

SPAR- UND BAUVEREIN

besser wohnen – einfach mieten



Geschäftsbericht 2021



Inhalt

Vorwort	4
I. Organe der Genossenschaft	7
II. Stellungnahme 2021 Vorstand	
1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	9
2. Immobilienmarkt Deutschland	23
3. Wohnungsmarkt NRW	42
4. Wohnungsmarkt Paderborn	47
5. Preisentwicklung, -auftrieb, -korrekturen	53
6. Klima Miete	57
7. Baukosten Miete	61
8. Genossenschaften in Krisenzeiten	64
9. Gesetzliche Veränderungen	68
10. Projekte	73
11. Prognose Risiko	80
12. DANKE	86

III. Lagebericht 2021

1. Gegenstand des Unternehmens	88
2. Geschäftsverlauf	88
3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage	96
4. Risiken- und Chancenbericht	104
5. Prognosebericht	106

IV. Bericht des Aufsichtsrates 107

V. Jahresabschluss 2021

1. Bilanz zum 31.12.2021	108
2. Gewinn- und Verlustrechnung	110
3. Anhang	112

Impressum

Herausgeber

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

Der Geschäftsbericht ist online verfügbar unter:

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

Hinweis im Sinne des Gleichbehandlungsgesetzes:

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



SEHR VEREHRTE DAMEN, SEHR GEEHRTE HERREN,

im bereits dritten Jahr der Coronapandemie spüren wir alle nach wie vor neben den medizinischen Folgen und Aspekten die enormen Auswirkungen auf wirtschaftliche, soziale und gesellschaftliche Prozesse, Kommunikations- und Handlungsweisen. Mehr oder weniger stark wird uns seit Anfang des Jahres 2020 noch klarer vor Augen geführt, vor welchen enormen Herausforderungen die Welt, Deutschland, die Wirtschaft und damit auch die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft stehen. Durch die Restriktionen für das Zusammenleben und -arbeiten verzeichnete die Digitalisierung einen immensen Fortschritt, sie verlagerte das Arbeiten zum Teil in die Wohnung und veränderte neben den individuellen Lebenspräferenzen auch Quartiere und Städte. Viele Veränderungen dieser so herausfordernden und unsicheren Zeiten werden höchstwahrscheinlich als das „neue Normal“ von Dauer sein.

Leider erreichte das aktuelle Unsicherheitsniveau im ersten Quartal dieses Jahres sogar eine neue Marke: Die Coronakrise zieht sich weiter in die Länge als gehofft, und die fatale Invasion Russlands, die schrecklichen Kriegsergebnisse in der Ukraine sowie die gefährliche Gesamtsituation in (Ost-)Europa machen Prognosen noch unsicherer. Dadurch wird es auch für unsere Branche deutlich schwieriger, auf der Basis fundierter und verlässlicher Zahlen, Daten und Analysen mögliche Chancen und Risiken schnellstmöglich zu identifizieren. Auch die im Geschäftsbericht dargestellten Entwicklungen, Rahmenbedingungen und Trends können sicherlich sachgerechte Entscheidungen erleichtern, sind jedoch gerade in Anbetracht der vorgenannten Unsicherheiten auch immer wieder zu überprüfen und anzupassen. Die im Folgenden dargestellten Informationen sind somit keineswegs als Herrschaftswissen zu verstehen, sie sollen stattdessen transparente Grundlagen und Tendenzen für faktenbasierte und zukunftsorientierte Entscheidungen, aber auch ergebnisoffene Diskurse liefern.

Bei dem Managen einiger dargestellter wohnungspolitischer Zielkonflikte scheinen uns dabei kollektive Handlungsfähigkeiten und Pro-

blemlösungen wichtiger denn je: Die vor uns liegenden Herausforderungen sind nur mit solidarischen Lösungen zu bewältigen.

Es geht schließlich um die Bewirtschaftung von Lebensraum, regional betrachtet um Orte bzw. Stadtviertel und Wohnhäuser, in denen Menschen einen großen Teil ihres Lebens verbringen. Unsere Produkte sind höchst emotionale Güter, insofern wundert es nicht, dass die Immobilienwirtschaft aufgrund ihres hohen medialen Interesses immer wieder im Fokus politischer Diskussionen, aber auch Profilierung steht und sogar zur Radikalisierung einzelner Interessengruppen führt. Es sollte allerdings nicht nur durch die „Berliner Brille“ über angespannte Wohnungsmärkte debattiert, sondern stattdessen die sehr differenzierten deutschen Wohnungsmärkte in ihrer regionalen Besonderheit wahrgenommen werden. Diesbezüglich ist dem Direktor des VdW Rheinland-Westfalen, Alexander Rychter, nur zuzustimmen, der un-differenzierte wohnungspolitische Debatten skeptisch betrachtet und zudem die großen Unterschiede in den wirtschaftlichen Strategien betont, da sich gerade gemeinwohlorientierte Unternehmen durch ihre gesellschaftliche Verantwortung von Bodenspekulanten sowie rein profitorientierten Investoren und Anbietern von Wohnraum deutlich abgrenzen.

Im Berichtsjahr hat sich der Immobilienmarkt in vielen Segmenten abermals als sehr resistent erwiesen, und auch wir sind bisher recht gut durch die Krise gekommen. Dafür sind wir unseren Mitgliedern, Kunden und Marktpartnern äußerst dankbar. Mehr denn je wissen wir, worauf und auf wen wir uns verlassen können.

Obwohl Corona und seit Februar 2022 die dramatische Kriegssituation in der Ukraine vieles überlagern, müssen wir bei höchstem Mitgefühl für alle betroffenen Menschen stets auch die gerade aktuellen Trends und Themen im Blick haben. Denn diese beeinflussen unsere tägliche Arbeit, den Unternehmenserfolg und die Erfüllung gesellschaftlicher Aufgaben.



Bereits seit Jahrzehnten ist es unser Anliegen, sowohl die Bestands- als auch Neubauprojekte nachhaltig und ökonomisch umzusetzen. Mit dem Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung wurden sehr ambitionierte Klimaschutzziele gesetzt. Die forcierte sozial-ökologische Ausrichtung determiniert neue Rahmenbedingungen, die auch die wirtschaftliche Ausrichtung unseres bisherigen Tuns bestimmen werden. Nicht neu, aber wahrscheinlich noch herausfordernder wird es sein, die richtige Balance innerhalb des Spannungsfeldes bzw. Zieldreiecks „Kundenorientierung, Wirtschaftlichkeit und Klimaschutz“ zu finden und somit nachhaltigen Unternehmenserfolg zu realisieren.

Der Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung steht unter dem Titel „Mehr Fortschritt wagen“. Der Spar- und Bauverein hat sich im Rahmen seiner sozial und wertorientierten Geschäftspolitik dieses Statement bereits seit Jahrzehnten zu eigen gemacht. Dies dokumentiert sich in der frühzeitigen Verbindung von Wohnungsbau und Lebenskonzepten, welche sich in dem breit gefächerten Portfolio ausdrückt: öffentlich und frei finanziert Wohnungsbau, integratives und inklusives Wohnen, Kita und Studentenwohnheim, Mehrgenerationenhaus, Tagespflege, Sozialstationen, Nachbarschaftstreffs, Senioren-WGs. Dass wir – so auch im Berichtsjahr – unsere gut ausgestatteten, qualitativ hochwertigen Wohnungen für unterschiedlichste Lebenskonzepte zu sozial verträglichen Mieten bauen, gehört zum Kern unseres genossenschaftlichen Selbstverständnisses. Durch die Förderung unserer Mitglieder und Miteigentümer mittels unserer Gesamtdurchschnittsmiete, Stichtag 31.12.2021, in Höhe von 5,62 €/m² erfüllen wir seit nunmehr 129 Jahren unseren gesetzlichen Auftrag und freuen uns darüber, nach wie vor als regionale Mietpreisbremse zu agieren.

Die politisch geforderte Herstellung von Klimaneutralität stellt die gesamte Wohnungswirtschaft ab sofort vor noch größere Herausforderungen. Angesichts des weltweiten demografischen Wachstums, schwindender Ressourcen und des Klimawandels muss die „bereits gebaute Umwelt“ zum Teil neu gedacht werden. Die interne intensive Auseinandersetzung mit dieser Thematik und den daraus folgenden Konsequenzen wird in dem Ihnen vorliegenden Geschäftsbericht thematisiert. Klimaneutraler Um- und Neubau erfordert erheb-

lich höhere Investitionen sowie den Ausbau und die Nutzung vorwiegend regenerativer Energien. Bei der Bewältigung dieser enormen Aufgabe gilt es zudem darauf zu achten, dass die Wohnungen bezahlbar bleiben. Dies wird nicht nur den Spar- und Bauverein vor enorme Herausforderungen stellen. Zwangsläufig werden die Digitalisierung der Gebäude, die ökologische Transformation und die von der Dekarbonisierung getriebene immobilienwirtschaftliche Disruption den Mietpreis beeinflussen: Immobilien sollen nachhaltig und langlebig sein, wenig Energie verbrauchen und aus kreislauffähigen Produkten bestehen. Ebenso sollen sie Schutz bieten vor Infektionen und Luftverschmutzung, vor Lärm und Luftfeuchtigkeit. Gleichzeitig sollen sie „smart“ sein, durch kontrollierte Frischluftzufuhr ein gesundes Raumklima erzeugen und vor Kälte und Hitze schützen.

Wie Sie aus unseren Geschäftsberichten erkennen können, arbeiten wir stetig an diesen anspruchsvollen Aufgabenstellungen. Unsere „Hard und Soft Facts“ dokumentieren auch im Berichtsjahr, dass es bisher gelungen ist, den immer höheren energetischen Anforderungen gerecht zu werden und gleichzeitig unseren Beitrag für einen sozial gerechten Wohnungsmarkt zu leisten.

Die neu definierten hehren Ziele befürworten wir durchaus, sehen jedoch die größten Hemmnisse in der Umsetzung darin, dass zwar der Großteil der Gesellschaft die Notwendigkeit von Klimaschutz und Energiewende einsieht bzw. sogar fordert, ohne jedoch den daraus resultierenden Aufwand und die damit verbundenen Lasten und hohen Kosten zu akzeptieren. Dies bzw. das bisher völlig ungelöste Refinanzierungsproblem darf in der aktuellen gesellschaftlichen Diskussion nicht außer Acht gelassen werden. Auf die Zusammenhänge von Klimaschutz, Baukosten sowie Preis- und Mietenentwicklung wird daher in den Kapiteln 5, 6 und 7 explizit hingewiesen, um zu verdeutlichen, wie sehr die gigantischen Herausforderungen im Gebäudesektor die Wirtschaftlichkeit, Bezahlbarkeit und Sozialverträglichkeit tangieren. Daher müssen die erhöhten Klimaziele in Form ausreichender Förderung durch Bund, Land und ebenso Kommunen begleitet werden, um den sozialen Frieden auf Dauer und auch in unserer Region zu sichern.

Neben den im ersten Teil des Geschäftsberichtes dargestellten gesamt- und immobilienwirtschaftlichen Entwicklungen sowie regionalen,



überregionalen, wohnungswirtschaftlichen und -politischen Themen zeigen im zweiten Teil die in der Bilanz, in GuV, Anhang und Lagebericht vermittelten ökonomischen Parameter, dass wir auch im zweiten Corona-Krisenjahr unsere jahrzehntelange konstant solide Geschäftsentwicklung fortsetzen konnten.

Der Spar- und Bauverein hat das zurückliegende Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 3.541,6 T€ abgeschlossen. Insgesamt investierte das Unternehmen 8.534,3 T€ wertsteigernd in Neubau und Sanierung. Dabei lag ein besonderer Fokus auf der Schaffung energieeffizienter und klimafreundlicher Gebäudebestände. Die Fortführung des kontinuierlichen Schuldenabbaus sowie die Reduzierung des Zinsaufwandes und eine langfristige Eigenkapitalquote von 64,5 % schaffen Freiräume für zukünftige Investitionsentscheidungen. Das langfristig stabil niedrige Niveau der Leerstands- und Fluktuationsquote sowie Erlösschmälerungen konnte trotz anhaltender Pandemie konstant gehalten werden. Für 2022 erwarten wir einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.293 T€. Auf dem soliden Fundament der stabilen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden wir mit „etwa 12.600 T€“ nachhaltige Investitionen tätigen und diese mit regionalen Unternehmen partnerschaftlich realisieren.

Der Weg zum klimaneutralen Wohnen, zusätzlich gespickt mit den Themen Demografie, Digitalisierung, Sozialverträglichkeit, Kostenexplosion sowie den zukünftigen Anforderungen der Environment-Social-Governance-(ESG-)Kriterien und der EU-Taxonomie, wird uns auch zukünftig eine hohe Leistungsfähigkeit abfordern.

Wir freuen uns darauf, diese Themenvielfalt im Miteinander unseres Teams, unseres Aufsichtsrates, der Vertreterversammlung, von Kunden und Mitgliedern, Geschäftspartnern, Politik und Verwaltung weiter engagiert zu bearbeiten. Sehr herzlich danken wir Ihnen allen, dass Sie auch im 129. Geschäftsjahr mit Impulsen, Loyalität und Tatkraft die innovativen, sozial verantwortungsvollen und wertorientierten Ziele des Spar- und Bauvereins auf dem regionalen Wohnungsmarkt wesentlich getragen und geprägt haben.

Sehr geehrte Damen und Herren: Die noch nicht beendete Pandemie mit ihren zum Teil deutlichen Einschränkungen und die um ihr Leben und um ihre Angehörigen bangenden Geflüchteten aus dem ukrainischen Kriegsgebiet

führen uns vor Augen, wie zerbrechlich unser bisheriges eher komfortables Leben sein kann. Umso bedeutender ist es, demokratische Werte, Zusammenhalt, Vertrauen und Hilfsbereitschaft mehr denn je zu schätzen und auch neu zu aktivieren. Gerne und selbstverständlich stehen wir diesbezüglich mit unseren genossenschaftlichen Werten für ein friedliches Miteinander in unseren Wohnungen und Quartieren sowie für kreative, vielfältige Hilfsaktionen zur Verfügung.

Corona- und kriegsbedingte Lieferkettenprobleme, unkalkulierbare Risiken insbesondere im Energiesektor und Rohstoffbereich sowie hohe Unwägbarkeiten bezüglich der Flüchtlingsbewegung sind einige wesentliche Unsicherheitsfaktoren, die mit großer Wahrscheinlichkeit zumindest indirekte Auswirkungen auf den regionalen Wohnungsmarkt und auch unseren Geschäftsverlauf haben werden. Wie drastisch eine allgemeine Wirtschaftsabschwächung mit weiteren Preissteigerungen, Materialengpässen, Kurzarbeit, Baustopps, -verzögerungen und -verschiebungen eintritt, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht seriös einzuschätzen. Die Wahrscheinlichkeit und das Ausmaß werden umso höher sein, je später eine diplomatische Lösung in der Ukraine gefunden wird.

Mit der im genossenschaftlichen Geschäftsmodell tief verankerten Seriosität, Solidität und Expertise werden wir – das gesamte Team des Spar- und Bauvereins – auch zukünftig unter den genannten schwierigen und höchst unsicheren Rahmenbedingungen unser Bestes geben, die gegenwärtigen Herausforderungen und Umbrüche positiv im Sinne der Menschen unserer Region proaktiv, nachhaltig und stets gemeinwohlorientiert mitzugestalten.

Vielen Dank für Ihr Interesse an Ihrer Paderborner Wohnungsbaugenossenschaft!

Herzliche Grüße und viel Information bei der Lektüre des diesjährigen Geschäftsberichtes!

Thorsten Mertens
Vorstandssprecher

Hermann Loges
Vorstandsmitglied



1. VORSTAND

Der Vorstand bestand im Berichtsjahr aus folgenden Mitgliedern:

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

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

Die Vorstandsmitglieder sind hauptamtlich bei der Genossenschaft tätig.

2. AUFSICHTSRAT

Im Berichtsjahr gehörten folgende Mitglieder dem Aufsichtsrat an:

BÖDDEKER, Hubert | Sparkassendirektor
gewählt bis: 2024 (Vorsitzender)

BONKE, Rüdiger | Pfarrer
gewählt bis: 2022

DONSCHEN, Edmund | Maurermeister
gewählt bis: 2022

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

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

LOEWE, Sabine | Justizbeamtin
gewählt bis: 2023

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

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

WEIFFEN, Sandra | Lehrerin
gewählt bis: 2022

Die gemäß Satzung turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Herren Hubert Böddeker, Paul Knocke und Dr. Ernst Warsitz wurden in der Vertreterversammlung am 28.06.2021 für drei Jahre wiedergewählt.



3. VERTRETERVERSAMMLUNG

Die Vertreterversammlung besteht am Berichtstag aus folgenden Genossenschaftsmitgliedern:

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

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

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

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



1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die Analyse der gesamtwirtschaftlichen Lage basiert auf Auswertungen führender Wirtschaftsinstitute wie „Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW)“, „ifo Institut für Wirtschaftsforschung (ifo)“, „Institut für Weltwirtschaft (IfW)“, „Internationaler Währungsfonds (IWF)“, „Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung (RWI)“, „Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung (IMK)“, „Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH)“ und „Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut (HWWI)“. Ebenso auf Berechnungen und Prognosen der Bundesregierung (BR), des Sachverständigenrates (SVR), des Statistischen Bundesamtes (Destatis) und der Bundesagentur für Arbeit. Sowohl die Erläuterungen für das Jahr 2021 als auch die Prognosen für 2022 sowie die Beurteilung von Rahmenbedingungen beziehen sich auf Daten und statistische Materialien, welche bis Anfang April 2022 verfügbar waren.

Während der Fertigstellung des diesjährigen Geschäftsberichtes kam es Ende Februar zu dem russischen Angriff auf die Ukraine. Mit Entsetzen, tiefem Mitgefühl und Fassungslosigkeit mussten wir den Krieg, die Zerstörung, Gewalt und das Leid der Bevölkerung in der direkten europäischen Nachbarschaft zur Kenntnis nehmen. Eindeutig waren sofort die Hilfe und Solidarität. Unklar dagegen war, wie sich die schreckliche Art der gänzlich geänderten Rahmenbedingungen auf die politische, wirtschaftliche, gesellschaftliche und auch wohnungswirtschaftliche Entwicklung auswirken würde. Daher konnten die potenziellen quantitativen Auswirkungen dieser sogenannten Zeitenwende im Februar/März bezüglich der Prognosen 2022 nicht „eingepreist“ werden. Es ist allerdings davon auszugehen, dass sich viele Parameter und Kennziffern eher deutlich negativer entwickeln, als zunächst von Analyseinstituten und Volkswirten prognostiziert wurde. Durch die Katastrophe des schrecklichen Krieges in der Ukraine wurde die Büchse der Pandora geöffnet – und niemand wusste im ersten Quartal 2022, wie diese wieder verschlossen werden konnte. Da das Ende 2021 nicht für möglich gehaltene Drama in den Prognosen 2022 nicht berücksichtigt werden konnte, beeinflusst es selbstverständlich deren Nutzen.

Sie umreißen daher die Ausgangslage mit grundlegenden Parametern einer äußerst schwierigen, unkalkulierbaren Zeit und beschreiben so zwangsläufig eher die tendenzielle Entwicklung.

Mit den sinkenden Corona-Infektionszahlen im Frühjahr 2021 stieg die Hoffnung auf eine relativ schnelle gesamtwirtschaftliche Erholung. Diese wurde dann aber von deutlich steigender Inflation, Lieferkettenproblemen, hohen Energiepreisen, einer Delta- und dann folgenden Omikronwelle deutlich gedämpft. So wundert es nicht, dass die Einschätzungen und Prognosen vieler Konjunkturexperten denen des Vorjahres erschreckend stark ähnelten: „ein wirtschaftlich schwieriger Winter, mit einer Erholung ab dem Frühjahr und einem deutlichen Aufschwung im Sommer, jeweils abhängig von der Entwicklung der Coronapandemie“.

Selten war der Ausblick auf Finanzmärkte und Wirtschaft so schwierig und zwiespältig wie in den Jahren 2021 und 2022. Seit gut zwei Jahren lasten außergewöhnliche Risiken und Schocks auf der Konjunktur, und es grassiert eine Pandemie, die in immer neuen Wellen weltweit über die Menschen hereinbricht. Die hohe Inflation schmälert auf beiden Seiten des Atlantiks die Kaufkraft der Menschen ebenso wie die enormen Energiepreissteigerungen. Lieferengpässe belasten die Industrie, aber auch den Privatkonsum.

Trotz einiger leicht optimistischer Szenarien gibt es – so wie im Vorjahr – auch im Jahr 2022 keine Garantie, dass es aufgrund der Pandemie und des im Jahr 2021 noch nicht absehbaren Krieges nicht weiterhin zu Schließungen von Produktionsanlagen oder Logistikkreuzen kommt und Materialengpässe daher eben nicht abflauen. Ebenso besteht die Gefahr, dass die Inflationsdynamik nicht vorübergehend, sondern mittelfristig stark bleibt, wenn die aktuellen Steigerungsraten bei Löhnen und Folgepreisen Zweitrundeneffekte entfalten und die EZB nicht rechtzeitig mit einer geldpolitischen Kehrtwende reagiert.

Wir erlebten im Corona-Stresstest zusätzlich einen deutlichen sowie gefährlichen Systemkonflikt zwischen China und dem transatlantischen

Westen auf der einen und den Machtkampf mit Russland auf der anderen Seite. Gestörte Lieferketten, Hafenschließungen, Arbeitskräftemangel, unterbrochene Verkehrswege sind zumindest nicht auszuschließen. Die eigentliche Stärke der deutschen Wirtschaft – ihre große Offenheit – hat sich bereits in der Pandemie als Verletzlichkeit gezeigt.



Die daraus resultierenden Herausforderungen wurden durch die geopolitischen Konflikte mit Russland und China noch verstärkt. Je stabiler und kräftiger Europa ist, desto stärker wirken die politischen Antworten in Richtung dieser beiden Länder, und desto eher gelingt auch eine Absicherung für die Wirtschaft. Insofern war das Investment der EU in Form des mit 750 Mrd. € ausgestatteten Next Generation EU-Pakets ein guter Ansatz, als Investitionsunion zu denken und Europa in der Krise wirtschaftlich besser auf die Beine zu stellen.

Perspektivisch ist die Chance eines Neustarts der Ökonomie mit der Innovationskraft der deutschen Unternehmen sicher positiv und optimistisch zu sehen. Hightech-Investitionen, zum Beispiel für autonomes Fahren oder für Batterietechnologie, Top-Forschungseinrichtungen, hohe Lebensqualität und ein realistisches Gehalts- und Lohnniveau sprechen für sich. Dringender Nachholbedarf besteht allerdings sicherlich im Ausbau energetischer, verkehrlicher und digitaler Infrastruktur.

Auch wenn fehlende Vorprodukte, Rohstoffe und Materialien zeigen, dass die fein abgestimmten Räderwerke der globalen Just-in-time-Produktion aus dem Takt geraten sind, so ist laut Expertenmeinung eine Deglobalisierung bzw. Rückverlagerung der Produktion wohl eher kontraproduktiv. In Einzelfällen mag dies sinnvoll sein, im großen Stil wäre laut DIW ein solcher Protektionismus wohl eher das Ende des deutschen Wirtschaftsmodells.

Stattdessen müsse es für Deutschland und Europa mehr denn je darum gehen, in wichtigen Zukunftsbereichen – Technologien für die ökologische Transformation, Medizintechnik, Impfstoffentwicklung oder auch künstliche Intelligenz – weltweit führend zu werden. Dabei habe die Verbesserung der Resilienz von Unternehmen und Volkswirtschaft höchste Priorität. Zugleich gehe es um die gemeinsame Interessenwahrung Europas im Systemwettbewerb mit Russland, China und den USA. Die Pandemie forciert die Chance von Reformen und Neuorientierungen. Stichworte sind EU-Binnenmarkt, Kapitalmarkt- und Bankenunion. Bei aller Sorge hinsichtlich neuer Pandemiewellen, der anhaltenden Inflation und der weltweit steigenden Schulden bestand laut zahlreichen Wirtschaftsforschungsinstituten Ende 2021 durchaus auch Grund zu Optimismus.

Unzweifelhaft sind während der Coronapandemie vielfältige Defizite in Erscheinung getreten. Bildung, Wohnen, Klima, Verkehr, Ökonomie, Gesundheit: häufig zu langsam, zu unflexibel, überfordert, unterdigitalisiert. Der Staat, der in der Krise als Risikomanager dauerhaft Entscheidungen unter Unsicherheit treffen musste, füllte in diesem Stresstest diese Rolle zum Teil unzureichend aus. Allerdings hat die wohl historisch seltene, wenn nicht sogar einmalige Situation auch gezeigt, was der Staat kann. Ohne die staatlichen Hilfen hätten große Teile der Wirtschaft die Lockdowns wohl nicht überlebt, und ohne Garantien und Förderung des Staates wären die neuen Impfstoffe wahrscheinlich nicht so schnell entwickelt worden.

Bereits vor der Pandemie – Ende 2019 – verlangte die eher ungewöhnliche Allianz aus dem Bund der Deutschen Industrie (BDI) und dem Deutschen Gewerkschaftsbund (DGB), dass es höchste Zeit sei, Veränderungen einzuleiten und insbesondere in Bildung, Kommunikationsnetze, Verkehr und Dekarbonisierung zu investieren. Zahlreiche Chefvolkswirte der Banken, Ökonomen, Sachverständigenrat sowie Autoren des IW und IMK fordern nun mehr Mut zum Reset, zu einem echten Neustart:

Die Auswirkungen der Pandemie werden weiterhin die wirtschaftliche Entwicklung prägen und die deutsche Wirtschaftspolitik vor vielfältige Herausforderungen stellen. Themen wie Bildungsreform, Nachhaltigkeit, Klimaschutz sowie grüne und digitale Transformation haben in den vergangenen zwei Coronajahren einen Schub bekommen.



Notwendige Zukunftsinvestitionen benötigen Mut zur Veränderung, bieten Chancen und werden zukünftigen Generationen zugutekommen. Vorstellungen bezüglich eines proaktiven Staates finden sich im Jahreswirtschaftsbericht der neuen Bundesregierung wieder. Auf einige wesentliche Neuausrichtungen der Ampel-Koalition soll aufgrund der Aktualität kurz eingegangen werden.

Sozial-ökologische Marktwirtschaft

Die vergangenen Jahreswirtschaftsberichte der jeweiligen Bundesregierungen standen unter dem Primat der Analyse des BIP, welches rein quantitativ den monetären Wert aller produzierten Güter und Dienstleistungen misst und bisher als Wohlstandsindikator galt. Im Gutachten der Ampel-Koalition strebt der erste grüne Wirtschaftsminister eine Neudefinition des Wachstumsbegriffs mit einem komplexeren Verständnis von Wohlfahrt an. Leitbild ist die ökosoziale Marktwirtschaft, eingebettet in einen „verbindlichen ökologischen Ordnungsrahmen: Qualität statt Quantität, Konjunktur plus Natur, mehr Sinn, weniger Konsum“.

Laut Minister Habeck ist das BIP eine notwendige, jedoch keine hinreichende Voraussetzung nachhaltigen Wohlstandes. In dem völlig neu ausgerichteten Jahreswirtschaftsbericht stellt der Minister nicht mehr das gesamtwirtschaftliche Wachstum in den Vordergrund, sondern Nachhaltigkeit, Ressourcenschonung und Klimaschutz. Laut Habeck sind für eine Gesellschaft Wachstum und Produktivitätszuwächse zwar weiterhin nötig. Da diese Maßstäbe allerdings den Zustand einer Volkswirtschaft nicht ausreichend erfassen würden, seien jenseits des BIP weitere Wohlfahrts- und Nachhaltigkeitsindikatoren wie Bildung, Forschung, Vertretungsgerechtigkeit, Umwelt- und Klimaschutz, Demografie, öffentliche Finanzen und Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse mitzubetrachten.

Die neue Bundesregierung bewertet die Gesamtbilanz der sozialen Marktwirtschaft eindeutig positiv, bemängelt jedoch, dass die seit 1967 am Gesetz zur Förderung der Stabilität und des Wachstums orientierte Wirtschafts- und Finanzpolitik auch zu Fehlentwicklungen geführt hat, wie insbesondere Umweltverschmutzung, exorbitantem fossilem Energieverbrauch und sozialer Ungerechtigkeit. Auch bzw. gerade in Anbetracht der Auswirkungen der Pandemie soll

nun das gegenwärtige Wirtschaftsmodell zu einer sozial-ökologischen Marktwirtschaft grundlegend weiterentwickelt und der Umbau in eine nachhaltige Wirtschaft in Gang gesetzt werden. Eckpunkte sind unter anderem die Bepreisung der CO₂-Emissionen, forcierte Angebote von grünem Strom, Wasserstoff und alternativen Verkehrstechnologien, Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 und Erhöhung der Ausgaben für Forschung und Entwicklung auf 3,5 % des BIP.

Zur Erreichung dieser Ziele stimmt Minister Habeck im diesjährigen Jahreswirtschaftsbericht Wirtschaft und Gesellschaft auf tiefgreifende Veränderungen der wirtschaftlichen Strukturen sowie erhebliche Belastungen und Verzicht ein. Der Transformationsprozess werde „künftig nicht mehr automatisch mit einer Wirtschaftspolitik kompatibel sein, die zuvorderst auf die Ausdehnung der Wertschöpfung und ambitionierte Wachstumsziele ausgerichtet ist“.

Eine sinnvolle Reform des BIP sehen viele Ökonomen inzwischen durchaus positiv. Ihrer Meinung nach korrelieren jedoch die gesamtwirtschaftliche Wertschöpfung und das Pro-Kopf-Einkommen mit zahlreichen qualitativen Indikatoren einer Gesellschaft – wie zum Beispiel Bildungsniveau und Gesundheitsversorgung – durchaus hoch. Daher befürworten sie nicht die methodische Abkehr vom Indikator BIP, sondern eine Einbettung in ein ergänzendes „Dashboard“. Ein solches stets zu aktualisierendes Indikatoren-Set könnte unter anderem Ressourcenverbrauch, Lebenserwartung und Biodiversität enthalten. Die angekündigte „Neuvermessung des Wohlstandes“, zumindest partielle ideologische Neuausrichtung sowie der ambitionierte Pfad zur Klimaneutralität werden erhebliche Investitionen erfordern. Ohne ein starkes BIP-Wachstum wird die Energiewende dabei wohl eher nicht zu finanzieren und zu erreichen sein.

Globaldaten

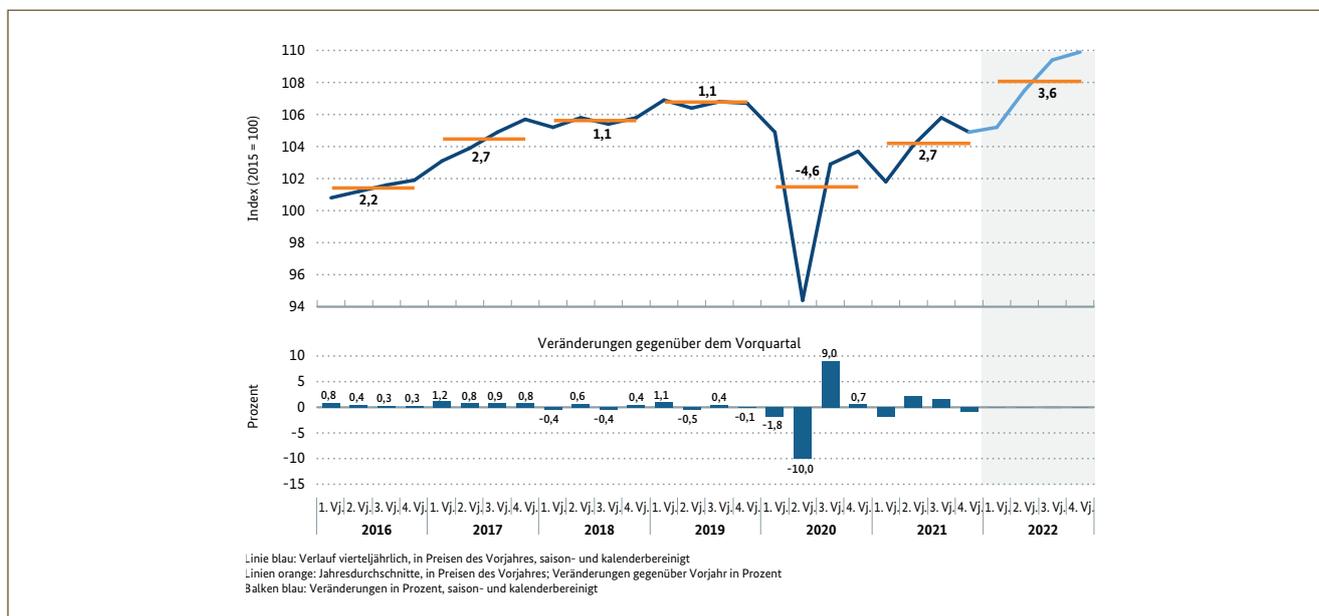
In Anbetracht der pandemiebedingten internationalen sowie nationalen Restriktionen und Unsicherheiten waren das Jahr 2021 von einem Stop-and-go-Wachstum gekennzeichnet. Ende des Jahres, aber auch zu Beginn 2022 wirkte die vierte Coronawelle ähnlich einer Handbremse, sodass zahlreiche Wirtschaftsforschungsinstitute mit einer langsameren Erholung der deutschen Wirtschaft rechneten als zunächst erwartet. Nach einer deutlichen Erholung fast aller Wirtschaftsbereiche im Sommer 2021 belasteten im Jahresverlauf zunehmende Materialknappheiten und Lieferengpässe in Kombination mit den verschärften Schutzmaßnahmen aufgrund der Omikron-Mutation die Konjunktur mit Rückgang der Wirtschaftsleistung im vierten Quartal 2021. Die in der Erholungsphase global synchron anziehende Nachfrage traf auf immer wiederkehrende weltweite Schließungen von Produktionslinien und pandemiebedingte Einschränkungen im Warenverkehr. Die hieraus resultierenden Lieferengpässe von Rohstoffen und Vorprodukten trafen viele wichtige Branchen, die auch heute noch unter Engpässen und der Lieferproblematik leiden. In vielen Industriebereichen fehlten elektronische Bauteile und Halbleiter, im Baugewerbe entspannten sich zwar die Lieferprobleme, dennoch verteuerten sich Materialien deutlich, der Einzelhandel sah sich mit erheblichen weltweiten Produktionsbehinderungen und Logistikproblemen konfrontiert.

Aktuelle Umfragen des ifo Instituts und des IW Köln deuteten darauf hin, dass aufgrund hierdurch im Jahr 2021/2022 gestiegener Einkaufspreise im Jahr 2022 die Unternehmen diese an ihre Kunden weitergeben werden.

Durch den deutlichen Dämpfer im Schlussquartal stieg nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes das BIP im Jahr 2021 mit 2,7 % geringer als erwartet. Dennoch dokumentierte dieser Anstieg nach einem BIP-Rückgang von -4,6 % im Jahr 2020 eine Erholung der deutschen Wirtschaft. Im Vergleich zum Krisenjahr 2020 stieg die Bruttowertschöpfung nahezu in allen Industrie- und Dienstleistungsbereichen, im Baugewerbe ging mit -0,4 % aufgrund der Personal- und Materialengpässe sowie der Baupreissteigerungen die Wirtschaftsleistung leicht zurück. Trotz der höheren Anzahl von Arbeitstagen und Zuwächsen im Jahr 2021 erlangte die Wirtschaftsleistung – außer im Baugewerbe mit +3,3 %, in Grundstücks- und Wohnungswirtschaft +0,6 %, Information und Kommunikation +2,3 % – noch nicht wieder das Vorkrisenniveau 2019.

Die vor dem Ukrainekrieg getätigten Prognosen bedeutender Wirtschaftsforschungsinstitute zur BIP-Wachstumsrate im Jahr 2022 bewegen sich in einer Spannweite von 3,5 bis 4,9 %. Die Jahresprojektion der Bundesregierung ging von einer konjunkturellen Erholung sowie Auflösung der Lieferengpässe im Verlauf des Jahres 2022 und einem dadurch bedingten BIP-Zuwachs in Höhe von 3,6 % aus.

Bruttoinlandsprodukt (preisbereinigt)



Quelle: Statistisches Bundesamt | Jahresprojektion der Bundesregierung



Betrachtet man bedeutende Eckwerte zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung 2021 im Vergleich zum Vorjahr, so ist Folgendes festzustellen: Die Ausrüstungsinvestitionen stiegen um 3,2 %, Wohnungsbauinvestitionen um 1,2 %, Bauinvestitionen um 0,5 %, Exporte um 9,4 % sowie Konsumausgaben des Staates um 3,4 %. Nach einem mit –5,9 % relativ starken Rückgang des privaten Konsums im Jahr 2019 stagnierte dieser im Jahr 2021. Die Arbeitslosenquote sank auf 5,7 %. Vorkriegsprojektionen dieser Indikatoren sahen für 2022 – trotz der im vierten Quartal 2021 eingetrübten Stimmung – deutlich positiver aus. Die Bundesregierung erwartete zusätzliche Investitionen durch die Förderung der Transformation zu einer ökologisch-sozialen Marktwirtschaft, u. a. durch zusätzliche Mittel im Energie- und Klimafonds. Ebenso eine erhöhte Investitionstätigkeit deutscher – insbesondere exportorientierter – Unternehmen durch eine erhoffte Erholung des Welthandels und der globalen Industriekonjunktur.

Lieferengpässen entspannt, keine neuen Virus-Mutanten zu weiteren Einschränkungen führen und nicht noch höhere Teuerungsraten an der Kaufkraft der Konsumenten zehren – und zudem in völliger Unkenntnis des bevorstehenden Krieges.

Während die privaten Konsumausgaben 2021 auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres stagnierten, wurde nach Lockerung vieler Einschränkungen erwartet, dass der private Konsum wichtiger Konjunkturmotor mit einem Wachstum von etwa 6 % werden würde. Seit Pandemiebeginn wurden weit mehr als 200 Mrd. € zusätzlich gespart, was für erhebliche Nachholeffekte der Privathaushalte spricht. Zudem erweist sich der Arbeitsmarkt trotz der Pandemie äußerst robust. Der erleichterte Zugang zur Kurzarbeit, Corona-Wirtschafts-, Sofort-, Überbrückungs- und Liquiditätshilfen verhinderten unerwünschte Strukturbrüche und sicherten Arbeitsplätze. Die staatlichen Unterstützungen für Unternehmen,

Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)							
Reales Bruttoinlandsprodukt	2,2	2,7	1,1	1,1	-4,6	2,7	3,7
Privater Konsum	2,4	1,4	1,4	1,6	-5,9	0,0	6,0
Konsumausgaben des Staates	4,0	1,7	1,0	3,0	3,5	3,4	0,0
Bauinvestitionen	3,8	1,0	2,6	1,1	2,5	0,5	3,0
Wohnungsbauinvestitionen	5,0	0,9	3,0	1,5	3,4	1,2	3,7
Exporte	2,5	4,9	2,3	1,1	-9,3	9,4	5,2
Arbeitsmarkt							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	43.655	44.251	44.858	45.268	44.898	44.905	45.309
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	1,2	1,4	1,4	0,9	-0,8	0,0	0,9
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.691	2.533	2.340	2.267	2.695	2.613	2.359
Arbeitslosenquote*	6,1	5,7	5,2	5,0	5,9	5,7	5,2

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2021 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2022 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2021 / Anfang 2022

Neben der Bundesregierung erwarteten die Chefvolkswirte der Deutschen Bank, Bundes- und Commerzbank sowie Ökonomen von IfW Kiel, RWI Essen und Ifo Institut München nach der „Delle in der Erholungsphase“ einen schwungvollen Aufholprozess im Jahr 2022 aufgrund der hohen Auftragsbestände der Unternehmen. Dies allerdings unter der Voraussetzung, dass sich die Lage bei den

Selbstständige und Beschäftigte seit der Pandemie betragen bereits Ende 2021 mehr als 170 Mrd. €. Aufgrund der Anfang 2022 nach wie vor herrschenden pandemiebedingten Restriktionen und Unsicherheiten wurden zahlreiche Corona-Unterstützungsmaßnahmen bis etwa Mitte 2022 verlängert. Trotz dieser positiven Parameter trübten sich infolge des Ukrainekrieges die Erwartungen für 2022 drastisch ein.

Der Handelsverband HDE bangte: Die enorme Steigerung der Heiz-, Strom-, Benzinkosten schwäche die Kaufkraft und gefährde den nach den harten Corona-Monaten dringend notwendigen Aufschwung der Binnenkonjunktur.

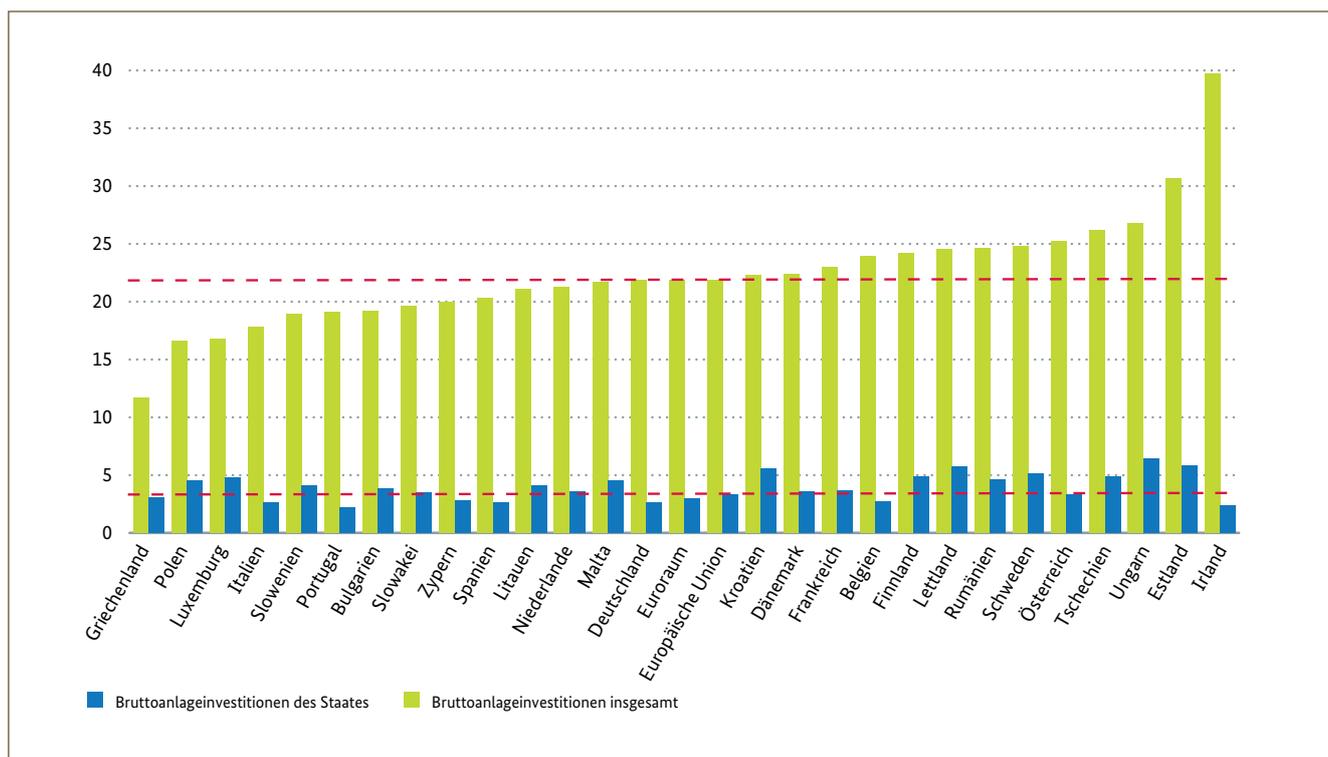
Zur Abfederung drastischer wirtschafts- und arbeitsmarktpolitischer Auswirkungen der COVID-19-Pandemie trugen in den Jahren 2020 und 2021 der Bund inklusive Wirtschaftsstabilisierungsfonds und Konjunkturpaket mit rund 393 Mrd. € sowie die Länder und Kommunen mit etwa 132 Mrd. € die fiskalische Hauptlast. Vor dem Hintergrund der Pandemiebewältigung wuchs im Jahr 2021 der Staatskonsum mit etwa 3,4 % erneut sehr dynamisch. So wie bereits im Vorjahr betrug das staatliche Haushaltsdefizit 4,3 % in Relation zum BIP bzw. mehr als 157 Mrd. €. Die neue Regierung stellte Anfang des Jahres hierzu nochmals 60 Mrd. € im zweiten Nachtragshaushalt 2021 für Zukunftsinvestitionen in einen Energie- und Klimafonds ein. Da die staatlichen Bruttoanlageinvestitionen Deutschlands unterhalb des europäischen Durchschnitts liegen, sollen zur Unterstützung der Transformation von 2022 bis 2025 zudem die staatlichen Investitionsausgaben auf etwa 51 Mrd. € p. a. erhöht werden.

Der Bundestag hatte dem Bund wegen der Coronakrise 2021 bereits neue Schulden von 240 Mrd. € ermöglicht. Insbesondere pandemiebedingt kommt es bereits seit 2020 zu einer hohen Schuldenaufnahme. Der Maastricht-Referenzwert von 60 % wurde seitdem überschritten, die Schuldenquote stieg im Jahr 2021 auf etwa 71 % des BIP. Ab 2022 sollte die Schuldenquote zurückgeführt werden, um sich ab 2023 der grundsätzlichen Schuldenregel zu nähern und im Jahr 2028 die 60%-Grenze wieder zu unterschreiten.

Trotz virusbedingt saisonaler Schwankungen gingen die Forschungsinstitute von einem Rückgang der Arbeitslosenquote auf 5,2 % aus. Angesichts der demografisch bedingten Abnahme des Erwerbspersonenpotenzials – allein 2021 und 2022 jeweils 350 Tsd. Arbeitskräfte – und des zunehmenden Fachkräftemangels wurde auch davon ausgegangen, dass der Spielraum für die Gewerkschaften, deutlich höhere Löhne durchzusetzen, steigen würde.

Auch die Absatzperspektiven auf den wichtigsten Exportmärkten schienen laut den Analysten durchaus positiver zu werden. Nach dem drastischen Einbruch der Exporte um -9,3 %

Bruttoanlageinvestitionen im europäischen Vergleich, 2020



Quelle: Eurostat. Bruttoanlageninvestitionen in Prozent des BIP.



im Jahr 2020 stiegen diese laut dem Statistischen Bundesamt bereits 2021 um 9,4 %. Sowohl die Importe mit -13,1 % als auch die Exporte mit -7,5 % lagen Ende 2021 noch immer deutlich unter dem Vorkrisenniveau. Positive Impulse aus der erwarteten Erholung des Welt Handels, aus der Verringerung von Energie- und Rohstoffpreisen sowie dem anhaltenden günstigen Wechselkurs des Euro zum US-Dollar veranlassten die Forschungsinstitute vor Kriegsbeginn zu der Projektion, dass im Jahr 2022 die Exporte voraussichtlich um etwa 5,2 bis 5,6 %, die Importe um ca. 6,3 % steigen würden.

Die Weltkonjunktur erholte sich zwar im Berichtsjahr, expandierte jedoch in einem eher gemäßigten Tempo. So wie in Deutschland wurde der Konjunkturverlauf in den einzelnen Ländern stark von den jeweiligen Coronawellen und den Maßnahmen zu deren Eindämmung belastet. Zwar überstieg der weltweite Warenhandel im März 2021 um gut 5 % sein Vorkrisenniveau, stagnierte dann jedoch insbesondere aufgrund der Lieferengpässe bei wichtigen Vorleistungsgütern und Rohstoffen sowie mangelnder Kapazitäten im Seeverkehr. Die weltweit hohe Nachfrage führte zu einer deutlichen Steigerung der Rohstoffpreise und infolgedessen auch der Inflation. Sowohl die Bundesregierung als auch die Projektgruppe Gemeinschaftsprognose reduzierten den projizierten Zuwachs der Weltproduktion 2021 von 6,3 auf 5,7 %; für 2022 erwarten sie einen 4,2%igen Zuwachs.

Unter der Voraussetzung des immer mehr beherrschbaren Virus rechneten die Ökonomen der IfW damit, dass die Konjunktur in Europa, dem wichtigsten Absatzmarkt für deutsche Exporteure, im Laufe des Jahres – allerdings völlig abhängig vom Kriegsverlauf – 2022 wieder durchstarten könnte. Bereits seit 2020 steht die Finanzpolitik der Länder im Zeichen der Bekämpfung der Coronapandemie. Die expansive Geldpolitik sorgte seitdem für günstige Finanzierungsbedingungen und trug zur Stabilisierung wirtschaftlicher Aktivitäten in Europa bei. Nach einem BIP-Anstieg von 4,9 % im Jahr 2021 wurde gemäß Datenanalyse von 27 EU-Staaten im Jahr 2022 ein etwa 4,5%iger Anstieg prognostiziert. Die Verbraucherpreisanstiege wurden 2021 bei 2,4 %, 2022 bei etwa 2,1 % gesehen, die Arbeitslosenquote für diese Jahre bei 7,0 bzw. 6,5 %.

Bereits im zweiten Quartal 2021 überstieg das US-amerikanische BIP das vorpandemische Niveau. Auch wenn es Präsident Biden nicht

gelang, sein 1,75 Bio. Dollar schweres Sozial- und Klimapakete komplett durch das Parlament zu bekommen, so ermöglichte das dennoch von einem historisch einmaligen Volumen geprägte Konjunkturprogramm die schnelle Erholung der US-Wirtschaft. Infolgedessen entwickelte sich der Arbeitsmarkt äußerst positiv, mit zum Teil hohen Lohnsteigerungen und einer Arbeitslosenquote von unter 4 %. Die wachsende Kaufkraft der US-Bürger regte auch die Nachfrage nach Waren „made in Germany“ deutlich an.



Allerdings trieben die aus der Coronakrise resultierenden Materialengpässe und hohen Energiekosten die Inflation mit einem Plus von 7,9 % auf ein 40-Jahres-Hoch. Die steigende Inflation veranlasste die US-Notenbank Federal Reserve (FED) im Gegensatz zur EZB im ersten Quartal 2022 zum Handeln. Mit der erstmaligen Erhöhung des Leitzinses um 0,25 Prozentpunkte seit der Coronapandemie am 16. März 2022 leitete die Zentralbank die Kehrtwende der US-Geldpolitik ein und kündigte die weitere Zinswende mit mehreren schrittweisen Zinserhöhungen an. Andererseits wurde auch die sukzessive Reduzierung, dann endgültige Einstellung der Anleihekäufe kommuniziert, da das Wertpapierportfolio der Notenbank seit Ende 2019 von knapp 3,8 Bio. auf zuletzt 8,4 Bio. Dollar angewachsen sei.

Laut US-Notenbank-Chef Powell rechtfertigen sich die Zinswende und Abschmelzung der Wertpapierbestände: Nach der wirtschaftlichen Erholung mit tendenzieller Vollbeschäftigung müsse nun die Bekämpfung der Inflation höchste Priorität haben. Die meisten Forschungsinstitute gingen davon aus, dass die geldpolitische Wende keine rezessiven Bremswirkungen im Jahr 2022 auslöst, und prognostizierten ein US-BIP-Wachstum in Höhe von etwa 4 %.

In den Vor-Corona-Jahren zeichnete sich China durch ein besonders hohes Wachstumstempo aus.

Seit 2021 warnen Ökonomen der Asiatischen Entwicklungsbank (ADB) davor, dass allerdings die rigide No-COVID-Strategie in China die wirtschaftlichen Aktivitäten in der größten regionalen Volkswirtschaft ernsthaft unterbrechen könne. Dazu kommt, dass sich auf Geheiß der Regierung die Banken bei der Kreditvergabe an die hoch verschuldeten Staatskonzerne zukünftig deutlich zurückzuhalten haben. Dies führt zwangsläufig zu verringerten Investitionen. Den heiß gelaufenen Immobilienmarkt versucht die Regierung durch Kaufpreisdeckelungen abzukühlen. Dies brachte bereits 2021 Immobilienfirmen in zum Teil erhebliche Schwierigkeiten und belastet aufgrund der hohen Bedeutung der Bauwirtschaft zusätzlich die Konjunktur. 2021 hatte Chinas BIP-Wachstum noch 8,1 % betragen. Unter anderem aus den vorgenannten Gründen erwarteten die ADB-Ökonomen, dass sich das Wachstum der chinesischen Wirtschaft im Jahr 2022 auf etwa 5,3 % abschwächen würde.

Die Entwicklung beider Länder ist insbesondere für den deutschen Außenhandel von außerordentlicher Bedeutung. So sorgte im Jahr 2021 ein Export-Rekordergebnis dafür, dass die Corona-Delle nicht zu groß wurde: Größter Einzelmarkt für Waren „made in Germany“ waren die USA mit etwa 122 Mrd. € (+18 % zum Vorjahr) und China mit knapp 104 Mrd. € (+8,1 % zum Vorjahr). Russland zählt zwar nach wie vor nicht zu den Top-Handelspartnern Deutschlands, ist aber aufgrund seiner wichtigen Rohstoffe wie Öl, Gas und Metalle für die Exportwirtschaft von höchster Bedeutung. Nicht zu Unrecht warnten Ökonomen bereits Ende Februar 2022 angesichts des Ukraine Konflikts vor erheblichen Risiken.

Zinswende, hohe Ölpreise und die gefährlichen Spannungen zwischen Russland und der Ukraine bildeten bereits Mitte Februar 2022 eine höchst volatile Gemengelage und drückten den Dax unter die wichtige Unterstützungsmarke von 15 Tsd. Punkten. Ende Februar beobachteten weltweit Politik, Wirtschaft und Anleger die russische Eskalation in der Ukraine mit wachsender Sorge. Der Angriff Russlands am 24. Februar ließ die Kurse an den Börsen unmittelbar deutlich abrutschen. Auch der Dax brach mit dem größten Tagesverlust seit dem Börsencrash im März 2020 ein. Nicht nur für die deutsche Wirtschaft ist die kriegsrische Entwicklung laut ifo Institut dramatisch, denn die Preiserhöhungen für Energie und Rohstoffe könnten schnell auf die Inlandsproduktion durchschlagen, wenn es keinen preisgünstigeren Ersatz gebe. Dann seien durch Zweit- und Drittrundeneffekte weitere

Preiserhöhungen auf breiter Front absehbar. So könne die Inflationsrate sogar die 6%-Marke deutlich überschreiten, äußerte sich das ifo Institut Ende Februar / Anfang März und reduzierte die BIP-Wachstumsprognose 2022 von 3,7 auf 2,2 bis maximal 3,1 %. Ende Februar / Anfang März löste die Ukraine „Corona“ als Schlagwort und Belastungsthema ab.

Es wurde davon ausgegangen, dass das Wechselspiel von Sanktionen vom Westen und Gegenmaßnahmen von Russland sich länger hinziehen würde: Die wirtschaftlichen Folgen von Sanktionen, volatilen Aktienbörsen und hohen Energiepreisen waren noch nicht zu beziffern, dürften jedoch erheblich werden. Sie kommen auf jeden Fall additiv zu den Themen Inflation und Zinsänderung hinzu. Mit dem schrecklichen Krieg in der Ukraine trat weltweit der sogenannte unvorhersehbare „Schwarze Schwan“ auf, also ein Ereignis, das so selten eintritt, dass man ihm nicht vorbeugt.

Ökonomen und Portfolio-Manager wiesen vehement darauf hin, dass durch militärische Eskalationen forcierte, weiter steigende Energiepreise durchaus die wirtschaftliche Erholung von der Pandemie abwürgen und sogar in eine längerfristige Rezession führen könnten. Trotz boomender Wirtschaft bewerteten auch die US-Notenbanker den Aufschwung durch den Ukrainekrieg nun plötzlich als fragil. Die rasante Inflation und die explodierenden Benzinpreise ließen die Diskussion drastischerer Leitzinserhöhungen aufleben. Die Bank of America senkte ihre Wachstumsprognose für die US-Wirtschaft 2022 von 3,6 auf 3,3 %. Würde infolge der Pandemie und des Krieges die US-Ökonomie tatsächlich zu taumeln beginnen, könnte es recht düster für die ganze Weltwirtschaft aussehen. Gerade jetzt ist diese als Motor gefragt: Europa schwächelt, und China entwickelt sich nicht mehr so dynamisch wie zuvor; eine US-Rezession würde schnell im Rest der Welt spürbar.

Trotz der Hoffnungen auf eine diplomatische Lösung des Ukrainekrieges im Frühjahr 2022 erwarteten zahlreiche Ökonomen durchaus eine mögliche Rezession und höhere Inflation in Deutschland: Größere Risiken aus forcierten Lieferengpässen, unterbrochenen Lieferketten und explodierenden Rohstoff- und Energiepreisen könnten das prognostizierte Wachstum mit gravierenden Folgen für die Wirtschaft ausbremsen. Neben dem menschlichen Leid seien weltwirtschaftliche Folgen zu erwarten, die jedoch noch nicht seriös abzuschätzen seien.



DIW-ChefFratzscher warnte im Falle einer Eskalation des Krieges und immer neuer Sanktionen vor Inflationsraten zwischen 5 und 10 %.

Bundesfinanzminister Lindner hielt zunächst dennoch daran fest, die Neuverschuldung 2022 weiterhin auf 100 Mrd. € zu begrenzen und die Schuldenbremse ab 2023 wieder einzuhalten. Dabei bediente er sich jedoch eines „Sondervermögens“ in Höhe von 100 Mrd. € für die bessere Aus- und Aufrüstung der Bundeswehr. Hinzu kam ein aufgestocktes zweites großes „Sondervermögen“ in Höhe von 200 Mrd. € bis 2026 aus dem Transformations- und Klimafonds (TKF). Beide „Sondervermögen“ werden nicht dem eigentlichen „Kernhaushalt“ zugerechnet und sollen so ab 2023 die Einhaltung der Verfassungsregel erleichtern. Für diese Etatpläne von Finanzminister Lindner gab das Bundeskabinett am 16. März 2022 grünes Licht. Damit ist bzw. war das letzte Wort jedoch noch nicht gesprochen. Lindner hatte bereits angekündigt, dass es einen Ergänzungshaushalt geben solle, um die Folgen des Krieges abzumildern und u. a. auch Entlastungen wegen der hohen Energiepreise zu zahlen.

In Anbetracht der sich dramatisch zuspitzenden Preisentwicklungen wurde am 24. März 2022 ein „Entlastungspaket“ durch die Ampel „zur schnellen, unbürokratischen und sozial gerechten Entlastung der Mitte der Gesellschaft“ beschlossen.

Es beinhaltet eine zu versteuernde einmalige Energiekostenpauschale als Zuschuss zum Gehalt in Höhe von 300 €, Absenkung der Energiesteuer für drei Monate auf das europäische Mittelmaß, bundesweit für 90 Tage ein Ticket für 9 € pro Monat für den ÖPNV, einen auf den Kinderfreibetrag angerechneten Einmalbonus von 100 € pro Kind, ergänzend zum Kindergeld, und eine weitere Einmalzahlung in Höhe von 100 € für Empfänger von Sozialleistungen.

Das Volumen dieses zweiten Gesamtpaketes wurde, ohne genauere Zahlen zu nennen, auf etwa 14 bis 17 Mrd. € taxiert. In dem ersten Entlastungspaket hatte sich die Koalition bereits auf die Abschaffung der milliardenschweren EEG-Umlage ab Juli 2022 und die Erhöhung der Pendlerpauschale für Fernpendler mit einem ähnlichen finanziellen Gesamtvolumen geeinigt. Auf die bereits vor der Ukrainekrise grundsätzlich bestehenden, nun noch verstärkten zusätzlichen Risikofaktoren „Inflation, Geldpolitik, Zinswende“ wird abschließend hingewiesen.

Resümierend bleibt festzuhalten, dass alle Prognosen, Erwartungen und Vorausberechnungen von der Entwicklung bzw. vom Ausgang des Ukrainekrieges bestimmt sind. Im ersten Quartal des Jahres 2022 sind sich Analysten, Banker und Wirtschaftspolitiker völlig einig: Nie war die Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg unsicherer, nie war die Entwicklung der Wirtschaft schwerer einzuschätzen. Externe Kriegs- und Preisschocks bewirkten weltweit ein sogenanntes „Stochern im Nebel“ bezüglich der wirtschaftlichen Konsequenzen des schrecklichen Kriegsgeschehens.

Geprägt von dieser Unsicherheit angesichts der russischen Invasion, senkten die Wirtschaftsweisen ihre BIP-Wachstumsprognose für Deutschland Ende März bereits drastisch von 4,6 auf maximal 1,8 %. Auch wenn ihre aktualisierte Konjunkturprognose mit erheblichen Unsicherheiten verbunden sei, so rechneten sie mit dauerhaft höheren Energiepreisen und langfristig steigenden Kosten. Bei einer Verschärfung des Konflikts könnte es zu einem „Abrutschen in eine tiefere Rezession und noch stärkerer Inflation kommen“.

Geprägt von dieser Unsicherheit angesichts der russischen Invasion senkten die Wirtschaftsweisen ihre BIP-Wachstumsprognose für Deutschland Ende März bereits drastisch von 4,6 auf maximal 1,8 %. Auch wenn ihre aktualisierte Konjunkturprognose mit erheblichen Unsicherheiten verbunden sei, so rechneten sie mit dauerhaft höheren Energiepreisen und langfristig steigenden Kosten. Bei einer Verschärfung des Konflikts könnte es zu einem „Abrutschen in eine tiefere Rezession und noch stärkerer Inflation kommen“. Dieser Auffassung i. W. entsprechend rechnete die Bundesregierung in ihrer Frühjahrsprognose nur noch mit einem BIP-Wachstum von 2,2 % und einer 6,1 %igen Teuerungsrate. Auch die führenden deutschen Wirtschaftsinstitute passten ihre Wachstumsprognose nochmals an. Für das Jahr 2022 senkten sie ihre Konjunkturprognose um 2,1 %. Sie erwarteten in einem Basisszenario nur noch ein Wachstum von 2,7 % statt wie im Herbst noch 4,8 %. Die Inflation werde ihrer Schätzung nach bei 6,1 % liegen. Im Falle eines Stopps russischer Gaslieferungen warnten die Institute im Alternativszenario sogar vor einer schweren Rezession und der höchsten Inflation seit Bestehen der Bundesrepublik: „Dann dürfte die Wirtschaft in diesem Jahr nur um 1,9 % zulegen, 2023 dann sogar um 2,2 % schrumpfen.“

Die Inflation dürfte dann mit ca. 7,3 % den höchsten Wert seit Bestehen der Bundesrepublik erreichen; für diese beiden Jahre könnten dann etwa 220 Mrd. € an Wirtschaftsleistung verloren gehen.“ Gleichzeitig schrieb der neue Chef-Ökonom des IWF, Pierre-Olivier Gourinchas, dass die Welt innerhalb weniger Wochen einen weiteren transformativen Schock erlebt hat. Mit diesem Schock war der Ukrainekrieg gemeint: Die Prognosen für die wirtschaftliche Entwicklung wurden deutlich nach unten korrigiert. Der IWF beschrieb die Kriegsfolgen wie die Ausbreitung seismischer Wellen eines Erdbebens und reduzierte die globale Wachstumsprognose für das Jahr 2022 auf nur noch 3,6 %.

Wachstum versus Inflation

Im Jahresdurchschnitt 2021 stiegen die Verbraucherpreise gegenüber dem Vorjahr um 3,1 %. Dies war die höchste Jahresteuerrate seit knapp 30 Jahren. Im Dezember 2021 erreichte die Veränderung des Verbraucherpreisindex mit 5,3 % zum Vorjahresmonat einen historischen Höchststand. Mit einer Teuerungsrate von 4,9 % blieb die Inflation in Deutschland auch zu Jahresbeginn 2022 unerwartet hoch. Zwar spielten die Sondereffekte aus 2020 – Umsatzsteuersenkung und niedrige Energiepreise – unzweifelhaft eine Rolle, im Wesentlichen waren aber insbesondere die enormen Energiepreissteigerungen und auch die neu eingeführte CO₂-Abgabe für die spürbare Gesamtteuerung verantwortlich.

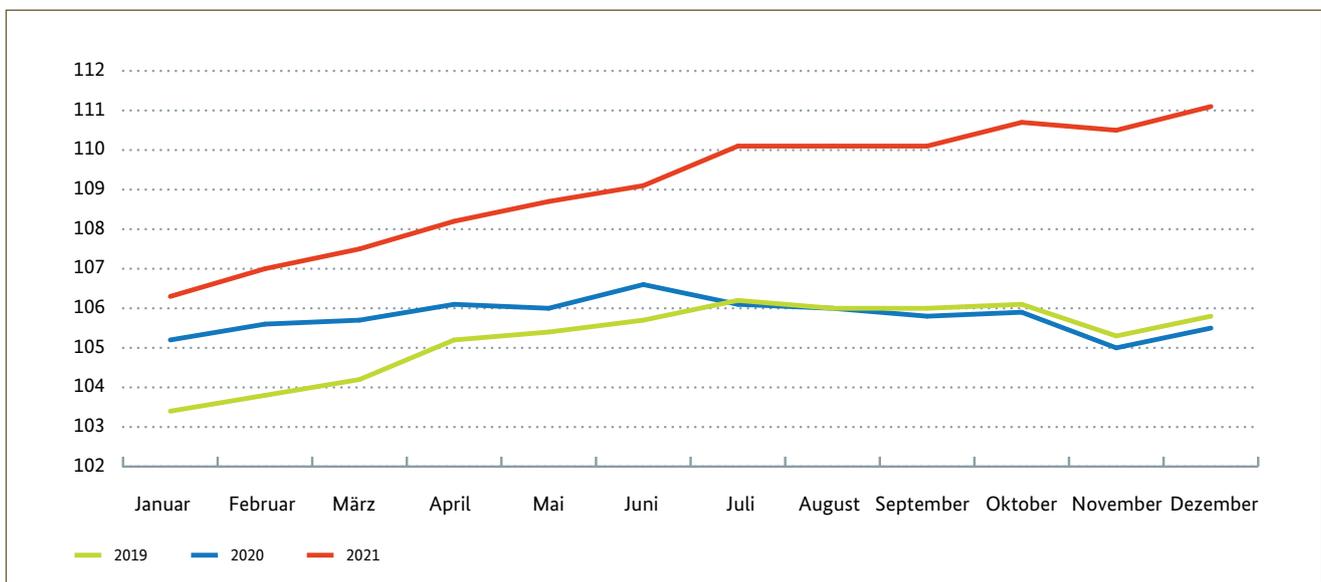
Auch wenn nach Einschätzung der Bundesregierung die Senkung der EEG-Umlage im Juli 2022 merklich entlastend wirken dürfte, so wurde bereits vor Kriegsausbruch damit gerechnet, dass auch 2022 der Verbraucherpreisanstieg mit jahresdurchschnittlich 3,3 % erneut deutlich ausfallen und über der Zielmarke der EZB liegen wird.

Angetrieben vom externen Anstieg der Preise für Energie, Vorprodukte, Dienstleistungen, aber auch Lebens- und Genussmittel, stieg auch in der Eurozone die Inflationsrate um 5,1 %.

Dieses Rekordniveau war der höchste Wert seit der Euro-Einführung 1999 und überschritt ebenfalls das mittelfristige Inflationsziel der EZB deutlicher als je zuvor.

War bereits die Finanzkrise von 2008 ein geldpolitischer Wendepunkt mit massiven quantitativen Lockerungen, so hat die COVID-Krise die Lockerung der Fiskalregeln mit der Vernachlässigung der strengen Maastricht-Kriterien aus den Neunzigerjahren nochmals forciert. Eine geldpolitische Normalisierung fand daher nicht statt. Die globale Verschuldung nähert sich der Summe von 300 Bio. US-Dollar, bereits 2020 wiesen 70 % aller Länder ein Haushaltsdefizit von mehr als 5 % des BIP auf. Nicht zum ersten Mal fand in der Krise die sogenannte „finanzielle Repression“ statt, also die Strategie von Politik und Notenbanken, über Regulierung und Niedrigzinsen die Staatsschuld real zu senken. Der Unterschied zu vorausgegangen

Verbraucherpreisindex in den Jahren 2019 bis 2021



Quelle: Statistisches Bundesamt.



finanziellen Repressionen ist der, dass früher Regierungen diese Strategie nutzten, um ihre Schulden zu liquidieren und Haushalte auszugleichen. Im Zuge von COVID-19 und den kumulativen Effekten aus Lieferkettenproblemen und Preissteigerungen wurden die Niedrigzinsen hingegen dazu genutzt, noch deutlich mehr auszugeben und noch höhere Defizite aufzunehmen. In Anbetracht der steigenden Inflation verlangen nun zahlreiche Ökonomen die stringente Rückkehr zur strengeren Geldpolitik, viele Zentralbanker sorgen sich dagegen, in Zeiten immer wieder aufflammender Virus-Mutationen zu früh „auf die Bremse zu treten“ und damit die globale Erholung zu gefährden.

Die Diskussion um die künftige geldpolitische Ausrichtung nahm Anfang 2022 deutlich an Fahrt auf und wird wohl auch anhalten. Zu Jahresbeginn zeigte sich bereits, dass sich in den vorgelagerten Wertschöpfungsstufen ein enormer Kosten- und Preisdruck aufgebaut hat, der sich in den Verbraucherpreisen niederschlägt. Zur erwarteten großen Welle von Preiserhöhungen für Konsumenten kommt noch ein enormer monetärer Überhang, der nicht nur laut der Ökonomen des Kölner Flossbach von Storch Research Institutes „die Preise treiben werde“. Die Ökonomen des Instituts haben errechnet, dass die Euro-Geldmenge M3 (Bargeld, Sicht-, Termin-, Spareinlagen, kurz laufende Wertpapiere und Geldmarktfonds) das EU-BIP inzwischen um 27,5 % übersteigt. Im Ergebnis ihrer Analysen sehen sie die Inflationsrate in der EU in den nächsten Jahren zwischen 3,7 und 8,8 %. Seit der Krisenjahre im Sommer 2008 hat die EZB die Zentralbankgeldmenge versiebenfacht; dabei entstand ein Geldüberhang von knapp 5 Bio. €, wovon 4 Bio. € durch den Ankauf von Staatsanleihen zustande kamen. Einer der bekanntesten Ökonomen Deutschlands, der ehemalige Präsident des Münchner ifo Instituts, Hans-Werner Sinn, fordert – so wie zahlreiche Banker, Analysten und Ökonomen – eine schnelle geldpolitische Kehrtwende: Die Inflation habe freien Lauf, weil die EZB nicht wisse, wie sie aus der Sackgasse herauskomme, in die sie sich durch ihre haltlose Geldpolitik manövriert habe.

Auch wenn immer mehr Kritiker der EZB vorwarfen, durch ihren Niedrigzins und ultralockere Geldpolitik mit milliardenschweren Anleihekäufen die Teuerung noch anzuzudehen, kündigten Europas Währungshüter erst für März 2022 eine Überprüfung ihres bisherigen geldpolitischen Kurses an. Zunächst einmal wurde der Haupt-

finanzierungssatz bei 0 %, der Einlagenzins bei –0,5 % belassen. Zwar lief das zur Abfederung des Corona-Schocks aufgelegte Kaufprogramm PEPP (Pandemic Emergency Purchase Programme) mit einem Volumen von 1,85 Bio. € im März dieses Jahres aus, dafür sollte zur Vermeidung abrupter Übergänge allerdings das allgemeine Kaufprogramm APP (Asset Purchase Programme) vorübergehend sogar noch aufgestockt werden, sodass die Notenbank weiterhin etliche Milliarden in den Kauf von Staatsanleihen und Unternehmenspapieren steckt.

Durch die eingeläutete Kehrtwende der FED droht eine asymmetrische Geld- und Zinspolitik von EZB und FED mit einem wachsenden Zinsdifferenzial zwischen dem Dollar-Raum und der Eurozone. Diese würde eine höhere Dollar-Nachfrage auf den Devisenmärkten, eine Aufwertung des Dollar und Abwertung des Euro induzieren. Ein schwächerer Dollar wäre allerdings ein zusätzlicher Preistreiber, indem er importierte Inflation erzeugt: Importgüter würden teurer, und Exporteure würden ihre Europeise wahrscheinlich ebenfalls erhöhen. Diese potenzielle Preisentwicklung und zugleich der demografisch bedingte verschärfte Wettbewerb der Unternehmen um qualifizierte Arbeitskräfte werden den Arbeitnehmern und Gewerkschaften mehr Verhandlungsmacht bezüglich deutlich höherer Lohnforderungen verleihen. Hieraus droht bzw. dadurch steigt automatisch die Gefahr einer Lohn-Preis-Spirale.

Sollte so in neue Tarifabschlüsse ein Ausgleich für die inzwischen merklich hohen Kaufkraftverluste der Arbeitnehmer einfließen, könnte das wiederum einen weiteren Kostenschub bei den Unternehmen verursachen. Da viele Unternehmen bereits im ersten Quartal dieses Jahres Mehrpreisforderungen von zum Teil über 10 % ankündigten, werden hohe Lohnsteigerungen das Drehen der Preisspirale möglicherweise noch beschleunigen. Vor diesem Hintergrund warnte im Februar u. a. der Präsident des Deutschen Sparkassen- und Giroverbandes (DSGV), Helmut Schleweis, dass der enorme Preisauftrieb nicht nur vorübergehender Natur sei. Ebenso warnte er vor den gesellschaftlichen Folgen der Entwicklung: „Knapp 50 % der deutschen Haushalte haben gar keine Luft mehr für Inflation.“

Es ist kein Wunder, dass laut einer Umfrage der Auskunftsdatei Schufa etwa 44 % der Verbraucherangaben, bei weiter steigenden Preisen ihren Lebensstandard nicht halten zu können, 28 % sogar befürchten, ihren Lebensunterhalt kaum

noch bestreiten zu können: Zu Jahresbeginn verteuerten sich die Preise für Energie um 30 bis 40 %, Tanken um etwa 25 %, Lebensmittel um 6 bis 10 %. Lediglich die Nettokaltmieten erhöhten sich im Schnitt mit 1,4 % nur mit einem vergleichsweise niedrigen Aufschlag.

Vor diesem Hintergrund sehen viele Ökonomen die zögerlichen Reaktionen der EZB, welche die ihrer Meinung nach überfällige Kehrtwende mit dem Argument eines nur „temporären Inflationsbuckels“ zu lange hinauszögert, mit großer Sorge. Sie fragen sich, wie lange die Dauerveranstaltung im Takt der Inflationswellen, des Schuldenmachens und Gelddrucks wohl noch gut gehen wird.

In Anbetracht der hohen Inflationsraten wächst der Druck auf Europas Währungshüter, die Politik des billigen Geldes zu beenden und gegenzusteuern. Kritiker werfen der EZB vor, durch die Flutung des Kapitalmarktes die Inflation anzuzehnen, die sie eigentlich im Zaum halten sollte. Auch der ehemalige Bundesbankpräsident Jens Weidmann warnte zu seinem Abschied aus dem Amt nochmals eindringlich vor der ultralockeren Geldpolitik mit hohen Inflationsraten: Im andauernden Krisenmodus sei „das Koordinatensystem der Geldpolitik verschoben“ worden. Eine stabilitätsorientierte Geldpolitik sei dauerhaft nur möglich, wenn diese nicht „ins Schlepptau der Fiskalpolitik oder der Finanzmärkte gerate“.

Entgegen den für dieses Jahr in Großbritannien und Kanada angekündigten mehrfachen Zinserhöhungen sowie dem von amerikanischen Notenbanken als „Lift-off“ bezeichneten FED-Bilanzabbau und Zinswendepunkt kündigte die EZB für 2022 zunächst noch keine Änderungen an. Auch wenn ihre Präsidentin Lagarde auf dem Weltwirtschaftsforum Davos einräumte, dass die EZB die Inflation unterschätzt habe, sei diese in Europa nicht außer Kontrolle und nur temporärer Natur. Da gut die Hälfte der Preissteigerungen auf die starken Anstiege von Öl, Gas, Elektrizität sowie auf Versorgungsengpässe und unterbrochene Lieferketten zurückzuführen sei, liege der größte Teil der Inflation außerhalb der EZB-Einflusssphäre und könne durch Zinserhöhungen nicht gelöst werden. Auch eine Lohn-Preis-Spirale, die die Inflation weiter antreiben könnte, sehe die EZB derzeit nicht.

Allerdings sei der Ausblick mit großer Unsicherheit behaftet. Sollten sich im Laufe des Jahres die Prognosen zu Inflation und Konjunktur im Euroraum

ändern, so müsse man anhand aktueller Entscheidungsgrundlagen den gegenwärtigen Fahrplan ändern. Es werde sorgfältig analysiert, wie sich die gegenwärtigen hohen Energiepreise auf andere Preise auswirkte: Teure Energie verteuere Düngemittel, diese wiederum dann die Lebensmittel.

Diese Kausalzusammenhänge würden insbesondere im Jahresverlauf beobachtet. Bei Handlungsbedarf würden einige EZB-Interventionen stufenweise zurückgenommen.

Diese Ankündigungen standen allerdings noch nicht unter dem Eindruck des unvorhersehbaren schrecklichen Kriegsgeschehens in Osteuropa. Anfang März änderte sich die Nachrichtenlage zum Ukrainekrieg ständig. An den Aktienmärkten herrschte, wie bereits erwähnt, ein nervöser Handel bei hoher Volatilität. Der deutliche Anstieg des Ölpreises auf über 100 Dollar/Barrel nährte Stagflationsängste. Der Dax rutschte unter 14 Tsd. Punkte, die Inflationsrate stieg auf über 5 %. Experten gingen davon aus, dass der durch den Krieg ausgelöste Preisschub für Energie, Rohstoffe und Getreide die ohnehin immer noch hohe Preisdynamik weiter anheizen würde.

Ein beschleunigter Anstieg der Energiepreise „würde die Unternehmen entlang der gesamten Wertschöpfungskette über Landwirtschaft, produzierendes Gewerbe bis hin zum Handel treffen und letztlich auch auf höhere Verbraucherpreise durchschlagen“, teilte der Handelsverband Deutschland mit. Hinzu kämen anhaltender Materialmangel und Lieferengpässe. Das Angebot könnte in vielen Bereichen mit der Nachfrage nicht Schritt halten, die knappen Güter würden also teurer.

Zunächst jedoch blieb die EZB im März trotz einer 5,8%igen Inflation im Euroraum bei ihrer 0%-Leitzinspolitik. Für das laufende Jahr rechneten die Währungshüter mit einer Teuerungsrate von 5,1 % und kündigten an, ihre milliardenschweren Anleiheverkäufe schneller zurückzufahren und im Sommer zu beenden. Abhängig von den Unsicherheiten durch den Ukrainekrieg und den dadurch bedingten erheblichen Konjunkturrisiken wurde jedoch nicht kategorisch ausgeschlossen, dass es nach dem sechsjährigen Rekordtief nun sukzessive zu Zinssteigerungen im Euroraum kommen werde.

Angesichts der enormen ökonomischen Verwerfungen, die von den Kämpfen in der Ukraine ausgehen, wird die Gefahr einer Stagflation mit



stagnierender Wirtschaft und galoppierender Inflation immer realer. Die Wachstumsprognosen für die Eurozone wurden auf 3,7 % im Jahr 2022, 2,8 % im Jahr 2023 und 1,6 % im Jahr 2024 gesenkt. Ob die Art Zwischenlösung – Beendigung der Ankäufe von Staats- und Unternehmensanleihen bei unveränderter Zinspolitik – Bestand hat, konnte in Anbetracht der völlig unsicheren Rahmenbedingungen im März 2022 niemand voraussagen.

Neben dem Krieg, den Sanktionen und dem Absturz der russischen Wirtschaft drohte im März ein zweites Risiko: Es ging die Angst um, dass China womöglich Russland unterstützen könne, was die Handelsbeziehungen zur Volksrepublik erheblich belasten würde. Die Sorge des Krieges war nicht der einzige Grund für eingetrübte Wachstumshoffnungen. Auch die wieder aufflammende Coronapandemie spielte eine Rolle. Immer mehr westliche Beobachter zweifelten daran, dass Pekings Anti-Virus-Maßnahmen erfolgreich sind. Die ständig wiederkehrenden Schließungen würden zur Dauerbelastung für die Ökonomie. Der Lockdown für die Riesenstadt Shanghai infolge eines Omikron-Ausbruchs ließ Mitte April für den Rest des Landes und auch die Weltwirtschaft aufgrund der enormen kosmopolitischen Vernetzung Schlimmes befürchten. Ihr Stillstand wird vermutlich global zu spüren sein, ist Shanghai doch mit 26 Mio. Einwohnern die größte Metropole des Landes, das Finanz- und Dienstleistungszentrum der Volksrepublik, Sitz vieler Konzerne, der wichtigsten Börse und des weltgrößten Hafens. Wissenschaftler sprachen von der Gefahr einer „disruptiven Deglobalisierung“, was bedeutet, dass Handel, Finanzströme und Lieferketten schlagartig abrechen. Genau dies war gerade im Verhältnis des Westens zu Russland passiert: Würde China zusätzlich ausfallen – die Folgen wären sehr wahrscheinlich noch dramatischer.

Insofern blieb unklar, wann es zur Zinswende kommen könnte. Die EZB steckt in einer schwierigen Situation. Wegen der schnell gestiegenen Inflation und der hohen Energiepreise muss sie einerseits ihre Geldpolitik straffen, das heißt ihre Anleihekäufe rasch reduzieren und eigentlich auch die Zinsen anheben. Das geringere Geldangebot würde den Preisauftrieb bremsen. Andererseits jedoch zieht sich die Coronakrise in die Länge, die Erholung der Konjunktur kommt nicht richtig in die Gänge. Und neuerdings führt der Weg zusätzlich in eine Kriegswirtschaft. Die Sanktionen gegen Russland schädigen Unter-

nehmen, bei zunehmend mehr Rohstoffen für die Industrie wurden Knappheiten belastende Realität. Diese Entwicklungen sprechen eher dafür, die Wirtschaft weiter mit billigem Zentralbankgeld zu unterstützen. Der Widerspruch zwischen beiden Strategien ist schwer lösbar. Der Ukrainekrieg als zusätzlicher, maßgeblicher Treiber der Inflation wird die EZB mit hoher Wahrscheinlichkeit zu weiterem Handeln zwingen: Der nach Europa zurückgekehrte Krieg bedrohte mit unabsehbaren Folgen für die Energie-, Rohstoff-, Nahrungsmittel- und auch Mobilitätskosten im ersten Quartal 2022 völlig unkalkulierbar die gesamte Weltkonjunktur und verstärkte die „stagflationären Impulse“ nochmals deutlich. Anfang April blickten Deutschlands Verbraucher mit Sorge auf eine 7,3%ige Teuerungsrate, und auch im gesamten Euroraum sowie in den USA stiegen die Inflationsraten auf die höchsten Werte seit 30 bzw. 40 Jahren.

Seit Frühjahr 2022 droht eine toxische Mischung aus wirtschaftlicher Stagnation und steigenden Preisen. Mehr denn je steckt die EZB in dem Dilemma, mit der eigentlich notwendigen Politik knapperen Geldes und mit Zinserhöhungen die wirtschaftliche Erholung abzuwürgen. Zumal die Verwerfungen des Krieges und die chinesische Abschottung für die Energiepreise, Lieferketten, Vorprodukte, Rohstoffe, die prophylaktischen Preiserhöhungen und daraus resultierende Zweitrundeneffekte ein düsteres Bild einer eher tendenziell rezessiven Wirtschaftsentwicklung in Europa malen.

Unbestritten sollte die zweite Erhöhung des Leitzinses durch die US-Notenbank Federal Reserve System (Fed) seit Beginn der Coronapandemie um 0,5 % – den größten Schritt seit 22 Jahren – sowie die Ankündigung von Leitzinserhöhungen auf etwa 2 % die EZB wieder unter Druck. Die Stimmen werden deutlich lauter, im Juli 2022 die erste Zinserhöhung zu vollziehen, um einer drohenden Lohn-Preis-Spirale entgegenzuwirken.

„Die Zukunft sollte man
nicht voraussehen wollen,
sondern möglich machen.“

Antoine de Saint-Exupéry





2. IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

War die Immobilienbranche mit ihren Märkten Wohnen, Einzelhandel, Büro und Logistik schon immer höchst kontrastreich und vielfältig, so stellt sich aus gegebenem Anlass natürlich die Frage, wie bzw. ob die Auswirkungen der Coronapandemie die bereits vorhandenen enormen Herausforderungen der Immobilienmärkte beeinflussen bzw. verstärken.

Präambel

Anhand der BBSR-Expertenpanels Immobilienmarkt und des Immobilienmarktberichtes der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland lassen sich einige grundsätzliche Markteinschätzungen und tendenzielle Aussagen herleiten. In den Analysen wird für viele Immobilienmarktregionen das Umland miteinbezogen, wobei die Grenzen der Immobilienmärkte fließend sind und die jeweiligen Aussagen zu regionalen Teilmärkten daher im Wesentlichen nur Tendenzen aufzeigen können. Grundsätzlich wird differenziert zwischen Top-Standorten wie Hamburg, Berlin, München, Stuttgart, Rhein-Main, Düsseldorf, Köln, Bonn; Regionalzentren wie z. B. Hannover, Münster, Bielefeld, Aachen, Freiburg, Ingolstadt sowie ländlichen Regionen wie z. B. Westfalen. Insbesondere in den Top-Standorten ist die immobilienrelevante Marktattraktivität vielfach höher als in den anderen Regionen.

Grundsätzlich sind die oben genannten Marktsegmente unterschiedlich stark von den Corona-Auswirkungen betroffen, und die Stärke bzw. Dauer der Beeinträchtigungen ist gegenwärtig noch schwer vorhersehbar. Die für 2020 / Anfang 2021 verfügbaren Daten geben nach Expertenmeinung jedoch eine nach wie vor anhaltende Tendenz bzw. Entwicklung wieder.

Zwischen 2010 und 2020 verdoppelten sich die Investitionen in Immobilienerwerb und erreichten einen Rekord-Geldumsatz von 310 Mrd. €. Hatte 2015 der Anteil der Wohnimmobilien an den gesamten Immobilienverkäufen bei knapp 66 % gelegen, so stieg dieser 2020 auf 75 %; allein der Anstieg zum Vorjahr betrug etwa 7 %.

Insgesamt wurden gut 750 Tsd. Wohnimmobilien für etwa 217 Mrd. € umgesetzt.

Auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt wurde mit einem Umsatz von rund 50 Mrd. € im Jahr 2021 ein Rekordergebnis erzielt. Darin enthalten war jedoch auch der Gigadeal Vonovia / Deutsche Wohnen mit etwa 23 Mrd. €. Trotz der für dieses Segment bedeutenden Frage, wie sich der Leitzins entwickelt, trotz etwa um 3 % avisierten steigender Personal- und Materialkosten sowie weiter sinkender Renditen gehen die Institute F+B, empirica ag und Bulwiengesa auch für 2022 bei einem prognostizierten Investmentumsatz von etwa 20 Mrd. € von einer relativ stabilen Entwicklung aus. Dabei wird laut Expertenmeinung die Thematik „Environment Social Governance – Nachhaltigkeit“ (ESG) mehr denn je alle Immobiliensparten bestimmen und durch die neue EU-Taxonomie – Klassifizierung von Immobilien nach ökologischen Kriterien – deutlich verstärkt werden. Da Neubauten eher ESG- und taxonomiekonform ausgerichtet und die EU- bzw. bundesdeutschen energetischen Anforderungen für den Bestand noch relativ ungewiss sind, könnte sich laut vieler Researcher durchaus eine Verschiebung von Sanierungs- und Neubauinvestitionen ergeben.

Laut GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung wird der Gesamtumsatz für Wohnimmobilien Ende 2021 sogar etwa 238 Mrd. € betragen. Aufgrund sinkender Renditen und zum Teil leer gekaufter Märkte verlagere sich das Marktgeschehen zunehmend in die Speckgürtel. Dies bestätigen Experten der oben genannten Analysehäuser, welche bei Neubauten verstärkt das Umland der Zentren, stark nachgefragten Hotspots und Universitätsstädte aufgrund der enorm hohen Metropol-Kosten, ausgereizter Miethöhen und fortgesetzter Renditekompressionen im Fokus haben.

Im Zuge der Pandemie habe sich auch die Preisdynamik bei Wohneigentum in den ländlichen Räumen verstärkt. Ob es gemäß einem Papier des Helmholtz-Zentrums für Umweltforschung (UFZ) nach dem Ende der Pandemie zu einem deutlich abgeschwächten Wachstum

der Großstädte zugunsten ländlicher Gebiete komme, müsse allerdings abgewartet werden. Die Auswirkungen stark steigender CO₂-Preise z. B. auf Benzin und damit auch auf die Stadt-Umland-Entwicklung seien aktuell nicht einzuschätzen: Einerseits könne die Abwanderung in die weitere Peripherie durch stetig mehr Homeoffice verstärkt, – genauso aber durch nicht kompensierbare CO₂-Kosten gehemmt werden.

Der bundesweite Durchschnittspreis für z. B. gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser stieg in den vergangenen zehn Jahren um 80 % auf etwa 2,14 Tsd. €/m². Der Bundesdurchschnitt für gebrauchte Eigentumswohnungen stieg um 85 % auf etwa 1,94 Tsd. €/m². In Top-Standorten und einigen Regionalzentren wurden allerdings durchschnittlich 7 bis etwa 12 Tsd. €/m² gezahlt. Gleiches zeigt sich beim Wohnbauland mit einer bundesdurchschnittlichen Steigerungsrate von über 40 %. Auch hier zogen die Preise in und um die Metropolen deutlich spürbarer an. Im Jahr 2020 stagnierende Transaktionszahlen bei gleichzeitig um etwa 8 % gestiegenen Umsätzen weisen auf weiterhin steigende Preise hin.

In den Marktsegmenten Wohn- und Wirtschaftsimmobilien (Büro, Einzelhandel, Logistik) zeigt sich ein sehr differenziertes, zum Teil gegenläufig dynamisches Bild:

Deutete sich bereits vor Corona für den Büromarkt ein Nachlassen der dynamischen Boomphase an, so sehen Experten inzwischen „dunkle Wolken“ und eine sehr wahrscheinliche Trendumkehr. Bereits 2020 wurden etwa 11 % weniger Büroimmobilien gehandelt als im Vorjahr. Der pandemiebedingte Schub hinsichtlich Homeoffice und Digitalisierung stellt die Bedarfe für Büroflächen auf den Prüfstand. Obwohl keine totale Zäsur mit einem krisenhaften Zusammenbruch des Marktes erwartet wird, so wird zukünftig ein – weniger Fläche benötigendes – Trendszenario mit einem hybriden Modell aus Homeoffice und Büroarbeit u. a. auch auf angemieteten Flex-Office-Flächen durchaus realistisch.

Auch wenn sich einige Branchen (wie z. B. Drogerien, Möbelhäuser, Fahrradhändler, Baumärkte ...) – zum Teil sogar mit Wachstumsimpulsen – krisenhaft erwiesen, so wird die Talfahrt des seit längerem schwächelnden stationären Einzelhandels durch den in der Pandemie deutlich zulegenden Onlinehandel noch forciert. Bereits 2020 sank der Geldumsatz bei der Transaktion von Handelsimmobili-

en gegenüber dem Vorjahr signifikant um 14 %. Es muss davon ausgegangen werden, dass neben bereits erfolgten Umsatzeinbußen und Insolvenzen dieses Marktsegment weiter und langfristig negative Entwicklungsimpulse erfahren wird. Zählt der Einzelhandelsimmobilienmarkt zu den Verlierern der Pandemie, so ist hinsichtlich der Logistikbranche von „Krisengewinnern“ die Rede. Umsatzverschiebungen zum Onlinehandel, „Just-in-time“-Lagerhaltung, sichere und kosteneffiziente Lieferketten führen zu einer steigenden Nachfrage nach (urbanen) Logistikflächen. Mit hohen Wachstumsaussichten und positiven Rahmenbedingungen schaute Ende 2021 laut Expertenmeinung daher die Logistikbranche fundamental begründet noch optimistisch in die Zukunft.

Nicht nur die Wirtschaft, sondern die gesamte Gesellschaft ist von COVID-19 und den damit verbundenen Maßnahmen zur Viruseindämmung stark betroffen. Auch wenn die Konjunkturlage im Wohnungsmarkt eher unbeeindruckt bzw. aktuell nur marginal betroffen scheint, so deuten sich doch strukturelle Veränderungen an: neue Anforderungen an die Raumstruktur, mehr Zimmer und Wohnfläche, mehr private Außenflächen, höhere Nachfrage nach preiswertem Wohnraum. Hinzu kommen indirekte Effekte wie z. B. Baumaterialien- und Rohstoffengpässe, steigende Energie-, Rohstoff-, Baupreise und Arbeitskosten. Dringliche Themen insbesondere im Wohnimmobiliensegment sind des Weiteren zunehmende (Mietpreis-)Regulierungen, lange Bearbeitungs- und Genehmigungsprozesse sowie überbordende baurechtliche Anforderungen und Normen.

Aktuelle Expertisen der oben genannten Analysten erwarten eine weiterhin konstante – wenn auch regional weniger dynamische – Entwicklung der Wohnungsmärkte. Das Fazit der Experten lautet: „Die Trenderwartungen für die Indikatoren – Mieten, Preise, Leerstand –, welche in der Wohnungsmarktforschung als Richtzeiger für die Marktanpassung gelten, verlieren in der aktuellen Befragung etwas an Fahrt.“

Bisher und zumindest kurz- bis mittelfristig treiben in den Metropolregionen und deren direktem Umland Nachfrageüberhänge, niedrige Zinsen, der pandemiebedingt gestiegene Stellenwert von Eigentum, explodierende Erstellungskosten und Kapazitätsengpässe der Bauwirtschaft nach wie vor die Preise. Inzwischen tendenziell abgekoppelt von der Mietpreisentwicklung, wird sich allerdings in den nächsten Jahren herausstellen,



ob die stark gestiegenen bzw. noch steigenden Preise in den Metropolen, Umlandgemeinden der Hotspots und touristisch attraktiven Regionen Bestand haben oder die Märkte überhitzt sind.

In diesen Regionen schwächte sich die enorme Dynamik der letzten zehn Jahre ebenfalls zuletzt ab. Ob dies erste Anzeichen für eine Entspannung der Wohnungsmärkte sind, bleibt abzuwarten, eine leichte Abschwächung der aktuellen – regional sehr differenzierten – Marktconstellation u. a. durch die kontinuierlich steigenden Wohnungsbaufertigstellungen ist jedoch erkennbar. Dennoch sind das künftige Marktverhalten von Investoren und die regionale Wohnungsmarktentwicklung nur schwer und mit aller Vorsicht einzuschätzen. Sicher dagegen ist, dass sich die zahlreichen Wohnungsmärkte in Deutschland weiterhin divergierend entwickeln werden: Während Großstädte und Umlandgemeinden wachsen, werden kleine und mittelgroße Kommunen in ländlich geprägten Gegenden voraussichtlich schrumpfen. Es spricht vieles dafür, dass die Marktanpassung in den wachstumsstarken Großstadregionen in der Rheinschiene und in Süddeutschland, der Top-Standorte wie Berlin, Hamburg, Rhein-Main sowie in vielen Universitätsstädten wie Münster, Aachen, Hannover, Dresden und Lübeck – auch gegen eine allgemeine tendenzielle Entwicklung – anhalten wird.

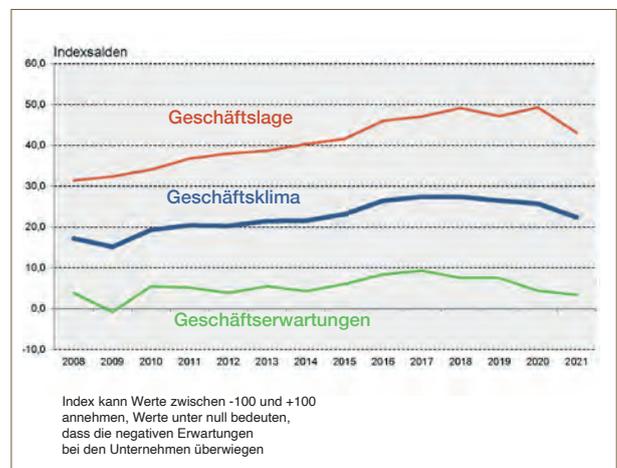
Neben vielfältigen medizinischen Aspekten hat die seit Anfang 2020 existierende Coronapandemie signifikante Einflüsse auf bisher übliche gesellschaftliche und wirtschaftliche Prozesse, Konzepte, Kommunikations- und Handlungsweisen. Insbesondere die Lockdowns forcierten die Digitalisierung und Onlinekommunikation, beeinflussten dadurch die Wohnpräferenzen sowie die zukünftigen Erwartungen hinsichtlich der Lebensqualität in Stadtquartieren.

Über die – durch die Pandemie verstärkten – gesellschaftlichen Ziele des demokratiefesten Umbaus, naturnaher Wohnumfeldgestaltung sowie schneller, digitaler Transformation hinaus sieht sich die Immobilienbranche inmitten der politischen und gesellschaftlichen Diskussion zum Klimaschutz, Klimawandel und zur geforderten Energiewende. Selbstverständlich steht die notwendige zeitnahe Reduktion der Auswirkungen des Klimawandels dabei auch für die Wohnungswirtschaft völlig außer Frage. Die enorme Herausforderung ist es hierbei jedoch, die extrem ambitionierten Klimaziele beim Wohnen ohne explodierende Mietpreise sozial verträglich umzusetzen. Auf

dieses Spannungsfeld zwischen den anspruchsvollen Klimaschutzzielen 2045 und der dauerhaften Sicherung bezahlbaren Wohnens für breite Bevölkerungsschichten wird aufgrund der hohen Brisanz explizit in den Kapiteln 4 und 5 hingewiesen.

Gerade die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft steht nämlich neben dem demografischen, digitalen und klimaschonenden Wandel und ihrer sozialen Verantwortung vor enormen Herausforderungen. Die drohenden Mehrkosten für den Klimaschutz, zusätzliche Beschränkungen und Regulierungen (Mietpreisbremse, Mietendeckel, Kappungsgrenzen, Mietspiegelgestaltung, Enteignungsdiskussion), gepaart mit der gegenwärtigen Baukostenexplosion, dem partiellen Rohstoffmangel sowie Kapazitätsengpässen, führten im Jahr 2020 und 2021 zu eingetrübten Zukunftsaussichten für bezahlbares Wohnen. Dies dokumentierte sich bereits im Jahr 2020 durch das Absinken des wohnungswirtschaftlichen Geschäftsklimaindex um 3,3 Punkte.

Geschäftsklima der Wohnungswirtschaft in Deutschland im Januar 2021



Quelle: Sonderbefragung im Rahmen der GdW-Jahresstatistik, n = 1.604 Unternehmen der Wohnungswirtschaft ©GdW Schrader – 03.03.2020

Das Managen der genannten Zielkonflikte, insbesondere von Neubau-, Klima- und Umweltschutz, bedarf mehr denn je einer technologieoffenen, pragmatischen Auseinandersetzung hinsichtlich einer Balance zwischen Wunsch und Machbarkeit, einer ideologiefreien, sachlichen und faktenbasierten politischen Diskussion. Grundlage dessen sind die im Folgenden dargestellten, aktuell verfügbaren Informationen.

Wertschöpfung

Der wirtschaftliche Schock durch die Corona-Krise und die ergriffenen Eindämmungsmaßnahmen führten hauptsächlich in den Dienstleistungsbereichen zu zum Teil zweistelligen prozentualen Konjunkturerbrüchen. Auch im produzierenden (ohne Baugewerbe) und verarbeitenden Gewerbe sank die Wirtschaftsleistung um jeweils etwa 10 %. 2021 sank die Gesamtbruttowertschöpfung beider Bereiche gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 15,7 %. Die Immobilienwirtschaft erwies sich stattdessen als stabile, tragende Säule auf der Entstehungsseite des BIP in Deutschland und erzielte 2020 eine Bruttowertschöpfung in der Höhe von etwa 603 Mrd. €. Dies entsprach etwa 20 % der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung. Auf den Kern der Immobilienwirtschaft – die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft – entfielen dabei rund 334 Mrd. €. Mit einem im Vergleich zum Vorjahr nur marginalen Wertschöpfungsrückgang von 0,4 % blieben die Immobiliendienstleister und mit einer sogar um 3,8 % höheren Wirtschaftsleistung das Baugewerbe gesamtwirtschaftliche Stabilitätsanker. Der Wohnungsbau expandierte auch 2020 mit einer Wachstumsrate von 3,3 % im Vergleich zu den gesamtdeutschen Bruttoanlageinvestitionen überdurchschnittlich.

Jüngst publizierte Analysen des Vorkrisenvergleichs der Bruttowertschöpfung 2021 gegenüber 2019 zeigen ein sehr ähnliches Bild und die auch in der Pandemie stabilisierende Funktion der Immobilienwirtschaft: Die Wertschöpfung des Grundstücks- und Wohnungswesens stieg um 0,6 % auf 347 Mrd. €, die Wirtschafts-

leistung des Baugewerbes um 3,3 %. Aufgrund weiterhin niedriger Zinsen, expansiver Geldpolitik, stabiler Privateinkommen mittels staatlicher Interventionen, hoher Sparquoten und konstanter Nachfrage entwickelte sich gegen den allgemeinen Wirtschaftstrend insbesondere der Wohnungsbau positiv. Da voraussichtlich etwa 257 Mrd. € in Neubau und Modernisierung investiert wurden, verbesserte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der gesamten Bauinvestitionen weiter. Nach Schätzung diverser Institute dürften die Wohnungsbauinvestitionen mit einem voraussichtlichen Anstieg um etwa 3,7 % auch 2022 Motor der Bauwirtschaft insgesamt sein. Ob diese Wachstumstendenz tatsächlich anhält, wird u. a. durch das Niveau der Außenwanderung, Corona-Einschränkungen, Baupreis-, Einkommens- und Zinsentwicklung bestimmt.

An der Eigentümerstruktur hat sich insgesamt nichts Wesentliches geändert: Von den etwa 41,5 Mio. Wohneinheiten wurden etwa 43 % von Eigentümern bewohnt, insofern liegt der Anteil von Mietwohnungen bei 57 %. Von diesen wiederum werden etwa 37 % von professionell-gewerblichen Anbietern, – 63 % von privaten Kleinvermietern bewirtschaftet. Mit etwa 9 Mio. Wohneinheiten werden etwa 67 % der professionell-gewerblichen Bestände von GdW-Unternehmen repräsentiert. Diese tätigten im Jahr 2020 mit einem Zuwachs von 5,8 % Rekordinvestitionen in Höhe von 19 Mrd. €. Auch im Jahr 2021 tragen diese Unternehmen überdurchschnittlich zur Wohnungsbaukonjunktur bei. Voraussichtlich werden Ende 2021 die Gesamtinvestitionen mit einem Plus von etwa 16,6 % rund 22 Mrd. € betragen haben.

Entwicklung der Investitionsleistungen 2008 bis 2021



Quelle: GdW-Jahresstatistik 2020, Jahr 2021: GdW-Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen



Allerdings schwebt über den Investitionsplanungen und Projektrealisierungen mehr denn je das Damoklesschwert weiterer Verteuerungen, stärkerer Regulierungen, von Kapazitätsengpässen und anhaltenden Baustoffmangels. Dies alles belastet die Realisierung bezahlbaren Wohnens und birgt die erhebliche Gefahr längerer und kostenintensiver Verzögerungen.

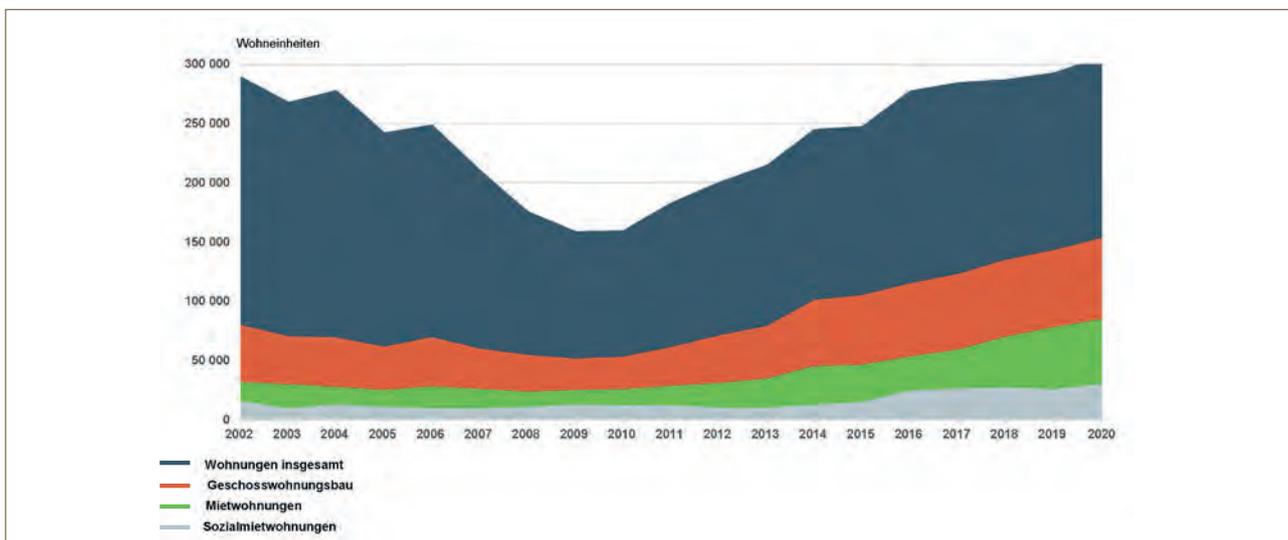
Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Die Baufertigstellungen stiegen gegenüber dem Vorjahr um 4,6 % auf etwa 306 Tsd. Wohneinheiten. Zwar steigt die Zahl der Fertigstellungen kontinuierlich seit 2011, bleibt jedoch noch immer unter dem postulierten Bedarf von 320 Tsd. Einheiten p. a. Etwa 50 % der neu errichteten Wohnungen sind Mietwohnungen. Nach den aktuellen Berechnungen dürfte die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2021 auf 315 Tsd. Einheiten gestiegen sein und mit erwarteten 321 Tsd. Einheiten 2022 weiter aufwärtsgerichtet sein. Damit würde dann ein Fertigstellungsniveau erreicht, welches den jährlich neu entstehenden statistisch betrachteten Wohnungsbedarf deckt. Allerdings müsste zusätzlich der vom Pestel Institut angegebene, seit 2018 aufgelaufene Nachfragestau in Höhe von 73 Tsd. Wohnungen abgebaut werden. Von den erwarteten rund 320 Tsd. Einheiten werden etwa 80 Tsd. Sozialwohnungen und rund 60 Tsd. zusätzliche preisgünstige Wohnungen benötigt.

Diese Wohnungsmarktprognose basiert auf einer Modellrechnung, die bis 2025 eine durchschnittliche Nettozuwanderung von 300 Tsd. Personen p. a. unterstellt. Die Modellrechnungen liefern nur globale Annahmen und Prognosen, den Mismatch zwischen Agglomerationsräumen sowie Universitätsstädten und den anderen Regionen berücksichtigen sie nicht. Mit gut 368 Tsd. Baugenehmigungen wurde mit einer etwa 2,2%igen Steigerung abermals ein hohes Niveau erreicht. Entsprechend den letzten Schätzungen dürften 2021 sogar rund 384 Tsd. Wohnungen genehmigt worden sein. Damit wurde ein so hohes Niveau erreicht wie seit nahezu 20 Jahren nicht mehr.

Für 2022 wird mit einem Zuwachs von 1,6 % von einer schwächeren Dynamik eines noch hohen, aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumens auf etwa 390 Tsd. Einheiten ausgegangen.

Wohnungsneubau insgesamt 2002 bis 2020

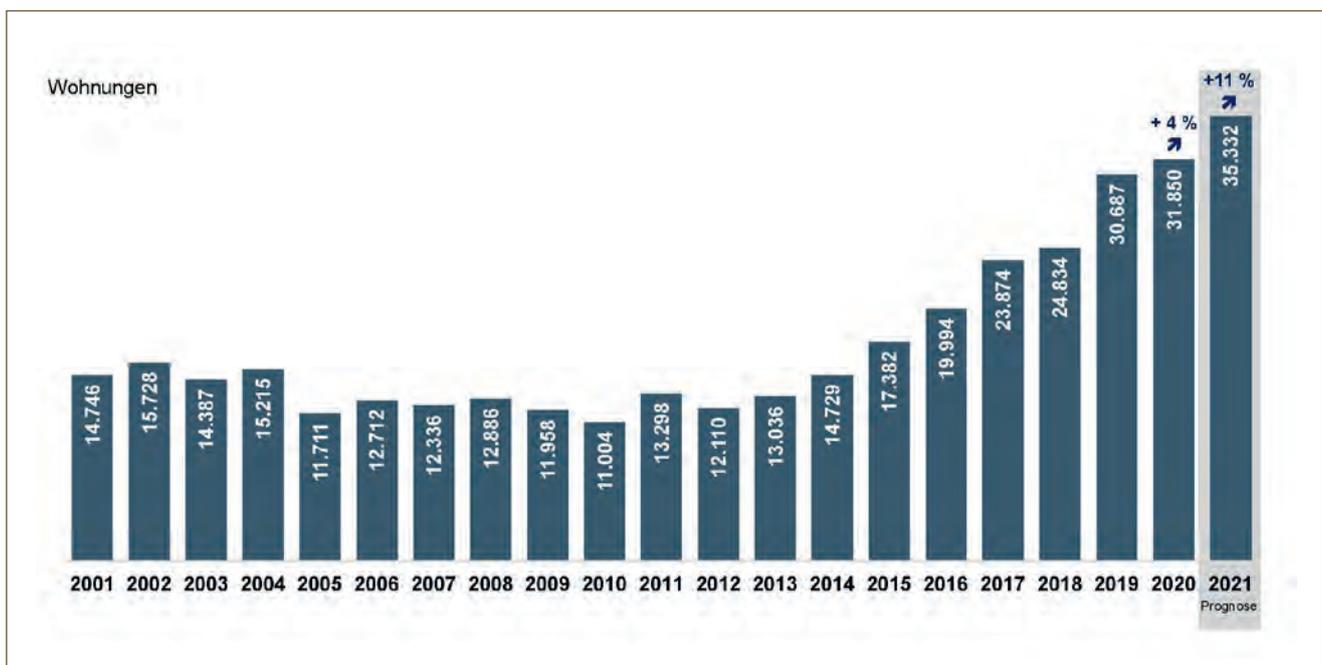


Quelle: Statistisches Bundesamt; Bautätigkeitsstatistik, RegioKontext (2011); Fortführung der Kompensationsmittel für die Wohnraumförderung. Berlin sowie Berichte der Bundesregierung über die Verwendung der Kompensationsmittel für den Bereich der sozialen Wohnraumförderung

Da die Genehmigungszahlen nach wie vor höher als die Fertigstellungszahlen sind, wächst der sogenannte Bauüberhang weiter. Mit insgesamt etwa 780 Tsd. Wohnungen deutet dieser Indikator auf eine auch zukünftig hohe Bauaktivität hin. Die vorgenannten Entwicklungen spiegeln sich auch in der Investitionstätigkeit der GdW-Unternehmen wider. Sie bauten 2020 rund 32 Tsd. Wohnungen und investierten etwa 8,8 Mrd. € in den Wohnungsbau. Eine etwa 10,3 % höhere Gesamtinvestitionssumme mit der etwa 4%igen Steigung der Fertigstellungszahlen ist betrüblicherweise wohl ein eindeutiges Indiz zum Teil exorbitant steigender Baukosten. Die Erreichung des Planungsziels 2021 in Höhe von insgesamt gut 35 Tsd. Einheiten (+11 %) wird von den bereits genannten – unsicheren – Parametern bestimmt.

Wohnungsmärkte teilweise ausgeglichen wurden. Aus Modellrechnungen des GdW, die diese in Form eines rechnerischen Nachholbedarfs in Höhe von 300 Tsd. Einheiten berücksichtigen und ein verringertes Zuwanderungsplus von 200 Tsd. Personen unterstellen, würde der Wohnungsbedarf von 320 auf 280 Tsd. Fertigstellungen p. a. sinken. Mögliche Nachfrageschiebungen aufgrund pandemiebedingter Verlagerungen von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause, aber auch in die außerhalb der Großstädte und Ballungszentren gelegenen Gebiete sind in diesem Kontext aktuell nicht zu quantifizieren.

Fertiggestellte Wohnungen 2001 bis 2020

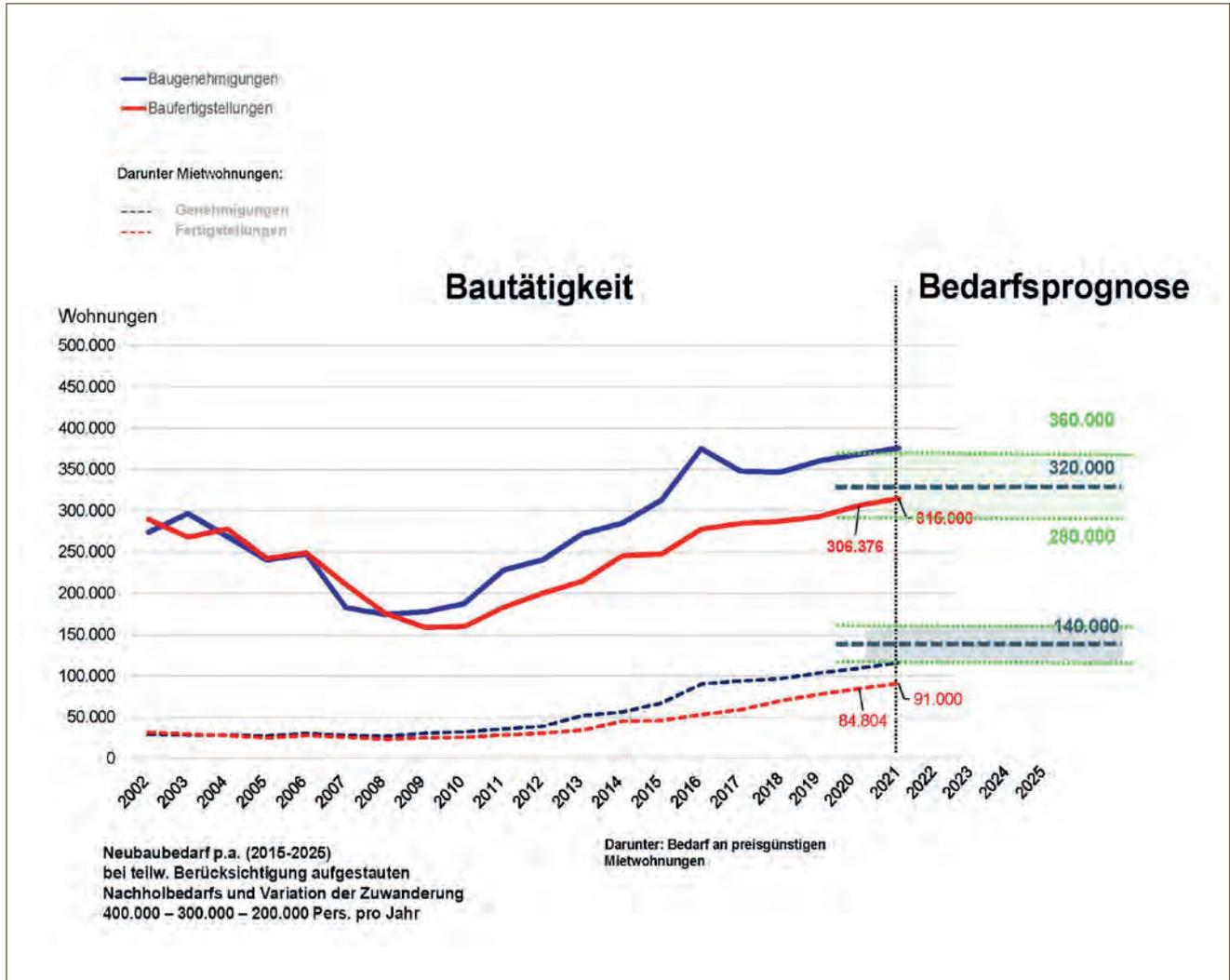


Quelle: GdW-Jahresstatistik, Jahr 2021: GdW-Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen

Bereits vor der Pandemie wurde von vielen Experten der postulierte jährliche Fertigstellungsbedarf in Höhe von 400 Tsd. Wohnungen auf etwa 320 Tsd. Einheiten revidiert. Diese Größenordnung deckt die unterstellte Nettozuwanderung von 300 Tsd. Personen p. a. und das bis 2020 kumulierte Wohnungsdefizit in Höhe von ungefähr 1 Mio. Einheiten ab. Allerdings wird diesbezüglich unterstellt, dass die zum Teil bereits langfristig zurückliegenden Defizite durch die Nachfrage- und Angebotselastizität der



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



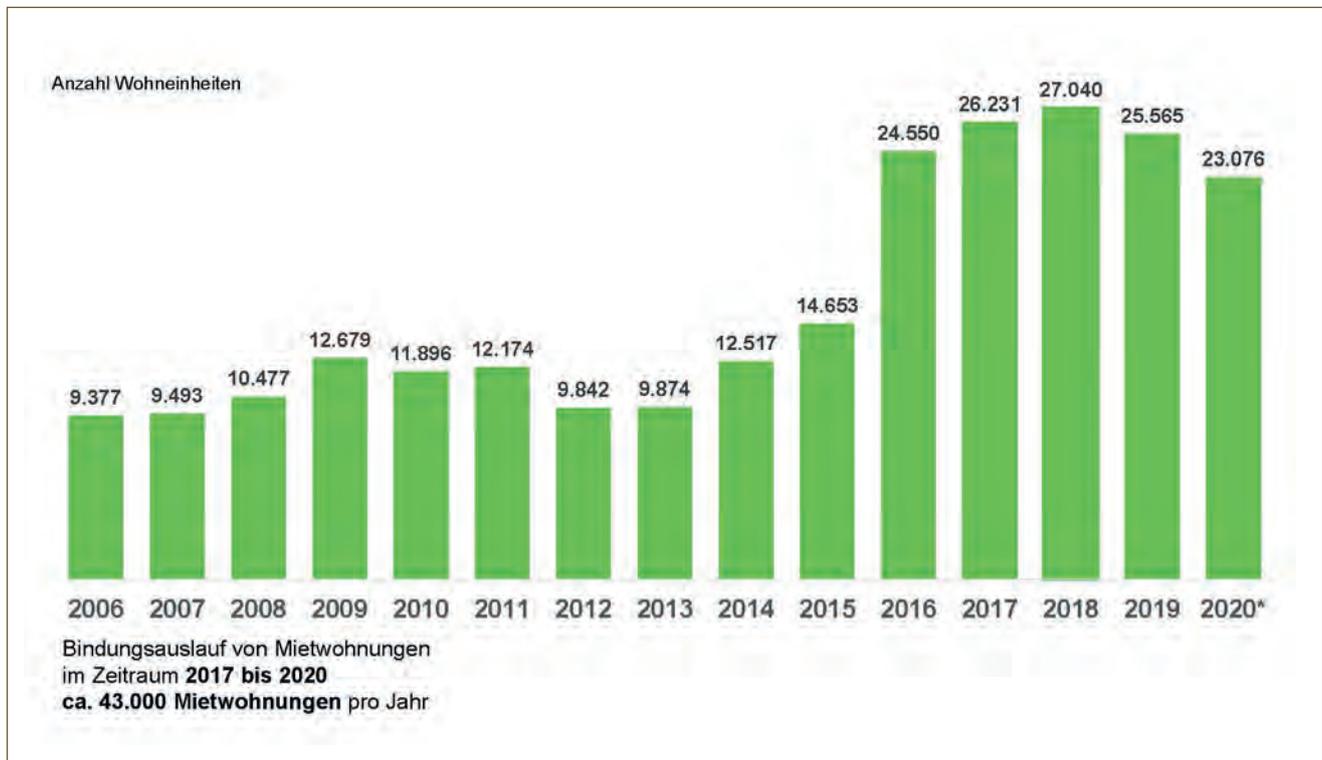
Quelle: Statistisches Bundesamt, FS 5 – Reihe 1 Bautätigkeit, 2021 eigene Prognose.

Mit 2020 insgesamt erstellten 306 Tsd. Wohnungen erreichte die Bedarfsdeckung inzwischen 96 %, davon allerdings im Mietwohnungsbau nur 61 %, im Segment der Sozialwohnungen lediglich 38 %. Es ist daher kein Wunder, dass insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und einigen Schwarm- und Universitätsstädten nach wie vor preisgünstige Mietwohnungen fehlen.

Nicht nur aufgrund zu geringer Bautätigkeit im geförderten Segment, sondern auch aufgrund auslaufender Belegungs- und Mietpreisbindungen reduzierte sich in den vergangenen 20 Jahren der Sozialwohnungsbestand von 2,6 auf etwa 1,1 Mio. Einheiten. Hingegen hat sich erfreulicherweise der Abbau des geförderten Mietwohnungsbestandes im Vergleich zu den

Durchschnittsverlusten – etwa 68 Tsd. Wohnungen – der vergangenen zehn Jahre sehr deutlich verlangsamt. Auch bei den GdW-Unternehmen reduzierte sich der Abbau von Sozialwohnungen ab 2010 auf etwa –33 % von –58 % ab 2002. Vornehmlich seit 2016 stiegen die Fertigstellungszahlen im geförderten Segment wieder deutlich – von 2006 bis 2015 insgesamt 113 Tsd. Einheiten bzw. etwa 11,3 Tsd. p. a. durchschnittlich auf etwa 127 Tsd. Einheiten bzw. 25,3 Tsd. p. a. in den Jahren 2016 bis 2020.

Neubau von Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau in Deutschland



Quelle: Bericht der Bundesregierung über die Verwendung der Kompensationsmittel für den Bereich der sozialen Wohnraumförderung 2019, *2020 laut BT Drs 19/31171 Antwort auf eine Anfrage des Abgeordneten Caren Lay (DIE LINKE)

Auch wenn der Bindungsauslauf im Zeitraum 2017 bis 2020 etwa 43 Tsd. Mietwohnungen p. a. betrug, so werden diese – insbesondere von kommunalen und genossenschaftlichen Unternehmen – nach wie vor zu bezahlbaren Konditionen angeboten. Das faktische sukzessive Abschmelzen des bundesdeutschen Sozialwohnungsbestandes führt(e) – auch aufgrund der Nachwirkungsfristen – nicht zu hohen Mietpreissteigerungen. Dies dokumentiert die Analyse des Mietniveaus in Deutschland sehr deutlich: 60 % bzw. etwa 11,5 Mio. Haushalte zahlen gemäß letztem Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes eine Nettokaltmiete von unter 7 €/m², 43 % nur eine Miete von 6 bis unter 7 €/m². Im ländlichen Raum und in städtischen Kreisen erhöhen sich diese prozentualen Werte deutlich auf bis zu mehr als 80 % bzw. im niedrigeren Segment auf bis zu 60 %. Immerhin 48 % aller Mieterhaushalte zahlen auch in Deutschlands Großstädten nur eine Miete von maximal 7 €/m². Die allgemein mietpreisbremsende Funktion der gemeinwohlorientierten GdW-Unternehmen zeigt sich darin, dass 82 % von deren Mietern bundesweit eine Miete unter 7 €/m² bzw. 63 % sogar weniger als 6 €/m² zahlen.

Als Fazit lässt sich festhalten, dass trotz subjektiv anderer Wahrnehmung annähernd 66 % der deutschen Mieten etwa dem Netto-Kaltmietenniveau neu erstellter öffentlich geförderter Wohnungen entsprechen.

Bevölkerungsentwicklung

Nachdem die Bevölkerung in Deutschland bis 2018 stetig – 2019 allerdings nur noch marginal – auf etwa 83,2 Mio. Einwohner angewachsen war, wurde dieser Trend ab 2020 durch eine stark gesunkene Nettozuwanderung und das sich gleichzeitig entwickelnde Geburtendefizit gebrochen. Nach gut zehn Jahren Wachstum führte die Gemeinsamkeit beider Faktoren zum gegenwärtigen Bevölkerungsrückgang: Die durchschnittliche Nettoaußenzuwanderung der vergangenen elf Jahre in Höhe von etwa 432 Tsd. Personen sank 2020 auf 220 Tsd., das Geburtendefizit stieg dagegen auf rund 50 Tsd. Personen. Tendenziell setzte sich 2021 diese Entwicklung fort.



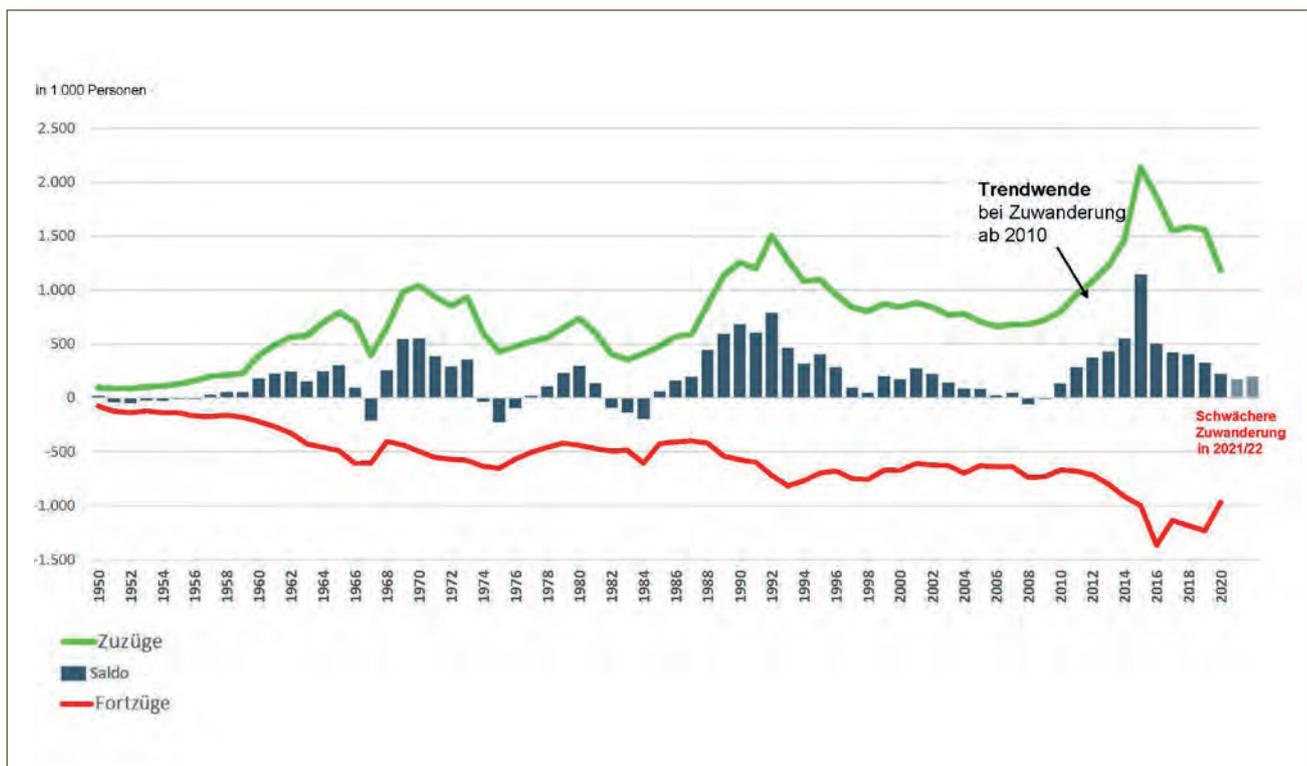
In der langfristigen Betrachtung zeigt sich – neben der starken Zuwanderung in den 1990er-Jahren – ab 2010 ein sukzessiver steigender Wanderungssaldo mit dem durch Flüchtlingsmigration bestimmten Rekordzuwachs im Jahr 2015. Aktuell befindet sich der Saldo aus In- und Fortzügen unterhalb des Niveaus von 2010 oder auch 2000.

Nach groben Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wird nach dem Coronatief 2020 für das Jahr 2021 von einer Nettozuwanderung in Höhe von etwa 280 Tsd. Personen ausgegangen. Für 2022 wird ein positiver Wanderungssaldo von rund 300 Tsd. Menschen ausgegangen, sodass sich der leichte Bevölkerungsrückgang Deutschlands wieder stabilisieren würde.

Vornehmlich in den großen Agglomerationsräumen stieg durch die ehemals hohe Flüchtlingszuwanderung die Bevölkerungszahl und infolgedessen die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen, da diese Personen spätestens mit der Flüchtlings- und Asylenerkennung auf den regulären Wohnungsmärkten nachfrage-relevante werden. Insgesamt betrug 2020 die kumulierte Zahl Schutzsuchender mit anerkanntem Aufenthaltstitel etwa 1,4 Mio. Menschen. Allerdings war für die Mehrheit von 80 % dieser – wohnungsmarktrelevante – anerkanntem Schutzstatus zeitlich nur befristet. Insgesamt hat sich die Zuwanderung Schutzsuchender grundlegend verändert: So sank die Zahl Asylsuchender von etwa 746 Tsd. Personen im Jahr 2016 auf etwa 122 Tsd. im Jahr 2020.

Wanderungsbewegungen nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1950 bis 2021/2022



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik; bis 1990 nur früheres Bundesgebiet; 2019/20 : GdW-Trendschtzung | ©GdW Schrader – 22.05.2019

Nachdem speziell die Jahre 2015/2016 durch Migrationszuwanderung aus Kriegs- und Krisenländern geprägt waren, dominiert mit knapp 70 % gegenwärtig die Zuwanderung aus der EU bzw. dem übrigen Europa den demografischen Trend in Deutschland und stabilisiert so zum Teil das sinkende Erwerbspersonenpotenzial.

Im gleichen Zeitraum sank die Zahl der Flüchtlinge mit noch nicht rechtskräftig entschiedenem, offenem Schutzstatus um 360 Tsd. Personen und damit um etwa 62 %.

In Anbetracht der im März 2022 vor dem russischen Bombardement fliehenden Menschen erwarteten die Vereinten Nationen die größte Flüchtlingskrise seit dem Zweiten Weltkrieg. Die Schutzsuchenden waren vorwiegend Mütter mit Kindern, denen ohne lange Asylverfahren vorübergehender Schutz für bis zu drei Jahre gewährt werden soll. Je nach Unterbringungskapazitäten dürfen die Unterkunftsorte zugewiesen werden. Ob bzw. in welcher Größenordnung diese unvorhersehbare Ausnahmesituation den deutschen Wohnungsmarkt vor Herausforderungen stellen wird, konnte Anfang 2022 nicht eingeschätzt werden. Völlig unklar war zu diesem Zeitpunkt, ob bzw. wann die Geflüchteten auf Frist in ihr – in Teilen zerstörtes – Heimatland zurückkehren können.

Aufgrund bereits eingeplanter Reserven für Flüchtlinge sei es laut der Analysten von JLL, F+P sowie empirica zum damaligen Zeitpunkt noch zu früh, die Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt angesichts der nun wieder stärker steigenden Zuwanderung neu zu bewerten.

Mehr als eine Million Menschen könnten vor dem Krieg in der Ukraine nach Deutschland fliehen und damit zumindest auf Frist einen zusätzlichen Bedarf von 500.000 Wohnungen auslösen. Das hatte das Institut empirica im Auftrag des Zentralen Immobilienausschusses (ZIA) Ende März hochgerechnet. Die kommunalen Verbände drängten im März massiv die Bundesregierung, einen bundesweiten Gipfel einzuberufen, um die erste Unterbringung der mittlerweile mehr als 220.000 aus der Ukraine nach Deutschland geflüchteten Frauen, Kinder und alten Menschen zu steuern. Sowohl die Bundesinnen- als auch die Bundesbauministerin sprachen von einem „schwierigen Lagebild“, was den zusätzlichen Wohnungsbedarf angehe. Es stelle sich die Frage, wie viele zusätzliche Wohnungen über den politisch prognostizierten Bedarf Deutschland noch benötige bzw. ob darin schon ein ausreichender „Puffer“ enthalten sei. empirica entwarf in seiner ersten Prognose zum zusätzlichen Wohnungsbedarf drei mögliche Szenarien. Darin wäre der zusätzliche Bedarf von 500.000 Wohnungen bei rund einer Million Flüchtlingen der Höchstwert. In einem mittleren Szenario müsse sich Deutschland auf etwa 810.000 Flüchtende und 310.000 Wohnungen einstellen. Als Minimum wurden 310.000 Menschen und 120.000 Wohnungen angegeben. ZIA ging davon aus, dass die Hälfte der benötigten Wohnungen neu gebaut werden müsse.

Der Druck auf das bezahlbare Wohnen sei hoch und könne jetzt noch einmal signifikant wachsen, sagte Ministerin Geywitz. Es sei klar, dass Frauen, Kinder und alte Menschen bald Wohnungen brauchen würden, die nicht zum Normalpreis auf dem Markt zu haben seien. 2 Mrd. € solle es laut Haushaltsentwurf 2022 für den Bau von Sozialwohnungen geben. Was es darüber hinaus brauche, werde mit dem Bundesfinanzminister diskutiert, wenn valide Zahlen auf dem Tisch lägen, so Geywitz.

Auch die in den vergangenen 20 Jahren um etwa 1 Mio. auf 2,9 Mio. angestiegene Studierendenzahl führte, speziell in den historisch gewachsenen Universitätsstädten, insbesondere im günstigen Preissegment zu Anspannungen auf deren Wohnungsmärkten. Richtete sich früher die Studierendennachfrage auf Wohnheimplätze und sehr preisgünstige, kleine Wohneinheiten, so hat heute laut Analyse des Centrums für Hochschulentwicklung (CHE) die Wohngemeinschaft private Studierendenwohnungen als präferierte und häufigste Wohnform abgelöst.

Erreichte die Gesamtzahl der Studierenden im Wintersemester 2020/2021 ein Allzeithoch, so sank die Zahl der Studienanfänger zum dritten Mal in Folge. Forciert durch die Pandemie, sind mittel- bis langfristige Auswirkungen hinsichtlich des Zuzugs ausländischer Studenten, veränderter Angebote einzelner Hochschulen, aber auch bei der Wahl des Studien- und damit Wohnortes durch zunehmendes Digitallernen und abnehmende Universitätspräsenz denkbar. Die dadurch bedingten Nachfrageänderungen sind aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht genau vorhersehbar. Die aktuellen Vorausberechnungen der Kultusministerkonferenz gehen bis 2030 von noch relativ konstanten Studienanfängerzahlen in Höhe von etwa 500 Tsd. Personen aus.

Wanderungsdimension

Neben dem Rückgang der Gesamtbevölkerung verstärkt sich tendenziell die selektive und regional ungleichgewichtige – durch Wachstum und Schrumpfung geprägte – Bevölkerungsentwicklung. Trotz vielfach falscher subjektiver Wahrnehmung zeigt die Analyse der Wanderungsdimensionen in Deutschland, dass nur 28 % der Außen-, jedoch 72 % der Binnenwanderung zuzurechnen sind.

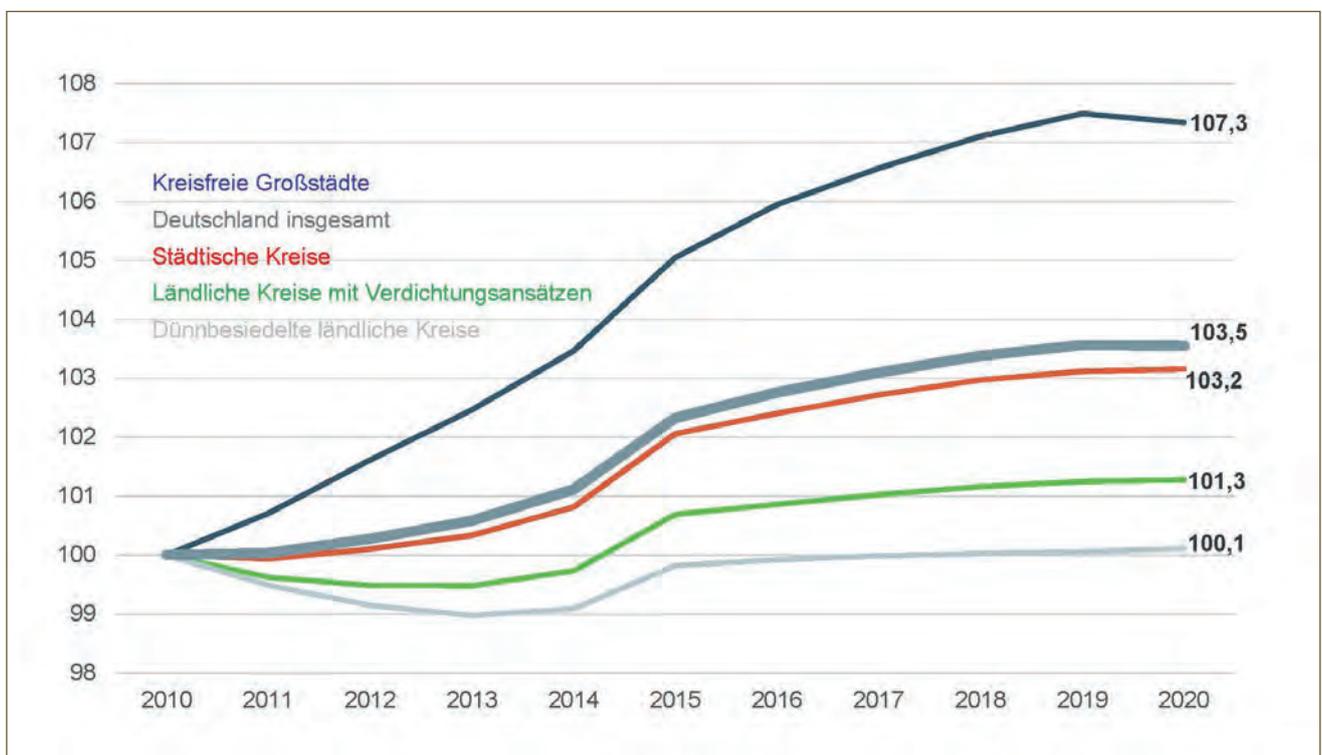


Da die Hauptakteure junge Menschen im Alter von etwa 25 bis 34 Jahren sind, die in sogenannte „Schwarmstädte“ ziehen, verstärken sich nicht nur die regionalen Disparitäten, sondern auch deren Altersstrukturen.

In den vergangenen zehn Jahren gewannen 278 der 401 Kreise und kreisfreien Städte etwa 3,7 Mio. Einwohner hinzu, wobei hiervon etwa 1,7 Mio. bzw. 43 % auf die 66 kreisfreien Großstädte entfielen.

Die Bevölkerungszuwächse der Großstädte werden bereits seit langer Zeit – bei abnehmenden Binnenwanderungsgewinnen – durch Außenmigrations- und jugendlichem Schwarmwanderung bestimmt. Die negativen Binnenwanderungsbilanzen der Großstädte durch das Reurbanisierungsverhalten der Familien werden also – wenn auch durch Corona-Auswirkungen abgeschwächt – immer noch durch Auslands-, Berufseinstiegs- und Bildungswanderung konterkariert. Ob sich die während der Pandemie tendenziell

Bevölkerungsentwicklung nach Kreisen unterschiedlicher Struktur 2010 bis 2020



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

Gemessen an ihrer Einwohnerzahl, wuchs Leipzig mit 19 % prozentual, Berlin mit etwa 371 Tsd. in absoluter Personenzahl am stärksten. 2020 stieg die Bevölkerungszahl nur noch in 44 % der Kreise und kreisfreien Städte, in 48 % sank sie, in 8 % blieb sie konstant. Der ländliche Raum hat sich bereits seit 2000 mit dem Thema Schrumpfung auseinandersetzen. Die demografische Spaltung hat sowohl in den boomenden Agglomerationen als auch in stagnierenden und schrumpfenden Regionen zwar gegenläufige, jeweils aber negative Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte sowie die gesamte öffentliche und private Infrastruktur.

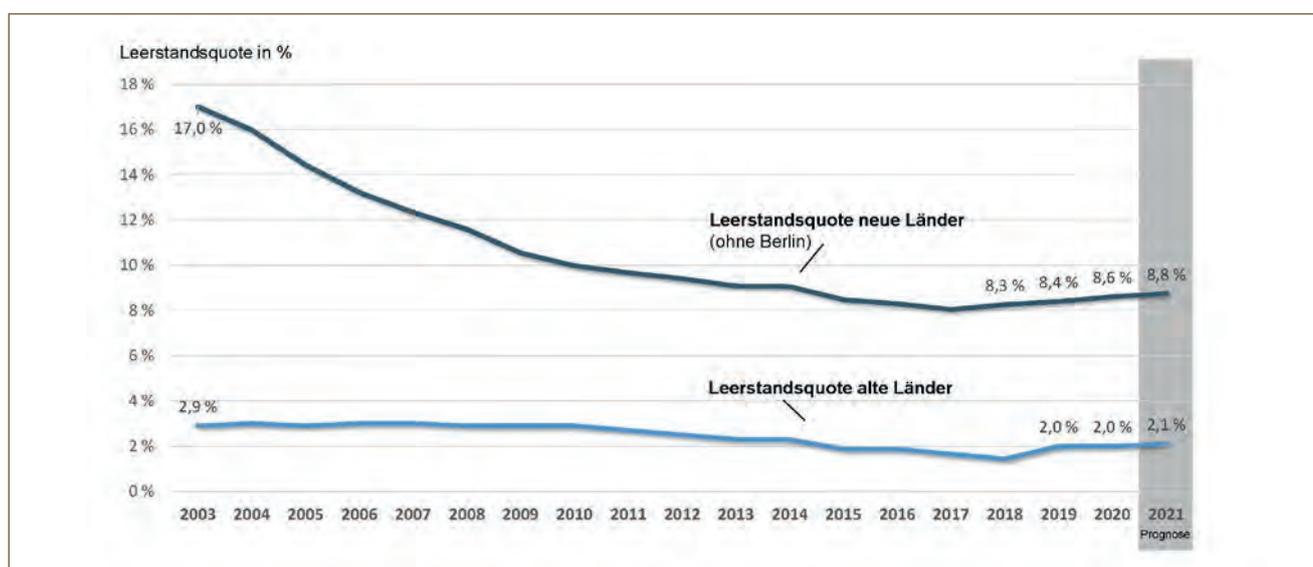
darstellende abschwächende Reurbanisierung mit Binnenwanderungsgewinnen der suburbanen, ländlichen Räume dauerhaft fortsetzt, kann aktuell nicht abschließend bewertet werden.

Mit Sicherheit forciert wird die Verschärfung regionaler Unterschiede mit steigenden Wohnungsleerständen in strukturschwachen Gebieten durch die Ausbildungs- und Arbeitsmarktwanderung. Ebenso wird sich die Flüchtlings-, Migrations- und allgemeine Auslandszuwanderung weiterhin auf die Hotspots und Großstädte konzentrieren.

Nach der letzten Leerstandsmodellrechnung des BBSR standen bundesweit etwa 2,14 Mio. Wohnungen bzw. 5,2 % des Gesamtwohnungsbestandes leer. Die Leerstandsquoten der GdW-Unternehmen spiegeln die gesamtdeutsche Situation mit boomenden und schrumpfenden Gebieten in Ost und West wider. Seit 2020 sind – weiterhin auf niedrigem Niveau liegend – auch in Westdeutschland leichte Leerstandszunahmen erkennbar.

vorwiegend durch die 2015/2016 außerordentliche Flüchtlingszuwanderung führten in den überdurchschnittlich stark wachsenden Großstädten zu zum Teil enormen Nachfragesteigerungen. Die immer noch anhaltenden angespannten Marktconstellationen implizierten z. B. in den sieben größten Metropolen Deutschlands zwischen 2010 und 2020 – sozial inakzeptable – Anstiege inserierter Angebotsmieten in Höhe von 60 bis 80 %.

Wohnungsleerstand in Ost und West 2003 bis 2021



Quelle: GdW-Jahresstatistik, 2021 Prognose

Gerade weil zu vermuten ist, dass insbesondere in den nächsten Jahren die Problematik von Wohnungsleerständen in Schrumpfräumen zunehmen wird, gilt es mehr denn je, diese zur Entlastung der angespannten Wohnungsmärkte und der enormen Infrastrukturkosten der Agglomerationsräume durch den Ausbau digitaler, technischer, verkehrlicher und sozialer Infrastruktur dringend zu stärken.

Mit knapp 15 % Verteuerung entwickelten sich die Bestandsmieten im gleichen Betrachtungszeitraum deutlich moderater. Von 2015 bis 2020 lag der durchschnittliche Anstieg bei etwa 1,4 % p. a. Vergleicht man im langfristigen Betrachtungszeitraum 2000 bis 2020 die Entwicklung der Bestandsmieten und der allgemeinen Lebenshaltungskosten (+32 %), so ist im Ergebnis festzustellen, dass in diesem Zeitraum die Nettokaltbestandsmieten (+28 %) inflationsbereinigt im bundesweiten Durchschnitt sogar sanken.

Mietenentwicklung

So unterschiedlich sich die regionalen Wohnungsmärkte darstellen, so differenziert entwickeln sich auch die Neuvertrags- und Bestandsmieten in den sich zum Teil deutlich unterscheidenden Marktsegmenten. Der durch die Finanzkrise 2007/2008 induzierte Kapitalzustrom auf den deutschen Immobilienmarkt, die langjährig zu geringe Bautätigkeit sowie die vergangene hohe Nettozuwanderung u. a.

Die sich bereits seit 2019 abzeichnende Dämpfung des Mietwachstums ist insbesondere bei inserierten Wiedervermietungsflächen zu erkennen. Deren Steigerungsraten sanken von etwa 5,4 % im Jahr 2018 auf 2,7 % im Jahr 2020. Diese Tendenz deutlich gedämpft steigender Vergleichsmieten bestätigen auch Analysen der Beratungsgesellschaft F+B: Danach setzt sich mit einem Plus von 1,7 % gegenüber dem Vorjahr die Verlangsamung des Mietanstiegs fort, 2018 betrug dieses Plus noch 2,2 %.



Die deutlichste Verringerung dieser Mietsteigerungsraten/Wiedervermietung von 6,5 auf 1,8 % zeigte sich in den 14 größten Städten Deutschlands, die schwächste Verringerung auf etwa 3,5 % in den Umlandkreisen der Metropolen.

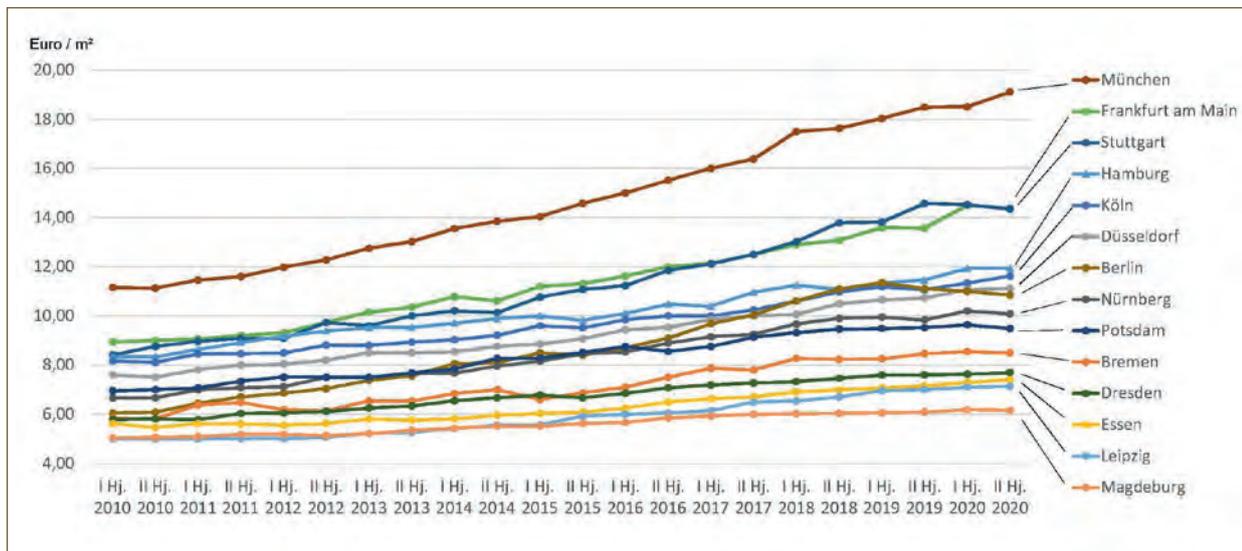
Laut Frühjahrsgutachten der „5 Immobilienweisen“ im Auftrag des Branchenverbandes ZIA sind die Mietpreise 2021 im Vergleich zum Vorjahr noch einmal gestiegen, nämlich durchschnittlich um 3,7 %. Auffallend hoch waren dabei die Aufschläge in den westdeutschen Landkreisen. Zugleich wurde auch in den sieben größten Städten (Berlin, Hamburg, München, Köln, Düsseldorf, Frankfurt und Stuttgart) das Wohnen noch mal teurer, allerdings nur um 2,7 % im Mittel. Heftiger legten die Preise für Eigentumswohnungen zu. Der Quadratmeter kostete im vorigen Jahr rund 3.100 €, das war ein Plus von mehr als 14 % im Vergleich zu 2020. Das vorgenannte Gutachten liefert allerdings nur relativ globale Aussagen. Es dokumentiert durchaus interessante Informationen. Im Fazit lassen sich jedoch keine differenzierten Rückschlüsse auf kleinteiligere Preisentwicklungen und Aussagen zum regionalen Wohnungsmarkt bzw. -mangel ziehen. Nicht regional differenziert, sondern global für Gesamtdeutschland betrachtet, betrug laut Statistischem Bundesamt im Jahresdurchschnitt 2021 der Preisanstieg bei

den Wohnimmobilientransaktionen 11 % im Vergleich zum Vorjahr. Besonders stark stiegen im vierten Quartal 2021 die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in dünn besiedelten ländlichen Kreisen mit 15,9 %. Eigentumswohnungen verteuerten sich dort um 13,2 %. Überdurchschnittlich starke Steigerungen verzeichneten auch die Großstädte Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf. Hier kosteten Ein- und Zweifamilienhäuser Ende 2021 rund 12,8 % mehr als ein Jahr zuvor. Eigentumswohnungen verteuerten sich um 12,7 %. Die Bundesbank warnte seit Längerem vor zunehmenden Gefahren auf dem deutschen Immobilienmarkt. „Die Überbewertungen bei Wohnimmobilien nahmen zu, hieß es im März-Monatsbericht der Bundesbank“. Gemäß aktuellen Schätzergebnissen lagen die Immobilienpreise in den Städten im Jahr 2021 zwischen 15 % und 40 % über dem Preis, der durch soziodemografische und wirtschaftliche Fundamentalfaktoren angezeigt ist. 2020 hatte die kommunizierte Überbewertung noch bei etwa 30 % gelegen.



Franz-Hitze-Straße

Mietenentwicklung in Großstädten



Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, Median der im Halbjahr beobachteten Wiedervermietungsrenten; Datengrundlage: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen I ©GdW Schrader – 14.07.2021

Im Jahr 2020 lagen die inserierten Wiedervermietungsrenten in den prosperierenden Top-7-Standorten bei durchschnittlich etwa 11,50 €/m², bundesweit bei knapp 9 €/m². Bis auf München und Köln sowie einige wenige kleinere Großstädte wie z. B. Heidelberg und Münster ist nach den sukzessive moderateren Preisanstiegen der letzten Jahre – wohl auch als Folge hoher Neubautätigkeit – inzwischen eine stagnierende bzw. sogar sinkende Mietentwicklung erkennbar.

Von einem Rückgang der Mieten insgesamt gesehen für Deutschland kann noch keine Rede sein. Die Metropolen hatten zumindest bei den über Portale inserierten Mieten auch 2021 noch – abgeschwächte – Steigerungen zu verzeichnen. Allerdings gab es laut Analysen von Immoscout24 auch unter den „Big 7“ ein deutliches Gefälle von Preiswachstum (z. B. Berlin) bis zum Abflachen bzw. bis zu Mietpreisrückgängen (z. B. Frankfurt). Experten erwarten für 2022 bis 2025 in der Globaltendenz ähnliche Entwicklungen, wenn auch regional durchaus sehr unterschiedlich. Die große offene Frage ist jedoch, wie z. B. sich die Inflation auf das Vermieterverhalten auswirken wird. Da außerdem im Juli 2022 die beschlossene Mietpiegelreform mit verlängerten Mietpiegel-Betrachtungszeiträumen und einer Absenkung der Kappungsgrenze für Mietsteigerungen auf angespannten Wohnungsmärkten in Kraft tritt, könnte es in der ersten Jahreshälfte zu deutlicheren

Steigerungen kommen. Da die entsprechenden Gesetzesänderungen auf den Weg gebracht sind, ist es leider nicht auszuschließen, dass Eigentümer und Investoren noch versuchen werden, den politischen Eingriffen zuvorzukommen.

Insofern stehen hinter den Aussagen der Mietpreisentwicklung viele Fragezeichen. Einigkeit herrscht dagegen bei den Experten hinsichtlich der weiteren Kaufpreisentwicklung: Diese wird laut empirica, JLL oder auch Bulwiengesa weiterhin deutlich dynamischer sein als die der Mieten.

Hinsichtlich der zum Teil sehr emotionalen, politisch geprägten Mietdiskussion ist es wichtig, darauf hinzuweisen, dass viele Aussagen deutlich differenzierter und mit gebotener Vorsicht zu werten sind. Die meisten Analysen zur Entwicklung der Neu- und Wiedervermietungsrenten basieren auf Datenbanken, die auf Internetportalen und in Inseraten publizierte Mieten sammeln. Diese bilden allerdings definitiv nur einen sehr eingeschränkten Teil des tatsächlichen Marktgeschehens ab, im Wesentlichen die deutschlandweiten höherpreisigen Neu- und Wiedervermietungsrenten.

Gerade eher preisgünstige Wohnungen werden in Deutschland weitervermietet, ohne in der vorgenannten Statistik aufzutauchen. Privatvermieter nutzen relativ selten kommerzielle Plattformen und vermieten häufig auf Basis von Empfehlungen und persönlichen Kontakten.



Dies gilt im Besonderen für Wohnungen preisgünstiger Anbieter in angespannten Wohnungsmärkten. Große professionell-gewerbliche Wohnungsgesellschaften nutzen öffentliche regionale und überregionale Internetportale des Weiteren nur relativ selten bzw. extrem unterdurchschnittlich. Diese vermieten stattdessen primär über die unternehmenseigene Homepage oder Interessentenlisten. Insofern wird ein sehr erheblicher Teil des preisgünstigen Segments über die Analyse-Datenbanken gar nicht erfasst. Daher bilden die aus den Online-Vermietungsplattformen gewonnenen Erkenntnisse die Realität des tatsächlichen Marktgeschehens keineswegs verlässlich ab.

Dies bestätigt sich sehr deutlich durch fundierte Mietanalysen bei den gemeinwohlorientierten Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften. Bereits 2019 lagen die Neu- und Wiedervermietungen im Bundesdurchschnitt etwa bei 88 % der Angebote unter dem Schnitt der auf Portalen bzw. in Inseraten publizierten Wohnungsmieten. Die Spanne reichte von 84 % in ländlich geprägten Kreisen bis 94 % in kreisfreien Großstädten.

Auch im ersten Quartal 2021 lagen die GdW-Wiedervermietungen etwa 0,81 €/m² oder 11,3 % unter den inserierten Durchschnittsmieten. Die GdW-Neubaumieten unterschritten die durchschnittlichen Angebote auf Online-Plattformen um 1,27 €/m² bzw. 13,3 %. Der Vergleich des ImmoScout24-Wohnbarometers und der GdW-Sondererhebung dokumentiert Anfang 2021, dass in Deutschlands stark nach-

gefragten Top-Städten neu vermietete Bestandswohnungen der dortigen GdW-Unternehmen mit 20 bis knapp 54 % sehr deutlich unter den auf Onlineportalen offerierten Angebotspreisen lagen. Auch bei den Bestandsmieten erweisen sich die gemeinwohlorientierten Unternehmen in Deutschland als preisdämpfend und damit faire Vermieter. So lag 2020 – über alle Mietverhältnisse betrachtet – die Durchschnittsmiete der GdW-Mitglieder bei 5,98 €/m² und damit 1,20 €/m² bzw. 16 % unter dem im Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung festgestellten Durchschnittspreis.

Im Kontext der Bewertung von Mietniveaus und Steigerungen muss parallel die Einkommensentwicklung einbezogen werden. Global betrachtet ist der Mietkostenanteil am Einkommen sukzessive stetig geschrumpft. Laut Statistischem Bundesamt ist der Anteil an Wohnkosten von 30,9 % im Jahr 2009 zehn Jahre später auf 25,9 % gefallen.

Auch wenn die Heterogenität von Einkommensgruppen und Regionen groß ist, lässt sich grundsätzlich feststellen, dass der oben genannte Rückgang insbesondere Normal- und Besserverdienern zugutekommt. In dieser Gruppe sank der Wohnkostenanteil von 27,2 auf 21,9 %; für die armutsgefährdete Bevölkerung verringerte sich dieser Anteil in den vergangenen zehn Jahren von 51 auf 49 %. Laut den Statistikern mussten 2019 etwa 14 % der deutschen Bevölkerung mehr als 40 % ihres verfügbaren Einkommens für Wohnen ausgeben.



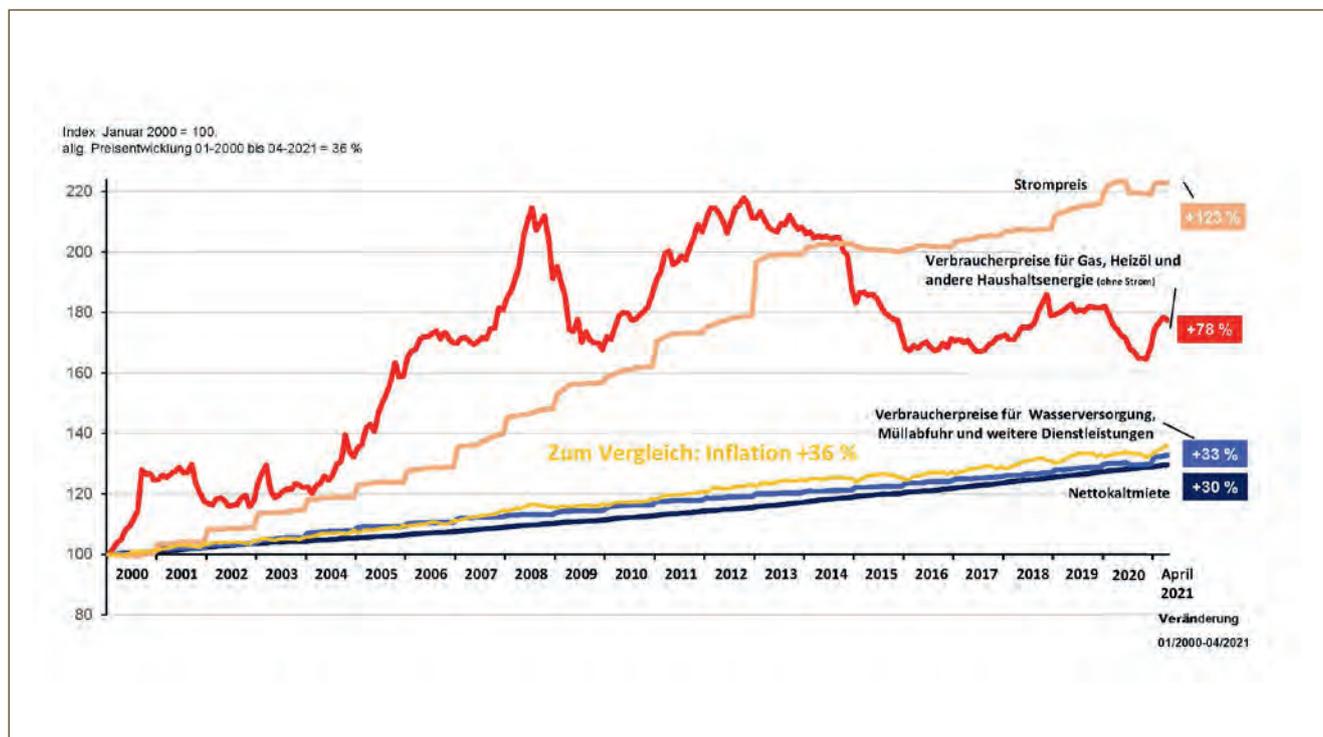
Ein armutsgefährdeter Haushalt kam allein lebend auf einen Anteil von 57,5 %, alleinerziehend auf 47,3 %, mit zwei Erwachsenen ohne Kind auf 44,9 % und mit zwei Erwachsenen mit zwei Kindern auf 33,8 %. Als armutsgefährdet gelten Personen, die über weniger als 60 % des Medians des allgemeinen Äquivalenzeinkommens verfügen.

Dies bestätigt die Aussagen der Ökonomen Fuest (ifo Institut München) und Michelsen (DIW Berlin), dass die Wohnkostenbelastung der unteren Einkommenschichten weiter hoch ist, während sie in den vergangenen 20 Jahren für hohe Einkommen deutlich gesunken ist. Sie verweisen in diesem Zusammenhang darauf, dass die Nutzung der in Deutschland etwa 1,8 Mio. leer stehenden Wohnungen – von denen etwa 50 % sofort verwendbar seien – die künftige Entwicklung der Wohnkosten verringern könne. Wenn infolge der Pandemie Dezentralisierung, Heimarbeit, Digitalisierung in gut angebundenen suburbanen Regionen weiter forciert würden, läge darin durchaus die Chance, dass mehr Menschen von den dort preiswerteren Mieten partizipieren könnten.

Laut einer sehr aktuellen Studie des Eigentümerverbandes Haus & Grund sind die Mieten in Deutschland zwischen 2015 und 2020 für Menschen mit einem Arbeitseinkommen bezahlbarer geworden: Während die Löhne in diesem 5-Jahres-Zeitraum durchschnittlich um 11,3 % stiegen, kletterten nach seiner Analyse die Bestandsmieten nur um 6 %, die Neuvertragsmieten um 6,6 %. Bezüglich der finanziellen Überlastung durch Mietpreise gibt es sehr unterschiedliche Sichtweisen. Eine allgemein anerkannte Formel für die „Überlastung“ gibt es nicht: Die Spannweite reicht von einem Mietanteil in Höhe von 25 bis 40 % am Haushaltsnettoeinkommen. Mit einer Vorgabe, was unter bezahlbarem Wohnen zu verstehen sei, wollte – aufgrund der sehr großen regionalen Unterschiede – auch die neue Ministerin Geywitz nicht in das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ gehen. Es hieß aus ihrem Ministerium, dass ein Verhältnis von Einkommen und Wohnkosten in Höhe von 30 bis 40 % als Überlastung „in Betracht gezogen werden könne.“

Entideologisiert betrachtet, ist zu konstatieren, dass die größten Preistreiber bei den Wohnkosten seit Jahren steigende Strom- und Energiepreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind.

Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7, Verbraucherpreisindex
 ©GdW-Schrader – 19.06.2020



Im langfristigen Vergleich von 2000 bis April 2021 zeigt sich, dass die kalten Betriebskosten um 33 %, Gas-, Öl-, andere Haushaltsenergiepreise um 78 % und Stromkosten um 123 % stiegen. Die allgemeine Preissteigerung betrug 36 %; mit 33 % lag der Anstieg der Nettokaltmieten sogar noch unter der langfristigen Teuerungsrate. Trotz gestiegener Inflation blieb 2021 die Preisentwicklung bei der Nettokaltmiete mit 1,4 % im Vergleich zum Vorjahr stabil. Unter anderem durch die eingeführte CO₂-Bepreisung, COVID-19-bedingte Marktentwicklungen und krisenbedingte außenwirtschaftliche Effekte ist es inzwischen zu erheblichen Energiepreissteigerungen gekommen. Betrug bereits im September 2021 der Preisanstieg für Haushaltenergie etwa 7,5 %, so verteuerten sich im Ganzjahresvergleich 2020/2021 Energieprodukte generell um durchschnittlich 10,4 %. Ob bzw. in welcher Höhe sich die gegenwärtige Preisrallye weiter fortsetzt, ist schwer zu beurteilen. Leider ist aber wohl davon auszugehen, dass sich die Preise auf hohem Niveau einpendeln – und so weiter die Wohnkosten erheblich beeinflussen werden.

Angesichts der hohen bzw. geradezu explodierten Energiepreise brachte die neue Bundesregierung Anfang Februar 2022 Pläne für einen einmaligen Heizkostenzuschuss für etwa 21 Mio. Bedürftige auf den Weg. Die Gesamtkosten für den Bundeshaushalt durch diesen Sonderzuschuss wurden in der Kabinettsvorlage auf knapp 190 Mio. € beziffert. Davon sollen Empfänger von Wohngeld profitieren, ebenso Auszubildende und Studierende, die bereits staatliche Hilfen erhalten: Alleinlebende 135 €, Zweipersonenhaushalte 175 €, jedes weitere Familienmitglied 35 € sowie Auszubildende und BAföG-Bezieher 115 €. Bauministerin Geywitz sicherte den Zuschuss ab Juni 2022 zu und kündigte bis zu diesem Datum auch die Aufteilung des CO₂-Preises zwischen Vermietern und Mietern an. Der GdW wertete den Heizkostenzuschuss als positives Signal, fordert jedoch aufgrund der von den Energiekosten überdurchschnittlich stark getroffenen einkommensschwachen Haushalte insgesamt eine Stärkung des Wohngeldes, u. a. auch durch eine neue Klimaschutzkomponente. Zur weiteren Entlastung der Haushalte kündigte Finanzminister Lindner bis Mitte 2022 eine vorgezogene Abschaffung der EEG-Umlage – also des Aufschlages auf den Strompreis für den Ausbau erneuerbarer Energien – in Höhe von etwa 1,1 Mrd. € monatlich an.

Klimaschutzziele

Im direkten und indirekten Kontext der vorgeannten die Haushalte sehr belastenden Energiepreissteigerungen steht auch die Thematik „Klimaschutz und -neutralität und deren Konsequenzen hinsichtlich bezahlbaren Wohnraums“.

Im Juni 2021 wurde mit dem neuen Klimaschutzgesetz (KSG) festgelegt, die CO₂-Emissionen bis 2030 um 65 %, - bis 2045 um 88 % gegenüber 1990 zu senken. Nach der Wahl wurden am 11. Januar 2022 diese Minderungsziele durch Robert Habeck – Bundesminister für Wirtschaft und Klimaschutz – nochmals verschärft formuliert. Ziel des neuen Klimaschutz-Sofortprogramms ist es, bis zum Jahr 2045 vollständig klimaneutral zu sein und bis 2030 den Anteil erneuerbarer Energien auf 80 % zu steigern.

Bis Ende dieses Jahres sollen laut Minister Habeck alle zur Erreichung der Klimaziele erforderlichen Gesetze, Verordnungen und Maßnahmen umgesetzt werden. Priorisierte Sofortmaßnahmen sind die Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG), ein Solarbeschleunigungspaket für Verbesserungen beim Mieterstrom, die Überarbeitung des Gebäudeenergiegesetzes mit der Intention, dass ab 2024 jede neue Heizungsanlage auf der Basis von mindestens 65 % regenerativer Energie betrieben wird. Diese im Koalitionsvertrag festgeschriebene Frist wurde im Zuge der Koalitionsverhandlungen zum zweiten Entlastungspaket am 24. März 2022 sogar noch um ein Jahr verkürzt.

Realisiert werden sollten der Ausbau von (kommunalen) Wärmenetzen sowie eine forcierte Dekarbonisierung, also die Schaffung einer kohlenstofffreien Gesamtwirtschaft im Rahmen der eingeläuteten Energiewende, um mit der sogenannten neuen Wärmestrategie bis 2030 mindestens 50 % Wärme klimaneutral zu erzeugen. Des Weiteren soll bei gewerblichen Neubauten Solarenergie verpflichtend, – bei privaten Neubauprojekten die Regel werden.

Mit den neuen, extrem ambitionierten Klimazielen beim Wohnen haben länderübergreifend die Mitgliedstaaten der Europäischen Union (EU) festgelegt, dass nun über das im Pariser Klimaabkommen fixierte „Kleiner-Zwei-Grad-Ziel“ hinaus bis 2045 die Transformation zur Klimaneutralität geschafft werden soll.

Dies bedeutet, in einem Sechstel weniger Zeit ca. ein Viertel mehr an CO₂-Einsparungen im Gebäudesektor, also etwa 5 Mio. Tonnen CO₂ p. a., – zu realisieren.

Bereits vor dem unerwarteten sofortigen Antrags- und Zusagestopp für alle KfW-Programmvarianten in der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) am 24. Januar 2022 meldete die Immobilienwirtschaft angesichts der politisch vorgegebenen Herkulesaufgabe sogar noch zusätzlichen Finanzierungsbedarf an: Ohne die vehement eingeforderte, weitreichende Zuschussförderung würde sich das Dilemma zwischen Nachhaltigkeitszielen und bezahlbaren Mietniveaus zwangsläufig verschärfen.

Schwerpunkt der neuen EU-Gebäuderichtlinie ist die Einführung von Mindeststandards nicht nur für Neubauten, sondern auch für Bestandsgebäude. Bis zum Jahr 2030 soll kein Gebäude mehr der schlechtesten Effizienzklasse G angehören. Mehrfamilienhäuser müssen zu Beginn 2030 auf die Effizienzklasse E, 2035 D, ab dem Jahr 2040 auf die Klasse C gebracht sein. Hat die neue Bundesregierung im Koalitionsvertrag festgeschrieben, dass alle Neubauten ab 2025 der Effizienzhausklasse 40 zu entsprechen haben, so gibt die EU-Kommission bis 2030 sogar emissionsfreie Neubauten – „Zero Emission Buildings (ZEB)“ – vor.

Da etwa 85 % des Gebäudebestandes der EU, etwa 220 Mio. Einheiten, bereits vor 2001 errichtet wurden und voraussichtlich auch im Jahr 2050 im Wesentlichen noch bewohnt werden, fordert die EU-Renovierungsnovelle zur Reduktion der Treibhausgase und des Energieverbrauchs eine Sanierungsrate von 2 %. Diese kurzfristige Verdopplung der aktuellen Sanierungsrate erscheint aufgrund horrender Preissteigerungen, knapper Handwerkskapazitäten, Materialmangels und theoretisch sehr viel höherer Mieten gegenwärtig kaum machbar. Zudem zeichnet sich laut Expertenmeinung immer mehr ab, dass das Fokussieren auf den Energiebedarf von Gebäuden der falsche Ansatz sei: Stattdessen bedürfe es technologieoffener Quartierslösungen mit defossilisierten Energieträgern, deren Zurverfügungstellung deutlich forciert werden müsse.

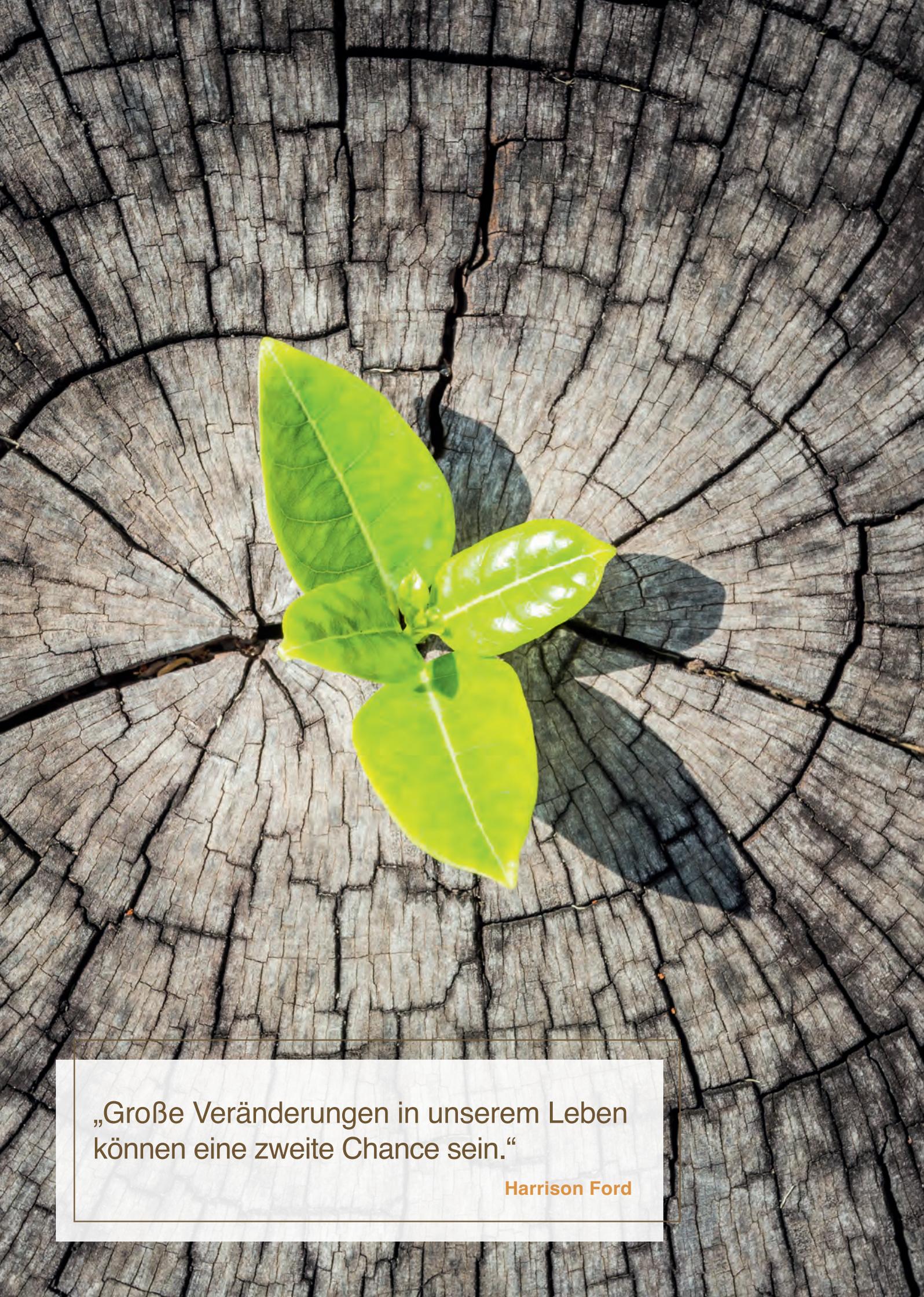
Die Summen sind gewaltig. 860 Mrd. € müsse Deutschland in den kommenden neun Jahren in den Bereichen Industrie, Energie, Verkehr und Gebäude investieren, um die Klimaziele bis 2030 zu erreichen, rechnet der Bundesverband der Deut-

schen Industrie (BDI) in einer aktuellen Studie vor. Die Unternehmensberatung McKinsey schätzt sogar, dass 6 Billionen € nötig sein werden, um Deutschland bis 2045 komplett klimaneutral zu machen. Eine Billion weniger, nämlich 5 Billionen € an öffentlichen, privaten und wirtschaftlichen Investitionen für dasselbe Ziel, veranschlagt die KfW in einer eigenen Untersuchung.

Einer Untersuchung des Kieler Bau-Beratungsinstituts Arge für das Verbändebündnis Wohnungsbauzulogewerdenbereitsjetztjährlichrund 50 Mrd. € in energetische Sanierungen investiert. Stiegen Modernisierungsrate und Anforderungen wie politisch gefordert an, würde sich diese Summe schnell verdrei- oder vervierfachen. Die Studienautoren schätzen die Kosten für die Sanierung auf bis zu 150 Mrd. € im Jahr. Bis 2045 – dem Jahr, in dem Deutschland klimaneutral sein will – wären das 3,6 Billionen €. Das ist mehr als die Wirtschaftsleistung der Bundesrepublik, also das Bruttoinlandsprodukt (BIP), im gesamten Jahr 2021.

In Anbetracht dieser Summen herrscht Einigkeit darüber, dass öffentliche Mittel allein nicht reichen werden, um die ambitionierten EU-Klimaschutzziele zu realisieren. Viele Banken sehen es daher als primäre Aufgabe, private Gelder zu mobilisieren und in klimaschutzförderliche Projekte zu lenken. Waren bisher dabei die Regeln für die Kreditvergabe relativ einfach, so reicht heute als maßgebliches Kriterium die Bonität allein nicht mehr: Um bewerten zu können, welche Investitionen nachhaltig sind, werden zukünftig sogenannte ESG-Daten benötigt. Auch immobilienwirtschaftliche Unternehmen haben verstärkt nachzuweisen, dass sie nach ökologischen und sozialen Gesichtspunkten wirtschaften und eine gute Unternehmensführung vorweisen können. Sie werden also zunehmend mit neuen und höheren Datenanforderungen konfrontiert und umfassend über ihre Nachhaltigkeitsbemühungen sowie über klimarelevante Risiken berichten müssen. Dies alles wird zusätzliche finanzielle, organisatorische und personelle Ressourcen in erheblicher Höhe in Anspruch nehmen.

Wie man es auch dreht und wendet: Eine unzweifelhaft sicher mehr als berechnete klimafreundlichere, nachhaltigere Welt wird es zum Nulltarif nicht geben können. Die Gretchenfrage „Wer trägt die exorbitanten Kosten?“ steht im Raum und darf nicht ideologisch ignoriert werden. Klimaschutz und Wirtschaftlichkeit in gewissen Einklang zu bringen, ist eine hohe gesellschaftliche und politische Herausforderung.



„Große Veränderungen in unserem Leben
können eine zweite Chance sein.“

Harrison Ford

3. WOHNUNGSMARKT NRW

Die Analyse bzw. Darstellung einzelner Marktdaten bezieht sich auf die Entwicklung der 13 größten Städte NRWs, deren umliegender Gemeinden sowie Angaben regionaler Arbeitsgemeinschaften (ARGE) des VdW. Einbezogen sind Paderborns Nachbarstadt Bielefeld sowie die ARGE Ostwestfalen-Lippe (OWL), deren Mitglied der Spar- und Bauverein Paderborn ist.

Globalentwicklung NRW

Auch in NRW existiert ein sehr breites, differenziertes Spektrum unterschiedlichster Wohnungsmärkte. Klar zeigt sich, dass auch in den von hohen und stark gestiegenen Preisen betroffenen, sehr nachfragestarken Wohnungsmärkten die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft eine bedeutende, preisdämpfende Funktion ausübt.

Soziodemografische Daten dokumentierten von 2015 bis 2020 für das Land NRW einen Anstieg der Bevölkerungszahl um etwa 0,34 %. Im ersten Halbjahr 2021 sank die Einwohnerzahl des bevölkerungsreichsten Bundeslandes um 0,1 % auf 17,9 Mio. Menschen. Der positive Wanderungssaldo von 7 Tsd. Personen konnte die rückläufige natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht ausgleichen, sodass im Juni 2021 die Bevölkerungszahl um 20 Tsd. Einwohner niedriger war als zu Jahresbeginn. Für 2020 bis 2040 erwartet die Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW aus 2018 ein weiteres demografisches Wachstum von etwa 0,9 % bzw. etwa 150 Tsd. Personen auf dann insgesamt rund 18 Mio. Einwohner. Die einzelnen Regionen in NRW werden voraussichtlich von dieser Entwicklung mit zum Teil zweistelligen Bevölkerungszunahmen in Großstädten und der Rhein-schiene sowie schrumpfenden Regionen u. a. im Ruhrgebiet und Siegerland sehr unterschiedlich profitieren. War von 2015 bis 2020 die Bevölkerungsentwicklung in OWL relativ konstant, so prognostiziert IT.NRW bis 2040 eine mit etwa -2,5 % tendenziell eher leicht rückläufige Entwicklung.

Parallelitäten zeigen sich auch bei der Analyse der Haushaltsentwicklung, wobei – zwar deutlich schwächer – auch in schrumpfenden Regionen die durchschnittliche Haushaltsgröße sank und die Haushaltszahlen stiegen. Von 2015 bis 2020 stieg gemäß den Daten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) die Haushaltszahl in NRW um insgesamt etwa 3,4 %, in OWL sogar um etwa 5 %. Bis zum Jahr 2020 war ein landesweiter sukzessiver Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße auf 2,04 Personen festzustellen. Gleichzeitig stieg der Ausländeranteil in diesem Betrachtungszeitraum um etwa 2 % auf insgesamt ca. 13,8 % aller Einwohner NRWs.

Hinsichtlich der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Bevölkerung gibt es nach wie vor signifikante regionale Unterschiede. Insbesondere das Ruhrgebiet war auch 2020 weiterhin von einer überdurchschnittlichen strukturellen Arbeitslosigkeit betroffen. Dies schlägt sich automatisch in einer unterdurchschnittlichen Kaufkraft nieder. Die höchsten Werte des Kaufkraftindex erzielen die Städte Bonn und Düsseldorf. Sowohl die Arbeitslosendichte als auch der Kaufkraftindex OWL bewegen sich im aktuellen Landesdurchschnitt NRW.

Zwischen 2015 und 2020 stieg der Wohnungsbestand in NRW um 2,4 % auf etwa 8,7 Mio. Einheiten. Mit einem Anstieg von knapp 3 % verzeichnete OWL die dritthöchste Zunahme in NRW. Entsprechend der Bevölkerungsdichte ist die Anzahl der Wohneinheiten in den zwölf größten Städten NRWs am höchsten. Die Werte des Kreises Paderborn liegen unter den Bestandsdaten OWL – 471 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner –, die der Kernstadt Paderborn leicht darüber. Im Betrachtungszeitraum reduzierte sich die Zahl öffentlich geförderter Wohnungen um 4,2 %. Mit etwa 457 Tsd. Einheiten betrug 2020 der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand nur noch etwa 5 %. Bezogen auf den Geschosswohnungsbau, liegt dieser Wert in NRW bei 9,3 %, für Bielefeld und die ARGE OWL zeigt sich seit 2015 ein relativ konstanter Wert in Höhe von gut 11 %.



In NRW ist die Zahl der für die öffentliche Förderung bewilligten Wohnungen im Jahr 2021 um 15 % bzw. 1.281 Einheiten gegenüber 2020 gesunken. Diesbezüglich wies Landesbauministerin Scharrenbach allerdings darauf hin, dass die Bewilligung von 1.630 öffentlich geförderten Wohnungen noch nicht abgeschlossen gewesen sei und im Jahr 2022 Nachholeffekte erwartbar seien. Insgesamt habe sich der frühere Rückgang bei den Sozialwohnungen abgeschwächt: Zwischen 2005 und 2015 sank dieser Bestand um rund 3,8 % p. a. 2019 lag der Rückgang bei annähernd 0 %, im Jahr 2020 bei etwa 1 %. In der Pressekonferenz zur öffentlichen Förderung wies die Ministerin im Februar 2022 auch darauf hin, dass die Zahl der Wohnberechtigungsschein-Empfänger in NRW „deutlich geringer“ sei als die des mietpreisgebundenen Wohnungsbestandes. Gut ein Drittel der Wohnungen sei „fehlbelegt“, so Scharrenbach.

Im oben genannten Betrachtungszeitraum wurden in NRW etwa 237 Tsd. Baugenehmigungen erteilt und ca. 235 Tsd. Wohnungen errichtet. In den vergangenen drei Jahren betrug die Zahl der Baugenehmigungen 2,7 pro 1.000 Einwohner, die der Baufertigstellungen 2,3. Vergleicht man die durchschnittlichen Baugenehmigungen und -fertigstellungen in NRW und in Bielefeld/ARGE OWL, so liegen die ostwestfälischen Werte signifikant über dem Landesdurchschnitt und erzielen das dritthöchste Ergebnis im Vergleichsranking sowohl bei den Baugenehmigungen (3,15 pro 1.000 Einwohner / 6,6 pro 1.000 Wohnungen) als auch bei den Baufertigstellungen (2,5 pro 1.000 Einwohner / 5,2 pro 1.000 Wohnungen).

Betrachtet man die Mietpreise für Bestandswohnungen in NRW, so zeigt sich eine durchschnittliche Spannweite von etwa 5,85 bis 12,95 €/m². Während in vielen Städten inzwischen die Angebotspreise stagnieren bzw. sogar rückläufig sind, zeigen Köln, Dortmund, Bonn und Düsseldorf seit 2015 deutliche Zuwächse. Der durchschnittliche Angebotsmietpreis für Bestandswohnungen betrug in OWL 2020 etwa 6 €/m². Spitzenreiter bei Neubaumieten sind mit 13,50 bis etwa 16 €/m² Düsseldorf, Köln, Bonn und Münster. Von diesen Spitzenmieten sind die Mietpreise in OWL sowie im Kreis und in der Stadt Paderborn auch aktuell weit entfernt.

Gemeinwohlorientiertes Segment NRW

Die Strukturmerkmale der öffentlichen, privaten, kirchlichen, genossenschaftlichen VdW-Unternehmen zeichnen sich seit Jahren durch Konstanz und Stabilität aus: Das Durchschnittsalter der Mieter liegt bei etwa 52 bis 57 Jahren, die Leerstandsquoten sind mit ca. 2,3 % nach wie vor niedrig, auch die durchschnittliche Fluktuationsquote liegt mit etwa 8,5 % nach wie vor auf niedrigem Niveau. Für die ARGE OWL wurde 2020 eine durchschnittliche Leerstandsquote von 0,8 % und Fluktuationsquote von 9,3 % angegeben. Damit befinden sich die Leerstände deutlich unter der normalen Fluktuationsreserve in Höhe von etwa 2 bis 3 %. Beide Quoten unterliegen durchaus auch jährlichen Schwankungen, die zum Beispiel durch umfangreichere Bau- und Modernisierungsprojekte begründet sein können, die den Leerzug von Wohnungen implizieren.

Der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen liegt bei den VdW-Unternehmen deutlich über der oben genannten NRW-Quote am Gesamtwohnungsbestand. Spitzenreiter sind die Stadt und ARGE Bonn mit einem Anteil öffentlich geförderter Wohnungen von 47 %. Die Quote der ARGE OWL beträgt etwa 26 %; dieser Wert entspricht in etwa dem des Spar- und Bauvereins, der sich 2020 auf 27 % belief. Diese Quoten unterstreichen deutlich, dass gerade die gemeinwohlorientierten Unternehmen im VdW eine äußerst bedeutende Rolle hinsichtlich der Thematik des bezahlbaren Wohnens spielen.

2020 stieg die Zahl der Baufertigstellungen in NRW um 2,3 % auf gut 42 Tsd. Einheiten, davon entfielen etwa 50 % dieser Bauleistung auf den Geschosswohnungsbau. Die mit Abstand höchsten Bauleistungen verzeichneten die Regionen Düsseldorf, Köln, Dortmund und Münster. Die ARGE OWL erstellte 2020 etwa 235 Wohnungen, knapp 35 % davon im preisgünstigen, geförderten Segment. Sowohl in der ARGE OWL als auch im Kreis Paderborn wurde die durchschnittliche Bauintensität – 2,3 Baufertigstellungen pro 1.000 Wohneinheiten – in NRW in den Jahren 2018 bis 2020 deutlich überschritten. Regional wurde zum Teil eine mehr als dreifach höhere Bauleistung erzielt.

Die Bauantragstellungen und -genehmigungen mit überwiegend sogar steigender Tendenz lassen darauf schließen, dass die Bauleistungen zahlreicher VdW-Unternehmen in vielen Regionen NRWs – so auch in OWL – hoch bleiben und die zukünftigen Fertigstellungszahlen kontinuierlich steigen werden. Dabei wurden 2020 etwa 2,9 Mrd. € für generations- und klimagerechte Bestands- und Neubauinvestitionen aufgewendet. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Neubauinvestitionen um 9 % auf etwa 25,30 €/m², die Bestandsinvestitionen sogar um ca. 15 % auf über 19,00 €/m². Im Fokus der Modernisierungsprojekte stand besonders die klimaschützende energetische Modernisierung vorhandener Wohnungsbestände.

Da sich insbesondere die gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen ihrem Bekenntnis zum „bezahlbaren Wohnen“ verpflichtet fühlen, sehen sie sich hinsichtlich der energetisch-klimatischen und generationengerechten demografischen Anforderungen vor enorme ökonomische Herausforderungen gestellt. Durch die stetig steigenden bzw. in jüngster Zeit geradezu explodierenden Preise ist es in der „Quadratur des Kreises“ immer schwieriger, ohne Zielkonflikte den ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekten gerecht zu werden. Die enormen Kosten für Neubau- und Bestandsinvestitionen machen es immer schwerer, eine für 2020 bei den VdW-Unternehmen in NRW realisierte Durchschnittsmiete in Höhe von etwa 6,35 €/m² zu halten.

Bisher gelang es der gemeinwohlorientierten Immobilienwirtschaft noch trotz exorbitanter Kostensprünge, das Mietaufkommen nur moderat zu steigern. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stieg dieses im Durchschnitt lediglich um 2,4 %. In Anbetracht der oben genannten Notwendigkeiten wird es immer schwieriger werden, an der äußerst moderaten Mietpreispolitik festzuhalten, ohne die erforderliche wirtschaftliche Tragfähigkeit zu gefährden.

Gemäß der InWIS-Datenbank – basierend auf ImmobilienScout24-Angebotsdaten – sind im vergangenen 5-Jahres-Zeitraum in NRW die Neuvertragsmieten um etwa 22,5 % gestiegen, wobei sich inzwischen in den 13 größten Städten der jährliche Anstieg verlangsamt. Im Rahmen kostenintensiver Neubau- und Modernisierungstätigkeit sind auch bei den VdW-Unternehmen die Neuvertragsmieten zwangsläufig gestiegen. Sowohl bei den Neu- als auch Wiedervermietungen sind die Steigerungsraten

allerdings so moderat, dass die Mieten der VdW-Unternehmen um bis zu 30 % unter den jeweiligen regionalen Marktniveaus liegen. Diese preisdämpfende Wirkung zeigt sich umso mehr, desto nachfragestärker und hochpreisiger die Wohnungsmärkte sind.

Liegen die durchschnittlichen Wiedervermietungs-mieten in NRW – je nach Datenpool – bei 7,42 bzw. 8,82 €/m², so befinden sich diese bei den gemeinwohlorientierten Unternehmen etwa 8 bis 14 % darunter. In teuren Mietwohnungsmärkten wie z. B. Köln, Düsseldorf oder auch Münster vergrößert sich dieser Abstand auf nahezu 30 %. Getrieben durch die exorbitanten, fast dramatischen Steigerungen der Baukosten und Grundstückspreise, legten gegenüber dem Vorjahr auch die Neubaumieten deutlich zu und liegen im Durchschnitt der untersuchten Städte bzw. Regionen NRWs bei 11,87 €/m². Mit einem Durchschnittswert von 10,53 €/m² bleiben in diesem Segment die VdW-Erstvermietungs-mieten mehr als 10 % unter dem allgemeinen Marktniveau.

Setzt man das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen in Relation zu den vorgenannten Mietniveaus, so erhält man ein relativ realistisches Bild von der Wohnkostenbelastung der Haushalte in den jeweiligen (Teil-)Wohnungsmärkten. GfK-, ImmobilienScout24- und InWIS-Analysen zufolge differieren die nordrhein-westfälischen Mietbelastungsquoten von etwa 25 bis knapp 45 %. Trotz einer gewissen statistischen Unschärfe ist erkennbar, dass Haushalte bzw. Mieter bei VdW-Unternehmen deutlich geringer durch sogenannte „kalte Mietkosten“ belastet sind: Deren rechnerische Mietbelastungsquote liegt etwa 4,6 % unter dem Durchschnitt, in den größten und teuersten Städten des Landes sogar um 8,6 bis 10 % darunter.

Im Kontext der Thematik „Mietbelastung“ spielt die sogenannte „zweite Miete“ inzwischen – zu Recht – eine erhebliche Rolle. Auf den ersten Blick günstige Wohnungen mit moderaten Kaltmieten können schnell durch hohe Betriebs- und Heizkosten zu einer sozial unangemessenen finanziellen Belastung von Haushalten führen. Auch wenn einige Kosten durch das Verbraucherverhalten zumindest positiv beeinflusst werden können, so wird doch der größte Teil der Nebenkosten durch ein suboptimales Betriebskostenmanagement und eine schlechte energetische Bauqualität bestimmt.



Im Vergleich der durch den Deutschen Mieterbund (DMB) ermittelten Heiz- und Betriebskostenbelastungen liegen die durch den VdW ermittelten Werte ihrer Mitgliedsunternehmen signifikant niedriger.

Neben möglichen Preisvorteilen von Großvermietern für Dienstleistungen, welche Bestandteil der Betriebskosten sind, wirken sich die jahrzehntelangen hohen, insbesondere energetischen Modernisierungsquoten aus, welche die Heiz- und Warmwasserkosten begrenzen. Dies bestätigt auch das ausgeprägte Bestandsengagement des Spar- und Bauvereins, nämlich durch klima- und ressourcenschonende, innovative energetische Projektanierungen zwar hohe Investitionen tätigen zu müssen, aber so effizient und nachhaltig zu wirtschaften sowie die finanzielle Gesamtmietbelastung der Mitglieder so niedrig wie möglich zu halten.



Hövelhof | Wittekindstraße





4. WOHNUNGSMARKT PADERBORN

Im Auftrag der Stadt Paderborn erstellte das Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (GEWOS) im Jahr 2019 eine Wohnungsmarktprognose, die bereits im Geschäftsbericht 2020 ausführlich gewürdigt und analysiert wurde. Unter Berücksichtigung der sich im Zuge der COVID-19-Pandemie ändernden Entwicklungstrends wurde eine neue gutachterliche Stellungnahme beauftragt, die den Betrachtungszeitraum 2021 einbezog. Im Folgenden werden die Ergebnisse dargestellt und auch partiell ergänzt bzw. kommentiert.

Im Zeitraum von 2011 bis 2020 veränderte sich die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz positiv. Der höchste Anstieg mit 2 % im Jahr 2015 war im Wesentlichen auf den Zuzug Schutzsuchender zurückzuführen. Laut Landesdatenbank NRW nahm die Hauptwohnsitzbevölkerung im vorgenannten Zeitfenster um durchschnittlich 0,7 % p. a. zu. Die Anstiege 2012, 2013, 2016 und 2017 waren eher verhalten, 2012 und 2020 betrug sie nur 0,1 bzw. 0,2 %.

Der natürliche Saldo aus Geburten und Sterbefällen betrug von 2011 bis 2020 durchschnittlich 297 Personen. Er verringerte sich in den vergangenen drei Jahren und fiel geringer aus als in der Wohnraumbedarfsprognose 2019 angenommen.

Der durchschnittliche Wanderungssaldo aus Zu- und Fortzügen verringerte sich von 780 (2011 bis 2018) auf 710 Personen in der Gesamtbeobachtung 2011 bis 2020. Der höchste positive Wanderungssaldo mit 2.531 Personen im Jahr 2015 steht im direkten Zusammenhang mit der damaligen Flüchtlingszuwanderung. 2020 verringerten sich im Vergleich zu 2011 bis 2019 die Zuzüge um etwa 11 %, sodass der Wanderungssaldo mit -39 Personen negativ wurde. Betrachtet man die vergangenen fünf Jahre, so lag der durchschnittliche Saldo bei rund 480 Personen und kommt damit den Annahmen des negativen Basisszenarios der Prognose 2019 nahe. Insofern entsprechen die natürlichen und Wanderungssalden im Wesentlichen eher den vorsichtigeren und konservativen Prognosen, deren Eintreten auch seitens des Spar- und Bauvereins bereits damals für realistischer und wahrscheinlicher angenommen wurde.

Die verhaltene bzw. leicht negative Entwicklungstendenz ist gewissermaßen eine Parallelität der Veränderung der Bevölkerungszahl in NRW, OWL und im Kreis Paderborn. Es reduzierte sich auch in der ersten Jahreshälfte 2021 die Einwohnerzahl von NRW um 20 Tsd. bzw. im Kreis Paderborn um 102 Personen. In Gesamt-OWL stieg sie nur geringfügig um 154 Menschen.

Hatte die Stadt Paderborn in der Vergangenheit eher an den Landkreis Einwohner verloren, so reduzierten sich – bei etwa konstanten Fortzugszahlen – die Zuzüge aus Gesamt-NRW im Jahr 2020 sehr deutlich. Die Analyse der Altersstrukturen der Hauptwohnsitzbewohner zeigt im Vergleich der Jahre 2019 bis 2021 leichte Gewinne in den Altersgruppen der unter 18- und über 65-Jährigen, eine Stagnation bei den 30- bis 65-Jährigen sowie Verluste in der Altersgruppe der 18- bis 30-Jährigen.

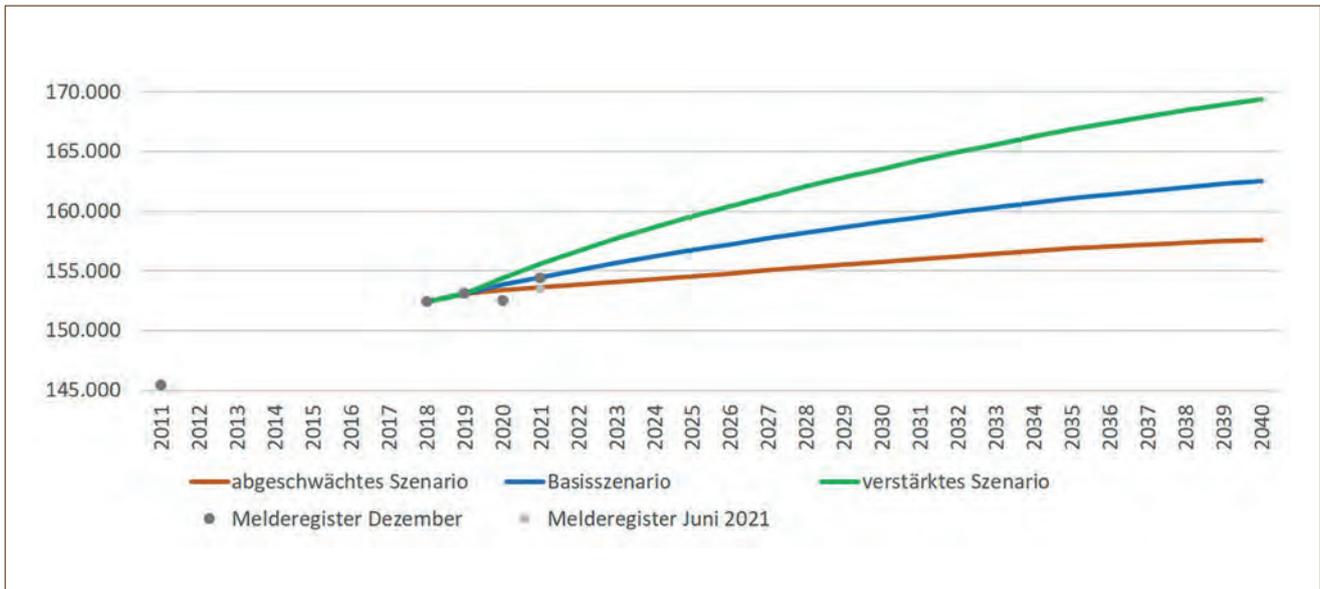
Insbesondere der negative Wanderungssaldo bei jungen Erwachsenen wird auf den der Pandemie zugerechneten deutlich geringeren Zuzug im Jahr 2020 zurückgeführt. Auch wenn es sicher richtig ist, dass der Dämpfer in der Bevölkerungsentwicklung 2020 im Zusammenhang von COVID-19 zu sehen ist, so ist unseres Erachtens nicht konkret zu quantifizieren, wie stark der Einfluss der Pandemie überhaupt war. Schließlich waren laut Statistik der Stadt Paderborn die Verluste in der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen – Azubis und Studierende – nicht extrem.

GEWOS begründet den 2020 eingetretenen Einbruch der Bevölkerungszahl allerdings sehr deutlich mit der Reduktion der Studierendenzahl um etwa 1.200 Personen im Vergleich der Wintersemester 2019/2020 und 2020/2021. Unbestritten hat die Pandemie die wirtschaftliche und soziale Situation der Studierenden erheblich betroffen: Digitales Lernen, flexible Wohnortwahl, häufige Rückkehr bzw. Verbleib im Elternhaus prägten verstärkt die Situation dieser jungen Erwachsenen. Mit der Rückkehr der Universität zur Präsenzlehre seit dem Wintersemester 2021/2022 sind nun sicherlich signifikante Nachholeffekte zu erwarten. Wie stark diese zu einem Anstieg der Gesamtbevölkerung beitragen werden, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch nur sehr schwierig zu prognostizieren.

Präsenzlehre mit vielen sozialen Kontakten und gemeinschaftlichem Lernen ist den Studierenden zu wünschen und bereichert schließlich auch das gesamte städtische Leben. Eine vitalere Belegung des Campus und der Stadt Paderborn aufgrund wieder stärkeren Zuzugs junger Menschen ist nur zu begrüßen. Bezüglich der Quantität der Nachholeffekte und des damit verbundenen Anstiegs der Bevölkerungszahl muss jedoch bei aller Freude darauf hingewiesen werden, dass sich bereits vor Corona eine eher stagnierende Tendenz bezüglich der Studierendenzahlen gezeigt hatte. So betrug seit 2018 die durchschnittliche Studierendenzahl etwa 19.500 Personen. Insofern ist mit Nachholeffekten sicherlich zu rechnen, diese sollten jedoch realistisch und nicht zu euphorisch eingeschätzt werden.

Auch wenn es mit Präsenzveranstaltungen der Universität und einem zurückkehrenden Normalzustand sicherlich Nachholeffekte – insbesondere in der Altersgruppe der jungen Erwachsenen – gibt, wird inzwischen in der Betrachtung des Prognosekorridors bis 2040 vom wohl eher abgeschwächten Prognoseszenario des Analyseinstituts auszugehen sein.

Abgleich Bevölkerungsprognose und tatsächliche Entwicklung



Quelle: Stadt Paderborn | Gutachterliche Stellungnahme auf Basis der von GEWOS erstellten Wohnungsbedarfsprognose aus dem Jahr 2019



Dafür sprechen zwei Faktoren: Zum einen kam es im Zuge stärkerer Normalisierungen im Jahr 2021 wieder zu einer Annäherung des 2019 prognostizierten abgeschwächten Entwicklungsszenarios mit 153,6 Tsd. Hauptwohnsitzen. Zum anderen ist neben der Betrachtung der Hauptwohnsitze stets auch die der Nebenwohnsitze zu berücksichtigen. Beide Komponenten bilden die Gesamtheit der wohnberechtigten Bevölkerung ab. Deren langfristige Entwicklung ist der wesentliche Indikator der realen Wohnungsmarktbeurteilung und damit Basis nachfragerrelevanter, sachlich fundierter Orientierungswerte für immobilien- und stadtentwicklungspolitische Entscheidungen.

Laut dem Institut ergibt sich gemäß dem abgeschwächten Szenario von 2019 bis 2030 ein Neubaubedarf von etwa 4.800 Wohnungen (436 p. a.) bzw. von 2019 bis 2040 von rund 7.900 Einheiten (376 p. a.). Unter Berücksichtigung von Nachholeffekten und nach der Pandemie sich wieder normalisierenden Wanderungsbewegungen wird auch ein zusätzlicher Bedarf entsprechend der höheren Basisvariante als plausibel eingeschätzt. Demgemäß würde sich der Neubaubedarf von 2019 bis 2030 auf etwa 6.300 Wohnungen (572 p. a.) bzw. zwischen 2019 und 2040 von rund 10.100 Einheiten (480 p. a.) ergeben.

Bevölkerungsentwicklung Paderborn

Datum	Einwohner mit Hauptwohnsitz	Einwohner mit Nebenwohnsitz	Wohnberechtigte Bevölkerung	
31.12.2017	150.702	7.340	158.042	
31.12.2018	152.422	4.399	156.821	-1.278
31.12.2019	153.334	2.286	155.620	-49
31.12.2020	153.231	1.819	155.050	496
31.05.2021	153.643	1.767	155.410	-71
31.08.2021	153.468	1.700	155.168	39
31.12.2021	154.378	1.758	156.136	185
Δ	3.676	-5.582	-1.906	

Quelle: Stadt Paderborn, Referat Statistik

Nach Angaben des Referats für Statistik der Stadt Paderborn stieg die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz vom 31.12.2017 bis zum 31.12.2021 um 3.676 Personen. Da gleichzeitig die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz um 5.582 Einwohner sank, betrug der Negativsaldo der wohnberechtigten Bevölkerung innerhalb dieser vier Jahre 1.906 Personen. Dieser Entwicklungstrend lässt – so wie bereits in den vergangenen Jahren – in der Schlussfolgerung eher nur ein gemäßigtes Wachstum auch in den Folgejahren erwarten.

In der nun erfolgten Fortschreibung der Wohnungsmarktprognose 2019 kommt GEWOS – entsprechend der damaligen Einschätzung des Spar- und Bauvereins – zu der Auffassung, dass aus aktueller Sicht die Neubaubedarfe auf Basis des verstärkten Szenarios überhöht sind. Realistischer erscheinen zukünftige Wohnraumbedarfe in Höhe des abgeschwächten Szenarios bzw. der Basisvariante.

Vergleicht man innerhalb des dargestellten Korridors die prognostizierten Neubaubedarfe mit den tatsächlichen Fertigstellungszahlen der vergangenen Jahre, so ist festzustellen, dass diese über den vorgenannten Prognosewerten lagen. Dies ist das Ergebnis der bereits in früheren Geschäftsberichten erläuterten sehr hohen Bautintensität in Paderborn. So wurden allein 2019 und 2020 etwa 1.670 Wohnungen fertiggestellt. Seit 2011 wurden in keinem Jahr weniger als etwa 500 Einheiten gebaut, der Höchstwert im gesamten Betrachtungszeitraum betrug 884 Baufertigstellungen im Jahr 2018. Vom Januar 2019 bis Dezember 2021 wurden 2.500 Wohnungen mit etwa 242 Tsd. m² Wohnfläche genehmigt. Die gegenwärtige tendenzielle Entwicklung in Kombination mit den Bauüberhängen aus 2018, 2019 und 2020 lässt auch für die folgenden Jahre weiterhin hohe Baufertigstellungszahlen erwarten.

Die gegenwärtigen Fakten, aber auch die dargestellten Bevölkerungs- und Bedarfsprognosen untermauern u. E. den bereits in Kapitel 6 der GEWOS-Studie 2019 publizierten Hinweis, „dass vor allem in den Kreisen Gütersloh und Paderborn zurzeit deutlich mehr gebaut wird, als die Prognose an Bedarf angibt“. Gerade ein eher stagnierendes bzw. nur sehr gemäßigtes demografisches Wachstum in Kombination mit sehr hoher Bauintensität insbesondere in großen Neubaugebieten birgt zumindest die Gefahr nachhaltiger Fehlallokationen und – in gewachsenen Quartieren – steigender Leerstände, die weder sozial-, quartier- noch stadtentwicklungspolitisch gewünscht sein können.

Es sollten allerdings auch nicht nur oder primär die städtisch geplanten großen Neubaugebiete auf den Konversionsflächen im Fokus der wohnungspolitischen Entwicklung stehen: Von den 2019/2020 insgesamt errichteten Wohnungen entstanden nur etwa 24 % in großen städtischen (Neu-)Baugebieten, der größte Teil stattdessen auf privaten Grundstücken im Rahmen der Innenentwicklung. Unter Berücksichtigung dieser Fertigstellungen und der zusätzlich angebotenen ehemals britischen Wohnungen überstieg laut GEWOS bereits in diesem Zeitraum die Anzahl der zusätzlichen Wohnungen den Prognosebedarf. Dies sei allerdings in Anbetracht gestiegener Kauf- und Mietpreise „vorerst“ nicht problematisch. Dabei sei die Interpretation der zeitlichen Angabe „vorerst“ jedem immobilienwirtschaftlichen Marktakteur selbst überlassen. Unzweifelhaft wird es auch zukünftig und langfristig Wohnungsbedarf geben, sehr wahrscheinlich stehen hierbei allerdings eher die regionalen Qualitäten statt Quantitäten im Vordergrund.

Gemäß der aktuellen Institutsstellungnahme zeigte sich auch in Paderborn die deutschlandweite Miet- und Kaufpreissteigerungstendenz. So seien ab 2018 die Angebotsmieten um 8 %, die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser um 35 %, die für Eigentumswohnungen um 32 % gestiegen. Diesbezüglich sei nur kurz auf die Kapitel 5 und 6 verwiesen. In diesen wurde auf die Divergenz von inserierten Angebotsmieten und realer Marktsituation sowie die Thematik der Preisblasengefahr aufgrund stark unterschiedlicher Miet- und Kaufpreisentwicklungen hingewiesen.

Die tendenzielle Entwicklung der Kaufpreise in Paderborn lässt sich anhand der Daten des aktuellen Grundstücksmarktberichtes erkennen: Im Jahr 2021 gab es 1.249 Grundstücksübertra-

gungsfälle, davon 130 unbebaute Grundstücke für individuellen Wohnungsbau (71) und Geschosswohnungsbau (59). 939 Kauffälle betrafen bebaute Grundstücke, aufgeschlüsselt in Ein-, Zwei-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser. Die Anzahl der Kauffälle unbebauter Grundstücke erreichte im Segment Geschosswohnungsbau den höchsten Wert der vergangenen elf Jahre. In dieser Zeit betrug die durchschnittliche Preissteigerungsrate für Wohnungsbaugrundstücke 7 %, Spitzenreiter war das Jahr 2020 mit 16,3 %.

Die Wertspanne der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 reichte in der Kernstadt Paderborn von 300 bis 775 €/m², in den Stadtteilen von 180 bis 530 €/m². Je nach Gebäudetyp und Baujahr schwankten 2021 die Häuserpreise zwischen 326 und 594 T€. Es wurden im Berichtsjahr insgesamt 546 Eigentumswohnungen verkauft, wobei je nach Altersklasse die Preisspanne in der Kernstadt von 1,5 bis 5,0 T€ pro m² betrug. Damit stiegen im Vergleich zum Vorjahr die Preise für Eigentumswohnungen aller Baujahresklassen zwischen 10 und 20 %.

Betrachtet man die Rahmendaten NRW aus der Statistik des Oberen Gutachterausschusses, so zeigt sich im elften Jahresvergleich anhand der Indexsteigerungen, dass die Baulandpreise (+55) und Baupreise (+38) deutlich stärker zulegten als die Verbraucherpreise (+20) und Mieten (+17). Setzt man anhand der Strukturdaten der Stadt Paderborn die Entwicklung der Einwohner mit Erstwohnsitz in Relation zur Wohnungsbestandsentwicklung, so zeigt sich, dass bei dem seit 2010 unveränderten Faktor 2,04 beide Parameter gleich stark angewachsen sind und aus dieser Verhältnismäßigkeit kein sich entwickelnder Wohnungsnotstand bzw. -mangel abgeleitet werden kann.

Wie bereits mehrfach ausführlich berichtet, finden sich in der Stadt Paderborn enorme Flächen für eine zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung. Allein die drei ehemaligen Kasernen Alanbrooke, Barker und Dempsey bilden zusammen mehr als 90 Hektar Gelände ab. Hinzu kommen die großen innerstädtischen Grundstücksflächen an der Florian- und Pontanusstraße. Ergänzt wird dieses Flächen- und Entwicklungspotenzial durch Wohnsiedlungen und Gewerbeobjekte der BImA, welche allein im Osten der Stadt Paderborn summiert auf mehr als 9,6 Hektar Geländefläche erbaut wurden.



In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass sich gegenwärtig auch noch rund 750 Wohnungen im Eigentum der BlmA befinden. Davon sollen für den Betrieb des Truppenübungsplatzes 410 Einheiten im Bereich der Normandy-Kaserne, Sennelager, weiterhin den Briten überlassen werden. 60 Wohnungen wurden der Stadt Paderborn im Wesentlichen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern überlassen, 30 Einheiten hat das Studierendenwerk der Universität angemietet.

Die Neu- und Umgestaltung dieser riesigen Flächen, Siedlungen und Gewerbeobjekte bieten außergewöhnliche Chancen, das Oberzentrum Paderborn unter neuesten Kenntnissen aus den Bereichen Wohnen, Arbeit, Medizin, Bildung, Forschung, Mobilität und Energie innovativ weiterzuentwickeln und krisenfest für die zukünftige Generationen sind dabei Realismus und Pragmatismus statt Gigantismus allerdings auch das Gebot der Stunde. Hohe Haushaltsdefizite und -risiken und die Erfordernisse großzügiger naturnaher Grünflächen müssen – gerade durch den „Brandbeschleuniger COVID-Pandemie“ – im Vorfeld der Planungen und politischen Entscheidungen mehr denn je höchste Berücksichtigung finden. Ebenso die demografischen Fundamentaldaten und (realistischen) Prognosen.

Zu viel Steuerung, Dirigismus, ordnungspolitische Vorgaben und städtebauliche Interventionen haben sich in diesem Zusammenhang häufig als Trugschluss erwiesen:

So zeigt sich seit den 1920er-Jahren mit der „Chicagoer Schule“, dass fast alle Versuche, durch Stadtplanung und -politik soziale Segregation zu vermeiden, ein Ideal geblieben sind. Viele Studien belegen, dass weder Städtebau noch Architektur verhindern können, dass sich Gruppen mit gleichen Merkmalen im städtischen Raum verteilen. In Berlin hat der jüngst gekippte Mietendeckel – bei bereits vorher abgeschwächter Mietdynamik – völlig kontraproduktiv zu deutlich weniger genehmigten und fertiggestellten Wohnungen geführt. In München, der Stadt, in der die „soziale gerechte Bodennutzung“ bereits 1994 ins Leben gerufen wurde und die neue Stadtregierung 2021 festlegte, dass 60 % des neu geschaffenen Wohnraums einer Mietbindung unterliegen sollen, hat sich gezeigt, warum der soziale Wohnungsbau durch die notwendige Querfinanzierung der Investoren einen hohen Preis für den freien Wohnungsmarkt hat.

Können neben explodierenden freien Mieten die nicht gedeckten Kosten für die soziale Bodennutzung nicht mehr über eine Quersubventionierung durch den frei finanzierten Wohnungsbau kompensiert werden, unterbleibt jeglicher Neubau. Dies sind nur wenige Beispiele sicher gut gemeinter politischer Ambitionen, aus denen allerdings sehr negative städtebauliche Konsequenzen resultieren.

Städte – so auch Paderborn – sind sicherlich die Hauptträger sozial-ökonomischer Wertschöpfung, der gesellschaftlichen Veränderungen und auch der Integration verschiedenster gesellschaftlicher Gruppen in die Gesamtbevölkerung. Diese Prozesse bedürfen einer stetigen ideologiefreien Diskussion und eines partnerschaftlichen Miteinanders von Politik, Verwaltung, Bürgerschaft sowie der immobilienwirtschaftlichen Marktakteure. Gerne bringt sich der Spar- und Bauverein in der Gemeinschaft zahlreicher Kooperationspartner mit seinen differenzierten, sozial orientierten Bau-, Wohn- und Lebenskonzepten dabei ein, wenn es darum geht, die Chance gemeinschaftlicher, nachhaltiger und innovativer Stadt- und Quartiersentwicklung zu nutzen.



„Wenn sich die Welt um dich herum ändert und dein damaliger Rückenwind plötzlich zum Gegenwind geworden ist, musst du dich der Sache stellen und herausfinden, was zu tun ist. Beschweren ist allerdings keine Strategie“

Jeff Bezos



5. PREISENTWICKLUNG, -AUFTRIEB, -KORREKTUREN

Extrem niedrige Zinsen, nach wie vor fehlende Anlagealternativen insbesondere für Großinvestoren, die trotz Pandemie relativ stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie knapper Wohnraum in Deutschlands Hotspots begründen den nach wie vor anhaltenden Immobilienboom. Zugleich verteuerte sich durch die erheblich gestiegenen Materialpreise der Neubau von Wohnungen so stark wie seit 50 Jahren nicht mehr. Auch wenn sich zuletzt die Materialknappheit auf den deutschen Baustellen ein wenig entspannt hat, so erhöhten sich laut Statistischem Bundesamt die Baupreise um durchschnittlich 14,4 %.

In Summe führte dies dazu, dass die Preise für deutsche Wohnimmobilien in vielen Regionen ebenfalls in Rekordgeschwindigkeit stiegen. So waren in Deutschlands 114 größten Städten etwa Eigentumswohnungen und Eigenheime im Vergleich zu 2020 etwa 9 % teurer, in den sieben größten Städten – Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart – sogar um 14,5 %. Die Steigerungsrate der Mieten betrug dagegen durchschnittlich nur etwa 4 %.

Zum Teil explosive Immobilienpreise in vielen Regionen und Marktsegmenten sowie die zunehmende Diskrepanz zwischen Preis- und Mietentwicklung entfachen gerade in jüngster Zeit die erneute Diskussion um spekulative Übertreibungen und Immobilienpreisblasen. Nicht wenige Experten teilen die Auffassungen der DIW-Immobilienökonom Konstantin Kholodilin und Claus Michelsen, dass es in den nächsten Jahren zu Preiskorrekturen bzw. sogar zum Platzen von Immobilienpreisblasen kommen könne, da vieles darauf hindeute, dass die Wohnungspreise in diversen Städten und Marktsegmenten nicht mehr allein durch die Mietentwicklung und das Niedrigzinsniveau zu erklären seien. Auch die Bundesbank sieht die auf breiter Front gestiegenen Haus- und Wohnungspreise mit Sorge. Vizepräsidentin Buch bilanzierte jüngst, dass das Finanzierungssystem während der Pandemie insgesamt gut funktioniert habe. Nun würden sich allerdings neue negative makroökonomische Entwicklungen – speziell und besonders auf dem Immobilienmarkt – aufbauen.

Unabhängig von den durch die Coronapandemie erzeugten Unsicherheiten und Unwägbarkeiten, die durchaus langfristige Investitionen erschweren dürften, wird der deutsche Immobilienmarkt offensichtlich von in- und ausländischen Investoren nach wie vor als krisenresilient bewertet.

Sowohl ausländische Kapitalanleger als auch inländische Privathaushalte – mit einer durch die gestiegene Sparquote gestärkten Eigenkapitalbasis – fragen im Wesentlichen unbeeindruckt vom Pandemiegeschehen auf hohem Niveau Immobilien nach. Insbesondere junge Menschen drängen seit Jahren in die Hotspots und sorgen für steigende Nachfrage. Da gerade dort Boden nicht vermehrbar ist und die ultraniedrigen Zinsen Immobilieninvestoren aus aller Welt anlocken, werden die Preise getrieben.

Auch wenn eine enorme Kapitalwelle mit generationsübergreifenden Vermögenstransfers in Höhe von bis zu 400 Mrd. € durchs Land schwappt und die Geldvermögen deutlich stiegen, so sind laut IW in den vergangenen Jahren die Preise – und damit das mitzubringende Eigenkapital – den Löhnen und Sparguthaben inzwischen enteilt.

Miet- und Kaufpreisdaten des Immobilienverbandes IVD dokumentieren, dass in deutschen Großstädten von 2011 bis 2021 die Immobilienpreise um durchschnittlich 50 %, die Grundstückspreise um ca. 75 % gestiegen sind. In der Betrachtung des Verhältnisses vom Kaufpreis zum jährlichen Mietertrag zeigt sich, dass die Preise im Durchschnitt der deutschen Großstädte 2011 etwa dem 16-fachen Jahresmietertrag entsprachen, zehn Jahre später nun etwa dem 24-fachen, in einigen Hotspots sogar dem 40-fachen. Diese Entwicklung der Preise in Relation zu den Mieten erreichte somit eine Relation wie auf dem Höhepunkt des letzten Wohnungsmarktzyklus Mitte der 1990er-Jahre. Damals führte die Kombination von Wiedervereinigungsboom, staatlichen Zuschüssen und steuerlichen Anreizen zu Überbewertungen und jahrelang sinkenden bzw. stagnierenden Immobilienpreisen. In Irland, Spanien und den USA gefährdeten die damaligen Immobilienpreisblasen sogar die finanzwirtschaftliche Stabilität.

Neben einer divergierenden Entwicklung von Preisen und Mieten sind hinsichtlich einer Einschätzung von immobilienwirtschaftlichen Fehlentwicklungen zusätzliche Indikatoren zu analysieren.

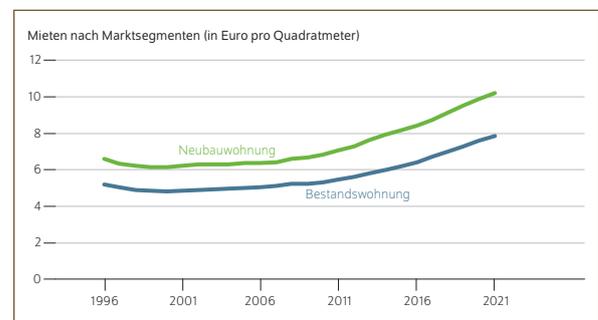
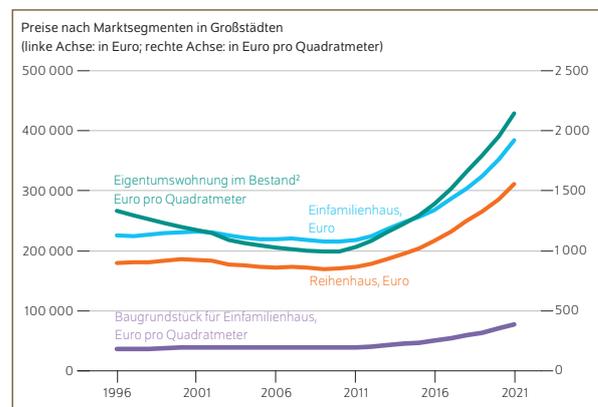
Dazu gehört u. a. die Erschwinglichkeit von Immobilien, gemessen am Verhältnis der Wohnimmobilienpreise zu den verfügbaren Einkommen. Diese ist in Deutschland in den letzten Jahren deutlich gesunken, befand sich allerdings auch lange Zeit auf einem relativ günstigen Niveau.

Als weiteres Indiz für spekulative Preisentwicklungen wird von vielen Experten ein sprunghafter Anstieg des Neugeschäfts bei Wohnungsbaukrediten genannt. Hier ist ein signifikanter Anstieg des Kreditvolumens in Relation zur Wirtschaftsleistung in Höhe von 6,5 % im Jahr 2017 auf aktuell etwa 8,5 % zu konstatieren. Aufgrund der überwiegend langen Zinsbedingungen, der dadurch reduzierten Zinsänderungsrisiken, der aktuell nicht erkennbaren Überschuldung der Privathaushalte sowie des nicht deutlich erhöhten Beteiligungsauslaufs scheinen die von der Finanzierungsseite ausgehenden Risiken spekulativer Preisentwicklungen gegenwärtig noch durchaus überschaubar.

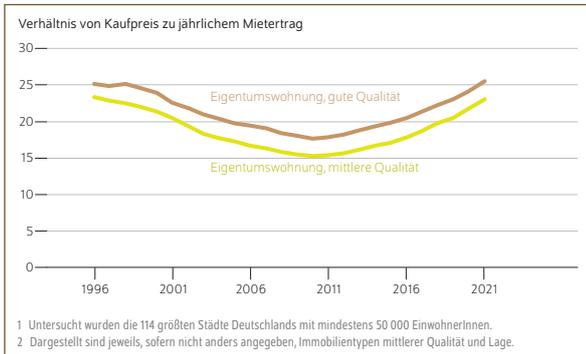
Zur Bewertung möglicher spekulativer Übertreibungen dienen weitere Determinanten des Wohnungsmarktes, die zum Teil durch die Coronakrise zumindest partiell verschoben wurden. So sank durch den Rückgang der Nettozuwanderung die Einwohnerzahl Deutschlands, was sich insbesondere in den Metropolregionen deutlich zeigte. Durch die verstärkten Möglichkeiten dezentralen Arbeitens sowie einer höheren Wertschätzung für ein naturnahes Wohnumfeld wandelten sich im Lauf der Pandemie zum Teil auch die bisherigen Wohnpräferenzen. Neben dem gesamtdeutschen Bevölkerungsrückgang sorgten die innerdeutschen Veränderungsprozesse für Bevölkerungsgewinne im Umland größerer Städte. Parallel zu diesen Umverteilungen steigt seit 2011 sowohl in ländlichen als auch städtischen Gebieten die Zahl fertiggestellter Wohnungen recht deutlich. Auch wenn diese Entwicklung sich regional durchaus heterogen darstellt, so ist insgesamt festzustellen, dass sich die jahrelange Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage verringert. Da aber in Metropolregionen und Schwarmstädten nach wie vor bezahlbarer Wohnraum fehlt, lässt der vorgenannte Indikator keine Rückschlüsse auf eine globale Blasenbildung zu.

Allerdings sind Immobilienmärkte regionale Märkte. Daher bedarf es statt globaler Bewertungen mehr denn je regionaler Analysen, um Fehlentscheidungen zu identifizieren. Laut Expertenmeinung sollten die Immobilienpreise an die langfristigen Entwicklungen der Mieterträge und Einkommen gebunden sein. Eine in etwa parallele Entwicklung spricht dann von einer marktgerechten Immobilienbewertung. Ausschließlich explosiv steigende Preise deuten insofern stattdessen auf eine potenzielle Preisblase – eine Entkopplung von der durch eine reale Wohnungsnachfrage gedeckten Weiterentwicklung – hin. Die räumliche Dynamik der Preissteigerungen zeigt sich dabei sehr deutlich in Deutschlands sogenannten A-, B-, C- und D-Standorten. Die differenzierte Entwicklung mit ausgeprägten Spannweiten der Preise deutet auf eine ebenso differenzierte Wahrscheinlichkeit möglicher Blasenbildungen hin.

Immobilienpreise und Mieten in deutschen Großstädten



Quelle: ©DIW Berlin, Wochenbericht Nr. 51 + 52/2021; eigene Berechnungen auf Basis von Daten des Immobilienverbandes IVD



Quelle: ©DIW Berlin, Wochenbericht Nr. 51 + 52/2021; eigene Berechnungen auf Basis von Daten des Immobilienverbandes IVD

Zeigen sich laut DIW in den B- und C-Städten im Verhältnis der Preise und Mieten gegenwärtig noch keine besorgniserregenden explosiven Entwicklungen, so scheinen sich inzwischen in den A-Standorten in vielen Marktsegmenten die exorbitanten Preissteigerungen vielfach von Mietpreissteigerungen entkoppelt zu haben. Daher warnten zuletzt EZB und Bundesbank aufgrund dieses Indizes vor einem spekulativen Investitionsverhalten auf einzelnen Immobilienmärkten und einem daraus resultierenden Blasenbildungspotenzial.

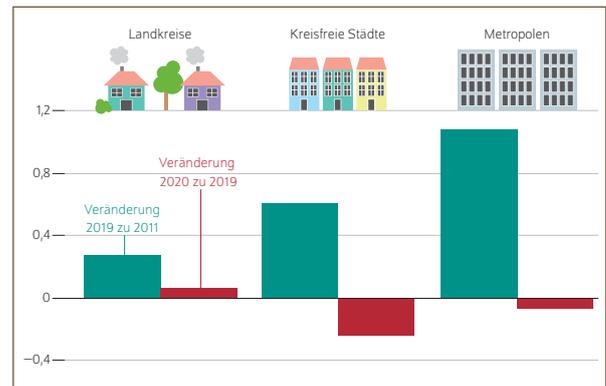
Als Fazit lässt sich laut den DIW-Experten festhalten, dass sich trotz der coronabedingten Wirtschaftskrise der Preisauftrieb und die Hausse am Immobilienmarkt seit nunmehr elf Jahren fortgesetzt haben. Auch wenn man nicht von einer flächendeckend spekulativ getriebenen Preisblase sprechen könne, so seien in zahlreichen Großstädten durchaus spekulativ beeinflusste Marktentwicklungen zu konstatieren: In einigen Städten und Marktsegmenten seien die aktuellen Wohnungspreise nicht mehr durch Bevölkerungsentwicklung, Niedrigzinsen und Mieterträge zu erklären.

Aufgrund der seit der Finanzkrise restriktiveren Kreditvergabestandards sowie der höheren Eigenkapitalbasis der Privathaushalte deute von der Finanzierungsseite her weiterhin allerdings nichts auf eine exzessive fremdfinanzierte Spekulationsblase hin.

Insbesondere in peripheren Regionen, aber auch in A-Standorten wie z. B. Berlin, Hamburg sowie einigen Universitätsstädten könnten insbesondere infolge des demografischen Wandels die aktuellen Preise unter Druck geraten.

Preiskorrekturen bis hin zum Platzen regionaler Immobilienblasen mit entsprechend drastischer Beendigung des Booms werden inzwischen keineswegs mehr ausgeschlossen.

Bevölkerungsentwicklung in Deutschland in %



Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen.
©DIW Berlin 2021

Für immer mehr (Groß-)Städte sagen Marktbeobachter nun nach etwa zehn Jahren anhaltendem Boom ein Ende der Preisspirale voraus. Immer weniger gehe die Rechnung – steigende Preise, die durch sinkende Zinsen ausgeglichen werden – mehr auf. Komplementär sei in vielen Märkten und Segmenten inzwischen das Mietsteigerungspotenzial ausgeschöpft. Die Deutsche Bank zumindest erwartet ein Ende des Immobilienbooms für Mitte des Jahrzehnts. Die Warnung vor der Möglichkeit einer platzenden Blase nahm kürzlich auch Deutschlands Edelmakler Engel & Völkers auf: Schon 2022 könne es in einigen Städten wie z. B. Hamburg zu einem Wertrückgang kommen.

In Übereinstimmung mit der Bundesbank, deren Berechnungen zufolge zum Teil überhitzte Preise von Wohnimmobilien signifikant über dem Wert liegen, die durch Fundamentaldaten gerechtfertigt sind, weist ebenso die Beratungs- und Analysefirma F+B hin: Auch wenn in der Vergangenheit Preise im Rekordtempo gestiegen sind, so mehrten sich auf den zweiten Blick auf dem Immobilienmarkt Anzeichen für eine Trendwende. Die Zahlungsfähigkeit bei Mietern, aber auch Käufern sei unter Druck geraten; laut Daten des F+B-Wohnindex sanken die Neuvertragsmieten in 23 der 50 teuersten Städte. Das Immobilienanalysehaus empirica bestätigt diese Momentaufnahme: Zum ersten Mal seit 14 Jahren zeige der empirica-Leerstandindex einen zumindest leicht steigenden Wohnungsleerstand. Die Gefahr eines globalen Crashes wird gegenwärtig nicht gesehen, gleichwohl aber die Möglichkeit einer Trendwende mit Korrekturen durch eine zumindest längere Seitwärtsentwicklung.

Eine – wenn auch langsame – Trendwende bei den Mieten werde bei steigenden Einkommen auch für eine sinkende Belastung der Mieter sorgen.

Immer mehr Immobilienexperten wie auch der geschäftsführende Gesellschafter des Mezzanine-Advisory ADMODUS, Dirk Drechsler, sind der Ansicht, dass die lineare Fortschreibung der vergangenen zehn goldenen Jahre, in denen Mieten und Marktpreise für Immobilien kontinuierlich stiegen, gefährlich und falsch sei. Neben im Zuge neuer ökologischer Auflagen in den kommenden Jahren nochmals zusätzlich steigenden Baukosten würden auch von der Zinsfront Gefahren drohen. „Nach der durch die FED beschlossenen Beendigung der Geldflutung und avisierten Leitzinserhöhungen im Jahr 2022 und 2023 steigen die Renditen für Staatsanleihen in den USA und Europa nach vielen Jahren erstmals wieder. Mit der Folge, dass die relative Attraktivität von Immobilien aus Anlegersicht sukzessive nachlässt, drohen Preiskorrekturen, also möglicherweise eine Trendumkehr bei der Bewertung von Immobilien.“ Zusätzlich seien die erstmals seit 2010 steigenden Leerstandsquoten und stagnierende, sinkende Spitzenmieten Indizien dafür, dass sich die „fetten Jahre“ dem Ende nähern.

Die Researcher der Deutschen Bank erwarten, dass der Zyklus für Wohnimmobilien im Jahr 2024 bundesweit ein vorläufiges Ende findet. Unter anderem aufgrund struktureller Einflüsse wie insbesondere Zuwanderung sei etwa 2023 die aktuelle partielle Angebotsknappheit, aggregiert über 126 Städte, „eliminiert“. Für einzelne Metropolregionen gehen die Researcher von einem früheren Zyklusende aus. Anfang Februar 2022 schrieb die Bundesbank in ihrem Monatsbericht: „Die Überbewertungen bei Wohnimmobilien nahmen zu; gemäß aktuellen Schätzungen lagen die Immobilienpreise 2021 in den Städten zwischen 15 und 40 % über dem Preis, der durch sozio-demografische und wirtschaftliche Fundamentalfaktoren angezeigt ist. Im Jahr 2020 hatte die Spanne noch 15 bis 30 % betragen“! Angesichts insgesamt doch positiver wirtschaftlicher Gesamtdaten erwarten sie jedoch eher zwischenzeitliche Preisdellen statt massiver Verwerfungen auf dem Wohnimmobilienmarkt.

Dennoch sah sich die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) im Januar 2022 veranlasst, die Banken und Sparkassen wegen der steigenden Immobilienpreise zur Vorsicht zu mahnen: Die Institute sollen sich künftig mit

höheren Rücklagen gegen ausfallende Kredite absichern und „besonders vorsichtig“ bei der Kreditvergabe sein. Während der Coronapandemie hätten sich „Verwundbarkeiten gegenüber negativen wirtschaftlichen Entwicklungen“ speziell am Wohnimmobilienmarkt aufgebaut, erklärte die BaFin. Gegen Kreditausfälle sollen sich die Banken, Volksbanken und Sparkassen künftig mit zwei zusätzlichen Kapitalpuffern schützen.

Laut Interhyp hat die Vorgabe der BaFin in Kombination mit einer möglichen strammeren Geldpolitik der EZB das Zinsniveau für Baukredite bereits steigen lassen: So mussten für ein 10-Jahres-Darlehen vor einem Jahr durchschnittlich etwa 0,75 %, inzwischen etwa 1,4 % gezahlt werden. Ebenso warnend übermittelte kürzlich der EU-Ausschuss für Systemrisiken der Bundesregierung seine Bedenken zur Diskrepanz zwischen Kaufpreis- und Mietpreissteigerungen und der damit wachsenden Immobilienblasen-Gefahr. Hierzulande ständen die Hypo-Kredite in einem immer größeren Missverhältnis zum Immobilienmarkt.

Unter der Überschrift „Wir leben in Wendezeiten“ warnen die Autoren des Frühjahrsgutachtens Immobilienwirtschaft 2022 u. a. vor Preisüberreibungen, einer Zinswende und den Folgen der Inflation. Sie rechnen zwar nicht mit einem radikalen Kurswechsel und einem grundsätzlichen Paradigmenwechsel, thematisieren aber „Verwundbarkeiten, Unsicherheiten und Preisüberreibungen“ mit Blick auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung. Angesichts eines Anstiegs der Fertigstellungszahlen bei gleichzeitigem Rückgang des Wachstums der Wohnungsnachfrage habe der Neubau auf Bundesebene mit der Nachfrageentwicklung Schritt halten können. Zusätzlich könne die Suburbanisierung in Kombination mit dem demografischen Wandel und geringeren Zuzugszahlen aus dem Ausland zu einer dauerhaften Schrumpfung der (A-) Großstädte führen. Bisher sei die Branche sehr resilient durch die schwierigen Coronajahre gekommen; trotz nach wie vor herrschendem Optimismus stehen hinter der Zukunftsbetrachtung inzwischen deutlich größere Fragezeichen: Auch wenn nicht das Ende des positiven Immobilienzyklus prophezeit wird, so mehren sich doch die Mahnungen vor Preiskorrekturen.



6. KLIMA | MIETE

Da nachhaltiges, wertorientiertes Handeln gerade bei gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen, wie auch dem Spar- und Bauverein, seit vielen Jahren bzw. Jahrzehnten höchste Priorität genießt, sind Klimaschutz und Ressourcenschonung ohne Frage von höchster Bedeutung. Grundsätzlich mangelt es daher auch keineswegs am festen Willen, den Weg zur möglichst klimaneutralen Energieversorgung der Wohnungsbestände und -quartiere noch stärker einzuschlagen. Nach dem Motto „Wer A sagt, muss auch B sagen“ darf man dann allerdings auch nicht der Wahrheit aus dem (politischen) Weg gehen, dass die unabdingbaren CO₂-Vermeidungskosten gerade im Gebäudesektor exorbitant hoch sein werden. Neben der demografiefesten Umgestaltung und Digitalisierung der Bestände wird die Realisierung der immobilienwirtschaftlichen Energiewende enorme Investitionen erfordern, welche auch bei nur partieller Weitergabe zum Beispiel in Form von Modernisierungszuschlägen von vielen Mieterhaushalten kaum leistbar bzw. refinanzierbar sind.

Gerade die sozial orientierten gewerblichen Vermieter in Deutschland bemühen sich seit jeher, die Mietbelastung ihrer Kunden so niedrig wie möglich zu halten. (Nahezu) Klimaneutrale Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen werden ohne Förderung und staatliche Unterstützung an Grenzen stoßen oder nicht realisierbar sein, wenn sich die Mieterhaushalte den unzweifelhaft notwendigen und schnellstmöglichen Klimaschutz einfach nicht leisten können. Insofern muss die ökonomische und soziale Seite der ökologischen „Klimaschutzmedaille“ immer mitbetrachtet, -bewertet und ehrlich benannt werden.

Die geforderte Klimawende im Neubau wird die im folgenden Kapitel beschriebenen Baukostensteigerungen nochmals beschleunigen. Die gewaltigen Zusatzinvestitionen zwingen automatisch auch sozial orientierte Wohnungsunternehmen zu wirtschaftlich unabdingbar notwendigen höheren Mietniveaus. Ebenso ist die energetische Sanierung des vorhandenen Gebäudebestandes ohne entsprechende Refinanzierung wirtschaftlich nicht tragbar. Die darin notwendigen mietwirksamen Modernisierungs-

umlagen lassen sich dabei durch die verringerten Nebenkosten keineswegs kompensieren. Am Ende werden höhere Neubau- und Modernisierungskosten zwangsläufig auch höhere Mieten bedeuten müssen. Da gerade die GdW-Unternehmen und Genossenschaften – ohne den Klimaschutz infrage zu stellen – sich ihren Mietern gegenüber in einer ökologischen, aber auch besonderen sozialen Verantwortung sehen, befinden sie sich in dem schwierigen Spagat, Klimaschutz und eine wirtschaftliche sowie sozial verträgliche Energiewende beim Wohnen hinzubekommen, ohne bezahlbares Wohnen zwangsläufig und ungewollt gefährden zu müssen.

Die sich auftuende Misere ist kein rein ökologisches oder rein ökonomisches Problem, keine Frage von Markt oder Marktversagen, sondern – ehrlich betrachtet – eher eine politische bzw. ideologische. Hat sich laut Angaben des Branchenverbandes Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) in den vergangenen 30 Jahren die Zahl der Bauvorschriften preistreibend auf 20 Tsd. vervierfacht, so müsste eigentlich – nach niederländischem Vorbild – das Baurecht grundlegend „entrümpelt“ werden. Das dortige neue Baugesetzbuch kommt nun mit 25 % kosten senkenden, weniger und entbürokratisierten Regeln aus. Für den stark forcierten Klimaschutz müssen allerdings die Bauvorschriften eigentlich noch viel strenger werden, obwohl aus pragmatischen, ökonomischen und sozialen Gründen die Regulierungswut stattdessen stark eingedämmt werden müsste: aktuell ein schier unlösbares Dilemma.

Neben der Berücksichtigung und Wahrung der sozialen Gerechtigkeit bedarf es auch eines grundsätzlichen Paradigmenwechsels: Trotz der seit allein ab 2010 getätigten Investitionen in Milliardenhöhe sinkt der flächenbezogene Raumwärmeverbrauch seitdem nicht mehr. Daher dürfen sämtliche Maßnahmen zur Erreichung der Energiewende nicht mehr haus- bzw. objektbezogen betrachtet werden. Notwendig sind stattdessen sektorübergreifende Quartierslösungen, so wie beispielsweise eine radikale Vereinfachung beim Mieterstrom durch lokale Photovoltaikanlagen.

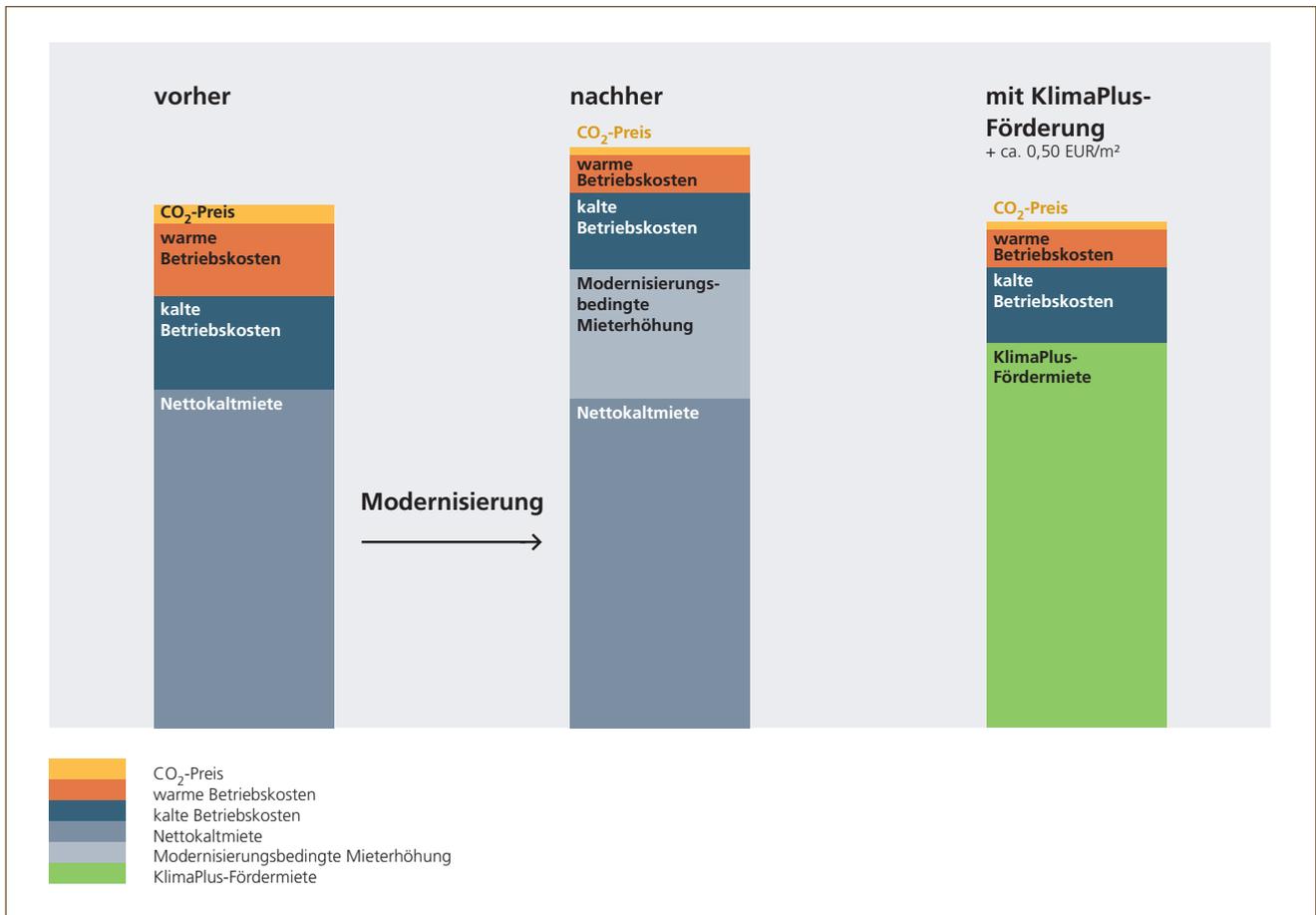
Angesichts der vorgegebenen Zeitschiene hinsichtlich der Senkung der Treibhausgas-Emissionen sind insbesondere im vorhandenen Wohnungsbestand hohe Sanierungsraten, aber auch -kosten unabdingbar. Zur Lösung der sozialen Frage energetischer Modernisierungen schlägt der Geschäftsführer des InWIS-Institutes, Michael Neitzel, eine durchaus interessante, pragmatische „Klima-Plus-Förderung“ für Haushalte mit mittlerem und niedrigem Einkommen vor.

Danach soll für Haushalte mit hohen Wohnkostenbelastungen die teure energetische Sanierung zukünftig im Wesentlichen warmmietenneutral realisiert werden. Nach der Modernisierung soll die Bruttowarmmiete um maximal 0,5 €/m² steigen dürfen. Ein Klima-Plus-Förderzuschuss soll ein zusätzlicher finanzieller Anreiz für Energieeffizienzmaßnahmen sein, wobei bei Inanspruchnahme private und gewerbliche Vermieter einer langfristigen Mietpreisbindung und indexgekoppelten Mietsteigerung unterliegen.

Anspruchsberechtigte Haushalte, die von einem modernisierungsbedingten Mietanstieg besonders betroffen wären, sollen einen sogenannten Klima-Plus-Wohnberechtigungsschein erhalten.

Für den Erhalt sozial gewollter gemischter Bewohnerstrukturen soll die nahezu warmmietenneutrale Mietanpassung nach Abschluss der Modernisierung – unabhängig vom Einkommen – für alle Mieterhaushalte des jeweils sanierten Objektes gelten. Bei Mieterwechsel sollen dann diese geförderten frei werdenden Wohnungen nur noch an Personen mit „Wohnberechtigungsschein Klima-Plus-Förderung“ vermietet werden. Die Reichweite der Klima-Plus-Förderung bestimmt sich durch die Höhe des Haushaltseinkommens und kann je nach Marktanspannung und Mietpreisniveau variabel angepasst werden. Anspruchsberechtigte Personen sollen im Rahmen der individuell zulässigen Höchstbeträge weiterhin Wohngeld beantragen können.

Effekte der Klima-Plus-Förderung für Mieterhaushalte



Quelle: GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2021/2022



Die ins Gespräch gebrachte sogenannte Fördermiete würde nach energetischer Sanierung also die Mieterhöhung begrenzen und die prozentuale Erhöhung der Fördermiete sowie die Laufzeit der Bindung definieren. Dafür soll der Klima-Plus-Förderzuschuss die auch im Bestand erforderlichen etwa 1.000 €/m² energetischen Investitionskosten für Vermieter wirtschaftlich tragbar gestalten. Es soll somit die Differenz zwischen der modernisierungsbedingten gesetzlich zulässigen Mieterhöhung nach § 559 BGB und der nahezu wärmietenneutralen Fördermiete ausgeglichen werden. Auch wenn dieser theoretische Ansatz sicherlich noch einiger politischer Diskussionen, des Expertenaustausches und weitergehender Analysen bedarf, so ist er ein begrüßenswerter pragmatischer Ansatz im gesellschaftlich herausfordernden Spannungsfeld von Klimaschutz und Zahlungsfähigkeit der Mieterhaushalte und damit sozialer Gerechtigkeit.



„Der Klimawandel ist die größte Bedrohung der Zukunft. Jeder Staat muss mitwirken, die Ursachen zu bekämpfen und die Folgen zu mindern.“

Klaus Töpfer



7. BAUKOSTEN | MIETE

Die dargestellte komplexe Thematik sozial verträglichen Klimaschutzes muss zudem im Kontext der politisch geforderten 160 Tsd. preisgünstigen Wohnungen sowie der dramatischen Baukostensteigerungen gesehen werden.

Das Verbändebündnis Soziales Wohnen, dem u. a. IG Bau, Caritas, Baustoffverbände und Deutscher Mieterbund angehören, hat das Pestel Institut errechnen lassen, dass etwa 12,9 Mrd. € p. a. nötig seien, um bis 2025 etwa 100 Tsd. Sozialwohnungen und zusätzlich 60 Tsd. bezahlbare Einheiten mit einer Maximalmiete von 8,50 €/m² zu erstellen. Die eingeforderte Steigerung des aktuell vorgeschriebenen Standards des Gebäude-Energie-Gesetzes (GEG) auf den KfW-Effizienzhaus-40-Standard impliziert nach den Pestel-Berechnungen eine notwendige Zusatzförderung von etwa 6,9 Mrd. €, also 54 % der oben genannten Fördersumme. Alarmiert durch diese Angaben und unterstützt durch die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (Arge) in Kiel, fordert das Bündnis zur Verhinderung einer drohenden Baukosten- und Mietenexplosion nun die Reduzierung der Mehrwertsteuer von 19 auf 7 %, die Erhöhung der linearen Abschreibung von 2 auf 3 %, 1 % Sonderabschreibung für bezahlbaren Neubau auf angespannten Märkten sowie einen mit vielen Milliarden ausgestatteten „Wohnfonds“. Besonders der Mieterbund-Vorsitzende Lukas Siebenkotten unterstreicht diese Forderungen durch seine Aussage: „Wer Klimaschutz will, der muss auch dafür zahlen.“

Bereits vor Definition der neuen Klimaschutzziele der Ampel-Koalition und den insbesondere während der Pandemie sich extrem negativ auswirkenden Preissteigerungen sowie Liefer- und Kapazitätsengpässen blickte die Immobilienwirtschaft – gerade vor dem Hintergrund der Mietenentwicklung – mit großer Sorge auf die sich zum Teil extrem verteuernenden Bau- und Baulandpreise. Da vorwiegend sozial orientierte Gesellschaften und Genossenschaften viele Wohnungen zu kostendeckenden Mieten anbieten, stellen bereits die Preisentwicklungen der Vergangenheit, speziell aber die gegenwärtigen zum Teil astronomischen Preissteigerungen eine Gefahr für Bauprojekte, explizit für preisgünstigen Wohnungsbau, dar.

Massive Kostentreiber im Wohnungsbau waren und sind nach wie vor die steigenden Bauwerkskosten, die sich in der Zeit von 2000 bis 2020 um 80 % verteuerten. Deutlich unterstreicht GdW-Präsident Axel Gedaschko diese die Wohnungsbaudynamik belastende Entwicklung in seiner Äußerung: „Für immer mehr Geld gibt es in Deutschland immer weniger Wohnungen. Mit dem Investitionsbetrag, mit dem man 2010 noch 100 Wohnungen bauen konnte, bringt man zehn Jahre später im Jahr 2020 nur noch 72 Wohnungen auf den Weg.“ Auch VdW-Präsident Alexander Rychter weist seit Jahren auf die steigenden Erstellungskosten von Wohngebäuden hin und betont deren Ursache für zwangsläufig teurere Mieten. Es sei zu befürchten, dass der durch die neuen Klimaschutzziele zunehmende Sanierungsdruck die Mieten und Wohnungspreise weitertreiben würde. Zudem müssten diejenigen, die zumindest mittelfristig noch mit fossilen Energiepreisträgern heizen, mit steigenden Nebenkosten, der sogenannten zweiten Miete, rechnen.

Die aktuelle Situation mit Preisexplosionen diverser Roh- bzw. Baustoffe, Unterbrechung von Lieferketten und steigenden Arbeitskosten aufgrund von Fachkräftemangel gefährdet mehr denn je, Neubau- und Modernisierungsprojekte wirtschaftlich tragbar zu realisieren, ohne Mieten signifikant anheben zu müssen.



Da es keine Spielräume mehr gibt, die dramatisch gestiegenen Baukosten zu puffern, werden die Aussichten insbesondere für das preisgünstigere Segment des Wohnungsmarktes schlechter. Dies zeigte sich bereits 2020 daran, dass in einigen großen Städten NRWs wie zum Beispiel Köln mit fast 0 % oder Dortmund mit 1,4 % der Anteil der geförderten Neubauwohnungen an der Gesamtfertigstellung extrem gering war. Erschwert wird die Situation durch den zusätzlichen Preistreiber Bauland: Da der aktuelle „Bauland-Schwellenpreis“ von rund 300 €/m² regional zum Teil deutlich überschritten wird, hat ohne kommunale Grundstückssubventionierung laut Pestel Institut der soziale und bezahlbare Wohnungsbau unter den vorgenannten Parametern praktisch keine Chance mehr.

Bereits vor den Auswirkungen der Pandemie und den extremen Kostensteigerungen war der öffentlich geförderte Wohnungsbau häufig das Ergebnis von Mischkalkulationen mit dem frei finanzierten Wohnungsbau. Die Kombination von Materialengpässen, Bauverzögerungen und Preisexplosionen gefährdet diese Mischkalkulation und damit die Schaffung bezahlbaren Wohnraums.

Insofern steht gerade die gemeinwohlorientierte Immobilienwirtschaft in dem schwierigen Spannungsfeld zwischen hoher Nachfrage im preisgünstigen Segment und Materialknappheit bzw. nicht mehr realisierbaren Materialpreise. Die sich daher eigentlich nur noch rentierenden Luxuswohnungen sind aber gerade für Genossenschaften nicht darstellbar.

Die seit einigen Jahren anhaltende positive Grunddynamik im Bausektor, die in den vergangenen Monaten deutlicher gestiegene internationale Nachfrage nach baurelevanten Rohstoffen sowie aufgrund der wirtschaftlichen Transformation geringere Verfügbarkeit von Baumaterialien und Produktionsengpässe verstärkten insbesondere im Jahr 2021 Materialknappheiten und implizierten starke Preissprünge.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stiegen insbesondere die Großhandelspreise in Deutschland so stark wie seit fast 50 Jahren nicht mehr. Vor allem die Preise für Mineralöl-erzeugnisse (32 %) sowie Eisen und Metalle (44,3 %) zogen im Vergleich zum Vorjahr überaus kräftig an. Die Preise für Rohbauarbeiten stiegen von November 2020 bis November 2021 um 15,7 %, Bauholz wurde um 38,9 % teurer, die Preise für Entwässerungskanalarbeiten stiegen

um 18,2 %, für Dachdeckungs- und Abdichtungsarbeiten um 17,1 %, für Klempnerarbeiten um 16,8 % und für Betonarbeiten um 16,5 %. Hieraus resultierte im November 2021 gegenüber dem Vormonat der 14,4%ige Preisanstieg für konventionellen Neubau von Wohngebäuden. Dies ist das höchste Baupreiswachstum seit dem Jahr 1970. Auch ohne den Basisefekt der befristeten Mehrwertsteuersenkung 2020 beträgt das Baupreis-Plus immer noch 11,6 %. Im Jahresdurchschnitt steigen die Baupreise um 9,1 %. Auch im gesamten Jahresmittel war dieser Preisanstieg der höchste seit den frühen 80er-Jahren. Rohbauarbeiten verteuerten sich nach Angaben des Statistischen Bundesamtes in den letzten zwölf Monaten um 15,7 %, Ausbaurbeiten um mehr als 8 %, Zimmer- und Holzarbeiten sogar um fast 30 %. Da sich laut Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB) die aktuellen Aufstiegsbestände auf dem höchsten Niveau seit 25 Jahren befinden, dürften Engpässe und Preisentwicklungen im auch im Jahr 2022 noch anhaltenden Bauboom sicherlich das beherrschende Thema bleiben. Die erheblich gestiegenen Materialpreise und Arbeitskosten setzen die gesamte Bauindustrie und infolge der Kostenweitergabe an die Bauherren auch die gesamte Immobilienwirtschaft immens unter Druck. Kaufpreis- und Mietpreisanpassungen sowie Verschiebungen von Baubeginn, Ausschreibungen und Neubauplanungen sind die negativen Folgen der nach wie vor andauernden Preisrallye und -spirale.

Da sich entsprechend den Erkenntnissen zu Beginn des Jahres 2022 die Materialknappheit – aufgrund der weltweit anhaltenden Nachfrage nach Baumaterialien – wohl nur langsam abzubauen scheint, ist auch für das laufende Jahr noch von einem hohen, wenn auch gebremsten bzw. sinkenden Preisdruck von der Materialseite auszugehen.

Waren die zum Teil exorbitanten Preissteigerungen bereits vor dem russischen Krieg gegen die Ukraine ein großes Thema, so führten der Krieg und die gegenseitigen (Wirtschafts-)Sanktionen unmittelbar zu wahren Preisschocks. Gas-, Öl-, Rohstoff- und Lebensmittelpreisexplosionen werden Verbraucher, Industrie und damit auch alle Glieder in der Kette der Immobilien- und Baubranche stark zu spüren bekommen. Die in diesem Kapitel dargestellten Probleme und Kausalzusammenhänge werden sich infolgedessen mit größter Wahrscheinlichkeit außerordentlich zuspitzen.

„Fokussiere all deine Energie nicht auf das Bekämpfen des Alten, sondern auf das Erschaffen des Neuen.“

Sokrates



8. GENOSSENSCHAFTEN IN KRISENZEITEN

Waren im Jahr 2020 die Menschen durchaus zuversichtlich, bald wieder ihr Leben weitestgehend im Normalmodus leben zu können, so wurde darüber hinaus unsere Gesellschaft von der dann doch länger andauernden Pandemie so stark und nachhaltig getroffen und gefangen genommen wie nahezu von keinem Thema je zuvor. Die Gesellschaft in Deutschland und damit wir alle wurden wirtschaftlich, sozial, beruflich, privat und menschlich enorm auf die Probe und vor große Herausforderungen gestellt. Dies betrifft auch Wohnungsbaugenossenschaften wie den Spar- und Bauverein Paderborn und bedarf eines noch stärkeren Zusammenhalts aller Akteure und Mitglieder.

Die Pandemie hat nochmals deutlich gemacht, wie hoch die Bedeutung der eigenen vier Wände, des Wohnquartiers und -umfelds für die Menschen ist. Die enorm positive Resonanz und Dankbarkeit vieler Mitglieder haben uns gerade in den vergangenen zwei Jahren sehr deutlich gemacht, dass es richtig und nachhaltig ist, als Genossenschaft eben nicht gewinnmaximierend unternehmerisch zu agieren, sondern sich stets bei allen baulichen und gestalterischen Maßnahmen der besonderen sozialen Verantwortung bewusst zu sein.

So wie wir haben die meisten Genossenschaften im Rahmen der Corona-Auswirkungen keinen direkten finanziellen Schaden genommen, ebenso konnten wir bisher auch unseren Anspruch erfüllen, dass niemand aufgrund einer pandemiebedingten finanziellen Notlage seine Wohnung verlieren dürfe. Im Bedarfsfall wurden die Mieter- und Mietschuldenberatung intensiviert sowie Ratenzahlungsvereinbarungen getroffen, um drohende Räumungsklagen zu verhindern.

Auch wenn die Coronapandemie sicherlich ebenso in unserem Unternehmen einen Digitalisierungsschub mit sich gebracht hat, so haben wir ohne Unterbrechung und jederzeit den persönlichen Austausch mit- und untereinander ermöglicht. Zwar hat die digitale Kundenkommunikation bzw. der gesamte Digitalisierungsgrad erfreulicherweise deutlich zugenommen, dennoch sind für uns bei

der Navigation durch die Krise persönliche Gespräche von höchster Bedeutung.

Trotz der zum Teil erheblichen sozialen und ökonomischen Auswirkungen der Pandemie schauen wir als genossenschaftliches Wohnungsunternehmen zuversichtlich in die Zukunft. Ziel und Strategie werden bleiben, sowohl durch mietpreisgedämpften als auch frei finanzierten Neubau sowie nachhaltige Bestandsbewirtschaftung unseren Mitgliedern gemäß unserem Satzungsauftrag eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu garantieren: hochwertige, demografiefeste, energetisch optimierte, attraktive Wohnungen zu bezahlbaren Konditionen.

Gerade in dieser nunmehr über zwei Jahre währenden Krisenzeit ist es wichtiger denn je, dass gemeinwohlorientierte Immobilienunternehmen die Menschen mit ihren (Wohn-)Bedürfnissen besonders im Blick haben. Durch Integration beim Zusammenleben von unterschiedlichen Nationalitäten, Generationen, Lebenssituationen und Einkommensklassen sowie den Betrieb sozialer Infrastruktur wie Senioren-WGs, Tages- und Kurzzeitpflegestationen, Inklusionsprojekten und Kitas schaffen insbesondere Genossenschaften über ihr originäres Geschäftsfeld hinaus wohl unzweifelhaft gesellschaftlichen Mehrwert. Ihr soziales Engagement vor Ort ist vorallem in Krisenphasen – wie auch der Pandemie – von hoher Bedeutung für die in ihren Wohn- und Stadtquartieren lebenden Menschen. In Zeiten stark vermissteter Normalität erweist sich gerade die Kooperation von Genossenschaften mit zahlreichen Sozialpartnern als wichtiger Stabilitätsanker in der Flut neuer – noch gar nicht abschließend zu bewertender – sozialer und gesellschaftlicher Herausforderungen.

Die Begriffe Miteinander und Partizipation erklären recht gut die Besonderheiten von genossenschaftlichen – gegenüber anderen wohnungswirtschaftlichen – Unternehmensformen. Nach der Finanzkrise 2008 erleben die genossenschaftlichen Werte in der Coronakrise mit deren Tendenz bzw. Gefahr gesamtgesellschaftlicher Vereinzelung eine abermalige Renaissance.



Auch wenn die Menschen schwerpunktmäßig gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen mit hoher Servicequalität präferieren, so zeigt sich doch, dass gerade in Krisenzeiten Werte wie insbesondere generationenübergreifendes Wohnen, gelebte Gemeinschaft und Mitwirkung an Bedeutung gewinnen.



Im Gegensatz zu anonymen Wohnformen wurde gerade in den Lockdowns der Pandemie verstärkt das Potenzial genossenschaftlichen Wohnens gehoben, nämlich durch vielfältige Netzwerke den Problemen der Alterung und Singularisierung der Gefahr der Vereinsamung durch teilweisen Ersatz des unterstützenden Familienverbands entgegenzuwirken. Nicht nur, aber im Besonderen hat die Coronakrise in der Immobilienwirtschaft gezeigt, dass der genossenschaftliche Gedanke wertvoll, zeitgemäß und modern ist: Er verbindet den Vorzug der gemeinschaftlichen Einbindung sowie Unterstützung und lässt dem Einzelnen jegliche Freiheit und Flexibilität, die von ihm gewünscht wird.

Über diese krisenorientierte Bewertung hinaus sei abschließend darauf hingewiesen, dass gerade die nachhaltigen und wertorientierten Wohnungsbaugenossenschaften nicht erst seit der forcierten Klimaschutz- und CO₂-Minderungs-Diskussion erhebliche energetische und ressourcenschonende Modernisierungs- und Neubauprogramme aufgelegt und realisiert haben. Diese klimaschonenden Investitionen sind seit langer Zeit notwendige Aspekte der Bestands-, Quartiers- und auch Stadtentwicklung und wurden trotz aller COVID-Beschränkungen unvermindert auf sehr hohem Niveau fortgeführt.

Leider haben die krisenbedingten Auswirkungen in Form von Preissteigerungen, Liefer- und Kapazitätsengpässen die ökonomischen Rahmenbedingungen klimaschützender (Zusatz-) Investitionen nochmals deutlich verschlechtert: Kostet Wohnen generell schon Geld, so kostet energetisch-ökologisch optimales Wohnen zukünftig unvermeidbar mehr Geld. Auch wenn Genossenschaften nicht auf Gewinnmaximierung ausgerichtet sind, so müssen sie wie jedes andere Unternehmen wirtschaftlich kalkulieren und darauf achten, dass sich ihre Investitionen nicht primär renditeorientiert, – aber zumindest in angemessener Zeit über die Mieteinnahmen kostendeckend tragen. Genossenschaften wirtschaften schon per Gesetz und Satzung ehrlich, bodenständig, zuverlässig und fair. Unabhängig von den sich durch die stark forcierten Klimaschutzziele zumindest partiell ändernden Marktsituationen werden sie diese klaren Wertvorstellungen weiterverfolgen.

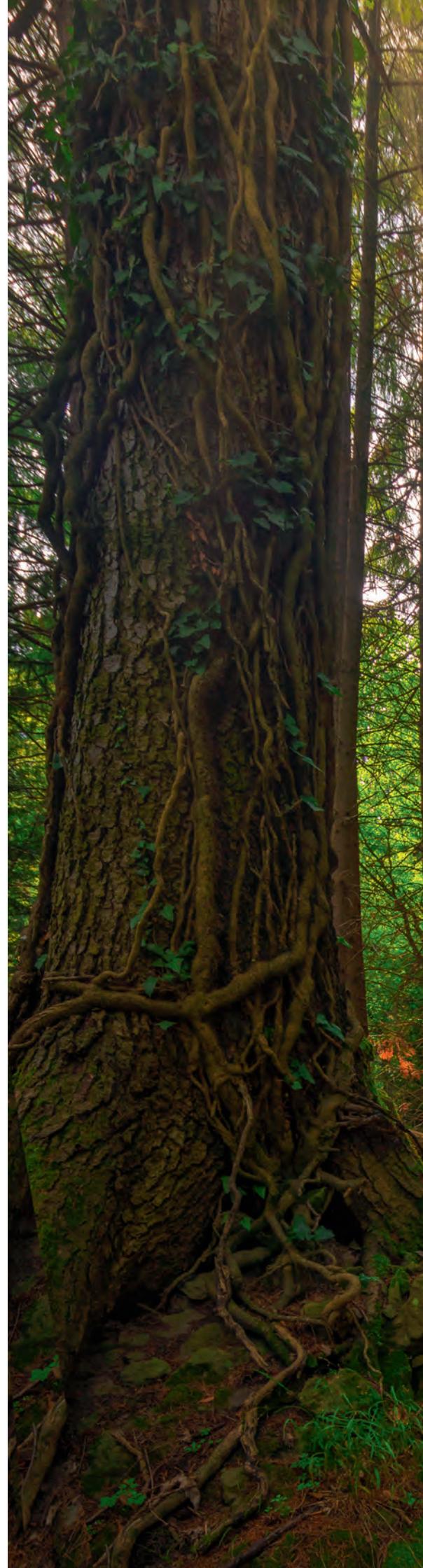
Zwingend erforderliche – ökologisch begründete – Mieterhöhungen sind insbesondere im Hinblick auf deren Steigerungsraten im Kontext von staatlichen Förderungszuschüssen zu sehen. Daher wundert es nicht, dass der sofortige Stopp der staatlichen KfW-Förderung für energieeffiziente Gebäude am 24. Januar 2022 durch die neue Bundesregierung zu erheblicher Kritik in der Bau- und Immobilienwirtschaft führte. Dies vor allem, da die Beendigung der Förderung des Baus klimafreundlicher Gebäude zum 31. Januar explizit angekündigt war und die abrupte, voreilige Entscheidung zahlreiche Investoren und Antragsteller schlichtweg überrollte. Die partielle „Rolle rückwärts“ durch die Verständigung der Bundesministerien Wirtschaft, Klimaschutz und Finanzen, nach der alle vor dem 24. Januar 2022 eingegangenen Altanträge doch noch bewilligt werden sollten, linderte zumindest die für große Unruhe sorgenden negativen und rückwärts gerichteten Antragsablehnungen. Laut Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck wurde durch diese Zwischenlösung und Milderung einer Vollbremsung eine „großzügige Regelung nach hinten“ und eine „strengere Regelung nach vorne“ geschaffen.

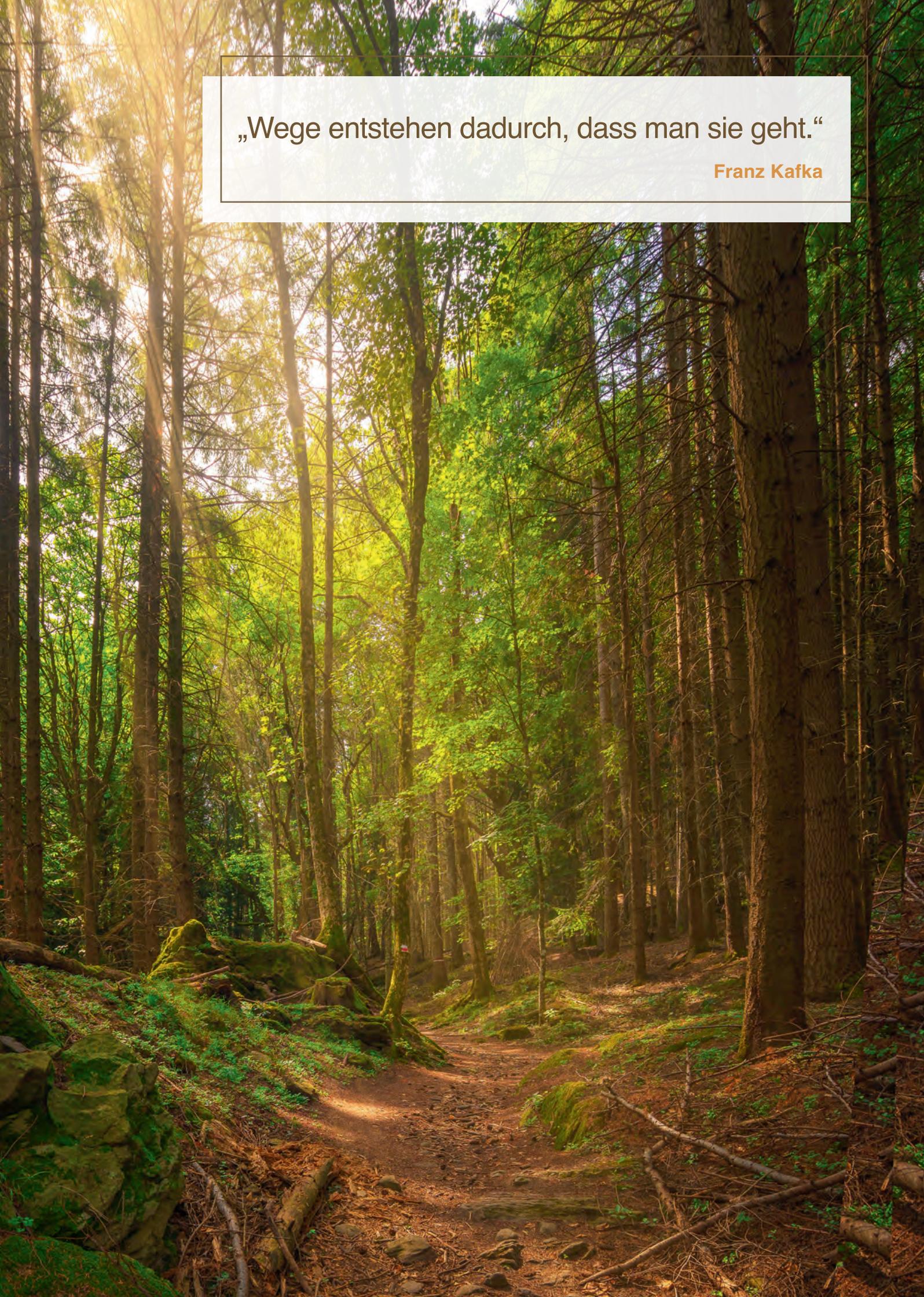
Sicherlich muss man den ökologischen Mehrwert, aber auch hohe Mitnahmeeffekte der KfW-Effizienzhaus-Förderung kritisch bewerten bzw. die Angemessenheit hinterfragen und einer Prüfung der Förderlandschaft zunächst einmal positiv gegenüberstehen.

Der unangekündigte Ad-hoc-Abbruch hat jedoch zu einem erheblichen Vertrauensverlust geführt. Egal, wie bisherige energieeffiziente Zusatzförderung projektbezogen einzuschätzen ist, sie hat zumindest zu einem Teil die exorbitanten Kostensteigerungen abgefangen und half somit, sozial unangemessene Mieten bzw. Mieterhöhungen zu verhindern.

Bis Ende des Jahres soll für Neubauten nur noch der nicht überall umsetzbare strengere und deutlich teurere Effizienzhaus-40-Standard (EH40) gefördert werden. Außerdem sollen die Fördersätze abgesenkt und ein Kostendeckel von insgesamt voraussichtlich 1 Mrd. € festgeschrieben werden. Vehement wiesen nach Bekanntwerden dieser Pläne der GdW, der VdW sowie zahlreiche gemeinwohlorientierte Unternehmen darauf hin, dass die ausfallende Förderung sich gravierend auf die Mietpreise auswirken und gerade finanziell schwächere Haushalte überfordern werde: Ohne die EH40-Förderung werden bei aktuell geplanten Wohnungsbauprojekten die Mieten in einer Spanne von 2 bis 4 €/m², bei einer Halbierung der Fördersätze durchschnittlich bis zu 2 €/m² zwangsläufig steigen müssen.

Diese notwendigen höheren Mieten wären von Mietern mittlerer und niedriger Einkommen kaum bzw. gar nicht zu leisten. Da bei einem Förderstopp die Zielmieten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus deutlich überschritten würden, müssten zum Ausgleich die Mittel der sozialen Wohnraumförderung um den gleichen Betrag erhöht werden, wenn der Wohnungsneubau zu sozial verträglichen Mieten nicht zum Erliegen kommen soll. Insofern fordert GdW-Präsident Axel Gedaschko zu Recht, dass die Bundesregierung endlich Klimaschutz und Wohnen nicht losgelöst voneinander, sondern komplett zusammen denken muss. Förderstopp, Halbierung des EH40-Programms und Deckelung der Fördersumme würden den sozialen Vermietern der Wohnungswirtschaft, den Mietern und dem Klimaschutz selbst schaden, so Gedaschko.



A photograph of a forest path. The path is made of dirt and small stones, winding through a dense forest of tall, thin trees. Sunlight filters through the canopy, creating a warm, golden glow. In the foreground, there are large, moss-covered rocks and fallen branches. The overall atmosphere is peaceful and natural.

„Wege entstehen dadurch, dass man sie geht.“

Franz Kafka

9. GESETZLICHE VERÄNDERUNGEN

Im Laufe des Jahres 2021 wurden einige durchaus wesentliche Gesetzesänderungen auf den Weg gebracht, die für die Immobilienwirtschaft und deren Kunden langfristige und weitreichende Folgen mit sich bringen.

Am 1. Dezember 2021 trat nach Zustimmung von Bundestag und Bundesrat das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG) in Kraft. Die Novellierung des Gesetzes beinhaltet viele Neuerungen und Anpassungen sowohl hinsichtlich des Anschlusses, Betriebs und Ausbaus von Telekommunikationsnetzen sowie der Umlagefähigkeit der TV-Dienste über die Betriebskostenverordnung.

Vermieter haben bislang die Möglichkeit, die laufenden Kosten für den Betrieb von Gemeinschaftsantennenanlagen sowie die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse, d. h. die ihnen in Rechnung gestellten Entgelte für die TV-Versorgung über Koaxialkabel- oder Glasfaseranlagen, als Betriebskosten auf die Mieter umzulegen. Diese Umlagefähigkeit im sogenannten Sammelinkassomodell wird für alle Bestandsanlagen mit Wirkung zum 30. Juni 2024 abgeschafft.

Mieter, deren Mietverhältnis länger als 24 Monate besteht und die im Rahmen ihres Mietvertrages einen Telekommunikationsdienst wie z. B. einen TV- oder Internetanschluss nutzen, erhalten ein sogenanntes „Opt-out-Wahlrecht“. Sie können die Inanspruchnahme dieser Dienste gegenüber dem Vermieter beenden. Hierunter sind insbesondere die auch als Gestattungsverträge bekannten TV-Signallieferverträge zu verstehen. Diese haben Vermieter meist mit Kabelnetzbetreibern oder anderen Signallieferanten über die Belieferung ihrer Objekte mit Fernsehsignalen und gegebenenfalls auch weiteren Leistungen abgeschlossen. Werden die Dienste ausschließlich als Betriebskosten abgesetzt, so ist diese Regelung jedoch erst ab dem 1. Juli 2024 anwendbar. Gemäß einem entschädigungslosen Sonderkündigungsrecht kann jede Partei einen vor dem 1. Dezember 2021 geschlossenen Gestattungsvertrag frühestens mit Wirkung ab dem 1. Juli 2024 ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.

Um die Errichtung neuer Glasfasernetze zu fördern, werden zwei neue Möglichkeiten zur Refinanzierung geschaffen: Errichtet ein Netzbetreiber bis zum 31. Dezember 2027 erstmalig ein Gebäude-Glasfasernetz, können Gebäudeeigentümer und Netzbetreiber ein sogenanntes „Glasfaserbereitstellungsentgelt“ vereinbaren, das der Eigentümer an den Netzbetreiber zahlt. Es soll die Kosten abdecken, die für die Errichtung des Netzes anfallen, und ist sowohl der Höhe nach als auch zeitlich gedeckelt: Es darf höchstens 60 € pro Jahr betragen, und der Netzbetreiber darf es für einen Zeitraum von in der Regel fünf Jahren (in Ausnahmefällen maximal bis zu neun Jahren) verlangen. Das Entgelt darf nur die Kosten für die Inhausverkabelung abdecken; weder die Kosten für den Gebäudeanschluss noch für aktive Technik wie z. B. Verstärker dürfen einbezogen werden. Falls ein potenzieller Netzbetreiber direkt und selbst Investitionen in die Herstellung der Hausinfrastruktur getätigt hat, so soll dessen Mitbenutzung weiterhin kostenlos möglich sein.

Das Glasfaserbereitstellungsentgelt kann vom Vermieter als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. Voraussetzung ist, dass über einen „Open Access“ eine freie Anbieterauswahl möglich ist und weiteren Anbietern (alternativen Netzbetreibern) das Netz unentgeltlich zur Verfügung gestellt wird. Errichtet hingegen der Gebäude-Eigentümer selbst erstmalig ein Gebäude-Glasfasernetz, stellt das neue Gesetz klar, dass es sich hierbei um eine Modernisierung handelt. Die anfallenden Investitionskosten können somit als Modernisierungsumlage in Höhe von derzeit jährlich 8 % auf die Mieter umgelegt werden.

Ziel mit dem TKMoG ist es, sowohl Dienstewettbewerb als auch Glasfaserausbau zu fördern. Die politisch umstrittene Abschaffung der Umlagefähigkeit mit Wirkung bereits zum 30. Juni 2024 erfordert in den nächsten drei Jahren Nachverhandlungen und gegebenenfalls auch Neuausschreibungen aller sammelinkassierten Verträge, die über diesen Zeitraum hinaus laufen.

Die Änderungen haben sehr hohe strategische und vertragsrechtliche Auswirkungen: Ab dem 1. Juli 2024 müssen bestehende Sammelinkasoverträge auf Einzelinkasso umgestellt, angepasst oder neu vereinbart werden. Das gesamte Übergangsszenario muss wirtschaftlich und rechtlich geprüft und auch mit Netzbetreibern abgestimmt werden. Auch für vorher endende Gestattungsverträge müssen kurzfristig neue Versorgungskonzepte entwickelt werden. Das gilt insbesondere, wenn an die Errichtung neuer Netze gedacht wird – auch diese Netze müssten dann innerhalb der nächsten drei Jahre gebaut werden.

Erste wohnungspolitische Einschätzungen dieser Neuregelungen bezweifeln, ob das neue Glasfaserbereitstellungsentgelt die gewollten Investitionsanreize für den Ausbau von Inhaus-Glasfasernetzen bietet. Neben dem erheblichen Verwaltungsaufwand und der unsicheren Umlagefähigkeit aufgrund der Open-Access-Vorgaben aufseiten der Vermieter bestehen auch seitens der Netzbetreiber entgeltliche, zeitliche und vertragliche Unsicherheiten bzw. Beschränkungen gerade im Zusammenhang der kostenfreien Mitnutzungsmöglichkeiten für Dritte. Hinsichtlich der Entgeltmaßstäbe für die gesetzliche Mitnutzung wurden bereits nicht unerhebliche Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit geäußert.

Am 5. November 2021 hat der Bundesrat der Novellierung der Heizkostenverordnung (HeizKV) zugestimmt, sodass diese nach Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt am 1. Dezember 2021 in Kraft trat. Mit dieser Änderungsverordnung werden Vorgaben der EU-Energieeffizienzrichtlinie in deutsches Recht umgesetzt. Wesentlicher Kern der Neuregelung sind die Fernablesbarkeit der Messgeräte sowie erheblich mehr und sehr kurzfristige Nutzerinformationen.

Messtechnische Ausstattungen zur Verbrauchserfassung (Wärmezähler, Warmwasserzähler und Heizkostenverteiler), die nach dem Inkrafttreten der Änderungen eingebaut werden, müssen fernablesbar sein. Dabei werden Walk-by- und Drive-by-Technologien als fernablesbar definiert. Die Geräte müssen zudem ein Jahr nach Inkrafttreten der Verordnung mit einem Smart-Meter-Gateway nach Messstellenbetriebsgesetz (MsbG) verbunden werden können. Vorhandene Messgeräte, die nicht fernablesbar sind, müssen bis 31.12.2026 mit der Funktion der Fernablesbarkeit nachgerüstet oder durch

fernablesbare Geräte ersetzt werden. Eine Ausnahme gilt, wenn dies im Einzelfall wegen besonderer Umstände technisch nicht möglich ist oder durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde. Fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung einschließlich ihrer Schnittstellen müssen mit gleichartigen Ausstattungen anderer Hersteller – also Wärmezähler mit Wärmezählern, Heizkostenverteiler mit Heizkostenverteilern und Warmwasserzähler mit Warmwasserzählern – interoperabel, das heißt kompatibel sein. Interoperabilität ist die Fähigkeit der verschiedenen Ausstattungen, Daten bzw. Informationen miteinander auszutauschen. Damit soll der Eigentümer den Ablesedienstleister leichter wechseln können, denn der neue Anbieter und sogar der Eigentümer selbst können künftig die Geräte des alten Ablesedienstleisters fernablesen und die notwendigen Informationen und Daten erhalten, ohne dass das Gesamtsystem ausgetauscht werden muss. Bei Anbieterwechsel muss der vormalige Ablesedienstleister das Schlüsselmaterial der Daten für die jeweilige Ausstattung kostenfrei übergeben. Fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, die ein Jahr nach Inkrafttreten der geänderten Heizkostenverordnung oder später installiert werden, müssen nicht nur interoperabel sein, sondern auch sicher an ein Smart-Meter-Gateway nach dem Messstellenbetriebsgesetz angebunden werden können. Für bis dahin bereits installierte fernablesbare Ausstattungen gilt eine Übergangsfrist zur Nachrüstung bis Ende 2031.

Sobald fernablesbare Zähler und Heizkostenverteiler installiert sind, hat der Gebäudeeigentümer den Nutzern unterjährige Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen auf Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs oder der Ablesewerte von Heizkostenverteilern mitzuteilen. Es gilt eine zweistufige Einführung der häufigeren Informationspflicht: Ab 1. Dezember 2021 gilt eine generelle Informationspflicht auf Verlangen des Nutzers, mindestens vierteljährlich. Am 1. Januar 2022 sind die Informationen während der Heizperiode (Oktober bis April) monatlich mitzuteilen. Die Information kann in Textform (Fax, E-Mail) oder auch per Webportal oder Smartphone-App erfolgen. Der Nutzer muss aber aktiv darüber unterrichtet werden, dass die Information für ihn dort zur Verfügung steht. Da der Nutzer nicht verpflichtet ist, elektronische Medien für den Empfang solcher Nachrichten vorzuhalten, führt die Mitteilungspflicht dazu, dass dem Nutzer die unter Umständen

monatlichen Informationen per Post zuzustellen sind. Die monatlichen Verbrauchsinformationen müssen folgende Angaben enthalten: eine Angabe über den Verbrauch des Nutzers im letzten Monat in kWh, einen Vergleich des aktuellen Verbrauchs des Nutzers mit seinem Verbrauch des Vormonats sowie mit dem entsprechenden Monat des Vorjahres, soweit diese Daten erhoben wurden, und einen Vergleich mit dem Verbrauch des normierten oder durch Vergleichstests ermittelten Durchschnittsendnutzers, also mit Nutzern im selben Haus. Es besteht ein Kürzungsrecht in Höhe von 15 % zugunsten des Mieters zum einen dann, wenn der Gebäudeeigentümer bzw. der Vermieter keine fernablegbare Ausstattung zur Verbrauchserfassung installiert hat. Zum anderen kann der Mieter seine Abrechnung um weitere 3 % bis maximal 6 % kürzen, wenn die Informationspflichten zur Abrechnung und zum Verbrauch nicht oder nicht vollständig erfolgten. In Summe kumuliert, könnte ein Mieter daher bis zu 21 % Kürzung geltend machen.

Des Weiteren sollen gemäß Koalitionsvertrag der neuen Regierung Vermieter und Mieter die CO₂-Abgabe auf fossile Heizenergien ab 2023 zwischen sich aufteilen. Das Stufenmodell sieht im Kern vor: Je schlechter ein Gebäude gedämmt und je älter zum Beispiel die Heizung ist, umso höher soll die CO₂-Last für den Vermieter ausfallen und umso größer die Entlastung für Mieter. Das Modell soll Anreize für eine energetische Sanierung von Wohnungen setzen. In einem gemeinsamen Papier des Wirtschafts- sowie Bauministeriums heißt es: „Insgesamt wird angestrebt, dass Mieter über alle vermieteten Gebäude hinweg nicht mehr als die Hälfte der Kosten für die CO₂-Bepreisung bezahlen.“ Vermieter, die bereits durch energetische Modernisierungen die CO₂-Emissionen des Gebäudes gesenkt haben, sollten prozentual weniger belastet werden. Das nun geplante Modell sieht vor, dass Gebäude in zehn Stufen eingeteilt werden – je nach Höhe des CO₂-Ausstoßes pro Quadratmeter im Jahr. In der niedrigsten, klimafreundlichsten Stufe mit einem Ausstoß von weniger als fünf Kilogramm CO₂ müssten die Mieter die gesamten CO₂-Kosten fürs Heizen übernehmen. In der letzten Stufe, etwa bei schlecht sanierten Gebäuden, müssten sie nur zehn Prozent der CO₂-Kosten tragen. Zum 1. Januar 2022 erhöht sich diese Abgabe auf 30 € pro Tonne CO₂. Dadurch wird der Liter Heizöl um knapp 1,5 Cent teurer, die Kilowattstunde Erdgas um 0,1 Cent.

Wegen der 2025 in Kraft tretenden neuen Grundsteuerreform müssen Eigentümer (auch von Eigentumswohnungen) zwischen dem 1. Juli und 31. Oktober 2022 eine Steuererklärung abgeben. Folgende Daten werden abgefragt: Grundstücksart, Grundstücksfläche, Bodenrichtwert, Wohnfläche, Baujahr und bei Mehrfamilienhäusern mit Eigentumswohnungen der Miteigentumsanteil. Die Erklärung muss dem Finanzamt elektronisch per ELSTER übermittelt werden. Da die Registrierung zu ELSTER viel Ziel in Anspruch nimmt, sind Vermieter bereits 2022 enorm unter Druck, um die entsprechenden Daten zu überprüfen, zum Teil zu ermitteln und diese frühzeitig zu ermitteln. Auf die Finanzverwaltungen rollt auf jeden Fall eine bürokratische Flut zu: Allein in OWL müssen für rund 735 Tsd. Grundstücke und 72,5 Tsd. land- und forstwirtschaftliche Betriebe die „Erklärungen zur Feststellung des Grundsteuerwertes“ eingereicht werden, so das NRW-Finanzministerium.

Die Reform des Mietspiegelrechts tritt am 1. Juli 2022 in Kraft. Für Städte mit über 50.000 Einwohnern wird es eine Mietspiegelpflicht geben. Mietanpassungen in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern sind nur noch basierend auf qualifizierten, nach wissenschaftlichen Kriterien erstellten Mietspiegeln möglich. Weitere ordnungspolitische Maßnahmen, wie die geplante Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2029 oder eine Senkung der Kappungsgrenze für Mietsteigerungen in angespannten Regionen, sollen nach Wunsch der Politik für Entspannung in diesen Wohnungsmärkten sorgen. Um den Anstieg bei bestehenden und künftigen Mieten zu dämpfen, wurde bereits zum 1. Januar 2020 der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre verlängert. Sollte die politisch diskutierte weitere Verlängerung des Betrachtungszeitraums auf sogar zehn Jahre tatsächlich umgesetzt werden, so wäre dieses insbesondere im Hinblick auf klimaschonenden Neubau und energetische Sanierung fatal.

Mit dem neuen Fondsstandortgesetz (FoStoG) will der Gesetzgeber das bisherige Problem der Gewerbesteuerkürzung im Zusammenhang von Mieterstrommodellen aus dem Weg räumen. Bisher konnten Unternehmen wie z. B. auch Genossenschaften, die primär Grundbesitz vermieten und Vermögensverwaltung betreiben, ihren Mietern keinen Strom aus Photovoltaikanlagen verkaufen oder Elektro-Ladestationen betreiben, ohne vollständig gewerbesteuerpflichtig zu werden.



Sie hätten die sogenannte „erweiterte Kürzung“ nicht mehr in Anspruch nehmen können, das heißt, auch ihre Einnahmen aus der Vermietung wären nicht mehr gewerbsteuerbefreit gewesen.

Die Gefährdung der Gewerbesteuerbefreiung der Vermietungserträge – wenn Wohnungsunternehmen Mieterstrom über Solaranlagen auf ihren Gebäuden erzeugt und veräußert hätten – war ein enormes Hindernis für die weitere Ausbreitung von Mieterstrom. Mit der im Januar 2021 in Kraft getretenen Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) ist es nun möglich, bis zu 10 % der Einnahmen aus der Lieferung von Strom aus erneuerbaren Energien sowie dem Ladestationenbetrieb für E-Autos zu generieren, ohne dass die Mieterträge gewerbsteuerpflichtig werden. Es gilt also eine Bagatellgrenze von 10 % der Mieteinnahmen; die zusätzlichen Einkünfte aus der Lieferung von Strom, den die Vermieter mit Anlagen für Wind-, Wasser-, Solarenergie, Biogas oder Geothermie erzeugen, unterliegen weiterhin der Gewerbesteuer.

Mit der Reform der EEG wurde ein positives ökologisches und pragmatisches Signal gesetzt: „Davon profitieren Mieter, Vermieter und die Umwelt gleichermaßen“, so VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. Ein „Rundum-sorglos-Fahrschein“ ist die Neuregelung für die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft allerdings nicht. So ist bei volatilen Stromlieferverträgen immer ein Sicherheitspuffer zu garantieren, um nicht doch plötzlich voll gewerbsteuerpflichtig zu werden. Betreibt eine Genossenschaft ein Mieterstrommodell in Eigenregie von der Investition bis zum Stromverkauf, so würde sie selbst zum Stromversorger mit allen Risiken und Konsequenzen. Zur Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen müsste sie den erforderlichen Reststrom aus dem Netz einkaufen, an die Mieter weiterverkaufen sowie den Solar- und Reststrom auf den Mieter abrechnen.

Diese bürokratischen Hemmnisse und nicht unerheblichen wirtschaftlichen Risiken lassen zwei alternative Optionen besser realisierbar erscheinen. Im Rahmen einer Dachpacht stellt die Genossenschaft Dächer zur Verfügung, ein Dienstleister installiert und investiert, um den erzeugten Strom an die Mieter und das Netz zu verkaufen. Bei der anderen Option investiert die Genossenschaft selbst in die PV-Anlage, beauftragt einen Dienstleister mit der gesamten Betriebsführung der PV-Anlage und verkauft

den gesamten Solarstrom an den Dienstleister. Dieser führt das Mieterstromprojekt als Kooperationspartner durch und beliefert die Mieter gemäß den gesetzlichen Auflagen. Der Spar- und Bauverein beschäftigt sich bereits seit langer Zeit intensiv mit dieser Thematik und präferiert gegenwärtig eindeutig die Option der Dachpacht.

Diese dargestellten gesetzlichen Änderungen können nur exemplarisch die gegenwärtige Dynamik sich wandelnder Rahmenbedingungen darstellen. Viele darüber hinausgehende neue Regelungen erhöhen die schon bereits seit Langem immer komplexeren und umfangreichen Aufgabenstellungen und Herausforderungen in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Vieles ist sicher gut gedacht und ausbaufähig, einiges wird sich noch – insbesondere im Hinblick auf Nutzen und Finanzierbarkeit – einem Evaluationsprozess unterwerfen bzw. stellen müssen. Der Verwaltungsaufwand in den Unternehmen wird sich unbestritten und zwangsläufig deutlich erhöhen.



9



10. PROJEKTE

Neubau

Mit dem Bezug des Neubauprojektes „Franz-Hitze-Straße 29-33, Paderborn“ zum 01.02.2021 wurde die Arrondierung des Quartiers „Pontanus-Carré“ abgeschlossen. In zwei Stadthäusern mit einem gemeinsamen Erschließungskern (Treppenhaus und Aufzug) wurden auf 1.762 m² Wohnfläche 29 öffentlich geförderte Wohnungen mit einer Wohnfläche von 47 bis 95 m² erstellt. Das Gesamtgebäude ist voll unterkellert und bietet neben Mieterkeller und Fahrradboxen in der Tiefgarage Platz für 17 PKW.

Die neuen Mieter sind planmäßig zum neuen Jahr in ihre barrierearmen Wohnungen eingezogen. „Wohnen an der Franz-Hitze-Straße“ ist auch ein Ergebnis der fruchtbaren Zusammenarbeit zwischen dem Spar- und Bauverein in Paderborn und dem Stiftungsbereich Bethel.regional, denn zwölf öffentlich geförderte, etwa 47 m² große Apartments stehen für eine intensiv ambulante Betreuung von zwölf Klientinnen und Klienten mit Handicap zur Verfügung. Diese Wohnungen sind von Bethel.regional – zunächst über eine Laufzeit von 20 Jahren – langfristig angemietet worden. Anlaufpunkt ist eine weitere Wohnung, die ein Dienstzimmer und einen Gemeinschaftsraum umfasst. Gerade im Bereich der sozialen Teilhabe sind Hilfen notwendig. Diese Hilfen erfolgen individuell und sind einzeln abgestimmt.

Dieses Projekt hat auch seinen Hintergrund in der Umsetzung der Vorgaben der UN-Behindertenrechtskonvention: Förderung inklusiver Strukturen im Quartier, Realisierung eines hohen Maßes an Teilhabe von Menschen mit Behinderung und Schaffung von Wohnsituationen, die ein weitgehend selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung ermöglichen.

Die Lage des Projekts bietet beste Voraussetzungen, die hervorragende Entwicklung des Quartiers „Pontanus-Carré“ zu ergänzen. Nach dem Spatenstich am 10.09.2019 hat der vierte Bauabschnitt zum Jahresanfang 2021 seinen Abschluss gefunden.

Mit einer Investition von 5,3 Mio. € setzt der Spar- und Bauverein einmal mehr ein deutliches Zeichen für die Stärkung von inklusivem, barrierefreiem und zeitgemäßem Wohnen in Paderborn, wovon die Einwohner Paderborns zukünftig profitieren werden. Die Investition verbessert nachhaltig die Wohnsituationen für Menschen mit und ohne Behinderung in der Stadt Paderborn im preisgünstigen Segment.



Die zwei Stadthäuser befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Mehrgenerationenwohnen „Gezeiten“. In fußläufiger Entfernung finden sich die im ersten und zweiten Bauabschnitt fertiggestellten Projekte mit Angeboten aus den Bereichen Altenhilfe und Behindertenhilfe sowie einige Sozialwohnungen unterschiedlicher Größe. Damit sind Angebote und Dienstleistungen in anderen Teilen des Pontanus-Carrés (z. B. die durch Bethel.regional betriebene Begegnungsstätte) nutzbar. Die in Kooperation des Spar- und Bauvereins mit verschiedenen Partnern umgesetzten Projekte verstehen sich als wichtige Bausteine einer inklusiven Entwicklung des Riemekeviertels.

Noch vor drei Jahren stand auf diesem Grundstück ein Gebäude aus den 60er-Jahren mit 15 Wohnungen, das bis Anfang 2017 leergezogen und noch im gleichen Jahr abgerissen wurde. Alle Mieter dieses Gebäudes haben andere Wohnungen im Bestand der Genossenschaft erhalten.

Dabei gehört es zum Selbstverständnis des Spar- und Bauvereins, dass die Mieter sozial verträglich, unter Berücksichtigung ihrer persönlichen Präferenzen – zumeist im Riemekeviertel verbleibend – umgesetzt wurden.

Nur wenige Meter vom Versorgungszentrum „Borchener Straße“ und vom Westerntor entfernt, dennoch an einer verkehrsberuhigten Spielstraße gelegen, wurde an der „Sturmiusstraße“ eine barrierearme, ökologischen Belangen entsprechende, architektonisch ansprechende Wohnanlage für alle Generationen zum 01.03.2022 fertiggestellt bzw. bezogen.

Insgesamt sind an diesem exponierten Standort ein dreigeschossiger Baukörper mit einem ausgebauten Dachgeschoss, im Innenhof ein zweigeschossiger Baukörper mit Staffelgeschoss entstanden. Unter dem Baukörper befinden sich Mieterkeller, Versorgungsräume und 16 Tiefgarageneinstellplätze. Insgesamt wurden 16 Wohnungen mit etwa 1.180 m² Wohnfläche erstellt. 15 Wohnungen mit einer Größenordnung von 60 bis 88 m² verfügen über einen großzügigen Balkon. Die Penthouse-Wohnung inkl. Dachterrasse im Staffelgeschoss hat eine Wohnungsgröße von 102 m².

Barrierearm, mit zukunftsweisender Haus- und Kommunikationstechnik – der Neubau in verkehrsberuhigter, exzellenter Lage setzt nicht nur durch ein modernes Farb- und Lichtkonzept Akzente. Dies entspricht genau der strategischen Ausrichtung des Spar- und Bauvereins, in guten innerstädtischen Lagen qualitativ hochwertigen, bezahlbaren Wohnraum für alle Gesellschaftsschichten in attraktiven Quartieren Paderborns zu schaffen. So kann auch zukünftig die Attraktivität des Produktportfolios nachhaltig gesichert werden. Die Gesamtbaukosten des Projekts betragen etwa 4,1 Mio. €.

In Hövelhof an der Wittekindstraße schreiten die Bauarbeiten nach dem Spatenstich im Herbst für ein wegweisendes inklusives Bauprojekt, bei dem der Spar- und Bauverein Paderborn seine Zusammenarbeit mit der Stiftung Bethel erstmals auf eine Kommune im Paderborner Umland ausdehnt, voran. Auf einem Grundstück im Zentrum der Gemeinde entstehen in geplanten 14 Monaten zwei getrennte Baukörper, die durch eine Mittelerschließung verbunden sind.

Die entstehenden barrierefreien Wohnungen sollen an Menschen mit und ohne Behinderung vermietet werden. Die Wohnungen werden zum großen Teil im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus errichtet. Die Fertigstellung des 6,5 Mio. € teuren Neubaus ist für Anfang 2023 vorgesehen. Bei den künftigen Bewohnern handelt es sich im Wesentlichen um Menschen mit komplexen Mehrfachbehinderungen und Menschen mit erworbenen Hirnschädigungen, die vorwiegend aus Hövelhof und dem Umland stammen. Die künftigen Bewohner, die eine Assistenz zum Leben benötigen, werden durch Bethel.regional unterstützt. Das Wohnangebot soll auf inklusives und individuelles Wohnen ausgerichtet sein. Rund um die Uhr sollen jedoch Ansprechpartner und Betreuer für die Bewohner im Haus erreichbar sein.

In dem dreigeschossigen Gebäude entstehen insgesamt 24 Apartments sowie ein Krisenapartment. Die Größe der Wohnungen, die alle über Bad, Schlafzimmer und Wohnraum mit Küche verfügen, liegt bei 45 m². Dazu kommen Dienstzimmer und Ruhebereiche für das Personal, Gemeinschaftsräume und ein größerer Bereich für tagesstrukturierende Angebote. Die Betreuungs- und Beratungsstelle des DRK im Nachbargebäude soll das Betheler Angebot ergänzen.

Im Staffelgeschoss werden weitere sechs öffentlich geförderte Wohnungen mit einer Größenordnung von 47 bis 90 m² für Alleinstehende, Paare oder Familien errichtet, um insgesamt eine heterogene Mieterschaft zu realisieren. Das Gebäude verfügt über einen hohen energetischen Standard und wird mit Wasser-Wärmepumpen beheizt. Im Keller des aus zwei Gebäudeteilen bestehenden Komplexes, die durch ein Treppenhaus verbunden sind, entsteht eine Tiefgarage. Ebenfalls ist im Erdgeschoss ein Café geplant.

Nach der einvernehmlichen und sozial verträglichen Umsiedlung der Altmietler sowie dem Abriss eines weiteren Bestandsgebäudes entsteht am „Josef-Temme-Weg, Schloß Neuhaus“ als Ersatzneubau ein Baukörper mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss. Dadurch verdoppelt sich die bisherige 500 m² große Wohnfläche des Altobjektes.



In diesem Neubauprojekt sollen in einer Wohngemeinschaft 18 Personen, welche an Demenz erkrankt sind, betreut werden. Die individuell bewohnbaren, barrierefreien Apartments werden ergänzt durch lichtdurchflutete gemeinschaftliche Wohn- und Aufenthaltsbereiche, Küchen, Gäste-WCs, ein Pflegebad und Büroräume. Im ausgebauten Dachgeschoss werden vier großzügig geschnittene Wohnungen in einer Größenordnung von etwa 61 bis 84 m² errichtet. Auf dem etwa 1.600 m² großen Grundstück wird die naturnahe Gestaltung eines Sinnesgartens stark an den Präferenzen und Verhaltensformen demenziell Erkrankter ausgerichtet sein. Die kalkulierten Gesamtbaukosten betragen etwa 3,8 Mio. €.

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

Instandhaltung/Modernisierung

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.

Wir betreiben nachhaltige Bestands- und Quartiersentwicklung im offenen Dialog mit unseren Kunden und unter Berücksichtigung sozialer, städtebaulicher und ökologischer Aspekte. Solides Wirtschaften über Jahrzehnte, permanente Investitionen zugunsten einer intakten, optimierten Bestandsstruktur, zukunftsorientiert ausgerichtete Quartiers- und Stadtentwicklung – das Handeln des Spar- und Bauvereins orientiert sich seit jeher an langfristigen Maßstäben.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 4.709 T€ (davon 570 T€ Aktivierung inkl. Verwaltungsleistung) in die marktorientierte Weiterentwicklung des Bestandsportfolios investiert. Zur weiteren Gebäudeoptimierung und ganzheitlichen Quartiersentwicklung sind im Jahr 2022 Bestandsinvestitionen in Höhe von 4.900 T€ (davon 70 T€ Aktivierung inkl. Verwaltungsleistung) vorgesehen. Durch diese werden die energetische Optimierung und der marktorientierte Umbau konsequent fortgesetzt: So verbessern wir spürbar den Wohnkomfort für unsere Kunden, vermindern die sogenannte zweite Miete und sichern die nachhaltige Vermietbarkeit. Dabei fließen in unsere immobilienwirtschaftliche Portfoliobetrachtung neben den ökonomischen Kennzahlen auch sozioökonomische Daten und weiche Faktoren wie z. B. die Mieterstruktur im Quartier oder die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Mieter ein.

Die im Jahr 2020 begonnene Sanierung der Wohnanlage „Kleinenberger Weg 1-9“ konnte im Jahr 2021 abgeschlossen werden. Mit einem Investitionsvolumen von rund 1.030 T€ wurden am „Kleinenberger Weg 1-3“ die bisher thermisch nicht getrennten Balkone entfernt und durch aufgeständerte, größere Aluminiumkonstruktionen ersetzt. Die bislang ungedämmten Balkonnischen wurden gemäß den Anforderungen der EnEV nachträglich gedämmt. Im Zuge dieser Maßnahme erfolgte gleichzeitig die Umstellung der Beheizung des Objektes von Elektro-Fußbodenheizung auf eine kostensparende Gas-Brennwerttechnik. Zusätzlich wurden die 50 Jahre alten Aufzugsanlagen durch moderne und größere ersetzt.

Zur Steigerung der Gesamtenergieeffizienz und Senkung der Heizkosten erfolgte 2021 in den Wohnhäusern „Albinstr. 14-20a, Anton-Heinen-Str. 6 und 7, Rotheweg 8a-10b“ und „Wolff-Metternich-Straße 17-25“ ein vollständiger Fensteraustausch. Der kontinuierliche Austausch veralteter Kunststoffenster gegen zeitgemäße Fenster mit Wärmeschutzverglasungen wird im Jahr 2022 in den Wohnanlagen „Anton-Heinen-Straße 2, 4 und 5“, „Am Stadelhof 1, 1a“, „Borchener Straße 106, 108 und 110-118“ und „Rotheweg 107“ fortgeführt.

Im Berichtsjahr wurden des Weiteren 95 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von 1.250 T€ teil- bzw. vollmodernisiert. Um den Nutzern attraktiven und zeitgemäßen Wohnraum anbieten zu können, wurden Grundriss-

änderungen, Küchen- und Badmodernisierungen und die Erneuerungen von Wasserleitungen, Elektroinstallationen, Türen und Fußbodenbelägen durchgeführt. Diese Investitionen bewirken ein attraktives, modernes Wohnungsambiente und ermöglichen altersgerechte Wohnraumanpassungen.



Für die Sanierung von Treppenhäusern (Einbau schall- und wärmegeämmter Türen, Erneuerung Elektroinstallation/Beleuchtung/Sprechanlagen) und den Austausch von Fenstern wurden in diversen Bestandsobjekten circa 400 T€ investiert.

In den vergangenen 30 Jahren wurden erhebliche Wohnungsbestände in Bezug auf Energieeffizienz, Architekturqualität, Barrierefreiheit und Wohnumfeldgestaltung erfolgreich saniert und modernisiert. Neben den Neubauprojekten genossen erhebliche Bestandsinvestitionen höchste Priorität. 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.

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

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

Diesen Grundsätzen folgend, werden auch im Jahr 2022 umfangreiche Maßnahmen umgesetzt. So wird u. a. an dem Objekt „Auf der Töterlöh 40“ durch die Erneuerung bzw. Umgestaltung der Balkone und Fassaden, den Austausch der Fenster und Wohnungseingangstüren und die Dämmung und Erneuerung des Daches die zeitgemäße Weiterentwicklung der Bausubstanz unserer Bestandsgebäude fortgeführt.

Umweltaspekte

Seit mehr als zehn Jahren setzt der Spar- und Bauverein im Neubau bei der Wärmeerzeugung auf eine Kombination aus erneuerbaren Energien in Verbindung mit einem Gas-Spitzenlastkessel. Dabei wird die Hauptlast mit den erneuerbaren Energien abgedeckt, der Spitzenlastkessel deckt lediglich das fehlende Delta bei extrem niedrigen Temperaturen ab.

Im Einsatz sind hier unterschiedliche Kombinationen bzw. Varianten, z. B. Luftwärmepumpen, Gasabsorptions-Wärmepumpen, Sohle-Wasserpumpen und auch Holzpellets-Anlagen. Aktuell analysieren und prüfen wir die Installation von Holz-Hackschnitzelanlagen, sowohl im Rahmen eines in Planung befindlichen Neubauprojekts mit ca. 50 Wohnungen als auch im Bereich eines Bestandsquartiers mit ca. 110 Wohnungen. Auch diese Form der Wärmeerzeugung generiert die notwendige Energie klimaneutral aus nachwachsenden Rohstoffen.

Bei den aktuell im Bau befindlichen Projekten „Wittekindstraße“ in Hövelhof und „Josef-Temme-Weg“ in Schloß Neuhaus werden die Wärmeerzeugung und Warmwasserbereitung über eine Kombination aus Geothermie und einem Gas-Spitzenlastkessel erfolgen. Die Wärmegegewinnung erfolgt jeweils über eine Reihe Bohrungen bis zu einer Tiefe von 150 Metern. In dieser Tiefe beträgt die Wassertemperatur ganzjährig etwa 12 Grad.



Die hocheffizienten Wärmepumpen der neuesten Generation können hieraus problemlos die zur Beheizung benötigte Wärme gewinnen. Die Stromversorgung der Wärmepumpen wird größtenteils durch eine auf dem Dach installierte PV-Anlage abgedeckt. Diese deckt darüber hinaus auch den Bedarf an Allgemeinstrom in den Treppenhäusern, Fluren, der Tiefgarage und den Aufzügen ab. Beide Neubauprojekte werden insgesamt nach dem Kfw 55-EE-Standard errichtet und mit Mitteln aus dem BEG-Programm (Bundesförderung für effiziente Gebäude) gefördert.

Der Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme-erzeugung erfolgt nicht erst, seitdem der CO₂-Einsparungsgedanke und Klimawandel in den Fokus der Politik gelangt sind. Schon seit Anfang der 1980er-Jahre wurden im Neubau Wärmepumpen (im Wesentlichen Wasser-Wasser-Wärmepumpen) zur Wärmeerzeugung eingesetzt. So werden in dem Bereich schon seit Jahrzehnten ca. 420 Wohnungen klimafreundlich und weitgehend CO₂-neutral beheizt.

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben wurden in der Zeit von 2005 bis 2015 ca. 500 Bestandswohnungen von der Beheizung durch Elektro-Nachtspeicher auf die Beheizung mit modernster und hocheffizienter Gas-Brennwerttechnik umgestellt.

Aktuell sind in circa 25 Objekten noch Gaskessel älterer Baujahre in Betrieb. Dabei handelt es sich allerdings ausnahmslos um Geräte der Niedertemperatur-Technik. Bei Geräten dieser Bauart besteht – Stand heute – keine Verpflichtung zum Austausch.

Der Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung strebt ab dem 01.01.2025 eine Neuregelung der Vorgaben bei der Installation neuer Heizungsanlagen (auch bei Bestandsgebäuden) an. Demnach sollen ab dem Datum ausschließlich Anlagen zulässig sein, die ihren Energiebedarf zu mindestens ca. 65 % über erneuerbare Energien abdecken.

Ob dieser sehr einschneidende Schritt mit weiter reichenden Konsequenzen am Ende per Gesetz beschlossen wird, bleibt momentan noch abzuwarten. Unabhängig davon werden wir schon jetzt bei jedem anstehenden Austausch eines vorhandenen Gaskessels gründlich analysieren, inwieweit eine Kombination mit erneuerbaren Energien möglich ist. Allerdings zeichnet sich schon jetzt ab, dass dies nicht überall realisierbar ist.

Dagegen sprechen z. B. die baulichen Gegebenheiten und die geografische Lage einiger Gebäude, die Ausrichtung bezüglich der Himmelsrichtung, die Dachform, die Größe der Grundstücke etc. In einem etwaigen Gesetzesentwurf sollten diese Dinge von den Verantwortlichen berücksichtigt werden.

Seit dem 01.01.2022 stehen an unserer Geschäftsstelle in der „Giersmauer 4a“ drei Ladepunkte mit einer Ladeleistung von je 11 kWp zur Verfügung. Diese dienen dem Laden unserer Dienstfahrzeuge, können aber ebenfalls auch durch Besucher der Geschäftsstelle genutzt werden.



Zusätzlich planen wir aktuell, auch in unseren Wohn-Quartieren in der Stadt Paderborn Ladeinfrastruktur zu installieren, um auch unseren Mietern den Zugang zur umwelt- und klimafreundlichen E-Mobilität zu ermöglichen. Entsprechende Fördermittel aus dem Programm „Ladeinfrastruktur vor Ort“ sind beantragt. Die Anfrage zur Machbarkeit an den geplanten Standorten beim Netzbetreiber sind gestellt. Zurzeit sind zunächst insgesamt sieben Standorte mit je zwei 11-kW-Ladepunkten in folgenden Bereichen geplant:

Piepenturmweg / Fontanestraße, Arndtstraße / Mörikestraße, Robert-Koch-Straße / Cheruskerstraße, Tegelweg / Hermannstraße, Sighardstraße / Liegnitzer Straße, Franz-Hitze-Straße / Bodelschwinghstraße.

Mit der Umsetzung werden wir nach Vorlage der notwendigen Zusagen und Genehmigungen im Laufe des Jahres 2022 beginnen und diese

im Jahr 2023 dann fortsetzen. Die Bewirtschaftung bzw. Abrechnung der Ladeleistungen werden wir einem kompetenten und erfahrenen Dienstleister übertragen. Die von uns auf unseren Grundstücken realisierte Ladeinfrastruktur wird zunächst nicht öffentlich sein, sondern primär unseren Mietern und Mitgliedern zur Verfügung stehen.

Seit dem 01.01.2021 betreiben wir auf dem Objekt „Franz-Hitze-Straße 29“ eine PV-Anlage mit einer Leistung von ca. 10 kWp. Der erzeugte Strom wird z. T. für die Versorgung von Aufzugs-, Heizungs- und Lüftungsanlagen eingesetzt. Darüber hinaus wird er für die Beleuchtung der Treppenhäuser, Flure und Tiefgarage sowie für die Außenbeleuchtung verbraucht. Zukünftig wird auch die noch zu errichtende Ladeinfrastruktur über die PV-Anlage versorgt werden. Der nicht direkt vor Ort verbrauchte Strom wird eingespeist und steht anderweitig als Ökostrom zur Verfügung. Der selbst erzeugte Ökostrom führt zu einer spürbaren Entlastung der Bewohner im Bereich Nebenkosten/Betriebskosten.

Im zweiten Quartal 2022 werden wir mit der Montage weiterer PV-Anlagen beginnen. Auf der Geschäftsstelle wird eine Anlage mit einer Leistung von ca. 9 kWp installiert. Der dort erzeugte Strom versorgt zum einen die drei Ladepunkte für die Elektromobilität auf den Firmenparkplätzen. Darüber hinaus soll der Stromverbrauch der Verwaltung so weit wie möglich mit dem umwelt- und klimafreundlichen Strom abgedeckt werden.

Auf den Dachflächen am Studentenwohnheim „shipshape 101“ an der „Warburger Straße“ ist die Installation einer Anlage mit ca. 22 kWp Leistung geplant. Der dort verbrauchte Strom (auch in den Apartments) ist Bestandteil der Warmmiete und wird nicht separat mit den Mietern abgerechnet. Das bedeutet, der dort zukünftig erzeugte Ökostrom wird zu fast 100 % direkt vor Ort verbraucht. Mit Blick auf die stark gestiegenen Strompreise werden hier die Nebenkosten spürbar gesenkt.

Derzeit wird die Errichtung weiterer PV-Anlagen im Bestand geprüft. Insbesondere werden mögliche Mieterstrommodelle analysiert. Allerdings kollidieren hier die per Gesetz vorgesehenen Möglichkeiten und Förderungen mit technischen Vorgaben bei der Umsetzung, z. B. durch den örtlichen Netzbetreiber.

Aufgrund dieser technischen Vorgaben ist die Realisierung im Bestand – sowohl für den Investor als auch für die Nutzer – wirtschaftlich aktuell leider nicht darstellbar.

Auch an den im Bau befindlichen Projekten „Wittekindstraße“ in Hövelhof und „Josef-Temme-Weg“ in Schloß Neuhaus ist die Installation von PV-Anlagen vorgesehen. Analog zu den bereits genannten Anlagen ist es auch dort beabsichtigt, den erzeugten Strom primär direkt im Gebäude zu verbrauchen.

Weltweit schreitet das Insektensterben voran. Die Insektenpopulation ist auch in unserer Region in den vergangenen Jahren dramatisch zurückgegangen.

Aus großer Überzeugung möchte der Spar- und Bauverein einen Betrag leisten, um unsere Umwelt zu schonen und den Lebensraum, in dem wir wohnen, auch für künftige Generationen in seiner Schönheit und Vielfalt zu erhalten.

Der weltweite Rückgang bei den Bestäuberinsekten wie Bienen liegt bei 30 %. Unsere Baumaßnahmen sollen mit naturnaher Gartengestaltung dazu beitragen, dem entgegenzuwirken. Die gepflanzten früh blühenden Sträucher und Bäume sind essenzielle Nahrungsquellen. Gerade völkerbildende Arten wie Honigbienen und Hummeln sind auf Frühblüher angewiesen. Nektar und Pollen sorgen so für den Aufbau und die Stabilisierung der Völker.

Auch die starke Ausweitung unserer Blühwiesenstandorte in unseren Objekten am Piepenturmweg, Zur Schmiede, Liegnitzer Straße, Tegelbogen, Fontanestraße, Arndtstraße, Mörikestraße, Kleinenberger Weg und Cheruskerstraße soll dem Insektensterben entgegenwirken.

Unsere ausgewählten Stauden- und Kiesbeiche u. a. in der Albinstraße, Personstraße und Benhauser Straße bieten in ihrer Strukturvielfalt den Tier- und Pflanzenarten wertvolle Schlupfwinkel und einen ungestörten Lebensraum. Ein weiterer Schritt ist die gerade neu geschlossene Partnerschaft mit der Naturschutz-Stiftung Senne, welche der Spar- und Bauverein zukünftig noch intensivieren wird.



„Das Ausmaß des Wandels ist größer,
als wir es täglich spüren.“

Richard von Weizsäcker

11. PROGNOSE | RISIKO

Im März/April 2022 war nicht einzuschätzen, wie viele Menschen auf der Flucht vor Tod und Gewalt zu uns kommen würden. Das UN-Flüchtlingshilfswerk sprach von mehr als 3 Mio. Flüchtlingen. Bundesaußenministerin Annalena Baerbock erwartete am Rande von EU-Beratungen in Brüssel Mitte März sogar bis zu 8 Mio. flüchtende Menschen. Einig war man sich, dass alle Prognosen völlig unsicher seien, da sie vom Kriegsverlauf abhingen und auch davon, wie stark sich die Kämpfe in die Westukraine verlagern würden. Auch wenn viele Menschen in den unmittelbaren Nachbarländern der Ukraine bleiben wollten, so bemühte sich selbstverständlich auch Deutschland sofort um möglichst passgenaue und bedarfsgerechte Lösungen und Kapazitäten. Da die Ankömmlinge aus der Ukraine ohne Visum einreisen, ohne sich 90 Tage bei Ämtern melden zu müssen, und auch mit einem zumindest einjährigen temporären Schutzstatus sehr zahlreich bei den etwa 331 Tsd. Menschen ukrainischer Herkunft unterkamen, wurde die Situation undurchsichtig. Die Kehrseite der positiven, großzügigen und unbürokratischen Hilfe war, dass Deutschland – parallel zum Flüchtlingsherbst 2015 – erneut über keine verlässlichen Zahlen und Daten verfügte. Als klar wurde, dass sich die prognostizierten Schätzungen täglich überholten, entschied sich das Bundesinnenministerium für die Verteilung der Geflüchteten nach dem Königsteiner Schlüssel. Auch wenn sich im Gegensatz zu 2015 herauskristallisierte, dass ein Großteil der Ukrainer zurück in ihre Heimat will, so stellt die Massenflucht die Gesellschaft in ganz Deutschland und damit natürlich auch in Paderborn vor große, allerdings kaum quantifizierbare Herausforderungen. Insofern war und ist die Entwicklung der Situation tagessaktuell zu betrachten und neu zu bewerten.

Da sich die seit April 2019 leer stehende Dempsey-Barracks-Kaserne in Paderborn ohne größere Umbauten zur Nutzung als Flüchtlingsunterkunft eignete, richtete die Bezirksregierung Detmold dort kurzfristig eine entsprechende Notunterkunft für etwa 1.000 Flüchtlinge aus der Ukraine ein.

Zeitnah übernahm die Stadt Paderborn für die Unterbringung von Bürgern aus der Ukraine 150 ehemalige Briten-Häuser von der BImA. Diese wurden kostenfrei zur Verfügung gestellt. Stand Mitte März war, dass bei etwa 1 Mio. Flüchtlingen Paderborn gemäß dem Königsteiner Schlüssel etwa 2.000 Menschen aufzunehmen hätte.

Es ist in diesem Kontext für den Spar- und Bauverein selbstverständlich, sich solidarisch, hilfsbereit und sehr unkonventionell bei der Wohnraumsuche einzubringen. Auch wenn viele Geflüchtete langfristig nicht in Deutschland verweilen wollen, so wird ihre Unterbringung die Kommunen zumindest kurz- und mittelfristig vor größere Herausforderungen stellen. Dies wird sich wahrscheinlich auch im gesellschaftlichen Zusammenleben in Paderborn bemerkbar machen. Der Spar- und Bauverein stellt mit einer multinationalen Willkommenskultur seine wohnungswirtschaftliche Expertise und gemeinwohlorientierten Kooperationen gerne zur Verfügung. Als sozial orientiertes Wohnungsunternehmen unterstützen wir die notleidenden Menschen aus der Ukraine mit formlosen, individualistischen Unterkunftsangeboten, Beteiligung an Spendenaktionen, Unterstützung der Tafel in Paderborn sowie sachlichen Zuwendungen.

Bereits im März diesen Jahres warnte die Bundesregierung aufgrund des russischen Einmarsches in die Ukraine vor Gefahren für den Aufschwung in Deutschland und vor „substanziellen Risiken“ für die deutsche Konjunktur. Auch wenn sich die Effekte des Krieges und die damit verbundenen Auswirkungen für die Entwicklung des BIP zum damaligen Zeitpunkt noch nicht seriös beziffern ließen, so spürte man bereits starke Beeinträchtigungen und hohe Unsicherheiten bezüglich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung. Es herrschte weitgehende Übereinstimmung, dass die Frage, ob aus der erwarteten Konjunkturdelle eine längerfristige Rezession bzw. Stagflation resultieren würde, stark von der Dauer und der Intensität des Konfliktes abhängen würde.



Nicht nur der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB) und der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB) warnten vor längerfristigen Folgen für aktuelle und zukünftige Bauprojekte. Die massiv steigenden Energie-, Rohstoff-, Materialpreis- und Treibstoffpreissteigerungen in Kombination mit gravierend unterbrochenen Handelsströmen und Lieferkettenbeziehungen beeinträchtigten bereits Ende 2021 / Anfang 2022 auch unsere Sanierungs- und Neubauvorhaben.

Von weiteren Preissteigerungen, Liefer- und Materialengpässen gehen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft durchaus sehr ernst zu nehmende Risiken aus. Zukünftige Stoffpreisgleitklauseln, welche Materialpreisschwankungen implizieren, machen eine solide Kosten- und Projektkalkulation sehr schwierig und erhöhen den Risikobereich von Auftraggebern erheblich. Zusätzlich gefährden materialbedingte Bauverzögerungen vorgesehene Fertigstellungs- und Einzugstermine. Beide Komponenten können die Ertragsseite quantitativ und zeitlich unvorhersehbar erheblich belasten. Im Hinblick auf die derzeitige Situation scheint es zumindest für eine Übergangszeit – auch aus Gründen der Fairness gegenüber Marktpartnern und Auftragnehmern – unausweichlich, Preisgleitklauseln individuell vertraglich auszuhandeln und festzuschreiben. Gemäß juristischer Beratung würde dieses interessengerecht verteilt die größte rechtliche Zuverlässigkeit verschaffen. Auch wenn grundsätzlich das beauftragte Unternehmen im Wesentlichen allein das Risiko steigender Preise trägt, so sind die in der aktuellen Extremsituation völlig unvorhersehbaren, zum Teil exorbitanten Preissteigerungen nach unserer Auffassung eine Störung des Gleichgewichts zwischen Leistung und Gegenleistung des Gesamtvertrages.

Geradezu explodierende Gas- und Ölpreise, gravierende Lieferengpässe, zunehmende Materialknappheiten, Mangel an Arbeitskräften und hohe bzw. steigende Inflationsraten in Kombination mit steigenden Lohnforderungen werden 2022 und auch in näheren Folgejahren Auswirkungen auf die Immobilienbranche haben und belasten unbestritten auch die regionale Wohnungswirtschaft. Unsicherheit und eine deutlich eingetrübte Stimmungslage lassen perspektivisch erwarten, dass zumindest kurz- und mittelfristig aufgrund der oben genannten Faktoren die Realisierung geplanter Bauvorhaben zunächst einmal „auf Eis gelegt wird“.

Da bei den aktuellen Projekten in Schloß Neuhaus und Hövelhof bis April 2022 ein hoher Anteil der Gewerke bereits ausgeschrieben bzw. bereits vergeben war, wird die wirtschaftliche Tragfähigkeit beider Vorhaben dennoch gesichert werden können. Ohne die Bestandsinvestitionen zurückzufahren, wird bzgl. weiterer Neubauvorhaben angesichts der erheblichen wirtschaftlichen Unsicherheiten und Risiken die Entwicklung der Gesamtsituation intensiv analysiert, extrem genau beobachtet und abgewartet werden.

Ohne die Vorbereitung innovativer, nachhaltiger und zukünftiger Projekte und Quartiersentwicklungen einzustellen, könnte es insofern durchaus geboten sein, sich zumindest kurz- bzw. mittelfristig für Baustopps bzw. Projektverschiebungen aus ökonomischen Gründen zu entscheiden. Ob diese Situationen eintreten werden, lässt sich aktuell noch nicht konkret beurteilen, für 2022 und wahrscheinlich auch 2023 ist die Gefahr dieser Ereigniseintritte jedoch sehr reell.

Mit Sorge ist die mit dem Kriegsbeginn deutlich forcierte Preissteigerung in fast allen Lebensbereichen zu betrachten, die die finanzielle Leistungsfähigkeit immer größerer Bevölkerungsanteile übersteigt. Daher ist angesichts der explodierenden Energiepreise die Verdoppelung des einmaligen Heizkostenzuschusses ein wichtiger Schritt zur Unterstützung einkommensschwacher Haushalte. Es ist dem GdW diesbezüglich vollumfänglich zuzustimmen, der in Anbetracht der gegenwärtigen Sondersituation ein 5-Stufen-Modell zur Entlastung von Mieterhaushalten für notwendig hält: u. a. Senkung der Mehrwertsteuer im Energiesektor von 19 auf 7 %, Senkung der Einkommenssteuersätze für untere und mittlere Einkommen, Stärkung des Wohngeldes und Einführung einer Klimakomponente zur Angleichung der Kosten der Unterkunft.

Weitere Sorgenkinder gerade für den bezahlbaren Mietwohnungsbau sind – neben den immer höher geschraubten Gebäudeanforderungen – die bereits geschilderten ebenfalls explodierenden Bau- und Materialkosten. Auch hier hat der Krieg nochmals die Dynamik deutlich verstärkt. Sollte die notwendige Förderung nicht signifikant und äußerst zeitnah erhöht werden, so droht der bezahlbare Mietwohnungsbau in Deutschland auch in unserer Region – sozialpolitisch fatal – vollständig „auf der Strecke“ zu bleiben.

Beide Komponenten verlangen dringend nach – zumindest für eine Übergangszeit – erheblich höheren staatlichen Unterstützungen.

Wenn die Schätzung des Münchener ifo Instituts von Ende März Realität werden sollte, wonach durch die Inflation die Kaufkraft der Verbraucher im Gesamtjahr 2022 um etwa 30 Mrd. € verringert wird, könnte das durchaus auch die Erlöschmälerungen der Vermieter tangieren. Trotz einer äußerst moderaten Mietenpolitik ist es nicht auszuschließen, dass sinkende Reallöhne und explodierende Energiekosten Auswirkungen auf die Zahlung von Kaltmieten und Nebenkosten haben könnten. Aktuell wird unsererseits zwar nicht mit signifikanten Zahlungsausfällen gerechnet, allerdings wird die weitere Entwicklung im Rahmen des Risikomanagements stringent beobachtet. Vieles wird auch davon abhängig sein, wie stark die Zuwendungen aus den zwei Entlastungspaketen der Bundesregierung die starken finanziellen Zusatzbelastungen der Bevölkerung ausgleichen bzw. reduzieren können.

Deutlich verstärkt durch den Ukrainekrieg, stehen die Welt, die Wirtschaft und auch wir als immobilienwirtschaftliches Unternehmen im Jahr drei der globalen Pandemie vor enormen Herausforderungen in unsicheren Zeiten mit extrem schwierig vorhersehbaren künftigen Rahmenbedingungen. Zusätzlich sind die zunehmende Digitalisierung und der immer stärkere Fokus auf Nachhaltigkeit eine bedeutende Aufgabe unserer Branche. Wir sehen hierin neben unserer gesellschaftlich-sozialen Verantwortung auch die Chance, Beiträge für eine nachhaltige Zukunft für die Menschen unserer Region leisten zu können.

Da wir davon überzeugt sind, dass der CO₂-Fußabdruck von Gebäuden in Zukunft mehr denn je für eine gesunde, bezahlbare Umwelt der Mieter eine bedeutende Rolle spielen und zum entscheidenden Werthebel für Immobilienportfolios werden wird, halten wir auch unter den aktuell schwierigen Bedingungen konsequent an unseren wert- und nachhaltigen Investitionsentscheidungen fest. Dies umso mehr, da auch in der Wohnungswirtschaft „Environmental Social Governance – ESG“ wohl das Thema der Zukunft sein wird.

Hierbei geht es darum, die von den Vereinten Nationen ins Leben gerufene Initiative zur freiwilligen Selbstverpflichtung bezüglich der Integration von ESG-Faktoren in Investitionsent-

scheidungen tatsächlich umzusetzen. Kriterien wie Nachhaltigkeit, Umwelt, soziale Aspekte, Arbeits- und Lebensbedingungen im Gebäude, Mietermix und auch die Unternehmenskultur der Investoren werden zukünftig neben der Lage und Renditeerwartung die Kauf- und Mietpreisbildung sowie die Finanzierungsbedingungen bestimmen. Zusätzlich zu diesen (Vermögens-) Kriterien wird durch die EU-Taxonomie der regulatorische Druck steigen, gesellschaftliche und unternehmerische Mehrwerte zunehmend miteinander zu verkoppeln. Die Taxonomie-Verordnung definiert den Grad der Umweltfreundlichkeit wirtschaftlicher Tätigkeiten und tangiert somit auch zum Teil erheblich den Bau und die Bewirtschaftung von Gebäuden. ESG und Taxonomie werden – neben nicht unerheblichen Bürokratiekosten – auch unsere operativen und strategischen Investitionsentscheidungen sukzessive immer stärker beeinflussen. Sie erfordern Investitionen und noch mehr Transparenz seitens der Immobilienwirtschaft.

Hilfreich ist es dabei sicherlich, dass wir bereits seit langer Zeit auf Lage, Qualität, Objektnachhaltigkeit, Mietermix und krisenfeste Geschäftsmodelle geachtet haben. Daran werden wir festhalten, sodass wir das neue Mammutprojekt ESG und EU-Taxonomie als Wettbewerbsbedingungen und auch als Geschäftschance annehmen, um künftige Risiken und Kosten zu vermeiden sowie die eigene Reputation zu stärken.

Das nach dem Abschlussstichtag 31.12.2021 eingetretene Kriegsereignis wird sicherlich – zumindest für einen naheliegenden Zeitraum – erhebliche Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft, die Immobilienbranche sowie flüchtlingsbedingt auch auf diverse Wohnungsmärkte haben. Probleme und Risiken wurden entsprechend dargestellt. Eine wesentliche Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unseres Unternehmens erwarten wir aktuell nicht. Ebenso keine zusätzlich aus dem Ukrainekrieg sich ergebenden Einzelrisiken. Wie stark sich durch die Situation in der Ukraine langfristige Zukunftserwartungen verändern und der regionale Markt sowie die Genossenschaft als deren Akteur von den Kriegsauswirkungen direkt bzw. indirekt betroffen werden, ist sicherlich von der kriegerischen und diplomatischen Entwicklung der näheren Zukunft abhängig. Führt das Kriegsereignis als wertbegründender Vorgang zu bedeutenden Auswirkungen, so werden in den folgenden Geschäftsjahren die Aussagen im Geschäfts- und Lagebericht im Hinblick auf



die zukünftige Entwicklung des Unternehmens selbstverständlich entsprechend angepasst.

Unabhängig vom genauen Realisationszeitpunkt wird an der Vorbereitung zukünftiger Projekte im Zuge des Stadtumbaus und der Quartiersentwicklung festgehalten. Die strategische Ausrichtung beinhaltet die demografiefeste, barrierearme und energieeffiziente Portfolioerweiterung, stets innovativ, generationenübergreifend, multikulturell und inklusiv.

Nach dem Abriss eines weiteren Bestandsobjektes plant der Spar- und Bauverein auf dem etwa 4.600 m² großen Grundstück am „Querweg“ einen drei- bis viergeschossigen Ersatzneubau, welcher durch nachverdichteten Neubau im Innenhof ergänzt werden soll. Sehr zentrumsnah soll mit etwa 3.200 m² Wohnfläche ein energetisch optimiertes, modernes, barrierearmes, grünes Wohnquartier entstehen.

Der Individualverkehr soll in einer begrünten Tiefgarage untergebracht werden. Die im verkehrslosen Garten- und exzellenten Innenstadtbereich entstehenden, hohen ökologischen Anforderungen entsprechenden Stadthäuser sollen langfristig das werthaltige Gesamtportfolio des Unternehmens positiv ergänzen. Seit Anfang des Jahres 2021 wurden die Aspekte Bebaubarkeit, Baukonzept, Genehmigungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit intensiv diskutiert bzw. alternative Varianten untersucht.

Im Zusammenspiel aller Aspekte soll ein sozial verträglicher und fördernder Mix von frei finanziertem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau entstehen. Neben den öffentlich geförderten Wohnungen sollen hier integrativer Wohnraum inklusive eines tagesstrukturierenden Angebot sowie Büroräume des Kooperationspartners Bethel.regional erstellt werden. Im hinteren Grundstücksbereich wird eine kleinteiligere Lösung mit ausschließlich frei finanzierten Wohnungen präferiert. Insgesamt könnten etwa 48 Wohnungen entstehen, um eine innovative Quartiersentwicklung zu realisieren. Entsprechend den zunehmenden ökologischen Anforderungen wurden die Aspekte „Energiekonzept auf Basis von Restholznutzung / zumindest partielle Dach- bzw. Fassadenbegrünung / Carsharing / Lade- stationen für E-Mobilität / Regenwassernutzung / soziale Aspekte in Form inklusiven Wohnens“ intensiv analysiert und deren wirtschaftliche Tragfähigkeit geprüft.

Da für diese neue Quartiersentwicklung in der Südstadt Paderborn eine Anpassung des historischen Bebauungsplans erforderlich ist, wurde ein angedachtes Konzept bereits sehr frühzeitig dem städtischen Planungsamt vorgestellt.

Der Spar- und Bauverein hat eine weitere Kooperation mit der Lebenshilfe Kreisverband Paderborn e.V. realisiert. Die Lebenshilfe Kreisverband Paderborn e.V. ist eine Elternvereinigung im Kreis Paderborn. Aufgabe und Zweck des Vereins sind die Errichtung, das Betreiben und die Förderung aller Maßnahmen und Einrichtungen, die eine wirksame Hilfe für Menschen mit Behinderung in allen Altersstufen und ihre Familien bedeutet. Insbesondere geht es dabei um die Unterstützung von Familien mit behinderten Angehörigen und die Schaffung von Angeboten zur Integration von Menschen mit Behinderung. Eine entsprechende Konzept- und Immobilienvorstellung des Wohnprojekts Intensiv Ambulante Wohnform (IAW) sieht wie folgt aus:

In dem inklusiven Wohnprojekt sollen zukünftig zehn bis zwölf Menschen mit geistigen und/oder körperlichen Behinderungen weitestgehend eigenständig und selbstbestimmt leben. Geplant sind individuell bewohnbare, barrierefreie Einzelapartments mit separatem Schlafräum, Badezimmer, Wohnbereich einschl. Küche sowie ein bis zwei rollstuhlgerechte Wohnungen. Weiterhin sind Gemeinschaftsflächen sowie ein Begegnungsraum für gemeinsame Aktivitäten mit Zugang zu Garten, Terrasse und/oder Balkon vorgesehen.

Ziel dieses Konzeptes ist die Förderung der selbstbestimmten Lebensführung der Bewohner. Die Selbstständigkeit soll gefördert werden, und die Bewohner sollen bei der Teilnahme am gesellschaftlichen Leben unterstützt werden. Die Lebenshilfe Paderborn e.V. gewährleistet durch ein multiprofessionelles Team eine 24-Stunden-Versorgung (Betreuung, Rufbereitschaft und Nachtbereitschaft) und unterstützt die Bewohner im Alltag sowie in allen Lebensbereichen (lebenspraktisches Lernen in der Gruppe, Freizeitgestaltung etc.).

Diesen Vorstellungen entsprechend bietet sich als Realisationsstandort seitens des Spar- und Bauvereins das Altobjekt „Anhalter Weg 2-4, Paderborn-Stadtheide“ an. Auf dem 2.194 m² großen Grundstück soll nach der sozial verträglichen und einvernehmlichen Umsetzung der bisherigen Mieter und dem Abriss der Immobilie ein

inklusives Wohnprojekt mit Intensiv Ambulanten Wohnformen und öffentlich geförderten Wohnungen entstehen. Nach eigenen Berechnungen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes könnten auf dem Grundstück „Anhalter Weg 2-4“ etwa 720 m² Nutzfläche für die Lebenshilfe und ca. 640 m² Wohnfläche (zehn öffentlich geförderte Wohnungen) errichtet werden.

Auch diese Projektplanungen und -realisierungen werden von den Auswirkungen der Pandemie und des Krieges tangiert. Es gilt, die riesigen Herausforderungen von Ressourceneinsparung, Klimaschutz, Demografie, Integration, sozialer Spaltung und Mobilitätswende zu meistern. Erschwerend kommt hinzu, dass durch den Krieg unsere Energieversorgung abrupt und nachhaltig beeinflusst wird und die Haushaltslage der Bundesrepublik zukünftig (noch) deutlicher angespannt sein wird. Damit könnte sich die wohnungswirtschaftliche Förderkulisse langfristig sehr stark verändern. Energetische Dekarbonisierung, Klimawende, Neubau, Modernisierung und Integration Geflüchteter erfordern gewaltige Investitionen. Die gegenwärtige Gemengelage droht die Leistungsfähigkeit sowohl der sozial orientierten Immobilienunternehmen als auch der Menschen zu sprengen, da sie die anfallenden Kosten allein aus eigener Kraft schlichtweg z. T. nicht tragen können.



SPAR-UND
BAUVEREIN
- einfach mieten

SPAR-UND
BAUVEREIN



JA
zu fairem
Mieten

E
2-0

12. DANKE

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir begreifen Wohnen als Querschnittsaufgabe, die Wirtschaft, soziales Miteinander, moderne Technologien, Innovationen, Nachhaltigkeit und Bezahlbarkeit miteinander verbindet. Diese enorme Themenvielfalt motiviert unser Team, gemeinsam mit den Gremien Aufsichtsrat und Vertreterversammlung die begonnenen Prozesse weiterzuverfolgen und stets neue Impulse zu setzen.

Herzlichen Dank für die stetige Unterstützung, nachhaltige Innovationen voranzubringen, Probleme zu lösen, Strategien zu entwickeln und neue Geschäftsfelder zu erschließen, sagen wir dem Aufsichtsratsvorsitzenden Hubert Böddeker sowie den Mitgliedern des Aufsichtsrates. Kontinuität, Vertrauen, Sachkompetenz und Loyalität in der Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand sind die Basis der "ÖKonomie" des Spar- und Bauvereins nämlich: Ökonomie und Ökologie zusammenzudenken, gleichwohl aber auch die gesellschaftlich-sozialen Zielsetzungen im Blick zu behalten.

Während der Coronapandemie hat sich im Zuge von Lockdowns, Quarantäne und Einschränkungen bei vielen Menschen eine gewisse Frustration und Grundanspannung bemerkbar gemacht. Es steigerte die Unzufriedenheit und verschärfte auch die nachbarschaftlichen Konflikte. Die veränderte Qualität von Beschwerden zeigte uns deutlich, dass die Menschen unter der Pandemie leiden und sich dieses auf das private Umfeld auswirkt. Wir sind unseren Mitarbeitern und Kollegen sehr dankbar, dass es durch ihr Engagement nahezu immer gelungen ist, durch direkte Ansprache der Konfliktparteien den Auseinandersetzungen entgegenzuwirken und durchaus schwierige Situationen zu entspannen. Es gebührt unserem Team höchste Anerkennung, gerade in extrem schwierigen Zeiten immer wieder den Menschen in den Mittelpunkt des Zusammenlebens zu stellen, Probleme zu lösen und den sozialen Frieden in unseren Quartieren zu sichern.

Zahlreichen Akteuren aus Politik und Verwaltung sagen wir Dank für eine konstruktive Debattenkultur und den gemeinsamen Willen, die Chancen zu ergreifen, Beiträge für eine nachhaltige Zukunft unserer Region zu leisten. Nicht nur die Auswirkungen der Coronapandemie, sondern nun auch der russische Angriffskrieg auf die Ukraine wird uns auch im Hochstift noch längere Zeit vor besondere Herausforderungen stellen. Gerne stehen wir bereit, partnerschaftlich mit Politik und Verwaltung an der Integration geflüchteter Menschen sowie den Transformationsanforderungen von Gesellschaft und Wirtschaft mitzuarbeiten. Besonders am Herzen liegen uns diesbezüglich selbstverständlich unsere Mitglieder und Kunden, mit denen wir wertschätzend, menschlich, persönlich, dankbar und bodenständig verbunden sind.

Herzlich danken wir auch unseren zum Teil bereits sehr langjährigen Marktpartnern und Geschäftsfreunden, die uns gerade in den vergangenen zwei Jahren trotz erheblicher Einschränkungen in Kommunikations-, Handlungs- und Verfahrensweisen in vielfältiger Weise vertrauensvoll zur Seite gestanden haben. Die kriegsbedingt nochmals extrem gestiegenen Baustoffpreise stellen aktuell viele in der Immobilienwirtschaft tätige Unternehmen vor große Schwierigkeiten. Wir werden uns bemühen, auch in dieser exogen bedingten „Schocksituation“ so wie bisher einen fairen Interessenausgleich zwischen Auftraggeber und -nehmer zu realisieren.

Sehr verehrte Damen, sehr geehrte Herren,

angesichts der Kriegereignisse in der Ukraine, schlimmer humanitärer Situationen in der Welt sowie der Bedrohung durch den Klimawandel fällt es uns allen sicherlich schwer, das Tagesgeschäft wie gewohnt auszuführen. Daher gilt es, allen Menschen unserer Region herzlich Dank zu sagen für ihr ungemein hohes Engagement, um Not zu lindern und Beiträge zur Erreichung der Klimaziele zu leisten. Lassen Sie uns weiterhin motiviert sowie zuversichtlich bleiben und soziale, ökonomische und ökologische Aspekte in Synergie denken.



FÜR MEHR
FAIR
DARF
WOHNUNG
MÄRK
Für den Mensch
in Mittelpunkt
Die Königbau
Gemeinschaften
DIE KÖNIGBAU
GEMEINSCHAFTEN
DIE KÖNIGBAU
GEMEINSCHAFTEN
DIE KÖNIGBAU
GEMEINSCHAFTEN
DIE KÖNIGBAU
GEMEINSCHAFTEN

HIER
WOHNT
DAS
WIR
Bei uns ist das Miteinander
wohngemeinschaften.de
DIE KÖNIGBAU
GEMEINSCHAFTEN
DIE KÖNIGBAU
GEMEINSCHAFTEN
DIE KÖNIGBAU
GEMEINSCHAFTEN
DIE KÖNIGBAU
GEMEINSCHAFTEN



1. GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

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

2. GESCHÄFTSVERLAUF

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 maßgeblich von der Coronapandemie geprägt. Zum Jahresbeginn befand sich Deutschland mitten in der zweiten Corona-Welle und einem Lockdown. Nach Wegfall der Beschränkungen erholte sich die Wirtschaft im Frühjahr spürbar. Die Dynamik der Erholung hat nach den Sommermonaten wieder deutlich an Schwung verloren. Die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe und die stark angestiegenen Rohstoff- und Energiepreise führten zum Jahresende zu einer erneuten Abschwächung der konjunkturellen Entwicklung. Dies auch bedingt durch erneute Verschärfungen in der vierten Corona-Welle.

Betrachtet man das Krisenjahr 2020, in dem die Wirtschaftsleistung im Zuge der Coronapandemie teilweise massiv eingeschränkt war, so hat sich nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,8 % im Vergleich zum Jahr 2020 erhöht.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist im Vergleich zu anderen Wirtschaftsbranchen recht gut durch die bisherige Pandemie gekommen. Im Jahr 2021 erzeugte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland und konnte gegenüber dem Vorjahr 2020 noch um 1 % zulegen. Gerade in den Krisenjahren 2020 / 21 beweist die Branche erneut ihre Beständigkeit und stabilisierende Funktion.

Die Bauwirtschaft, im Jahr 2020 mit 1,4 % Wirtschaftsleistung noch wesentliche Stütze der Konjunktur, musste mit einem Minus von 0,4 % im Jahr 2021 leichte Verluste hinnehmen. Kapazitätsengpässe bei Personal und Material und die damit einhergehende stark anziehende Baupreisentwicklung schwächten eine weitere Entwicklung deutlich.

Auf den Mietwohnungsmarkt hat die Pandemie auch im zweiten Jahr keinen bedeutsamen Einfluss. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Im Jahr 2021 wurden rund 384.000 neue Wohnungen genehmigt. Dies entspricht einem Zuwachs von 4,2 % oder rund 15.000 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr. Höhere Baugenehmigungszahlen als im Jahr 2021 gab es zuletzt vor über 20 Jahren (1999: 437.084). Die hohe Quote an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang der letzten Jahre bewirken, dass Baufertigstellungen in den nächsten Jahren weiter ansteigen. Trotz der deutlich gestiegenen Bautätigkeit der letzten Jahre besteht nach wie vor ein Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit. Jedoch fehlen weiterhin Wohnungen vornehmlich in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten.

Im Jahr 2021 ist auf den Wohnungsmärkten in NRW sowohl im Segment Wohnungseigentum, als auch im Segment Mietwohnungen keine Entspannung feststellbar. Die Attraktivität von Wohnimmobilien als Selbstnutzung und auch als Kapitalanlage ist ungebrochen hoch. Die Bedeutung hat in der bisherigen Pandemiezeit noch als Katalysator gedient. Weiterhin wirken die sehr niedrigen Kapitalmarktzinsen als wesentlicher Preistreiber bei der Nachfrage nach Wohnimmobilien.

Die dynamische Preisentwicklung der letzten Jahre setzte sich auch im Jahr 2021 fort. Nach dem Anstieg der Kaufpreise für Häuser und Eigentumswohnungen im Jahr 2020 um 6,8 % hat sich der Anstieg im Jahr 2021 nochmals beschleunigt. Dabei haben nach Einschätzung der Deutschen Bundesbank die Wohnimmobilienpreise in einigen Regionen ein Niveau erreicht, das ein erhebliches Korrekturpotenzial von bis zu 30 % ausmacht. Unter der Annahme einer Fortsetzung der gesamtwirtschaftlichen Erholung ist auch bei einem Anstieg der Inflation und bei stabilen Kreditzinsen ein weiterer Preisanstieg zu erwarten, da in vielen Städten und Regionen die Nachfrage das Angebot nach Immobilien übersteigt.



Besorgniserregend ist die Entwicklung der Baupreise für Neubauten und Instandhaltungsarbeiten. So haben die Preise für den Neubau von Wohngebäuden im Jahr 2021 so stark wie seit mehr als 50 Jahren nicht mehr angezogen und lagen zur Mitte des vierten Quartals 2021 14,4 % über dem Vorjahr. Auch unter Berücksichtigung der vorübergehenden Senkung der Mehrwertsteuer beträgt der Preisanstieg immer noch 11,6 %. Der Anstieg ist auf höhere Materialpreise, insbesondere bei Holz, Stahl und Dämmstoffen, aber auch auf die hohe Kapazitätsauslastung der Bau- und Handwerksbetriebe zurückzuführen.

Angetrieben von steigender Inflation und der Angst vor dem Ende der Niedrigzinspolitik der EZB, erreicht die Preisentwicklung für Wohnimmobilien unbeirrt weiter neue Rekorde. Im letzten Quartal 2021 legten die Preise für Wohneigentum mit 12,2 % so kräftig zu wie seit dem Jahr 2000 nicht mehr. Diese Entwicklung ist nicht nur in den Metropolregionen anzutreffen, sondern hat in der Coronapandemie mit mehr Homeoffice auch längst die ländlichen Regionen erreicht.

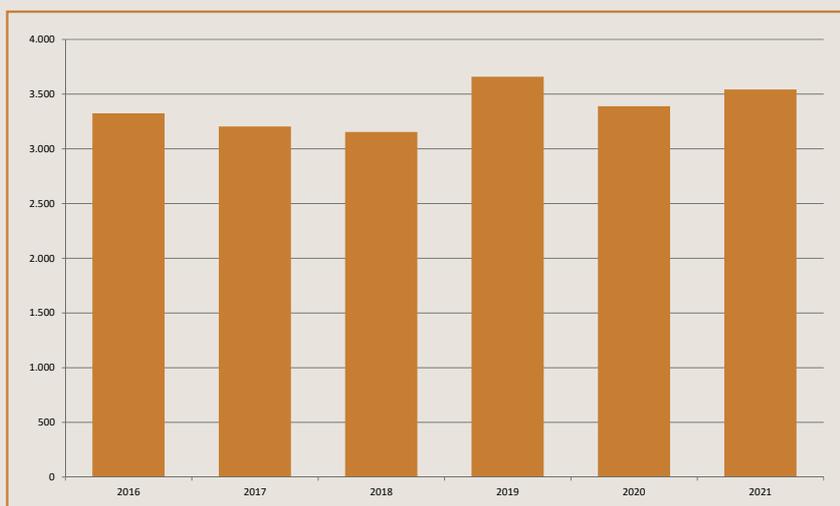
Die Stadt Paderborn als Oberzentrum und Universitätsstadt ist weiterhin als Wohnstandort begehrt und nachgefragt. Nach dem stetigen Anstieg der Einwohnerzahlen in Paderborn im letzten Jahrzehnt ist im ersten Corona-Jahr 2020 die Bevölkerung leicht auf 153.231 gesunken. Im Jahr 2021 stieg die Bevölkerungszahl wieder auf 154.378 an. Dies entspricht zum Vorjahr einem Zuwachs von 1.147 Personen. Der Hauptgrund für den relativ starken Einwohnerzuwachs ist – wie auch in anderen Universitätsstädten – auf den gebremsten Zuzug und gleichzeitigen Wegzug von Studierenden im ersten Corona-Jahr 2020 zurückzuführen. Mit der Wiederaufnahme des Präsenzunterrichts im Wintersemester 2021/2022 sind daher entsprechende Nachholeffekte eingetreten.

In Paderborn gab es zum Stichtag 31.12.2020 insgesamt rund 77.850 Wohnungen und damit circa 1.670 mehr als am Ende des Jahres 2018. Im Jahr 2019 wurden noch sowohl unterdurchschnittlich wenige Baufertigstellungen (590) als auch -genehmigungen (760) verzeichnet. Die im Jahr 2020 genehmigten 1.150 Wohnungen lassen hohe Fertigstellungszahlen vermuten. Möglichen Anspannungen auf den regionalen Wohnungsmärkten kann mit weiterhin hoher Bautätigkeit und der Ausweitung von adäquaten Wohnungsangeboten begegnet werden.

Während der durchschnittliche Preis der Angebotsmieten in Paderborn im Jahr 2018 bei rund 7,50 €/m² lag, erhöhte er sich einer Angabe gutachterlicher Stellungnahme vom Büro GESWOS – Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung – zufolge bis September 2021 um 8 % auf 8,08 €/m².

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

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



Entwicklung Jahresüberschuss in T€

Bestandsbewirtschaftung und -entwicklung

Grundstücksbestand

Die Spar- und Bauverein Paderborn eG verfügte am 31.12.2021 über folgenden Grundbesitz im Anlagevermögen:

- a) bebaute Grundstücke 346.797 m²
(davon Erbbaugrundstücke 27.196 m²)
- b) unbebaute, in Bebauung befindliche Grundstücke 4.888 m²

Im Bereich des Umlaufvermögens verfügte die Genossenschaft per 31.12.2021 unverändert über 99 m² Grundstücksfläche.

Wohnungsbestand

Der Immobilienbestand des Spar- und Bauvereins umfasst zum Bilanzstichtag 2.990 Wohnungen, sechs Gewerbeeinheiten sowie 1.320 Garagen und Stellplätze. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt rund 205.274 m².

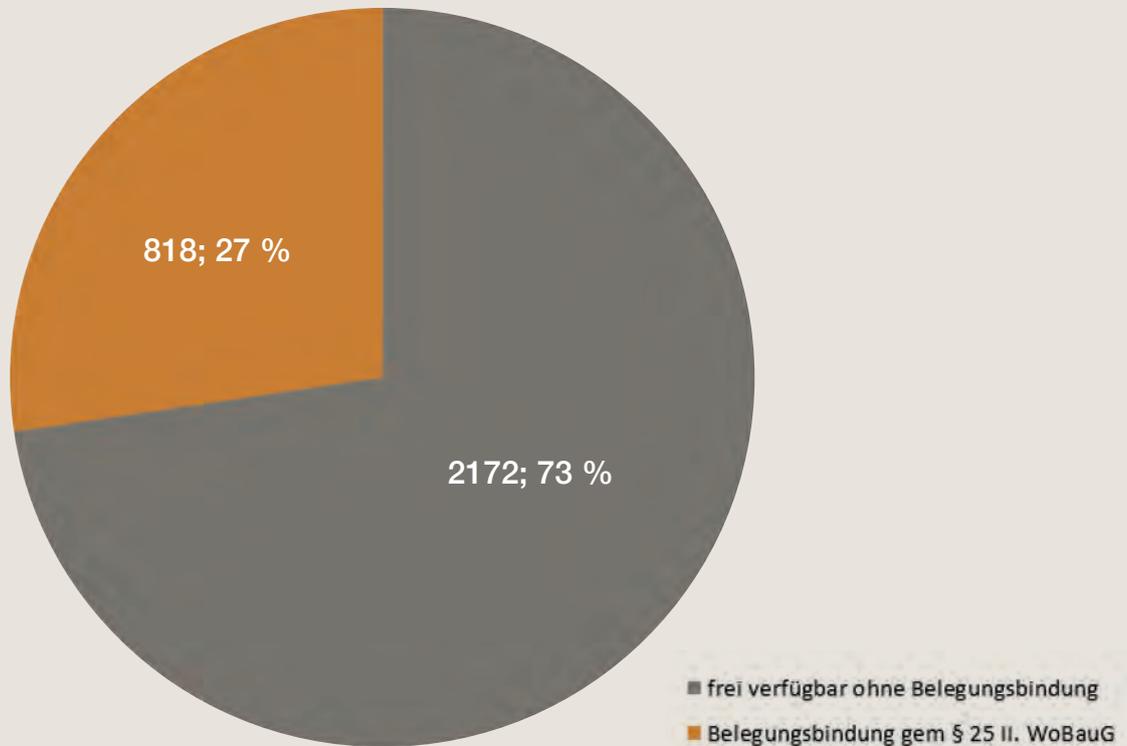
Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten im Jahr 2021 zeigen die nachfolgenden Tabellen.

Entwicklung Wohnungsbestand | Bewirtschaftete Einheiten

	Wohnungen	Wohnfläche	Gewerbe	Nutzfläche	Garagen/ Stellplätze
	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl
Stand 01.01.2021	2.971	201.639,55	6	2.417,45	1.281
Zugänge					
Anbau Balkone		+12,02			
Neubau Franz-Hitze-Str. 29-33	+29	+1.762,33			+22
Neuanlage Stellplätze					+17
Abgänge					
Verkleinerung Bestandswohnung		-4,54			
Abriss Josef-Temme-Weg 10-12	-10	-552,50			
Stand 31.12.2021	2.990	202.856,86	6	2.417,45	1.320



Über die insgesamt 2.990 Wohnungen kann die Genossenschaft wie folgt verfügen:



Bestandszahlen

	2021	2020	2019	2018	2017
Wohnungen	2.990	2.971	2.975	2.911	2.846
<i>frei finanziert</i>	2.172	2.182	2.186	2.115	2.050
<i>öffentlich gefördert</i>	818	789	789	796	796
Gewerbe	6	6	6	6	6
Garagen/Stellplätze	1.320	1.281	1.285	1.241	1.235
Wohn-/Nutzfläche (m²)	205.274	204.057	204.362	201.690	199.630
Nettokaltmiete je m²/mtl. per 31.12.	5,62 €	5,59 €	5,55 €	5,29 €	5,18 €
<i>frei finanziert</i>	5,82 €	5,78 €	5,76 €	5,42 €	5,29 €
<i>öffentlich gefördert</i>	5,09 €	5,02 €	4,94 €	4,89 €	4,87 €

Vermietung

Der größte Teil des Wohnungsbestandes befindet sich in attraktiven Lagen am Kernstandort Paderborn. Die Nachfrage nach Wohnungen war im Geschäftsjahr 2021 sehr gut. Vermietungsschwierigkeiten bzw. strukturelle Leerstände bestanden nicht.

Bei insgesamt 296 Mieterwechseln im Jahr 2021 beträgt die Fluktuationsquote 9,9 % (Vorjahr: 9,7 %). Zum Jahresende waren aus dem gesamten Wohnungsbestand 24 Einheiten nicht vermietet. Für die nicht vermieteten Wohnungen bestanden zum 31.12. schon für 17 Einheiten Anschlussmietverträge.

Die Leerstandsquote ist mit rund 0,8 % (Vorjahr: 0,4 %) zum 31.12. nach wie vor auf einem äußerst niedrigen Niveau. Durch unsere gut ausgestatteten Wohnungen und die kontinuierliche Anpassung sowie Weiterentwicklung der Bestandsgebäude ist im Rahmen von Wohnungskündigungen die Wiedervermietung unverändert gewährleistet.

Modernisierung | Instandhaltung

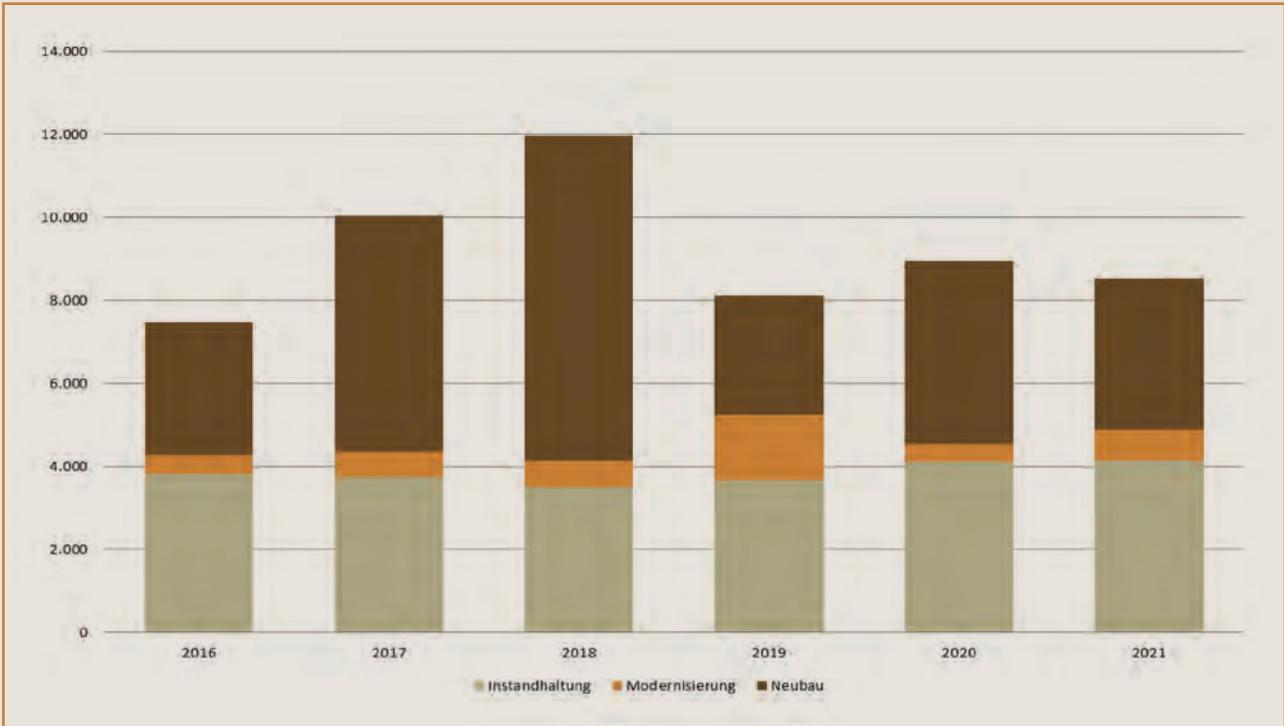
Bei der Bestandsbewirtschaftung standen wie in den Vorjahren die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes im Mittelpunkt. Die Investitionen in die Qualität der Wohnungsbestände haben für die Genossenschaft einen hohen Stellenwert zur Sicherung einer guten und langfristigen Vermietbarkeit. Trotz hoher Investitionen in die Wohnungsbestände können wir unsere Wohnungen auch weiter zu angemessenen und wettbewerbsfähigen Mieten anbieten. Die Nutzungsgebühren für frei finanzierte Wohnungen betragen durchschnittlich per 31.12. des Jahres 5,82 €/m²/mtl., während für öffentlich geförderte Wohnungen die Nettokaltmiete bei 5,09 €/m²/mtl. liegt.

Der Aufwand für Instandhaltungskosten beträgt mit 4.079 T€ im Berichtsjahr 19,87 €/m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 3.920 T€ bzw. 19,21 €/m² Wohn-/Nutzfläche). Unter Berücksichtigung der Modernisierungskosten und der hierauf verrechneten Verwaltungskosten ergibt sich insgesamt ein Satz für Instandhaltung und Modernisierung von 20,16 € (Vorjahr: 20,12 €).

Die Fremdkosten 2021 betragen	4.138.490,56 €
Davon betreffen mietwirksame Modernisierungen	-359.372,32 €
Auf Verwaltungs- und Regiebetriebskosten sind zu verrechnen	-16.750,78 €
Zuschüsse, Erstattungen Versicherungsschäden, unterlassene Schönheitsreparaturen	-91.393,32 €
Für den Regiebetrieb sind angefallen	48.893,17 €
Die Verwaltungskosten beinhalten für die Instandhaltung	359.016,23 €
	4.078.883,54 €

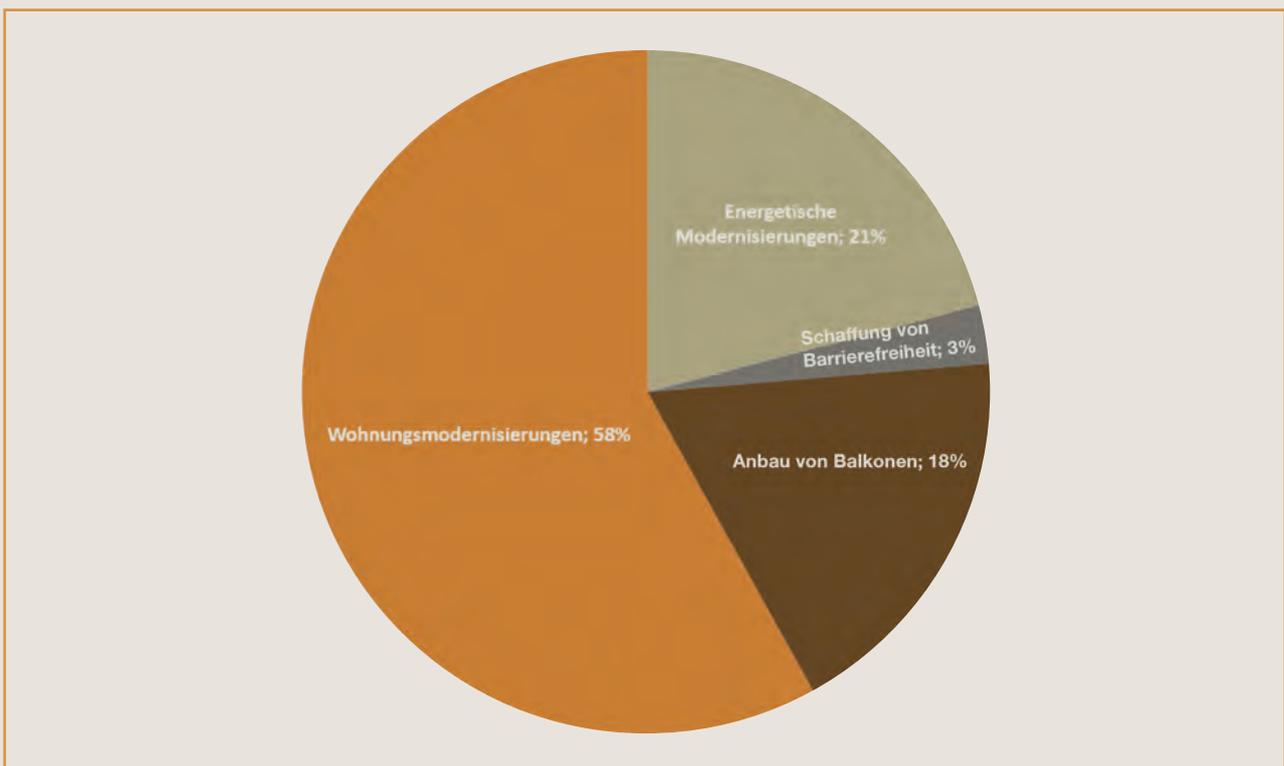


Investitionen in den Objektbestand in T€



Im Rahmen des Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramms wurden im Jahr 2021 u. a. insgesamt circa 2.155 T€ für folgende Maßnahmen aufgewendet:

Modernisierung/Instandhaltung



Betriebskosten

Im Geschäftsjahr fielen insgesamt an Fremdkosten für die bebauten Grundstücke an	4.338.183,19 €
Davon entfallen auf Kosten der Verwaltung und des Regiebetriebes sowie auf Vorjahre	-11.223,92 €
Für die Gartenpflegearbeiten des Regiebetriebes sind aufgewendet worden	13.528,50 €
An Hauswartlöhnen sind hinzuzurechnen	42.306,02 €
Insgesamt ergeben sich Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von	4.382.793,79 €

Für 205.274 m² Wohn-/Nutzfläche 2021 ergibt sich ein Aufwand von 21,35 €/m² (im Vorjahr: 19,06 €).

Wohnungseigentumsverwaltung

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

Mitglieder und Geschäftsguthaben

Im Verlauf des Jahres 2021 sind 330 Mitglieder mit 1.291 Geschäftsanteilen einschließlich der Zeichnung weiterer Anteile hinzugekommen. Ausgeschieden sind 315 Mitglieder mit 1.404 Geschäftsanteilen. Die Veränderung entspricht einem Wachstum von 15 Mitgliedern.

Die Anzahl der Geschäftsanteile ist gegenüber dem Vorjahr um 113 auf insgesamt 60.092 zurückgegangen (Vorjahr: 60.205).

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 28,8 T€ auf 18.607,2 T€.

Mitgliederbewegung

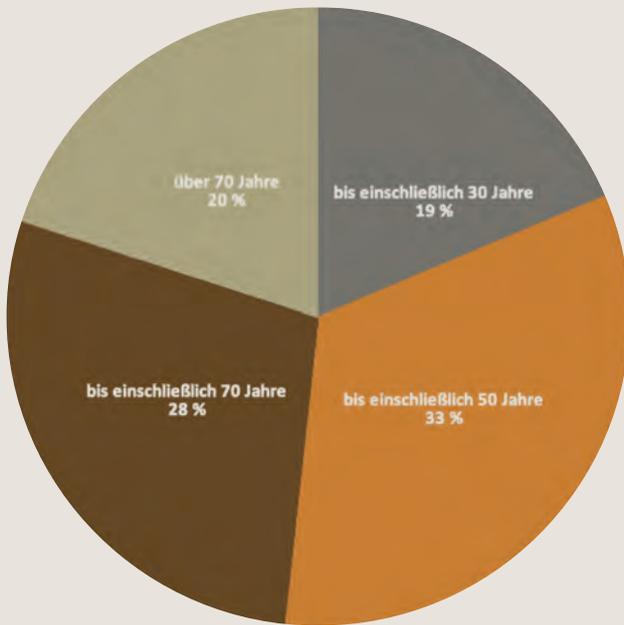
		Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile
Stand am	01.01.2021	5.859	60.205
Zugang	2021	330	1.291
Abgang	2021	315	1.404
Stand am	31.12.2021	5.874	60.092

Der Abgang an Mitgliedern und Anteilen hatte folgende Gründe:

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile
Kündigung der Mitgliedschaft	232	825
Anteilskündigung	0	144
Übertragung	9	33
Tod	74	402
	315	1.404



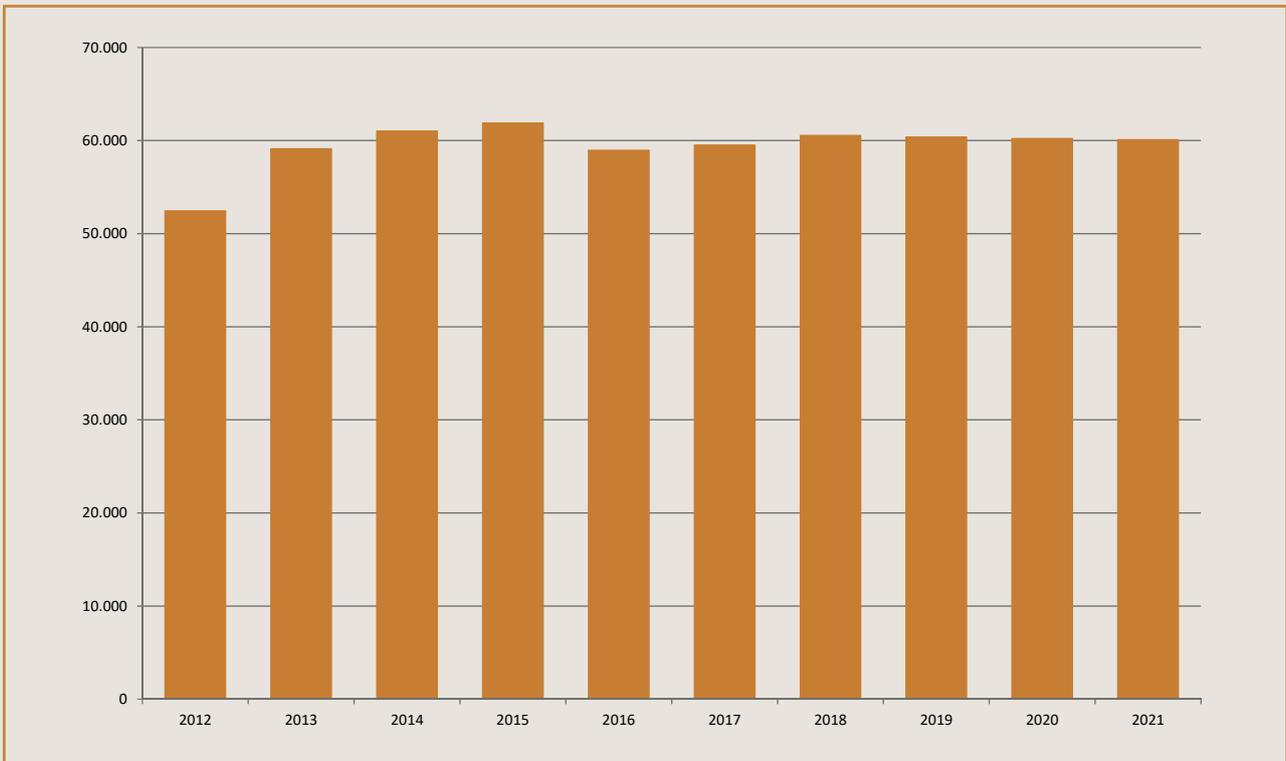
Altersstruktur der Mitglieder



Entwicklung der Anteilszugänge

Jahr	Anteilszugänge
2012	6.852
2013	8.316
2014	3.876
2015	2.769
2016	2.658
2017	2.187
2018	2.478
2019	1.686
2020	1.666
2021	1.291

Entwicklung der Geschäftsanteile



3. DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

3.1 ERTRAGSLAGE

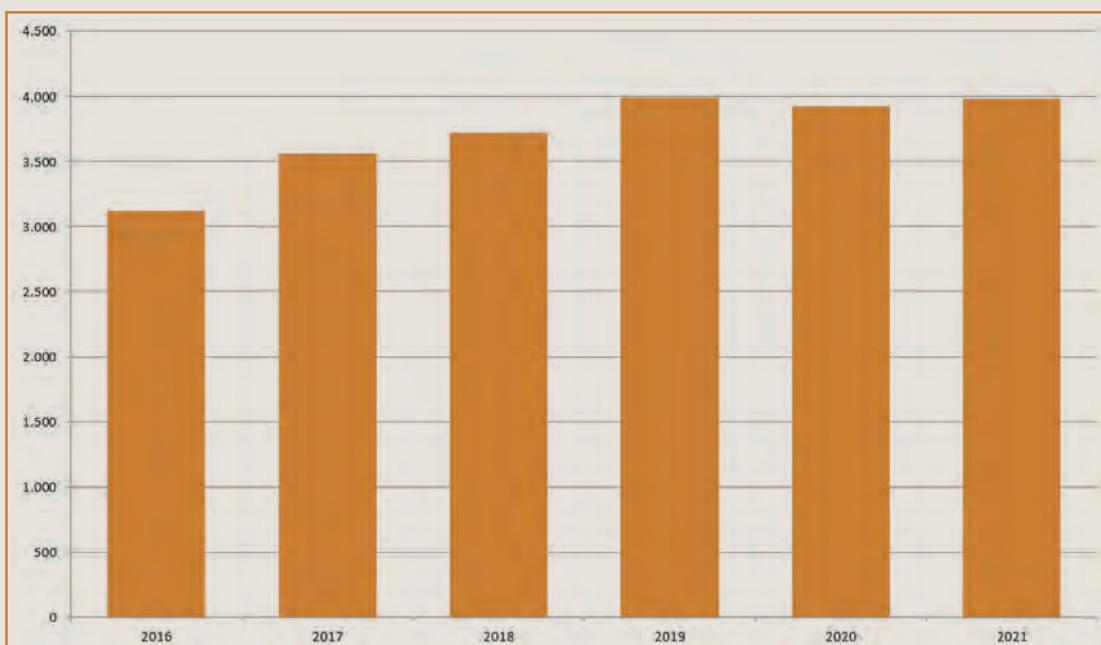
Die Ertragslage des Spar- und Bauvereins ist durch eine stabile Entwicklung in den letzten Jahren geprägt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Jahresüberschuss von 3.388,6 T€ um 153,0 T€ auf 3.541,6 T€ erhöht.

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung mit einem Ergebnisbeitrag von 3.985,1 T€ ist die wichtigste und nachhaltigste Ergebniskomponente.

Zum Vorjahr hat sich die Ertragslage wie folgt verändert:

	2021 T€	2020 T€	Veränderungen T€
Hausbewirtschaftung	3.985,1	3.922,5	+62,6
Betreuungstätigkeit	0,1	0,1	0,0
Sonstiger Geschäftsbereich	-56,8	-0,6	-56,2
Finanzergebnis	-714,3	-648,7	-65,6
Neutrales Ergebnis	347,1	135,5	+211,6
Ergebnis vor Steuern	3.561,2	3.408,8	+152,4
Steuern	19,6	20,2	-0,6
Jahresüberschuss	3.541,6	3.388,6	+153,0

Erträge aus der Hausbewirtschaftung in T€





Die Mieterlöse stiegen von 14.102,6 T€ im Jahr 2020 um 238,5 T€ auf 14.341,1 T€ im Jahr 2021 an. Der Anstieg der Mieterlöse resultiert mit 131,1 T€ hauptsächlich aus dem Bezug des Neubaus „Franz-Hitze-Straße 29-33“ im Januar mit 29 öffentlich geförderten Wohnungen und 22 Stellplätzen.

Für die Bestandsobjekte erfolgten Mietanpassungen bei den frei finanzierten Wohnungen nach BGB und Einzelmodernisierungen sowie Erhöhungen nach Mieterwechseln auf jeweils festgelegte allgemeine Objektmieten. Bei den öffentlich geförderten Wohnungen führte die Anpassung der Instandhaltungs- und Verwaltungspauschalen zur Veränderung der Kostenmiete.

Die jahresdurchschnittlichen monatlichen Nutzungsgebühren betragen per 31.12.2021 5,62 €/m² (Vorjahr: 5,59 €/m²).

Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung

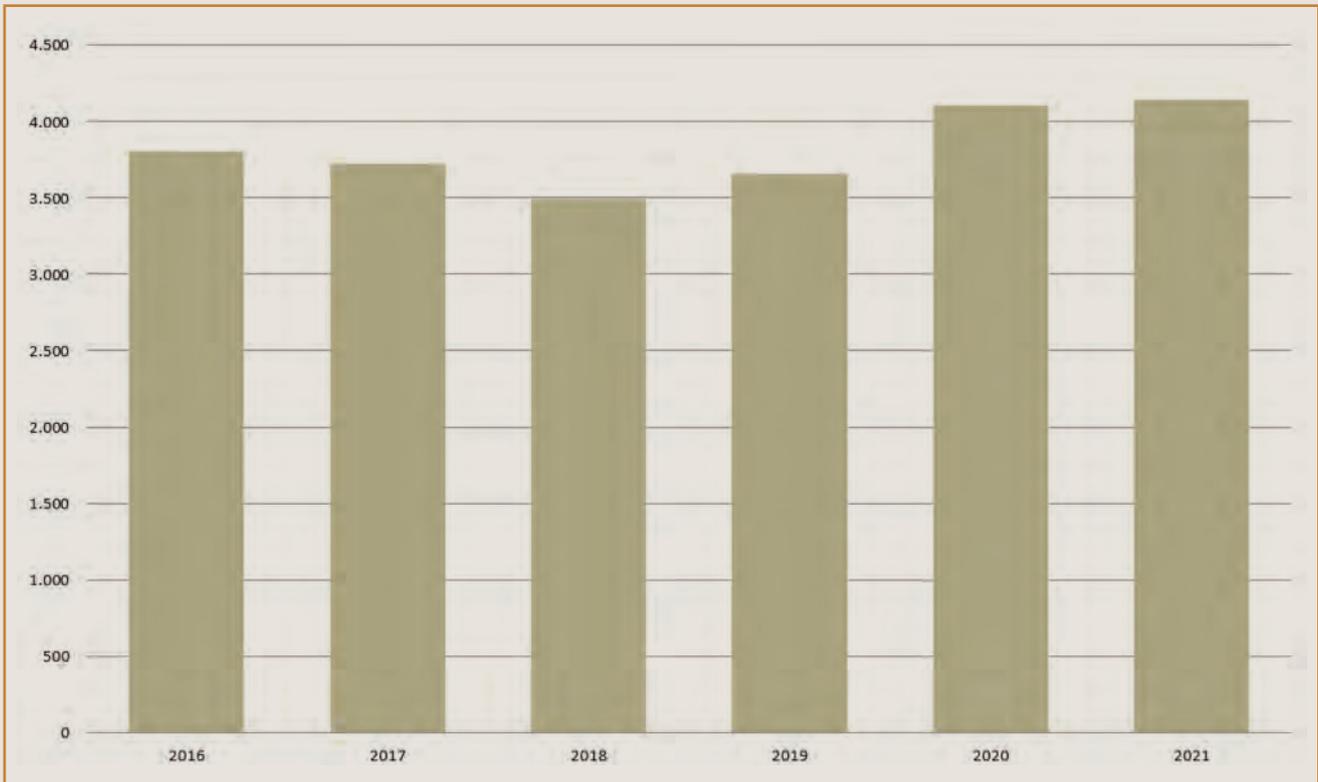
	2021	2020	2019	2018	2017
	T€	T€	T€	T€	T€
Sollmieten	14.341,1	14.102,6	13.896,7	12.984,2	12.749,0
Gebühren und Umlagen	4.121,5	4.139,0	3.957,7	4.130,6	3.990,2
./. Erlösschmälerungen	160,8	157,5	160,6	163,6	184,2
Gesamt	18.301,8	18.084,1	17.693,8	16.951,2	16.555,0

Die Erlösschmälerungen auf Mieten und Umlagen sind zum Vorjahr geringfügig von 157,5 T€ um 3,3 T€ auf 160,8 T€ gestiegen. Die enge Schwankungsbreite bei den Erlösschmälerungen ist das Ergebnis der nachhaltig guten und stabilen Vermietungssituation auf dem regionalen Wohnungsmarkt, insbesondere auch in den beiden Jahren der Coronapandemie.

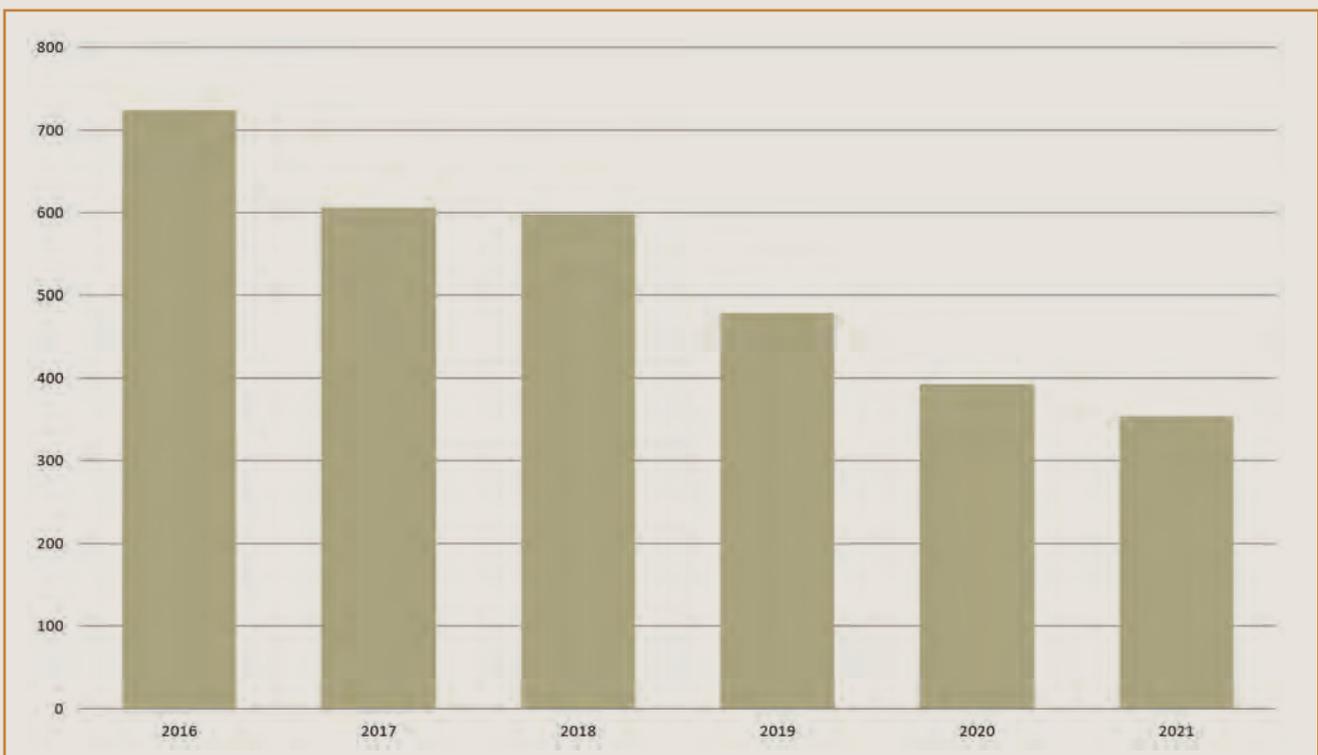
Auf der Aufwandsseite wirken sich insbesondere gestiegene Instandhaltungskosten von 112,7 T€ und höhere Abschreibungen auf Sachanlagen von 157,2 T€ negativ auf das Hausbewirtschaftungsergebnis aus. Dagegen führen geringere Verwaltungsleistungen von 23,7 T€ und Zinsaufwendungen von 40,1 T€ zu einer Ergebnisverbesserung.



Instandhaltungsaufwendungen in T€



Zinsaufwendungen aus Hausbewirtschaftung in T€





Das Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit schließt im Geschäftsjahr 2021 mit einem marginalen Überschuss von 0,1 T€ ab. Den Erlösen aus der Wohnungseigentumsverwaltung von 70,1 T€ stehen verrechnete Verwaltungsaufwendungen von 70,0 T€ gegenüber.

Das Ergebnis des sonstigen Geschäftsbereiches resultiert aus Erbbauzinsen und Erträgen aus abgeschriebenen Forderungen von 35,0 T€, denen Abbruch- und Umsetzungskosten für ein Neubauprojekt von 61,9 T€ und Geldbeschaffungskosten sowie Notar- und Grundbuchkosten von 29,9 T€ gegenüberstehen.

Das Finanzergebnis mit einem Fehlbetrag von 714,3 T€ ist wiederum bestimmt durch die Effekte aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen von 719,2 T€, denen lediglich Zinserträge von 4,9 T€ gegenüberstehen.

Das neutrale Ergebnis ist durch Sondereinflüsse geprägt. Der positive Ergebnisbeitrag resultiert im Wesentlichen aus Verkäufen von Gegenständen der Geschäftsausstattung von 32,2 T€, Erträgen aus der Auflösung der Pensionsrückstellungen von 309,0 T€ und Erträgen aus früheren Jahren von insgesamt 6,2 T€.

3.2 VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2021		31.12.2020	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	129.344,7	93,8	128.119,8	94,6
Umlaufvermögen kurzfristig	8.497,3	6,2	7.259,7	5,4
Gesamtvermögen	137.842,0	100,0	135.379,5	100,0
Eigenkapital (inkl. Bilanzgewinn)	90.253,3	65,5	87.786,5	64,9
Rückstellung langfristige	7.023,0	5,1	6.599,4	4,9
Fremdkapital langfristige	31.534,2	22,9	32.878,2	24,3
Rechnungsabgrenzung langfristige	1.036,9	0,8	198,1	0,1
Kapital langfristige	129.847,4	94,3	127.462,2	94,2
Rückstellung kurzfristige	337,1	0,2	313,0	0,2
Fremdkapital kurzfristige	7.610,9	5,5	7.594,6	5,6
Rechnungsabgrenzung kurzfristige	46,6	0,0	9,7	0,0
Gesamtkapital	137.842,0	100,0	135.379,5	100,0



III. LAGEBERICHT 2021

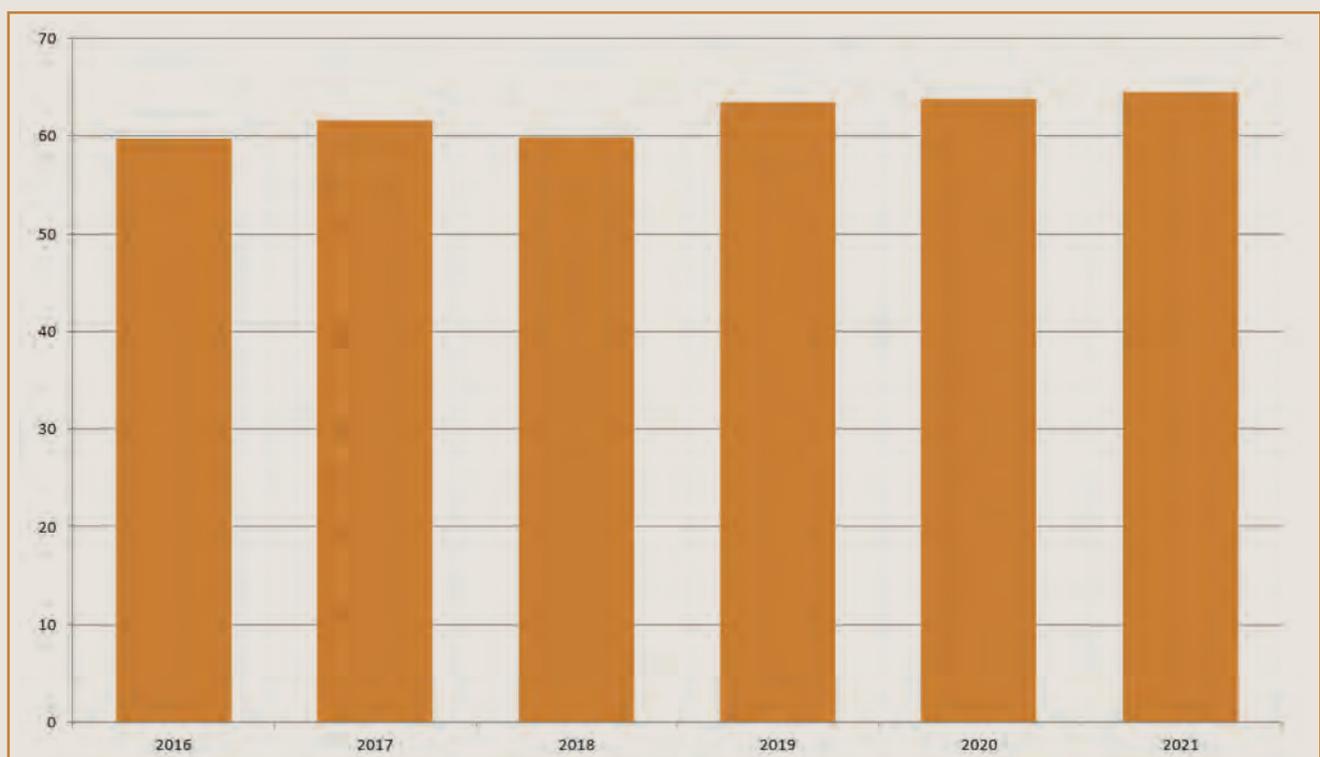
Das Gesamtvermögen zum 31.12.2021 beträgt 137.842,0 T€. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich eine Erhöhung um 2.462,5 T€.

Das Anlagevermögen hat sich dabei gegenüber dem Vorjahr um 1.224,9 T€ auf 129.344,7 T€ erhöht. Die Zunahme des Anlagevermögens beruht im Wesentlichen auf Neubau- und Modernisierungskosten von 4.215,1 T€, Planungskosten von 180,7 T€, Anschaffung von Betriebs- und Geschäftsausstattung von 117,4 T€, immateriellen Vermögensgegenständen von 0,9 T€ und geleisteten Anzahlungen von 1,8 T€. Den Bestandsinvestitionen, Planungskosten und Anschaffungen von insgesamt 4.515,9 T€ stehen planmäßige Abschreibungen von 3.290,2 T€ gegenüber. Die Finanzanlagen reduzierten sich um planmäßige Tilgungen auf zwei Arbeitgeberdarlehen in Höhe von 0,7 T€, welche damit vollständig zurückgezahlt sind.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich gegenüber dem vorangegangenen Bilanzstichtag um 1.237,6 T€. Die Erhöhung resultiert aus dem Anstieg der liquiden Mittel und Bausparguthaben von 773,6 T€. Die unfertigen Leistungen und Vorräte stiegen um 459,1 T€ sowie die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände um 4,9 T€.

Auf der Passivseite erhöhte sich das bilanzielle Eigenkapital um 2.466,8 T€.

Eigenkapitalquote in %



Der Anstieg resultiert aus dem erzielten Jahresüberschuss von 3.541,6 T€ abzüglich der Dividendenausschüttung des Vorjahres von 932,8 T€ und des Rückgangs des Geschäftsguthabens unserer Mitglieder von 142,0 T€.

Die Eigenkapitalquote stieg im Vergleich zum Vorjahr um 0,6 %-Punkte und beträgt nunmehr 65,5 %. Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 4,0 %.

Die langfristigen Pensionsrückstellungen sind um 423,6 T€ auf 7.023,0 T€ angestiegen.

Die Kapitalstruktur zeigt ein langfristiges Fremdkapital von 31.534,2 T€ und ein kurzfristiges Fremdkapital von 7.610,9 T€. Gegenüber dem Vorjahr verminderte sich das langfristige Fremdkapital um 1.344,0 T€, und die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um 16,3 T€.

Die Veränderungen der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind im Wesentlichen auf Darlehensauszahlungen bei der NRW.Bank in Höhe von 1.254,5 T€ für das Neubauprojekt „Franz-Hitze-Straße 29-33“, Tilgungsnachlass der NRW.Bank von 922,3 T€ und planmäßige Darlehenstilgungen von 1.849,5 T€ zurückzuführen.



3.3 FINANZLAGE

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

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

Die Eigenkapitalausstattung der Genossenschaft hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich verbessert. Das langfristige Eigenkapital liegt mittlerweile bei 88.904 T€. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 64,5 %.

Durch das gute Jahresergebnis 2021 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 31.12.2021 für die im Bau befindlichen und geplanten Neubauprojekte sowie Modernisierungsmaßnahmen ergeben sich zu erwartende Kosten von 7.782 T€. Die zu erwartenden Kosten werden durch die Aufnahme von Fremdmitteln in Höhe von 2.522 T€ finanziert.

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

Kapitalflussrechnung

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

	2021 T€	2020 T€
Jahresüberschuss	3.542	3.389
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.290	3.140
Zahlungsunwirksame Erträge	-46	-10
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	424	670
Cashflow	7.210	7.189
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	24	-3
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	-32	-132
Ab-/Zunahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	-469	84
Zu-/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen sowie anderer Passiva	76	611
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.809	7.749
Einzahlungen aus dem Abgang von Anlagevermögen	32	163
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-4.516	-4.535
Einzahlungen durch Tilgungen von Ausleihungen	1	1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.483	-4.371
Valutierung von Darlehen	1.255	2.382
Vorzeitige Rückzahlung von Darlehen	0	-1.045
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-1.850	-1.836
Auszahlungen von Dividenden	-933	-930
Erhöhung/Minderung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	-29	-47
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.557	-1.476
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	770	1.902
Finanzmittelbestand am 1. Januar	2.716	814
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	3.486	2.716

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus vorstehender Kapitalflussrechnung.

Die Mittelzuflüsse aus laufender Geschäftstätigkeit und die Darlehensvalutierungen wurden zur Gegenfinanzierung der Investitionstätigkeit sowie für planmäßige Darlehenstilgungen und Dividendenauszahlungen verwendet. Zusätzlich konnte die vorgehaltene Liquidität aufgestockt werden.



3.4 KENNZAHLENÜBERSICHT

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

		2021	2020	2019
BESTANDSKENNZAHLEN				
Bewirtschafteter Bestand				
Wohnungseinheiten	Anz.	2.990	2.971	2.975
Gewerbeeinheiten, sonstige Vermietungseinheiten	Anz.	6	6	6
Garagen/Einstellplätze	Anz.	1.320	1.281	1.285
Wohn- und Nutzfläche	m ²	205.274	204.057	204.362
BETREUUNGSTÄTIGKEIT				
Wohnungen	Anz.	288	288	287
Garagen/Einstellplätze	Anz.	145	145	144
JAHRESABSCHLUSSKENNZAHLEN				
Bilanzsumme	T€	137.842	135.379	132.197
Sachanlagevermögen	T€	129.336	128.107	126.739
Eigenkapital lt. Bilanz am 31.12.	T€	90.253	87.787	85.284
Eigenkapital lt. Bilanz am 31.12. (langfristig)	T€	88.904	86.323	83.914
Eigenkapitalquote (bezogen auf EK langfristig)	%	64,5	63,8	63,5
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	T€	18.607	18.636	18.683
Bestand der verbleibenden Mitglieder	Anz.	5.874	5.859	5.745
Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder	Anz.	60.092	60.205	60.383
Sollerlöse	T€	18.564	18.340	17.951
Erlösschmälerungen	T€	161	157	161
Anteil der Erlösschmälerungen am Umsatzerlös	%	0,9	0,9	0,9
Jahresüberschuss (nach Steuern)	T€	3.542	3.389	3.659
Cashflow	T€	7.210	7.189	7.478
KENNZAHLEN DER RENTABILITÄT				
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,8	2,8	3,1
Eigenkapitalrentabilität (bezogen auf EK langfristig)	%	4,0	3,9	4,4
INSTANDHALTUNG, MODERNISIERUNG, BETRIEBSKOSTEN				
Instandhaltungsaufwand je m ² Wohn-/Nutzfläche	€/m ²	19,87	19,21	15,16
Aufwand inklusive der Modernisierungs- und Verwaltungskosten je m ² Wohn-/Nutzfläche	€/m ²	20,16	20,12	17,89
Betriebskosten	T€	4.338	3.827	3.748
Hausbewirtschaftungskosten je m ² Wohn-/Nutzfläche	€/m ²	21,35	19,06	18,69
PERSONAL DURCHSCHNITTLICH				
Vollzeitbeschäftigte	Anz.	16	15	15
Teilzeitbeschäftigte	Anz.	5	5	5

4. RISIKEN- UND CHANCENBERICHT

Der Spar- und Bauverein Paderborn verfügt über ein Risikomanagementsystem, das wesentliche oder bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig erkennt. Das System basiert auf dem monatlichen Reporting durch das eigene Controlling. Die Ergebnisse werden standardisiert dokumentiert. Überdies werden externe wohnungswirtschaftliche Beobachtungsbereiche einbezogen und bewertet. Gegenüber dem Vorjahr gibt es keine Veränderungen im Systemablauf. Die Verantwortlichkeit für das Risikomanagementsystem obliegt dem Vorstand der Genossenschaft. Die Informationen über Risiken und Chancen sowie deren finanzielle Auswirkung sind bedeutsam für unsere gesamte Unternehmenssteuerung. Unser Risikomanagementsystem folgt den Vorgaben des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KontraG) und ist nach den Erfordernissen der Aufbau- und Ablauforganisation ausgerichtet.

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

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

Durch die Kapitalstruktur der Genossenschaft sind das Management des Kreditportfolios und die Beobachtung von Zinsänderungsrisiken von besonderer Bedeutung. Gegenüber den finanzierenden Banken war der Kapitaldienst jederzeit gesichert.

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung. Währungsrisiken bestehen nicht. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen. Aufgrund der Darlehensstruktur hält sich das Risiko von Zinsänderungen in beschränktem Rahmen. Die Zinsbelastung für die Darlehen, bezogen auf den Durchschnittsbestand, betrug im Geschäftsjahr 2021 1,00 %.

Auch 2021 dominierte die Coronapandemie das wirtschaftliche und gesellschaftliche Leben in Deutschland. Die Wintermonate 2020/2021 mit der zweiten und dritten Infektionswelle sowie dem Auftreten der Virusmutationen führten erneut zu erheblichen gesamtwirtschaftlichen Beeinträchtigungen. Prognosen zur Entwicklung der COVID-19-Pandemie in Deutschland und zu ihren Auswirkungen auf das wirtschaftliche und gesellschaftliche Leben bleiben insbesondere durch die Entstehung neuer Virusmutationen mit Unsicherheit behaftet. Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass es voraussichtlich zu weniger allgemeinen Einschränkungen als in den Jahren 2020 und 2021 kommt.

Das Jahresergebnis unserer Wohnungsbau-genossenschaft wurde durch die Pandemie auch im Geschäftsjahr 2021 nicht belastet, sodass keine negativen Auswirkungen auf die Ertrags- und Liquiditätslage eintraten.

Die Vermietung unserer Wohnungen war im zurückliegenden Jahr trotz der Coronakrise erneut von einer guten und stabilen Nachfrage geprägt. Nachteilige Auswirkungen auf die Vermietungsprozesse und das Jahresergebnis sind auch im zweiten Jahr der Coronapandemie nicht eingetreten. Mittelfristig erwarten wir, hauptsächlich aufgrund unseres ausgezeichneten Preis-Leistungs-Verhältnisses und der Marktposition in Paderborn, grundsätzlich die Fortführung der guten und stabilen Wohnungsnachfrage. Unsere Prognosen gehen daher von einem geringen und überschaubaren Leerstands- und Erlösausfallrisiko aus.

Dagegen wirken sich der anhaltende und starke Preisanstieg für Bauleistungen in Kombination mit Materialengpässen negativ auf die Budgetplanungen und in der Folge auf die Wirtschaftlichkeit der Bauprojekte aus.



Nach Abschluss des Berichtsjahres kam es im Februar 2022 zu einem Angriff Russlands auf die Ukraine. Die Auswirkungen der Kriegshandlungen belasten die wirtschaftliche Aktivität in Deutschland spürbar. Durch die Kriegsauseinandersetzungen haben sich bereits vorhandene Material- und Lieferengpässe deutlich verschärft.

Der schon zuvor aufwärts gerichtete Preisdruck hat – insbesondere durch die Energiepreise – sichtbar zusätzlichen Auftrieb bekommen.

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

Massive Preissteigerungen können dazu führen, dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit möglicherweise nicht mehr gegeben ist und damit zukünftige Neubauprojekte gefährdet sind. Ferner erwarten wir unter Berücksichtigung einer hohen Marktunsicherheit und -volatilität nochmals steigende Kosten. Die Auswirkungen auf unseren Geschäftsverlauf sind damit mit hoher Unsicherheit verbunden.

Prognosen zur wirtschaftlichen Entwicklung bleiben angesichts der schwer vorhersehbaren weiteren Kriegsentwicklung in der Ukraine und ihrer Auswirkungen schwierig.

Die Prämissen zu den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Entwicklungen sind mit hoher Unsicherheit einhergehend.

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

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

Die Entwicklung der Pandemie bis zur Berichterstellung im Frühjahr 2022 sowie die weiteren kurz- bis mittelfristigen Auswirkungen und daraus resultierenden zukünftigen Risiken sind nicht konkret zu ermitteln. Die Eindämmung der Pandemie ist noch lange nicht erreicht, und die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Langzeitfolgen sind seriös nicht abschätzbar. Daher sind Prognosen über die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung äußerst schwierig und mit Unsicherheiten behaftet.

Von einer grundsätzlichen weiteren Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage für das Jahr 2022 in Deutschland ist auszugehen. Vor allem durch den coronabedingten Anstieg der Kurzarbeit und Arbeitslosenzahlen sind für viele Mieterhaushalte Einkommenseinbußen absehbar, und daher sind Mietstundungen oder -ausfälle nicht auszuschließen. Der Vorstand geht davon aus, dass mit einer geplanten Erlösausfallquote von 1,5 % auf Sollmieten ausreichend Risikovorsorge für mögliche Belastungen getroffen ist.

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

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

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

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

Prognosen zur allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung bleiben angesichts der schwer vorhersehbaren weiteren Kriegsentwicklungen in der Ukraine und ihrer Auswirkungen auf unsere Geschäftstätigkeit schwierig.

Trotz der Unsicherheiten geht der Spar- und Bauverein davon aus, dass der Russland-Ukraine-Krieg die erfolgreiche Geschäftstätigkeit der Genossenschaft mittel- bis langfristig nicht beeinträchtigen wird. Der Ausblick für 2022 basiert auf der unverändert guten Vermietungssituation als elementarer Grundlage unserer konstanten Ertragslage.

Auch in den nächsten Geschäftsjahren ist grundsätzlich von einer nachhaltigen Ertragslage auszugehen. Die Unternehmensplanung geht für das Geschäftsjahr 2022 von einem Jahresüberschuss von 3,2 bis 3,4 Mio. € aus. Ein Großteil der Mieteinnahmen von rd. 14,7 Mio. € wird re-investiert. Die Investitionen für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau betragen 12,7 Mio. €. Davon entfallen rd. 4,7 Mio. € auf aufwandswirksame Instandhaltungskosten.

Insgesamt werden sich die finanziellen Leistungsindikatoren für das Geschäftsjahr 2022 auf dem Niveau des Jahres 2021 bewegen.

Paderborn, 23. Mai 2022



Thorsten Mertens
Vorstandssprecher



Hermann Loges
Vorstandsmitglied



Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2021 seine ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben in vollem Umfang wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat vom Vorstand stets zeitnah alle für seine Arbeit erforderlichen Informationen erhalten und konnte sich detailliert und effizient auf die Sitzungen vorbereiten.

In fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat das Gremium – unter Einhaltung wirksamer Hygieneregeln – Vorlagen und Informationen des Vorstandes über die Unternehmensentwicklung sowie alle wichtigen Geschäftsvorgänge der Genossenschaft erörtert, beraten und sich davon überzeugt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß vom Vorstand geführt wurden. Die ihm im Rahmen seiner Zuständigkeit obliegenden Entscheidungen wurden getroffen und die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Ferner tagte der Bau- und Wohnungsausschuss einmal und der Prüfungsausschuss zweimal. Weiterhin wurde der Aufsichtsratsvorsitzende vom Vorstand auch außerhalb der Sitzungen über wesentliche Entwicklungen und Entscheidungen in Kenntnis gesetzt. Er wurde über wesentliche und aktuelle Geschäftsvorgänge laufend unterrichtet. Die Perspektiven und künftige Ausrichtung des Unternehmens wurden in einzelnen Gesprächen erörtert.

In den Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand hat er sich eingehend mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Lage der Genossenschaft befasst. Gegenstand der Sitzungen und Beschlussfassungen waren u. a. die wirtschaftlichen Unternehmensziele, die Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubaumaßnahmen, die Wirtschafts-, Finanz- und Personalplanung sowie das Risikomanagement. Ebenso hat sich der Aufsichtsrat eingehend über die wohnungswirtschaftlichen und sozial- sowie gesellschaftspolitischen Auswirkungen der Pandemie informiert. Ferner hat sich der Aufsichtsrat mit der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt, den Ergebnissen der Portfoliosteuerung, den Investitionsprogrammen, dem Jahresabschluss und dem Lagebericht 2020 beschäftigt. Alle bedeutsamen Geschäftsvorgänge wurden in den Sitzungen ausführlich diskutiert.

In der am 28. Juni 2021 unter stringenter Einhaltung der Hygienevorschriften und Abstandsregeln durchgeführten Vertreterversammlung endete turnusgemäß die Amtszeit der Herren Hubert

Böddeker, Paul Knocke und Dr. Ernst Warsitz. In einer offenen Wahl wurden die vorgenannten Kandidaten in ihrem Amt bestätigt und erneut für drei weitere Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss und dem Lagebericht zu. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes, der den Bestimmungen der Satzung entspricht, schließt sich der Aufsichtsrat an.

Da der Gesetzgeber aufgrund der fortbestehenden Auswirkungen der COVID-19-Pandemie die vorübergehenden Erleichterungen, die für Genossenschaften – u. a. zur Vornahme von Beschlussfassungen – mit dem Gesetz über Maßnahmen im Gesellschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie vom 27. März 2020 (BGB. I S. 569, 570) eingeführt worden sind, bis zum 31. August 2022 verlängerte, wurde wie bereits im letzten Jahr nun auch der Jahresabschluss 2021 – abweichend von § 48 Abs. 1 Satz 1 GenG – im Rahmen der vom Gesetzgeber geregelten Sonderkompetenz am 2. Juni 2022 durch den Aufsichtsrat festgestellt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung einstimmig, den Lagebericht für das Jahr 2021 und den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes zu beschließen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, dem Mitarbeiterteam sowie allen Mitgliedern und Vertretern des Spar- und Bauvereins Paderborn eG für die erfolgreiche, vertrauensvolle und engagierte Zusammenarbeit Arbeit im Geschäftsjahr 2021 und spricht ihnen seine ganz besondere Anerkennung aus.

Paderborn, 3. Juni 2022

Hubert Böddeker
Vorsitzender
des Aufsichtsrates



1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		1.091,36	3.613,16
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	122.405.518,34		120.026.391,83
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.228.323,47		1.280.948,18
Grundstücke ohne Bauten	6.929,58		0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	716.407,64		716.407,64
Betriebs- und Geschäftsausstattung	192.233,54		139.488,28
Anlagen im Bau	4.594.669,57		5.935.163,30
Bauvorbereitungskosten	189.765,53		9.052,16
Geleistete Anzahlungen	1.797,00	129.335.644,67	0,00
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	0,00		740,85
Andere Finanzanlagen	8.000,00	8.000,00	8.000,00
Anlagevermögen insgesamt		129.344.736,03	128.119.805,40
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	1.704,83		1.704,83
Unfertige Leistungen	4.458.087,34		3.997.512,81
Andere Vorräte	15.201,00	4.474.993,17	16.650,74
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	30.803,55		32.298,80
Sonstige Vermögensgegenstände	26.308,13	57.111,68	19.892,40
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.486.588,20		2.716.567,18
Bausparguthaben	478.586,74	3.965.174,94	475.024,06
Bilanzsumme		137.842.015,82	135.379.456,22



PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	373.009,94		452.089,38
der verbleibenden Mitglieder	18.607.217,61		18.636.039,18
aus gekündigten Geschäftsanteilen	44.640,00	19.024.867,55	78.740,00
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 21.302,39 € (im Vj. 27.510,82 €)</i>			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	9.165.000,00		8.810.000,00
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 355.000,00 € (im Vj. 340.000,00 €)</i>			
Andere Ergebnisrücklagen	61.131.970,63	70.296.970,63	58.876.856,36
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.255.114,27 € (im Vj. 2.115.817,50 €)</i>			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	3.541.575,23		3.388.624,26
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.610.114,27	931.460,96	2.455.817,50
Eigenkapital insgesamt		90.253.299,14	87.786.531,68
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.023.005,00		6.599.401,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	110.000,00		110.000,00
Sonstige Rückstellungen	227.050,00	7.360.055,00	202.950,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.188.774,09		34.712.703,14
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	90.489,03		91.731,69
Erhaltene Anzahlungen	4.589.469,21		4.515.662,74
Verbindlichkeiten aus Vermietung	60.630,74		74.446,49
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.072.731,57		965.231,54
Sonstige Verbindlichkeiten	143.078,04	39.145.172,68	113.013,94
<i>davon aus Steuern: 13.999,20 € (im Vj. 15.463,42 €)</i>			
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 530,24 € (im Vj. 58,94 €)</i>			
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		1.083.489,00	207.784,00
Bilanzsumme		137.842.015,82	135.379.456,22

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.301.760,02		18.084.081,56
b) aus Betreuungstätigkeit	70.142,35		68.147,30
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.019,30	18.402.921,67	30.472,15
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		460.574,53	-63.739,16
Andere aktivierte Eigenleistungen		89.189,85	84.294,18
Sonstige betriebliche Erträge		478.742,26	344.690,83
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.569.593,82	8.028.772,08
Rohergebnis		10.861.834,49	10.519.174,78
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.414.276,48		1.407.876,23
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	481.475,17	1.895.751,65	496.036,57
<i>davon für Altersversorgung: 205.912,28 € (im Vj. 229.612,19 €)</i>			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.290.171,03	3.139.875,74
Sonstige betriebliche Aufwendungen		604.050,89	575.367,87
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	243,51		246,68
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.704,98	4.948,49	4.842,35
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.071.479,04	1.046.095,63
<i>davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 719.221,00 € (im Vj. 653.738,00 €)</i>			
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		19.616,91	20.180,09
Ergebnis nach Steuern		3.985.713,46	3.838.831,68
Sonstige Steuern		444.138,23	450.207,42
Jahresüberschuss		3.541.575,23	3.388.624,26
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		2.610.114,27	2.455.817,50
Bilanzgewinn		931.460,96	932.806,76



3. ANHANG ZUM JAHRES- ABSCHLUSS 2021

A. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 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. Die der linearen Abschreibung zugrunde liegenden Nutzungsdauern betragen
 - a) bei Altbauten 40/30 Jahre ab 01.01.1980; bei umfangreicher Modernisierung erfolgt die Anpassung auf 30 Jahre
 - b) 80 Jahre bei Gebäuden mit Nutzungsbeginn bis zum 31.12.2006
 - c) 50 Jahre bei Gebäuden mit Nutzungsbeginn nach dem 31.12.2006
 - d) 10 Jahre bei Außenanlagen nach dem 31.12.2006
 - e) 33 Jahre bei Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten

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

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

Die Finanzanlagen sind zu Nominalwerten bilanziert.



Bewertung des Umlaufvermögens

Die „Unbebauten Grundstücke“ und die „Unfertigen Leistungen“ sind mit den Anschaffungskosten bilanziert. Die „Unfertigen Leistungen“ sind mit 34.000,00 € pauschal wertberichtigt.

Die „Anderen Vorräte“ sind mit den Anschaffungskosten bewertet.

Die „Forderungen“ und „Sonstigen Vermögensgegenstände“ werden mit ihren Nominalbeträgen, bei den Vermietungsforderungen abzüglich einer pauschalen Wertberichtigung in Höhe von 15.000,00 €, ausgewiesen. Uneinbringliche und zweifelhafte Forderungen aus Vermietung wurden abgeschrieben.

Die „Liquiden Mittel“ werden zu Nominalwerten ausgewiesen.

Bewertungsmethoden Rückstellungen/ Verbindlichkeiten

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

Pensionsrückstellungen sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend dem Anwartschaftsbarwertverfahren gebildet worden. Dabei wurden die Richttafeln 2018G von Prof. Dr. Heubeck, ein Abzinsungssatz von 1,87 % 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 719.221,00 € 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 791.004,00 €.

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

C. Angaben zur Bilanz

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen des Geschäfts- jahres (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	66.564,99	892,50	0,00	0,00	67.457,49
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	185.527.972,59	725.388,13	283.861,91	4.823.253,71	190.792.752,52
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.079.608,20	0,00	0,00	0,00	2.079.608,20
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	6.929,58	6.929,58
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	716.407,64	0,00	0,00	0,00	716.407,64
Betriebs- und Geschäftsausstattung	567.016,46	117.386,04	106.324,51	0,00	578.077,99
Anlagen im Bau	5.935.163,30	3.489.689,56	0,00	-4.830.183,29	4.594.669,57
Bauvorbereitungskosten	9.052,16	180.713,37	0,00	0,00	189.765,53
Geleistete Anzahlungen	0,00	1.797,00	0,00	0,00	1.797,00
Sachanlagen gesamt	194.835.220,35	4.514.974,10	390.186,42	0,00	198.960.008,03
Finanzanlagen					
Sonstige Ausleihungen	740,85	0,00	740,85	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	8.000,00	0,00	0,00	0,00	8.000,00
Finanzanlagen gesamt	8.740,85	0,00	740,85	0,00	8.000,00
Anlagevermögen insgesamt					
	194.910.526,19	4.515.866,60	390.927,27	0,00	199.035.465,52



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)
€	€	€	€	€	€
62.951,83	3.414,30	0,00	66.366,13	1.091,36	3.613,16
65.501.580,76	3.169.515,33	283.861,91	68.387.234,18	122.405.518,34	120.026.391,83
798.660,02	52.624,71	0,00	851.284,73	1.228.323,47	1.280.948,18
0,00	0,00	0,00	0,00	6.929,58	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	716.407,64	716.407,64
427.528,18	64.616,69	106.300,42	385.844,45	192.233,54	139.488,28
0,00	0,00	0,00	0,00	4.594.669,57	5.935.163,30
0,00	0,00	0,00	0,00	189.765,53	9.052,16
0,00	0,00	0,00	0,00	1.797,00	0,00
66.727.768,96	3.286.756,73	390.162,33	69.624.363,36	129.335.644,67	128.107.451,39
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	740,85
0,00	0,00	0,00	0,00	8.000,00	8.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	8.000,00	8.740,85
66.790.720,79	3.290.171,03	390.162,33	69.690.729,49	129.344.736,03	128.119.805,40

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 4.458.087,34 € (Vorjahr 3.997.512,81 €) 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	30.803,55	19.699,59	32.298,80	19.042,26
Sonstige Vermögensgegenstände	26.308,13	0,00	19.892,40	0,00
Gesamtbetrag	57.111,68	19.699,59	52.191,20	19.042,26

4. Rücklagen

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	8.810.000,00	355.000,00	9.165.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	58.876.856,36	2.255.114,27	61.131.970,63

5. Rückstellungen

	€	€
Rückstellungen für Pensionen		7.023.005,00
Rückstellungen Bauinstandhaltung		110.000,00
Sonstige Rückstellungen		227.050,00
für Prüfungskosten	31.500,00	
für Steuerberatungskosten	2.800,00	
für nicht genommenen Urlaub	85.250,00	
für Berufsgenossenschaft	12.500,00	
für interne Jahresabschlusskosten	15.000,00	
für Personalkosten	80.000,00	



6. Verbindlichkeitspiegel

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeit €			Vorjahr €		
		bis 1 Jahr	über 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	insgesamt	bis 1 Jahr	über 1 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.188.774,09	1.743.801,83	4.833.979,65	26.610.992,61	34.712.703,14	1.925.038,82	32.787.664,32
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	90.489,03	1.243,43	4.981,49	84.264,11	91.731,69	1.242,66	90.489,03
Erhaltene Anzahlungen (für noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten)	4.589.469,21	4.589.469,21	0,00	0,00	4.515.662,74	4.515.662,74	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	60.630,74	60.630,74	0,00	0,00	74.446,49	74.446,49	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.072.731,57	1.072.731,57	0,00	0,00	965.231,54	965.231,54	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	143.078,04	143.078,04	0,00	0,00	113.013,94	113.013,94	0,00
Gesamtbetrag	39.145.172,68	7.610.954,82	4.838.961,14	26.695.256,72	40.472.789,54	7.594.636,19	32.878.153,35

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 (32.240,62 €) und aus der Auflösung von Rückstellungen (309.059,00 €) enthalten.

E. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse gegenüber Dritten bestehen nicht.

Für laufende Baumaßnahmen fallen noch Herstellungskosten in Höhe von circa 7.782,4 T€ an, denen noch nicht valutierte Darlehen über 2.521,8 T€ gegenüberstehen.

Am 31.12.2021 bestanden aus der Verwaltung von Eigentumswohnungen auf laufenden Konten und Festgeldkonten Bankguthaben in Höhe von 1.896.651,66 €.



Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	10	3
technische Angestellte	4	–
Auszubildende	1	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	2
	16	5

Mitgliederbewegung

		Anzahl der Mitglieder
Stand am	01.01.2021	5.859
Zugang	2021	330
Abgang	2021	315
Stand am	31.12.2021	5.874

Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um	28.821,57 €
Die Haftsummen haben sich vermehrt um	4.650,00 €

Zum 31.12.2021 beträgt:	
a) der Gesamtbetrag der Haftsummen	1.820.940,00 €
b) der Gesamtbetrag der verbleibenden Geschäftsguthaben	18.607.217,61 €
c) die rückständigen fälligen Einzahlungen auf die Geschäftsanteile	21.302,39 €
d) das durchschnittliche Guthaben je Anteil	309,65 €

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2021 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.



Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes:	
Sprecher:	Thorsten Mertens Dipl.-Volkswirt
	Hermann Loges Dipl.-Betriebswirt
Mitglieder des Aufsichtsrates:	
Vorsitzender:	Hubert Böddeker Sparkassendirektor
	Rüdiger Bonke Pfarrer
	Edmund Donschen Maurermeister
	Dr. Jörg-Markus Habich Dipl.-Kaufmann
	Paul Knocke Dipl.-Ingenieur
	Sabine Loewe Justizbeamtin
Stellv. Vorsitzender:	Dr. Ernst Warsitz Dipl.-Ingenieur
	Jürgen Wegener Dipl.-Kaufmann
	Sandra Weiffen Lehrerin

F. Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 3.541.575,23 € einen Betrag von 2.610.114,27 € im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Da der Gesetzgeber am 27. März 2020 den Genossenschaften aufgrund der durch die COVID-19-Pandemie bedingten exogenen Sondersituation bewusst eine gesellschaftsrechtliche Entlastung bzw. Abmilderung zugesprochen hat, wird diese genutzt, sodass der Jahresabschluss 2021 – abweichend von § 48 Abs. 1 Satz 1 GenG – im Rahmen der vom Gesetzgeber geregelten Sonderkompetenz am 2. Juni 2022 durch den Aufsichtsrat festgestellt wird.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn von 931.460,96 € für die Ausschüttung einer Dividende von 5 % zu verwenden.

Paderborn, 23. Mai 2022

Thorsten Mertens
Vorstandssprecher

Hermann Loges
Vorstandsmitglied

GEGRÜNDET

18

93