

SPAR- UND BAUVEREIN

besser wohnen – einfach mieten



Alles wird gut.

Geschäftsbericht 2019

Inhalt

Vorwort	4
I. Organe der Genossenschaft	8
II. Stellungnahme 2019 Vorstand	
1. Gesamtwirtschaftliche Lage	10
2. Immobilienmarkt Deutschland	26
3. Immobilienmarkt NRW Paderborn	41
4. Genossenschaftlicher Wohnungsbau	58
5. Mietbelastung Mieterzufriedenheit	60
6. Wohnungspolitik	65
7. Resümee	72
8. Danke	75

III. Lagebericht 2019

1. Gegenstand des Unternehmens	76
2. Geschäftsverlauf	76
3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage	82
4. Risiken- und Chancenbericht	89
5. Prognosebericht	90

IV. Bericht des Aufsichtsrates 91

V. Jahresabschluss 2019

1. Bilanz zum 31.12.2019	92
2. Gewinn- und Verlustrechnung	94
3. Anhang	96

gegründet 1893



Impressum

Herausgeber

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

Layout

moreydesign | Toni Morey

Der Geschäftsbericht ist online verfügbar unter:

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



SEHR VEREHRTE DAMEN, SEHR GEEHRTE HERREN,

wie Sie zu Recht erwarten dürfen, genießen auch im diesjährigen Geschäftsbericht die uns tangierenden immobilienwirtschaftlichen und wohnungspolitischen Themen sowie der Jahresabschluss 2019 absolute Priorität. Allerdings bemühen wir uns zusätzlich – soweit es bis zur Erstellung des Geschäftsberichtes 2019 im April 2020 möglich war –, auch auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie einzugehen.

Leider werden die wirtschaftlichen, sozial- und gesellschaftspolitischen sowie kulturellen Auswirkungen des Coronavirus sehr wahrscheinlich gravierend sein. Im schlimmsten Fall könnte der Staat an seine Grenzen stoßen, wobei sich auch der Druck auf die sozialen Strukturen zwangsläufig verstärken dürfte.

Gerade in diesen Zeiten ist es uns wichtig, noch stärker mit unseren Kunden, Marktpartnern und der Bevölkerung des Hochstiftes zusammenzurücken. Es entspricht dem genossenschaftlichen Grundsatz und unserem Unternehmensleitbild, sehr sozial orientiert zu handeln, um gerade in schwierigen Situationen und Krisen für die Menschen noch mehr da zu sein.

Befindet sich die Welt durch den massiven externen Schock durch die Pandemie auch in einer völligen Ausnahme- und zum Teil Notsituation, so möchten wir dennoch mit Zuversicht, Vertrauen und Optimismus in die Zukunft schauen. Daher haben wir als äußeres Zeichen ganz bewusst den Regenbogen mit dem Slogan „Alles wird gut“ als Titelbild des Geschäftsberichtes gewählt. Viele Kinder, aber auch Erwachsene haben dieses Motiv in den Fenstern unserer Wohnhäuser angebracht und auf die Pflasterbereiche unserer Quartiere gezeichnet. Sie alle sind uns Vorbild im Denken und Handeln, dafür sagen wir aus tiefstem Herzen: Danke!

Hauptgeschäftsfeld des Spar- und Bauvereins Paderborn eG sind seit nunmehr 127 Jahren die Schaffung, Bewirtschaftung und Vermietung von qualitativ gutem und preiswertem, bezahlbarem Wohnraum. Zusätzlich verwalten wir umsichtig das Wohnvermögen privater Eigentümer.

Unser Leistungsportfolio umfasst attraktive Mietwohnungen und Reihenhäuser für Familien, Senioren, Studenten, Singles, Alleinerziehende, ebenso Nachbarschaftstreffs, Mehrgenerationenprojekte, eine Kita sowie spezielle Betreuungskonzepte und Serviceleistungen in Kooperation mit unseren Sozialpartnern.

Insbesondere aufgrund der zunehmenden gesellschaftlichen und demografischen Anforderungen und Aufgabenstellungen engagieren wir uns auch aktiv für Menschen mit Migrationshintergrund sowie für die Inklusion von Menschen mit Behinderungen. Zusammenhalt und Gemeinschaft sind uns wichtig, gerade in Zeiten, in denen sich häufig aufeinanderprallende Positionen durch z. T. stark polarisierende öffentliche Diskussionen und mediale Darstellungen ergeben.

Gerne fördern wir – gerade als Wohnungsbau-genossenschaft – das Zusammenleben der Menschen im Hochstift Paderborn durch die Unterstützung von Veranstaltungen, Vereinen, Institutionen und Organisationen. Die Stärkung des Zusammenhalts ist für uns ein bedeutender genossenschaftlicher Aspekt, denn im Gegeneinander bewältigen wir eben gerade nicht die großen Herausforderungen unserer Zeit.

Unser Ziel bleibt es, allen Gesellschaftsschichten, ob Jung oder Alt, Arm oder Reich, mit oder ohne Handicap, in Deutschland geboren oder mit Migrationshintergrund, als verlässlicher Part-

ner Wohnraum zu fairen Mieten zur Verfügung zu stellen. Dafür gehen wir immer wieder neue Wege und betrachten die Dinge auch häufig aus anderen Perspektiven. Gerade in schwierigen wohnungspolitischen Diskussionen bzw. immobilienwirtschaftlichen Fragen versuchen wir, mit unserem zukunfts- und leistungsorientierten Team kreative, sozial orientierte Lösungen zu finden.

Bewusst agieren wir nicht renditemaximierend, dennoch müssen auch für uns die Faktoren Tragfähigkeit, Leistbarkeit und Wirtschaftlichkeit höchste Priorität haben. Nur wenn dies gewährleistet ist, können wir unseren originären genossenschaftlichen Förderauftrag erfüllen.

Daher freuen wir uns sehr, dass sich die konstant solide Geschäftsentwicklung auch im Jahr 2019 fortgesetzt hat.

Der Spar- und Bauverein hat das zurückliegende Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 3.658,6 T€ abgeschlossen. Insgesamt investierte das Unternehmen 8.121 T€ wertsteigernd in Neubau und Sanierung. Die Fortführung des kontinuierlichen Schuldenabbaus sowie die Reduzierung des Zinsaufwandes und eine Eigenkapitalquote von 63,5 % 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 wurde maßvoll und sozial verträglich um 0,28 €/m² auf 5,50 €/m² erhöht. Diese moderate Mietenpolitik entspricht unserem Selbstverständnis als Genossenschaft und FAIRmieter mit gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und ist wesentlicher Baustein für nachhaltige Geschäftsbeziehungen und enge Kundenbindung.

Mit dem IDW PS 350 n. F. wurden in Verbindung mit den §§ 289 und 322 HGB und der 4. EG-Richtlinie zur Rechnungslegung durch das Institut der Wirtschaftsprüfer Neuregelungen zur Thematik „Lagebericht/Geschäftsbericht“ getroffen. Kern der Neuregelung sind die Abgrenzung zwischen verpflichtenden Informationen einerseits und frei-

willigen Informationen andererseits sowie deren klare, differenzierte Kennzeichnung.

Dementsprechend enthält der diesjährige Geschäftsbericht erstmalig zwei farblich getrennte Gliederungspunkte: Im Geschäftsbericht Teil A – als freiwilliges Kommunikationsmedium unseres Unternehmens – beziehen wir, wie Sie es gewohnt sind, Stellung zur gesamt- und immobilienwirtschaftlichen Entwicklung sowie zu regionalen und überregionalen wohnungspolitischen Themen. Im Geschäftsbericht Teil B – Bilanz, GuV, Anhang und Lagebericht – werden Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens so dargestellt, dass Ihnen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der wirtschaftlichen Lage vermittelt wird. Die Ergänzung dieser beiden Kommunikationsformen wird Sie, sehr geehrte Damen und Herren, wie bisher umfassend effizient informieren, denn zuverlässige Informationen sind schließlich Grundlage unserer gegenseitigen vertrauensvollen Zusammenarbeit.

Wohnen ist ein äußerst wichtiges gesellschaftliches Thema, und in Städten mit tatsächlicher Wohnungsnot bzw. explodierenden Mieten kann es durchaus Sinn machen, wenn Teile des Wohnungsmarktes von der öffentlichen Hand betrieben oder unterstützt werden. Unter Berücksichtigung „echter Mietmarktdaten“, zu denen über die tatsächliche, reale Mietentwicklung hinaus auch die diffundierte Betrachtung der demografischen Veränderung, der Zuzugssalden, Pendlerzahlen, Altersstatistiken, Baugenehmigungen und Fertigstellungszahlen, Mietbelastungsquoten etc. gehört, stellt sich allerdings häufig (leider erst im Nachhinein) heraus, dass regulatorische, ordnungspolitische Eingriffe und z. T. populistischer politischer Aktionismus fehl am Platz sind. Konstruktiver wäre stattdessen gerade im Kontext sozial- und gesellschaftspolitischen Zusammenhalts sowie nachhaltiger Stadtentwicklung eine schnelle Versachlichung emotionaler Diskussionen.



Mietpreisbremse, Mietendeckel, Enteignung bewirken keineswegs mehr bezahlbaren Wohnraum, und zahlreiche Beispiele zeigen, dass der Staat ganz sicher nicht der bessere Bauherr und erst recht nicht der bessere Bauunternehmer ist. Sinnvoll sind eine verstetigte Wohnungsbauförderung, maßvolle energetische Anforderungen, Grundstücksvergaben nach Konzept, insbesondere beim sozial orientierten Wohnungsbau, sowie die konsequente Umsetzung der Vorschläge der Baukostensenkungskommission. Wünschenswert sind auch inhaltliche statt ideologische Entscheidungen mit einer klaren Differenzierung zwischen sozial orientierten und primär renditeorientierten Unternehmen.

Diesbezüglich muss unseres Erachtens gerade auf dem Immobilienmarkt mit seinen sehr langen Zyklen immer wieder die Frage gestellt werden, ob wir die Gegenwart richtig einordnen, um die Zukunft zielführend zu gestalten. Und wer die Verantwortung für die Konsequenzen hinsichtlich gesellschaftlicher, sozialer und wirtschaftlicher Strukturen trägt.

Unbestritten spielt in diesem Kontext die Thematik „Klimawandel, Mobilitätswende, Ressourcenschonung“ eine bedeutende Rolle, gibt es doch viele gefährliche Nebenwirkungen, die wahrscheinlich unsere nachfolgenden Generationen noch viel stärker zu spüren bekommen. Da auch der Bau von Häusern ein Geschäft mit sehr langfristigen Auswirkungen ist, stehen qualitätsvoller Neubau sowie zukunftsfähige Modernisierung bei uns seit mehr als zwölf Jahrzehnten im Mittelpunkt unserer Geschäftspolitik.

„Nach- und Werthaltigkeit“ sind für uns keine medial wirksamen Worthülsen, sondern Basis unserer Unternehmenskultur: Klimaschonende, energieeffiziente Bauweise, innovative Heizungssysteme, natürliche Wohnumfeldgestaltungen, moderne Mülltrennungssysteme, energieoptimierte Beleuchtungskonzepte sowie die Förderung der E-Mobilität u. a. durch den

forcierten Ausbau der Lade-Infrastruktur sind für uns kein Selbstzweck, sondern ein Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz.

Klimafreundliche und finanzierbare Wohnungswirtschaft entsteht jedoch nicht durch radikale Reorganisation und Bevormundung. Um es in aller Deutlichkeit zu sagen: Ja, wir haben ein Klimaproblem – und ja, dieses muss aus Verantwortung für nachfolgende Generationen sach- und faktenbezogen angegangen werden. Die deutsche Immobilienwirtschaft wird die Welt zwar nicht retten können, dennoch ist es richtig und wichtig, sich stark in die ökologische Bewegung bzw. Erneuerung einzubringen. Unter Berücksichtigung der materiellen Situation der Gesamtbevölkerung in Deutschland – also auch in Paderborn – sollte dies allerdings doch bitte unter Beachtung ökonomischer Aspekte und mit akzeptabler, tragbarer, wirtschaftlich leistbarer Belastung für jeden Einzelnen geschehen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit mehr als zwölf Jahrzehnten hat für uns als Ihre Paderborner Wohnungsbaugenossenschaft der Dreiklang sozialer, ökologischer und ökonomischer Nachhaltigkeit überaus große Bedeutung. Die Stärkung von Nachbarschaften in Kooperation mit Wohlfahrtsverbänden, lokalen und gemeinnützigen Institutionen, die Verbesserung des Wohnumfeldes, die soziale Stabilisierung von Stadtquartieren erfreuen sich bei uns einer langen Tradition. Aber auch Themen wie Energieeinsparung, Ressourcenschonung und Digitalisierung ziehen sich wie ein roter Faden durch unser nachhaltiges Arbeiten und Wirtschaften.

Den Kern unserer langfristig gewachsenen Nachhaltigkeitsstrategie bildet die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung, der neben der Dämpfung der Preisentwicklung auf dem Paderborner Wohnungsmarkt gleichzeitig auch hohe energetische und soziale Ansprüche erfüllt.

Hierbei stehen wir natürlich in Wechselwirkungen mit vielen äußeren Herausforderungen wie Klimawandel, Energieeffizienz, Demografie, Migration, Urbanisierung, Bedürfniswandel, Projekt- und Stadtentwicklung. Diesen aktuellen Entwicklungen stellen wir uns gerne und danken allen Personen und Institutionen aufrichtig, die uns im fairen Dialog dabei auf unserem seit 127 Jahren eingeschlagenen Weg begleiten.

Mit hoher Transparenz verfolgen wir zwei zentrale Ziele: Unser quantitatives und qualitatives Wachstum soll sozial verträglich und klimaschonend gestaltet sein. Unser Engagement soll zu wirtschaftlicher Prosperität der lokalen, regionalen Wertschöpfungsketten für Handel, Handwerk, Dienstleistungen, Wohlfahrtsverbände beitragen.

Der Spar- und Bauverein ist sich seiner Verantwortung gegenüber seinen Mietern, Kunden und Mitgliedern sehr bewusst: Sie profitieren von nur äußerst moderat gestiegenen Mieten, dem kontinuierlichen Zubau senioren- und behindertengerechter Wohnungen und der Realisierung von Win-win-Situationen durch Kooperationsprojekte. So gestalten wir wert- und bedarfsorientiert Lebens(t)räume und entwickeln sie zukunftsgerichtet weiter. Aktuelle und geplante Investitionen in Neubau und Bestand werden die Attraktivität der Wohnungen und des Wohnumfeldes für unsere Kunden auch in Zukunft weiter verbessern. Dabei sind und bleiben der enge persönliche Kontakt und Austausch mit unseren Mitgliedern in Kombination mit solidem Wirtschaften die Basis für den 127-jährigen Erfolg des Spar- und Bauvereins.

Der stabile ökonomische Erfolg mit einer guten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage schafft seit Jahrzehnten die Voraussetzung für das soziale und ökologische Engagement unserer Genossenschaft. So ist es uns möglich, Projekte für Lebensqualität sowie des gesellschaftlichen Miteinanders zu unterstützen und uns als zuverlässiger Partner für eine nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung zu engagieren.

Wohnraum schaffen, zusammenhalten, Gemeinschaft fördern im Dienst der Menschen unserer Heimatstadt, so verstehen wir unseren Auftrag. Anders ausgedrückt bzw. auf den Punkt gebracht: So bemühen wir uns, dass Paderborn bei uns zu Hause ist.

Wir danken dem Aufsichtsrat, unserem Mitarbeiterteam, unseren Kunden und Mitgliedern, Geschäftspartnern, Politik und Verwaltung sehr herzlich für die Unterstützung im Geschäftsjahr 2019.

Lassen Sie uns weiterhin mit viel Motivation und gebündelten Kräften gemeinsame Perspektiven entwickeln, Herausforderungen annehmen und Visionen umsetzen, erneut mit einer starken Mannschaft und verlässlichen Partnern.

Freuen Sie sich mit uns in diesem Sinne auf eine gute Zukunft für das Hochstift, die Stadt Paderborn und den Spar- und Bauverein. Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre und viel Lesespaß.

Herzlichst



Thorsten Mertens
Vorstandssprecher

Hermann Loges
Vorstandsmitglied



1. VORSTAND

Der Vorstand bestand im Berichtsjahr aus folgenden Mitgliedern:

MERTENS, Thorsten | Dipl.-Volkswirt
Vorstandssprecher, bestellt bis: 31.12.2021

LOGES, Hermann | Dipl.-Betriebswirt
bestellt bis: 31.12.2020

Die Vorstandsmitglieder sind hauptamtlich bei der Genossenschaft tätig.

2. AUFSICHTSRAT

Im Berichtsjahr gehörten folgende Mitglieder dem Aufsichtsrat an:

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

BONKE, Rüdiger | Pfarrer
gewählt bis: 2022

DONSCHEN, Edmund | Maurermeister
gewählt bis: 2022

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

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

LOEWE, Sabine | Justizbeamtin
gewählt bis: 2020

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

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

WEIFFEN, Sandra | Lehrerin
gewählt bis: 2022

Die gemäß Satzung turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Herren Rüdiger Bonke, Edmund Donschen und Jürgen Wegener sowie Frau Sandra Weiffen wurden in der Vertreterversammlung am 27.06.2019 für drei Jahre wiedergewählt.

Für den aus dem Aufsichtsrat ausgeschiedenen Herrn Bürgermeister Michael Dreier wurde Herr Dr. Jörg-Markus Habich für drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.



3. VERTRETERVERSAMMLUNG

Die Vertreterversammlung besteht am Berichtstag aus folgenden Genossenschaftsmitgliedern:

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

Wahlbezirk 1

Altenberend, Uwe | Baier, Günter
 Birkelbach, Rolf | Bold, Rainer | Bolte, Helga
 Dominicus, Andrea | Friemuth, Klaus
 Gelhard, Jasmin | Greifenstein, Oliver
 Hartmann, Bernhard | Kanne, Evelyn
 Keine, Dr. Friedrich | Koch, Friedhelm
 Korte, Friedhelm | Menne, Dietmar
 Müller, Brigitte | Nolden, Christian
 Otto, Franz | Reike, Hans-Josef | Richter, Felix
 Richter, Katharina | Schütte, Rolf
 Volmert, Elisabeth | Wiegers, Barbara

Wahlbezirk 3

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

Wahlbezirk 2

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

Wahlbezirk 4

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Analyse der gesamtwirtschaftlichen Lage basiert auf Auswertungen führender Wirtschaftsinstitute, wie „Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW)“, „ifo Institut für Wirtschaftsforschung (ifo)“, „Institut für Weltwirtschaft (IfW)“, „Internationaler Währungsfonds (IWF)“, „Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung (RWI)“, „Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung (IMK)“, „Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH)“ und „Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut (HWWI)“. Ebenso auf Berechnungen und Prognosen der Bundesregierung (BR), des Sachverständigenrates (SVR), des Statistischen Bundesamtes (Destatis) und der Bundesagentur für Arbeit. Sowohl die Erläuterungen für das Jahr 2019 als auch die Prognosen für 2020 sowie die Beurteilung von Rahmenbedingungen beziehen sich auf Daten und statistische Materialien, welche bis Ende März 2020 verfügbar waren.

Explizit sei darauf hingewiesen, dass die Jahresprojektionen 2020 diverser Verbände, Institutionen und Institute vor Ausbruch des Coronavirus getätigt wurden. Dieser unvorhersehbare Sondereffekt bzw. exogene Schock relativiert daher die bis dato prognostizierten Entwicklungen sehr deutlich, wenn nicht sogar dramatisch. Da bis zur Verfassung des Geschäftsberichtes keine genaueren Auswirkungen der Pandemie zu quantifizieren waren, können die Prognosen der oben genannten Institute im Wesentlichen nur die sich bereits vor dem Corona-Schock andeutende abgeschwächte wirtschaftliche Entwicklung wiedergeben. So weit wie bis März 2020 möglich sollen dessen potenzielle Auswirkungen jedoch auch dargestellt werden.

Insofern spiegeln die diversen Prognosen nur tendenzielle Entwicklungen wider, die durch die Corona-Pandemie mehr als signifikant verschlechtert bzw. verstärkt wurden. Auch wenn zu hoffen ist, dass der Schock zeitlich befristet sein wird, so belastet die Bevölkerung seit Februar/März 2020 eine bislang einmalige Phase in der Geschichte der Bundesrepublik.

Eine Krise wie diese hat es noch nie gegeben: ausgelöst durch ein Virus, das sich exponentiell ausbreitete und ganze Volkswirtschaften lahm-

zulegen drohte. Es traf Dienstleister wie Produktionsbetriebe gleichermaßen, quer durch die Branchen, überall auf der Welt, wenn auch zeitlich versetzt und mit unterschiedlicher Wucht. Deshalb ließ sich der Verlauf der Krise auch nicht bzw. kaum prognostizieren.

Mitte März 2020 gingen die Volkswirte der EU-Kommission davon aus, dass die europäische Wirtschaft wegen der Virus-Krise in eine Rezession fallen werde. Wie tief und wie lang anhaltend sie sein werde, hänge davon ab, wie sehr es gelänge, die Pandemie einzudämmen, wie stark die USA – als immer noch mächtigste Wirtschaft der Welt – heimgesucht und ob das gesamte Finanzsystem infiziert werde. Im schlimmsten Fall könnten die wirtschaftlichen Folgen so gravierend sein, dass sich eine weltweite Rezession entwickle.

Führende Ökonomen forderten von der Bundesregierung daher sehr schnell neben Kreditprogrammen Steuerstundungen, Bürgschaften und Erleichterungen beim Kurzarbeitergeld, um Liquiditätsengpässe zu vermeiden und die weitere Ausbreitung der wirtschaftlichen „Schockwellen“ einzudämmen.

Insofern sind die im Jahr 2020 von Wirtschaft und Politik zu bewältigenden Aufgaben von historischer Größe. Die Schockbekämpfung durch Milliardenhilfen im Rahmen von Konjunkturprogrammen, staatliche Billigkredite in unbegrenzter Höhe und sogar von der EU gewährte Spielräume bei der Schuldengrenze waren die ersten wichtigen Beiträge bzw. Versuche, die reale Gefahr eines tiefen wirtschaftlichen Einbruchs abzufedern.

Deutschland

Kurz zusammengefasst ist zu konstatieren, dass Deutschland von einem Jahrzehnt kontinuierlichen Wirtschaftswachstums geprägt ist. Auch wenn das Bruttoinlandsprodukt (BIP) lediglich um 0,6 % zulegen konnte, konnte auch 2019 eine Rezession vermieden werden. Anfang 2020 war die konjunkturelle Dynamik noch sehr verhalten. Auch wenn – vor dem COVID-19-Virus – mit einer sukzessiven Belebung



im Jahresverlauf gerechnet wurde, ging die Bundesregierung in ihrer Jahresprojektion 2020 bereits zum damaligen Zeitpunkt nur von einem 1,1%igen BIP-Wachstum aus.

Insgesamt war seit zehn Jahren die Entwicklung am Arbeitsmarkt positiv, Löhne und verfügbare Einkommen waren gestiegen, sodass aus der Binnenwirtschaft insbesondere über den privaten Konsum deutliche Impulse erkennbar waren.

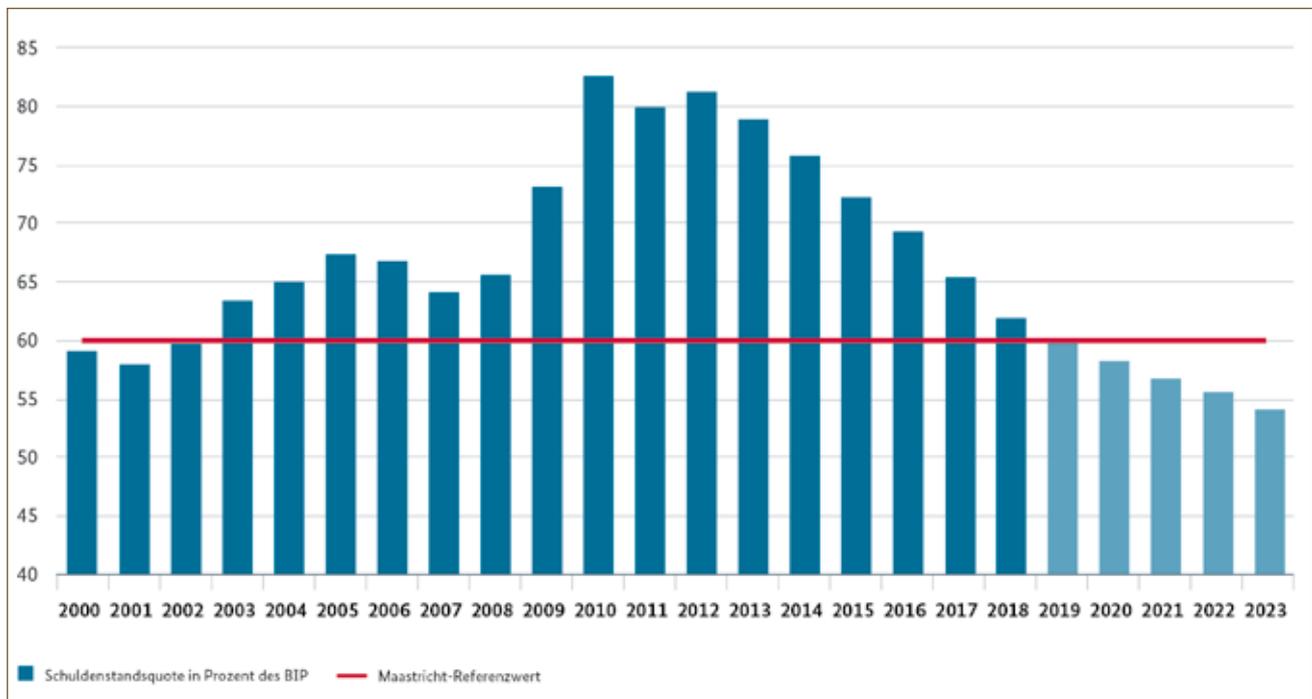
Da das wirtschaftliche Umfeld fragil und von erheblichen Unsicherheiten geprägt bleibt, liegen die konjunkturellen Risiken – so wie 2019 – auch 2020 im Wesentlichen in der Außenwirtschaft. Der vollzogene Brexit, erhebliche geopolitische Krisenherde und Risiken sowie die internationalen Handelskonflikte, insbesondere aber der völlig unvorhersehbare Sondereffekt des Coronavirus ab Februar 2020 induzieren Unsicherheiten, die sich negativ auf die globale (Industrie-)Produktion und den Welthandel auswirken.

2019 waren die Schaffung klimafreundlicher Mobilität und die Transformation der Wirtschafts- und

Arbeitswelt bedeutsame Schlagworte in der gesellschafts-, sozial- und wirtschaftspolitischen Diskussion. Zur Umsetzung ist allerdings eine deutlich flächendeckendere und leistungsfähigere Infrastruktur erforderlich. Namhafte Ökonomen forderten daher, den Spielraum des ausgeglichenen Bundeshaushalts mit hohen Reserven und niedrigen Schulden zu nutzen, um 2020 und in den Folgejahren deutlichere investive Impulse zu setzen.

Schließlich hatte der Bund seit 2014 keine Schulden mehr aufgenommen und konnte im vergangenen Jahr einen gesamtstaatlichen Finanzierungsüberschuss in Höhe von 49,8 Mrd. € ausweisen. Damit fiel – auch im Zuge der günstigen fiskalischen Lage – die gesamtstaatliche Schuldenquote auf etwa 60 % des BIP. Dies entspricht dem Maastricht-Referenzwert der EU. Bundesregierung und SVR stimmten darin überein, aufgrund dieser Entwicklung investive Ausgaben des Bundes für strukturelle Herausforderungen aus dem Klimawandel, der Digitalisierung, aus Verkehrsinvestitionen und für soziale Wohnraumförderung zu erhöhen.

Entwicklung der Maastricht-Schuldenstandsquote



Quelle: bis 2018: Deutsche Bundesbank; ab 2019: Projektion BMF, Stand November 2019, auf Viertelprozentpunkte gerundet

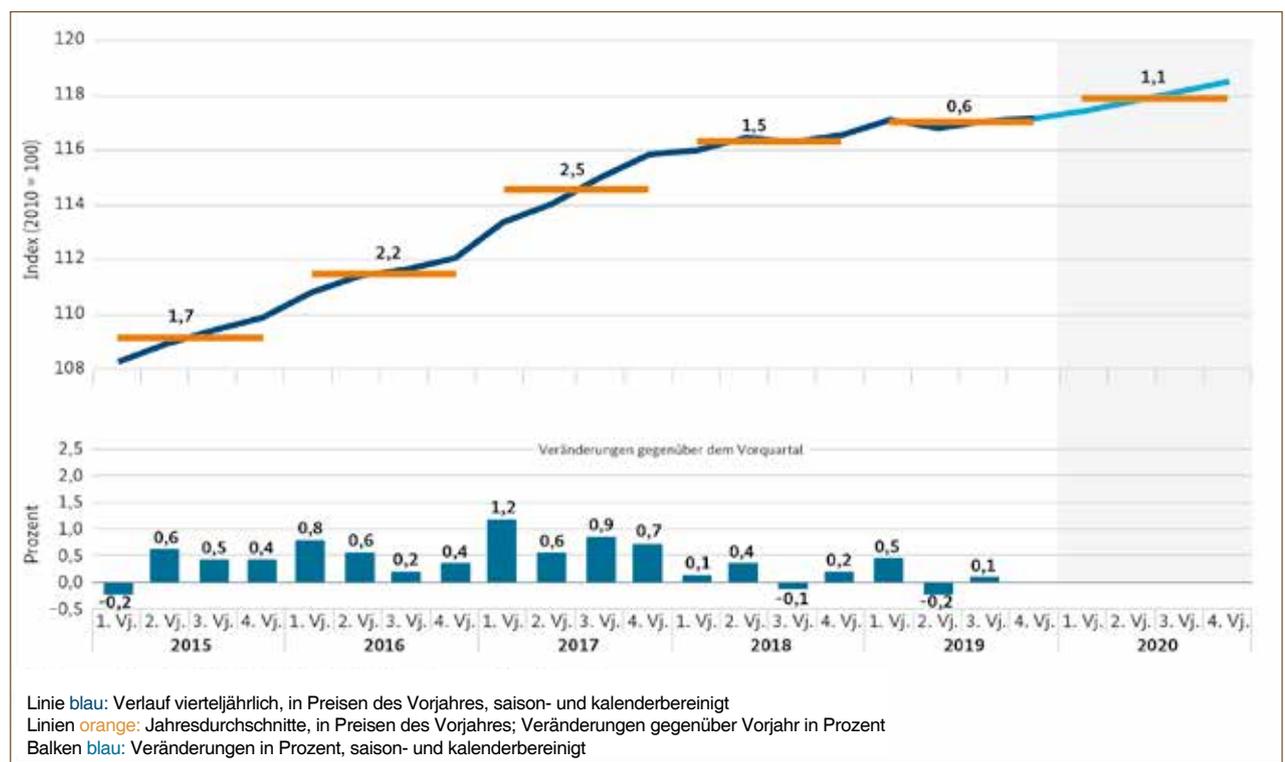
Mit einem Zuwachs von nur 0,6 % ist das BIP 2019 insbesondere aufgrund der gedämpften Entwicklung der exportorientierten Industrie deutlich langsamer gewachsen als 2017 (2,5 %) und 2018 (1,5 %).

Die Gesamtkonjunktur erwies sich zweigeteilt durch deutliche Zuwächse im Baugewerbe und Dienstleistungsbereich sowie starke Einbrüche im Produktionsgewerbe. So betragen die Zuwächse gegenüber dem Vorjahr an der Bruttowertschöpfung in den Wirtschaftsbereichen Bau 4 %, Information, Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleister 2,9 %, Grundstücks- und Wohnungswesen 1,4 %. Industrie und Produktion dagegen hatten mit -3,6 % rezessive Rückgänge zu verzeichnen. Mit 327 Mrd. € erzeugte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2019 etwa 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland.

Der Abschwung der Industriekonjunktur war wesentlich durch die schwache Auslandsnachfrage nach Investitionsgütern und die strukturellen Probleme der Automobilindustrie bestimmt. Aufgrund der starken Verflechtung der Kfz-Industrie mit anderen Wirtschaftsbereichen geht laut Goldman Sachs etwa ein Drittel des Rückgangs der gesamtwirtschaftlichen Dynamik seit Ende 2017 auf die Schwäche dieses Wirtschaftsbereiches zurück.

Der Durchschnitt zahlreicher Konjunkturprognosen diverser Institutionen und Forschungsinstitute wie u. a. IWF, SVR, Bundesbank, Bundesregierung, EU, RWI ... wies zu diesem Zeitpunkt ein Wachstum von etwa 0,9 % aus. Dabei reichte die Spanne von 0,4 % (OECD) bis maximal 1,4 % (DIW, HWWI).

Bruttoinlandsprodukt-Jahresprojektion 2020



Quelle: Statistisches Bundesamt, Jahresprojektion der Bundesregierung



Nach vorläufigen Berechnungen waren 2019 erstmals über 45 Mio. Menschen erwerbstätig. Gegenüber 2018 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 1,6 %. Expandierte die Erwerbstätigkeit in den Bereichen öffentliche Verwaltung und Gesundheitswesen weiterhin stark, so war sie im verarbeitenden Gewerbe tendenziell rückläufig. Für 2020 wurde bei einem geschätzten Zuwachs von 190 Tsd. Personen mit einem deutlich verlangsamten Beschäftigungsaufbau gerechnet, wobei insbesondere in den Bereichen Gesundheit, Verwaltung und Bau aufgrund des knappen Arbeitskräfteangebotes mit einer relativ hohen Nachfrage gerechnet wurde. Der Arbeitsmarkt reagiert verzögert auf konjunkturelle Veränderungen, insofern war und ist die Entwicklung der Arbeitslosigkeit aktuell äußerst schlecht vorherzusagen.

Da jedoch die Folgen der Corona-Krise voraussichtlich unzählige Unternehmen und Beschäftigte treffen würden, rechneten Arbeitsmarktexperten bereits im März 2020 mit dem abrupten Ende des bisherigen Jobwunders und zumindest mit einem vorübergehenden deutlichen, wenn nicht sogar extremen Anstieg der Arbeitslosigkeit.

Das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB), die Denkfabrik der Arbeitsagentur, ging von einer wahrscheinlich schweren Rezession, garantiert aber extrem harten Phase aus. Sollten die coronabedingten Einschränkungen länger andauern, werde es für den Arbeitsmarkt dramatisch heikel.

Laut Aussage des Münchener ifo Instituts vom 23.03.2020 wird es infolge der Coronavirus-Pandemie am Arbeitsmarkt zu massiven Verwerfungen kommen. „Diese stellen die Zustände auf dem Höhepunkt der Finanzkrise in den Schatten“, sagte ifo-Präsident Fuest. Bis zu 1,8 Millionen sozialversicherungspflichtige Jobs könnten abgebaut werden, mehr als sechs Millionen Menschen von Kurzarbeit betroffen sein.

Die Krise werde zu Produktionsausfällen von Hunderten Milliarden Euro führen, Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit „in die Höhe schnellen lassen und den Staatshaushalt erheblich belasten“, hieß es in einer Mitteilung des Wirtschaftsforschungsinstituts.

Insbesondere aufgrund des Rückgangs der Ölpreise und Preise für Mineralölprodukte verringerte sich 2019 der Anstieg der Verbraucherpreise auf 1,4 %. Die Kerninflation – also der Verbraucherpreisanstieg ohne Energie- und Lebensmittelpreise – lag bei 1,5 %.

Trotz der konjunkturellen Abkühlung im Jahr 2019 stiegen die Bruttolöhne und -gehälter um 4,4 %. Relativ hohe Tariflohnabschlüsse, der Anstieg des Mindestlohns sowie Entlastungen bei Steuern und Abgaben sorgten für den Anstieg des verfügbaren Einkommens der Privathaushalte um 2,8 %. Für 2020 wurden 2019 mit 2,8 % etwa konstant verfügbare Einkommenssteigerungen der Privaten prognostiziert.

Die Einkommensentwicklungen 2019 begründeten die positive Entwicklung der privaten Konsumausgaben. Über die durch die Einkommenszuwächse gestützten privaten Konsumausgaben erhielt die Binnenwirtschaft 2019 deutliche Impulse. Mit einem Wachstum von 1,6 % erwies sich der Privatkonsum als stabiler Konjunkturmotor. In der inzwischen sicherlich überholten Jahresprojektion 2020 wurde dieser Wert von Destatis mit 1,4 % angegeben.

Mit dem Absturz der Wirtschaft im Rahmen der Corona-Krise verloren diese Aussagen völlig an Aussagekraft. Unabhängig davon, in welchem zeitlichen Rahmen sich die Einschränkungen und Einbrüche bewegen werden, ist mit erheblichen Einkommenseinbußen zu rechnen, die sich auch mittel- bis langfristig auf den privaten Konsum auswirken werden.



Der Zuwachs der staatlichen Konsumausgaben fiel mit 2,5 % stärker aus als in den zwei vorangegangenen Jahren. Beiträge des weiter dynamischen Staatskonsums leisteten einen weiteren Beschäftigungsaufbau im öffentlichen Dienst sowie deutliche Lohnsteigerungen.

Aufgrund der starken Verflechtungen deutscher Investitionstätigkeiten mit der außenwirtschaftlichen Entwicklung, die 2019 durch einen gedämpften Welthandel gekennzeichnet war, stiegen die Ausrüstungsinvestitionen nur um 0,4 %. Neben den nur wenig dynamischen Investitionen in Maschinen und Fahrzeuge hatte die relativ geringe Industrieproduktion einen deutlichen Vorratsabbau zur Folge, sodass die Bruttoanlageinvestitionen um 1,7 % sanken.

Die vom externen Sektor im Wesentlichen unabhängige Bautätigkeit schlug sich dagegen mit einer Wachstumsrate von 3,8 % positiv nieder. Die stärksten Anstiege waren mit 4,8 % im Tiefbau und 4 % im Wohnungsbau zu verzeichnen. Die von Destatis prognostizierten Eckdaten für 2020 ließen mit 3,6 % bei Wohnbauten ähnliche, bei Gesamtbauinvestitionen mit 2,4 % geringere Steigerungsraten erwarten.

Die Bundesregierung rechnete allerdings bei den Investitionen in Wohnbauten nur mit einem Zuwachs von 2,2 %. Zwar gehe vom bestehenden Niedrigzinsumfeld, von der hohen Liquidität und den gestiegenen Einkommen nach wie vor ein Nachfragepush aus, allerdings würden auch gegenläufig wirkende Restriktionen steigen. Zu diesen zählen laut der Bundesregierung zunehmende Engpässe auf der Angebotsseite durch hohe Kapazitätsauslastungen und Fachkräftemangel sowie weiterhin sehr dynamische Baupreissteigerungen. Der exogene Virusschock war zum Prognosezeitpunkt allerdings noch nicht bekannt.

Während das weltweite BIP-Wachstum 2018 noch 3,6 % betragen hatte, verlor der globale Aufschwung im Jahr 2019 deutlich an Fahrt, sodass diese Wachstumsrate auf 2,9 % sank. Ursächlich waren übliche zyklische Gründe, strukturelle Probleme und Nachfragerückgänge in der Kfz-Industrie, die Eskalation von Handelskonflikten und auch die Verunsicherungen rund um die Brexit-Thematik. Insbesondere Sanktionen und Strafzölle belasteten das weltwirtschaftliche Umfeld und waren ursächlich für spürbare Investitionszurückhaltung. Daher schwächten sich für die deutsche Volkswirtschaft mögliche Wachstumsimpulse ab, sodass die Exporte 2019 lediglich um 0,8 % zulegten.

Zwar wurde im Gesamtjahr 2019 der Rekordwert von 1.327 Bio. € erzielt, dennoch verlor das Wachstum im Vergleich zu den Vorjahren deutlich an Dynamik.

Unter anderem aufgrund des nicht weiter eskalierten Handelskonfliktes zwischen China und den USA wiesen Anfang 2020 – jedoch vor Ausbruch und Verbreitung des Coronavirus – zunächst diverse Indikatoren auf Belebungen des Welthandels hin. Dies bestätigten auch die damals verbesserten ifo-Exporterwartungen. Daher prognostizierten die Bundesregierung und führende Wirtschaftsforschungsinstitute für 2020 einen Anstieg der Exporte von Waren und Dienstleistungen um etwa 1,5 bis 2 %.

Allerdings wurde auch vor der bis dato unbekanntem Pandemie von einer insgesamt weiterhin gespaltenen Konjunktorentwicklung ausgegangen: zwar ansteigende, dennoch weiterhin leicht rezessive Industrieproduktion bei gleichzeitig positiver Wertschöpfung der binnenorientierten Bau- und Dienstleistungsbereiche. Demnach wird auch 2020 die damals prognostizierte Auslastungsquote der deutschen Wirtschaft unterhalb des Produktionspotenzials liegen und sich infolge des exogenen Schocks ganz sicher signifikant verschlechtern.

Wie volatil die Gesamtentwicklung bleibt, zeigte sich daran, dass aufgrund relativ geringer BIP-Wachstumsraten bereits im vierten Quartal 2019 vorläufige Schätzungen der Wirtschaftsweisen und von Destatis andeuteten, das BIP-Wachstum für 2019 nachträglich auf 0,5 % herunterzusetzen. Auch Anfang 2020 erkannten sie keine grundsätzliche Änderung hin zu einer dynamischen Wirtschaftsentwicklung. Die Daten des ersten Quartals 2020 „machen nochmals eindrücklich klar, dass die deutsche Wirtschaft Spielball der Weltkonjunktur ist“. In seinem Sondergutachten für das Wirtschaftsministerium Ende März 2020 korrigierte der Rat seine BIP-Prognosen und rechnete mit einem Rückgang in Höhe von 2,8 bis 5,4 %.

Daher wurden auch die Halbwertszeiten von Wirtschaftsstatistiken und Prognosen immer kürzer. Statistiker und Politiker wurden immer schneller von der Realität eingeholt: Die deutschen BIP-Zahlen offenbarten Anfang 2020, dass das Wachstum beim Binnenkonsum, bei dem Bau und den Staatsausgaben nicht mehr ausreicht, um die Gravitationskräfte der Industrie zu überwinden. Die deutsche Exportwirtschaft kämpfte nach wie vor mit den gravierenden Handelskonflikten. Hinzu kam, dass die Auswirkungen des Coronavirus im



März 2020 noch nicht absehbar waren, gleichwohl aber unmittelbar eine starke Verunsicherung bei international agierenden deutschen Unternehmen bewirkten.

Die Ausbreitung des neuartigen Coronavirus im Februar/März 2020 zwang Unternehmen weltweit zum Handeln. Die deutsche Industrie sah erste negative Auswirkungen am Markt, fürchtete signifikante Folgen für die Konjunktur und sah COVID-19 zunächst als Stresstest für die internationale und deutsche Wirtschaft.

Die Furcht vor den Folgen einer Pandemie bröckelte den internationalen Aktienmärkten die bis dato schwärzeste Woche seit der Finanzkrise 2008 ein: Am 09.03.2020 hatte die Ausbreitung des Coronavirus SARS-CoV-2 den Dax zum Handelsauftakt um fast 8 % auf einen Stand von rund 10.690 Punkten einbrechen lassen. Zuvor waren bereits die Börsen in Asien deutlich ins Minus gerutscht. Auch der Ölpreis geriet u. a. wegen der Sorge vor einem Abschwung der Weltwirtschaft im Zuge der Coronavirus-Epidemie stark unter Druck.



Als Anfang März 2020 festgestellt wurde, dass sich die Kursrückgänge im Rahmen einer heftigen Korrektur bewegten, stellte sich unmittelbar auch die Frage, ob – ähnlich dem Lehman-Moment – das Coronavirus der berühmte „Schwarze Schwan“ sein könne, der dem langjährigen Börsenboom ein jähes Ende setzen könne. Klar dürfte sein, dass diesmal nicht die Gefahr von den Banken ausging, sondern von der realen Wirtschaft: Die weltweit stark verflochtene Wirtschaft schwächelte, der bisherige Wachstumstreiber, die Globalisierung, stockte.

Wie stark der Rückgang des Welthandels im Jahr 2020 ausfallen wird, ließ sich im März diesen Jahres nicht genau prognostizieren. Es wird in erster Linie davon abhängen, wie schnell China in einen „Normalzustand“ zurückkehren kann. Die Volksrepublik ist schließlich nach den USA zur zweitgrößten Volkswirtschaft der Welt aufgestiegen und heute gut viermal größer als 2003, als das SARS-Virus das Land lähmte.

Vor dem Ausbruch des Coronavirus hatte der SVR in seinem Jahresgutachten 2019/2020 mit Nachdruck auf drei wesentliche Problemfelder hingewiesen, die gerade im Kontext der COVID-19-Schocksituation besondere Bedeutung erlangen und in ihrer negativen Auswirkung vermutlich extrem verstärkt werden:

Aufgrund der vom SVR kritisierten – nach wie vor äußerst expansiv ausgerichteten – Geldpolitik der EZB bestehe wegen dynamisch gestiegener Vermögenspreise das Risiko abrupter Preiskorrekturen. Im Falle einer Rezession existiere die Gefahr einer prozyklischen Verstärkung durch das Finanzsystem.

Die Minuszinsen würden z. T. evidente Belastungen wie steigende Immobilien- und damit auch Mietpreise, Schwierigkeiten beim Vermögensaufbau bei Anlegern sowie schwierige Ertragslagen der Banken im Kreditgeschäft bergen.

Die aktuellen wirtschaftspolitischen Herausforderungen wie Klimaschutz und demografischer sowie technologischer Wandel würden Chancen für die zukünftige Entwicklung Deutschlands bieten. Bedenklich sei der Schutz bzw. die Subventionierung einzelner Wirtschaftsbereiche, die den notwendigen Strukturwandel ausbremsen könnten. Besonders kritisch wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass das Wachstum der Arbeitsproduktivität in Deutschland seit etwa acht Jahren rückläufig ist und die inländischen Forschungs- und Entwicklungsausgaben in Prozent des BIP seit 2005 nur um etwa 0,5 % auf rund 3 % gestiegen sind.

Das Erlahmen der Produktivitätsdynamik könnte gerade für Deutschland mit seinem umlagefinanzierten Rentensystem und seinen hohen Sozialausgaben zu einem besonderen Problem werden. Steigende Produktivität ermöglicht es Staaten, Renten und Sozialausgaben auch dann stabil zu halten, wenn Produktivitätsgewinne gegen null tendieren. Ab 2022 wird laut des Leibniz-Instituts für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) die für das Produktionspotenzial in Deutschland relevante erwerbsfähige Bevölkerung abnehmen. Spätestens ab dem Zeitpunkt wird eine schwache Produktivitätsentwicklung für den Sozialstaat gefährlich.

Zahlreiche Ökonomen sehen die Spätfolgen der Finanzkrise mit der ausgeprägten Geld- und Kreditexpansion sowie den Niedrigzinsen ursächlich für den schwachen Produktivitätszuwachs. Durch die lockere Geldpolitik würden – bei sinkender Zahl von Firmenneugründungen und längerem Fortbestehen unproduktiver (Zombi-)Firmen – Verkrustungen begünstigt. Auch Vermögensblasen – wie an diversen Immobilienmärkten – würden der Produktivitätsentwicklung schaden. IWH, IfW und Wirtschaftswoche warnen im Gleichklang: „Die aktuellen Handelskonflikte und protektionistischen Tendenzen der vergangenen Jahre gefährden die Produktivitäts- und Wohlfahrtsgewinne.“

Auch wenn sich der aggregierte Investitionsbedarf nicht genau quantifizieren lässt, so weist der SVR dennoch mit Nachdruck auf deutliche Defizite bzw. hohe Rückstände bei der Infrastruktur hin. Laut Gutachten dürften u. a. die hohe Kapazitätsauslastung in der Bauwirtschaft, lange Genehmigungsverfahren, die Zunahme an Vorschriften sowie stark steigende Kosten hierfür verantwortlich sein. Da volkswirtschaftliche Wohlfahrt eine funktionierende Infrastruktur voraussetzt bzw. benötigt, kritisiert der SVR, dass die Bruttoanlageinvestitionen des Staates, also von Bund, Ländern und Gemeinden, seit 2003 unter 0,9 % des BIP verharren.

Die durchaus kritischen Aspekte der SVR-Analysen dürften unter Berücksichtigung der Coronavirus-Pandemie noch eine deutliche Verstärkung erfahren. Nicht nur die schwindende Liquidität und damit drohende Insolvenz des Mittelstandes sowie unzähliger Klein- und Kleinstbetriebe ließen im März wahrlich nichts Gutes erahnen.

Da parallel das Virus auch die Flaggschiffe der Industrie traf, musste im März durchaus Schlimmstes befürchtet werden: Begründet mit sinkender Nachfrage, Störungen in Lieferketten und dem Schutz der Belegschaften vor Infektionen, erfolgten Produktionsstopps in allen großen Autokonzernen.

Die Folgen hiervon waren für die Zulieferer der Industrieriesen, wie z. B. Maschinenneubau und Chemie, sowie für die Geldbeutel der Belegschaften durch Kurzarbeit erheblich.

Führende Wirtschaftsforscher, das Hamburgische WeltWirtschaftsinstitut (HWWI) und der Bundesverband deutscher Banken (BdB), erwarteten eine Rezession in Deutschland mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um 2,5 bis 5 %. Andere bekannte Wirtschaftsforschungsinstitute erwarteten am 19. März ebenfalls in diesem Jahr eine schrumpfende Wirtschaftsleistung. Offen blieb, wie schwer die Rezession im Rahmen der Corona-Krise ausfallen werde. Die Prognosen reichten von –0,1 bis –9 %, abhängig vom weltweiten Verlauf der Pandemie.

Nach ifo-Berechnungen schrumpft als Folge der Coronavirus-Pandemie die deutsche Wirtschaft im schlimmsten Fall um 20 %. Mehr als eine Million Jobs könnten abgebaut werden.

Das Münchner ifo Institut hat berechnet, wie sich die umfangreichen Maßnahmen im Kampf gegen das Coronavirus volkswirtschaftlich auswirken. Demnach könnten die Folgen der Pandemie Deutschland mehr als eine halbe Billion Euro und mehr als eine Million Jobs kosten. „Die Kosten werden voraussichtlich alles übersteigen, was aus Wirtschaftskrisen oder Naturkatastrophen der letzten Jahrzehnte in Deutschland bekannt ist“, sagte ifo-Präsident Clemens Fuest. „Je nach Szenario schrumpft die Wirtschaft um 7,2 bis 20,6 %. Das entspricht Kosten von 255 bis 729 Mrd. €.“

Für einen zweimonatigen Teilstillstand der Wirtschaft errechnete das ifo Institut Kosten zwischen 255 und 495 Mrd. €. Bei drei Monaten seien es demnach 354 bis 729 Mrd. €.

Der Wirtschafts-Sachverständigenrat geht davon aus, dass die Corona-Krise massive Folgen haben wird, er bleibt aber optimistischer als einige der großen Wirtschaftsforschungsinstitute. Die Auswirkungen des Corona-Schocks auf die deutsche Wirtschaft skizzieren Lars Feld, Achim Truger und Volker Wieland in ihrem Gutachten in drei Szenarien:

Im ersten und zugleich wahrscheinlichsten „Basiszenario“ rechnen die Gutachter mit einem BIP-Rückgang von 2,8 % in diesem Jahr. Dieses trete ein, wenn die Maßnahmen zur Eindämmung der Virus-Epidemie rasch griffen und sich die wirtschaftspolitische Lage über den Sommer wieder normalisiere. Für das Jahr 2021 gehen sie dann von einem ordentlichen Plus von 3,7 % aus.



Sollte es allerdings zu großflächigen Produktionsstilllegungen kommen oder sollte die gegenwärtige Stilllegung sämtlicher Aktivitäten länger als derzeit geplant aufrechterhalten werden, sei – wenig verwunderlich – mit einem deutlich herberen Einbruch der Wirtschaftsleistung zu rechnen. Im Risikoszenario erwarten die Wirtschaftsweisen einen BIP-Rückgang von 5,4 % in diesem Jahr.

In diesem Fall könne die Entwicklung der Wirtschaftsleistung in Form einer V-Kurve beschrieben werden, und diese dürfte im nun beginnenden zweiten Quartal um 10 % unter das derzeitige Niveau einbrechen. Immerhin sei dann aber von einer regelrechten Aufholjagd und einem BIP-Plus von 4,9 % im kommenden Jahr auszugehen.

Doch halten es die Wirtschaftsweisen auch nicht für ausgeschlossen, dass die Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus über den Sommer hinaus andauern könnten, sprich, dass Gaststätten und Einzelhändler auch noch im Frühherbst geschlossen haben müssten. Das könnte eine wirtschaftliche Erholung dann deutlich verzögern und führe zu einer BIP-Entwicklung in Form eines langen „U“. „In diesem Risikoszenario könnten die getroffenen Politikmaßnahmen womöglich nicht ausreichen, tiefgreifende Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen zu verhindern“, schreiben Feld, Truger und Wieland.

Trotz des leichten Hoffnungsschimmers eines relativ schnellen Aufschwungs nach der Krise bzw. im Jahr 2021 wurden mit größter Sorge die wachsenden Staatsschulden in der EU gesehen.

In ihrer Rede an die Nation sprach Bundeskanzlerin Angela Merkel am 18. März 2020 davon, dass die Bedrohung durch das Coronavirus die größte Herausforderung seit dem Zweiten Weltkrieg sei. Die in dieser Form außerplanmäßige und erstmalige Ansprache der Kanzlerin war ein geradezu dramatischer Appell an die deutsche Bevölkerung: Im März 2020 war die Situation historisch, die Lage dramatisch.

Die Bundesregierung rechnete demzufolge mit einem dramatischen Einbruch der Wirtschaftsleistung in Deutschland und der schwersten Rezession der Nachkriegsgeschichte. Infolge des geschätzten BIP-Rückgangs um mehr als 6 % und eines Anstiegs der Arbeitslosigkeit auf auch etwa 6 % wurden daher Konjunkturlösungen von rund 1,2 Bio. € auf den Weg gebracht.



Europa

Auch der Euroraum war 2019 mit einer BIP-Steigerung von 1,2 % von der globalen Wachstumsverlangsamung betroffen. Sowohl Bundesregierung als auch SVR rechneten vor dem Virus frühestens im Jahresverlauf 2020 mit einer Belebung der etwa im Sommerhalbjahr 2019 eingetrübten konjunkturellen Lage. Diese war im Wesentlichen auf die schwache Entwicklung im verarbeitenden Gewerbe und den Rückgang der Ausrüstungsinvestitionen zurückzuführen. Politische Unsicherheiten aufgrund der Handelskonflikte belasteten die Investitionsentscheidungen.

Dabei zeigte sich in den EU-Mitgliedsstaaten eine heterogene Entwicklung: Deutschland (0,5 % / 0,6 %) und Italien (0,1 %) wiesen nur ein geringes BIP-Wachstum aus; in den Niederlanden (1,7 %), in Irland (5,8 %), aber auch Spanien (2,1 %), Portugal (2,0 %) und Griechenland (1,6 %) dagegen war das Wachstum stabil und ausgeprägter. Nach Prognosen Ende 2019 wurde das gesamte BIP-Wachstum für den Euroraum im Jahr 2020 bei etwa 1,1 bis 1,4 % gesehen.



Im Gegensatz zum vergleichsweise schwachen Wachstum der Exporte und zu den immer noch gedämpften Exportaussichten lieferten insbesondere der private und auch staatliche Konsum positive Wachstumsbeiträge. Trotz vor allem in Italien (über 9 %), Spanien (knapp 14 %) und Griechenland (etwa 17 %) nach wie hoher Erwerbslosenquote fand in Europa überwiegend ein anhaltender Beschäftigungsaufbau statt. In Kombination mit steigenden Löhnen und Gehältern sowie einer äußerst moderaten Verbraucherpreis-inflation führte dies zu einer real kräftig steigenden Konsumnachfrage.

Zudem blieben die Finanzierungsbedingungen angesichts der im Jahresverlauf 2019 beschlossenen neuen geldpolitischen Maßnahmen der EZB weiterhin günstig. Neben der Senkung des Einlagezinses im September 2019 auf $-0,5\%$ wurden ab November auch die Ende 2018 zunächst eingestellten Nettoankäufe der EZB wieder aufgenommen. Mit der (erneuten) Ausweitung der Notenbankbilanz nahm mit aktuell unabsehbarem Ende die quantitative Lockerung der EZB-Geldpolitik wieder zu.

Diese geldpolitischen Entscheidungen wurden von zahlreichen Ökonomen, Wirtschaftsforschungsinstituten und auch den Wirtschaftsweisen sehr kritisch bewertet.

Sie befürchteten Rückwirkungen der Anleihekäufe und der Niedrigzinspolitik auf die Verschuldung von öffentlichem und privatem Sektor. Insbesondere für die hoch verschuldeten Mitgliedsstaaten könnten falsche Anreize gesetzt werden, sodass diese – statt ihre Staatsschulden zu konsolidieren – dauerhaft vom Fortbestand niedriger Zinsen abhängig würden. Auch Banken und Versicherungen würden durch die extrem lang anhaltende und nun fortbestehende Niedrigzinsphase vor erhebliche Herausforderungen gestellt.

Ebenso wurde kritisch darauf hingewiesen, dass das langjährige Niedrigzinsumfeld zu einem Anstieg der Vermögenspreise geführt hat, inzwischen deuteten Schätzungen darauf hin, dass infolgedessen in vielen EU-Mitgliedsstaaten Preise für Wohnimmobilien überbewertet sein könnten. So hat – aufgrund mittelfristiger signifikanter systemischer Risiken – der Europäische Ausschuss für Systemrisiken (ESRB) Warnungen an fünf Mitgliedsstaaten, u. a. auch an Deutschland, im Hinblick auf Risiken im Wohnimmobiliensektor ausgesprochen. Es wurde darauf hingewiesen, dass die sehr hohen Bewertungen der Vermögenspreise ein erhebliches Risiko von abrupten Korrekturen in sich bergen.

Bezüglich der konjunkturellen Risiken im Euroraum spielt der Brexit-Prozess mit einer erwarteten konjunkturellen Abschwächung im Vereinigten Königreich (UK) seit Längerem eine besondere Rolle. Auch wenn der Austritt am 31. Januar 2020 endgültig vollzogen wurde, so bleibt bezüglich der konkreten Ausgestaltung der zukünftigen Beziehungen und des Verhandlungszeitplans nach wie vor große Unsicherheit.

Eine besondere Entzündungsgefahr für das globale Finanz- und Währungssystem entwickelte sich mit der Corona-Pandemie durch die Entwicklung Italiens. Dessen Wirtschaft befand sich im freien Fall, das ganze Land stand unter Quarantäne, wichtige Branchen waren quasi stillgelegt. Es war ein Kollaps mit dramatischen Folgen. Das ökonomische Virus verbreitete sich ebenso schnell wie Corona und infizierte die gesamte Wirtschaft. Als Nächstes traf es die ohnehin schon angeschlagenen Banken, dann den Staatshaushalt.

Da nicht nur Italien, sondern die gesamte Eurogruppe die Zeit, die die EZB „erkauft“ hatte, zu wenig genutzt hatte, um die Währungsunion krisenresistenter zu machen, ist das Finanzsystem mit historisch niedrigen Zinsen und historisch hohen Schulden heute labiler denn je. Kritiker der Politik des billigen Geldes sprechen von einem Kartenhaus, das nur eines Anstoßes bedürfe, um einzustürzen. Solch ein „Trigger“ könne ein exogener Schock wie das Coronavirus sein.

Insofern blickten im März 2020 die Ökonomen mit höchster Sorge auf Italien, da sich dort wie in einer Blaupause eventuell abzeichnete, was auf die anderen westlichen Volkswirtschaften zukommen könnte: auf Deutschland, Spanien, Frankreich, Großbritannien, aber auch die USA. Hatte man noch



im Februar 2020 mit einem EU-BIP-Wachstum von 1,4 % gerechnet, so erwartete man im März, dass das Wachstum in der EU in diesem Jahr deutlich unter 0 % fallen werde.

Tagtäglich nahmen Mitte März die Rezessionswarnungen zu. Nicht nur die EZB-Chefin Lagarde hielt einen BIP-Einbruch in der Eurozone von mehr als 5 % für möglich. Daher sei die EU im Rahmen ihres Mandats entschlossen, das volle Potenzial ihrer Werkzeuge auszuschöpfen. Damit würde ihrer Meinung nach auf die ernsthafte Gefahr für die Übertragung auf die Geldpolitik und die wirtschaftlichen Aussichten für die Eurozone reagiert. Die Krise traf ab Februar 2020 auf eine europäische und Weltwirtschaft, die bereits geschwächt war. Es wurde schnell klar, dass die hohen Schulden, der Brexit, die globalen Handelskonflikte, die Unwuchten in der Eurozone, das globale Migrationsproblem dazu führen würden, dass der Shutdown tiefe Spuren in der Wirtschaft hinterlassen würde.

Weltwirtschaft

2019 schwächte sich die Wachstumsdynamik der Weltwirtschaft merklich ab. Im Zuge der durch die fortdauernden Handelskonflikte anhaltenden Unsicherheiten zeigte sich diese Entwicklung sowohl in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften als auch – deutlich weniger stark – in den Schwellenländern. Insbesondere die Rückgänge des Importvolumens Chinas und diverser asiatischer Schwellenländer zeigten besondere Wirkung.

Die schwächere weltwirtschaftliche Entwicklung sowie gesunkene Inflationsraten und -erwartungen beendeten die sich zwischenzeitlich abzeichnende Phase einer leichten geldpolitischen Straffung: Sowohl die US-amerikanische Notenbank (FED) als auch die EZB beschlossen gegenläufige Maßnahmenpakete.

Insbesondere die weltweite Nachfrageschwäche, der um sich greifende Protektionismus und der politisch forcierte Umstieg auf Elektromobilität belasten die deutsche und internationale Automobilindustrie sehr. Da deren Wertschöpfungsketten besonders stark und weit verästelt sind, betrifft die Autokrise durch ihr arbeitsteiliges Netzwerk – u. a. mit Stahl-, Metall- und Chemieindustrie – laut Institut der deutschen Wirtschaft (IW) mit wachsender Gefahr die allgemeine weltwirtschaftliche Entwicklung.

Diesbezüglich wirkt sich auch vor allem der hohe Anteil von Autos (13 %) und Investitionsgütern (45 %) an den deutschen Exporten negativ aus. Da keine große Exportnation mehr Handelspartner als Deutschland hat und mehr vom globalen Handel abhängig ist, besteht nach Einschätzung vieler Ökonomen, wie IW, SVR, Bank-Volkswirten, die latente Gefahr, dass bei stagnierenden bzw. sinkenden Exporten die deutsche Wettbewerbsfähigkeit erodieren könnte.

Nach einer Dekade des Wachstums erwartete man Ende 2019 die Weltwirtschaft 2020 eher seitwärtsgerichtet. Während das weltweite BIP im Jahr 2018 noch um 3,6 % expandierte, wurde für 2020 daher zunächst ein Wachstum von 2,6 bis maximal 2,9 % erwartet.

Bei einem insgesamt rückgängigen Welthandelsvolumen dürften nach Einschätzung führender Wirtschaftsforschungsinstitute Ende 2019 die Zuwächse in den südostasiatischen Schwellenländern (4,8 %) und Indien (6,6 %) deutlich höher sein als in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften (1,5-1,7 %). Die COVID-19-Krise wird diese Prognosen mit höchster Wahrscheinlichkeit Makulatur werden lassen. Die Entwicklung der russischen und brasilianischen Konjunktur hängt stark von der Entwicklung der Rohölpreise ab. Deren Absturz im März auf den niedrigsten Stand seit 2003 dürfte für die wirtschaftliche Entwicklung in diesem Jahr merklich negative, wenn nicht sogar z. T. dramatische Folgen haben.



Nach dem sehr starken Wachstum 2017 und 2018 schwächte sich auch die Konjunktur in den USA im Jahr 2019 ab: Nach der BIP-Zunahme um 2,3 % wurde Anfang 2020 nur mit einer Steigerung der Wirtschaftsleistung um 2 % gerechnet. Das Congressional Budget Office (CBO) schätzte, dass die handelspolitischen Konflikte mit China und der EU über deutliche Exportrückgänge das US-amerikanische BIP-Wachstum mit etwa 0,3 % Verringerung belasten.

Während sich 2019/2020 die Unternehmensinvestitionen eher auf Talfahrt befanden, profitierte der private Konsum – mit stabilen Wachstumsraten – von der guten Lage auf dem Arbeitsmarkt und der soliden Entwicklung der Einkommen. Die mit etwa 3,5 % niedrigste Arbeitslosenquote seit Ende der 1960er-Jahre sowie die steigenden Löhne bei gleichzeitig auf etwa 1,5 bis 2 % zurückgegangenen Inflationsraten bildeten die Basis der ausgeprägten privaten Konsumnachfrage. Die stimulierenden Impulse der Geldpolitik in Form von Ausgabenanstiegen, Zins- und Steuersenkungen wirkten 2019 in der bereits guten konjunkturellen Phase prozyklisch und führten zu einem deutlichen Anstieg der Schuldenstandsquote. Diese betrug bereits 2018 etwa 104 % des BIP und dürfte bis 2024 laut IWF auf über 116 % ansteigen.

Rekordwerte sind allerdings auch von den USA im Jahr 2020 keineswegs zu erwarten. Die Impulse durch die Steuersenkungen von Ende 2017 dürften deutlich an Kraft verlieren. Positiv hinsichtlich des weltwirtschaftlichen Wachstums könnte der US-Wahlkampf wirken: Präsident Trump kann keinen konjunkturellen Abschwung brauchen; insofern könnte dies auch ohne Corona-Schock einer erneuten bzw. weiteren Eskalation der Handelskonflikte in Form wechselseitiger Zollerhöhungen zwischen den USA und China bzw. Europa entgegenwirken.

Die unvorhersehbare Pandemie stellte auch die USA vor enorme Herausforderungen und führte zum berechtigten Zweifel an den bisherigen relativ optimistischen Prognosen. Nach Ausbruch der Corona-Krise nahm die Ratingagentur Moody's ihre Konjunkturprognose für das laufende Jahr auf maximal 1,5 % zurück und stellte zugleich klar, dass es sich dabei noch um eine sehr optimistische Schätzung handele. Zur Beruhigung der Situation legte die US-Regierung ein gigantisches Fiskalpaket in Höhe von zunächst 850 Mrd. Dollar auf.

Ende März 2020 wurde innerhalb kürzester Zeit New York City eine Stadt im Ausnahmezustand, und es wurde befürchtet, dass in der US-Metropole sehr bald Zustände wie in Norditalien anzutreffen sein würden. Bürgermeister de Blasio beschwor seine Bürger: „Wir sind erst am Anfang, das Schlimmste steht uns noch bevor.“ Das Bild, das de Blasio zeichnete, galt für den gesamten Bundesstaat; die Angst ging sehr schnell in ganz US-Amerika um.

Der „Shutdown“ hatte zwar zunächst nur die Millionenmetropole im Griff, laut der Weltgesundheitsorganisation (WHO) deutete angesichts der stark steigenden Corona-Zahlen vieles darauf hin, dass die USA bald zum Epizentrum der weltweiten Pandemie werden könnten. Als kurzfristige Folge ging Finanzminister Mnuchin für das zweite Quartal 2020 von einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um 30 % und einem Anstieg der Arbeitslosenquote auf 13 % aus.

Die Ökonomen der Commerzbank rechneten im Frühjahrsquartal mit einem Einbruch der US-Wirtschaft um 8 %. Auf das ganze Jahr hochgerechnet, ergäbe dies ein Minus von 27 %. „Die US-Wirtschaft erlebt eine für Friedenszeiten beispiellose Vollbremsung“, schrieben die Experten. Diese bedeute, dass die Arbeitslosenquote von zuletzt 3,5 % auf 11,5 % steigen und damit den bisherigen Nachkriegsrekord von 10,8 % Ende 1982 übersteigen würde.

Chinas Wirtschaft, mit einem Anteil von 19 % am globalen BIP der weltwirtschaftlich wichtigste Konjunkturfaktor, verlor im vergangenen Jahr ebenfalls zunehmend an Dynamik. Im September 2019 waren mehr als zwei Drittel der US-Importe aus China von Sonderzöllen betroffen. In dieser Auswirkung der Handelskonflikte, des schwächeren außenwirtschaftlichen Umfelds, verstärkte sich der Druck auf die Regierung, das Wirtschaftswachstum durch kurzfristige Maßnahmen zu erhöhen.

Die Senkung von Steuern und Sozialbeiträgen in Höhe von 2 % des BIP sowie zusätzliche Infrastrukturausgaben verpufften teilweise durch Erhöhung der Sparquote der Bürger und führten laut IWF zu einer deutlichen Ausweitung des staatlichen Defizits. Des Weiteren trübten z. T. große Überkapazitäten, mit 155 % der Wirtschaftsleistung extreme Schulden der Unternehmen sowie hohe notleidende Kredite in den Bankbilanzen die Wachstumsperspektiven Chinas. Nicht zuletzt die strukturelle Verschiebung vom industriellen zum weniger produktiven Dienstleistungsbereich belastet über ein niedrigeres Produktivitätswachstum im Jahr 2020 voraussichtlich die bisherige Konjunkturlokomotive der Weltwirtschaft. Nach 6,6 bzw. 6,2 % BIP-Wachstum 2018 bzw. 2019 wurde vor dem exogenen Virusschock eine Veränderungsrate im Jahr 2020 mit bis zu 5,8 % immer noch positiv prognostiziert. Diese ist angesichts der Pandemie wohl als unrealistisch zu bewerten, wenn auch der Beginn



der Normalisierung in Wuhan Ende März diesen Jahres die Hoffnung auf ein absehbares Ende der Krise und auf einen glimpflicheren Ausgang als zunächst befürchtet schürte. Sollte der „Shutdown“ relativ kurzfristig beendet werden können, hielten Wirtschaftsforscher „den Boden für so tragfähig“, dass mit einem signifikanten Wirtschaftswachstum für 2020 durchaus noch zu rechnen sei.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Entkoppelung zwischen den USA und China sowie die z. T. sehr populistischen Gegenreaktionen in vielen Ländern auf die Globalisierung, den freien Handel und den technologischen Fortschritt die gesamtwirtschaftliche Gemengelage zwischen Zinspolitik, Regulierung, Handelskriegen, Weltwirtschaftsflaute und Pandemie im Jahr 2020 sehr unübersichtlich werden lassen. Der ehemalige Chefökonom des IWF, Rajan, sah diesbezüglich in „exogenen Schocks in der Handels- und Geldpolitik die größte Gefahr für die globale Wirtschaft“. Analysten bei Banken und Wirtschaftsinstituten lehnten sich bei ihren Prognosen angesichts der vielen Unwägbarkeiten nicht weit aus dem Fenster und blieben relativ vage: Manche sahen das Glas „erst halb voll, dann halb leer“. Die teilweise noch relativ positiven Einschätzungen sind jedoch in Kenntnis der Anfang 2020 sich entwickelnden Pandemie extrem zu relativieren bzw. völlig infrage zu stellen.



Durch den unerwarteten, unvorhersehbaren Sondereffekt „COVID-19-Virus“ stellte sich im ersten Drittel des Jahres 2020 die Lage höchst unübersichtlich dar. Durch nahezu tägliche Veränderungen glichen wirtschaftliche Prognosen einem Blick in die Glaskugel. Chefvolkswirte diverser Banken und Forschungsinstitute sowie das Wirtschaftsministerium reduzierten ihre 2020-Wachstumsprognose bereits kurz nach Beginn der Virus-Krise um 0,2 bis 0,5 %.

Je mehr Länder betroffen seien, je mehr Menschen sich infizierten, umso größer sei die Gefahr, dass die Weltwirtschaft einem tieferen Abschwung entgegenleite. Auch wenn anfangs keine Horrorszenarien prognostiziert wurden, so wiesen nationale und internationale Ökonomen auf die Gefahr einer globalen Rezession und Finanzkrise hin. Der Corona-Schock werde 2020 merkbare ökonomische Folgen für die Weltkonjunktur und die Finanzmärkte haben. In welcher Dimension, lässt sich laut Expertenmeinung voraussichtlich erst etwa Mitte 2020 genauer prognostizieren und quantifizieren.

Am 9. März 2020 erlebte der Dax einen der schwärzesten Tage seiner mehr als 30 Jahre alten Geschichte. Wegen wachsender Rezessionssorgen und der zusätzlichen Gefahr eines Ölpreiskrieges flohen die Anleger an diesem Tag panikartig aus dem Aktienmarkt und flüchteten in sichere Häfen. Die immer beunruhigender klingenden Nachrichten zur Corona-Epidemie und ein von Saudi-Arabien angezettelter Preiskrieg am Ölmarkt sorgten für schockartige Zustände. Die italienische Regierung setzte die Bevölkerung unter Quarantäne; betroffen davon war zunächst besonders der Norden Italiens, das Wirtschaftszentrum des Landes. Der Dax brach um 7,9 % auf 10.625 Punkte ein, dies war der größte prozentuale Tagesverlust seit den Terroranschlägen vom 11. September 2001. In den USA verlor der Dow Jones am 12. März 2020 12 %. Mit 2.353 Punkten war dies der stärkste Absturz seit 33 Jahren. Der US-Leitindex war zwischenzeitlich sogar vom Handel ausgesetzt worden.

Im Laufe jener Woche kam es an den globalen Finanzmärkten infolge der sich weiter verschärfenden Coronavirus-Krise sogar zu noch weiteren Verwerfungen. Der deutsche Leitindex Dax sackte mit dem zweitgrößten prozentualen Tagesverlust (12,24 %) seines Bestehens auf 9.161,13 Punkte. Nach kurzfristiger Erholung herrschte am deutschen Aktienmarkt unmittelbar wieder Panikstimmung, sodass am 18. März 2020 die Kurse abermals deutlich rutschten und der Dax auf 8.442 Punkte fiel.



Auch die Ölpreise stürzten um zeitweise rund 30 % ab. Nach den gescheiterten Verhandlungen führender Ölstaaten (OPEC) über eine Drosselung der Fördermengen war dies der stärkste Einbruch seit fast 30 Jahren. Trotz Bedrohung der Nachfrage durch das Coronavirus kündigte Saudi-Arabien an, die Produktion weiter stark zu erhöhen. Marktbeobachter konstatierten, dass die weitere Entwicklung im Wesentlichen davon abhängig sei, ob sich das Ölkartell OPEC mit weiteren Ölförderländern in absehbarer Zeit auf eine Begrenzung der Mengen einigen könne. Virus, Kurseinbrüche und Ölpreisschock bargen im März 2020 die Gefahr schlimmer rezessiver Einbrüche, deren Folgen nahezu alle Wirtschaftsbereiche treffen könnten. Dies führte auch dazu, dass die Bundesregierung die disziplinierende Selbstverpflichtung der „schwarzen Null“ zunächst einmal infrage stellte und sich für einen Corona-Fonds zugunsten der Wirtschaft in zweistelliger Milliardenhöhe starkmachte. Die Stundung von Steuerzahlungen und Sozialabgaben sowie zinslose (Überbrückungs-)Kredite und branchenübergreifende Anpassungen des Kurzarbeitergeldes wurden u. a. in Aussicht gestellt. Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen wurde zeitnah begonnen.

Insofern wurde im März 2020 mehr als deutlich, dass die medizinische Krise einen wirtschaftlichen Abschwung nach sich ziehen würde. Der Strom an immer schlechteren Wirtschaftsdaten führte dazu,

dass die Konjunkturforscher ihre Prognosen nach unten korrigierten. Vorsorglich bekundeten die Finanzminister und Notenbankchefs der großen westlichen Volkswirtschaften, dass sie bereitstünden, die Auswirkungen des Virus auf Börsen und Konjunktur zu lindern. EZB-Präsidentin Lagarde kündigte an, dass die Eurobank bereitstehe, „angemessene und gezielte Maßnahmen zu ergreifen“. Da die Zinsen bereits unter null lagen, blieben diesbezüglich nur Liquiditätsspritzen für das Bankensystem übrig. Die Zentralbank weitete ihr Refinanzierungsgeschäft für Banken auf die Realwirtschaft aus und bot „als finanzielle Absicherung im Bedarfsfall“ Geschäftsbanken stark vergünstigte Langfristkredite zur Weitergabe an den Mittelstand an. Außerdem beschloss der EZB-Rat, die Anleihenkäufe im Rahmen des Quantitative-Easing-Programms um insgesamt 120 Mrd. € bis zum Jahresende massiv aufzustocken.

Der IWF stellte 50 Mrd. Dollar für die Länder zur Verfügung, die von den Auswirkungen des Virus finanziell überfordert werden. Am 11. März 2020 stellte die EU 140 Mio. € für 17 Projekte zur Erforschung eines Impfstoffes sowie 25 Mrd. € als Investitions-sofortprogramm zur Abmilderung wirtschaftlicher Folgen zur Verfügung. Am 15. März 2020 senkte die US-Notenbank angesichts der Rezessionsängste wegen der Virus-Krise den Leitzins überraschend um einen ganzen Prozentpunkt auf fast 0 %.



Zudem kündigte sie an, die Wirtschaft zunächst mit einem 700 Mrd. Dollar schweren Anleihekaufprogramm zu stützen und Banken vorübergehend Notfallkredite zu gewähren. Ebenso wurde ein Abkommen mit anderen Notenbanken zur Liquiditätsversorgung des Finanzsystems mit der Weltreservewährung US-Dollar angekündigt.

Auch diese Zinssenkung der FED hatte an den Märkten zunächst noch keine große Wirkung. Die Sorgen einer global einbrechenden Wirtschaft überwogen, die asiatischen Börsen schlossen mit Verlusten, der deutsche Aktienhandel startete tiefrot, denn kurz nach Handelsbeginn fiel das Börsenbarometer um 5,6 % auf 8.175 Punkte. Die EU-Kommission beschloss ein milliardenschweres Notprogramm. Am 18. März 2020 verkündete die Euro-Notenbank, sich mit einem bis Ende 2020 laufenden 750-Mrd.-€-Notfallprogramm gegen die Coronavirus-Pandemie zu stemmen. Die Ankündigung dieses Pandemic Emergency Purchase Programme (PEPP) durch die EZB wurde am Markt als ein „Whatever it takes 2.0“ interpretiert. Auch in den USA wurden die angekündigten Maßnahmen sehr schnell nochmals verstärkt: Die US-Administration kündigte an, sich mit einem Mega-Hilfspaket von mehr als 2 Bio. Dollar gegen die Krise stemmen zu wollen. Mit „Helikoptergeld“ wollte man versuchen, den US-Konsum zu stützen, ohne den die Konjunktur abstürzen könnte. Das Szenario einer Wirtschaftskrise, die einen außerökonomischen Auslöser hatte, war im März 2020 auch außereuropäisch mehr als greifbar nahe.

Führende deutsche Wirtschaftswissenschaftler schrieben bereits im März das Wachstum für dieses Jahr ab: Mit Sicherheit werde die Wirtschaft im ersten Halbjahr, womöglich auch im Gesamtjahr 2020 in eine Rezession rutschen, auf jeden Fall werde die Virusinfektion den mehr als zehn Jahre währenden Aufschwung in Deutschland im Wesentlichen beenden, so die Ökonomen der fünf führenden Wirtschaftsforschungsinstitute. Im besten Falle sei die Corona-Rezession ein harter, jedoch temporärer ökonomischer Schock: Die Folgen des Virus für die Konjunktur würden sich nicht einmal annähernd abschätzen lassen. Hoffnung mache lediglich, dass in der Vergangenheit staatliche Hilfsprogramme gewirkt hätten. Dabei gehe es vor allem um Psychologie: Große Zahlen hätten in der Vergangenheit Mut gemacht und Vertrauen geschaffen. Die Top-Ökonomen Dullien, Bofinger, Felbermayr, Hüther und Südekum schätzten die Lage Mitte März als überaus gefährlich ein.

Ob ein Extremfall eintreten werde, vermöge derzeit niemand zu sagen. Alles hänge davon ab, wie schnell es gelingen werde, das Virus unter Kontrolle zu bringen.



Im März 2020 konnte daher kein Ökonom prognostizieren, wie tief der Absturz sein werde und ob es anschließend schnell, in einem V-förmigen Verlauf, wieder bergauf gehe. Oder langsam, also U-förmig, oder, wie bei einem „L“, erst einmal gar nicht. Die Bedrohung der Weltwirtschaft durch die Coronavirus-Pandemie war zum o. g. Zeitpunkt unbestritten enorm. Das Damoklesschwert schwebte nahezu über allen Nationen der Welt. Tagtäglich bzw. sogar z. T. stündlich von neuen Horrorszenarien getrieben, wiesen Ökonomen, Politiker und Wirtschaftshistoriker darauf hin, dass der Lehman-Crash im Vergleich zur aktuellen Virus-Krise einmal wie das „laue Vorspiel“ zur eigentlichen gegenwärtigen großen Krise erscheinen könne. Nicht wenige Analysten, Ökonomen und Wirtschaftsforscher stimmten dem Präsidenten des IfW, Felbermayr, zu, der eine „Mutter der Rezession“ erwartete, wie man sie seit dem Krieg nicht mehr erlebt habe.

Die Fragen im März lauteten: Wie lange wird es dauern, bis die Corona-Pandemie gestoppt ist? Und wie lange kann die Wirtschaft eine solche Zwangspause überleben?

Niemand wusste zu diesem Zeitpunkt eine Antwort. Die Gesundheit ging vor, die Wirtschaft musste sich fügen. Doch die Folgen waren verheerend. Die Prognosen der Konjunkturforscher fielen von Tag zu Tag düsterer aus. An den Börsen herrschte Panik, die Kursgewinne vieler Jahre hatten sich binnen weniger Wochen in Luft aufgelöst. Einen so steilen Absturz gab es noch nie: Diese Krise war einmalig, das machte sie so einmalig gefährlich.

Der Corona-Schock traf auf eine Wirtschaft, die schon vor der Pandemie schwächelte, und auf ein Finanzsystem, das sich von den Folgen der Finanzkrise nie wirklich erholt hatte. Es war klar: Würde den Unternehmen nicht rechtzeitig geholfen, drohte ein Dominoeffekt, der alles mitreißen würde, was vor ein paar Wochen noch zu stehen schien. Aus der globalen Rezession, die schon jetzt unvermeidbar war, würde womöglich eine lang anhaltende Depression – wie nach dem Crash an der Wall Street 1929.

Wie dramatisch die Situation war, zeigte die Reaktion der Notenbanken und Regierungen. Die einen fluteten die Märkte mit Geld, die anderen verabschiedeten Hilfsprogramme, wie es sie in dieser Form noch nie gegeben hatte. „Whatever it takes“ – was immer es braucht: Das geflügelte Wort, mit dem der damalige Präsident der Europäischen Zentralbank, Mario Draghi, die Eurokrise stoppte, war Leitmotiv des Regierungshandelns geworden, auch des deutschen.

Mit einem beispiellosen Hilfspaket beabsichtigte der Bund, Familien, Mieter, Beschäftigte, Selbstständige und Unternehmen in der Corona-Krise zu unterstützen. Das Kabinett beschloss gleich mehrere große Schutzschirme und umfangreiche Rechtsänderungen.

Die Bundesregierung brachte für das Hilfspaket gewaltige Summen auf. Nach sechs Jahren ohne neue Schulden fiel die „schwarze Null“ im Bundeshaushalt – das Kabinett beschloss einen Nachtragshaushalt mit einer Neuverschuldung von rund 156 Mrd. €. Dieser Nachtragshaushalt in bisher noch nie da gewesener Höhe sieht 55 Mrd. € als Puffer für Maßnahmen der Pandemiebekämpfung vor. Dafür setzte der Bundestag eine Notfallregelung in der Schuldenbremse in Kraft. Die Summe kam durch erwartete Steuerausfälle von 34 Mrd. € sowie Mehrausgaben von 122 Mrd. € zustande.

Das Hilfspaket in Höhe von rund 750 Mrd. € umfasste viele Bereiche: Kleine Firmen und Solo-Selbstständige wie Künstler und Pfleger sollen über drei Monate direkte Zuschüsse von bis zu 15.000 € bekommen. Über einen Stabilisierungsfonds sollen Großunternehmen mit Kapital gestärkt werden, der Staat sollt sich notfalls auch an den Firmen beteiligen können. Zentrales Instrument für größere in Not geratene Firmen ist der 600 Mrd. € umfassende Wirtschaftsstabilitätsfonds (WSF-Programm). Bis zu 100 Mrd. € hält die Regierung für direkte Beteiligungen an Firmen bereit. 50 Mrd. € werden für Kleinselbstständige bereitgestellt. Zugleich startete ein unbegrenztes Sonder-Kreditprogramm der Förderbank KfW. Kredite von bis zu 100 Mrd. € sollen als Liquiditätshilfen angeschlagene Unternehmen absichern.

Außerdem dürfen Vermieter ihren Mietern nicht mehr kündigen, wenn diese wegen der Corona-Krise ihre Miete nicht zahlen können. Bei Anträgen auf Hartz IV sollen die Vermögensprüfung und die Prüfung der Höhe der Wohnungsmiete für ein halbes Jahr ausgesetzt werden. Mit einem Kündigungsmoratorium darf vom 1. April bis 30. Juni 2020 das Mietverhältnis nicht gekündigt werden, wenn Mieter ihre virusbedingten Einkommensverluste glaubhaft darlegen. Die Zahlungsverpflichtung bleibt bestehen, Mieter müssen sich unverzüglich um staatliche Unterstützung wie z. B. Wohngeld bemühen. Familien mit Einkommenseinbrüchen sollen leichter Kinderzuschlag bekommen. Bundesfinanzminister Scholz verwies darauf, dass Eltern von Kindern unter zwölf Jahren Anspruch auf eine Kompensation in Höhe von 67 % ihres Lohnausfalls hätten, wenn sie wegen mangelnder Kinderbetreuung nicht arbeiten könnten. Der vorliegende Gesetzentwurf ging von bis zu 1,36 Mio. Betroffenen aus. Mit erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit sollen Unternehmen zudem Beschäftigte leichter halten können, statt sie in die Arbeitslosigkeit zu schicken. Deutschlands Krankenhäuser werden mit mehr als 3 Mrd. € unterstützt.

Im März 2020 war – hin- und hergerissen zwischen den Fiskalpaketen und den Negativszenarien zum Virus – nichts mehr, wie es war. Dabei klang dieser Satz wie ein Echo aus der Zeit nach den Anschlägen vom 11. September 2001 und der Pleite von Lehman Brothers im September 2008. Im Gegensatz zu diesen Ereignissen könnte allerdings die Logik des Virus dazu führen, dass nicht nur einzelne Länder stillstehen, sondern nahezu die ganze Welt. Dies wäre einzigartig in der Geschichte der Menschheit, die so nahe zusammengedrückt ist wie nie zuvor und gerade deswegen auch so verletzlich ist.



Daher sind das Coronavirus selbst und seine Folgen für die Weltwirtschaft nur global zu besiegen. Trotz aller Ungewissheiten und der daraus resultierenden Disruptionen für die globale Wirtschaft gab es auch im März 2020 Hoffnung, da – welthistorisch ebenso einzigartig – Mediziner auf der gesamten Welt, ausgestattet mit immensen finanziellen Mitteln, gemeinsam das Virus erforschen. Außerdem lagen anders als bei der Finanzkrise der Corona-Misere keine wirtschaftlichen Fehlentwicklungen zugrunde. Das macht(e) ihren besonderen Charakter aus. Die schlechte Nachricht daran ist, dass sich die Wirtschaft erst erholen kann, wenn sich die Lage an der Virenfront entspannt.



© Deutscher Bundestag | Achim Mende

Die gute Nachricht lautet, dass die Konjunktur anschließend umso kräftiger anziehen könnte. In diesem Kontext, zu dieser außergewöhnlichen Krise, äußerte sich Bundestagspräsident Schäuble voller Sorge: „Die Bedrohung ist enorm groß, keiner weiß, wo das hinführt.“ Dieser Aussage war Ende März/Anfang April 2020 nichts hinzuzufügen.

Zur Drucklegung, Ende Mai 2020, gilt die Aussage des Bundestagspräsidenten nach wie vor. Das Virus hat jedes Land und jede Branche infiziert. Zu den medizinischen Herausforderungen kommen enorme wirtschaftliche Folgen. Die Krise lässt weltweit keinen Wirtschaftszweig unberührt: Von der Industrie über den Handel bis zum Dienstleistungssektor, die Auswirkungen auf dem Stellenmarkt sind beispiellos. Für einen solchen Absturz in Rekordgeschwindigkeit, mit ungewissem Ausgang, gibt es kein historisches Vorbild.

Ende Mai 2020 sieht das Beratungsunternehmen McKinsey europaweit 59 Mio. Jobs in Gefahr; die EU-Kommission erwartet einen Anstieg der Arbeits-

losenquote in der EU auf mehr als 9 % und einen BIP-Absturz in Höhe von 8 %. Auch wenn die deutsche Wirtschaft um eine erneute Vollbremsung, durch einen zweiten Shut- und Lockdown, herumkommen sollte, ist die Gefahr von Massenarbeitslosigkeit durchaus real. Das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) prognostiziert, dass in Deutschland im Jahresdurchschnitt etwa 2,5 Mio. Menschen kurzarbeiten werden und die Arbeitslosigkeit kurzfristig auf mehr als 3 Mio. steigen wird.

Die weltwirtschaftlichen Daten sind z. T. desaströs und niederschmetternd. Die Arbeitslosigkeit in den USA, nach wie vor Zugmaschine der Weltwirtschaft, ist so hoch, wie zuletzt 1940. Die Verschuldung vieler Staaten explodiert; der Ölpreis als Konjunkturindikator notierte zeit- und unfassbarerweise negativ. Zur wirtschaftlichen Wiederbelebung der EU nach der Corona-Pandemie befürworteten Kanzlerin Merkel und Frankreichs Präsident Macron daher einen Wiederaufbaufond von 500 Mrd. €. Auch der deutsche Finanzminister Scholz erweist sich in der Krise als „Keynesianer“ und will das Finanzloch mit Milliardenausgaben bekämpfen, ganz nach dem Motto „Konjunktur- statt Sparprogramm“. War seit dem ersten Nachtragshaushalt in Höhe von 156 Mrd. € bereits die „schwarze Null“ gekippt worden, so kündigte Olaf Scholz für den Spätsommer schon einen neuen Nachtragshaushalt von mehr als 100 Mrd. € an.

Ob die gegenwärtige Standardfloskel, „dass die Welt nach COVID19 eine andere ist als zuvor“, zutrifft, kann aktuell niemand genau wissen. Neben der Hoffnung auf den dringend benötigten Impfstoff, gilt für die Zukunft eine Aussage Ludwig Erhards: „Psychologie ist die Hälfte der Miete“. Es geht um Vertrauensbildung und – trotz der uns alle belastenden aktuellen Situation – mehr denn je darum, die Krise auch als Chance zu begreifen und notwendige wirtschafts- und gesellschaftspolitische Rahmenbedingungen innovativ neu zu gestalten.

Zusammenhalt, Solidarität, Verlässlichkeit und partielles, von Nachhaltigkeit geprägtes Umdenken im Rahmen wirtschaftlichen und sozialen Handelns, sind mehr denn je bedeutende Aspekte und Tugenden, um trotz oder gerade aufgrund dieser Weltkrise positiv in die Zukunft zu blicken.

2. IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Nach wie vor befinden sich die deutschen Wohnungsteilmärkte im Ungleichgewicht. Angespannte Märkte mit Wohnungsmangel in Ballungsregionen und Schwarmstädten sind im Jahr 2019 genauso Realität wie ausgeglichene und schrumpfende Immobilienmärkte. Auch wenn durch Zuwanderung und Urbanisierung in dynamischen (Metropol-)Regionen induzierte Miet- und Kaufpreissteigerungen zu z. T. völlig inakzeptablen Wohnkostenbelastungen führten, so sind diese raumordnungspolitisch sehr differenzierten Parameter kein globales, flächendeckendes Problem. Diese Diskrepanz zwischen Wachstums-, Stagnations- und Schrumpfungsregionen begründet sich durch eine erhebliche Ausdifferenzierung der Nachfrage. In Kombination mit der ebenfalls sehr unterschiedlichen Einkommensentwicklung der Haushalte führt dies zu regional unterschiedlichen ökonomischen Wohnkostenbelastungen der Bevölkerung.

Da Wohnen für alle Menschen – als essenzielles Gut – gerade im Hinblick auf Bezahlbarkeit hohe gesellschaftliche Bedeutung hat, ist die Thematik insbesondere aufgrund der Verwerfungen und Ungleichgewichte in den Groß- und Schwarmstädten stark in den Fokus von Öffentlichkeit, Medien und Politik getreten. Immer drastischere Marktregulierungen und radikalere Scheinlösungen sind das Ergebnis ideologischer, z. T. äußerst populistischer Debatten, obgleich eine dringend versachlichte Diskussion auf der Basis regional differenzierter Daten, Fakten und Analysen höchste Priorität haben sollte. Ressort- und parteiübergreifende Lösungen sowie interkommunale Siedlungs-, Verkehrs- und Infrastrukturkooperationen könnten Basis ausgleichender, stabilisierender Wohnungsmarktpolitik sein, die partiell sozial orientiertere Mieten ermöglicht.

Wesentliche Gründe für die Knappheit preisgünstiger Wohnungen bzw. angespannte Wohnungsmärkte in Agglomerationsräumen sind u. a. zu wenig günstiges Bauland, unterbesetzte Bau- und Planungsämter, hohe Kapazitätsauslastungen im Bau- und Ausbaugewerbe, exorbitante Preissteigerungen für Bauleistungen, überbordende regulatorische Vorgaben.

Neben dem konjunkturellen Eckpfeiler „Neubau“ steht die Immobilienwirtschaft vor weiteren vielfältigen und sehr komplexen Aufgaben wie altersgerechter und energetischer Modernisierung, Stadtumbau, Quartiersentwicklung und zunehmender Digitalisierung. Gleichzeitig ist Klimaschutz ein berechtigtes, wachsendes und bedeutsames Thema. Ohne stärkere staatliche Förderung und mehr konzertiertes Handeln aller Marktakteure wird es allerdings kaum möglich sein, sozial verträgliche Investitionen zu tätigen, um all diese Zukunftsaufgaben zu bewältigen und dabei die Mieter nicht finanziell zu überfordern.

Wertschöpfung

Nach wie vor gehört der Immobiliensektor zu den bedeutendsten Wirtschaftszweigen Deutschlands. Die Bruttowertschöpfung in weiterer Abgrenzung (Bauwirtschaft, Finanzierung, Vermietung, Verwaltung, Dienstleistung) betrug 2019 etwa 569 Mrd. €, wobei im Kernbereich – der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft – rund 327 Mrd. € erwirtschaftet wurden. Dies entspricht 10,7 % der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland und repräsentiert eine höhere Wirtschaftsleistung als die anderen Branchen wie z. B. Maschinen- und Fahrzeugbau oder Groß- und Einzelhandel.

Die Stabilität und Krisenfestigkeit der Immobilienwirtschaft zeigen sich im langjährigen Vergleich zu anderen Wirtschaftsbereichen in zwar eher geringeren, aber deutlich weniger schwankenden Wachstumsraten.

Im europäischen Vergleich ist der deutsche Wohnungsmarkt mit knapp 60 % durch einen relativ hohen Mietwohnungsanteil charakterisiert. 40 % hiervon werden durch professionell gewerbliche Anbieter verwaltet und vermietet. Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), dem auch der Spar- und Bauverein angehört, ist mit 3.000 Unternehmen, 6 Mio. Wohnungen und mehr als 13 Mio. Menschen, die darin leben, der größte Dachverband der gewerblichen Wohnungswirtschaft in Deutschland.



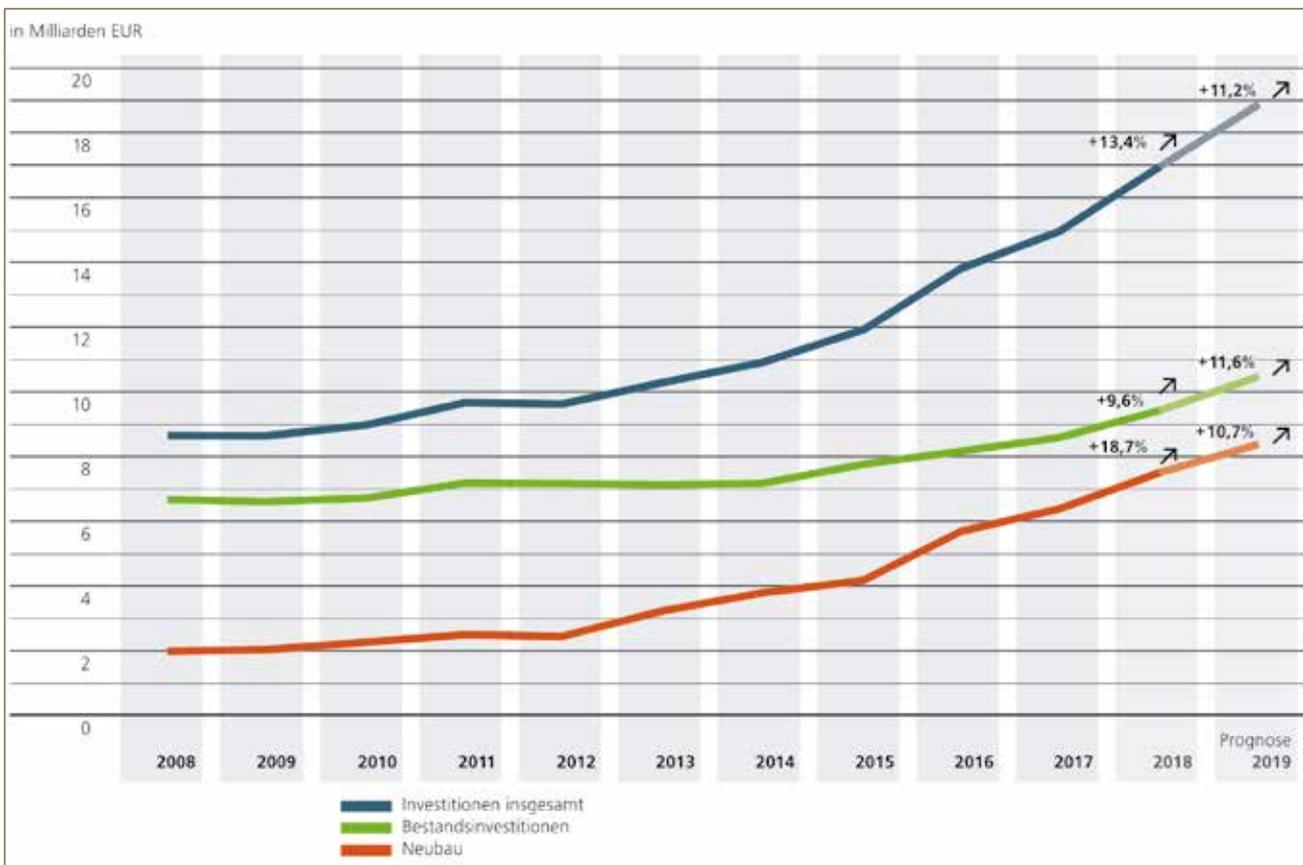
Auch 2018 und 2019 kamen mit einem Anstieg von 2,5 bis 3,8 % von den Bauinvestitionen zwar gedämpfte, aber nach wie vor positive Wachstumsimpulse für die deutsche Konjunktur. Ähnliche Zuwachsraten werden von diversen Wirtschaftsforschungsinstituten auch für die nächsten Jahre prognostiziert, falls es nicht zu einer stärkeren Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage kommt. Nach Schätzung der Institute wird der Zuwachs der Bauinvestitionen 2020 mit etwa 2,4 % etwas verhaltener ausfallen.

Die GdW-Unternehmen investierten 2018 circa 16,9 Mrd. € (+13,4 %) in Wohnungsbewirtschaftung und -bau, davon entfielen 9,4 Mrd. € (+9,6 %) auf Bestandsinvestitionen, 7,5 Mrd. € (+18,7 %) auf Neubau. 2019 ließ diese Wachstumsdynamik nach, auch wenn die Gesamtinvestitionen etwa 18,8 Mrd. € (+11,2 %), die Bestandsinvestitionen circa 10,5 Mrd. € (+11,6 %), die Neubauinvestitionen rund 8,5 Mrd. € (+10,7 %) betragen.

Der prozentual signifikante Rückgang der Investitionstätigkeit im Neubausegment ist laut der Wirtschaftsforscher auf die bereits o. g. Parameter zurückzuführen und spiegelt auch die Diskussionen um Mietpreisdeckelung und weitere Regulierungen wider.

Entwicklung der Investitionsleistungen 2008–2019

bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen

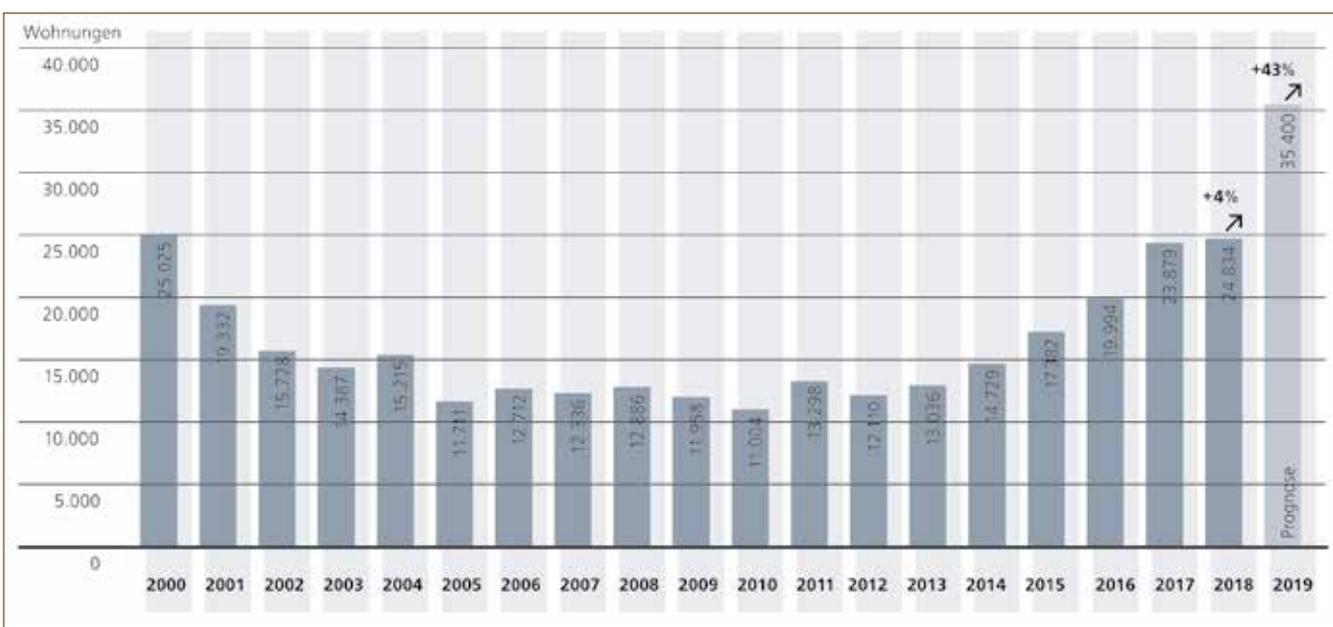


Quelle: GdW-Jahresstatistik 2018, Jahr 2019 eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen

Interessant und bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang Folgendes: Im Jahr 2018 bauten die GdW-Unternehmen etwa 25 Tsd. Neubauwohnungen. Dies entsprach einer Steigerung von 4 %. Trotz einer um 18,7 % höheren Investitions-

summe wurden allerdings lediglich 1.000 Wohnungen mehr gebaut als im Vorjahr. Dies dokumentiert sehr eindrucksvoll die stark bzw. sogar exorbitant steigenden Baukosten.

Fertiggestellte Wohnungen 2000–2019
bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen



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

Bauwirtschaft

Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB), der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB) schätzen das Umsatzwachstum 2019 im Bauhauptgewerbe in Höhe von 8,5 % auf insgesamt 137,2 Mrd. €. Für das Jahr 2020 rechnen sie mit 5,5 % Steigerung auf etwa 145 Mrd. €. Da die 2019 abgeschwächte Dynamik der Preisentwicklung bei etwa 4,5 % gesehen wird, rechnet die Branche mit einem realen Wachstum von 1 %.

Die Kombination aus niedrigen Zinsen, hoher Erwerbstätigkeit, realen Einkommenszuwächsen, geringer Inflationsrate, Baukindergeld und Sonderabschreibungen beim Mietwohnungsbau wird nach Einschätzung der Bauwirtschaft dafür sorgen, dass der Wohnungsbau wichtigstes Segment der Branche bleiben wird.

Anfang 2020 brachte der Immobilienboom der deutschen Baubranche erneut florierende Geschäfte. Die Auftragseingänge stiegen im Januar, bereinigt um den Effekt von Kalendertagen und Preisänderungen, um 6,3 % zum Vorjahresmonat, so das Statistische Bundesamt. Mit 6,4 Mrd. €

erzielte das Bauhauptgewerbe zu Jahresbeginn das beste je gemessene Neugeschäft in einem Januar. In dem Monat stiegen die Auftragseingänge um 9,1 %, gemessen am Januar 2019.

Auch laut des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) ist und bleibt das Bauen eine starke Stütze der deutschen Konjunktur. Die DIW-Prognose gibt an, dass das Gesamtbauvolumen sich seit 2019 auf 430 Mrd. € summiert und in den kommenden zwei Jahren auf 459 bzw. 485 Mrd. € anwachsen wird. Knapp zwei Drittel entfallen dabei auf den Wohnungsneubau sowie die Sanierung und Modernisierung des vorhandenen Bestandes. Die hohe Kapazitätsauslastung im gesamten Baugewerbe werde im Wesentlichen für die 2020 und 2021 prognostizierten Preissteigerungen in Höhe von jeweils gut 3 % verantwortlich sein.

Wurden bis Oktober 2019 für etwa 290 Tsd. Wohnungen Baugenehmigungen erstellt, so geht HDB-Präsident Hübner für 2020 von einer Fertigstellung von rund 310 Tsd. Wohnungen aus. Dieser prognostizierte anhaltende Aufschwung begründet



auch den 1,5%igen Anstieg der Beschäftigten auf 870 Tsd. Personen. Der Personalzuwachs im Bauhauptgewerbe wird dabei stark auch durch ausländische Arbeitnehmer generiert. So ist laut Bundesagentur für Arbeit (BA) der Anteil ausländischer sozialversicherungspflichtiger Arbeitnehmer an der Gesamtzahl von circa 8 % im Jahr 2008 auf inzwischen etwa 20 % angewachsen.

Um langfristige Planungssicherheit für ihre Unternehmen zu schaffen, fordern die Bauverbände u. a. durch die dauerhafte Erhöhung der AfA von 2 auf 3 % langfristige Impulse der Politik. Ihrer Meinung nach würden die aktuellen Investitionsschübe wie das Baukindergeld oder die Sonder-AfA bis 2022 nur kurzfristige Impulse setzen und vor allem in steigenden Preisen für Bauleistungen „verpuffen“. Mietpreisbremsen und Mietendeckel werden als Investitionshindernisse charakterisiert, die kontraproduktiv hinsichtlich bezahlbaren Wohnens in den Ballungsgebieten wirken würden.

Entscheidend für regionale Wohnungsknappheiten in Schwarmstädten und Metropolen sei u. a. die Differenz zwischen genehmigten und fertiggestellten Wohnungen. Dieser sogenannte Bauüberhang habe sich innerhalb der vergangenen

zehn Jahre bundesweit auf 693 Tsd. Einheiten nahezu verdoppelt. Um die zusätzlich negativ wirkenden Planungsengpässe in den kommunalen Bauämtern abzubauen, schlägt das DIW eine Vereinfachung des Planungsverfahrens vor. So könnten beispielsweise Typengenehmigungen und Musterbauordnungen die gegenwärtigen sehr komplexen Genehmigungsprozesse deutlich abkürzen.

Globaltrends

Seit 2010 ist die Einwohnerzahl Deutschlands um etwa 2,9 Mio. Personen auf über 83 Mio. gestiegen. Der natürliche Bevölkerungsrückgang aufgrund der stetigen Geburtendefizite wurde seitdem durch Wanderungsgewinne überkompensiert. Neben der Zuwanderung aus dem europäischen Ausland und der Flüchtlingszuwanderung wird die regional differenzierte Wohnungsnachfrage durch die arbeitsmarkt- und ausbildungsorientierte Binnenwanderung bestimmt. Die starke Polarisierung zwischen Wachstums- und Stagnations- bzw. Schrumpfungsregionen zeigt sich darin, dass vom o. g. Gesamtwachstum 1,5 Mio. Personen allein auf die kreisfreien Großstädte entfielen.

Wanderungsbewegungen nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1950–2019/2020



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik; bis 1990 nur früheres Bundesgebiet; 2019/2020 eigene Trendschatzung

Rechnet man die im Jahr 2015 besonders hohe Flüchtlingszuwanderung mit ein, so sind 2010 bis 2018 im Saldo durchschnittlich 468 Tsd. Personen p. a. nach Deutschland zugewandert. 2018 stammten etwa 33 % der Zuwanderer von außerhalb Europas; die höchste Zuwanderung erfolgte aus Rumänien, Polen, Bulgarien, Kroatien und der Türkei.

Seit Mitte 2016 nahm die Zahl der Schutzsuchenden Flüchtlinge deutlich ab, 2018 wurden nur noch 186 Tsd. Asylanträge gestellt. Gemäß dem Ausländerzentralregister lebten 2018 etwa 1,8 Mio. Schutzsuchende mit einem anerkannten humanitären Aufenthaltstitel in Deutschland. Mit einer solchen Flüchtlings- und Asylenerkennung haben Flüchtlinge das Recht auf eine eigene Wohnung. Für fast 80 % anerkannt Schutzsuchender ist dieser Schutzstatus zeitlich befristet. In dieser Zeit sind sie als Nachfrager auf dem preisgünstigen regulären Wohnungsmarkt relevant.

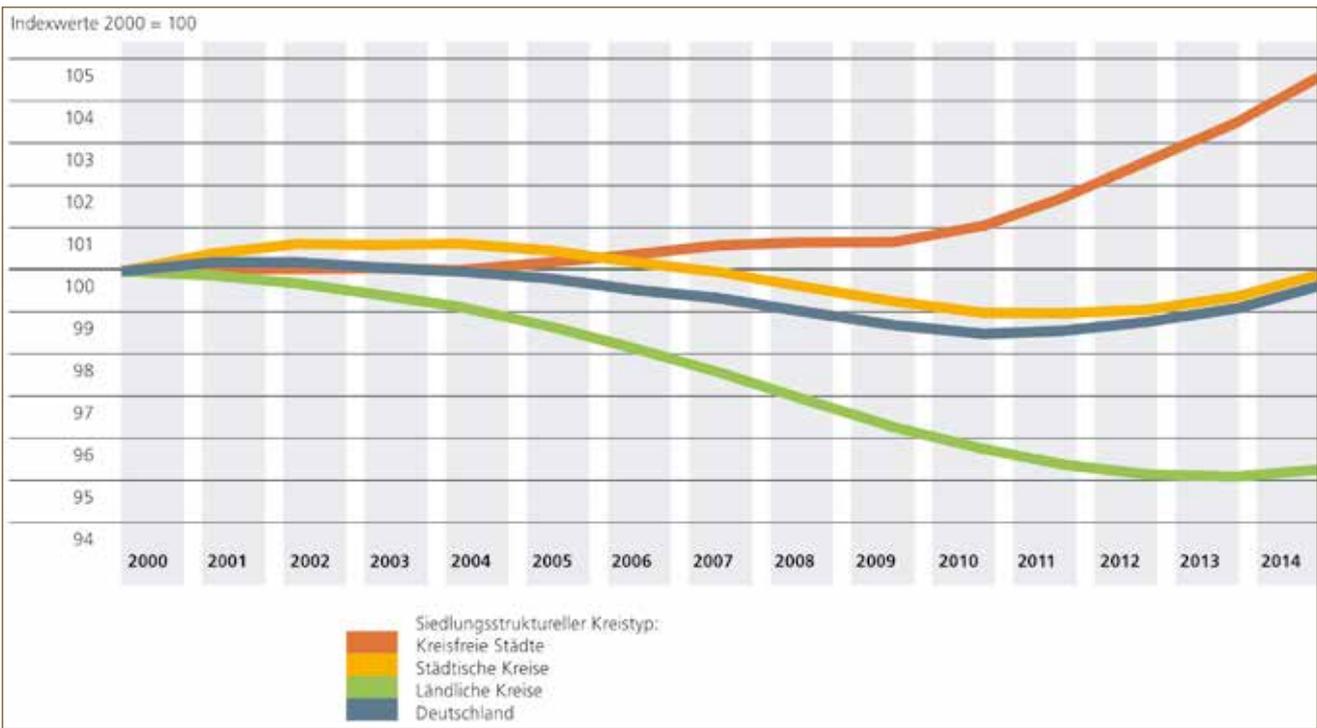
Ähnlich zu diesen eher einkommensschwachen Haushalten sucht der überwiegende Teil der Studierenden Wohnungen im bezahlbaren Segment. Mit knapp 2,9 Mio. Studierenden ist deren Zahl seit etwa 2000 um mehr als 1 Mio. Personen angestiegen. Insofern kommt es gerade in den fragten Universitätsstädten immer wieder zu kurzfristigen Spannungen auf den Märkten, insbesondere

hinsichtlich preisgünstiger kleiner Wohnungen. Nach Berechnungen der Kultusministerkonferenz wird sich die Zahl der Studienanfänger bis zum Jahr 2030 relativ konstant in einem Korridor von etwa 490 Tsd. bis 510 Tsd. entwickeln. Somit wird bis zum Ende dieses Vorausberechnungszeitraums auch die studentische Wohnungsnachfrage etwa gleich hoch bleiben.

Deutlich erkennbar ist auch, dass die Bevölkerungszahl in Deutschland regional selektiv und höchst ungleichgewichtig wächst. Die mit etwa 29 % Anteil eher untergeordnete Außenwanderung wird durch rund 71 % Binnenwanderung dominiert. Diese kleinräumige Wanderungsbewegung innerhalb Deutschlands und überwiegend in die sogenannten „Schwarmstädte“ wird insbesondere von den jüngeren Studien- und Berufsanfängern getragen.

Die regionale Bevölkerungszusammensetzung veränderte sich in den vergangenen Jahren – mit Schrumpfung und Alterung versus Wachstum und Verjüngerung – deutlich. Die 66 kreisfreien Großstädte gewannen etwa 52 % der insgesamt in Deutschland hinzugewonnenen Einwohner. Das stärkste Wachstum ist in den Großstädten sowie deren Umland zu verzeichnen, wohingegen der ländliche Raum schon seit 2000 mit rückläufigen Bevölkerungszahlen zu kämpfen hat.

Bevölkerungsentwicklung in Deutschland 2000–2014
nach Kreisstrukturtypen



Quelle: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder (Umschätzungen nach Zensuskorrektur bis 2010 durch das BBSR)



Die demografische Spaltung des Landes und die regional verstärkten Disparitäten haben schwerwiegende Folgen. In boomenden Großstadtregionen steigen die Mieten, gibt es Wohnungsmangel, muss die öffentliche und private Infrastruktur ständig erweitert werden. In anderen Regionen stagnieren oder fallen die Mieten, steigen Leerstände, und große Teile der notwendigen Infrastruktur sind kaum noch bzw. nicht mehr aufrechtzuerhalten.

Bemerkenswert ist im Zusammenhang der Wanderungsverflechtungen eine jüngst immer deutlicher werdende Trendwende. Entsprechend differenzierten Analysen des BBSR ist seit etwa 2011 der Binnenwanderungssaldo der kreisfreien Großstädte negativ. Die dennoch zu verzeichnen Bevölkerungszuwächse resultieren allein aus der zunehmenden Außenwanderung. Eine Analyse der Bertelsmann Stiftung aus dem Jahr 2018 kommt zu folgendem Ergebnis: Die Untersuchung der Binnenwanderungssalden nach Stadt- und Gemeindetypen lässt eindeutig Verluste der kreisfreien Großstädte und Zugewinne der Mittelstädte, kleineren Großstädte und Landgemeinden erkennen. Die Abschwächung der erkennbaren Reurbanisierung wird im Wesentlichen durch das Wanderungsverhalten der Familien (30- bis 50-Jährige) bestimmt; die Berufseinstiegs- und Bildungswanderungen der 18- bis 25-Jährigen in die Großstädte halten – etwas abgeschwächt – nach wie vor an.

Binnen- und Außenwanderung bestimmen auch die in Deutschland regional sehr unterschiedlichen Wohnungsleerstände. Nach Modellrechnungen des BBSR standen 2017 bundesweit schätzungsweise 5,2 % bzw. 2,14 Mio. Wohnungen leer. Die demografische Spaltung der Bundesrepublik zeigt sich nicht nur im Gegensatz der Stadt-Land-Regionen, sondern auch im Ost-West-Vergleich. Laut GdW-Jahresstatistik lag die Leerstandsquote der neuen Länder 2019 bei 8,5 %, die der alten Länder bei 1,4 %.

Nach einem Gutachten des Bauministeriums zur Evaluation des Stadtumbauprogramms wird sich – ohne Berücksichtigung des nicht zu quantifizierenden Neubauvolumens – der Wohnungsleerstand in der Republik bis 2030 um etwa 20 % erhöhen. In Westdeutschland wird diese tendenzielle Entwicklung durch einen voraussichtlich 16%-igen Anstieg der Leerstände im Segment Mehrfamilienhäuser getragen werden.

Disparitäten | Diversifikation

Die hohen Zuzugszahlen der Großstädte, das knappe Personal in Bauämtern, immer strengere Vorschriften und der Fachkräftemangel in der Bauwirtschaft sind laut einer IW-Studie Gründe dafür, dass in 30 von 401 Kreisen deutschlandweit weniger als 50 % des Wohnungsbedarfs gedeckt werden. Andererseits werde abseits der Metropolen auch heute schon häufig zu viel gebaut. In insgesamt 69 der 401 Kreise bundesweit wurde laut IW von 2016 bis 2018 über 50 % mehr gebaut, als der Wohnungsbedarf bis 2020 angibt. In 31 Landkreisen liege die Quote sogar z. T. bei mehr als 200 %. Perspektivisch werde sich laut der IW-Studie die Situation partieller, regionaler Wohnungsknappheiten mittelfristig entschärfen. Nach Schätzung der Prognostiker sinkt der Bedarf an Neubauwohnungen bis 2025 auf 260 Tsd. und bis 2030 auf rund 246 Tsd. Einheiten p. a. Eine bessere Infrastruktur (z. B. schnelleres Internet), neue und intelligente Mobilitätskonzepte und eine gute ÖPNV-Anbindung des Umlandes der Metropolen würden zudem das dortige Wohnen attraktiver machen und den Druck des Wohnungsmarktes in prosperierenden Großstädten entschärfen.

Wohnungsmangel in Verdichtungsräumen hatte laut Statistischem Bundesamt (Destatis) übrigens noch zwei Effekte: Zum einen sank die durchschnittliche Wohnfläche pro Person von 2010 bis 2018 um gut 4 % auf etwa 39 m². Zum anderen reduzierte sich in der gleichen Zeit die Anzahl Alleinlebender in Großstadtwohnungen um fast 12 % auf insgesamt nur noch 45 %. Das Schrumpfen der individuellen Wohnfläche ist laut Destatis allerdings ein „Phänomen der Städte“. Insgesamt sei die durchschnittliche Wohnfläche mit gut 45 m² bundesweit etwa konstant geblieben.

Insbesondere für angespannte Wohnungsmärkte könnten die Ergebnisse der „Deutschland-Studie 2019“ des Pestel-Instituts und der TU Darmstadt durchaus interessant und prüfenswert sein. Durch Nachverdichtung wie z. B. Bebauung von Fehlflächen, Umnutzung und Aufstockungen könnten laut der Studie etwa 2,3 bis 2,7 Mio. Wohnungen in Deutschland neu entstehen. Dies ohne zusätzliches, z. T. sehr teures Bauland, sondern allein durch intelligente Nutzung vorhandener innerstädtischer Baupotenziale.

Die Aktivierung brachliegender Wohnungsbaureserven würde laut der Wissenschaftler mehr als 1,2 Mio. Wohnungen auf Nicht-Wohngebäuden wie z. B. Discounterketten, Parkdecks und etwa 1,1

bis 1,5 Mio. durch Dachaufstockung vorhandener Gebäude der 50er- bis 90er-Jahre realisierbar machen. Hierzu sei es allerdings notwendig, das aktuelle Bau- und Planungsrecht zu entbürokratisieren und weiterzuentwickeln. Die Wissenschaftler fordern die Überarbeitung von Bauvorschriften, die z. T. bereits vor Jahrzehnten erlassen wurden. In ihrem Fokus stehen dabei die Geschossflächenzahl bei Dachaufstockungen, Trauf- und Firsthöhen sowie Stellplatz-Anforderungen.

Aus dem 6. Immobilienmarkt Deutschland des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse und des BBSR geht hervor, dass sich in den vergangenen zehn Jahren der Gesamtgeldumsatz bei Immobilienkäufen auf 269 Mrd. € mehr als verdoppelt hat. Grund waren die z. T. stark gestiegenen Immobilienpreise, denn während das Transaktionsvolumen stark stieg, ging die Anzahl der Abschlüsse leicht zurück. Alle Assetklassen profitierten vom lang anhaltenden Niedrigzinsniveau und von der guten wirtschaftlichen Gesamtsituation. 67 % dieses Handelsvolumens entfielen dabei auf Wohnimmobilien. Laut der Researcher von JLL, CBRE und Savallis wechselten 2019 etwa gut 130 Tsd. Wohnungen zu einem Durchschnittspreis von etwa 2,3 Tsd. €/m² den Eigentümer. Dabei differieren die Preise für Eigenheime, Eigentumswohnungen und auch Mehrfamilienhäuser regional erheblich. Auch wenn seit 2013 über alle Preisniveaus Steigungen zu verzeichnen sind, so fallen diese umso stärker aus, je höher das Preisniveau bereits war. Bei allen Parametern zeichnen sich München, Frankfurt, Hamburg, Sylt und die Küstenregion Niedersachsens durch Höchstpreise aus.

Im Durchschnitt stiegen seit 2009 die Immobilien- und Baulandpreise in einem gewissen Gleichklang um etwa 4 bis 5 % p. a. Für das Gros des Marktgeschehens waren deutsche Investoren verantwortlich. Nach Meinung der Analysten führten die Diskussionen um Mietendeckel und Enteignung zu Umschichtungen des Portfolios und somit zu einer „beschleunigten Dynamik am Transaktionsmarkt“. Dennoch verdeutlicht die Parallelität rückläufiger Nachfrage, zunehmender Leerstände und sinkender Immobilienpreise in peripher gelegenen Räumen die – bereits erwähnte – Notwendigkeit einer Politik des regionalen Ausgleichs.

Im Trend erkennbar ist auch eine stetige Verteuerung von Mehrfamilienhäusern bei gleichzeitig

sinkender Rendite. Immer mehr Projektentwickler verlieren insbesondere in A-Städten die Lust am Neubau, so das Ergebnis der diesjährigen Studie von „bulwiengesa“ sowie des „Neubauradars“ vom BFW. Je nach Standort verringerten sich die Projektflächenvolumina im Wohnsegment um etwa 1,6 bis zu 4,6 % in Berlin. Angesichts hoher Grundstücks-, Planungs- und Baukosten scheinen die „Grenzen der Rentabilität“ bei vielen Projekten inzwischen erreicht. Immer längere Planungszeiträume, Fachkräftemangel, schwierigere Kooperationen mit Kommunen und auch Grundstücksspekulationen ausländischer Investoren sind seitens der 70 % vom BFW befragten Immobilienunternehmen Ausdruck der sich weiter verschlechternden Rahmenbedingungen.

Diese immer größeren Hürden beim Wohnungsbau in Kombination mit den zunehmend verunsichernden Diskussionen über weitere Regulierungen wie Mietendeckel und Enteignung sind nach Einschätzung des HDB-Hauptgeschäftsführers Babel auch ursächlich für den Rückgang der Baugenehmigungen im Geschosswohnungsbau von Januar bis September 2019 um 3,4 % gegenüber dem Vorjahr. Die laut Destatis bis November 2019 etwa 319 Tsd. genehmigten Neubauwohnungen seien zwar als leichter Aufwärtstrend ein positives Zeichen, jedoch immer auch noch ein Alarmsignal dafür, dass die ständige Zunahme an Regulierungen den notwendigen Investitionen schade.

Gibt es bereits heute den einen Wohnungsmarkt schon nicht mehr, so wird sich der Zerfall in Einzelsegmente wie Student-, aber auch Senior-Housing verstärken. Für die Bevölkerung in den Verdichtungsräumen wird bezahlbares Wohnen in (kleineren) Stadtwohnungen an erheblicher Bedeutung zunehmen.

Da gemäß einer Pestel-Studie der Anteil an Senioren, die auf staatliche Unterstützung angewiesen sind, in den nächsten 20 Jahren von aktuell 3 auf dann über 25 % steigen wird, erscheinen eine Reduzierung der bisherigen individuellen Wohnflächen und der Ausbau gemeinschaftlicher Wohnformen unausweichlich. Zudem müssen laut Pestel-Institut bereits bis 2030 etwa 3 Mio. altersgerechte Wohnungen zusätzlich geschaffen werden, wodurch Investitionen von rund 50 Mrd. € notwendig werden. Der hohe Investitionsbedarf für die Etablierung neuer Wohnkonzepte sowie den Abbau von Barrieren wird deutliche Veränderungen auf den Wohnungsmärkten implizieren.



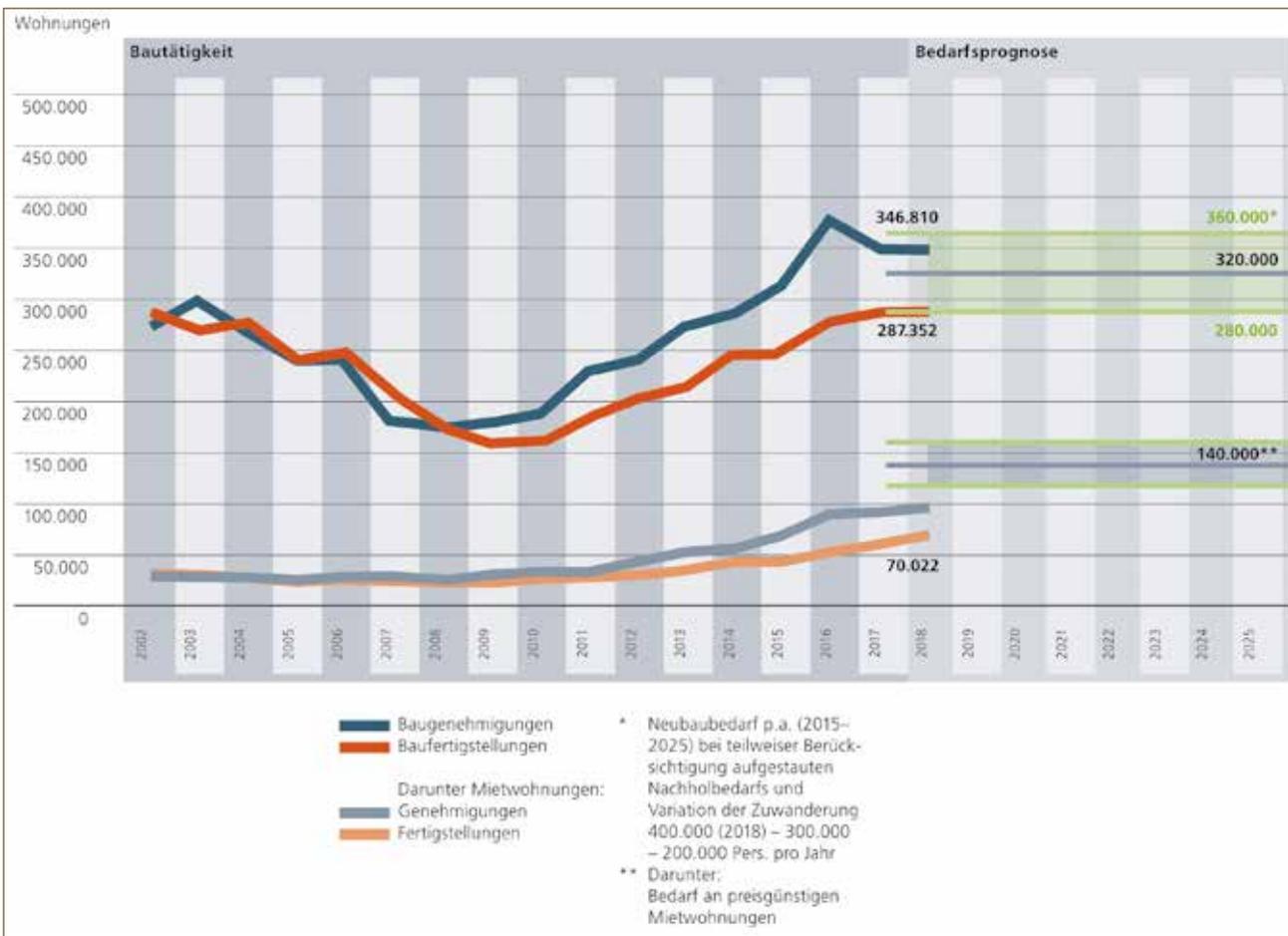
Angebot | Nachfrage

Seit 2011 steigt die Zahl der Neubaufertigstellungen kontinuierlich. Von den im Jahr 2018 knapp 290 Tsd. errichteten Neubauwohnungen entfielen mit 18,6 % die höchsten Zuwächse auf das Segment Mehrfamilienhäuser. Ungeachtet der konjunkturellen Entwicklungen in der Wohnungsbautätigkeit existiert mit etwa 730 Tsd. Wohnungen 2019 ein erheblicher Bauüberhang, der die Summe genehmigter – aber noch nicht fertiggestellter – Einheiten repräsentiert. Der wachsende Bauüberhang spiegelt sich u. a. in der Entwicklung der Auftragsbestände im Bauhauptgewerbe

wider. Laut GdW warten aktuell Aufträge im Wert von über 10 Mrd. € auf ihre Ausführung. Weder die 2019er-Baugenehmigungszahlen (circa 351 Tsd.) noch die -fertigstellungen (knapp 300 Tsd.) erreichten die von 2020 bis 2025, also mittelfristig, errechneten 360 Tsd. neu errichteten Wohnungen. Im Jahr 2019 wurden etwa 351 Tsd. Wohnungen bzw. 1,3 % Einheiten mehr als im Vorjahr genehmigt. Diese Diskrepanz zwischen Realität und Bedarf bestand auch 2019; sie wird sich voraussichtlich auch 2020 nicht vollständig ausgleichen. Nach Berechnungen von Destatis und der Prognos AG beträgt die Bedarfsdeckung 2018 bis 2020 signifikant weniger als 90 %.

Derzeitige Bautätigkeit und zukünftiger Wohnungsbedarf bis 2025

Fertigstellungen und Baugenehmigungen seit 2002



Quelle: Statistisches Bundesamt, FS 5, – Reihe 1, Bautätigkeit

Die Modellrechnungen zum Wohnungsbedarf bis 2025 fußen auf der Berücksichtigung eines rechnerischen aufgestauten Nachholbedarfs sowie unterschiedlichen Varianten der Zuwanderung: Bei einem Zuwanderungsplus von 400 Tsd. Personen läge der jährliche Bedarf bei den o. g. 360 Tsd. Wohnungen; bei einer Nettozuwanderung von 200 Tsd. Personen würde sich der jährliche Neubaubedarf auf 280 Tsd. Wohnungen reduzieren. Die derzeitige Zuwanderung von etwa 300 Tsd. Personen erfordert eine Neubautätigkeit von etwa 320 Tsd. Einheiten p. a. Würde das für den Betrachtungszeitraum bis 2025 erwartete allmähliche Absinken der Zuwanderung eintreten, so käme es sukzessive näherungsweise zu einem Ausgleich von Bautätigkeit und zukünftigem Bedarf unter gleichzeitiger Berücksichtigung des Abbaus des bis 2019 aufgelaufenen Wohnungsdefizits.

Im Frühjahrsgutachten 2020 des Rates der Immobilienweisen wird explizit darauf hingewiesen, dass sich das Einwohnerwachstum in Deutschland mit dem Rekordjahr 2015 kontinuierlich abschwächt. Diese Tatsache und die sich dem Ende zuneigende Haushaltsverkleinerung würden die deutlich weniger dynamisch ansteigende Nachfrage determinieren.

Die Immobilienweisen schlussfolgern in ihrem Angebots-Nachfrage-Vergleich:

„Insgesamt deuten die Stagnation der Baugenehmigungen in den letzten Jahren und die nachlaufenden Fertigstellungen darauf hin, dass in diesem Wohnungsmarktzyklus die Spitze der Baufertigstellungen wohl zwischen 300.000 und 320.000 Wohnungen liegen wird.“

Dies ist weniger als die häufig zitierten Schätzungen zur Zahl der benötigten Wohnungen, die zwischen 350.000 und 400.000 Wohnungen liegen. Diese Schätzungen bzw. ihre Zitierungen sind aber nicht aktualisiert und bezogen sich auf die letzten drei oder vier Jahre. So schätzte Empirica den Neubaubedarf für die Jahre 2015 bis 2018 auf 370.000 bis 390.000 Wohnungen, für die Jahre 2019 bis 2022 aber nur noch auf 271.000 bis 314.000. Eine ähnliche Struktur eines mit der Zeit sinkenden Neubaubedarfs weisen alle Studien zum Thema aus.

Diese prognostizierte Abschwächung des Neubaubedarfs, d. h. die Abschwächung des Anstiegs der Nachfrage, ist inzwischen eingetreten. Die Zuwanderung nach Deutschland hat sich abgeschwächt und könnte sich im Zuge einer wirtschaftlichen Eintrübung weiter abschwächen. Die Zahl der Einwohner in Deutschland dürfte sich 2019 vermutlich sogar um nur noch etwa 200.000 (maximal 300.000) erhöht haben. Die Konzentration der Bevölkerung

auf die A-Städte hat sich merklich abgeschwächt, und die Haushaltsverkleinerung trägt zumindest in den Großstädten nicht mehr zum Wachstum der Wohnungsnachfrage bei. Im Ergebnis sind die zu erwartenden fast 300.000 (bis 320.000) Wohnungsbaufertigstellungen ausreichend, um mit der Entwicklung der Wohnungsnachfrage gleichgewichtig Schritt zu halten.

2020 dürfte die Zahl der fertiggestellten Wohnungen knapp 300.000 betragen. Damit könnten sich letztes Jahr erstmals Angebot und Nachfrage gleichgewichtig entwickelt haben, und eine solche gleichgewichtige Entwicklung ist auch in den nächsten ein oder zwei Jahren absehbar.

Die Neuvertragsmieten sind im deutschen Mittel im Jahr 2019 um 3,5% nominal gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Aber im zweiten Jahr in Folge stiegen die Neuvertragsmieten langsamer als die Arbeitnehmerentgelte je Arbeitnehmer oder das verfügbare Einkommen pro Kopf.

In einigen Großstädten, Ballungszentren und einigen Universitätsstädten besteht allerdings nach wie vor ein Delta zwischen Neubautätigkeit und preisgünstigem Wohnungsbau. Auf der Basis von 320 Tsd. Neubaufertigstellungen müssten bis 2025 etwa 140 Tsd. Einheiten p. a. im preisgünstigen Marktsegment erstellt werden, davon circa 80 Tsd. im sozialen Mietwohnungsbau.

Nur etwa 35 % dieser benötigten neuen Sozialwohnungen werden gegenwärtig jährlich erstellt. Von 2002 bis 2018 entfielen etwa 1,1 Mio. Wohnungen aus der sozialen Bindung, von 2017 bis 2020 werden es etwa 43 Tsd. Mietwohnungen p. a. sein. Auch wenn die Bautätigkeit im geförderten Wohnungsbau erfreulicherweise signifikant angestiegen ist, so reicht das Plus von 3 % im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr nicht aus, um ein weiteres Abschmelzen des Gesamtbestandes mit Mietpreis- oder Belegungsbindung umzukehren.

Nach wie vor sind die Rahmenbedingungen für die Wohnraumförderung aufgrund extrem niedriger Kapitalmarktzinsen, explodierender Baukosten und steigender Mieten im freifinanzierten Bereich schwierig. Es ist daher zu begrüßen, allerdings auch dringend notwendig, dass die Bundesländer – so auch Nordrhein-Westfalen – ihre Förderintensität erhöht und die subventionsintensiven Baukosten- bzw. Tilgungszuschüsse angehoben haben. Nur durch diese höheren Subventionswirkungen der Förderprogramme können die drastischen Kostensteigerungen z. T. ausgeglichen werden, um so öffentlich geförderten Wohnungsbau wirtschaftlich tragfähiger zu machen.



Mietentwicklung

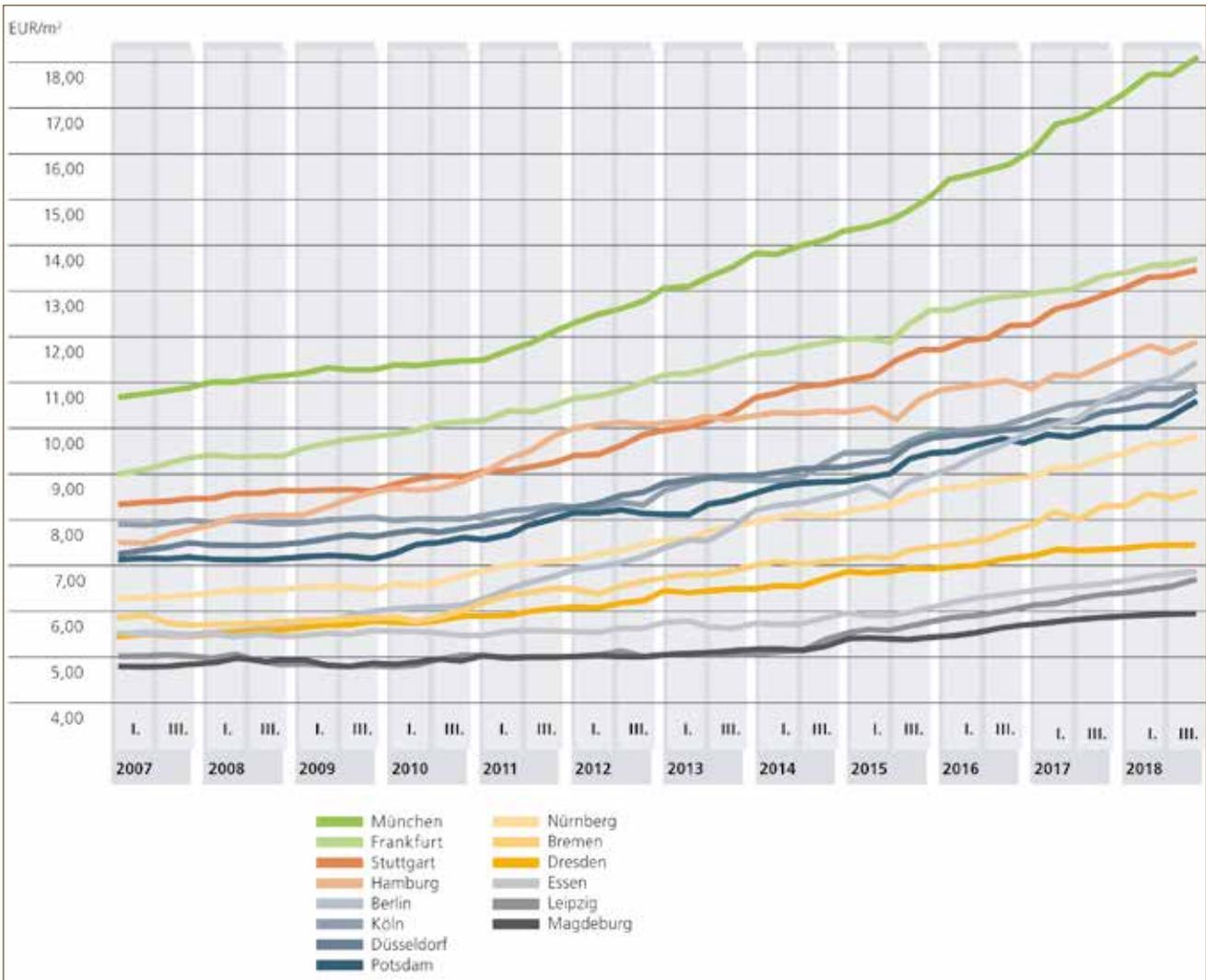
Exogene Faktoren wie die Finanzkrise 2008/2009, die dadurch induzierten internationalen Kapitalströme auf die deutschen Immobilienmärkte sowie die hohe Nettozuwanderung u. a. auch durch die Flüchtlingswelle 2015/2016 verstärkten die Wohnungsnachfrage in den vergangenen gut zehn Jahren deutlich. Infolgedessen erhöhten sich insbesondere in Großstädten und Ballungsräumen die Mieten überdurchschnittlich. Steigerungsraten inserierter Angebotsmieten in Berlin (90 %), München (60 %), Ingolstadt, Bamberg, Würzburg (jeweils 50 %) dokumentieren diese Entwicklung nachhaltig.

Bundesweit stiegen die Mieten inserierter Wohnungen 2018 im Bundesdurchschnitt um 5,2 % auf etwa 8,41 €/m² netto kalt.

Je nach Segmenten, Lagen und Regionen variiert die Spanne dieser Wohnungsmieten zwischen 5,50 € in peripheren Kreisen und knapp 18,00 €/m² in München. Diese Daten sind allerdings zu relativieren, da Internetportale für Neuvermietungsangebote nur einen Teil der Angebotsmärkte abbilden. Große Teile insbesondere preisgünstiger Wohnungsbestände werden in den Datenbanken nicht erfasst, da insbesondere große gewerbliche Unternehmen auf eigenen Internetportalen offerieren. Im Vergleich der im folgenden Schaubild dargestellten Entwicklung der Nettokalt-Angebotsmieten einiger deutscher Großstädte sind die Veränderungsraten in Paderborn – wohl unstrittig – insgesamt als eher moderat zu bezeichnen.

Mietentwicklung in Großstädten

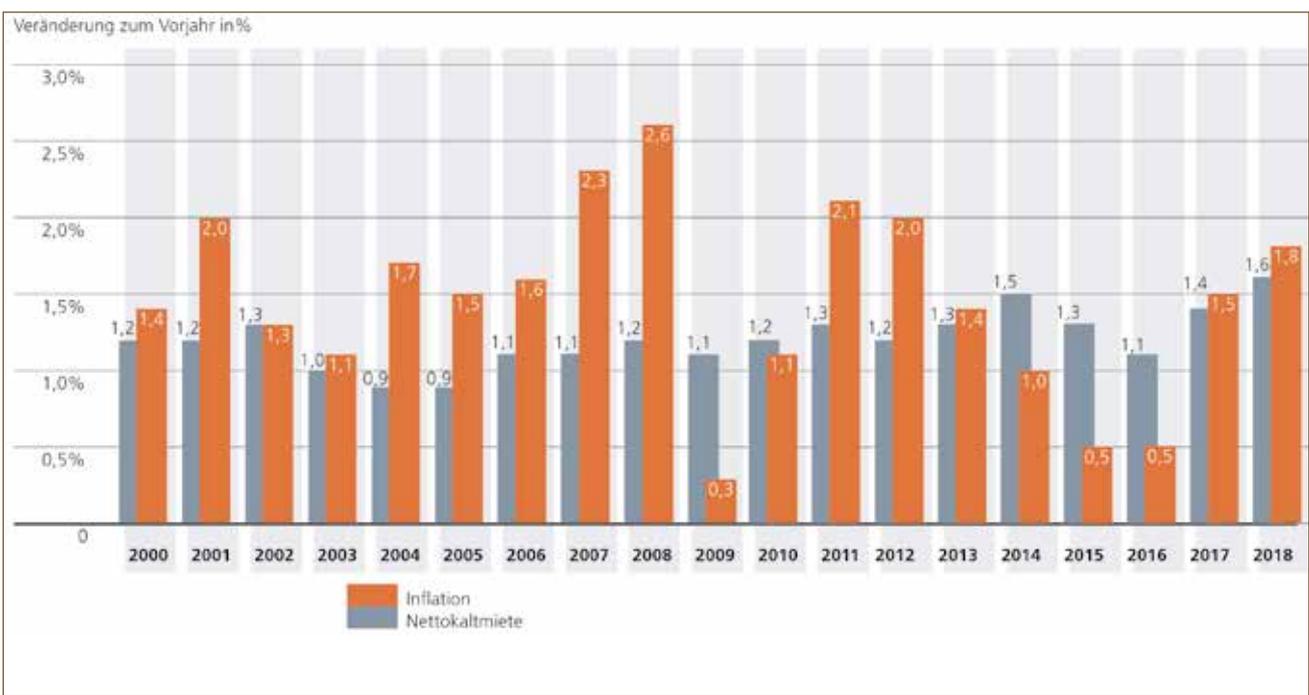
Neu- und Wiedervermietungs-mieten (Angebotsmieten netto kalt) 2007–2018, netto kalt pro m² im jeweiligen Quartal



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

Die Bestandsmieten sind in der Langfristbetrachtung von 2000 bis 2018 nur um 26 % gestiegen. In der gleichen Zeit betrug die Steigung der allgemeinen Lebenshaltungskosten 32 %. In den vergangenen 19 Jahren sanken die preisbereinigten Bestandsmieten sogar; auch 2018 lag der Anstieg der Nettokaltmieten 0,2 % unter der Inflationsrate. Diese Tatsache wird häufig in der wohnungspolitischen Diskussion außer Acht gelassen.

Entwicklung der Bestandsmieten in Deutschland 2000–2018
im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten, Verbraucherpreisindex



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

Größter Preistreiber bei den Wohnkosten sind und bleiben nach wie vor die Energiepreise. Deutschlandweit tragen die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl, andere Haushaltsenergien und Strom sowie die darin eingepreisten Steuern deutlich mehr zur Verteuerung des Wohnens bei als die Nettokaltmieten.



Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick

Nettokalnmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte



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

Selbstverständlich stehen daher energetische Modernisierungen verstärkt im Fokus der professionellen Immobilienunternehmen. Sie befinden sich dabei allerdings in dem Dilemma, wirtschaftlich arbeiten zu müssen und trotz z. T. explodierender Bau- und Sanierungskosten die Mieten bezahlbar zu gestalten.

Deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegen die Mieten der GdW-Unternehmen, also auch der genossenschaftlichen Immobilienwirtschaft. Sie unterschreiten das für 2018 vom BBSR errech-

nete Mietespiegelniveau um 17 %. Die eher moderate Mietentwicklung wirkt als Mietpreisbremse auf den Wohnungsmärkten, auch wenn je nach Segment und Region die Mietunterschiede und -belastungen sehr unterschiedlich sind. Im Mittel zahlen Mieter der GdW-Unternehmen unter Berücksichtigung der aktuellen Parameter für eine 70-m²-Wohnung etwa 1.000 € p. a. weniger als der Durchschnitt aller Mieterhaushalte. Darin zeigt sich sehr pragmatisch die sozial orientierte und eben nicht renditemaximierende strategische Ausrichtung der GdW-Immobilienwirtschaft.

Immobilienblase

In Anbetracht des seit etwa zehn Jahren anhaltenden Immobilienbooms stellt sich zunehmend die Frage, ob die Märkte inzwischen überhitzt sind, es zu Markteinbrüchen kommen und Preise fallen oder gar abstürzen könnten.

Fakt ist, dass es zumindest in den vergangenen Jahren noch nie eine solche Kombination aus ultraniedrigem Zinsniveau, „Überliquidität“, minimalen Leerstandsquoten, niedriger Arbeitslosigkeit und Wirtschaftswachstum gab. Extrem niedrige Zinsen und fehlende Anlagealternativen lockten in- und ausländische Investoren auf den deutschen Immobilienmarkt und sorgten für enorme Nachfrage. Der Researcher Schreppel verweist diesbezüglich auf bemerkenswerte Zahlen: Mit 77 Mrd. € Transaktionsvolumen professioneller Wohn- und Gewerbeimmobilienkäufer ist Deutschland aktuell der zweitliquide institutionelle Immobilienmarkt der Welt, hat Großbritannien (73 Mrd. €) hinter sich gelassen und steht in der globalen Rangfolge nur noch hinter den USA (452 Mrd. €).

Der Fondsmanager von Tristan Capital Partners, Otmar, spricht davon, dass viele Investoren am Markt sind, die „wirklich nicht genau wissen, was sie tun. Ausgestattet mit einem hohen Level an Liquidität, sind insbesondere diejenigen, die z. B. laufende Verbindlichkeiten aus Pensionsansprüchen bedienen müssen, bereit, für höhere und damit besser rentierliche Risikoklassen deutlich höhere Preise zu bezahlen als andere Investoren und Einkäufer. Dies treibt die Preise.“

Ein grundsätzlicher Wendepunkt wird erst mit Änderung der Zinspolitik der Zentralbanken erwartet. Nach Einschätzung zahlreicher Chefvolkswirte diverser Banken ist vor 2024 jedoch nicht mit wesentlichen Zinsschritten zu rechnen.

Sollte die bisherige EZB-Politik anhalten, blieben Immobilien eine erhebliche Säule von Anlagestrategien, auch wenn diese in Zukunft schwächer werden dürfte und Vorsicht geboten ist: Auch wenn die Immobilienbranche derzeit im Vergleich zu anderen Branchen recht gut dasteht, sollte klar sein, dass auch der Immobilienmarkt nicht dauerhaft boomen wird. In diesem Kontext weisen Asset-Manager und Ökonomen darauf hin, dass insbesondere der Zyklus am deutschen Wohnungsmarkt weiter fortgeschritten ist als im z. T. bereits schwächelnden Gewerbebereich und auch die Renditen z. T. schon extrem niedrig sind.

Wegen dieser Entwicklung warnen Experten seit Längerem vor zumindest partiellen regionalen Überhitzungen am Immobilienmarkt. DIW, Empirica und auch die Bundesbank – in ihrem aktuellen Finanzstabilitätsbericht – halten die Preise in vielen Städten für 15 bis 30 % überbewertet. In neun von zwölf deutschen Großstädten sehen sie eine „eher hohe“ Blasengefahr.

Beispielsweise haben Forscher für den sogenannten Empirica-Blasenindex verschiedene Indikatoren untersucht. Sie schauten, wie viele Wohnungen in einem Gebiet pro 1.000 Einwohner fertiggestellt werden und inwieweit der Kauf einer Eigentumswohnung mit dem regionalen Einkommen finanzierbar ist.

Für Verbraucher ist das sogenannte Kaufpreis-Miete-Verhältnis der wichtigste Indikator. Der Wert gibt an, wie oft die Jahresmiete gezahlt werden müsste, damit der Käufer den Kaufpreis wieder herausbekäme. Er ist entscheidend bei der Frage, ob sich der Kauf finanziell lohnt. In den zwölf größten Städten liegt er im Schnitt laut Empirica bei 33, vor 14 Jahren betrug der Wert gerade einmal 24. Zum Vergleich: Experten der Stiftung Warentest bewerten das 25-Fache der Jahresmiete als teuer. In Paderborn liegt das Kaufpreis-Miete-Verhältnis laut Empirica bei 29,7.

Nach Ansicht der Empirica-Experten wächst die Blasengefahr, wenn die Schere zwischen Kaufpreisen und Mieten weiter aufgeht. „Denn wenn die Zahl der Jahresmieten, die jemand für einen Kaufpreis aufbringen muss, sehr stark steigt, kann das auf eine spekulative Übertreibung hindeuten“, sagt Reiner Braun von Empirica.

Begünstigt werde ein Einbruch an den Immobilienmärkten durch alles, was steigende Mieten hemme: Das könnten Fertigstellungen von neuen Wohnungen sein, aber auch Markteingriffe des Staates wie ein Mietendeckel oder die Mietpreisbremse.

Damit sich eine gefährliche Blase aufbaut, muss allerdings noch mehr passieren. Kritisch wird es, wenn sich Privathaushalte zur Finanzierung ihrer Immobilienkäufe zunehmend verschulden. Der Wohnungsmarkt wäre dann anfällig, sollte sich das wirtschaftliche Umfeld verschlechtern.

Laut DIW sind die Immobilienkäufe in Deutschland jedoch weiterhin solide finanziert, und das Preiswachstum insbesondere in den Großstädten hat sich merklich verlangsamt. Insofern sei das Risiko für Überbewertungen in Ballungsräumen teilweise durchaus vorhanden, eine landesweite Immobilien- bzw. Hauspreisblase gebe es jedoch aktuell (noch) nicht.



Aus dem Rat der Immobilienweisen äußert sich der Analytiker Simons dahingehend, dass er den Wendepunkt der Preisentwicklungen offensichtlich zu früh erwartet habe, dennoch an seiner Grundaussage festhalte: „Die Fundamentaldaten sprechen eine klare Sprache: Die Zuwanderung in die Metropolen und damit die Nachfrage nach Wohnungen wachsen schwächer als bisher und nur noch über die Auslandszuwanderung, während die Fertigstellungen, also das Angebot, in die Höhe gegangen sind. Es ist also nur eine Frage der Zeit, bis sich die Fundamentaldaten durchsetzen werden. Aktuell befinden sich die Märkte sozusagen im Zeitverzug.“

Ob und wann genau eine Blase platzt, können Ökonomen definitiv nicht präzise vorhersagen. Die Vergangenheit zeigt, dass man Blasen immer erst dann zuverlässig erkennt, wenn sie platzen oder bereits geplatzt sind.

Insofern ist anzuraten, genau zu beobachten, ob bzw. wie sehr die Schere zwischen angebotenen Kaufpreisen und Mieten auf dem Wohnimmobilienmarkt weiter auseinanderdriftet.

COVID-19-Pandemie

Die Anfang 2020 sich entwickelnde Pandemie verlangte von der Gesamtgesellschaft, also auch der Immobilienwirtschaft, außergewöhnliche Schritte. Flächendeckend und individuell zeigten Wohnungsunternehmen unmittelbar schnell großes Entgegenkommen.

Auch der Gesetzgeber wurde sehr schnell gegen die Virusfolgen aktiv und beschloss im „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie“ weitreichende gesetzliche Änderungen im Zivil-, Insolvenz- und Strafrechtsverfahrenrecht. U. a. wurden im Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch in Art. 240 EG BGB zeitlich befristete Regelungen eingeführt, die ein außerordentliches Leistungsverweigerungsrecht bzw. ein Recht zur Einstellung von Leistungen aus vertraglichen Verpflichtungen begründeten:

„Danach dürfen Vermieter ein Mietverhältnis grundsätzlich nicht aufgrund von Mietrückständen aus dem Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2020 kündigen. Zwar bleibt die Verpflichtung eines Mieters zur Mietzahlung bestehen, jedoch kann er die Mietrückstände bis zum 30. Juni 2022 nachzahlen. Ausnahmen bestehen, wenn der Mieter leistungsfähig ist, aber nicht zahlen möchte. Der Kündigungsausschluss gilt bis zum 30. Juni 2022, d. h., sind Mietrückstände aus dem Zeitraum 1. April bis 30. Juni

2020 bis dahin noch nicht ausgeglichen, kann ab Juli 2022 wegen dieser Rückstände wieder gekündigt werden. Der Mieter muss hier den Zusammenhang zwischen Nichtleistung und den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie glaubhaft machen. Sonstige Kündigungsrechte bleiben unberührt. Die Bundesregierung wird ermächtigt, die Regelungen durch Rechtsverordnung auf Mietrückstände für den Zeitraum 1. Juli 2020 bis 30. September 2020 zu erstrecken, wenn das soziale Leben, die wirtschaftliche Tätigkeit und die Erwerbstätigkeit durch die COVID-19-Pandemie weiterhin erheblich beeinträchtigt bleiben.“

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW und der Deutsche Mieterbund (DMB) hatten stattdessen die umgehende Entwicklung eines „Sicher-wohnen-Fonds“ vorgeschlagen. Durch einen solchen Solidarfonds sollte der Fortbestand der Mietverhältnisse gesichert werden. Angeregt wurde, dass in einem nachgelagerten Verfahren ein anfänglich zinsloses Darlehen überall dort in einen Mietzuschuss umgewandelt werden sollte, wo ein entsprechender Einkommensausfall festgestellt würde. Nur so könne verhindert werden, dass aus dem Mietenaufschub hinterher für die Mieter ein Schuldenproblem würde.

Durch das einseitige Mietmoratorium befürchteten GdW und DMB durch das Unterbrechen der Zahlungsverpflichtungen fatale Folgen für den gesamten Wirtschaftskreislauf: Aufgrund entstehender Liquiditätslücken würden Vermieter gezwungen, ihre Ausgaben zu reduzieren. In einer Kettenreaktion würden Handwerksbetrieben, Händlern und Baustoffproduzenten Aufträge wegbrechen. In einer sich selbst verstärkenden Abwärtsspirale müssten Arbeitnehmer entlassen werden, was wieder rum zu noch mehr Mietausfällen führen würde. Durch den vorgeschlagenen „Sicher-wohnen-Fonds“ könne es – anders als beim Mietmoratorium – gelingen, am Anfang der Kette keine Liquiditätslücken entstehen zu lassen, welche die infolge der Corona-Krise zu verzeichnenden Liquiditätseinbrüche noch verstärken würden.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des diesjährigen Geschäftsberichtes waren noch keine signifikanten Einbrüche bei Mietzahlungen feststellbar. Dennoch hätte sich auch unser Unternehmen die einfache und sichere Lösung in Form von Mietzuschüssen aus einem Solidarfonds – statt eines einseitigen Mietmoratoriums – gewünscht. Dies umso mehr, weil es gerade in Anbetracht der fatalen Auswirkungen der Pandemie nicht die Zeit der Auseinandersetzungen, sondern der Solidarität und des besonderen Augenmaßes im Rahmen individueller Handlungen bzw. Entscheidungen sein sollte.

Auch wenn die drohenden Mietrückstände infolge des Virus und des Mietmoratoriums im März bzw. April nicht prognostiziert werden können, so ist für die Immobilienwirtschaft, also auch den Spar- und Bauverein, von negativen wirtschaftlichen Folgen der Corona-Krise im Jahr 2020 auszugehen.

Steigende Erlösschmälerungen durch Mietausfälle, erhöhte Abschreibungen auf Mietforderungen sowie Einnahmeverluste durch Aussetzung von Mieterhöhungen werden voraussichtlich die Ertragsseite schwächen. Ebenso existieren Risiken aus der möglichen Verzögerung bei der Durchführung von Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aufgrund von Kapazitätsengpässen hinsichtlich Personal und Material. Wirtschaftliche Konsequenzen ergäben sich hier möglicherweise durch Kostensteigerungen und Einnahmeverchiebungen.

Diese möglichen Szenarien wurden umfassend in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat beraten. Jeweils einstimmig wurde beschlossen, die Entwicklung der nächsten Wochen stringent zu verfolgen, um gegebenenfalls die unterjährigen Wirtschaftspläne anzupassen und Gegenmaßnahmen einzuleiten. Da es schwierig sei, die Auswirkungen der Pandemie zuverlässig einzuschätzen, werde man beim Auftreten von exogenen Sondersituationen bzw. besonderen Ereignissen und signifikanten Planabweichungen außerplanmäßige Sitzungen bzw. Beratungen durchführen. Insbesondere als sozial orientierte Wohnungsbaugenossenschaft legen Vorstand und Aufsichtsrat besonderen Wert darauf, in den nächsten Monaten die sozialen und wirtschaftlichen Einschnitte der Mieter durch die Corona-Pandemie zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Folgen der Corona-Krise für den Immobilienmarkt sind sich viele Experten aktuell uneinig:

Laut Beratungsgesellschaft Savills wird der Boom am deutschen Immobilieninvestmentmarkt weitergehen, solange die Renditen von Bundesanleihen negativ und die Zinsen für Hypothekenkredite tief sind. Vorausgesetzt, die allgemeine Wirtschaftsentwicklung werde wegen der Corona-Pandemie nicht komplett aus den Fugen geraten, würden institutionelle Anleger wie Assekuranzen und Pensionskassen – aufgrund stetig steigenden Anlagedrucks – weiterhin große Geldmengen in Wohn- und Gewerbeliegenschaften fließen lassen. Analysten der Immobilienberatungsgesellschaft JLL erscheint aufgrund geringer Erträge neu emittierter Bundesanleihen und auslaufender Staatsanleihen im

Volumen von mehr als 800 Mrd € „die Immobilie als Anlageprodukt für institutionelle Investoren nahezu alternativlos“.

Die Mehrzahl der Analysten erwarten allerdings als Folge des exogenen Schocks auch einen Einbruch am Immobilienmarkt: Die Corona-Krise dürfte nach Einschätzung von Ökonomen den Anstieg der Mieten und Immobilienpreise dämpfen. Ein Ende des zehnjährigen Immobilienbooms sei denkbar, wenn sich die Krise Monate hinziehe und der Alltag der Menschen stark eingeschränkt bleibe.

Angesichts der Unsicherheit über die Folgen der Pandemie und der Ausgangsbeschränkungen dürfte der Wohnungsmarkt in den nächsten beiden Monaten zum Erliegen kommen sagte u. a. der Immobilienexperte im IW, Voigtländer, Ende März 2020. „Besichtigungen finden kaum statt, und viele Käufer halten sich zurück, weil sie um ihre Jobs bangen oder schrumpfende Einkommen erwarten.“ Bei Google-Suchen zu Kaufen, Mieten oder Wohnen seien deutliche Rückgänge zu beobachten. Neben dem Mieter- und Kündigungsschutz bei Nichtzahlung der Miete bzw. Zahlungsverzug sei nun das Potenzial für Mietsteigerungen ebenfalls sehr stark beschränkt. Infolge der Auswirkungen der Corona-Krise sei die Wende bzw. das Ende des langen Immobilienbooms denkbar, so Voigtländer.

Banken berichten im März davon, dass auch in OWL Hausbesitzer die Möglichkeiten für eine Stundung von Tilgungen und Zinsen ihrer Immobilienkredite prüfen ließen. Der Zentralverband Deutsches Baugewerbe berichtete, dass die Krise auch die Baubranche bereits treffe: Einerseits gebe es Materialprobleme aufgrund von Produktionsausfällen und unterbrochenen Lieferketten, andererseits würden durch Krankheit – insbesondere aber bei zahlreichen Subunternehmern ausländische – viele Arbeitskräfte fehlen.





3. IMMOBILIENMARKT NRW | PADERBORN

Die Lage auf den NRW-Wohnungsmärkten ist seit Jahren sehr unterschiedlich. Nach wie vor gibt es Regionen und Kommunen, in denen ein Überangebot an Mietwohnraum besteht, andererseits gibt es insbesondere in den Metropolen Köln, Düsseldorf, Aachen, Münster, Essen und Dortmund eine (relativ) hohe Nachfrage. Einigen Städten mit besonderem Bedarf – zu denen im Gegensatz zu Paderborn ab 2020 auch Bielefeld gehört – wurde auf Grundlage einer geschlossenen Zielvereinbarung ein jährliches Globalbudget zur Verfügung gestellt. Dieses können diese Kommunen aufgrund ihres hohen Bedarfsniveaus eigenverantwortlich und zielgerichtet für die Wohnraumversorgung verwenden.

Insgesamt betrachtet zählt NRW im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung sicherlich zu den aktivsten Bundesländern: Seit 2017 stellt die Landesregierung einen garantierten Finanzrahmen von 1,1 Mrd. € mithilfe des Bundes für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zur Verfügung. 2019 wurden knapp 938 Mio. € öffentliche Wohnraumförderungsmittel für 8.513 Wohnungen bewilligt. Die Mittelvergabe erhöhte sich um 14,4 Mio. € bzw. 1,6 % gegenüber dem Vorjahr; die gleichzeitige (leichte) Verringerung des Gesamtergebnisses um 149 Wohnungen bzw. 1,7 % dokumentiert die seit Jahren steigenden Baukosten. Insgesamt waren 2018/2019 rund 160 Tsd. Wohneinheiten in NRW genehmigt worden und/oder im Bau befindlich.

Laut gemeinsamer Untersuchungen der EBZ Business School (EBZ) und von InWIS gab es im zurückliegenden Jahrzehnt (2010-2019) in NRW neben 146 wachsenden auch 53 schrumpfende Städte. Dabei ist feststellbar, dass das Bevölkerungswachstum umso stärker ausfällt, je größer die jeweilige Stadt ist. Nicht dort, sondern in den kleinen Mittelstädten leben hinsichtlich des Haushaltsnettoeinkommens die reichsten Bürger des Landes. Die Preisspanne bei den Kaufwerten ist deutlich höher als beim Nettoeinkommen, sie beträgt z. B. bei einem durchschnittlichen Einfamilienhaus 146 Tsd. € (Espelkamp) bis 600 Tsd. € (Düsseldorf). Der Faktor Erschwinglichkeit setzt den Kaufpreis in die Relation zum Haushaltsjahreseinkommen. Im Durchschnitt muss laut EBZ ein NRW-Haushalt etwa 7,4 Jahreseinkommen für einen Hauskauf aufbringen. Die Spanne reicht vom Faktor 3,9 (Sundern) bis 14,4 (Düsseldorf). Auch die Spanne der Durchschnitts-

mieten an den jeweiligen NRW-Standorten ist z. T. riesig: Die höchsten Mieten sind in Köln, Düsseldorf, Bonn, Aachen und Münster zu verzeichnen. Analog zum Immobilienerwerb ist auch die Miete in Ostwestfalen-Lippe und im Sauerland am günstigsten. Neben der Miete wurde auch die Mietbelastung – Relation der lokalen Einkommen und der Wohnkosten – untersucht. Die Mietbelastungsquote liegt nach EBZ und InWIS in NRW zwischen 10 und 25 % des jeweiligen Haushaltsnettoeinkommens. Unter Berücksichtigung des regionalen Lohnniveaus kann es im Ranking der Städte bei der reinen Miethöhe und der tatsächlichen, real sich auswirkenden Mietbelastung der Haushalte zu signifikanten Differenzen kommen. Insofern ist bei der Beurteilung der jeweiligen regionalen Miethöhen immer der Anteil dieser Mieten am verfügbaren Haushaltseinkommen zu berücksichtigen.

Interessante Daten zur Entwicklung der Bevölkerung, des Wohnungsvolumens, der Baugenehmigungen und des Bauüberhangs liefert die Analyse des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW vom Februar 2020.

Im Zeitraum 2010 bis 2018 erhöhte sich in NRW der Gesamtwohnungsbestand um 3,4 % bzw. rund 300 Tsd. Einheiten; gegenüber 2017 gab es mit 0,5 % bzw. etwa 41,5 Tsd. Wohnungen das stärkste Netto-Plus seit dem Jahr 2010. Im gleichen Zeitraum belief sich das Bevölkerungswachstum auf etwa 20,5 Tsd. Personen bzw. 0,1 % sodass der Bevölkerungsstand Ende 2018 ca. 17,9 Mio. Menschen betrug.

Gemessen an der Gesamtzunahme der NRW-Bevölkerung, betrug der Anteil des Zuwachses im Regierungsbezirk Köln 71,5 %. Im Verhältnis 2018 zu 2017 überstieg in den Regierungsbezirken Arnsberg, Detmold, Düsseldorf und Münster der Zuwachs an Wohnungen den Anstieg der Bevölkerung.

Der Bauüberhang in NRW betrug zum 31. Dezember 2018 etwa 106,5 Tsd. Wohnungen; zusätzlich war mit dem Bau von rund 34,4 Tsd. im Jahr 2018 genehmigten Wohnungen noch nicht begonnen worden. Betrachtet man die genehmigten Wohneinheiten im Vergleichs-

Zeitraum der Vorjahre November 2017/2018/2019, so zeigt sich ein Anstieg von 3.204 (6,8 %) bzw. 1.325 (2,7 %) Einheiten.

Analysiert man Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung im Vorjahr 2018 für den Regierungsbezirk Detmold, dem Paderborn angehört, ist erkennbar, dass das demografische Wachstum 0,1 % bzw. 0,97 Tsd. Personen betrug, während sich der Anstieg der Wohnungen auf 5,9 Tsd. Einheiten bzw. 0,6 % belief.

In absoluten Zahlen wurden 2019 im Kreis Paderborn 211 Wohneinheiten mit einer öffentlichen Wohnraumförderung in Höhe von 25,7 Mio. € erstellt. Dies entspricht ungefähr dem Erstellung- und Fördervolumen der Stadt Dortmund und liegt beispielsweise deutlich über den Volumina von Bochum, Mönchengladbach, Essen, Bonn, Leverkusen oder auch Gütersloh.

Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang, dass die Stadt Dortmund von den 2019 ihr zugeflossenen Fördergeldern für sozialen Wohnungsbau in Höhe von 39,9 Mio. € über 10 Mio. € an das Land zurückgegeben hat. Laut Pressemitteilung der Stadt vom Januar 2020 liegt das daran, dass aufgrund der günstigen Kredite freier Wohnungsbau für Investoren häufig deutlich attraktiver ist als sozialer Wohnungsbau. Insbesondere die vielen sehr stringenten Vorgaben des sozialen Wohnungsbaus würden in Kombination mit exorbitant gestiegenen Bodenpreisen und Baukosten viele Investoren abschrecken.

Mit einer öffentlichen NRW-Eigentumsförderung in Höhe von 4,9 Mio. € liegt der Kreis Paderborn auf Platz 5 der Top-Spitzenreiter NRWs.

Regionale Disparitäten existieren auch im Kreis Paderborn im Hinblick sowohl auf die Entwicklung der Wohnungsnachfrage als auch des -angebotes. Für die Ausrichtung der Wohnungsbaupolitik gilt es daher dringend mittel- bis langfristige Perspektiven für die Entwicklung der z. T. sehr differenzierten Wohnungsmärkte zu eruieren. Wohnungen werden schließlich für Generationen gebaut; diesbezüglich ist der Blick politischer Entscheidungsträger allerdings leider häufig eher kurzfristig auf aktuelle Wahl- und Legislaturperioden ausgerichtet.

Unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit, volkswirtschaftlich optimierten Ressourceneinsatzes, zukunftsgerichteter Stadtentwicklung und zur Vermeidung sozialer Folgekosten braucht es den strategischen Blick auf zumindest mittel-, eher langfristige Bedarfe und Marktentwicklungen.

Dies gilt insbesondere im Hinblick darauf, dass Wohnungsmärkte und Marktakteure tendenziell mit zeitlichen Verzögerungen auf Entwicklungen, Trends, Anpassungen und veränderte Rahmenbedingungen reagieren. Reaktive und temporäre Impulse mit eingeschränkter zeitlicher Vorschau bergen zumindest die latente Gefahr einer sich langfristig erst darstellenden Fehllokation von Ressourcen.

In diesem Kontext sei auf eine Klassifizierung von Kreisen und kreisfreien Städten der Prognos AG verwiesen: In deren Studie zum Wohnungsbautag 2019 wird Paderborn in der Rubrik „relativ ausgeglichener Wohnungsmarkt“ ausgewiesen.

Ausschlaggebend dafür mag u. a. sein, dass in Paderborn von Januar 2017 bis Dezember 2019 beeindruckende Zahlen an „Baugenehmigungen und freigestellten Verfahren im Wohnungsbau“ zu konstatieren sind: 2.448 Wohneinheiten mit 243,2 Tsd. m²-Wohnfläche.

Basierend auf der aktuellen Wohnungsmarktprognose des von der Stadt Paderborn beauftragten „GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH“, soll an dieser Stelle auf einige stadtentwicklungsrelevante Parameter verwiesen werden. Auf die von GEWOS geschätzte künftige Nachfrage wird im Kapitel „Prognosen“ eingegangen. Differenzierte Bewertungen ergeben sich dadurch, dass GEWOS hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung auf Personen mit Hauptwohnsitz Bezug nimmt, unseres Erachtens jedoch bezüglich der Entwicklung, Perspektiven, Ziele und Handlungsfelder des Immobilienmarktes die Gesamtbevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitz) die tatsächlich wohnungsmarktrelevante Bevölkerung abbildet.

Im Vergleich zu vielen anderen Kommunen stellen sich die wohnungspolitischen Rahmenbedingungen seit vielen Jahren in Paderborn überwiegend positiv und stabil dar: Mit einem kontinuierlichen Geburtenüberschuss – von 2011 bis 2018 durchschnittlich 301 Personen p. a. – war die natürliche Bevölkerungsentwicklung positiv und führte zu einer vergleichsweise jungen Bevölkerung. Der Wanderungssaldo schwankte stärker, ist überwiegend positiv, 2015 mit dem Sondereffekt der hohen Zahl zugewiesener Asylsuchender besonders hoch, seitdem jedoch deutlich rückläufig. Gut für die Bevölkerungsentwicklung wirkte sich sicherlich aus, dass die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den vergangenen fünf Jahren um etwa 7,7 % auf rund 75 Tsd. Personen anstieg, von denen Ende 2018 gut 59 Tsd. Personen in Paderborn wohnhaft waren.



Auf die im Bundes- und Landesvergleich hohe Bauintensität in Paderborn wurde unsererseits immer wieder verwiesen. Dies zeigt sich auch in der im Gutachten dargestellten Entwicklung der Bautätigkeit. Mit Ausnahme des Jahres 2017 wurden seit 2015 etwa 900 Wohnungen p. a. fertiggestellt. Der geförderte Mietwohnungsbestand reduzierte sich in den letzten zehn Jahren um 10 % bzw. 503 Einheiten. Ohne den Zu- bzw. Neubau zu quantifizieren, könnte der bisherige Bestand bis 2030 um weitere knapp 2.000 Einheiten bzw. 160 p. a. sinken. Um diese negative Bestandsentwicklung auszugleichen, müssten bis 2030 also etwa 160 öffentlich geförderte Wohnungen p. a. erstellt werden. Mit den 2018 und 2019 auf jeweils etwa 130 Einheiten deutlich gestiegenen Bewilligungen wird das o. g. Ziel aktuell nicht ganz erreicht, nähert sich diesem aber.

Hinsichtlich der in der GEWOS-Prognose dargestellten durchschnittlichen Miet- (6,25 bis 9,25 €/m²) und Kaufpreise (1.508 bis 3.014 €/m²), bezogen auf die Jahre 2014 und 2018, ist zu bemerken, dass diese ausschließlich auf Daten von Immobilienscout24 beruhen. Exklusivpreise nur aus dem Angebotssegment „Internetportal“ spiegeln jedoch nicht die objektive, realistische Marktsituation wider und führen somit möglicherweise zu z. T. verfälschten Ergebnissen.

Diesbezüglich stellt Anfang April 2020 ein Gutachten zur neuen Mietschutzverordnung der NRW-Bauministerin Scharrenbach fest, „dass die Bevölkerungsentwicklung abseits von Städten wie Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster sowie deren Umland nur schwach wächst oder sogar schrumpft. Die Neuvertragsmieten seien in NRW zwar gestiegen – im Vergleich zu 2004 um 2,3 % –, lägen aber 12 % unter dem bundesdeutschen Mittelwert“.

In ihren Prognoseszenarien geht GEWOS von einer erkennbaren Veränderung der Altersstruktur aus. Bis 2040 wird mit einem Anwachsen der Singlehaushalte gerechnet, die derzeit bereits bei etwa 40 % liegen. Die Anzahl der Familienhaushalte, die aktuell etwa 32 % aller Haushalte in Paderborn ausmachen, wird sich voraussichtlich weniger dynamisch erhöhen. Mit einer über 40%-igen prognostizierten Steigerung werden laut GEWOS die Seniorenhaushalte zunehmen, deren Quote derzeit etwa 25 % beträgt. Diese Veränderungen haben Einfluss auf zukünftige Wohnungsbedarfe hinsichtlich Größe, Preis, Belegung, Präferenzen, bedarfsgerechter Konzepte etc.

In der Prognose des Wohnungsbedarfs werden drei Szenarien dargestellt, die sich hinsichtlich der Annahmen zukünftiger Zuwanderung unterscheiden. Hieraus wird ein differenzierter Neubaubedarf abgeleitet:

	Basis-szenario	Abge-schwächtes Szenario	Verstärktes Szenario
Bevölkerung 2019	153.100	153.100	153.100
Bevölkerung 2040	162.500	157.600	169.400
Wachstum	9.400	4.500	16.300
Neubau-bedarf	10.100	7.900	13.300
Person/Wohnung	1,074	1,755	0,816

In der Einschätzung von GEWOS steht das Basisszenario für die nach derzeitigem Stand wahrscheinlichste Entwicklung. Hierbei teilt sich die Nachfrage in einem Verhältnis von 40 % Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 60 % Mehrfamilienhäuser auf.

	2025	2030	2035	2040
Basisszenario Neubaubedarf	4.100	6.300	8.300	10.100

Es wird davon ausgegangen, dass sich die jährliche Nachfrage von zunächst etwa 690 Wohnungen p. a. auf etwa 480 Einheiten abschwächt. Der prognostizierten Wohnnachfrage und dem daraus abgeleiteten Neubaubedarf stehen bis 2030 erhebliche Potenziale auf städtischen Bauflächen (Brunnerweg, Dr.-Rörig-Damm, Springbach Höfe), Konversionsflächen (Kasernen Alanbrooke, Dempsey, Barker) sowie in Form ehemals britisch genutzter Wohnungen (privat, BlmA) zur Verfügung. Nach Schätzungen könnten auf diesen Flächen etwa 3.415 Wohneinheiten realisiert werden.

Hinzu kommen bereits seit Jahren erhebliche Privatflächen in der Kernstadt, die im Zuge der Nachverdichtung bzw. des Ersatzneubaus mit einem hohen Vervielfältigungsfaktor bebaut werden. Neben den aktuellen und geplanten Bebauungen im Segment „Studentisches Wohnen“ werden bereits seit einigen Jahren durch den Abriss von Ein- und Zweifamilienhäusern in gewachsenen Quartieren

erhebliche Volumina im Geschosswohnungsbau realisiert. Dabei beträgt z. B. in den Wohngebieten „Rolands-, Greiteler-, Hude-, Schäfer-, Fürstenweg, Arminiusstraße und im Südviertel“ der Neubaufaktor bzw. -multiplikator z. T. deutlich über 10.

Anfang 2020 sehen allein auf den Flächen Nordstraße, Detmolder Straße, Lothringer Weg, Domschule etwa 250 Wohneinheiten einer kurzfristigen Bebauung entgegen. Insofern sind bei einem von GEWOS prognostizierten Wachstum in der Verbindung privater Flächen, städtischer Baugebiete, der Konversionsflächen sowie der ehemaligen Wohnungen britischer Militärangehöriger – im Gegensatz zu vielen anderen Kommunen bzw. Großstädten – umfangreiche Liegenschaften für Projektrealisationen vorhanden.

Ordnungspolitische Eingriffe

In Regionen mit extrem angespannten Wohnungsmärkten und schwacher Bautätigkeit der Privatwirtschaft kann es durchaus Sinn machen, wenn dort Städte und Gemeinden eigene Unternehmen gründen, die Wohnungen bauen und vermieten sollen. Gerade im sogenannten Speckgürtel von boomenden Agglomerationsräumen sollen dann neue kommunale Immobilienunternehmen Impulse setzen, um die angespannten Wohnungsmärkte zu entlasten. Zahlreiche Beispiele aus der Praxis zeigen jedoch, dass auch die kommunalen Unternehmen keineswegs kostengünstiger bauen und vermieten können, da sie mit den gleichen Kernproblemen – wie Baukosten, Kapazitätsauslastungen, Regulierungen, Bürgerprotesten – konfrontiert werden, mit denen auch private Projektentwickler zu ringen haben. Genossenschaftliche, private und kommunale Wohnungswirtschaft stehen im gleichen Spannungsfeld und in der Balance zwischen der Notwendigkeit von Investitionen zur Schaffung und Sicherung von Immobilienqualitäten sowie deren Bezahlbar- und Wirtschaftlichkeit.

Ohne hochrisikobehaftet als Projektentwickler tätig zu werden, ermöglicht es das Städtebaurecht den Kommunen übrigens ohnehin, die Schaffung und Mobilisierung von Baurecht mit stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Zielen zu verknüpfen. Grundstücksveräußerung in Form von Konzeptvergaben bietet die Chance, Investoren zu berücksich-

tigen, die nicht das höchste Gebot, sondern das beste Baukonzept bzw. einen besonderen Mehrwert für eine Stadt bieten können. Dies könnte eine günstige Miete sein, ebenso aber auch eine besondere soziale Infrastruktur.

Globale festgeschriebene und undifferenzierte Quoten für Sozialwohnungen ohne Berücksichtigung von Grundstücks- und Projektgrößen werden nicht nur in Paderborn kritisch gesehen. Vielfach sind durch solche Quoten die Preise im freifinanzierten Wohnungsbau noch stärker gestiegen, da die öffentlich geförderten Wohnungen durch die freien Immobilien refinanziert werden (müssen). Besonders deutlich als Negativbeispiel zeigt sich dies in München. Obwohl dort bereits vor fast 25 Jahren die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) eingeführt wurde und für die städtischen Bebauungspläne angewendet wird, galoppieren gerade dort die Preise im Miet- und Eigentumssegment davon.

In Paderborn hat der Spar- und Bauverein als Wohnungsgenossenschaft, aber auch erhebliche Teile der Privatwirtschaft seit Jahrzehnten eine wichtige Rolle bei der Schaffung von bezahlbarem und qualitativem Wohnraum eingenommen. In dieser Gemeinsamkeit waren und sind sie „Gestalter unserer Heimat“.

Leider sind die politischen Signale der vergangenen zwei Jahre, die möglicherweise die langfristigen Folgeeffekte immobilienwirtschaftlicher Entscheidungen zu sehr außer Acht lassen, alles andere als positiv zu bewerten. In Anbetracht der ständig publizierten Preistreiberie in den Großstädten wird leider auch in funktionierenden Wohnungsmärkten das zukünftige Ziel in der Kommunalisierung gesucht, wohlwissend, dass weder mehr Geld noch mehr Know-how vorhanden sind.

In sachlich kaum begründbaren Scheindebatten wird in der allgemeinen wohnungspolitischen Diskussion durch die Aufteilung der Welt in gute öffentliche Vermieter und weniger gute private häufig suggeriert, dass es einfache Lösungen für komplexe Sachverhalte gibt. Allerdings ist in ganz Deutschland und damit zwangsläufig auch in Paderborn Fakt, dass die Summe aller Vorschriften, Normen und Auflagen das Bauen und damit auch das Wohnen teurer macht. Dies gilt nun einmal für alle immobilienwirtschaftlichen Akteure, völlig unabhängig von ihrer jeweiligen Rechtsform.



Auf der Suche nach Wegen, möglichst schnell bezahlbaren, z. T. sozial gebundenen Wohnraum zu errichten, nahm die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) etwa im letzten Quartal 2018 eine bemerkenswerte Trendumkehr vor, die auch die erheblichen Konversionsflächen in Paderborn betreffen.

Insbesondere zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums für Personengruppen ohne bzw. mit geringem Einkommen, zur Versorgung spezieller Bedarfsgruppen und zur Förderung besonderer Wohnformen wurden die BImA-Grundstücke zunächst ausschließlich – mit deutlichen Preisnachlässen – Kommunen angeboten. Das äußerst positive Umdenken erfolgte dann im Herbst 2018 durch eine bewusste Öffnungsklausel, welche festlegte, dass, falls sich private und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen dazu verpflichten, Wohnungen mit Preisbindung zu bauen, die BImA über den Zwischenverkauf an die Kommunen diese wiederum ermächtigt, den reduzierten Kaufpreis vollständig weiterzugeben.

Insofern haben viele Kommunen entsprechende Konversionsflächen von der BImA erworben und – im Vorfeld vergaberechtlich geklärt – die Grundstücke zu günstigen Konditionen weiterveräußert. Durch die Reduzierung der Grundstückspreise waren private und genossenschaftliche Investoren in der Lage, die von den jeweiligen Städten gewünschten Sozialwohnungen zu bauen. Mit dem Ergebnis, den Anteil öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu erhöhen, entwickelte sich in vielen Kommunen so eine klassische Win-win-Situation.

In der Konsequenz hätte also die Stadt Paderborn, nachdem sie – richtigerweise – vom Erstzugriff Gebrauch gemacht hat, die Konversionsflächen Alanbrooke-Kaserne unter Anwendung dieser „erweiterten Verbilligungsrichtlinie“ an Private weiterveräußern können. Der politische Wille „mehr öffentlich geförderter Wohnungsbau“ wäre so durch die Privatwirtschaft umgesetzt worden. Einerseits durch die „30%-Quotierung sozialer Wohnungsbau“, andererseits durch eine rechtlich unumgängliche Verpflichtung, die lautet: „Sind für die betreffenden Grundstücke die Verbilligungsrichtlinien zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Anspruch genommen worden, sind sämtliche Verpflichtungen und Vorgaben der BImA rechtskräftig an Dritt-Erwerber zu übertragen“.

Selbstverständlich setzt auch die kommunale Weiterveräußerung entsprechend der „erweiterten Verbilligungsrichtlinie“ voraus, dass die Grundstücksvergabe entsprechend einem „förmlichen Vergabeverfahren“ erfolgen muss, welches den Anforderungen des Gleichheitssatzes und des Transparenzgebotes genügt. Diesbezüglich stellt sich sogar die Frage, warum für Teile der Alanbrooke-Kaserne, die ausschließlich der Wohnungsgesellschaft Paderborn (WGP) mit einem nahezu vollständigen Preisnachlass für den sozialen Wohnungsbau überlassen werden, die vom Rat der Stadt Paderborn am 30. Juni 2016 und 15. März 2018 beschlossenen bzw. geänderten Richtlinien für die Vergabe städtischer Grundstücke keine ausreichende Berücksichtigung finden sollten. Diese Vergaberichtlinien müssen einem transparenten, diskriminierungsfreien Verfahren sowie den Vorgaben der Gemeindeordnung und des Haushaltsrechts entsprechen. Ebenso haben sie den Gleichheitsgrundsatz, das Willkürverbot sowie das allgemeine Rechtsstaatsprinzip zu beachten.

Dies berücksichtigend, könnte so zumindest zukünftig eine regionale Win-win-Situation im Sinne einer funktionierenden, rationalen öffentlich-privaten Partnerschaft (PPP) ermöglicht werden: WGP als Grundstücksentwicklungsgesellschaft, lokales Handwerk und private Immobilienwirtschaft als Projektentwickler.

Mit besonderem Nachdruck soll an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass die im Rahmen der „erweiterten Verbilligungsrichtlinie“ im Fall der Weiterveräußerung an Private gewährten Grundstückspreisnachlässe in keinsten Weise zu deren Gewinnmaximierung beitragen sollen.

Dies gilt auch nicht für die Grundstücke des öffentlich geförderten Wohnungsbaus Alanbrooke-Kaserne, deren Preisnachlass für die WGP etwa 6 Mio. € beträgt. Der Haushaltsausschuss des Bundestages hat die vergünstigte Weiterveräußerung an Private beschlossen, um zumindest einen Teil der exorbitant gestiegenen Bodenpreise und Baukosten auszugleichen. Die Notwendigkeit hierzu erschließt sich aus dem folgenden Schaubild zur Kostenentwicklung:

Kostenentwicklung für die Herstellung von 1 m² Wohnraum vom Jahr 2000 bis zum 2. Quartal 2017



Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling ARGE e. V. und Erhebungen und Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

Es sollte deutlich erkennbar sein, dass insofern der um 6 Mio. € reduzierte Grundstückspreis die Realisierung und wirtschaftliche Tragfähigkeit öffentlich geförderten Wohnungsbaus gestützt und gleichzeitig einer Quersubventionierung durch deutlich teurere freifinanzierte Wohnungen entgegengewirkt hätte.

Neben den Bedenken hinsichtlich der zukünftigen Vergabep Praxis bei städtischen Grundstücken, der exklusiven Bindung begrenzter Wohnraumförderdarlehen des Landes NRW, des teilweisen Ausschlusses regionalen Handwerks/regionaler Dienstleister/Immobilienwirtschaft aufgrund öffentlicher bzw. z. T. europaweiter Ausschreibungen und Vergabe an Generalunternehmen, der Spaltung des Wohn-immobilienmarktes, (partieller) Ausschaltung des Marktmechanismus sowie einseitiger Inanspruchnahme von Belegungs- und Besetzungsrechten sprechen wesentliche Indikatoren gegen ordnungspolitische Eingriffe auf dem regionalen Wohnungsmarkt.

Weder in der Stadt noch im Kreis Paderborn ist ein überproportionales demografisches Wachstum erkennbar bzw. zu erwarten, es existiert weder eine Wohnungsnot noch eine Mietpreisexlosion.

Außerordentlich große Bau- und Erschließungsflächen, eine der höchsten Bauintensitäten NRW, eine starke und sozial orientierte private Immobilienwirtschaft sowie ein hochleistungsfähiges regionales Handwerk sprechen ergänzend und in der Summe für einen äußerst gut funktionierenden Wohnungsmarkt.

Ohne jegliche Forderungen zu stellen, bemüht sich eine Allianz „Pro Wohnungsbau“ aus Kreishandwerkerschaft, Arbeitgeberverband, Industrie- und Handelskammer, Haus- und Grundeigentümerverein, Mittelstandsvereinigung sowie privatwirtschaftlichen Unternehmen, mit den Fraktionen der Paderborner Politik konstruktive, wohnungspolitische Gespräche zu führen.

Um in den Dialog mit der Politik forcierter eintreten zu können, sah sich die o. g. Allianz gezwungen, juristische Beratung in Anspruch zu nehmen und beim Kreis Paderborn die schriftliche Bitte um kommunalaufsichtsrechtliche Überprüfung der Wohnungsgesellschaft Paderborn einzureichen. Primäres Ziel sollte es ausdrücklich sein, einen gemeinsamen Erörterungstermin – möglicherweise unter Moderation des Kreises – mit den Fraktionen des Paderborner Rates zu erwirken.



Da der Kreis Paderborn einen Anteil bei den Paderborner Kommunalbetrieben hält, welche wiederum Gesellschafterin der Wohnungsgesellschaft sind, und somit im Rahmen der Kommunalaufsicht ein Interessenkonflikt nicht auszuschließen war, zog die Bezirksregierung die Bearbeitung an sich. Am 13. Dezember 2019 fand ein Moderationsgespräch unter neutraler Federführung des Landrates statt. Im Ergebnis war man sich einig – unabhängig von der kommunalrechtlichen Überprüfung der Bezirksregierung –, weiterhin zu versuchen, mit der Politik gemeinsame kooperative und konstruktive Gespräche mit dem Ziel konsensfähiger, allgemein tragbarer Entscheidungen zu führen.

Im Februar/März 2020 lobte die WGP einen Architektenwettbewerb aus, zwölf Architekturbüros sollen bis zum 19. Juni 2020 Entwürfe für 14 Gebäude mit schwerpunktmäßig 1,5- bzw. 4,5-Zimmer-Wohnungen erarbeiten. Im Rahmen der Finanzierung wird über Bank- und Förderdarlehen des Landes NRW hinaus eine Bürgerbeteiligung diskutiert. Eine solche benötigt jedoch Vorlauf und beinhaltet allerdings auch einen Zielkonflikt: „Je höher die Rendite für Bürger, desto teurer die Miete“, so der Kämmerer der Stadt Paderborn, Bernhard Hartmann. Laut Daniel Rohring, Geschäftsführer der WGP, soll die spätere Verwaltung dieser Wohnungen „in andere Hände gelegt werden“.

Die Allianz „Pro Wohnungsbau“ hat sich in der Vergangenheit stets und immer wieder völlig parteiübergreifend, ideologiefrei gemeinsam für eine positive Wohnraum- und Wirtschaftsentwicklung eingesetzt. Stets offen für alle politischen Mandatsträger sowie für die Kommunalverwaltungen, konsensorientiert, immer mit hoher Gesprächs- und Dialogbereitschaft. Dies werden die vorgenannten Marktakteure – ausschließlich im Interesse der gesamten Paderborner Bevölkerung und Wirtschaft – auch zukünftig tun.

Da bereits im Geschäftsbericht 2018 sehr ausführlich die Thematik „Wohnungsgesellschaft Paderborn (WGP)“ dargestellt wurde, wird darauf explizit verwiesen. Sowohl im Geschäftsbericht des Vorjahres als auch über die entsprechende PDF-Datei der Homepage sind umfangreiche Analysen, Darstellungen, Kritikpunkte zu dieser kommunalen Gesellschaft und den damit verbundenen (wohnungs)politischen Entscheidungen nachlesbar.

Prognosen

Hinsichtlich der sicherlich schwierigen, mit Unsicherheit behafteten und daher auch umstrittenen Prognosen zum Wohnungsbedarf in Paderborn sei Folgendes angemerkt:

Bisher stützte sich die Kommunalpolitik auf Prognosen des Beratungsinstituts Empirica, welche 2013 vorgestellt wurden und auf Daten bis zum Jahr 2011 beruhten. Der bis zum Jahr 2025 erwartete Neubaubedarf von etwa 700 Wohnungen p. a. wurde mit durchschnittlich ca. 675 Wohnungen p. a. in den vergangenen sieben Jahren i. W. abgedeckt.

Die Betrachtung der langfristig zugrunde liegenden demografischen Daten sollte allerdings zur Relativierung zu euphorischer Wachstumsperspektiven beitragen: Vom 31. Dezember 2018 bis zum 31. Dezember 2019 verringerte sich in Paderborn die Zahl der wohnberechtigten Bevölkerung um 1.201 Personen, vom 31. Dezember 2017 bis zum 31. Dezember 2019 um 2.422 Personen. Im März 2020 betrug das Delta zu Ende 2017 insgesamt –2.455 Personen bzw. –1,6 %.

Die Prognosen von Empirica erwarteten für 2019 einen Anstieg der wohnberechtigten Bevölkerung (Erst- und Zweitwohnsitz) auf etwa 160.000 Personen, für 2020 auf mehr als 161.000 Personen, für 2025 auf ca. 163.000 Personen. Tatsächlich fiel das prognostizierte Bevölkerungswachstum mit ca. 155.620 (31. Dezember 2019) deutlich geringer aus.

Bevölkerungsentwicklung 2017–2020

Datum	Einwohner mit Hauptwohnsitz	Einwohner mit Nebenwohnsitz	Wohnberechtigte Bevölkerung	
31.12.2017	150.702	7.340	158.042	
30.09.2018	151.003	7.096	158.099	57
31.12.2018	152.422	4.399	156.821	–1.278
30.04.2019	152.822	3.615	156.437	–384
31.07.2019	152.704	2.598	155.302	–1.135
31.08.2019	152.505	2.530	155.035	–267
31.10.2019	153.040	2.468	155.508	473
30.11.2019	153.296	2.373	155.669	161
31.12.2019	153.334	2.286	155.620	–49
31.01.2020	153.503	2.207	155.710	90
29.02.2020	153.485	2.180	155.665	–45
31.03.2020	153.435	2.152	155.587	–78
Δ	2.733	–5.188	–2.455	

Quelle: Stadt Paderborn, Referat Statistik

Die Differenz zwischen Realität und dem damaligen Prognosegutachten entspricht also einer Größenordnung von etwa 4.300 Personen. In den vorgenannten 155.620 Personen ist der Sondereffekt Flüchtlingszuweisung (2015/2018) mit ca. 2.580 Personen enthalten. Ohne diesen Sondereffekt als Plus in der Statistik – und nicht für Empirica vorhersehbares singuläres Ereignis – vergrößert sich die Differenz zwischen der Prognose von Empirica (Haupt- und Nebenwohnsitz) und dem aktuellen Wert (Haupt- und Nebenwohnsitz) aus der Statistik Information der Stadt Paderborn auf ein Delta von etwa –7.000 Personen.

Ergänzend zum veralteten Empirica-Gutachten, liegen nun Auswertungen eines neu beauftragten Prognoseinstituts vor. Das Büro "GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH" (Berlin/Hamburg) geht – wie im vorigen Kapitel dargestellt – je nach Szenario bis 2040 von einem Neubaubedarf von 7.900 bis 13.300 Wohnungen aus. In Anbetracht der regionalen und bundesweiten demografischen Entwicklungsmuster, insbesondere auch aufgrund der o. g. Bevölkerungsentwicklung, wird diese Prognose als zu positiv bewertet. Ohne erneute starke Zuwanderung erscheint unseres Erachtens bis 2040 ein Neubauvolumen von 4.000 bis maximal 5.000 Wohneinheiten eher nachfragerrelevant ausreichend.

Ein solches Neubauvolumen würde bei einer empirisch durchschnittlichen Belegung von 2,04 Personen pro Wohneinheit (Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung NRW 2016) etwa 8.200 bis 12.240 Personen zusätzlich mit Wohnraum versorgen können.

Dies würde bis 2040 einen durchschnittlichen Zuwachs von 410 bis 612 Personen p. a. abdecken und – ausgehend von der aktuellen Bevölkerung – einen Gesamtanstieg auf knapp 164.000 bis 168.000 widerspiegeln. Ohne Berücksichtigung unvorhersehbarer singulärer Sondereffekte wird dieses Wachstum nicht als unrealistisch gering, sondern eher sogar als durchaus optimistisch bewertet.

Die Modellrechnungen, die auf einer Fortschreibung des seit 2011 zu verzeichnenden Bevölkerungswachstums beruhen, spiegeln folgenden Neubaubedarf bis 2040 wider:

Von 2011 bis zum 30. November 2019 betrug der durchschnittliche Bevölkerungszuwachs (Haupt- und Nebenwohnsitz) in Paderborn etwa 400 Personen p. a. Unterstellt man bis 2040 ein konstant gleiches Durchschnittswachstum, so würde

daraus eine Gesamtbevölkerung von dann etwa 164.000 Personen resultieren. Bei einem Faktor 2,04 Personen pro Haushalt wäre ein Neubauvolumen von gut 3.900 Wohneinheiten bis 2040 theoretisch ausreichend. Bei einem kleineren Faktor – 1,7 Personen pro Haushalt –, begründet durch weitere Alterungs- und Singularisierungstendenzen, ergäbe sich ein theoretisch möglicher Neubaubedarf von etwa 4.700 Einheiten bis 2040.

Ohne den tatsächlichen Bedarf garantieren zu können bzw. zu wollen, wird jedoch sehr deutlich, dass der geschätzte Gesamtneubaubedarf mit maximal 4.000 bzw. 6.000 Einheiten, die von GEWOS publizierten Werte von mind. 7.900 bis max. 13.300 Wohneinheiten signifikant unterschreitet.

In diese Einschätzung fließen die tendenziell übereinstimmenden Prognosen aus dem Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung und dem Wohnungsmarktprofil der NRW.BANK mit ein. Gemäß den jeweiligen Trendberechnungen wird – unter aktuellen Prämissen und Erkenntnissen – das Bevölkerungswachstum in Paderborn bis etwa 2025 zwar noch positiv, aber, gemessen an Vorjahren, wohl eher relativ schwach sein. Danach wird bis 2040 von einer stagnierenden, evtl. sogar (leicht) rückläufigen Bevölkerungsentwicklung ausgegangen.

Hierbei handelt es sich selbstverständlich auch nur um hypothetische Berechnungen, die sich so gut wie möglich an den Eckwerten der vergangenen Jahre, Aussagen der Empirica-Prognose 2013 und der realen Entwicklung orientieren. Eine Anmaßung auf Vollständigkeit bzw. Garantie bzw. absolute Richtigkeit ist nicht beabsichtigt. Die oben dargestellte Modellrechnung wird jedoch von den unterschiedlichsten Immobilienexperten der Region als durchaus realistisch bzw. wahrscheinlich betrachtet.

Auch wenn weder aktuell noch zukünftig ein (überproportional) starkes Bevölkerungswachstum feststellbar bzw. zu erwarten ist, so sind die Zukunftsparameter für die Stadt Paderborn im Vergleich zu diversen Gemeinden im Umfeld doch eher positiv und stabil. In welcher Stärke und Größenordnung das tatsächliche demografische Wachstum bis 2040 aussehen wird, ist vermutlich leider erst mittel- bis langfristig feststellbar. Daher gilt es, die Abweichungen von Orientierungswerten zeitnah zu überprüfen und Prognosen in kurzen Abständen zu evaluieren, um unter dem Primat von Nach- und Werthaltigkeit eventuell wohnungspolitische Ziele und Entscheidungen anpassen bzw. korrigieren zu können.



Projekte

Anfang 2019 wurden zwei Neubauprojekte des Spar- und Bauvereins im Paderborner Zentrum fertiggestellt bzw. bezogen. Im Pontanus-Carré wurde mit den Erd- und Rohbauarbeiten für ein weiteres inklusives Wohnprojekt begonnen. Ebenso mit den Grundsatzplanungen für ein barrierefreies, energieeffizientes Neubauvorhaben in einem innerstädtischen, dennoch verkehrsberuhigten Quartier des Südviertels. Auch ein seit zwei Jahren ideell entwickeltes potenzielles Kooperationsprojekt von des Spar- und Bauvereins und Bethel.regional wurde weiterverfolgt. Die Realisierung der beiden letztgenannten Neubauprojekte soll 2020 bis 2022 erfolgen.

In exzellenter Lage, zentrumsnah und infrastrukturell hervorragend erschlossen, im historischen Stadtkern „Ükern“ wurde 2018/2019 das Neubauprojekt „Heiersmauer“ realisiert. Quasi mit Blick auf den Paderborner Dom entstand ein Gebäude in geschlossener Bauweise mit drei Vollgeschossen, Satteldach und ausgebautem Dachgeschoss. Im rückwärtigen Bereich wurden zwei Gebäude mit zwei Voll- und zusätzlichen Dachgeschossen erstellt.



Heiersmauer | Innenhof

Durch den gärtnerisch gestalteten, großzügigen Innenhof oberhalb der Tiefgarage wird für diesen Bereich eine innerstädtische hohe Aufenthaltsqualität erreicht. Barrierefreiheit, zukunftsweisende Haus- und Kommunikationstechnik sowie hochwertige Wohnungsausstattungen sind weitere Charakteristika dieses Projektes.



Heiersmauer | Vorderansicht

Die durch eine Pelletheizung garantierte hohe Energieeffizienz dient der Reduzierung von Heizkosten. Moderne Farb- und Lichtkonzepte runden das hochwertige Quartiersprojekt ab.

Die Gesamtbaukosten für dieses Neubauprojekt betragen 5,7 Mio. €. Die avisierten Fertigstellungstermine April/Mai 2019 wurden eingehalten. Die 26 Wohnungen waren bei Fertigstellung vollvermietet. Trotz exponierter Wohnlage, der gehobenen Ausstattung und des innovativen Energiekonzeptes variieren die Nettomieten in einer sehr akzeptablen Spanne von 8,50 bis 9,10 €/m².



Moderne Aufzugsanlage | Beispiel: Piepenturmweg



Studentenwohnheim „shipshape 101“

Die Fertigstellung des 7,6 Mio. € teuren Studentenwohnheims „shipshape 101“ an der Warburger Straße erfolgte Ende 2018/Anfang 2019. Direkt gegenüber der Universität wurden insgesamt 90 Studentenapartments in zwei voneinander getrennten – über eine Glasbrücke verbundenen – Baukörpern realisiert. Im Obergeschoss des der Innenstadt zugewandten Gebäudes befinden sich gemeinschaftlich zu nutzende Räumlichkeiten und eine Lounge Area mit einer großzügigen Dachterrasse. In einer Tiefgarage befinden sich 25 PKW-Einstellplätze sowie 90 Fahrradstellplätze. Das KfW-55-Energieeffizienzhaus wird durch eine Pelletheizung mit Wärme versorgt. Die Trennung der Baukörper sowie die Begrünung/Bepflanzung der Freiflächen geben dem Projekt besondere Aufenthalts- und Erholungsqualitäten.

Das gesamte studentische Wohnprojekt erhielt eine moderne, gehobene Inneneinrichtung. So wurden z. B. sämtliche Apartments mit hochwertigen Bodenbelägen, Küchenzeilen, Bett, Schreibtisch, Kleiderschrank und Design-Badezimmer ausgestattet. Die All-in-Miete beinhaltet Möblierung, Heiz- und Nebenkosten, Hausmeisterservice, Reinigungskosten, Nutzung der Lounge Area, Nutzung der Waschmöglichkeiten und Paketstationen sowie als Highlight eine individuelle Internet-Flatrate. Die All-inclusive-Mieten für die Design-Apartments betragen 399 € (84) und 499 € (4). Zwei Apartments für 599 € sind für jeweils zwei Studenten als WG zu bewohnen. Sämtliche Apartments sind vermietet.

Durch die außergewöhnliche Architektur und den Standortvorteil bildet das Projekt ein besonderes Alleinstellungsmerkmal im Studentenwohnheimsegment ab. 200 m entfernt vom Hörsaal, 10 m zur ÖPNV-Anbindung, 500 m zum Versorgungszentrum „Südring“, garantiert „shipshape 101“ optimale Studienbedingungen.



Apartment mit Blick auf die Universität Paderborn



Im Rahmen eines IV. Bauabschnittes wird die Arrondierung des Quartiers „Pontanus-Carré, Paderborn“ abgeschlossen. Es werden aktuell auf dem Grundstück „Franz-Hitze-Straße 29-33, Paderborn“ in zwei Stadthäusern 29 Wohnungen mit ca. 1.800 m² Wohnfläche erstellt. Hiervon stehen – zunächst über eine Laufzeit von 20 Jahren – zwölf öffentlich geförderte, etwa 47 m² große Apartments in Kooperation mit Bethel insbesondere ambulant betreuten Menschen mit geistiger Behinderung zur Verfügung.

Die Stiftung Bethel wandelt dabei in Abstimmung mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe in der Stadt Paderborn stationäre Plätze in intensiv ambulante Unterstützungsangebote für Menschen mit geistiger Behinderung im Rahmen der Zusatzvereinbarung IAUW um, die zwischen dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe und Bethel regional besteht. Dieses Projekt setzt die Vorgaben der UN-Behindertenrechtskonvention – Förderung inklusiver Strukturen im Quartier – zeitnah um: nämlich die Realisierung eines hohen Maßes an Teilhabe von Menschen mit Behinderung und Schaffung von Wohnsituationen, die ein weitgehend selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung ermöglichen.

Die übrigen Wohnungen in einer Größenordnung von 47 bis 92 m² sind ebenso öffentlich gefördert. Zur Kostenoptimierung erhalten die zwei Stadthäuser einen gemeinsamen Erschließungskern (Treppenhaus und Aufzug). Sämtliche Wohnun-

gen werden barrierearm erstellt. Barrierefreier und zeitgemäßer Wohnraum in zentraler Lage und in guter Anbindung zum unterstützten Wohnen an der Pontanusstraße ist eine ideale Ergänzung des bestehenden Angebots im Quartier. Dieses Projekt trägt dazu bei, die Wohnsituation für Menschen mit und ohne Behinderung in der Stadt Paderborn im preisgünstigen Segment weiter zu entlasten.



Rohbauarbeiten Stand April 2020

Die kalkulierten Gesamtkosten dieses Neubauprojektes betragen – nach Kenntnisstand März 2020 – etwa 5,9 Mio. €. Baubeginn war im November 2019, etwa ein Jahr später soll das Projekt bezugsfertig sein. Auch in diesem Vorhaben zeigt sich sehr deutlich, wie schwer es in Anbetracht hoher Bodenpreise, insbesondere aber exorbitant gestiegener Baukosten ist, im ausschließlich öffentlich geförderten Wohnungsbausegment trotz guter Finanzierungs- bzw. Förderbedingungen des Landes NRW eine angemessene bzw. positive Eigenkapitalverzinsung zu erwirtschaften.



Franz-Hitze-Straße | Ansicht Ost

Mit Besitzübergang zum 1. Januar 2019 wurde das Grundstück „Sturmiusstraße 11, Paderborn“ erworben. Dieses Grundstück befindet sich in exponierter innerstädtischer Lage und grenzt an das im Besitz des Spar- und Bauvereins befindliche Grundstück „Sturmiusstraße 9“.

Infolge des Ankaufs dieses Grundstückes „Sturmiusstraße 11“, des Abrisses des dort vorhandenen Zweifamilienhauses sowie des gleichzeitigen Abrisses des Bestandsgebäudes „Sturmiusstraße 9“ können durch Neubebauung der zusammengelegten etwa 1.400 m² großen Grundstücke etwa 15 bis 17 Wohnungen mit ca. 1.100 m² Wohnfläche inklusive Tiefgarage erstellt werden. Dieser Bebauung wurde im Rahmen einer unverbindlichen Bauvoranfrage des Spar- und Bauvereins seitens des Stadtplanungsamtes auf der Basis eines visualisierten Bebauungsvorschlages zugestimmt.

Nach erfolgter architektonischer und städtebaulicher Projektentwicklung wird mit der Neubebauung der Grundstücke „Sturmiusstraße“ nach aktueller Planung voraussichtlich Ende 2020 begonnen. Entsprechend den jetzigen Objektdaten wird mit Baukosten in Höhe von etwa 3,5 Mio. € kalkuliert.



Visualisierung Sturmiusstraße

Wenige Meter vom Versorgungszentrum „Borcheener Straße“ und vom Westerntor entfernt, dennoch an einer verkehrsberuhigten Spielstraße gelegen, wird an dieser Stelle eine barrierearme, ökologischen Belangen entsprechende, architektonisch ansprechende Wohnanlage für alle Generationen entstehen. Dies entspricht der strategischen Ausrichtung des Unternehmens, in guten innerstädtischen Lagen qualitativ hochwertigen bezahlbaren Wohnraum für alle Gesellschaftsschichten in attraktiven Quartieren Paderborns zu schaffen und so die Vermarktung unserer Immobilien langfristig, nachhaltig zu sichern.

Bereits seit fast zwei Jahren werden seitens unseres Unternehmens und Bethel.regional Vorüberlegungen zu einem weiteren inklusiven Wohnprojekt weiterentwickelt. Angedacht ist eine heterogene Mieterschaft von gesunden Personen sowie Menschen mit erworbenen Hirnschädigungen bzw. z. T. komplexen Mehrfachbehinderungen. Eine sozialplanerische Abstimmung zu diesem Vorhaben hat bereits im Rahmen der Regionalen Planungskonferenz stattgefunden. Die grundsätzliche Planungsidee fand umfängliche Zustimmung, eine Bedarfsbestätigung durch den LWL liegt ebenfalls vor. Die endgültige Standortfrage dieses potenziellen innovativen Neubauprojektes soll bis Mitte des Jahres 2020 endgültig geklärt werden.

Gerade als sozial orientierte Wohnungsbaugenossenschaft liegt uns ein solches – sicherlich sehr anspruchsvolles und komplexes – Kooperationsvorhaben besonders am Herzen.

In Deutschland leben mehrere Millionen Menschen mit einer erworbenen Hirnschädigung. Jährlich erkranken ca. 270.000 Menschen neu und sind von den Folgen von Schlaganfällen, Schädel-Hirn-Traumata, Hirntumoren oder anderen Erkrankungsbildern betroffen. Bei etwa 25.000 Menschen sind jedes Jahr erhebliche Folgeproblematiken einer erworbenen schweren Hirnschädigung festzustellen, die langfristig Rehabilitationsmaßnahmen oder gar dauerhafte Unterstützung notwendig machen.

Das Wohnangebot für Menschen mit erworbenen Hirnschädigungen im Kreis Paderborn wird als inklusives Spezialangebot ausgerichtet sein. Dieses individuelle Wohnen richtet sich nach den Bedarfen der Klientinnen und Klienten und hält Wohnangebote vom Wohnen in der Gemeinschaft bis zum Einzelwohnen vor. Da Menschen mit erworbenen Hirnschädigungen zumeist vor ihrer Erkrankung, die die heutigen Hilfebedarfe begründet, selbstständig gelebt haben, hat das selbstständige inklusive Wohnen im Rahmen der Eingliederungshilfe einen besonderen Stellenwert für den Personenkreis und auch die Angehörigen.

Im von Bethel.regional betreuten Gebäudeteil sind ca. 40 m² große Wohnungen mit Bad, Schlafzimmer und Wohnraum mit Küche geplant. Die individuellen Sanitärbereiche sollen auch die Versorgung von Menschen mit höherem Pflegebedarf ermöglichen. In unmittelbarem räumlichem Zusammenhang sollen z. T. größere Wohnungen zur gemeinschaftlichen Nutzung entstehen.



Menschen mit einer erworbenen Hirnschädigung haben zumeist vor der Hirnschädigung einen beruflichen Werdegang und eine Karriere gehabt und können durch die erworbene Hirnschädigung häufig den Anforderungen ihres Berufsalltages nicht mehr nachkommen. Eine Tagesstruktur hat jedoch eine wichtige Funktion im Tagesablauf. Sie erfüllt den Tag und verhilft zu sozialen Kompetenzen. Insbesondere nach einer erworbenen Hirnschädigung ist häufig der Tag-und-Nacht-Rhythmus gestört, sodass über eine integrierte Tagesstruktur der Tagesablauf wieder reguliert werden kann. In Gruppen und Einzelangeboten werden kreativ-gestalterische, handwerkliche, kulturelle, psychosoziale Angebote mit einer alltagspraktischen Ausrichtung stattfinden.

Für dieses tagesstrukturierende Angebot wird eine Sonderfläche mit Sanitärbereich, Besucher-WC, Küche, Ruhebereich, Büro geplant. Zur Realisierung einer heterogenen Mieterschaft ist aktuell beabsichtigt, entweder im Penthousebereich oder in einem gemeinsam erschlossenen zweiten Bauteil etwa fünf bis acht weitere Wohnungen für Alleinstehende, Paare oder Familien zu realisieren. In der Hoffnung eines zeitnahen Grundstücksankaufs und beschleunigter Planung ist beabsichtigt, noch Ende 2020, spätestens Anfang 2021 mit den Rohbauarbeiten zu beginnen.

Neben den geschilderten Neubauinvestitionen betreiben wir seit vielen Jahrzehnten eine nachhaltige Bestandspolitik unter Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer, sozialer und städtebaulicher Aspekte. Bei der Realisierung unserer kontinuierlichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind wir gerne verlässlicher Partner der regionalen Handwerkerschaft und Wirtschaft.

So wurden im Berichtsjahr insgesamt 8,1 Mio. € (davon 4,5 T€ Aktivierung inkl. Verwaltungsleistung) in die marktorientierte Weiterentwicklung des Bestandsportfolios investiert.

Die Attraktivität einer Stadt und eines Immobilienportfolios wird nicht nur über Neubauprojekte gesteigert. Daher sind auch hohe Investitionen in den vorhandenen Wohnungsbestand weiterhin ein wichtiger Eckpfeiler unserer Unternehmensstrategie. Durch bauliche Investitionen werden die Bestandsobjekte nachfragegerecht weiterentwickelt, dabei stehen Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz, zur Reduzierung benötigter Wärmeenergie und zur nachträglichen Realisierung von Barrierefreiheit im besonderen Fokus. Zur Zukunftssicherung unseres Immobilienbestandes passen wir diesen kontinuierlich dem demografischen Wandel an.



Visualisierung Sturmiusstraße | Vogelperspektive

Ältere oder gesundheitlich eingeschränkte Mieter haben besondere Bedürfnisse hinsichtlich der baulichen Beschaffenheit ihres Hauses, ihrer Wohnung und ihres Lebensraumes. Auch das Wohnumfeld wird bei Sanierungen stets einbezogen. Schließlich ist das Gesamtbild unsere Visitenkarte, ganzheitliches Denken und Handeln unsere Strategie. 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 330 T€ wurden an der „Fontanestraße 35-37“ die bisher thermisch nicht getrennten Balkone entfernt und durch aufgeständerte, größere Aluminiumkonstruktionen ersetzt. Die bislang ungedämmten Balkonflächen wurden gemäß den Anforderungen der EnEV nachträglich gedämmt. Im Zuge dieser Maßnahme erfolgte gleichzeitig eine völlige Neugestaltung der Außenanlagen durch die Anlage bepflanzter Steinbeete. Die im Jahr 2018 mit dem Objekt „Fontanestr. 31-33“ begonnene Maßnahme konnte damit zum Abschluss gebracht werden.

In unserem Objekt „Piepenturmweg 43“ wurde die 50 Jahre alte, nicht mehr zeitgemäße und technisch anfällige Aufzugsanlage mit einem Investitionsvolumen von 80.000 € komplett erneuert. Durch den Einsatz neuester Technologie konnte eine größere Kabine mit breiteren Türen realisiert werden.

Mit einem Investitionsvolumen von 235 T€ wurde die Wohnanlage „Clemens-August-Straße 6“ umfassend modernisiert, saniert und architektonisch umgestaltet. Die Gesamtaufgabenstellung betraf die energetische Ertüchtigung (Fenster, Fassade), die Modernisierung der Elektroinstallationen, die zeitgemäße architektonische Gestaltung der Fassade und Balkone sowie die Verbesserung des Schallschutzes.

Im Rahmen dieser Maßnahme wurden die vorhandenen kleinen und thermisch nicht getrennten Balkone durch sehr großzügig gestaltete Aluminiumkonstruktionen ersetzt. Darüber hinaus wurde die völlig veraltete Öl-Heizung durch eine moderne Gasbrennwerttechnik ersetzt und das Wohnumfeld neu gestaltet.

Im Berichtsjahr wurden des Weiteren 87 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von 1.100 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 Wohnambiente 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 circa 470 T€ investiert.



Energetische Modernisierung | Beispiel Clemens-August-Straße

Zur weiteren Gebäudeoptimierung und werthaltigen Quartiersentwicklung sind auch für 2020 hohe Bestandsinvestitionen vorgesehen. Für die Sanierung und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes sollen daher etwa 4.300 T€ (davon 380 T€ aktivierungspflichtige Modernisierungen) aufgewendet werden. Schwerpunkt sind Wohnungsmodernisierungen, Fensteraustausch, thermische Trennung und Vergrößerung von Balkonen, energetische Modernisierungen durch Heizungs-austausch, Erneuerung von Aufzugsanlagen, Bau von E-Ladesäulen, Wohnumfeldverbesserungen ... Barrierefreiheit und auch Klimaschutz spielen bei uns schon seit Langem eine besondere Rolle. Da die Mietzahlungsspielräume unserer Kunden und Mieter insbesondere durch die stetig gestiegenen Wohnnebenkosten begrenzt werden, hat für uns die Verringerung der Heiz-, Warmwasser- und Betriebskosten – neben positiven ökologischen Effekten – im Rahmen des Bestandsmanagements äußerst hohe Bedeutung.



Balkonsanierung | Beispiel Zur Schmiede



Energetische Modernisierung | Beispiel Cheruskerstraße

Klar strukturiert werden auch im Jahr 2020 die periodischen Instandsetzungen und Teil- bzw. Komplettmodernisierungen fortgeführt. Die langfristige Optimierung der Gebäude- und Prozessqualität im Rahmen unseres wertorientierten Portfoliomanagements wird die Marktfähigkeit unserer Bestände für die Zukunft sichern. Dabei stehen sowohl Mieterinteressen als auch Wirtschaftlichkeit im Fokus unserer strategischen Entscheidungen.

Im Jahr 2020 werden wir mit einer umfassenden Modernisierung und Instandsetzung des Quartiers „Kleinenberger Weg 1-9“ beginnen. Im Rahmen dieser Großmaßnahme werden die Dächer zusätzlich gedämmt und neu abgedichtet. Die thermisch nicht getrennten und relativ kleinen Balkone werden durch deutlich größere Aluminiumkonstruktionen ersetzt. Parallel dazu wird die Beheizung der Wohnungen von der nicht mehr zeitgemäßen und für die Mieter kostspieligen Elektro-Fußbodenheizung auf eine moderne Gasbrennwert-Technik umgestaltet. Abschließend werden die veralteten, nicht mehr zeitgemäßen Aufzugsanlagen komplett erneuert.

Die Maßnahme erfolgt in zwei Abschnitten, in diesem Jahr beginnen wir mit den Häusern Nummer 5 bis 9 und einem Investitionsvolumen in Höhe von ca. 850 T€.

Ergänzend und abschließend zu den vorgenannten extern wirkenden Neubau- und Sanierungsprojekten sei noch auf ein internes Projekt hingewiesen, welches direkte Auswirkungen auf sämtliche Bau-, Verwaltungs- und Planungsprozesse hat: die Implementierung eines neuen ERP-(Enterprise-Resource-Planning-)Systems.

Im Jahr 2019 wurde anhand umfangreicher To-do-Listen die Migration vorbereitet und auch im Wesentlichen abgeschlossen. Zum Jahresende 2019, aber auch noch aktuell finden intensive Inhouse-Seminare und -Schulungen statt. Sämtliche Geschäftsprozesse sind von dieser Umstellung des internen IT-Systems erheblich betroffen. Kunden und Marktpartner wurden bereits im Vorfeld auf diese Sondersituation hingewiesen und um Verständnis gebeten für zwangsläufig sich ergebende Störungen der üblichen Geschäftsabläufe.

Die Implementierung des neuen ERP-Systems varyhome erweist sich als das erwartete, sehr anspruchsvolle, komplexe und arbeitsintensive Zusatzprojekt, welches insbesondere unserem Mitarbeiterteam viel abverlangt.

Wir sind jedoch sicher, dass nach Abschluss der Umstellung zum Ende des Jahres 2020 die innovativen Möglichkeiten des neuen ERP-Systems zur Optimierung unserer Prozessabläufe beitragen werden und weitere Verbesserungen im operativen Geschäft unseren Kunden und Marktpartnern langfristig zugutekommen. Ebenso betrachten wir die ERP-Umstellung als wichtigen und notwendigen Schritt auf dem Weg zunehmender Digitalisierung.

Investitionen in die Zukunft

Wir als Paderborner Genossenschaft leisten unseren Beitrag zum Schutz der Umwelt. Der Lebensraum, in dem wir wohnen, soll in seiner Schönheit und Vielfalt erhalten bleiben. Jeden Tag treffen wir Entscheidungen: für eine bessere Umwelt. Für uns und alle. Wir stehen dazu. Nicht irgendwo am anderen Ende der Welt, nein, direkt in Ostwestfalen-Lippe, in unserer Heimat, in Paderborn tun wir etwas für den Klimaschutz mit hohen Investitionen:-



Unser Beitrag für ausreichende Ladeinfrastruktur für E-Autos und E-Bike, der stetig ausgebaut wird:
Giersmauer | Heiersmauer
Tegelbogen | Pankratiusstraße

Unsere Solaranlagen erzeugen nachhaltig regenerativen Strom, leisten einen Beitrag zum lokalen Klimaschutz, reduzieren CO₂ Emissionen und senken Stromkosten.
Beispiele: Sighardstraße | Robert-Koch-Straße



Mit der zukunftsfähigen Technologie der Wärmepumpen heizen unsere Mieter besonders sparsam und zukunftsfähig. Objekte: Robert-Koch-Straße | Pipinstraße | Leostraße
Hessenweg | Schwabenweg
Schulstraße | Fontanestraße
Konrad-Martin-Straße | Lange Wenne

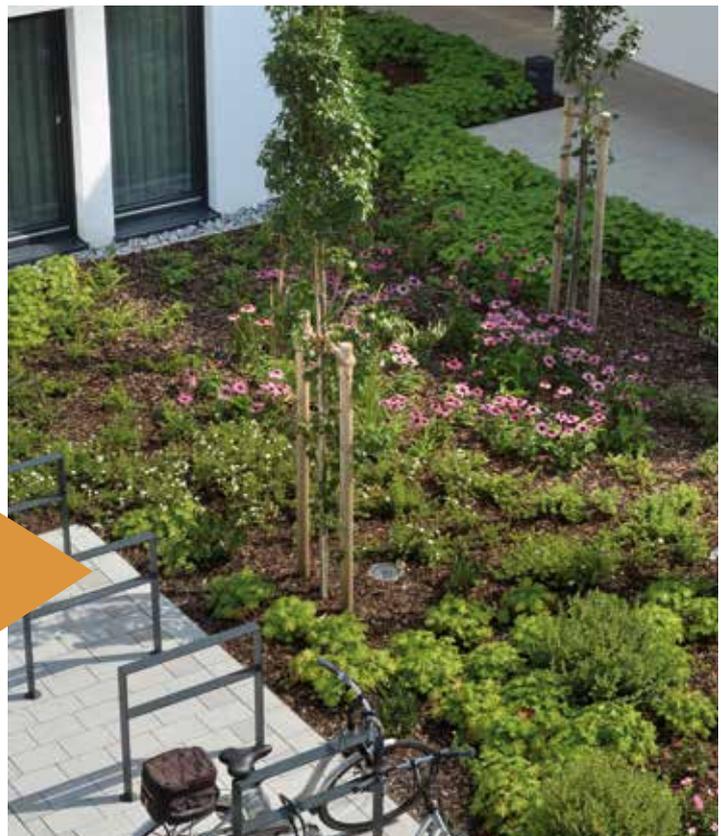


Nachwachsende heimische Rohstoffe machen das Heizen mit einer Pelletheizung besonders klimafreundlich, wie in unseren Objekten: Studentenwohnheim "shipshape 101" Heiersmauer



Durch energiesparende und langlebige Beleuchtungssysteme senken wir nachhaltig die Kosten und erzielen eine verbesserte Ausleuchtung der Bereiche. Unsere Beispiele: Studentenwohnheim "shipshape101" | Heiersmauer Albert-Schweitzer-Straße

Weltweit schreitet das Insektensterben voran. Bei unserer naturnahen Gartengestaltung mit ausgewählten Stauden- und Kiesbereichen legen wir großen Wert darauf, dass die Insekten auf ein vielfältiges Nahrungsangebot zurückgreifen können. Naturnahe Gartengestaltung finden wir u. a. hier: Benhauser Straße | Schulstraße TegelBogen | Personstraße



4. GENOSSENSCHAFTLICHER WOHNUNGSBAU

In der äußerst hitzig geführten Diskussion um Mietendeckel, Neugründung kommunaler Unternehmen sowie sogar Enteignung wird die wohnungspolitische und gesellschaftliche Bedeutung gemeinwohlorientierter Unternehmen wie Genossenschaften leider oft nicht ausreichend anerkannt. Dabei haben gerade diese Marktakteure per se das Potenzial, die Wohnungsmärkte zu entspannen.

Wohnungsbaugenossenschaften sind demokratisch organisiert, nicht renditemaximierend ausgerichtet, bieten ihren Mitgliedern guten und sicheren Wohnraum zu bezahlbaren Konditionen – ein Leben lang. Sie fördern ihre Mitglieder sozial, kulturell und wirtschaftlich, gleichzeitig reinvestieren sie ihre Gewinne ausschließlich zum Wohle ihrer Mitglieder, die ebenso auch Eigentümer sind. Geprägt durch ihre besondere Rechtsform, haben Genossenschaften insbesondere in den letzten zwei Jahrzehnten als Bauherren, Vermieter, Verwalter, aber auch als Stadt- und Quartiersentwickler immer größere Verantwortung für das Zusammenleben der Menschen übernommen.

Trotz kostenintensiven Neubaus und kontinuierlicher Aufwertung ihrer Altbestände ermöglichen gerade Wohnungsbaugenossenschaften mit sozial verträglichen Mieten auch heute noch bezahlbares Wohnen. „Unschlagbar bei Mieten und Dienstleistungen“, schätzen breite Schichten der Bevölkerung das genossenschaftliche Geschäftsmodell, weil es wohl unbestritten seinen Mitgliedern dem meisten Mehrwert bietet.

Wohnungsgenossenschaften stellen den besonderen Mittelweg zwischen Miete und individuellem Eigentum dar. Gerade durch ihre nachhaltige Wirtschaftsweise haben sie sich mit ihren altbewährten Prinzipien als Vorbild für viele Wirtschaftsbereiche als extrem insolvent- und krisenfest erwiesen. Eben nicht primär auf Rendite ausgelegt, erzielen sie ihre positiven Effekte für ihre Mitglieder, aber auch für die Gesellschaft.

Über die günstigen Mieten hinaus unterstützen Wohnungsbaugenossenschaften ihre Kunden durch umfangreiche Serviceangebote und bieten auch Hilfe in sozialen Fragen. Der Schlüssel dieses

Erfolges liegt einerseits sicherlich in lebenswerten, attraktiven, barrierefreien, bezahlbaren Wohnungen, andererseits aber auch in der kinder-, seniore-, behindertengerechten und integrativen Infrastruktur in den Wohnquartieren.

Dies gilt auch für den Spar- und Bauverein: Bei einer Unternehmensdurchschnittsmiete von 5,50 €/m² werden unseren Mitgliedern im sozialen Bereich Seniorenwohngemeinschaften, Versorgungssicherheit, Mehrgenerationenhäuser, Nachbarschaftstreffe, eine Kindertagesstätte sowie integrative Wohnformen angeboten. Zusätzlich stehen Hausmeister als Ansprechpartner vor Ort zur Verfügung, und es werden vielfältige Unterstützungsangebote bis hin zu Umzugshilfen bereitgestellt.

Hier zeigt sich deutlich, dass Genossenschaften weit mehr können, als nur zu bauen und zu verwalten. Genossenschaften – wie der Spar- und Bauverein für Paderborn – sind und bleiben auch für die Zukunft ein Erfolgsmodell, denn sie tragen ganz wesentlich zu guten, preisgünstigen Wohnstandards, intakten Wohnquartieren und damit zu einem guten sozialen Klima innerhalb der Gesellschaft bei.

Komplementär hierzu gibt es noch den ökonomischen Beitrag, den der Spar- und Bauverein leistet. Durchschnittlich etwa 10 Mio. € investiert unser Unternehmen jährlich in Instandhaltung, Modernisierung und Neubau. Dies kontinuierlich seit Jahrzehnten und in der Zusammenarbeit mit regionalem Handwerk; erhebliche Investitionssummen und Arbeitsplätze, die im Wesentlichen ausschließlich heimischen Unternehmen zugutekommen.

Auch wenn Teile der Politik es leider häufig an Wertschätzung bzw. konkreter Unterstützung vermissen lassen, leben wir genossenschaftliche Immobilienwirtschaft aus vollem Herzen, denn da wir Menschen ein gutes Zuhause geben, ist „das Wohnen“ sicherlich eines der schönsten Produkte, die man anbieten kann. Dabei ist es allerdings ein durchaus schwieriger Spagat, das magische Viereck aus Nachhaltigkeit, Kundenzufriedenheit, Bezahlbarkeit und Wirtschaftlichkeit zu bedienen. Insofern fühlen wir uns auch aus gesamtgesellschaftlichen



Gründen verpflichtet, zwar in klimaschonende Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen zu investieren, dies allerdings auch immer im Hinblick auf die finanzielle Leistungsfähigkeit unserer Kunden und Mitglieder.

Da wir gerade als Genossenschaft ökonomisch effizient agieren – aber auch bezahlbare Produkte anbieten müssen und wollen –, erwerben wir faktisch im gegenwärtigen Bauboom keine Grundstücke zu z. T. spekulativen Preisen. Stattdessen haben wir einerseits im Bestand entsprechendes Nachverdichtungspotenzial identifiziert, andererseits realisieren wir den Abriss von Altimmobilien bei gleichzeitig verdichteter innovativer Neubebauung.

Da Megatrends wie die Heterogenisierung und Individualisierung der Gesellschaft, demografischer Wandel, sich ändernde Anforderungen an den Sozialstaat sowie die Gegensätze von Urbanisierung und Reurbanisierung das Zusammenleben der Menschen auch im Hochstift Paderborn stark beeinflussen, engagieren wir uns gerade als Wohnungsbaugenossenschaft über unser immobilienwirtschaftliches Kerngeschäft hinaus als unterstützender Ansprechpartner, der die Mieter als Menschen im Blick hat und deren Teilhabe am gesellschaftlichen Leben fördert. Als Seniorenbeauftragter, Sozialarbeiter, Mietschuldenberater, Stadtentwickler, Quartiersmanager und mit hohem sozialen Engagement in Fragen von Migration und Integration. Dies zeigen u. a. zahlreiche Kooperationsprojekte zwischen dem Caritasverband Paderborn e. V. sowie dem Stiftungsbereich Bethel, regional der von Bodelschwingschen Stiftungen Bethel, der AWO Kreisverband Paderborn e.V., der Diakovita – Lebenswert für Senioren GmbH und dem Spar- und Bauverein: Win-win-Situationen für selbstbestimmt lebende Senioren, Unterstützungs- und Pflegebedürftige sowie Menschen mit Behinderungen durch die langjährig erarbeitete und gewachsene Zusammenarbeit von Profis einerseits bei der Erstellung von Wohnraum, andererseits bei der sozialen Arbeit.

Obwohl derzeit die Zeichen der Zeit leider nicht besonders auf „Solidarität“ stehen, ist für uns als Wohnungsbaugenossenschaft gerade angesichts wachsender gesellschaftlicher Spaltungen und sozialer Ausgrenzungen die große Idee der Solidarität in der Wohnungspolitik für das kommunale Gemeinwohl sowie das gesellschaftliche Miteinander von höchster Relevanz. Insbesondere weil in den letzten Jahren der Lebensbereich des Wohnens immer stärker in den Mittelpunkt gesellschaftlicher

Auseinandersetzungen getreten ist, sind uns die soziodemografischen Herausforderungen und der Zustand des Gemeinwesens keineswegs gleichgültig; stattdessen sehen wir in unserem Handeln eine Verpflichtung fürs Ganze, eine Verpflichtung zum Wohle der Menschen im Hochstift Paderborn.

Auch wenn zu erwarten ist, dass mit Blick auf die anstehenden Kommunalwahlen im Herbst 2020 das Thema Wohnen weit oben auf der Agenda im lokalpolitischen Wahlkampfgeschehen stehen wird, so bleibt doch zu hoffen, dass die Mehrwert des genossenschaftlichen Wohnens in die politische Diskussion eingebracht werden und nicht – z. T. bewusst – unberücksichtigt bleiben. Ebenso, dass die zahlreichen Gesprächsangebote der Allianz „Pro Wohnungsbau“ angenommen und gemeinsam mit Politik und Verwaltung konstruktive Zukunftslösungen erarbeitet und gefunden werden.

In diesem Kontext erklärt GdW-Präsident Geraschko, dass es gerade für die nachhaltig handelnden Unternehmer bitter sei, wenn deren Engagement, das weit über die klassischen Aufgaben eines Vermieters hinausgehe, immer wieder infrage gestellt werde. „Der Giftpilz der Spaltung zwischen Vermieter und Mieter“ zerstöre das notwendige Miteinander zur Lösung der großen wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen. Dabei fehle viel zu oft die Diskussion über echte Lösungen. Der GdW-Präsident zeigt – unseres Erachtens zu Recht – kein Verständnis „für diejenigen Kräfte, die die aufgeheizte Stimmung nutzen, um sich selbst zu profilieren“, und appelliert, „sich für einen fairen Interessenausgleich zu engagieren und einen respektvollen Umgang miteinander zu pflegen“.

Wer sich fair, sachlich und objektiv verhält, wird erkennen müssen, dass Wohnungsbaugenossenschaften seit Jahrzehnten als Rückgrat für Sicherheit, Qualität und Bezahlbarkeit beim Wohnen gelten. Dies gilt im Hochstift Paderborn auch für den Spar- und Bauverein, der seit 127 Jahren der Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem und zugleich qualitativem Wohnraum höchsten Stellenwert beimisst und auch zukünftig nachhaltigen, qualitativem, klimafreundlichen und generationengerechten Wohnungsbau und sozial orientierte Immobilienbewirtschaftung betreiben wird.

5. MIETBELASTUNG | MIETERZUFRIEDENHEIT

Neueste Befragungen, Analysen und Studien des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS), der EBZ Business School, von ImmobilienScout24, vom Center for Real Estate Studies (CRES), der Frankfurter Allgemeinen (FAZ) und des unabhängigen Markt- und Meinungsinstituts FORSA kommen unisono zu dem Ergebnis, dass „das Bild, das Politik und Öffentlichkeit vom Wohnungsmarkt malen, mit der Realität nicht viel gemein hat“.

Es sei auffallend, wie stark sich die öffentliche Wahrnehmung und die tatsächliche Beurteilung der Situation durch die Mieter unterschieden. Trotz zunehmender Mieterproteste in Großstädten – und sicherlich dort z. T. berechtigter verurteilender Berichterstattungen über horrenden Wohnkosten – zeigen sich in der Realität überwiegend eine eher steigende Mietzufriedenheit und regional sehr differenzierte Belastungen mit Wohnkosten.

So ist die aus den Komponenten Wohnung, Wohngebäude, soziales und allgemeines Wohnumfeld, Service abgeleitete Wohnzufriedenheit seit 2005 stetig bis auf das Rekordniveau 2019 gestiegen. Bezüglich der Lage und Größe der Wohnung ist mit etwa 84 % die große Mehrheit der Mieter mit der derzeitigen Wohnsituation zufrieden; 76 % der Mieter halten dabei die im Vergleich zu ihren Nachbarn gezahlte Miete für angemessen. Während die große Mehrheit der befragten Mieter ihre Wohnkosten für angemessen bzw. sogar eher günstig als zu hoch bewerten, beklagen nur etwa 20 % eine zu hohe bzw. viel zu hohe Mietbelastung. Bei dieser aus den Befragungsergebnissen resultierenden Zufriedenheit mit dem Vermieter und auch den Miethöhen scheint zumindest häufig die Realität besser auszusehen als zahlreiche politische und öffentliche Darstellungen.

Betrachtet man in diesem Zusammenhang die Mietbelastungsquoten, so ist laut einer Analyse des Statistischen Bundesamtes festzustellen, dass der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen bei der gesamten Bevölkerung in Deutsch-

land relativ konstant bzw. sogar leicht rückläufig ist. Differenzierter betrachtet, sind die Mietbelastungsquoten in den Groß- und Schwarmstädten deutlich höher als in anderen Regionen und sogar bis auf mehr als 60 % gestiegen. Unterscheidet man nach Haushaltstypen, so ist erkennbar, dass bei armutsgefährdeten Bevölkerungsgruppen mit etwa 50 % der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen deutlich höher liegt als mit etwa 27 % bei der Bevölkerung insgesamt.

In diesem Kontext hat der Berliner Professor Fitzenberger gemeinsam mit Kollegen die real verfügbaren Ausgaben deutscher Haushalte von 1993 bis 2013 vor und nach Abzug der Wohnkosten verglichen. Das Ergebnis: Während die Wohnkostenbelastung des ärmsten Fünftels der Einkommensbezieher von 27 auf 39 % des Einkommens stieg, sanken die Ausgaben des oberen Fünftels von 16 auf nur noch 14 %.

Der für ärmere Bevölkerungsanteile hohe – unserer Meinung nach viel zu hohe – Wohnkostenanteil ist allerdings gegenläufig zur allgemeinen Einschätzung in den vergangenen zehn Jahren nicht angestiegen bzw. eher marginal gesunken. Aufgrund der starken Bevölkerungskonzentration in den Groß- und Schwarmstädten sowie Metropolregionen zahlen dort allerdings etwa 49 % eine Miete, die mehr als 30 % des Haushaltseinkommen beträgt.

Dies ist der Wert der allgemein als gerade noch vertretbar bzw. nach Ansicht vieler Sozialwissenschaftler und der Hans-Böckler-Stiftung als Beginn eines bedenklichen Wertes bezeichnet wird.

Insofern ist es unstrittig, dass es in Städten und Regionen Deutschlands völlig inakzeptabel finanziell unzumutbar überforderte Mieter gibt: menschlich, gesellschafts- und sozialpolitisch klar und deutlich verwerflich.

Dies gilt allerdings nicht global für alle Immobilienmärkte Deutschlands – auch nicht für die differenzierten Wohnungsteilmärkte in der Stadt und im



Hochstift Paderborn. Ein möglicherweise zunehmender ideologiegetriebener Populismus rechtfertigt daher laut diverser Sachverständiger, Verbände und Forschungsinstitutionen keine undifferenzierten Markteingriffe durch Teile der Politik. Sie fordern eine Rückkehr zur Sachlichkeit, eben zu regional abgestimmten und zielgenauen wohnungspolitischen Instrumenten.

Eine gute Botschaft ist in diesem Zusammenhang, dass u. a. laut einer umfangreichen Analyse von ImmobilienScout24 und des unabhängigen Forschungsinstituts F+B GmbH Hamburg der Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmieten erstmals seit Jahrzehnten deutschlandweit abnimmt.

In der F+B-Analyse 2019 von insgesamt 351 Kommunen zeigt sich, dass die in den Mietspiegeln dokumentierten Bestandsmieten ähnlich wie die neuen Angebotsmieten dem Trend der nachlassenden Dynamik folgen.

Exemplarisch sei auf die Entwicklung zweier Metropolregionen verwiesen, in denen mit besonderer Vehemenz – bis hin zur Enteignung – die wohnungspolitische Diskussion geführt wird.

So kommt eine unabhängige Studie vom Center for Real Estate Studies (CRES) zum Hamburger Wohnungsmarkt in diesem Zusammenhang zu dem Ergebnis, dass es in der Elbmetropole zwar begehrte Wohnstandorte mit steigenden Miet- und Immobilienpreisen gebe, aber von Wohnungsnot und explodierenden Mieten generell nicht die Rede sein könne. Hamburg habe zwar einen partiell angespannten – jedoch insgesamt stabilen und funktionierenden – Mietwohnungsmarkt. So seien beispielsweise von 2000 bis 2019 im Gegensatz zur medialen Darstellung die Bestandsmieten im Durchschnitt mit 9 % deutlich langsamer gestiegen als die Verbraucherpreise mit etwa 32 %. Nach Aussage des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) stiegen die Hamburger Mieten 2018 im Durchschnitt sogar nur um etwa 1,2 %. Realität sei ebenfalls, dass 70 % der Hamburger Wohnungsmieten zwischen 6,19 und 10,24 €/m² lägen.

Eine aktuelle Mietspiegelauswertung des Bundesverbandes Freier Immobilienunternehmen (BFW)-Landesverband Berlin/Brandenburg zeigt ein ähnliches Bild. Laut Auswertung des BFW zahlen

60 % der Mieter in Berlin weniger als 6,50 €/m², lediglich 5 % mehr als 10,00 €/m² netto kalt. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der Mitgliedsunternehmen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) lag 2018 bei 6,15 €/m². Trotz einer Baupreisinflation von 6,3 % entwickelten sich die Warmmieten nur auf dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung. Die Analyse der Mietspiegelwerte 2013 bis 2019 sowie die Entwicklung des mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommens von 2012 bis 2018 zeigten, dass sich Mieten und Haushaltsnettoeinkommen im Einklang entwickelt hätten. Nur bei 15 % der Mieter würde dieses nicht zutreffen. Resümierend stellt der BFW fest, dass der Senat auch in der Bundeshauptstadt eine angebliche Mietenexplosion von 2013 bis 2019 nicht seriös nachweisen könne und daher der avisierte Mietendeckel – als rechtlicher wirtschaftlicher Eingriff in unternehmerische Geschäftstätigkeit – „politisch motiviert, nicht durch Zahlen belastbar“ sei.

Prof. Dr. Breyer – Lehrstuhl für Wirtschafts- und Sozialpolitik, Universität Konstanz, Mitglied des Wissenschaftlichen Beirats des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie – verweist in diesem Gesamtkontext auf Auswertungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Danach haben sich die Durchschnittsmieten in den meisten Regionen seit 2008 real nicht verändert.



Von 2008 bis 2015 entwickelten sich Inflation und Mieten etwa parallel. In Summe betragen die Mietsteigerungen in Deutschland von 2015 bis 2018 etwa 4,3 %. Bei in Deutschland kumuliert einer Million fehlenden, – aber auch zwei Millionen leer stehenden Wohnungen gibt es laut BBSR keine globale Wohnungsnot, sondern durch die ungleiche Verteilung eine deutliche Fehlallokation von Wohnraum. Dies führt zu dem starken Preisanstieg in Metropolregionen und Schwarmstädten, aber gleichzeitig in Gesamtdeutschland zu durchschnittlich sogar seit 1996 real nicht gestiegenen Mieten.

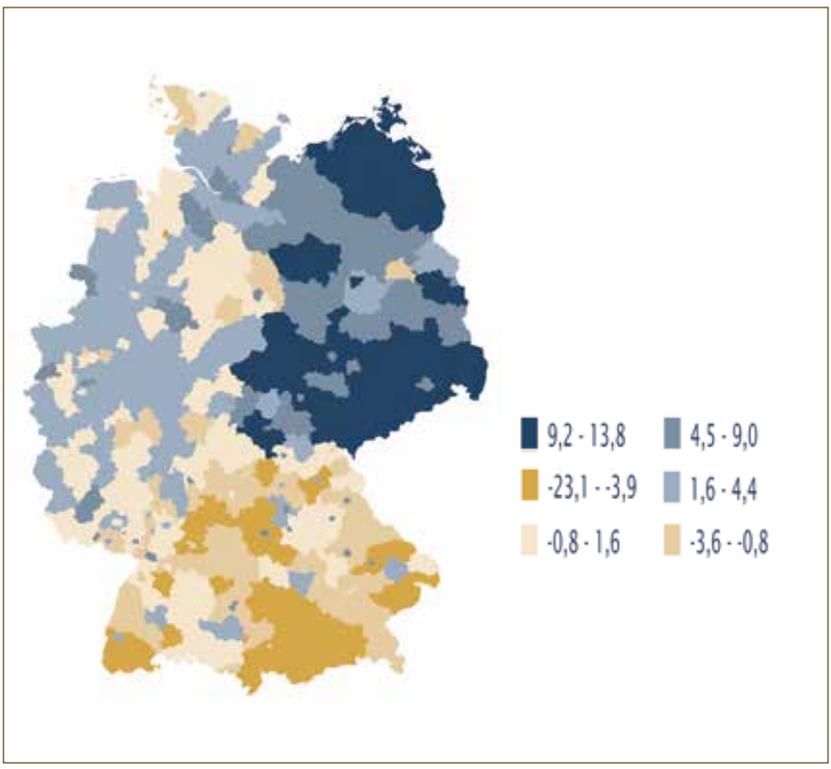
Die Heterogenität der nominalen Mietsteigerungen in Deutschland geht aus Daten des unabhängigen Forschungsinstituts F+B hervor. Die nachgenannten prozentualen Anstiege beziehen sich auf eine neu vermietete 75 m², zehn Jahre alte Bestandswohnung mit Normalausstattung. Für den Zeitraum von 2015 bis zum 3. Quartal 2019 stiegen die Mieten in Augsburg um 17,5 %, Bielefeld 7,6 %, Chemnitz 2,1 %, Dortmund 9,7 %, Düsseldorf 10,1 %, Gera 2,2 %, Gütersloh 9,2 %, Köln 9,8 %, Lippstadt 12,1 %, Lünen 13,5 %, München 20,4 %, Münster 7,1 %, Rostock 1,5 %, Velbert 1,6 %, Wolfsburg 12,3 % und Würzburg 10,3 %.

In den 150 größten Städten Deutschlands reichte im Zeitraum 2015 bis zum 3. Quartal 2019 die Spanne der o. g. Mietsteigerungen von 0 % in Neubrandenburg bis zu 35,4 % in Kempten (Allgäu). Der Durchschnittswert betrug insgesamt laut F+B etwa 8,1 %. Damit liegt die prozentuale Mietsteigerungsquote von 4,5 % in Paderborn deutlich unter dem Bundesdurchschnitt und ebenso unter den Quoten der Nachbarstädte Bielefeld, Lippstadt und Gütersloh.

In absoluten Werten werden für eine oben definierte Wohnung, 4. Quartal 2019, folgende „real errechnete Mieten“ angegeben: Bielefeld 7,11 €/m², Gütersloh 7,17 €/m², Paderborn 7,00 €/m², Rheda-Wiedenbrück 6,99 €/m², Verl 6,53 €/m². Unter den rund 500 untersuchten Kommunen liege Paderborn „mietmäßig im Mittelfeld“, so die Ergebnisse des F+B-Wohn-Index Deutschland Q4/2019.

Im 5-Jahres-Vergleich stiegen laut F+B die Neuvertragsmieten in Paderborn um 6 %. Dieser Anstieg liegt unter der Entwicklung der Inflationsraten; unter Berücksichtigung der Einkommensentwicklung ist festzuhalten, dass für den überwiegenden Teil der Paderborner Bevölkerung die reale Mietbelastung in diesem Zeitraum nicht gestiegen ist.

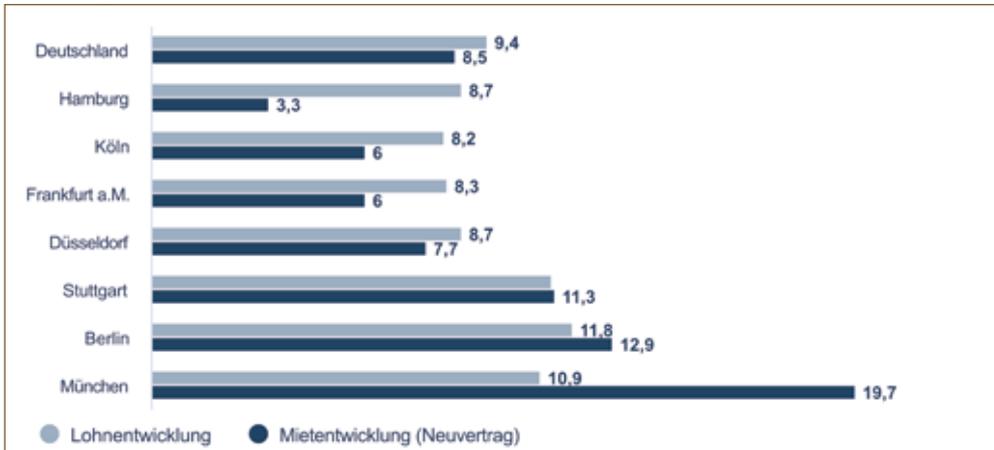
Differenz der Lohn- und Mietentwicklung 2014-2018
(in Prozentpunkten)



Hinweise: Lohnentwicklung auf Basis des Medians der Bruttoarbeitsentgelte der Bundesagentur für Arbeit (2019); Mietpreisentwicklung auf Basis der hedonischen Mietpreise bei Neuvertrag von F+B (2019). GeoBasis-DE / BKG 2014.



Entwicklung der Mieten und Löhne in Deutschland und den größten Großstädten (in Prozent 2014-2018)



Hinweise: Lohnentwicklung auf Basis des Medians der Bruttoarbeitsentgelte der Bundesagentur für Arbeit (2019); Mietpreisentwicklung auf Basis der hedonischen Mietpreise bei Neuvertrag von F+B (2019)

Aufgrund stark unterschiedlicher Entwicklungstrends müssen – zur objektiven Beurteilung – die Wohnungsmärkte sehr differenziert betrachtet werden. Laut BBSR sind die Angebotsmieten in den größten 13 Städten sowie Ballungsräumen und Schwarmstädten von 2010 bis 2018 um gut 50 % gestiegen. Bei teuren Wohnanlagen betrug dieser Anstieg von 2005 bis 2018 teilweise 75 %. Diese „Horrorszenarien“ sollten jedoch nicht den Gegensatz verdecken, dass deutschlandweit die Mieten in den letzten zehn Jahren weniger stark als die Inflation angestiegen sind.

Die großen, z. T. enormen regionalen Unterschiede und die große Spannweite, in der sich die Mieten bewegen, zeigen sich auch in einem gemeinsamen Immobilienmarktbericht von BBSR und den Oberen Gutachterausschüssen: Auch in einigen teuren Städten wurde inzwischen eine „gewisse Entspannung“ festgestellt. Im ersten Halbjahr 2019 lagen laut der Gutachter die Mieten inserierter Wohnungen nur in 48 von 401 Stadt- und Landkreisen bei über 10,00 €/m². Gleichzeitig lagen sie in 99 Kreisen unter 6,00 €/m².

Sowohl der Vorstandschef des Berliner Wirtschaftsforschungsinstituts Empirica, Dr. Braun, als auch andere Marktexperten wie F+B-Geschäftsführer Dr. Leutner, Dr. Vornholz, Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Business School, oder der Leiter der Wohnimmobilienbewertung bei der Beratungsgesellschaft Jones Lang LaSalle (JLL Frankfurt), Grimm, sehen den „Gipfel beim nun zehn Jahre währenden Anstieg der Wohnungsmieten erreicht“. Der deutlich erkennbare gebremste

Preisanstieg deutet ihrer Meinung nach darauf hin, „dass der Mietwohnungsmarkt mit Siebenmeilenstiefeln dem Ende des Zyklus entgegenschreitet“.

Auch wenn in gefragten Lagen der Metropolen und dort vor allem in besonders begehrten Trend- und Innenstadtvierteln weiter steigende Neuvertragsmieten Realität seien so dürfe die Lage in Deutschland nicht verallgemeinert werden. Insgesamt hat die Mietpreisentwicklung auch in den Großstädten an Dynamik verloren, in 15 der 50 teuersten Städte sanken die Mieten sogar im Vergleich zum Vorquartal.

Auswertungen von 730 Tsd. inserierten Wohnungen des Internetportals Immowelt dokumentieren stagnierende bzw. – insbesondere in mittleren Städten – auch fallende Mieten. Trotz deutlicher Ausreißer wie München, Stuttgart und Köln hat sich laut Immowelt in 58 der 80 untersuchten Städte der Markt beruhigt.

Auch wenn – insbesondere in den Hotspots – wohl noch nicht von einer ausgeprägten, grundlegenden Wende gesprochen werden kann, so bestätigt eine sehr aktuelle Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) den o. g. Trend und liefert interessante Ergebnisse:

Laut umfangreicher Analysen der Autoren dieser Studie ist in den meisten Teilen Deutschlands das Wohnen zur Miete erschwinglicher geworden. Die hierzulande heftig geführte Wohnungsmarktdébatte lasse oft aus, dass sich die Probleme auf einige Ballungszentren und auch dort oft nur auf

einzelne Hotspots beschränkte. So führen Ökonomen an, dass in den meisten Gebieten nicht nur die Mieten steigen, sondern auch die Löhne. Wohnen bleibe unter dem Strich in den meisten Fällen für eine Mehrheit deshalb erschwinglich.

Die neueste Statistik des IW Köln untermauert diese These: „Betrachtet man Lohn- und Mietentwicklung simultan, ist die Erschwinglichkeit des Mietens in weiten Teilen Deutschlands gestiegen“, stellen die Wohnungsmarkexperten des IW in ihrer aktuellen Marktuntersuchung fest. In Deutschland sei der Medianbruttolohn zwischen 2014 und 2018 um insgesamt 9,4 % auf 3.312 € monatlich gestiegen. Im gleichen Zeitraum seien die Wiedervertragsmieten um 8,5 % auf durchschnittlich 7,44 € geklettert.

In insgesamt 269 der 401 Landkreise fällt die Differenz zwischen Lohn- und Mietsteigerungen positiv aus, dort ist das Wohnen von 2014 bis 2018 also erschwinglicher geworden. Jedenfalls im Durchschnitt. Betrachtet wurden die durchschnittlichen Bruttoarbeitsentgelte von sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten, die von der Bundesagentur für Arbeit veröffentlicht werden, und die Nettokaltmieten für neue Mietverträge, ermittelt vom Hamburger Marktforschungsunternehmen F+B.

Allerdings gilt auch, dass nicht alle Arbeitnehmer gleichermaßen von der dynamischen Entwicklung der Löhne in den vergangenen Jahren profitiert haben – ebenso wie Bestandsmieter nicht so stark unter den steigenden Mieten gelitten haben wie Menschen, die umgezogen sind.

Michael Voigtländer, Immobilienexperte des IW Köln, gibt daher zu: Natürlich gibt es nach wie vor in bestimmten Teilmärkten leider immer auch einen gewissen Anteil an Mieterhaushalten, denen nur ein unterdurchschnittliches Einkommen zur Verfügung steht. „Hier muss der Staat durch Transfers wie das Wohngeld oder durch die Verfügbarkeit preisgebundener Wohnungen im Bestand sorgen – und dafür, dass diese Wohnungen dann auch nur wirklich von bedürftigen Haushalten genutzt werden“, so der Immobilienexperte des IW Köln. Die Marktexperten sehen auch in Metropolregionen keine Indizien für eine Wohnungsnot, sondern ausschließlich eine regionale, partielle Wohnungsknappheit. Bei aller Notwendigkeit der Diskussion um die Situation der Wohnungsmärkte raten sie, mit Schlagworten wie „explodierende Mieten und Wohnungsnot“ eher vorsichtig umzugehen.

Neben demografischen Faktoren und den vergangenen Einkommensanstiegen sehen sie u. a. insbesondere zwischen der EZB-Geldpolitik (Quantitative Easing), dem durch Niedrigzinsen und Milliarden an freiem Kapital initiierten Anlage-Run auf den Wohninvestmentmärkten und der 10-Jahres-Periode der Preissteigerungen eine starke Korrelation: „Das eigentliche Problem ergibt sich durch die Finanzmärkte, da die Investoren nach renditestarken Anlagealternativen suchen und diese bei Immobilien finden. Daraus resultieren die exorbitanten Preissteigerungen, die Anlass für Proteste und Ängste um eine Preisblase geben“ – so abschließend ein Resümee des Immobilienexperten Prof. Dr. Vornholz.

Betrachtet man aktuelle Bestandsaufnahmen der sozialen Verhältnisse in Deutschland, so sieht auch hier die Realität anders aus als weitestgehend vermutet. Die Armutsgefährdung der Deutschen befindet sich auf dem tiefsten Stand seit zehn Jahren. Sicherlich immer noch deutlich zu hoch, aber Fakt ist, dass der Anteil, der in absolut ärmlichen Verhältnissen lebenden Menschen so gering ist wie noch nie seit dem Jahr 2005. Gleiches gilt für die Anzahl der Deutschen, die für ihren Lebensunterhalt auf die Grundsicherung Hartz IV angewiesen sind. Sie ist so niedrig wie noch nie seit der Arbeitsmarktreform vor 15 Jahren. Diese – vielleicht etwas unpopulären – Feststellungen sind durch Daten des Statistischen Bundesamtes und der Bundesagentur für Arbeit gedeckt.

Im häufig sehr emotionalen Teil der Diskussion über den „renditegetriebenen Mietenwahnsinn“ orientiert sich die subjektive öffentliche Wahrnehmung zudem häufig an Auswertungen von Angebotsmieten aus Immobilienportalen. Diese spiegeln allerdings keineswegs objektive, marktrealistische Konditionen wider. Viele Privatvermieter und Genossenschaften bieten ihre Wohnungen nicht oder nur partiell über die Portale an, im Durchschnitt liegen deren tatsächliche (Wiedervermietungs-) Mieten etwa 44 % unter den Spitzenmieten der Immobilienportale. Da häufig regionale und überregionale Statements auf einer falschen Bezugsgröße beruhen – in der nur auf Portalen angebotene Wohnungen in der Neu- und Wiedervermietung berücksichtigt werden, keineswegs aber nur annähernd der Gesamtmietwohnungsbestand –, entsteht oft zwangsläufig ein verfälschter Eindruck hinsichtlich des wirklichen Wohnungsmarktes.



6. WOHNUNGSPOLITIK

Mietendeckel

Die aktuellen gesellschaftlichen und politischen Debatten rund um das Thema Wohnen sind z. T. durch zunehmend kompromisslose, ja sogar radikale Kommunikation gegenüber Wohnungsunternehmen – egal welcher Rechtsform – geprägt. Wer Ursachenforschung betreibt, stößt schnell auf die Berliner Wohnungspolitik, die zwar wesentliche Probleme des Immobilienmarktes selbst zu vertreten und verursacht hat, nun jedoch vermeintliche wie hochbrisante Lösungsansätze forciert. Vergesellschaftung und Mietendeckel sind die Stichworte der Gegenwart. Auch wenn sich gerade Nordrhein-Westfalen durch eine sehr konstruktive Zusammenarbeit von Wohnungswirtschaft und Politik auszeichnet, so ist die Strahlkraft der Berliner Debatte auf andere Bundesländer und Regionen keineswegs zu unterschätzen.

Im Oktober 2019 hatte der Berliner Senat das „Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung“ beschlossen. Dieser Gesetzentwurf – genannt Mietendeckel – sieht einen Mietestopp für fünf Jahre, strenge Reglementierungen bei Modernisierungen sowie Preisobergrenzen für Neuvermietungen vor.

Wesentliche Inhalte sind: Für fünf Jahre wird ein Mietestopp eingeführt, wobei die – nach BGB – bis zum 18. Juni 2019 wirksam vereinbarte Miete nicht überschritten werden darf. Festgelegt wurden Mietobergrenzen, die sich nach Baujahr und Ausstattung richten. Basis ist der Mietspiegel von 2013 plus einem Inflationszuschlag von 13,5 %. Hieraus resultieren Obergrenzen von 3,92 bis 9,80 €/m². Ab 2022 soll – bis zur Mietobergrenze – eine Anpassungsmöglichkeit von maximal 1,3 % p. a. geschaffen werden. Je nach Wohnungsstandort sind Abschläge – 0,28 €/m² in einfacher Wohnlage, 0,09 €/m² in mittlerer Wohnlage – bzw. Zuschläge von 0,74 €/m² in guter Wohnlage vorgesehen. Für Wohnraum mit moderner Ausstattung kann ein Zuschlag von 1,00 €/m² erhoben werden, wenn mindestens drei der folgenden Merkmale vorliegen: schwellenloser Haus- und Wohnungseingang, Einbauküche, hochwertiger Sanitärausstattung,

hochwertiger Bodenbelag, Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh pro m²/Jahr. Des Weiteren dürfen Modernisierungskosten nur in Höhe von 1,00 €/m² umgelegt werden, wobei dann die Mietobergrenze nicht um mehr als 1,00 €/m² überschritten werden darf. In bestehenden Mietverhältnissen sollen Mieter ihre Miete kappen können, wenn diese um mehr als 20 % über der zulässigen Mietobergrenze liegt. Zur Umsetzung des Mietendeckels sollen 250 neue Mitarbeiter eingestellt werden.

In der Immobilien- und Wohnungswirtschaft, im Bauhandwerk, bei Architekten und Juristen stößt der Berliner Mietendeckel auf schärfste Kritik. Einerseits wird der Landesmietendeckel als unverhältnismäßig und verfassungswidrig bezeichnet, andererseits werden ein Modernisierungsstopp und eine rückläufige Neubautätigkeit befürchtet.

So bestätigen u. a. der Staatsrechtler Battis und der ehemalige Präsident des Bundesverfassungsgerichts, Prof. Papier, die Unvereinbarkeit eines Landesmietendeckels mit dem Grundgesetz, da der Bundesgesetzgeber für das von ihm geregelte soziale Mietrecht eine Vollkompetenz besitzt, die eine Gesetzgebungskompetenz für einen Mietendeckel auf Landesebene ausschließt. Des Weiteren seien Mietestopp und -obergrenzen nicht mit Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 des Grundgesetzes vereinbar. Der unverhältnismäßige Eingriff in das Eigentumsrecht würde unterschiedslos alle Vermieter treffen, auch diejenigen, die bisher geringe(re) Mieten verlangt hätten. Dieses würde dem Gleichheitssatz widersprechen. Die geplante Absenkungsregelung komme einer Enteignung gleich und sei von daher verfassungswidrig. Mietobergrenzen seien zudem nicht verfassungskonform, da sie zu Vermietungsverlusten und damit auch zu Gebäudesubstanzverlusten führen würden.

Da ein Mietendeckel – ohne nach finanzieller Leistungsfähigkeit der Mieter zu differenzieren – auch Personen entlastet, die keine finanzielle Entlastung benötigen, wird er zudem als sozial ungerecht bewertet. Gesetzlich gedeckelte Mieten wirken paradoxerweise sonst eher als ein Subventionsprogramm für Besserverdiener in guten Lagen.

Drohende geringere Einnahmen führen zwangsläufig zu geringeren Investitionen in Neubau und energetische Modernisierung, insofern schafft der Mietendeckel des rot-rot-grünen Senats in Berlin keine neuen bezahlbaren Wohnungen und konterkariert die klimapolitischen Zielvorstellungen. Diesbezüglich spricht der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) von einem desaströsen Fehler. Gemäß einer Umfrage von Engel & Völkers Investment Consulting (EVIC) unter 280 Investoren sehen 81 % der Befragten mittelschwere bis schwere Auswirkungen hinsichtlich ihrer immobilienwirtschaftlichen Geschäftstätigkeit. Große Wohnungskonzerne wie z. B. Vonovia haben bereits angekündigt, deutlich weniger modernisieren zu wollen. Infolge der in Aussicht gestellten Investitionsrückgänge erwartet die Fachgemeinschaft Bau den Wegfall von Arbeitsplätzen im Bau- und Ausbauhandwerk.

Die soziale Ungerechtigkeit eines Mietendeckels zeigt sich daran, dass fraglos wohlhabende Mieter mit höherem Einkommen in teuren Wohnungen und präferierten sanierten Altbauten am meisten profitieren, wohingegen soziale Vermieter – wie z. B. Genossenschaften – durchaus in finanzielle Schwierigkeiten geraten könnten und die Altersvorsorge Privater gefährdet sein könnte. Unbestritten werden in jedem Fall zukünftig Gelder für Instandhaltung, Modernisierung und auch soziale Projekte fehlen. Nach Ansicht des Instituts der deutschen Wirtschaft drohe gerade durch den Mietendeckel in Berlin sogar eine zunehmende Wohnungsknappheit, da durch die für die 1,5 Mio. vor 2014 gebauten Wohnungen eingefrorenen Mieten noch mehr Menschen in die Metropole drängen würden.

Statt 250 neuer Mitarbeiter zur Umsetzung des Mietendeckels und noch mehr Regulierung fordert der GdW bessere Rahmenbedingungen für ein schnelleres und kostengünstigeres Bauen. Der Mietendeckel ist daher in keinster Weise dem bezahlbaren Wohnungsbau dienlich: „Durch die geplanten Einschränkungen werden Modernisierungsmaßnahmen oder altersgerechter Umbau unattraktiv, und das Vertrauen (bisher zunächst in den Standort Berlin) insbesondere für Investitionen geht verloren. Darüber hinaus kostet die Umsetzung des Gesetzes den Berliner Landeshaushalt 139,5 Mio. €. Mit diesem Geld könnten – bei einem 20%-igen Eigenkapitalanteil – rund 3.500 Wohnungen neu gebaut werden.“

Daher kann und sollte der „Berliner Mietendeckel“ keinesfalls Beispiel für andere Länder sein im Bemühen, partiellen Wohnungsmangel zu beheben

und für mehr bezahlbaren Wohnraum zu sorgen. Ordnungspolitische Regulierung dieser Art verhindert stattdessen Investitionen und bevorteilt eine falsche Klientel.

Auch das IW Köln rechnet mit sinkenden Investitionen in Neubau und Modernisierung als Folge eines Mietpreisdeckels, der inzwischen nicht nur für Berlin gilt, sondern seitens der SPD für ganz Deutschland gefordert wird. Langfristig – so warnt das IW – werde das dazu führen, dass Vermietung immer unattraktiver werde. Da Eigentümer stattdessen vermehrt ihre Immobilien selbst bewohnen würden, werde die Zahl der Mietwohnungen abnehmen. Dies sei bereits in anderen Ländern zu beobachten. Der Immobilienexperte Voigtländer verweist auf Spanien und Großbritannien, nachdem dort die Regierungen die Mietwohnungsmärkte stärker reguliert hätten. Als Reaktion auf mehr Regulierung sinke dort die Zahl der Mietwohnungen kontinuierlich.

Mietpreisbremse

Deutlich getrübt wird das Bild der Immobilienwirtschaft gerade hinsichtlich ihres Engagements für mehr bezahlbaren Wohnraum durch weitere Verschärfungen im Mietrecht.

So war die – auch für Paderborn gültige – Mietpreisbremse ursprünglich auf ein fünf Jahre beschränktes, temporäres Instrument ausgelegt. Nun wurde sie zeitlich verlängert, und die Rückfordrungsansprüche der Mieter wurden zusätzlich auf 30 Monate ausgeweitet. Ohne mehr preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, wird so nur das Vermieter-Mieter-Verhältnis durch zunehmende Verunsicherung belastet.

Die Große Koalition hatte im August 2019 die Verlängerung der Mietpreisbremse um weitere fünf Jahre beschlossen. Damit gelten folgende gesetzliche Bestimmungen weiter: Die Neu- und Wiedervermietungsmiete darf bei Vertragsabschluss maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen; Neubauten ab 2014 und umfassend sanierte Wohnungen sind ausgeschlossen. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird durch den Mietspiegel nachgewiesen. Bei bestehenden Mietverträgen gilt die Kappungsgrenze, welche festlegt, dass Mieterhöhungen innerhalb von drei Jahren nur um maximal 20 % zulässig sind. In einigen Gemeinden NRWs zu denen auch Bielefeld und Paderborn gehören, wurde die sogenannte Kappungsgrenze sogar auf 15 % abgesenkt.



Modernisierungskosten dürfen nur um maximal 8 % und maximal 3,00 €/m² innerhalb von sechs Jahren umgelegt werden. Liegt die Miete bisher unter 7,00 €/m², reduziert sich der maximale Erhöhungsbetrag auf 2,00 €/m². Hierdurch werden Private und Unternehmen, die sich insbesondere durch sozial verträgliche Mieten auszeichnen, zusätzlich abgestraft.



Bad nach Modernisierung

Die Grundlage für die Mietpreisbremse bilden die regional unterschiedlichen Mietspiegelwerte, welche die entsprechende Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete bestimmen. Insofern erfährt die gegenwärtige Diskussion um Mietspiegelwerte eine besondere Brisanz und ist möglicherweise ein erster Vorgeschmack auf die zu erwartende Kontroverse um die Reform des Mietspiegels insgesamt.

Mit Änderung des § 558 Absatz 2 Satz 1 BGB ist am 1. Januar 2020 die Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete und damit auch für den Mietspiegel von vier auf sechs Jahre in Kraft getreten. Diese Regelung hat Auswirkungen auf zukünftige, – aber auch in der Aufstellung befindliche Mietspiegel. Eine Übergangsregelung nach § 50 EGBGB gewährleistet, dass aktuell existierende Mietspiegel zwei Jahre ab deren letzter Veröffentlichung weiter Anwendung finden sollen.

Die Verlängerung des Betrachtungszeitraums für den Mietspiegel – als abermals und zusätzlich regulierender Eingriff in den Mietwohnungsmarkt – wird von verschiedenen Immobilienverbänden als „eine bewusste Manipulation bei der Abbildung der Marktsituation“ bewertet.

Die Grundidee der Gesetzesnovelle ist: Je mehr Mieten aus älterer Vergangenheit in die Berechnung einfließen, desto geringer steigt die ortsübliche Vergleichsmiete, welche ja über die Mietspiegelerhebung berechnet wird und die Basis für die Mietpreisbremse bildet. Die nun realisierte Verlängerung des Betrachtungszeitraums von bisher vier auf zukünftig sechs Jahre – die Fraktion der Grünen plädierte sogar auf zehn Jahre – wurde bereits Ende 2019 im Rahmen von Expertenanhörungen im Rechtsausschuss des Bundestages höchst kontrovers diskutiert.

Aus rechtspraktischer Sicht äußerte der Vorsitzende Richter am Landgericht Berlin, Reinke, erhebliche Zweifel an der „Erforderlichkeit der Regelung“. Diese erhöhe durch die von der Marktmiete stärker als bisher abweichenden Mietdurchschnittswerte die zivilrechtliche Angreifbarkeit des qualifizierten Mietspiegels. Haus & Grund, GdW, VdW und BFW warnen eindringlich vor einer weiteren Überregulierung des Mietmarktes.

Es werde unter Missachtung der gesetzlichen Intention, dass Altverträge Mietspiegelwerte zu sehr unter die tatsächliche und im Wesentlichen auch erforderliche Marktmiete drückten, „sehenden Auges versucht, die aktuelle Marktmiete durch möglichst viele alte Mieten weiter zu verzerren, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu entdynamisieren und eine weitere Mietpreisbremse zu installieren“. Daher sei die Verlängerung des Betrachtungszeitraums eine Investitions- und Modernisierungsbremse. Aufgrund fehlender Mietsteigerungspotenziale reduziere sich das für Neubau, energetische und seniorengerechte Modernisierung sowie Digitalisierungsmaßnahmen notwendige Eigenkapital.

An zunehmender Radikalität und Kompromisslosigkeit getoppt wird die gegenwärtige wohnungspolitische Diskussion durch die Enteignungs- bzw. Vergesellschaftungsdebatte, die wiederum in der Bundeshauptstadt Berlin ihren Ursprung hatte. Dort fordert die Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ von der Politik eine Vergesellschaftung aller Immobilienunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen im Land Berlin. Die Auswirkungen eines solchen „Regulierungswahns“ würden u. a. auch

Wohnungsbaugenossenschaften treffen, also Unternehmen, die sich seit Jahrzehnten bewusst von den „schwarzen Schafen“ absetzen, die die regionalen, partiellen Marktknappheiten ausnutzen und sich leider außerhalb der Regeln des Gemeinwohls bewegen.

Als Zwischenruf sei darauf hingewiesen, dass der Berliner Wohnungsmarkt – andere Kommunen folgten diesem Beispiel – unbestreitbar erheblich verändert wurde. So gab es 1990, im Jahr der Wiedervereinigung, 482 Tsd. kommunale Wohnungen, 28 % des Gesamtbestandes. 15 Jahre später hatte der rot-rote Senat 209 Tsd. preiswerte Wohnungen veräußert. Beispielsweise wurden 65 Tsd. Wohnungen der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft GSW spekulationserfahrenen Investoren wie Goldman Sachs und Cerberus ausgeliefert. In der – allerdings durch den rot-roten Senat selbst verursachten und zu verantwortenden – Konsequenz wurden in rasantem Tempo Mieten getrieben und Mieter kujoniert, große Volumina sowie (ungenutzte) Zweitwohnungen an auswärtige Kapitalanleger veräußert und zunehmend Kleinwohnungen und Apartments für Touristen geräumt. Dies alles wurde vom inzwischen rot-rot-grünen Senat mitbegleitet, heute allerdings als außer Kontrolle geraten heftig kritisiert.

Die Partei Bündnis 90/Die Grünen bekennt sich auf ihrer Bundesdelegiertenkonferenz vom 15. bis 17. November 2019 in Bielefeld zum Eigentum. In ihren Beschlusstexten „Recht auf Wohnen und Bauen“ ist allerdings auch von „Vergesellschaftung gegen Entschädigung die Rede“.

Im dort beschlossenen Programm zu Wohnen, Planen und Bauen kristallisieren sich folgende Politikfelder heraus: Sie versprechen eine aktive Bodenpolitik der Kommunen und wollen den Verkauf bundeseigener Grundstücke an Private stoppen und durch Veräußerung im Wege der Erbpacht ersetzen. Die BImA und das Bundeseisenbahnvermögen sollen zu einem „gemeinnützigen Bodenfonds“ weiterentwickelt werden. Die Länder sollen zukünftig zusätzliche Abgaben auf Primärrohstoffe (Sand, Kies, Naturstein ...) erheben dürfen, um das Recyceln von Baustoffen zu fördern. Die Grunderwerbsteuer soll „progressiv gestaltet werden, indem Wohnungskonzerne bei Erwerb von Immobilienbeständen höhere Grunderwerbsteuern zahlen sollen als Private.“

Unzweifelhaft ist insbesondere in den Metropolregionen gerade das Gebaren großer Unternehmen am Immobilienmarkt hochproblematisch. Nach 2008

drängten Anleger, die vor der Finanzkrise Geld in Finanzmärkte investiert hatten, verstärkt in den Immobiliensektor. Seit die Zinsen so niedrig, Kredite billig und Investitionsmöglichkeiten begrenzt sind, fließt immer mehr Geld in den Miet- und Häusermarkt. Ausländische Investment-, internationale Pensionsfonds, Versicherungskonzerne und große Aktiengesellschaften wie die Deutsche Wohnen oder Vonovia sind im Wohnungsmarkt aktiv und arbeiten unbestritten mit zumindest teilweise oft fragwürdigen Methoden an ihrer Gewinnmaximierung.

Gerade sozial orientierte Unternehmen wie Genossenschaften finden diese Entwicklung höchst verwerflich. Zu Recht wehren sie sich, mit in den „Topf von Immobilienhaien“ geworfen zu werden. Sich im ideologischen Dissens und Wohnungspopulismus politisch zu verhaken, schafft ihrer Meinung nach jedoch keine zusätzlichen Wohnungen und Problemlösungen. Nur eine korrekte Diagnose kann zu richtigen Therapien führen: Durch Enteignung notwendige Entschädigungszahlungen – in Berlin laut Stadtentwicklungsverwaltung zwischen 29 und 36 Mrd. € – schaffen nicht eine einzige neue Wohnung. Enorme potenzielle Investitionsbudgets werden stattdessen dem Mietmarkt entzogen, und Investoren werden noch zusätzlich durch das über ihnen schwebende Damoklesschwert der Enteignung verunsichert. Einfache Formeln wie mehr Sozialwohnungsbau, Vergesellschaftung oder gar neuer Staatsbetrieb klingen sicherlich zunächst einmal immer gut, was erwiesenermaßen nicht immer bedeutet, dass das, was gut klingt oder gedacht ist, auch wirklich Gutes bewirkt. Es ist falsch und fatal, global Probleme zu erzeugen bzw. zu kommunizieren, die es regional z. T. gar nicht gibt. So ist der Druck auf die Wohnungsmärkte der Metropolregionen und Schwarmstädte ein ganz anderer als in vielen Teilen Deutschlands: Somit ist auch Paderborn ganz offensichtlich eben nicht München, Berlin oder Stuttgart.

Verantwortungsvolle, nachhaltige Stadtentwicklung verlangt statt reaktiver, regulatorischer Eingriffe nach Wohnungsbau und Wohnkonzepten für die mittlere und ferne Zukunft. Auf die zunehmenden regionalen Unterschiede, insbesondere in der demografischen Entwicklung, bedarf es mehr denn je differenzierter, fallbezogener Antworten.

Mit mutigem Pragmatismus hat genau in diesem Sinne die Jamaika-Koalition in Schleswig-Holstein am 30. November 2019 die Abschaffung der Mietpreisbremse zeitgleich mit dem Auslaufen der Kapplungsgrenzenverordnung beschlossen. „Wir haben definitiv keinen Nachweis, dass die Mietpreis-



bremse wirkt, und Studien zufolge wird auch keine Wirkung erwartet“, so Innenminister Grote. Stattdessen setzt man auf eine stark entbürokratisierte novellierte Landesbauordnung, weitgehenden Verzicht auf Stellplätze, Errichtung von Gebäuden bis 22 Meter Fußbodenoberkante ohne Baugenehmigung, Aufstockungen, bauordnungsrechtlich erleichterten Holzbau und eine Dynamisierung des Wohngeldes. Gute realitätsbezogene Ansätze statt wohnungspolitischer Populismus, so der schleswig-holsteinische Innenminister.

Klimaschutzprogramm 2030

Am 20. September 2019 präsentierte die Bundesregierung die Beschlüsse des Klimakabinetts. In Kurzform zusammengefasst, beinhalten diese Folgendes: Ab 2026 sollen neue Ölheizungen weitestgehend verboten, ab 2021 soll der CO₂-Ausstoß bepreist werden, für energetische Sanierungsmaßnahmen soll eine steuerliche Förderung eingeführt und die Förderung von KfW-Effizienzhäusern um 10 % angehoben werden. Zudem sind laut Klimakabinett Verbesserungen der Rahmenbedingungen für Mieterstrom sowie die geltenden energetischen Standards für Modernisierung und Neubau zu überprüfen.

Im Rahmen des Paris-Agreements hatte sich die EU und damit auch Deutschland in einem völkerrechtlichen Vertrag mit dem Ziel des Klimaschutzes auf die Begrenzung der durch Menschen verursachten Erderwärmung auf unter 2 Grad Celsius festgelegt. Um dies bis 2030 zu erreichen, müssten allein im deutschen Gebäudesektor die CO₂-Emissionen bis dahin um 40 % auf etwa 72 Mio. t sinken. Bis 2050 strebt die Bundesregierung einen vollständig klimaneutralen Gebäudezustand an.

Selbstverständlich bekennt sich auch die deutsche Immobilienwirtschaft völlig unstrittig zum dringend notwendigen Klimaschutz. Da der Energieverbrauch und damit auch CO₂-Ausstoß im Wesentlichen vom Neubau- und Sanierungsstand abhängig ist, bemüht sich die Immobilienwirtschaft – wie bereits auch schon in der Vergangenheit – verstärkt um ständige und nachhaltige Qualitätsverbesserung ihrer Neubauprojekte und Bestandsobjekte.

Neben den unzweifelhaft existenziell notwendigen ökologischen Erfordernissen ist es allerdings insbesondere bei Genossenschaften auch satzungsgemäßer Zweck, ihren Mitgliedern Wohnungen zu bezahlbaren Mieten zur Verfügung zu stellen. Auch wenn Klimaschutz aktuell besonders im öffentlichen Fokus steht, so dürfen die wirtschaftlichen und



sozialen Aspekte in den strategischen Zielen nicht vernachlässigt werden.

Unabhängig von der Rechtsform müssen Immobilienunternehmen zusätzlich sehr differenzierte Themen bearbeiten: Anpassungen an geänderte Wohnbedürfnisse durch Badsanierung, Balkonanbau, Grundrissumgestaltung, Barrierearmut, funktionierende und attraktive Wohnumfelder bzw. Infrastruktur, soziale Betreuungs- und Kooperationsprojekte, Stadt- und Quartiersentwicklung.

Angesichts der starken – z. T. gerechtfertigten, z. T. völlig überzogenen – Diskussion um Miethöhen stellt sich durchaus die Frage, wie Wohnungsunternehmen sozial verträglich, aber auch wirtschaftlich tragfähig noch energieeffizienter bauen und modernisieren können. Die Immobilienwirtschaft befindet sich mehr denn je im Spagat zwischen bezahlbaren Mieten und zukunftsfähigen sowie klimaschützenden (-neutralen) Gebäudebeständen bzw. Quartieren.

Bereits die Verschärfungen der Energiesparverordnungen (EnEV) 2012, 2015 und 2016 führten – insbesondere bei der Realisierung von KfW-70- oder KfW-55-Standards – zu Baukostensteigerungen von etwa 25%. Energetische Zielvorgaben wie z. B. nahezu 100 %-ige Dichtigkeit von Häusern werden andererseits durch hygienische Anforderungen

wie Zwangsbelüftungen nach DIN 1946 konterkariert: Durch den notwendigen Betriebsstrom wird der Energieverbrauch erhöht, durch hieraus bedingte Strom- und Wartungskosten werden Mieter zwangsläufig finanziell zusätzlich belastet. Objektiv betrachtet können viele – zunächst sicherlich gut gedachte – ökologische Maßnahmen baulich nur extrem aufwendig und sehr kostenintensiv umgesetzt werden. In der Praxis wird jedoch leider immer wieder schnell deutlich, wie sehr sich ökologischer materieller Aufwand und tatsächlicher Nutzen auseinanderentwickeln können.

Minderungen von 0,02 % CO₂-Ausstoß im Neubaubereich, der lediglich 1 % der deutschen Wohngebäude repräsentiert, erzwingen unverhältnismäßig hohe Mehrkosten. Zudem weist ganz aktuell eine bauphysikalische Studie der Fachhochschule Bielefeld nach, dass Theorie und Realität häufig nichts bzw. nur wenig gemein haben: In die Kalkulation der für Neubauten zu erstellenden Energiebedarfsausweise fließen im Rahmen von Computersimulationen Grundrisse, Materialien und Technik ein. Ergebnis von langfristigen Messreihen ist, dass der tatsächliche Energiebedarf in allen untersuchten Neubauten weit unter dem errechneten Wert der Energiebedarfsausweise lag. Diese Diskrepanz gilt auch für den Bereich der Bestandssanierungen. Je nach Baualter, Objektgröße, Heizungsart lag der tatsächliche Energieverbrauch neuer und modernisierter Wohnhäuser um 22 bis 173 % unter dem vorausberechneten Wert. Auf der Basis kWh/m² jährlich kommt der Bauphysiker Ackermann nach zehnjähriger Untersuchung zu dem wichtigen Ergebnis: „Die energetische Qualität des deutschen Baubestands ist deutlich besser als in den Energiebedarfsausweisen ausgewiesen.“

Weitere Verbesserungen von Klimaschutzmaßnahmen mit weiter steigenden technischen Anforderungen werden zwangsläufig das Delta zwischen sozialen Mieten und Investitionskosten vergrößern.

Bereits heute kosten je nach Umfang energetische Sanierungen etwa 500 bis 1.000 €/m² Wohnfläche. Zur Vermeidung von Zahlungsunfähigkeit der Unternehmen erfordern Modernisierungen entsprechende Mieterhöhungen; sollen diese sozial verträglich sein, ist wirtschaftliche Tragfähigkeit häufig nur sehr schwierig darstellbar. In dieser Diskrepanz befindet sich die Immobilienwirtschaft bereits vor dem Klimaprogramm 2030. Unpopulär, aber unbestreitbar: Aus wirtschaftlicher Notwendigkeit bedarf es gerechter Mieterhöhungen zur Refinanzierung für weitere Investitionen in Neubau und Modernisierungen sowie Zins- und Tilgungszahlungen.



Energetische Dämmmaßnahmen

Mehr denn je ist Augenmaß gefordert, denn über energetisch bedingte Heizkostensparnisse lassen sich notwendige modernisierungsbedingte Mieterhöhungen seit Langem schon nicht mehr kompensieren. Abgesehen von dieser finanziellen Belastung der Mieter, sinken mit zunehmendem energetischen Standard zwar die Energieverbräuche; mit zunehmendem Anforderungsniveau flachen die Verbräuche und Ersparnisse immer deutlicher ab, während sich die Kosten exponentiell entwickeln. Dies geht u. a. eindeutig aus einer Kosten-Nutzen-Analyse verschiedenster energetischer Baustandards der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. hervor.

Dies hat auch der Deutsche Mieterbund erkannt. So warnt dessen Präsident Siebenkotten: „Schon eine einfache energetische Modernisierung zum Effizienzhaus-100-Standard führt zu einer Mieterhöhung von mindestens 2,00 €/m²/mtl., die nicht ansatzweise durch eingesparte Heizkosten refinanzierbar ist.“ Auch wenn bereits heute Modernisierungen z. T. aus mietrechtlichen, aber insbesondere auch aus sozialen Gründen nicht komplett refinanziert werden, so muss die Politik dennoch bei weiteren Verschärfungen und Regulierungen auf eine soziale Verträglichkeit achten.

Die Deutsche Umwelthilfe (DUH) und der Deutsche Mieterbund (DMB) fordern eine Warmmietenneutralität von Modernisierungen. Nach diesem Prinzip sollen Mietanstiege nicht höher ausfallen als die Einsparungen bei den Heizkosten. Aufgrund des Dilemmas,



dass Klimaschutzmaßnahmen deutlich mehr kosten, als an Energiekosten eingespart werden kann, fordern sie hohe staatliche Zuschüsse.

Zwangsläufig entstehende Kostenlücken müsse der Staat ausgleichen. Statt 4 Mrd. €, die der Bund gegenwärtig pro Jahr für die Förderung der energetischen Sanierung ausgeben will, müssten es nach Vorstellungen von DMB und DUH 14 bis 25 Mrd. € p. a. werden, um die Klimaziele zu erreichen.

Auch der GdW weist mit Nachdruck darauf hin, dass Klimaschutz ein gesamtgesellschaftliches Problem sei und weder von Mietern noch von Vermietern allein wirtschaftlich oder sozialpolitisch getragen werden könne. Zur Erreichung der Klimaziele und gleichzeitigen Sicherung bezahlbaren Wohnraums fordert der GdW staatliche Unterstützung von 10 Mrd. € p. a. Ebenso wird allerdings auch darauf hingewiesen, dass der Energie- und Wärmeverbrauch in Deutschland von den Selbstnutzern in Ein- und Zweifamilienhäusern und Wohneigentum dominiert wird. Auf die Mehrfamilienhäuser der Wohnungswirtschaft entfallen lediglich 3 % des Energieverbrauchs.

Die vom Klimakabinett auch in diesem Zusammenhang geplante CO₂-Bepreisung wird differenziert bewertet. Einerseits lässt der Konsens für einen Handel mit Emissionszertifikaten durch Mineralölkonzerne und nicht durch Hauseigentümer erwarten, dass die Konzerne ihre Mehrkosten in Form teuren Heizöls und Gases an die Verbraucher weitergeben. Andererseits wird kritisiert, dass höhere CO₂-Preise – als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt – Eigentümer nicht zu Investitionen motivieren. Die klimapolitisch gewünschte Lenkungsfunction werde verfehlt, ohne umfassende energetische Gebäudesanierungen würden Mieter über durch Emissionszertifikate erhöhte Heizkosten zusätzlich belastet. Laut CBRE wäre eine CO₂-Bepreisung nur ein Teil der Lösung. In Übereinstimmung mit GdW, DMB und DV werde diese Maßnahme allein nicht die Frage lösen, wie energetische Modernisierungen zu finanzieren seien.

Zur Verhinderung einer vollkommenen Überbelastung sowohl der Mieter als auch der Unternehmen fordern die immobilienwirtschaftlichen Spitzenverbände GdW, DMB und DV dringend steuerliche Förderungen, aber auch Zuschussvarianten. Um die Klimaziele zu erreichen, gebe es aktuell schon ein Finanzierungsdelta von mindestens 6 Mrd. € p. a. für bereits vermietete Wohnungen bzw. mindestens 14 Mrd. € p. a. für den gesamten Gebäudebestand.

In einem offenen Brief an die Bundeskanzlerin fordern die Verbände GdW, DMB und DV trotz z. B.

unterschiedlicher Interessenvertretungen völlig übereinstimmend: „Für Klimaschutzinvestitionen sind dringend weiterhin Investitionszuschüsse oder steuerliche Erleichterungen notwendig. Ohne eine massiv aufgestockte Zuschussförderung für die energetische Gebäudemodernisierung werden sich Mieter noch stärker gegen Klimaschutzmaßnahmen wehren und Vermieter noch tiefer zwischen die Mahlsteine Klimaschutz und Sozialverträglichkeit geraten. ... Andernfalls sollte auch öffentlich klar kommuniziert werden, dass entweder die Klimaziele 2030 im Gebäudebereich nicht erreicht werden oder es zu sozialen Härten kommt, und zwar insbesondere bei den 40 % der Haushalte, die die untere Einkommensgruppe bilden.“

Es sei in diesem Kontext explizit darauf hingewiesen, dass der Spar- und Bauverein bezüglich (energetischer) Modernisierungen und daraus resultierender gemäßigter Mieterhöhungen sowohl technische wie wirtschaftliche und soziale Aspekte berücksichtigt. Entsprechend vielen Faktoren, wie z. B. Gebäudezustand, Baualter, Mieterstruktur, Mietbelastung und -höhe, erfolgt die Konzeption von Modernisierungen. Bei der anschließenden partiellen Kostenumlage wurden und werden auch zukünftig die gesetzlich möglichen Mieterhöhungspotenziale bei Weitem nicht ausgeschöpft. Als Genossenschaft sind dem Spar- und Bauverein Luxusmodernisierungen völlig fremd. Auch nach erfolgter Modernisierung bleiben unsere Wohnungen bezahlbar, und auch sozial schwächer gestellte Mieter, Mitglieder und Kunden werden keineswegs verdrängt.

Unbestritten sind klimaschützende, energieeffiziente Maßnahmen und Verbesserungen an Immobilien erforderlich. Ohne deutlich aufgestockte steuerliche Förderungen, ergänzt um Zuschussvarianten, wird sich das Problem verschärfen, dass sich viele Investitionen ganz sicher nicht sozial verträglich gegenrechnen lassen. Insofern bedarf es zusätzlich sicherlich auch einer erheblichen Mixtur vieler pragmatischer privater, öffentlicher, großer, aber auch kleiner Einzelmaßnahmen und geringer Investments, um das Klimaziel 2030 zu erreichen, die Energiewende in die Städte zu bringen und dabei die Mietbelastung in Grenzen zu halten.

Dazu gehört auch, das neue Mieterstromgesetz attraktiv zu gestalten. Die Stromerzeugung vor Ort und der direkte Verbrauch in den Quartieren durch die Mieter der Wohnungsunternehmen dürfen nicht – wie bisher – zum Verlust der Gewerbesteuerbefreiung auch für den Vermietungsbereich der Unternehmen führen. Es bedarf daher Änderungen im Gewerbesteuergesetz insofern, dass der Betrieb

von Solaranlagen und Blockheizkraftwerken (BHKW) zur Stromgewinnung und -weitergabe grundsätzlich wie der Betrieb von Heizungsanlagen bewertet wird. Dies ist dahingehend auch schlüssig, da die Bundesregierung mit dem Mieterstromgesetz ja bewusst bewirken wollte, dass die Bewohner von (Miet)-Mehrfamilienhäusern kostengünstig durch Solar- und BHKW-Strom versorgt werden sollten. Ebenso muss die enge räumliche Begrenzung des Mieterstroms erweitert werden, damit auch Bewohner von Nachbargebäuden, auf denen sich keine Photovoltaikanlagen befinden, durch günstigen Mieterstrom verbraucher- und klimafreundlich versorgt werden können.

7. RESÜMEE

In der zurzeit sehr aufgeheizten Stimmung rund um die Thematik des (bezahlbaren) Wohnens befindet sich die Immobilienwirtschaft in der Situation, mit immer mehr und immer komplexeren Aufgaben konfrontiert zu werden: demografiegerechter Wohnungsbau, integratives und inklusives Wohnen, sozial orientierte Mietgestaltung, Quartiers- und Stadtentwicklung ... und natürlich Klimaschutz in Form noch energieeffizienteren Neubaus und energetischer Bestandsmodernisierung.

All diese Themen bestimmen in ihrer Gesamtheit die Zukunftsfähigkeit Deutschlands als Wohnstandort und benötigen sicher unbestritten zur Realisierung hohe Investitionen mit entsprechenden dringend notwendigen Refinanzierungsmöglichkeiten. Fehlen diese, so werden Projekte schlichtweg aufgrund fehlenden Kapitals nicht zu realisieren sein, und auch die wichtigen Klimaziele dürften verfehlt werden.

Komplementär zu einer deutlichen Differenzierung zwischen schwarzen Schafen und sozial orientierten Akteuren auf den Wohnungsmärkten braucht es mehr denn je offene Kommunikation und den konstruktiven Willen aller Protagonisten, Wohnungspolitik und -bau zu einer gesamtgesellschaftlichen Aufgabe zu machen. Es ist falsch, dass gemeinwohlorientierte Unternehmen in gleichem Maße den immer stärkeren ordnungspolitischen Eingriffen und Regulierungen der Politik ausgesetzt sind wie ausschließlich renditemaximierende Marktakteure. Genauso falsch ist es, partielle Probleme auf diversen deutschen Wohnungsmärkten zu verallgemeinern und auf dem Rücken von Vermietern und Eigentümern auszutragen. Diese sind nur mit der und nicht gegen die Im-

mobilenwirtschaft zu bewältigen, nur im Miteinander und nicht im Gegeneinander aller Beteiligten.

Zum Thema zunehmender Regulierung diene in diesem Zusammenhang ein kurzer Ausflug in die Geschichte:

„Die britische Kolonialregierung in Indien glaubte einst, besonders schlau zu sein. Um der Kobraplage in Delhi Einhalt zu gebieten, wurde ein Kopfgeld auf die Giftnattern ausgesetzt. Tatsächlich wurden daraufhin viele der Tiere getötet. Bald aber gingen zahlreiche Bürger dazu über, Kobras gezielt zu züchten, nur um anschließend das Kopfgeld kassieren zu können. Als die Briten dies merkten, strichen sie die Belohnung wieder. Die gezüchteten Kobras wurden wieder freigelassen, am Ende war die Plage größer als zuvor.“

„Kobra-Effekt“ hat der deutsche Ökonom Horst Siebert vor zwei Jahrzehnten solche politisch bewirkten Verschlimmbesserungen getauft: „Politik, wenn sie nicht gut durchdacht, vorbereitet und exekutiert ist, hat regelmäßig unbeabsichtigte Konsequenzen. Oft wird das Problem, das eigentlich gelöst werden soll, nur vergrößert.“

Darauf Bezug nehmend, ist die oben dargestellte Gemengelage von überregulierenden Maßnahmen wie Verschärfungen der Mietpreisbremse, Einführungen von Mietendeckeln bzw. sogar Enteignungen zu den Themen altersgerechter Umbau, nachhaltige Quartiersentwicklung, bezahlbarer Wohnraum und selbstverständlich auch Klimaschutz zu sehen.

Die Kosten all dieser gesellschafts- und sozialpolitisch höchst bedeutsamen Themen können nicht allein durch die Wohnungswirtschaft getragen werden. Wer A sagt, muss zwangsläufig auch B folgen lassen. Es müsste und sollte der Politik, aber auch der Öffentlichkeit bewusst sein: Ohne Investitionen, gleichzeitig aber durch immer dirigistischere, regulatorische Eingriffe gerät der Wohnstandort Deutschland in eine immer stärkere Schieflage. Zunehmende Planungsvorgaben, gesetzliche Anforderungen und staatliche Ziele bedürfen der Refinanzierung. Wird diese zunehmend mehr infrage gestellt, müssen zwangsläufig Investitionen – fatalerweise auch in Klimaschutz – unterbleiben. Dies dann leider nur, weil es sich insbesondere verantwortungsvolle, sozial orientierte und nachhaltig wirtschaftende Unternehmen schlicht und einfach finanziell nicht mehr leisten können.

Abschließend sei in diesem wohnungspolitischen Kapitel der Stellungnahme 2019 jedoch auch auf zwei positive Beschlüsse explizit hingewiesen:



Am 18. Oktober 2019 wurde durch den Deutschen Bundestag die – unseres Erachtens längst überfällige – Wohngeldreform verabschiedet. Wohngeld ist ganz bewusst eine finanzielle Leistung für Geringverdiener. Sie wird individuell berechnet und richtet sich nach dem Haushaltsgesamteinkommen, der Anzahl der Haushaltsmitglieder und der unterschiedlichen Höhe der zuschussfähigen Miete. Je nach der Höhe bzw. dem Anstieg regionaler Mieten werden sozial Schwächere unterschiedlich stark bezuschusst. Anfang 2016 wurde das Wohngeld zuletzt angepasst.

Im Rahmen des sogenannten Wohngeldstärkungsgesetzes werden die Bezüge von Wohngeldempfängern aufgestockt, sodass ab dem 1. Januar 2020 der durchschnittliche staatliche Mietzuschuss für einen 2-Personen-Haushalt von 145 auf 190 €/Monat steigt. Anders als bisher soll das Wohngeld künftig automatisch – erstmals 2022 – an die dann jeweils eingetretene Miet- und Einkommensentwicklung angepasst werden. Im Rahmen der Umsetzung des Klimaschutzprogramms 2030 ist eine zusätzliche Wohngelderhöhung geplant.

Die Parameteränderung der recht komplizierten Wohngeldformel soll die Anzahl der Berechtigten erhöhen. Reichweite und Leistungsniveau werden angehoben.

Von der Wohngeldreform könnten etwa 660 Tsd. Haushalte profitieren, darunter etwa 25 Tsd. Haushalte, die bisher auf Arbeitslosengeld II und Sozialhilfe angewiesen waren. Etwa 180 Tsd. Haushalte werden laut Bundesregierung durch diese Reform erstmals oder wieder Anspruch auf Wohngeld erhalten. Die Leistungsverbesserungen würden im Wesentlichen Rentner- und Familienhaushalten zugutekommen. Die Wohngeldreform wird den Bund und die Länder etwa 214 Mio. € p. a. kosten.

Deutscher Städtetag, Deutscher Landkreistag, der Deutsche Städte- und Gemeindebund, aber auch DMB und GdW begrüßen die Gesetzesreform: Mit der Dynamisierung – also der regelmäßigen Wohngeldanpassung – werde verhindert, dass aufgrund nominaler Einkommensverbesserungen viele Mieter jährlich aus dem Wohngeldbezug fielen und dann unter Umständen Transferleistungen beantragen müssten. Insofern werde einkommensschwachen Haushalten nun dauerhaft geholfen.

Sie fordern jedoch auch eine Harmonisierung hinsichtlich der Heizkosten, die im Rahmen der Wohnkosten zu berücksichtigen seien. Die Heizkosten dürften beim Wohngeld nicht anders behandelt werden als bei den Kosten der Unterkunft. Bei den Kosten der Unterkunft (KdU) bei Hartz IV werden durch

eine sogenannte „Klimakomponente“ deutlich höhere Mieten für energetisch sanierte Wohnungen angemessen bezuschusst. Es wird gefordert, auch beim Wohngeld eine solche „Klimakomponente“, die die Höhe der Heizkosten miteinbezieht, zu berücksichtigen. Die sich momentan darstellende strukturelle Ungleichbehandlung sei zu korrigieren.

Positiv seitens der Immobilien- und Wohnungswirtschaft sowie deren Verbände gewertet wird auch der wichtige Schritt hinsichtlich der Entscheidung der Koalitionspartner, die Regelungen der neu gefassten Verbilligungsrichtlinie der BImA auch auf die Grundstücke des Bundeseisenbahnvermögens (BEV) zu übertragen. Auch wenn diese Richtlinie im Kapitel „Ordnungspolitische Eingriffe“ thematisiert wurde, so soll sie aufgrund der außerordentlich hohen wohnungspolitischen Gesamtbedeutung im Resümee nochmals komprimiert Erwähnung finden.

Auf Initiative der BImA hatte der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages am 21. März 2012 den Beschluss zur „Erstzugriffsoption“ gefasst. Mit der Einräumung des Erstzugriffs für Gebietskörperschaften wollte die BImA insbesondere den von der Konversion unmittelbar betroffenen Kommunen einen Anreiz zum Erwerb der Konversionsgrundstücke zum gutachtlich ermittelten Verkehrswert ohne Bieterverfahren anbieten.

Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hatte dann am 26. September 2018 die „Richtlinie der BImA zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR 2018)“ in der Fassung vom 29. August 2018 beschlossen, die auf die aktuellen politischen Zielvorstellungen und den geänderten Haushaltsvermerk 60.3 abgestimmt ist und die Einzelheiten zum Erstzugriff/Direktverkauf sowie zu den Verbilligungsmöglichkeiten von entbehrlichen Liegenschaften regelt. Hierdurch wird die Attraktivität des Liegenschaftserwerbs für Länder und Kommunen insbesondere für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus erhöht.

Darüber hinaus wurde zugunsten der Kommunen eine Weiterveräußerungsmöglichkeit an private Dritte (z. B. Wohnungsbauinvestoren) ohne Rückzahlungspflicht bei Weitergabe der Verbilligung geschaffen, soweit sich die Kommune des Dritten zur Erfüllung der öffentlichen Aufgabe bzw. des Verbilligungszweckes bedient.

Diese durch den Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages ganz bewusst beschlossene Öffentlichkeitsklausel ändert drastisch die Grundlagen bzw. Möglichkeiten kommunaler Grundstücksvergaben. Die neue bzw. erweiterte Verbilligungsrichtlinie

ist direkt im Zusammenhang mit der Thematik „Konversion/BlmA“ zu sehen und eröffnet damit hinsichtlich „öffentlich geförderten Wohnungsbaus“ insbesondere nun auch Privatinvestoren die erwünschten und notwendigen Rahmenbedingungen.

Private Unternehmen können – wenn sie geförderte Wohnungen bauen – von preiswerten Grundstücken der BlmA profitieren, da in diesem Fall die Kommunen nach dem Erstzugriff gehalten sind, ihre Vergünstigungen von 25 Tsd. € pro öffentlich geförderter Wohnung als Grundstücksnachlass an die Privatwirtschaft weiterzureichen.

Die Wohnungswirtschaft begrüßt ausdrücklich diese Änderungen bei der Vergabe von bundeseigenen Immobilien. Axel Gedaschko, Präsident des GdW, äußert sich wie folgt:

„Es ist daher sehr erfreulich, dass die BlmA sich nun von der Vergabep Praxis nach Höchstpreisgebot wegbewegt und den Kommunen die Möglichkeit eröffnet, bundeseigene Grundstücke zur Erfüllung ihres öffentlichen Auftrags vergünstigt zu erwerben. Darüber hinaus kann eine Weiterveräußerung eines verbilligt erworbenen Grundstücks an private Dritte zu gleichen Bedingungen erfolgen, wenn die Kommune sich dieses Dritten zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben bedient. Durch diese Öffnungsklausel wird es künftig für Genossenschaften, kommunale Wohnungsgesellschaften, aber auch für private Unternehmen einfacher, Bundesgrundstücke für den Bau bezahlbaren Wohnraums zu nutzen.“

Diese Thematik wurde bereits im Kontext der Kapitel „Wohnungsmarkt NRW/Paderborn“ erläutert. Es bleibt zu hoffen, dass zukünftig die erweiterte Verbilligungsrichtlinie bei kommunalpolitischen Entscheidungen berücksichtigt wird. Dann käme man ihrer eigentlichen Intention nach: Realisierung von Win-win-Situationen für die Kommunen, die private Wirtschaft und die Menschen, die von professionell, nachhaltig und zeitnah erstellten, bezahlbaren Wohnungen profitieren.

Die Allianz „Pro Wohnungsbau“ steht fest zu ihrem Dialogangebot, ein kooperatives Modell mit einem breiten Konsens zur positiven Wohnraumsituation in Paderborn zu erreichen. Gerade in Anbetracht des exogenen Corona-Schocks mit seinen Auswirkungen auf die kommunalen Haushalts-, aber auch der neu bewerteten Immobiliensituation wäre es unter den Aspekten Nach- und Werthaltigkeit wünschenswert, die Gespräche wieder aufzunehmen und aufgrund völlig geänderter Parameter Vergangeheitsentscheidungen zumindest auf den Prüfstand zu stellen. Statt überbordender Bürokratie,

z. T. zäher Genehmigungsprozesse und ideologischer Grundsatzkämpfe sollten unseres Erachtens gerade in der Krise Solidarität und Konsensfähigkeit besondere Priorität genießen.

Zwei Aspekte sprechen im Besonderen dafür:

Erstens sollen entsprechend den von NRW-Bauministerin Scharrenbach vorgesehenen Änderungen der Mieterschutzverordnungen deren Vorgaben ab Juli 2020 statt bislang in 37 nur noch in 18 der 396 Kommunen gelten – keine davon in OWL. Auch in den Großstädten Bielefeld und Paderborn sei der Wohnungsmarkt nicht mehr angespannt.

Der Entwurf der Mieterschutzverordnung basiert auf einem Gutachten des Forschungsinstituts Empirica. Das betrachtete die Entwicklung vor allem zwischen 2014 und 2018. Seit 2010 sei die mittlere Miete bei Neuverträgen in NRW um 25 % auf 7,21 €/m² gestiegen. Damit liege sie aber noch immer um 12 % unter dem Bundesschnitt von 8,00 €. Für Bielefeld und Paderborn wird zwar eine relativ niedrige Leerstandsquote von 2 bis 4 % ermittelt. Die Durchschnittsmieten seien aber sowohl in Bielefeld (7,44 €) als auch in Paderborn (7,09 €) 2018 relativ gering gewesen. Die seit 2015 in beiden OWL-Großstädten geltende Mietpreibremse habe keine oder kaum Auswirkungen gehabt.

Zweitens hat der Shutdown infolge der Pandemie auch erhebliche regionale finanzielle Konsequenzen. Der Zustand der Wirtschaft hat über Steuerzahlungen direkte Auswirkungen auf die Finanzlage der Städte. Auch die für 2020 in Paderborn eingeplanten Steuereinnahmen in Höhe von rund 210 Mio. € werden voraussichtlich – mit geschätzten 30 bis 50 % dramatisch einbrechen. Ausfälle in solch einer Größenordnung gefährden durchaus die finanzielle Handlungsfähigkeit von Kommunen. Da völlig unklar ist, wie drastisch angespannt sich die Haushaltssituation in Paderborn entwickeln bzw. wie lang eine wahrscheinlich prekäre Finanzsituation anhalten wird, müssen sicherlich viele Projekte und Entscheidungen in den Bereichen Wirtschaft, Bildung, Erziehung, Soziales, aber auch Immobilien evaluiert bzw. auf den Prüfstand gestellt werden. Gerade in Anbetracht der rigorosen Änderungen inklusive der nachhaltig wirkenden Verschuldung gilt es in Form von PPP insbesondere privatwirtschaftliches Engagement zu stützen.

Mit dem Coronavirus namens COVID-19 hat sich fast alles geändert, spätestens mit den drastischen Maßnahmen der Bundes- und Landesregierungen wurde uns bewusst, dass nichts bleibt, wie es war. Jede Tiefenkrise hinterlässt jedoch auch eine Story,



ein Narrativ, welches in die Zukunft weist. Eine Botschaft könnte lauten, wieder mehr zusammenzurücken, zusammenzuhalten, um mit Wertschätzung und überbrückender Unterstützung die Krise zu überwinden sowie ideologiefrei gemeinsam werthaltige, zukunftsorientierte Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung zu betreiben.

8. DANKE

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sagen Ihnen allen sehr herzlichen Dank für Ihre unverzichtbare Unterstützung, für Ihr Vertrauen und unser solidarisches Miteinander, ohne das die guten Arbeitsergebnisse des zurückliegenden Geschäftsjahres nicht möglich geworden wären. Ein offener und fairer Austausch ist uns auch zukünftig wichtig und hilft uns sehr, für immobilienwirtschaftliche Fragen zukunftsorientierte Lösungen zu finden. Ihre wertvollen Beiträge bestärken uns, auch weiterhin für die Menschen unserer Region, alle Generationen, Kulturen und sozialen Schichten Wohn(t)räume zum gemeinsamen (Er-)Leben realisieren zu können.

Dies gilt insbesondere für unsere Mitglieder und Kunden, die uns seit über zwölf Jahrzehnten verlässlich zur Seite stehen, sowie im Besonderen für das ehrenamtliche Engagement der Vertreterversammlung.

Gleichwohl auch für unsere Marktpartner, Politik und Verwaltung, die uns mit Vertrauen, Fairness und Solidarität unterstützen und unser nachhaltiges Geschäftsmodell aus ökonomischer Effizienz und sozialer sowie ökologischer Verantwortung für die Region Paderborn schätzen und anerkennen.

Dem Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Böddeker, sowie den Mitgliedern des Aufsichtsrates, mit denen wir eng und vertraulich im Interesse des Unternehmens zusammenarbeiten dürfen, gebührt besonderer Dank. In der strategischen Unternehmensausrichtung setzen wir den Fokus darauf, die Bedürfnisse unserer Mieter und die Veränderungen der Märkte, Sozialstrukturen sowie der politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

ständig zu reflektieren und auf der Basis unserer langjährigen Erfahrungen Service- und Dienstleistungen anzubieten und weiter auszubauen. Dabei verfolgen Aufsichtsrat und Vorstand das Ziel, die Mieterzufriedenheit weiter zu steigern, die Mieterbindung zu erhöhen und die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens nachhaltig zu sichern.

Gute Projektentwicklungen sind das Ergebnis von Teamarbeit zwischen Experten unterschiedlichster Bereiche. Unser Vorteil ist, dass mittels differenzierter Kernkompetenzen unseres Teams eingespielte, straffe und daher auch effiziente Prozessstrukturen umgesetzt werden. Eine der wichtigsten Voraussetzungen für den Erfolg des Spar- und Bauvereins sind kompetente, bestens ausgebildete und sich weiterentwickelnde Mitarbeiter. Dessen sind wir uns bewusst und danken sehr herzlich unserem gesamten Team, welches sich tagtäglich verantwortungsvoll, verlässlich, ideenreich, modern, wirtschaftlich, strategisch und wandlungsfähig in den Dienst unserer Kunden und Miteigentümer stellt. Positiv und den Menschen zugewandt, steht unser engagiertes Team für uns über allem.

Wohnraum bietet den Rahmen für individuelle Entfaltung, gleichzeitig auch den Rückzugsraum für Erholung, Entspannung und Familienleben. Jenseits der dort gelebten Individualität ist auch das Miteinander durch gemeinsame Interessen, durch Anerkennung und Akzeptanz in einer Gemeinschaft ein natürliches Betreiben von uns Menschen. Beides braucht Raum, in dem man sich entfalten kann. Diesen Wohnraum schaffen wir, diese Gemeinschaft fördern wir. Beides ist uns eine Herzensangelegenheit. Bezahlbarkeit steht dabei ständig und besonders im Fokus. Ob freifinanzierter oder geförderter Wohnraum: Die Machbarkeit für die Menschen, für unsere Kunden, bestimmt unsere Mietenstrategie und keineswegs die Rendite unter Ausschöpfung der Marktplärräume.

So stellen wir uns bewusst gegen Entwicklungen, die unsere Gesellschaft zu spalten drohen, richten den Blick in die Zukunft und begreifen unser heutiges Handeln in seiner außerordentlichen Bedeutung für kommende Generationen. Dafür steht der Spar- und Bauverein. Durch aktives Bemühen um Zusammenhalt als Teil unserer Unternehmenskultur werden wir auch zukünftig unserem Motto „besser wohnen – einfach mieten“ gerecht werden: in, mit, für Paderborn und das Hochstift.

1. GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

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

2. GESCHÄFTSVERLAUF

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gute, nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung der vergangenen Jahre wurde auch im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgreich fortgeführt. Mit dem erzielten Jahresergebnis von 3.658,6 T€ konnten wir die anvisierten Ziele deutlich übertreffen. Das Jahresergebnis liegt rd. 780 T€ über dem geplanten Ergebnis von rd. 2.880 T€. Die Abweichungen resultieren maßgeblich aus Sondereinflüssen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Bestandsimmobilien und aus einem gestiegenen Instandhaltungsaufwand. Positiv wirkten sich gegenüber der Prognose höhere Umsatzerlöse aus, die insbesondere auf geringere Erlösschmälerungen zurückzuführen sind.

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland ist seit zehn Jahren positiv. Jedoch liegt das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2019 mit einem Anstieg von 0,6 % deutlich unter dem der vergangenen Jahre.

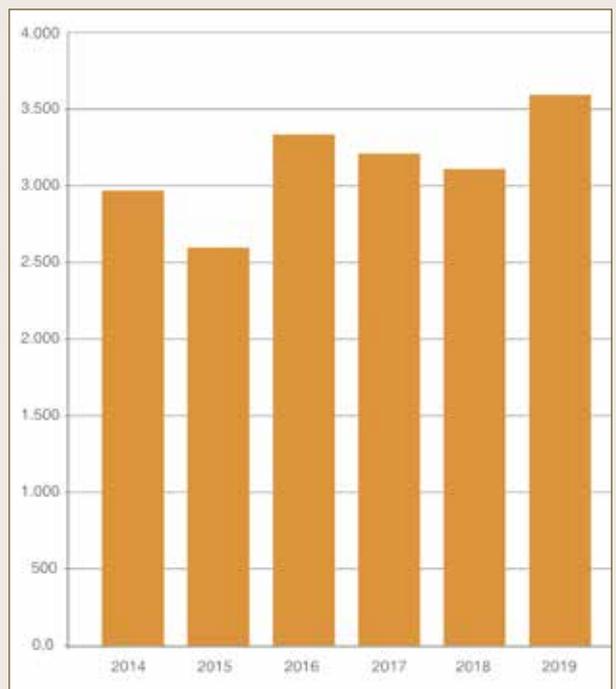
Im Wohnungsbau waren auch 2019 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen mit einem niedrigem Zinsniveau, positiver Bevölkerungsentwicklung und dem unveränderten Trend zu kleineren Haushaltsgrößen anzutreffen.

In NRW ist die Situation auf dem Wohnungsmarkt heterogen. Im Gegensatz zu den Metropolstädten entlang der Rheinschiene, Köln, Düsseldorf und Bonn sowie den Städten Aachen und Münster in denen hohe Wohnungsnachfrage besteht, gibt es Regionen und Kommunen mit ausgeglichenem oder sogar rückläufigem Wohnungsmarkt.

Auf dem lokalen Wohnungsmarkt in Paderborn sind die Rahmenbedingungen im Wesentlichen stabil. Die Bevölkerungszahlen in den letzten Jahren sind moderat, aber stetig angestiegen aufgrund der Einführung der Zweitwohnsitzsteuer, jedoch leicht rückläufig.

Am 31.12.2019 waren in Paderborn 153.334 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet. Dies entspricht zum Vorjahr einem Zuwachs von 912 Personen. Jedoch hat im gleichen Zeitraum die Anzahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz um 2.113 Personen abgenommen. Durch den weiter zunehmenden Trend bzw. Nachfrage nach verhältnismäßig kleineren Wohnungen durch Studenten, Singles, Alleinerziehende und Senioren ist auch weiterhin von einem geringen Leerstandrisiko auszugehen. Durch die, im Gegensatz zum Bundestrend, positive natürliche Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre sind die Zukunftsparameter für die Stadt Paderborn jedoch eher positiv und stabil. Daher wird für die Stadt langfristig Mietwohnungsbedarf prognostiziert.

Entwicklung Jahresüberschuss 2014-2019 in T€





Bestandsbewirtschaftung und -entwicklung

Grundstücksbestand

Der Spar- und Bauverein Paderborn eG verfügte am 31.12.2019 über folgenden Grundbesitz im Anlagevermögen:

- a) bebaute Grundstücke 347.148 m²
(davon Erbbaugrundstücke 27.275 m²)
- b) unbebaute, in Bebauung befindliche Grundstücke 2.440 m²

Im Bereich des Umlaufvermögens verfügte die Genossenschaft per 31.12.2019 unverändert über 99 m² Grundstücksfläche.

Wohnungsbestand

Der Immobilienbestand des Spar- und Bauvereins umfasst zum Bilanzstichtag 2.975 Wohnungen, sechs Gewerbeeinheiten sowie 1.285 Garagen und Stellplätze. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt rund 204.362 m².

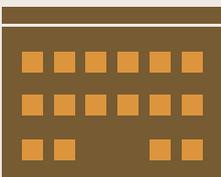
Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten im Jahr 2019 zeigt die nachfolgende Tabelle:

Entwicklung Wohnungsbestand | Bewirtschaftete Einheiten 2019

	Wohnungen	Wohnfläche	Gewerbe	Nutzfläche	Garagen/ Stellplätze
	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl
Stand 01.01.2019	2.911	199.272,57	6	2.417,45	1.241
Zugänge					
Neubau					
Heiersmauer 19-21	+26	+1.982,62			+19
Studentenwohnheim Am Rippinger Weg 1h	+46	+1.149,47			+25
Anbau Balkone		+9,60			
Vergrößerung Bestandswohnungen		+5,31			
Neuanlage Stellplätze					+2
Abgänge					
Wegfall Bestandswohnung (Querweg 21/DG)	-1	-28,10			
Verkauf Bornstraße 2, Büren	-5	-249,28			
Verkauf Schleswiger Weg 31	-1	-93,00			
Verkauf Lange Wenne 12	-1	-105,00			-2
Stand 31.12.2019	2.975	201.944,19	6	2.417,45	1.285

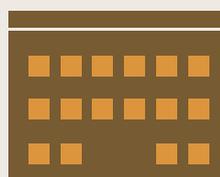
Über die insgesamt 2.975 Wohnungen kann die Genossenschaft wie folgt verfügen:

frei verfügbar ohne Belegungsbindung



2.186 Whg.
73 %

Belegungsbindung gem. § 25 II. WoBauG



789 Whg.
27 %



Bestandszahlen 2015-2019

	2019	2018	2017	2016	2015
Wohnungen	2.975	2.911	2.846	2.833	2.833
<i>freifinanziert</i>	2.186	2.115	2.050	1.959	1.975
<i>öffentlich gefördert</i>	789	796	796	874	858
Gewerbe	6	6	6	6	5
Garagen/Stellplätze	1.285	1.241	1.235	1.230	1.218
Wohn-/Nutzfläche	204.362	201.690	199.630	199.263	198.709
Nettokaltmiete je m²/mtl. per 31.12.	5,55 €	5,29 €	5,18 €	5,12 €	4,98 €
<i>freifinanziert</i>	5,76 €	5,42 €	5,29 €	5,27 €	5,07 €
<i>öffentlich gefördert</i>	4,94 €	4,89 €	4,87 €	4,78 €	4,75 €

Vermietung

Der größte Teil des Wohnungsbestandes befindet sich in attraktiven Lagen am Kernstandort Paderborn. Die Nachfrage nach Wohnungen war im Geschäftsjahr 2019 sehr gut. Vermietungsschwierigkeiten bzw. strukturelle Leerstände bestanden nicht.

Bei insgesamt 281 Mieterwechseln im Jahr 2019 beträgt die Fluktuationsquote 9,4 % (Vorjahr: 8,1 %). Zum Jahresende waren aus dem gesamten Wohnungsbestand 21 Einheiten nicht vermietet. Die Leerstandsquote ist mit rund 0,7 % (Vorjahr: 0,9 %) zum 31.12. nach wie vor auf einem äußerst niedrigen Niveau.

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

Modernisierung | Instandhaltung

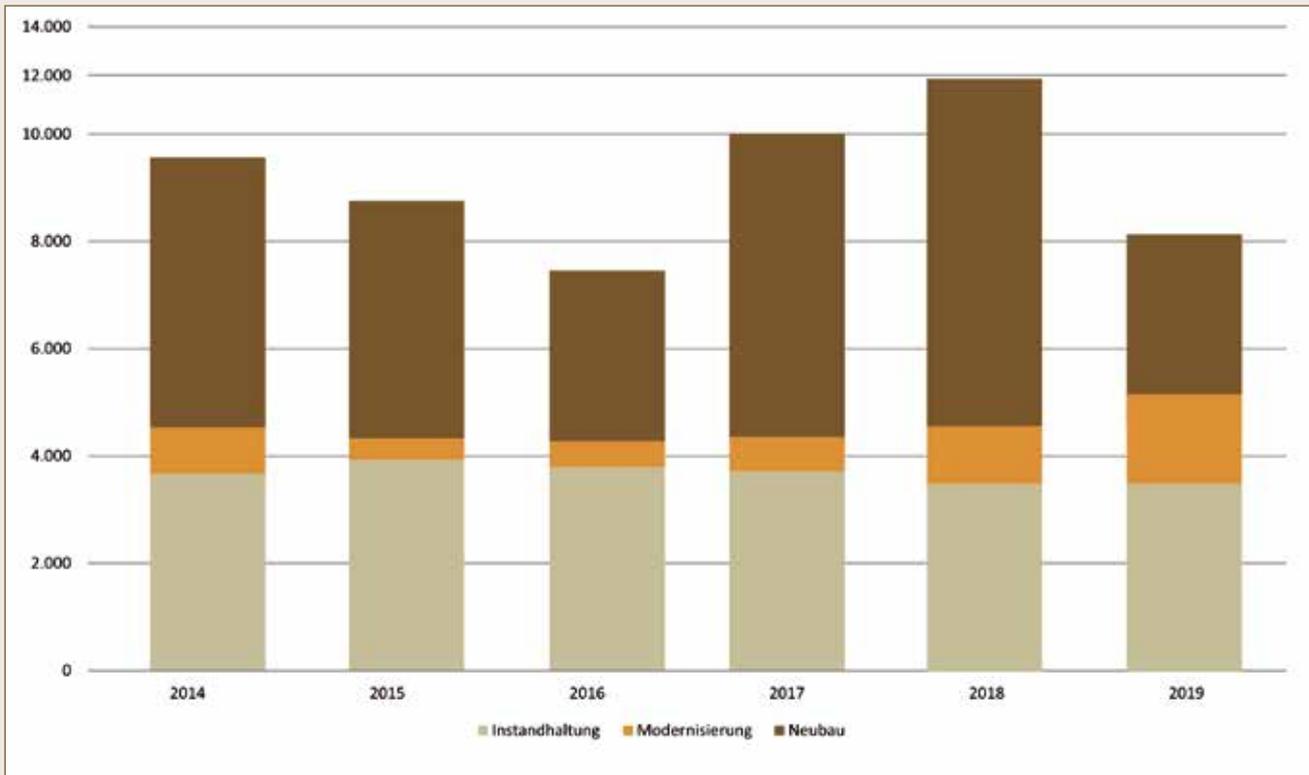
Bei der Bestandsbewirtschaftung standen wie in den Vorjahren die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes im Mittelpunkt. Die Investitionen in die Qualität der Wohnungsbestände haben für die Genossenschaft einen hohen Stellenwert zur Sicherung einer guten und langfristigen Vermietbarkeit. Trotz hoher Investitionen in die Wohnungsbestände können wir unsere Wohnungen auch weiter zu angemessenen und wettbewerbsfähigen Mieten anbieten. Die Nutzungsgebühren für freifinanzierte Wohnungen betragen durchschnittlich per 31.12. des Jahres 5,76 €/m²/mtl., während für öffentlich geförderte Wohnungen die Nettokaltmiete bei 4,94 €/m²/mtl. liegt.

Der Aufwand für Instandhaltungskosten beträgt mit 3.098 T€ im Berichtsjahr 15,16 € je m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 2.487 T€ bzw. 12,33 € je m² Wohn-/Nutzfläche). Unter Berücksichtigung der Modernisierungskosten und der hierauf verrechneten Verwaltungskosten ergibt sich insgesamt ein Satz für Instandhaltung und Modernisierung von 17,89 € (Vorjahr: 17,30 €).

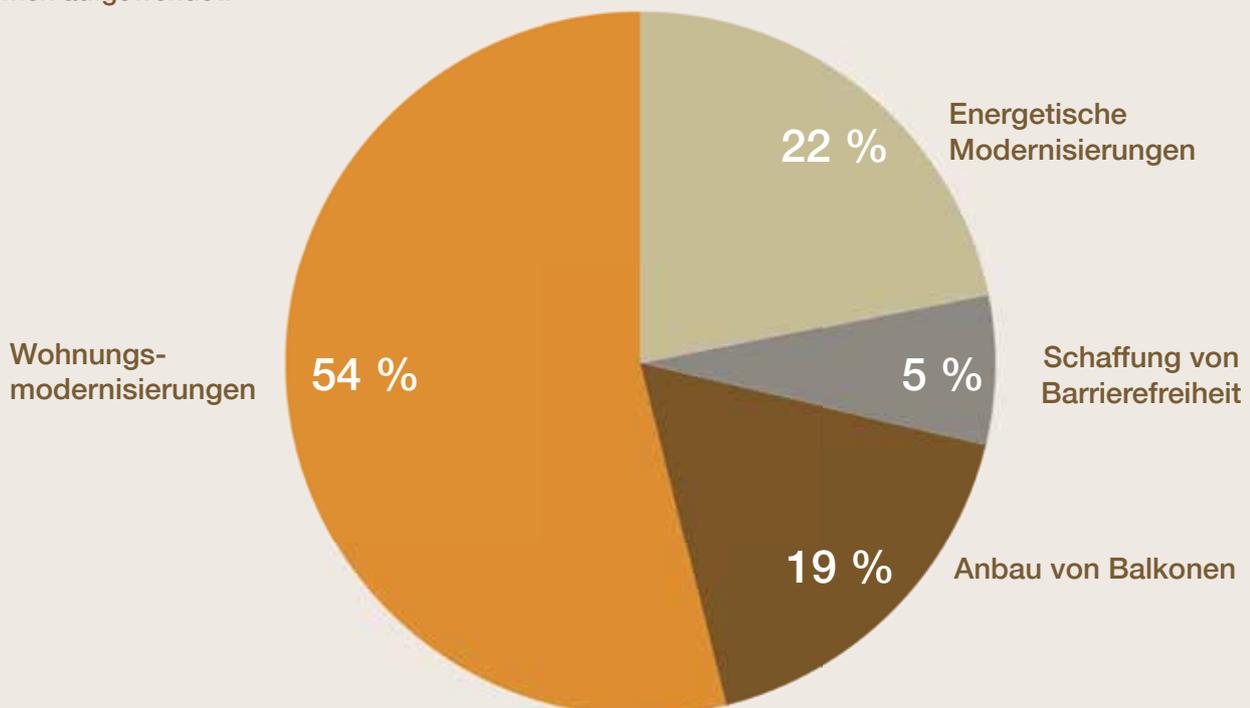
Die Fremdkosten 2019 betragen	3.655.204,82 €
Davon betreffen mietwirksame Modernisierungen	-786.596,88 €
Auf Verwaltungs- und Regiebetriebskosten sind zu verrechnen	-26.904,76 €
Zuschüsse, Erstattungen Versicherungsschäden, unterlassene Schönheitsreparaturen	-83.121,40 €
Für den Regiebetrieb sind angefallen	66.669,60 €
Die Verwaltungskosten beinhalten für die Instandhaltung	272.517,75 €
	3.097.769,13 €

Investitionen in den Objektbestand 2014-2019

in T€



Im Rahmen des Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramms wurden im Jahr 2019 u. a. insgesamt circa 1.995 T€ für folgende Maßnahmen aufgewendet:





Betriebskosten

Im Geschäftsjahr fielen insgesamt an Fremdkosten für die bebauten Grundstücke an	3.747.533,58 €
Davon entfallen auf Kosten der Verwaltung und des Regiebetriebes sowie auf Vorjahre	-6.837,14 €
Für die Gartenpflegearbeiten des Regiebetriebes sind aufgewendet worden	7.815,00 €
An Hauswartlöhnen sind hinzuzurechnen	72.033,59 €
Insgesamt ergeben sich Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von	3.820.545,03 €

Für 204.362 m² Wohn-/Nutzfläche 2019 ergibt sich ein Aufwand von 18,69 € je m² (im Vorjahr: 18,40 €).

Wohnungseigentumsverwaltung

Die Genossenschaft verwaltete im Berichtsjahr im Auftrag von zehn Wohnungseigentümergeinschaften 287 Eigentumswohnungen mit 144 Pkw-Stellplätzen.

Mitglieder und Geschäftsguthaben

Im Verlauf des Jahres 2019 sind 384 Mitglieder mit 1.686 Geschäftsanteilen einschließlich der Zeichnung weiterer Anteile hinzugekommen. Ausgeschieden sind 249 Mitglieder mit 1.845 Geschäftsanteilen. Die Veränderung entspricht einem Wachstum von 135 Mitgliedern.

Die Anzahl der Geschäftsanteile ist gegenüber dem Vorjahr um 159 auf insgesamt 60.383 zurückgegangen (Vorjahr: 60.542).

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 33,9 T€ auf 18.682,8 T€.

Mitgliederbewegung

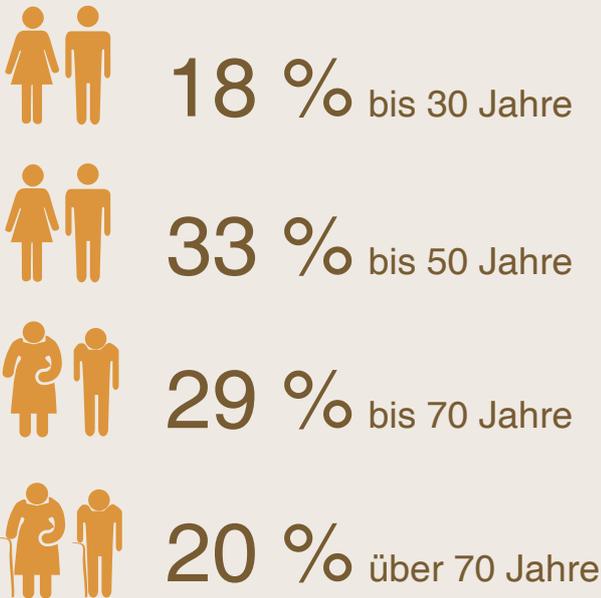
		Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile
Stand am	01.01.2019	5.610	60.542
Zugang	2019	384	1.686
Abgang	2019	249	1.845
Stand am	31.12.2019	5.745	60.383

Der Abgang an Mitgliedern und Anteilen hatte folgende Gründe:

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile
Kündigung der Mitgliedschaft	174	855
Anteilsrückzahlung	-	291
Übertragung	16	46
Ausschluss	2	5
Tod	57	648
	249	1.845



Altersstruktur der Mitglieder



Entwicklung der Anteilszugänge

Jahr	Anteilszugänge
2010	5.568
2011	4.779
2012	6.852
2013	8.316
2014	3.876
2015	2.769
2016	2.658
2017	2.187
2018	2.478
2019	1.686

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

Nicht erst in den letzten Jahren, wo es auf Geldanlagen keine Zinsen mehr gibt und sogar die

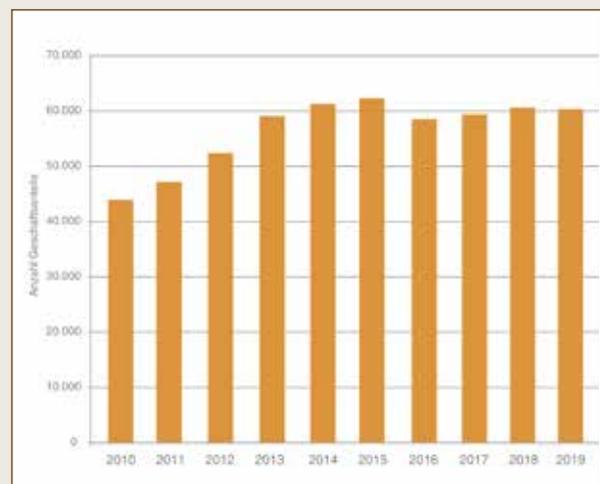
Berechnung von Negativzinsen auf Giro- und Termingeldkonten gängige Praxis ist, sind zusätzliche Gelder von Mitgliedern wirtschaftlich nicht einsetzbar und vertretbar. Daher ist es nicht das Bestreben der Genossenschaft, die Geschäftsanteile weiter zu steigern. Daraus ableitend mussten durch das sehr hohe Interesse an der Zeichnung von weiteren Geschäftsanteilen Anteilsbegrenzungen, auch im Kontext unserer überaus lukrativen konstanten Dividendenzahlung von 5 %, eingeführt werden.

Mit den durchgeführten schrittweisen Anteilsbegrenzungen in den letzten Jahren, zuletzt mit Wirkung zum 01.01.2019, wurde einer unkontrollierbaren Kapitalschwemme erfolgreich entgegengewirkt.

Gerade mit der letzten Absenkung auf die maximale Zeichnungsgrenze von zehn Genossenschaftsanteilen ist, insbesondere unter Berücksichtigung der relativ hohen Anzahl von Mitgliederzugängen durch die Neubauprojekte „shipshape 101“ und „Heiersmauer“, ein signifikanter Rückgang der Anteilszugänge eingetreten.

So übersteigen im Geschäftsjahr 2019 erstmals seit der Finanzkrise 2008/2009 die Abgänge von 1.845 Anteilen die Zugänge von 1.686 Anteilen.

Entwicklung der Geschäftsanteile



3. DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

3.1 VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2019		31.12.2018	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	126.756,3	95,9	125.583,6	92,4
Umlaufvermögen kurzfristig	5.440,9	4,1	10.287,4	7,6
Gesamtvermögen	132.197,2	100,0	135.871,0	100,0
Eigenkapital (inkl. Bilanzgewinn)	85.283,9	64,5	82.563,3	60,8
Rückstellung langfristig	5.929,0	4,5	5.268,8	3,9
Fremdkapital langfristig	33.072,3	25,0	39.140,1	28,8
Rechnungsabgrenzung langfristig	207,8	0,2	217,5	0,1
Kapital langfristig	124.493,0	94,2	127.189,7	93,6
Rückstellung kurzfristig	315,6	0,2	303,3	0,2
Fremdkapital kurzfristig	7.378,9	5,6	8.368,3	6,2
Rechnungsabgrenzung kurzfristig	9,7	0,0	9,7	0,0
Gesamtkapital	132.197,2	100,0	135.871,0	100,0

Das Gesamtvermögen zum 31.12.2019 beträgt 132.197,2 T€. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich eine Verringerung um 3.673,8 T€.

Das Anlagevermögen hat sich dabei gegenüber dem Vorjahr um 1.172,7 T€ auf 126.756,3 T€ erhöht. Die Zunahme des Anlagevermögens beruht im Wesentlichen auf Neubau- und Modernisierungskosten von 4.518,0 T€ und die

Anschaffung von Betriebs- und Geschäftsausstattung von 45,6 T€ sowie immateriellen Vermögensgegenständen von 2,0 T€. Den Bestandsinvestitionen und Anschaffungen von insgesamt 4.565,6 T€ stehen planmäßige Abschreibungen von 3.169,0 T€ und Buchwertabgänge aus Anlageverkäufen von 223,3 T€ gegenüber. Die Finanzanlagen reduzierten sich um planmäßige Tilgungen auf zwei Arbeitgeberdarlehen um 0,6 T€.

Das Umlaufvermögen verminderte sich gegenüber dem vorangegangenen Bilanzstichtag um 4.846,5 T€. Die Minderung resultiert aus dem Rückgang der liquiden Mittel und Bausparguthaben von 4.954,1 T€ und Forderungen von 8,7 T€. Dagegen erhöhten sich die unfertigen Leistungen und Vorräte um 116,3 T€.

Auf der Passivseite erhöhte sich das bilanzielle Eigenkapital um 2.720,6 T€. Der Anstieg resultiert aus dem erzielten Jahresüberschuss von 3.658,6 T€ abzüglich der Dividendenausschüttung des Vorjahres von 919,6 T€ und des Rückgangs der Geschäftsguthaben unserer Mitglieder von 18,4 T€.

Die langfristige Eigenkapitalquote stieg zum Bilanzstichtag im Vergleich zum Vorjahr um nominal 3,7 % und beträgt nunmehr 63,5 % zum Bilanzstichtag. Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 4,4 %.

Die langfristigen Pensionsrückstellungen sind um 660,2 T€ auf 5.929,0 T€ angestiegen.

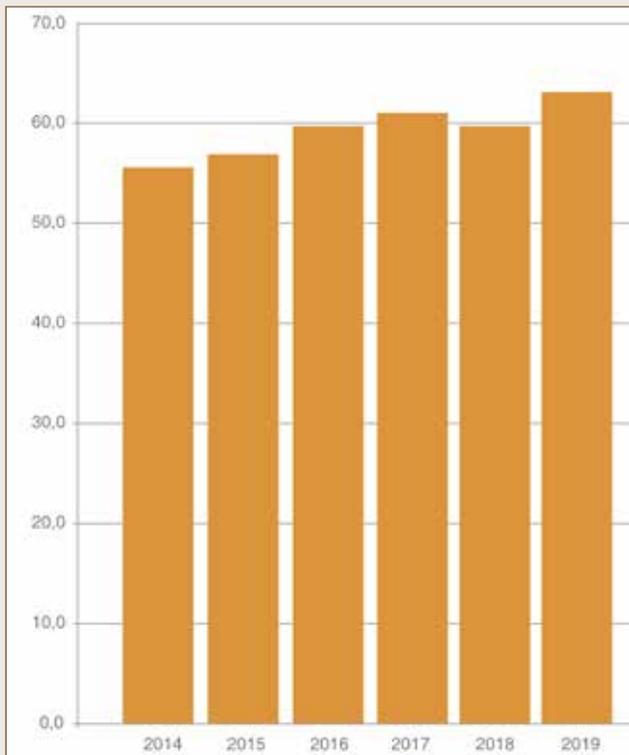
Die Kapitalstruktur zeigt ein langfristiges Fremdkapital von 33.072,3 T€ und ein kurzfristiges Fremdkapital von 7.378,9 T€. Gegenüber dem Vorjahr verminderte sich das langfristige Fremdkapital um 6.067,8 T€ und die kurzfristigen Verbindlichkeiten um 989,4 T€.

Die Veränderungen der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind im Wesentlichen auf außerplanmäßige Rückzahlungen von 3.946,1 T€ und planmäßige Darlehenstilgungen von 2.208,6 T€ zurückzuführen. Die Abnahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten resultiert aus der gegenüber dem Vorjahr geringeren Bautätigkeit.



Eigenkapitalquote 2014-2019

in %



3.2 ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage des Spar- und Bauvereins ist durch eine stabile Entwicklung in den letzten Jahren geprägt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Jahresüberschuss von 3.153,0 T€ um 505,6 T€ auf 3.658,6 T€ erhöht und übertraf damit das prognostizierte Ergebnis. Der Jahresüberschuss ist geprägt durch das erneut gute Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung und dem Verkauf von sieben Wohnungen.

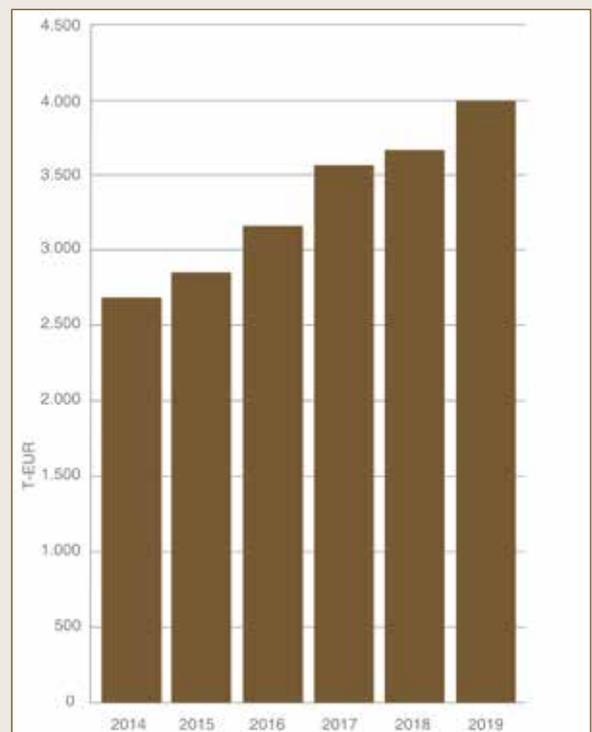
Zum Vorjahr hat sich die Ertragslage wie folgt verändert:

	2019 T€	2018 T€	Veränderungen T€
Hausbewirtschaftung	3.991,1	3.723,4	+267,7
Betreuungstätigkeit	0,1	0,3	-0,2
Sonstiger Geschäftsbereich	5,6	16,0	-10,4
Finanzergebnis	-687,5	-582,3	-105,2
Neutrales Ergebnis	373,3	18,8	+354,5
Ergebnis vor Steuern	3.682,6	3.176,2	+506,4
Steuern	24,0	23,2	+0,8
Jahresüberschuss	3.658,6	3.153,0	+505,6

Daher ist das Hausbewirtschaftungsergebnis mit einem Ergebnisbeitrag von 3.991,1 T€ die wichtigste und nachhaltigste Ergebniskomponente, welche sich gegenüber dem Vorjahr um 267,7 T€ verbessert hat.

Erträge aus Hausbewirtschaftung 2014-2019

in T€



Die Sollmieten konnten wir geplant angemessen weiterentwickelt werden. Die Mieterlöse stiegen von 12.984,2 T€ im Jahr 2018 um 912,5 T€ auf 13.896,7 T€ an. Der Anstieg der Mieterlöse resultiert aus der Neubautätigkeit mit 567,6 T€: zum einen aus der ganzjährigen Auswirkung des Anfang Juni 2018 bezogenen Neubaus „Albert-Schweitzer-Haus“ in Paderborn-Schloß Neuhaus mit einer Wohngemeinschaft für demenzkranke Personen sowie drei frei-finanzierten Penthouse-Wohnungen und zum anderen aus der Fertigstellung der beiden Neubauprojekte Studentenwohnheim „shipshape 101“ an der Warburger Straße und „Heiersmauer“ in zentrumsnaher Lage im historischen „Ükern“. Der Bezug der insgesamt 90 Studentenapartments „shipshape 101“ in unmittelbarer Nähe der Universität erfolgte in zwei Abschnitten zum 01.12.2018 und 01.01.2019. Die Vermietung der in zwei Gebäuden befindlichen 26 Wohnungen „Heiersmauer“ wurde im April und Mai 2019 an die Mieter übergeben.



Für die Bestandsobjekte erfolgten Nutzungsgebührenanpassungen bei Neuvermietungen, Nutzungsgebührenerhöhungen bei freifinanzierten Wohnungen nach BGB und Erhöhungen der Miete bei Einzelmodernisierungen.

Die jahresdurchschnittlichen monatlichen Nutzungsgebühren betragen 2019 5,50 €/m² Wohnfläche/mtl. (Vorjahr: 5,22 €/m² Wohnfläche/mtl.).

Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung 2015-2019

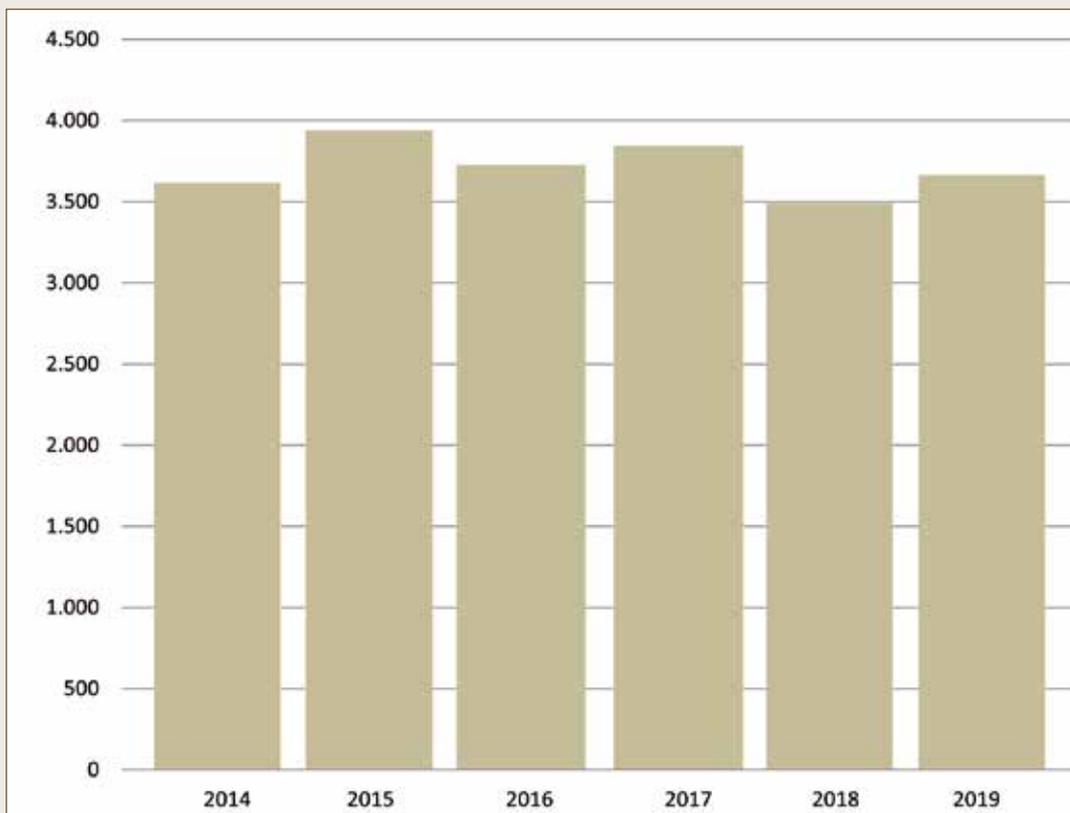
	2019	2018	2017	2016	2015
	T€	T€	T€	T€	T€
Sollmieten	13.896,7	12.984,2	12.749,0	12.535,6	12.117,3
Gebühren und Umlagen	3.957,7	4.130,6	3.990,2	3.744,6	3.699,7
./. Erlösschmälerungen	160,6	163,6	184,2	211,3	175,4
Gesamt	17.693,8	16.951,2	16.555,0	16.068,9	15.641,6

Die Erlösschmälerungen auf Mieten und Umlagen sind zum Vorjahr von 163,6 T€ um 3,0 T€ auf 160,6 T€ zurückgegangen. Der Rückgang ist das Ergebnis der nachhaltig guten und stabilen Vermietungssituation auf dem regionalen Wohnungsmarkt.

Auf der Aufwandsseite wirken sich insbesondere gestiegene Instandhaltungskosten von 194,1 T€, Abschreibungen auf Sachanlagen von 306,8 T€ und Verwaltungsleistungen von 111,2 T€ negativ auf das Hausbewirtschaftungsergebnis aus.

Instandhaltungsaufwendungen 2014-2019

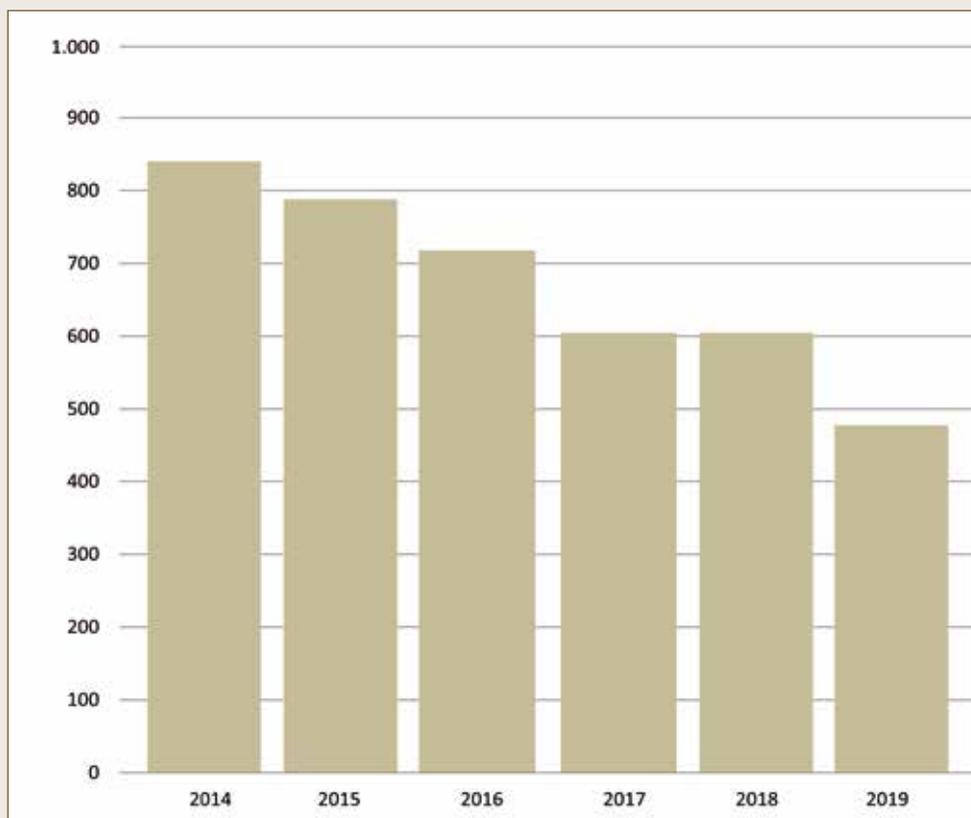
in T€





Zinsaufwendungen aus Hausbewirtschaftung 2014-2019

in T€



Das Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit schließt im Geschäftsjahr 2019 mit einem marginalen Überschuss von 0,1 T€ ab. Den Erlösen aus der Wohnungseigentumsverwaltung von 66,1 T€ stehen verrechnete Verwaltungsaufwendungen von 66,0 T€ gegenüber.

Das Ergebnis des sonstigen Geschäftsbereiches resultiert aus Erbbauzinsen und Erträgen aus abgeschriebenen Forderungen von 33,7 T€, denen Geldbeschaffungskosten von 28,1 T€ gegenüberstehen.

Das Finanzergebnis mit einem Fehlbetrag von 687,5 T€ ist wiederum bestimmt durch die Effekte aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen von 693,5 T€, denen lediglich Zinserträge von 6,0 T€ gegenüberstehen.

Das neutrale Ergebnis ist durch Sondereinflüsse geprägt. Das Ergebnis resultiert aus dem Buchgewinn von Immobilienverkäufen von 312,8 T€, Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen von 50,0 T€ sowie aus Erträgen für Aufwendungen früherer Jahre und Erträgen aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten von zusammen 10,5 T€.



3.3 FINANZLAGE

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

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

Die Eigenkapitalausstattung der Genossenschaft hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich verbessert. Das langfristige Eigenkapital liegt mittlerweile bei 83.914 T€. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 63,5 %.

Durch das gute Jahresergebnis 2019 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 31.12.2019 für die im Bau befindlichen und geplanten Neubauprojekte sowie Modernisierungsmaßnahmen ergeben sich zu erwartende Kosten von 4.788 T€. Die zu erwartenden Kosten werden durch die Aufnahme von Fremdmitteln in Höhe von 3.637 T€ finanziert.

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



Kapitalflussrechnung

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

	2019 T€	2018 T€
Jahresüberschuss	3.659	3.153
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.169	2.853
Zahlungsunwirksame Erträge	-10	-10
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	660	674
Cashflow	7.478	6.670
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	12	22
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	-313	-11
Ab-/Zunahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	-112	49
Zu-/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen sowie anderer Passiva	-886	430
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.179	7.160
Einzahlungen aus dem Abgang von Anlagevermögen	536	11
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-4.566	-9.166
Einzahlungen durch Tilgungen von Ausleihungen	1	1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.029	-9.154
Valutierung von Darlehen	0	10.500
Vorzeitige Rückzahlung von Darlehen	-3.946	-3.436
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-2.209	-2.489
Auszahlungen von Dividenden	-920	-910
Erhöhung/Minderung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	-34	319
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-7.109	3.984
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-4.958	1.990
Finanzmittelbestand am 1. Januar	5.772	3.782
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	814	5.772

Die laufenden Auszahlungen für Investitionen und für planmäßige Tilgungen sind zum überwiegenden Teil durch die laufende Geschäftstätigkeit und die Erlöse aus Anlagenverkäufen finanziert.

Zudem wurden aus liquiden Mitteln außerplanmäßige Darlehensrückzahlungen von 3.946 T€ vorgenommen.

3.4 KENNZAHLENÜBERSICHT

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

		2019	2018	2017
BESTANDSKENNZAHLEN				
Bewirtschafteter Bestand				
Wohnungseinheiten	Anz.	2.975	2.911	2.846
Gewerbeeinheiten, sonstige Vermietungseinheiten	Anz.	6	6	6
Garagen/Einstellplätze	Anz.	1.285	1.241	1.235
Wohn- und Nutzfläche	m ²	204.362	201.690	199.630
BETREUUNGSTÄTIGKEIT				
Wohnungen	Anz.	287	285	285
Garagen/Einstellplätze	Anz.	144	142	142
JAHRESABSCHLUSSKENNZAHLEN				
Bilanzsumme	T€	132.197	135.871	127.618
Sachanlagevermögen	T€	126.739	125.563	119.259
Eigenkapital lt. Bilanz am 31.12.	T€	85.284	82.563	80.044
Eigenkapital lt. Bilanz am 31.12. (langfristig)	T€	83.914	81.219	78.667
Eigenkapitalquote (bezogen auf EK langfristig)	%	63,5	59,8	61,6
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	T€	18.683	18.717	18.398
Bestand der verbleibenden Mitglieder	Anz.	5.745	5.610	5.490
Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder	Anz.	60.383	60.542	59.515
Umsatzerlöse gesamt	T€	17.951	17.211	16.831
Erlösschmälerungen	T€	161	164	184
Anteil der Erlösschmälerungen am Umsatzerlös	%	0,9	1,0	1,1
Jahresüberschuss (nach Steuern)	T€	3.659	3.153	3.204
Cashflow	T€	7.478	6.670	6.262
KENNZAHLEN DER RENTABILITÄT				
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,1	2,8	3,0
Eigenkapitalrentabilität (bezogen auf EK langfristig)	%	4,4	3,9	4,1
INSTANDHALTUNG, MODERNISIERUNG, BETRIEBSKOSTEN				
Instandhaltungsaufwand je m ² Wohn-/Nutzfläche	€/m ²	15,16	12,33	13,06
Aufwand inklusive der Modernisierungs- und Verwaltungskosten je m ² Wohn-/Nutzfläche	€/m ²	17,89	17,30	18,66
Betriebskosten	T€	3.748	3.631	3.700
Hausbewirtschaftungskosten je m ² Wohn-/Nutzfläche	€/m ²	18,69	18,40	18,96
PERSONAL DURCHSCHNITTLICH				
Vollzeitbeschäftigte	Anz.	15	16	15
Teilzeitbeschäftigte	Anz.	5	6	6



4. RISIKEN- UND CHANCENBERICHT

Informationen über Risiken und Chancen sowie deren finanzielle Auswirkung sind bedeutsam für unsere Unternehmenssteuerung. Unser etabliertes Risikomanagementsystem deckt alle unternehmensrelevanten Bereiche ab und liefert dadurch eine frühzeitige Erkennung möglicher Risikofelder. Die monatlichen Auswertungen und Bestandsanalysen über die Entwicklung der Mietrückstände und Mietausfälle, Erlösschmälerungen, Vermietungsstand und Instandhaltungskosten sind die wesentlichen internen Beobachtungsfelder. Dadurch ist gewährleistet, dass der Fortbestand der Genossenschaft sowie eine stabile Vermögensstruktur gesichert sind. Das Risikomanagement ist als kontinuierlicher Vorgang in die betrieblichen Abläufe integriert.

Unser Finanzmanagement umfasst das Zahlungs- und Liquiditätsmanagement sowie die Beobachtung von Risiken durch Zinsänderungen. Besonders intensiv überwacht und gesteuert wird die Unternehmensliquidität. Aufbauend auf dem monatlichen Risikoreport, wird die Liquiditätsplanung an laufende Veränderungen angepasst.

Das Finanzmanagement ist vorrangig darauf ausgerichtet, die Zahlungsverpflichtungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit termingerecht zu erfüllen. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und im erheblichen Umfang für die Neubautätigkeit zur Verfügung stehen.

Gegenüber den finanzierenden Banken war der Kapitaldienst jederzeit gesichert. Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, und Währungsrisiken bestehen nicht. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen. Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsbelastung für die Darlehen, bezogen auf den Durchschnittsbestand, betrug im Geschäftsjahr 2019 1,25 %.

Der Geschäftsverlauf des vergangenen Geschäftsjahres verdeutlicht die gute wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft. Die Risikobeurteilung des Vorstandes geht von weitgehend unveränderten Bedingungen für unser Geschäftsmodell aus. Mögliches Risikopotenzial beschränkt sich daher ausschließlich auf die originäre Vermietung der Wohnungsbestände. Um dieses Risiko auszuschließen bzw. zu minimieren, verfolgen wir auch weiterhin die Strategie der kontinuierlichen Verbesserung der Bestände.

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

5. PROGNOSEBERICHT

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

Aufgrund der stabilen Qualität unseres Wohnungsbestandes ist auch in den nächsten Geschäftsjahren von einer nahezu Vollvermietung auszugehen. Die Genossenschaft wird den Kurs der nachhaltigen Investitionen in die Wohnungsbestände weiter fortsetzen. Darüber hinaus erfolgt die sukzessive Ergänzung unseres Portfolios durch Neubau an ausgesuchten Standorten am Kernstandort Paderborn und in den angrenzenden Umlandgemeinden. Die positiven Ergebnisse basieren auf der guten Vermietungssituation. Auch in den nächsten Geschäftsjahren ist grundsätzlich von einer stabilen Ertragslage auszugehen. Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen ist für das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss von 3,2 Mio. € zu rechnen. Erneut wird ein Großteil der erwirtschafteten Erträge reinvestiert. Es sind Investitionen von rund 8,8 Mio. € für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau vorgesehen.

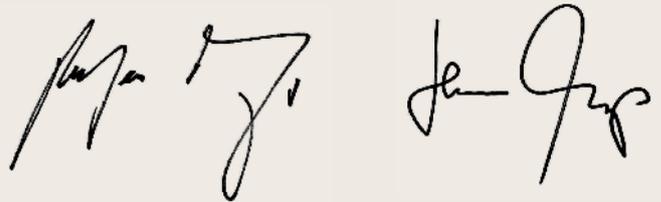
Die grundsätzlich positiven Entwicklungen für das Geschäftsjahr 2020 beinhalten jedoch nicht die möglichen Auswirkungen der sich seit Februar 2020 auch in Deutschland ausbreitenden COVID-19-Pandemie. Deutschland ist durch die Coronavirus-Krise mit bisher unbekannten Herausforderungen konfrontiert. Die bislang getroffenen Maßnahmen zur Eindämmung der Infektionszahlen werden gravierende Konsequenzen auf die deutsche Wirtschaft auslösen und ein Abgleiten in eine ausgeprägte Rezession bewirken.

Die Auswirkungen auf unsere Genossenschaft sind aktuell noch nicht abschätzbar. Die weltweite Pandemie führte in Deutschland bereits zu deutlichen Einschnitten und Verwerfungen sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben.

Von einer deutlichen Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die derzeitige Verbreitungsgeschwindigkeit des COVID-19-Virus macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch von Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft auszugehen.

Insbesondere muss mit einem deutlichen Anstieg der Mietausfälle und mit höheren Erlösschmälerungen gerechnet werden. Weiterhin kann es durch den Wegfall von Personalkapazitäten und Materialknappheit bei unseren Handwerks- und Dienstleistungspartnern zu Verzögerungen bei unseren geplanten Maßnahmen im Bereich Neubau, Modernisierung und Instandhaltung kommen und sich dies negativ auf Mieterlöse auswirken.

Paderborn, 26. Mai 2020



Thorsten Mertens

Hermann Loges



Der Aufsichtsrat hat sich durch regelmäßige mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes im Geschäftsjahr 2019 entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen laufend und umfassend über die Planungen, die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft unterrichtet. In fünf gemeinsamen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat davon überzeugt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß vom Vorstand geführt worden sind. 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. Des Weiteren stand der Vorsitzende des Aufsichtsrats auch außerhalb der Sitzungen mit dem Vorstand in einem engen Informations- und Gedankenaustausch. Er wurde über wesentliche Entwicklungen und aktuelle Geschäftsvorgänge laufend unterrichtet.

In den Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand hat er sich eingehend mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Lage der Genossenschaft befasst. Gegenstand der Beratungen und Beschlussfassungen waren im Geschäftsjahr 2019 insbesondere die wirtschaftlichen Unternehmensziele, die strategische Ausrichtung, die Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubaumaßnahmen, die Wirtschafts-, Personal- und Finanzplanung sowie das Risikomanagement. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat mit den Ergebnissen der Portfoliosteuerung, den Investitionsprogrammen, dem Jahresabschluss und dem Lagebericht 2019 beschäftigt. Zudem befasste sich der Aufsichtsrat intensiv mit der immobilienwirtschaftlichen und wohnungspolitischen Entwicklung am Standort Paderborn.

Weiterhin arbeitete der Aufsichtsrat Kandidatenvorschläge für die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern aus. In der Vertreterversammlung am 27. Juni 2019 wurden die Kandidaten zur Abstimmung vorgestellt. Turnusmäßig endete die Amtszeit der Herren Rüdiger Bonke, Edmund Donschen und Jürgen Wegener sowie von Frau Sandra Weiffen. In offener Wahl wurden die vorgenannten Kandidaten von der Vertreterversammlung in ihrem Amt bestätigt und erneut für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Für den am 13. November 2018 aus dem Aufsichtsrat ausgeschiedenen Herrn Bürgermeister Michael Dreier wurde erstmalig Herr Dr. Jörg-Markus Habich in das Gremium gewählt. Die Zusammenarbeit des Aufsichtsrates mit dem Vorstand war auch im abgelaufenen Geschäftsjahr konstruktiv und vertrauensvoll.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 seine gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben vollumfänglich wahrgenommen. Er hat sich davon überzeugt, dass die Geschäfte der Genossenschaft vom Vorstand ordnungsgemäß geführt worden sind und die entsprechenden Beschlüsse gefasst wurden. Der Spar- und Bauverein war im abgelaufenen Geschäftsjahr keinen bestandsgefährdenden Risiken ausgesetzt. Das kontinuierlich weiterentwickelte Risikofrüherkennungssystem gewährleistet eine angemessene Risikobewertung. Der Vorstand ist seinen Informationspflichten umfänglich nachgekommen.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss und dem Lagebericht zu. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes, der den Bestimmungen der Satzung entspricht, schließt sich der Aufsichtsrat an. Da der Gesetzgeber am 25. März 2020 den Genossenschaften aufgrund der durch die COVID-19-Pandemie bedingten exogenen Sondersituation bewusst eine gesellschaftsrechtliche Entlastung bzw. Abmilderung zugesprochen hat, wurde diese genutzt, sodass der Jahresabschluss 2019 – abweichend von den § 48 Abs. 1 Satz 1 GenG – im Rahmen der vom Gesetzgeber geregelten Sonderkompetenz – am 4. Juni 2020 durch den Aufsichtsrat festgestellt wurde.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung einstimmig, den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Jahr 2019 sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie allen Mitgliedern und Vertretern des Spar- und Bauvereins Paderborn eG für die erfolgreiche, vertrauensvolle und engagierte Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2019 und spricht ihnen seine Anerkennung aus.

Paderborn, 5. Juni 2020

Hubert Böddeker
Vorsitzender
des Aufsichtsrates



1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		8.138,70	10.707,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	122.983.300,63		119.012.666,58
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.334.751,79		1.336.524,67
Grundstücke ohne Bauten	591.541,65		35.768,90
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	716.407,64		716.407,64
Betriebs- und Geschäftsausstattung	184.583,28		211.121,00
Anlagen im Bau	914.109,52		3.644.750,08
Bauvorbereitungskosten	14.128,62		14.128,62
Geleistete Anzahlungen	0,00	126.738.823,13	591.541,65
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	1.337,55		1.931,28
Andere Finanzanlagen	8.000,00	9.337,55	8.000,00
Anlagevermögen insgesamt		126.756.299,38	125.583.547,42
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	1.704,83		1.704,83
Unfertige Leistungen	4.061.251,97		3.952.735,12
Andere Vorräte	24.745,32	4.087.702,12	16.998,54
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	31.736,73		39.161,60
Sonstige Vermögensgegenstände	35.797,24	67.533,97	37.033,40
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	814.196,67		5.771.810,26
Bausparguthaben	471.487,90	1.285.684,57	467.978,06
Bilanzsumme		132.197.220,04	135.870.969,23



PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	349.828,21		362.552,89
der verbleibenden Mitglieder	18.682.795,29		18.716.718,57
aus gekündigten Geschäftsanteilen	90.208,27	19.122.831,77	62.000,00
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 35.934,71 € (im Vj. 48.018,24 €)</i>			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	8.470.000,00		8.104.000,00
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 366.000,00 € (im Vj. 316.000,00 €)</i>			
Andere Ergebnisrücklagen	56.761.038,86	65.231.038,86	54.398.459,85
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.362.579,01 € (im Vj. 1.917.431,48 €)</i>			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	3.658.602,44		3.153.034,72
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.728.579,01	930.023,43	2.233.431,48
Eigenkapital insgesamt		85.283.894,06	82.563.334,55
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.929.023,00		5.268.839,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	110.000,00		110.000,00
Sonstige Rückstellungen	205.600,00	6.244.623,00	193.250,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.187.589,17		41.276.710,68
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	115.506,98		117.082,50
Erhaltene Anzahlungen	4.472.771,61		4.386.716,19
Verbindlichkeiten aus Vermietung	66.530,19		89.139,79
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	501.497,88		1.548.583,66
Sonstige Verbindlichkeiten	107.321,15	40.451.216,98	90.124,86
<i>davon aus Steuern: 34.738,28 € (im Vj. 35.079,94€)</i>			
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 116,03 € (im Vj. 489,52 €)</i>			
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		217.486,00	227.188,00
Bilanzsumme		132.197.220,04	135.870.969,23

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	17.693.812,81		16.951.268,85
b) aus Betreuungstätigkeit	66.116,18		64.848,61
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	30.610,20	17.790.539,19	31.044,84
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		108.516,85	-37.974,72
Andere aktivierte Eigenleistungen		84.572,12	132.757,25
Sonstige betriebliche Erträge		470.069,66	157.168,85
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.495.102,74	7.213.492,56
Rohergebnis		10.958.595,08	10.085.621,12
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.330.121,37		1.310.964,53
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	459.536,34	1.789.657,71	519.979,60
<i>davon für Altersversorgung: 205.504,79 € (im Vj. 269.932,96 €)</i>			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.168.998,73	2.852.936,30
Sonstige betriebliche Aufwendungen		720.082,43	625.766,32
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	449,65		452,80
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.598,99	6.048,64	5.860,92
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.171.548,88	1.185.909,61
<i>davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 693.469,00 € (im Vj. 588.338,00 €)</i>			
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		24.005,71	23.171,90
Ergebnis nach Steuern		4.090.350,26	3.573.206,58
Sonstige Steuern		431.747,82	420.171,86
Jahresüberschuss		3.658.602,44	3.153.034,72
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		2.728.579,01	2.233.431,48
Bilanzgewinn		930.023,43	919.603,24



3. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2019

A. Allgemeine Angaben

Die Spar- und Bauverein Paderborn eG hat ihren Sitz in Paderborn und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Paderborn (Nr. 231).

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei folgenden Positionen bestehen Bilanzierungswahlrechte:

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

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

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

Bewertung des Anlagevermögens

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

Die Eigenleistungen umfassen Architekten- und Verwaltungsleistungen.

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

- immaterielle Vermögensgegenstände – linear mit 33 % Abschreibung
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten – linear pro rata temporis über die Restnutzungsdauer methode. Die der linearen Abschreibung zugrunde liegenden Nutzungsdauer 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) Bei Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten wird auf eine Gesamtnutzungsdauer von 33 Jahren abgeschrieben. Anschaffungskosten für Erbbaurechte werden über deren Laufzeiten linear abgeschrieben.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung – nach der linearen Abschreibungsmethode bei Abschreibungssätzen von 10 %, 12,5 %, 20 % und 25 % „Geringwertige Wirtschaftsgüter“ bis zu einem Anschaffungswert von 150,00 € wurden im Jahr des Zugangs als Aufwand erfasst, bei Anschaffungswerten von 150,01 € bis 800,00 € werden diese im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Die Finanzanlagen sind zu Nominalwerten bilanziert.



Bewertung des Umlaufvermögens

Die „Unbebauten Grundstücke“ und die „Unfertigen Leistungen“ sind mit den Anschaffungskosten bilanziert. Die „Unfertigen Leistungen“ sind mit 36.000,00 € 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 25.000,00 €, ausgewiesen. Uneinbringliche und zweifelhafte Forderungen aus Vermietung wurden abgeschrieben.

Die „Liquiden Mittel“ werden zu Nominalwerten ausgewiesen.

Bewertungsmethoden

Rückstellungen | Verbindlichkeiten

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

Pensionsrückstellungen sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend dem Anwartschaftsbarwertverfahren gebildet worden. Dabei wurden die Richttafeln 2018G von Prof. Dr. Heubeck, ein Abzinsungssatz von 2,71 % 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 693.469,00 € 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 931.253,00 €.

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

C. ANGABEN ZUR BILANZ

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen des Geschäfts- jahres (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	64.591,55	1.973,44	0,00	0,00	66.564,99
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	178.741.008,72	1.579.870,00	415.909,00	5.652.614,65	185.557.584,37
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.027.653,44	51.954,76	0,00	0,00	2.079.608,20
Grundstücke ohne Bauten	35.768,90	0,00	0,00	591.541,65 -35.768,90	591.541,65
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	716.407,64	0,00	0,00	0,00	716.407,64
Betriebs- und Geschäftsausstattung	545.477,30	45.616,86	40.442,90	0,00	550.651,26
Anlagen im Bau	3.644.750,08	2.886.205,19	0,00	35.768,90 -5.652.614,65	914.109,52
Bauvorbereitungskosten	14.128,62	0,00	0,00	0,00	14.128,62
Geleistete Anzahlungen	591.541,65	0,00	0,00	-591.541,65	0,00
Sachanlagen gesamt	186.316.736,35	4.563.646,81	456.351,90	6.279.925,20 -6.279.925,20	190.424.031,26
Finanzanlagen					
Sonstige Ausleihungen	1.931,28	0,00	593,73	0,00	1.337,55
Andere Finanzanlagen	8.000,00	0,00	0,00	0,00	8.000,00
Finanzanlagen gesamt	9.931,28	0,00	593,73	0,00	9.337,55
Anlagevermögen insgesamt					
	186.391.259,18	4.565.620,25	456.945,63	6.279.925,20 -6.279.925,20	190.499.933,80



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)
€	€	€	€	€	€
53.884,55	4.541,74	0,00	58.426,29	8.138,70	10.707,00
59.728.342,14	3.038.574,77	192.633,17	62.574.283,74	122.983.300,63	119.012.666,58
691.128,77	53.727,64	0,00	744.856,41	1.334.751,79	1.336.524,67
0,00	0,00	0,00	0,00	591.541,65	35.768,90
0,00	0,00	0,00	0,00	716.407,64	716.407,64
334.356,30	72.154,58	40.442,90	366.067,98	184.583,28	211.121,00
0,00	0,00	0,00	0,00	914.109,52	3.644.750,08
0,00	0,00	0,00	0,00	14.128,62	14.128,62
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	591.541,65
60.753.827,21	3.164.456,99	233.076,07	63.685.208,13	126.738.823,13	125.562.909,14
0,00	0,00	0,00	0,00	1.337,55	1.931,28
0,00	0,00	0,00	0,00	8.000,00	8.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	9.337,55	9.931,28
60.807.711,76	3.168.998,73	233.076,07	63.743.634,42	126.756.299,38	125.583.547,42



2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 4.061.251,97 € (Vorjahr 3.952.735,12 €) 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	31.736,73	21.620,09	39.161,60	21.889,65
Sonstige Vermögensgegenstände	35.797,24	0,00	37.033,40	0,00
Gesamtbetrag	67.533,97	21.620,09	76.195,00	21.889,65

4. Rücklagen

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	8.104.000,00	366.000,00	8.470.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	54.398.459,85	2.362.579,01	56.761.038,86

5. Rückstellungen

	€	€
Rückstellungen für Pensionen		5.929.023,00
Rückstellungen Bauinstandhaltung		110.000,00
Sonstige Rückstellungen		205.600,00
für Prüfungskosten	26.000,00	
für Steuerberatungskosten	4.800,00	
für nicht genommenen Urlaub	50.300,00	
für Berufsgenossenschaft	9.500,00	
für interne Jahresabschlusskosten	15.000,00	
für Kreditbereithaltung	30.000,00	
für Personalkosten	70.000,00	



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	35.187.589,17	2.229.195,94	6.193.494,83	26.764.898,40	41.276.710,68	2.252.103,83	39.024.606,85
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	115.506,98	1.577,46	6.329,34	107.600,18	117.082,50	1.575,52	115.506,98
Erhaltene Anzahlungen (für noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten)	4.472.771,61	4.472.771,61	0,00	0,00	4.386.716,19	4.386.716,19	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	66.530,19	66.530,19	0,00	0,00	89.139,79	89.139,79	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	501.497,88	501.497,88	0,00	0,00	1.548.583,66	1.548.583,66	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	107.321,15	107.321,15	0,00	0,00	90.124,86	90.124,86	0,00
Gesamtbetrag	40.451.216,98	7.378.894,23	6.199.824,17	26.872.498,58	47.508.357,68	8.368.243,85	39.140.113,83

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

D. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind periodenfremde Erträge aus Anlagenverkäufen (312.775,77 €) und aus der Auflösung von Rückstellungen (50.004,00 €) enthalten.

E. SONSTIGE ANGABEN

Haftungsverhältnisse gegenüber Dritten bestehen nicht.

Für laufende Baumaßnahmen fallen noch Herstellungskosten in Höhe von circa 4.787,8 T€ an, denen noch nicht valutierte Darlehen über 3.636,7 T€ gegenüberstehen.

Am 31.12.2019 bestanden aus der Verwaltung von Eigentumswohnungen auf laufenden Konten und Festgeldkonten Bankguthaben in Höhe von 1.619.261,82 €.



Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	11	3
technische Angestellte	2	–
Auszubildende	–	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	2
	15	5

Mitgliederbewegung

		Anzahl der Mitglieder
Stand am	01.01.2019	5.610
Zugang	2019	384
Abgang	2019	249
Stand am	31.12.2019	5.745

Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um	33.923,28 €
Die Haftsummen haben sich vermehrt um	41.850,00 €

Zum 31.12.2019 beträgt:	
a) der Gesamtbetrag der Haftsummen	1.780.950,00 €
b) der Gesamtbetrag der verbleibenden Geschäftsguthaben	18.682.795,29 €
c) die rückständigen fälligen Einzahlungen auf die Geschäftsanteile	35.934,71 €
d) das durchschnittliche Guthaben je Anteil	309,40 €

Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Genossenschaft sind derzeit noch nicht absehbar.

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 sind ansonsten 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 seit 27.06.2019
	Paul Knocke Dipl.-Ingenieur
	Sabine Loewe Justizbeamtin
Stellv. Vorsitzender:	Dr. Ernst Warsitz Dipl.-Ingenieur
	Jürgen Wegener Dipl.-Kaufmann
	Sandra Weiffen Lehrerin

F. VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES JAHRESERGEBNISSES

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 3.658.602,44 € einen Betrag von 2.728.579,01 € im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Da der Gesetzgeber am 25. März 2020 den Genossenschaften aufgrund der durch die COVID-19-Pandemie bedingten exogenen Sondersituation bewusst eine gesellschaftsrechtliche Entlastung bzw. Abmilderung zugesprochen hat, wird diese genutzt, sodass der Jahresabschluss 2019 – abweichend von den § 48 Abs. 1 Satz 1 GenG – im Rahmen der vom Gesetzgeber geregelten Sonderkompetenz – am 4. Juni 2020 durch den Aufsichtsrat festgestellt wird.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn von 930.023,43 € für die Ausschüttung einer Dividende von 5 % zu verwenden.

Paderborn, 26. Mai 2020

Thorsten Mertens

Hermann Loges

GEGRÜNDET

18

93