Erlösausfallrisiko aus.

Der anhaltende und starke Preisanstieg für Bauleistungen in Kombination mit Materialengpässen sowie dem Fachkräftemangel im Handwerk hat negative Auswirkungen auf die Budgetplanungen und in der Folge auf die Wirtschaftlichkeit der Bauprojekte. Die Klimaziele im Wohngebäudesektor durch gesetzliche Vorgaben und Vorschriften zu erreichen, erfordert in den kommenden Jahren massive Investitionen. Die Umsetzung dieser Investitionen erfordert erhebliche finanzielle Mittel und die entsprechende Bereitstellung einer Förderung durch den Staat.

Für den Spar- und Bauverein besteht das Risiko, dass geplante Investitionen für Neubau, Modernisierung und Instandhaltung durch Lieferengpässe, -ausfälle oder -boykotte verzögert werden oder nicht in vollem Umfang realisierbar sind.

Weitere Preissteigerungen können dazu führen, dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit möglicherweise nicht mehr gegeben ist und damit zukünftige Neubauprojekte gefährdet sind. Aufgrund

der hohen Marktunsicherheit und -volatilität sowie von Engpässen bei den Handwerkerkapazitäten erwarten wir weiter steigende Kosten. Die Auswirkungen auf unseren Geschäftsverlauf sind damit mit hoher Unsicherheit verbunden.

Prognosen zur wirtschaftlichen Entwicklung bleiben angesichts der schwer vorhersehbaren weiteren Kriegsentwicklung in der Ukraine und ihrer Auswirkungen unübersichtlich. Die Prämissen zu den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Entwicklungen sind mit hoher Unsicherheit einhergehend.

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

Durch stetige Neubautätigkeit unserer Genossenschaft verfügen wir über einen vergleichsweise jungen und zukunftsfähigen Wohnungsbestand. Daneben stellt die überwiegende Konzentration der Wohnungsbestände auf gute bis ausgezeichnete Lagen an unserem Kernstandort Paderborn einen wichtigen Wettbewerbsvorteil dar. Daher ist zu erwarten, dass die Nachfrage speziell nach unseren Genossenschaftswohnungen hoch bleibt und das zur Verfügung stehende Angebot freier Wohnungen übersteigt.

Für das Jahr 2023 gehen wir davon aus, dass sich das Wachstum in Deutschland weiter merklich verlangsamen wird. Vor allem im ersten Halbjahr dürfte weiterhin die hohe Inflation zu weiteren Zinserhöhungen führen. Ungünstigere Finanzierungsbedingungen, sinkende Realeinkommen und anhaltend hohe Preise für Energie und Nahrungsmittel werden die Nachfrageseite spürbar belasten.

Vor diesem Hintergrund sind für viele Haushalte Einkommenseinbußen absehbar. Daher ist nicht auszuschließen, dass Mietzahlungen ausfallen. Der Vorstand geht davon aus, dass mit einer geplanten Erlösausfallquote von 1,5 % auf Sollmieten ausreichend Risikovorsorge für mögliche Belastungen getroffen ist.

#### 5. PROGNOSEBERICHT

Die Prognosen zur allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung bleiben angesichts der schwer vorhersehbaren weiteren Kriegsentwicklungen in der Ukraine und ihrer Auswirkungen auf unsere Geschäftstätigkeit schwierig und nicht vorhersehbar. Es ist davon auszugehen, dass die gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen sehr fragil bleiben werden. Durch die gegenwärtigen Marktbedingungen, die gekennzeichnet sind von hoher Inflation, Anstieg der Zinsen, Lieferengpässen und allgemein gestiegener Marktunsicherheit besteht große Unsicherheit.

Die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft sind zunehmend von allgemeinen wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen sowie Restriktionen geprägt.

Durch gesetzliche und regulatorische Vorgaben und die Verschärfung des energetischen Ordnungsrechts zur Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor bis 2045 sind die Rahmenbedingungen deutlich verschlechtert.

Die Umsetzung der dynamisch ansteigenden Anforderungen an den Klimaschutz erfordert für unsere Genossenschaft in den nächsten Jahren erhebliche zusätzliche Investitionen in die weitere energetische Ertüchtigung der Bestandsgebäude. Die damit einhergehende Erhöhung des Instandhaltungsbudgets kann zu rückläufigen Hausbewirtschaftungsergebnissen führen.

Auf der Grundlage unserer Wirtschafts-, Projekt- und Liquiditätsplanung für das Jahr 2023 geht der Vorstand davon aus, dass die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage mit stabilen Jahresergebnissen grundsätzlich fortgesetzt wird. Daher sehen wir uns gut aufgestellt, auch in den nächsten Jahren die prognostizierten Planzahlen und -ergebnisse zu erreichen.

Für das Geschäftsjahr 2023 rechnen wir derzeit mit einem Jahresüberschuss von rund 2.600 T€. Der Planung liegt die Annahme zugrunde, dass sich zur Vermietungssituation keine signifikanten Änderungen zum Vorjahr ergeben. Ein Großteil der Mieteinnahmen von rd. 15.200 T€ wird für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestands mit rd. 5.100 T€ sowie für Neubau mit rd. 5.665 T€ investiert.

Aufgrund der guten Qualität unseres Wohnungsportfolios profitieren wir von einer hohen Nachfrage nach diesen Wohnungen. Der Kurs der nachhaltigen Investitionstätigkeit in den Wohnungsbestand und die bedarfsorientierte Neubauentwicklung, insbesondere auf vorhandenen Grundstücksarealen, werden wir weiter fortsetzen.

Insgesamt werden sich die finanziellen Leistungsindikatoren für das Geschäftsjahr 2023 auf dem Niveau des Jahres 2022 bewegen.

Paderborn, 6. Juni 2023



**Thorsten Mertens**  
Vorstandssprecher



**Hermann Loges**  
Vorstandsmitglied



Auch im Geschäftsjahr 2022 nahm der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben umfassend und verantwortungsvoll wahr. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung begleitet und wurde entsprechend den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen umfassend über alle wesentlichen Vorgänge, die die wirtschaftliche und finanzielle Lage sowie die strategische Ausrichtung unserer Genossenschaft betrafen, informiert.

Der Vorstand ist seinen Informationspflichten umfänglich nachgekommen und hat den Aufsichtsrat regelmäßig, schriftlich wie mündlich, zeitnah und umfassend über die Lage und Entwicklung des Unternehmens sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle im Unternehmen unterrichtet. Zu allen anstehenden Entscheidungen von grundlegender Bedeutung wurde der Aufsichtsrat frühzeitig mündlich und schriftlich informiert.

Im Geschäftsjahr 2022 ließ die abflachende Corona-Pandemie wieder Sitzungen in Präsenzformat zu. In fünf gemeinsamen Sitzungen hat der Vorstand dem Aufsichtsrat ausführlich die aktuelle Geschäftslage, Unternehmensentwicklung sowie alle wichtigen Geschäftsvorgänge der Genossenschaft erläutert. Der Aufsichtsrat konnte sich davon überzeugen, 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.

In den Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand informierte der Vorstand umfassend über die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und der Lage der Genossenschaft. Dabei erörterte der Vorstand mit dem Aufsichtsrat regelmäßig die wirtschaftlichen Unternehmensziele, die Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubaumaßnahmen, die Wirtschafts-, Finanz- und Personalplanung sowie das Risikomanagement. Weiterhin hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit den wohnungswirtschaftlichen und sozial- sowie gesellschaftspolitischen Auswirkungen der Pandemie, des Ukraine-Krieges sowie der daraus resultierenden Energiekrise, Baukostensteigerungen, Liefer- und Materialengpässe befasst. Zudem beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit den Auswirkungen des verheerenden Tornados, der Portfoliosteuerung, den Investitionsprogrammen, dem Jahresabschluss und dem Lagebericht 2021. Alle bedeutsamen Geschäftsvorgänge wurden in den Sitzungen ausführlich diskutiert.

Auch außerhalb der Sitzungen wurde der Aufsichtsratsvorsitzende vom Vorstand über wesentliche Entwicklungen und Entscheidungen in Kenntnis gesetzt.

Die Perspektiven und künftige Ausrichtung des Unternehmens wurden in einzelnen Gesprächen erörtert.

In der am 22. Juni 2022 unter stringenter Einhaltung der Hygienevorschriften und Abstandsregeln durchgeführten Vertreterversammlung endete turnusgemäß die Amtszeit der Herren Rüdiger Bonke, Edmund Donschen und Dr. Jörg-Markus Habich, Jürgen Wegener sowie Frau Sandra Weiffen. In einer offenen Wahl wurden die vorgenannten Kandidaten in ihrem Amt bestätigt und erneut für drei weitere Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2022, der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes wurden am 22.05.2023 vom Prüfungsausschuss und am 05.06.2023 vom Aufsichtsrat geprüft und beraten. Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss und dem Lagebericht zu. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2022, der den Bestimmungen der Satzung entspricht, schließt sich der Aufsichtsrat an.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2022 sowie den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 festzustellen, die vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinnes zu beschließen und dem Vorstand die Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, dem Mitarbeiterteam sowie allen Mitgliedern und Vertretern des Spar- und Bauvereins Paderborn eG für die erfolgreiche, vertrauensvolle und engagierte Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2022 und spricht ihnen seine ganz besondere Anerkennung aus.

Paderborn, 6. Juni 2023

**Hubert Böddeker**  
Vorsitzender  
des Aufsichtsrates



**1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022**

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		4.326,17	1.091,36
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	123.767.863,49		122.405.518,34
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.182.184,66		1.228.323,47
Grundstücke ohne Bauten	0,00		6.929,58
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00		716.407,64
Technische Anlagen und Maschinen	65.657,16		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	198.296,00		192.233,54
Anlagen im Bau	7.049.515,88		4.594.669,57
Bauvorbereitungskosten	126.153,04		189.765,53
Geleistete Anzahlungen	0,00	132.389.670,23	1.797,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.000.000,00		0,00
Andere Finanzanlagen	8.000,00	2.008.000,00	8.000,00
Anlagevermögen insgesamt		134.401.996,40	129.344.736,03
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	1.704,83		1.704,83
Unfertige Leistungen	4.012.008,18		4.458.087,34
Andere Vorräte	11.096,71	4.024.809,72	15.201,00
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	33.873,97		30.803,55
Sonstige Vermögensgegenstände	645.692,21	679.566,18	26.308,13
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.554.665,50		3.486.588,20
Bausparguthaben	482.176,14	3.036.841,64	478.586,74
<b>Bilanzsumme</b>		142.143.213,94	137.842.015,82



PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	857.324,65		373.009,94
der verbleibenden Mitglieder	18.073.110,10		18.607.217,61
aus gekündigten Geschäftsanteilen	33.480,00	18.963.914,75	44.640,00
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 17.249,90 € (im Vj. 21.302,39 €)</i>			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	9.417.000,00		9.165.000,00
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 252.000,00 € (im Vj. 355.000,00 €)</i>			
Andere Ergebnisrücklagen	62.470.760,29	71.887.760,29	61.131.970,63
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.338.789,66 € (im Vj. 2.255.114,27 €)</i>			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	2.518.053,24		3.541.575,23
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.590.789,66	927.263,58	2.610.114,27
Eigenkapital insgesamt		91.778.938,62	90.253.299,14
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8.414.812,00		7.023.005,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	110.000,00		110.000,00
Sonstige Rückstellungen	214.900,00	8.739.712,00	227.050,00
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.238.388,82		33.188.774,09
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	89.245,60		90.489,03
Erhaltene Anzahlungen	4.754.648,07		4.589.469,21
Verbindlichkeiten aus Vermietung	61.588,84		60.630,74
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.279.937,52		1.072.731,57
Sonstige Verbindlichkeiten	163.859,47	40.587.668,32	143.078,04
<i>davon aus Steuern: 0,00 € (im Vj. 13.999,20 €)</i>			
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (im Vj. 530,24 €)</i>			
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		1.036.895,00	1.083.489,00
<b>Bilanzsumme</b>		142.143.213,94	137.842.015,82

## 2. GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.123.386,50		18.301.760,02
b) aus Betreuungstätigkeit	57.410,77		70.142,35
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.999,90	19.182.797,17	31.019,30
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-446.079,16	460.574,53
Andere aktivierte Eigenleistungen		79.548,60	89.189,85
Sonstige betriebliche Erträge		1.332.854,52	478.742,26
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		9.559.744,61	8.569.593,82
<b>Rohergebnis</b>		<b>10.589.376,52</b>	<b>10.861.834,49</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.465.540,08		1.414.276,48
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.597.748,34	3.063.288,42	481.475,17
<i>davon für Altersversorgung: 1.318.449,01 € (im Vj. 205.912,28 €)</i>			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.308.063,62	3.290.171,03
Sonstige betriebliche Aufwendungen		600.078,79	604.050,89
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	7.880,00		243,51
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.160,68	16.040,68	4.704,98
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		612.896,60	1.071.479,04
<i>davon aus Abzinsung von Rückstellungen: 289.414,00 € (im Vj. 719.221,00 €)</i>			
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		19.998,24	19.616,91
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>3.001.091,53</b>	<b>3.985.713,46</b>
Sonstige Steuern		483.038,29	444.138,23
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>2.518.053,24</b>	<b>3.541.575,23</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		1.590.789,66	2.610.114,27
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>927.263,58</b>	<b>931.460,96</b>



### 3. ANHANG ZUM JAHRES-ABSCHLUSS 2022

#### 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 2022 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

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

Für die Gewinn- und Verlust-Rechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

#### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei folgenden Positionen bestehen Bilanzierungswahlrechte:

1. aktive latente Steuern
2. Rückstellungen für Pensionen, die rechtlich vor dem 01.01.1987 begründet wurden
3. Rückstellung für Bauinstandhaltungen (§ 249 Abs. 2 HGB alte Fassung)
4. Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 II. WoBauG)

Die bestehenden Bewertungsunterschiede zwischen Handels- und Steuerbilanz führen zu einer aktiven Steuerlatenz, eine Bilanzierung wurde nicht vorgenommen.

Zu 2, 3 und 4 wurde eine Bilanzierung vorgenommen bzw. beibehalten.

#### Bewertung des Anlagevermögens

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus den Fremdkosten, Eigenleistungen, Betriebskosten und Grundsteuern während der Bauzeit zusammen.

Die Eigenleistungen umfassen Architekten- und Verwaltungsleistungen.

Die planmäßigen Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

– immaterielle Vermögensgegenstände – linear mit 33 % Abschreibung

– Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten – linear pro rata temporis über die Restnutzungsdauer. Die der linearen Abschreibung zugrunde liegenden Nutzungsdauern betragen

- a) bei Altbauten 40/30 Jahre ab 01.01.1980; bei umfangreicher Modernisierung erfolgt die Anpassung auf 30 Jahre
- b) 80 Jahre bei Gebäuden mit Nutzungsbeginn bis zum 31.12.2006
- c) 50 Jahre bei Gebäuden mit Nutzungsbeginn nach dem 31.12.2006
- d) 10 Jahre bei Außenanlagen nach dem 31.12.2006
- e) 33 Jahre bei Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten

Anschaffungskosten für Erbbaurechte werden über deren Laufzeiten linear abgeschrieben. Für ein abzureißendes Gebäude wurde die Restnutzungsdauer entsprechend herabgesetzt.

– Technische Anlagen und Maschinen und Betriebs- und Geschäftsausstattung – nach der linearen Abschreibungsmethode bei Abschreibungssätzen von 5 %, 10 %, 12,5 %, 20 % und 25 % „Geringwertige Wirtschaftsgüter“ bis zu einem Anschaffungswert von 150,00 € wurden im Jahr des Zugangs als Aufwand erfasst, bei Anschaffungswerten von 150,01 € bis 800,00 € werden diese im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Die Finanzanlagen sind zu Nominalwerten bilanziert.

### **Bewertung des Umlaufvermögens**

Die „Unbebauten Grundstücke“ und die „Unfertigen Leistungen“ sind mit den Anschaffungskosten bilanziert. Die „Unfertigen Leistungen“ sind mit 37.000,00 € 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 20.000,00 €, ausgewiesen. Uneinbringliche und zweifelhafte Forderungen aus Vermietung wurden abgeschrieben.

Die „Liquiden Mittel“ werden zu Nominalwerten ausgewiesen.

### **Bewertungsmethoden**

#### **Rückstellungen/Verbindlichkeiten**

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

Pensionsrückstellungen sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend dem Anwartschaftsbarwertverfahren gebildet worden. Dabei wurden die Richttafeln 2018G von Prof. Dr. Heubeck, ein Abzinsungssatz von 1,78 % 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 289.414,00 € 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 641.500,00 €.

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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



### C. Angaben zur Bilanz

#### 1. Anlagespiegel

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen des Geschäfts- jahres (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.
	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	67.457,49	4.391,10	0,00	0,00	71.848,59
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	190.792.752,52	410.587,96	0,00	4.147.879,48	195.351.219,96
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.079.608,20	0,00	0,00	0,00	2.079.608,20
Grundstücke ohne Bauten	6.929,58	0,00	0,00	-6.929,58	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	716.407,64	0,00	-621.165,60	-95.242,04	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	0,00	67.531,78	0,00	0,00	67.531,78
Betriebs- und Geschäftsausstattung	578.077,99	70.810,76	-66.637,59	1.797,00	584.048,16
Anlagen im Bau	4.594.669,57	6.331.740,80	0,00	175.742,95 -4.052.637,44	7.049.515,88
Bauvorbereitungskosten	189.765,53	105.200,88	0,00	-168.813,37	126.153,04
Geleistete Anzahlungen	1.797,00	0,00	0,00	-1.797,00	0,00
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>198.960.008,03</b>	<b>6.985.872,18</b>	<b>-687.803,19</b>	<b>4.325.419,43 -4.325.419,43</b>	<b>205.258.077,02</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	2.000.000,00	0,00	0,00	2.000.000,00
Andere Finanzanlagen	8.000,00	0,00	0,00	0,00	8.000,00
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>8.000,00</b>	<b>2.000.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.008.000,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>					
	199.035.465,52	8.990.263,28	-687.803,19	4.325.419,43 -4.325.419,43	207.337.925,61



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)
€	€	€	€	€	€
66.366,13	1.156,29	0,00	67.522,42	4.326,17	1.091,36
68.387.234,18	3.196.122,29	0,00	71.583.356,47	123.767.863,49	122.405.518,34
851.284,73	46.138,81	0,00	897.423,54	1.182.184,66	1.228.323,47
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.929,58
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	716.407,64
0,00	1.874,62	0,00	1.874,62	65.657,16	0,00
385.844,45	62.771,61	62.863,90	385.752,16	198.296,00	192.233,54
0,00	0,00	0,00	0,00	7.049.515,88	4.594.669,57
0,00	0,00	0,00	0,00	126.153,04	189.765,53
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.797,00
69.624.363,36	3.306.907,33	62.863,90	72.868.406,79	132.389.670,23	129.335.644,67
0,00	0,00	0,00	0,00	2.000.000,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	8.000,00	8.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	2.008.000,00	8.000,00
69.690.729,49	3.308.063,62	62.863,90	72.935.929,21	134.401.996,40	129.344.736,03

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 4.012.008,18 € (Vorjahr 4.458.087,34 €) 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	33.873,97	14.992,29	30.803,55	19.699,59
Sonstige Vermögensgegenstände	645.692,21	0,00	26.308,13	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>679.566,18</b>	<b>14.992,29</b>	<b>57.111,68</b>	<b>19.699,59</b>

#### 4. Rücklagen

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	9.165.000,00	252.000,00	9.417.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	61.131.970,63	1.338.789,66	62.470.760,29

#### 5. Rückstellungen

	€	€
Rückstellungen für Pensionen		8.414.812,00
Rückstellungen Bauinstandhaltung		110.000,00
Sonstige Rückstellungen		214.900,00
für Prüfungskosten	32.000,00	
für Steuerberatungskosten	2.500,00	
für nicht genommenen Urlaub	85.400,00	
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	34.238.388,82	1.646.154,95	4.262.917,18	28.329.316,69	33.188.774,09	1.743.801,83	31.444.972,26
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	89.245,60	1.244,21	4.984,61	83.016,78	90.489,03	1.243,43	89.245,60
Erhaltene Anzahlungen (für noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten)	4.754.648,07	4.754.648,07	0,00	0,00	4.589.469,21	4.589.469,21	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	61.588,84	61.588,84	0,00	0,00	60.630,74	60.630,74	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.279.937,52	1.279.937,52	0,00	0,00	1.072.731,57	1.072.731,57	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	163.859,47	163.859,47	0,00	0,00	143.078,04	143.078,04	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>40.587.668,32</b>	<b>7.907.433,06</b>	<b>4.267.901,79</b>	<b>28.412.333,47</b>	<b>39.145.172,68</b>	<b>7.610.954,82</b>	<b>31.534.217,86</b>

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

## D. Gewinn-und-Verlust-Rechnung

In den Posten der Gewinn-und-Verlust-Rechnung sind periodenfremde Erträge aus Anlagenverkäufen (758.338,12 €) und aus der Auflösung von Rückstellungen (14.632,00 €) enthalten.

## E. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse gegenüber Dritten bestehen nicht.

Für laufende Baumaßnahmen fallen noch Herstellungskosten in Höhe von circa 4.729,9 T€ an, denen noch nicht valutierte Darlehen über 1.357,9 T€ gegenüberstehen.

Am 31.12.2022 bestanden aus der Verwaltung von Eigentumswohnungen auf laufenden Konten und Festgeldkonten Bankguthaben in Höhe von 1.864.634,97 €.

**Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer**

	Vollbe- schäftigte	Teilzeit- beschäftigte	Geringfügig Beschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	10	5	–
technische Angestellte	3	–	–
Auszubildende	1	–	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	3	1
	15	8	1

**Mitgliederbewegung**

		Anzahl der Mitglieder
Stand am	01.01.2022	5.874
Zugang	2022	326
Abgang	2022	294
Stand am	31.12.2022	5.906

**Geschäftsguthaben**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um	534.107,51 €
Die Haftsummen haben sich vermehrt um	9.920,00 €

Zum 31.12.2022 beträgt:	
a) der Gesamtbetrag der Haftsummen	1.830.860,00 €
b) der Gesamtbetrag der verbleibenden Geschäftsguthaben	18.073.110,10 €
c) die rückständigen fälligen Einzahlungen auf die Geschäftsanteile	17.249,90 €
d) das durchschnittliche Guthaben je Anteil	309,70 €

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 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 2.518.053,24 € einen Betrag von 1.590.789,66 € im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn von 927.263,58 € für die Ausschüttung einer Dividende von 5 % zu verwenden.

Paderborn, 6. Juni 2023

**Thorsten Mertens**  
Vorstandssprecher

**Hermann Loges**  
Vorstandsmitglied

GEGRÜNDET

18

93