

SPAR-UND BAUVEREIN

besser wohnen – einfach mieten



Geschäftsbericht 2023

Inhalt

Vorwort	4
I. Organe der Genossenschaft	7
II. Stellungnahme 2023 Vorstand	
1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	9
2. Immobilienmarkt Deutschland	22
3. Wohnungsmarkt NRW	39
4. Wohnungsmarkt Paderborn	51
5. Wohnungsmarkt-Baisse	60
6. Investitionskrise	67
7. Studie „sozialer Wohnungsbau“	73
8. Zukunft im Blick	79
9. Nachhaltigkeitsaspekte	84
10. Projekte	91
11. Prognose	98
12. Danke	102

III. Lagebericht 2023

1. Gegenstand des Unternehmens	105
2. Geschäftsverlauf	105
3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage	115
4. Risiken-, Chancen- und Prognosebericht	123

IV. Bericht des Aufsichtsrates 126

V. Jahresabschluss 2023

1. Bilanz zum 31.12.2023	128
2. Gewinn-und-Verlust-Rechnung	130
3. Anhang	131



Impressum

Herausgeber

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

Der Geschäftsbericht online:

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

Hinweis im Sinne des Gleichbehandlungsgesetzes:

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

SEHR VEREHRTE DAMEN, SEHR GEEHRTE HERREN,

neben den explodierenden Kosten werden in Deutschland Bauwillige durch eine immer kleinteiligere Überregulierung regelrecht zermürbt. Wer trotz hoher Finanzierungs-, Grundstücks- und Gestehungskosten noch bereit ist zu investieren, muss sich durch „erstickende“ Vorschriften, Normen und Gesetze quälen. Konnte man Anfang der 2010er-Jahre Projekte noch in überschaubaren Zeiträumen zu relativ vertretbaren Kosten fertigstellen, so ist dies inzwischen lange vorbei: Laut Bundesarchitektenkammer sind allein beim Wohnungsbau rund 3.500 Normen und Vorschriften zu beachten. Das System vieler starrer Normen und Vorgaben ist nicht nur laut des Instituts für Makroökonomie und Konjunkturforschung ein Grund für die jüngsten desaströsen Zahlen im Wohnungsbau. Diese dokumentieren leider sehr eindrucksvoll die gegenwärtige Wohnungsbaukrise, in der es kaum noch gelingen kann, unter den schwierigsten Rahmenbedingungen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Sehr deutlich diagnostizierte der GdW-Präsident Axel Gedaschko eine „Wahrnehmungsverweigerung“ der Politik. Es sei ein „politischer Stockfehler“ gewesen, sich nicht frühzeitig einzugestehen, dass das Ziel von jährlich 400.000 Wohnungen nicht erreichbar sei. Die Politik dürfte sich nicht weiter in Realitätsverweigerung oder falschen Schuldzuweisungen üben. Das große soziale Problem des Wohnungsmangels löse sich nicht von selbst. Auch bezahlbarer Wohnungsbau für die Mittelschicht bedürfe endlich wieder verantwortungsvoller, vertrauensschaffender und konsistenter Wohnungsbau politik, so der GdW-Präsident. Zusätzlich seien auch ein Mentalitätswechsel sowie eine deutlich höhere gesellschaftliche Akzeptanz erforderlich, forderte GdW-Präsident Gedaschko mit seiner Aussage: „Wir brauchen einen Grundkonsens, dass Bauen nicht böse ist.“

Im diesjährigen Geschäftsbericht soll die toxische Gesamtgemengelage in der Immobilienwirtschaft erläutert werden, die letztlich zwangsläufig zum Debakel der Baugenehmigungs- und -fertigstellungszahlen führen muss(te). Die dar-

gestellten Hard Facts sollen sensibilisieren und Verständnis dafür wecken, warum ein breites Bündnis unterschiedlicher Institutionen, Verbände, Branchen – ausschließlich im Interesse sozialverträglicher Mieten sowie klimagerechten und demografiefesten Wohnungsbaus – dringend einen „Befreiungsschlag“ im Rahmen schneller, grundlegender Reformen anmahnt(e).

Unsere Geschäftsentwicklung, die innovative strategische Ausrichtung sowie zukunftsorientierte Neubau- und Sanierungsprojekte mögen aber auch trotz des besorgniserregenden, zum Teil gefährlichen immobilienwirtschaftlichen Cocktails verdeutlichen, dass wir dennoch optimistisch nach vorn blicken und dabei die uns nahestehenden Menschen und Stakeholder mitzunehmen versuchen. Diese Partizipation ist uns ganz besonders wichtig, denn Erfolg ist kein Automatismus und hängt auch bei immobilienwirtschaftlichen Investitionen nicht nur von den Kosten und vom Zins ab, sondern auch insbesondere von den Erwartungen der Menschen. Als sozial orientierter Vermieter gehört ein kontinuierlicher interdisziplinärer Erfahrungsaustausch zu unserer DNA, schließlich spiegeln sich auch in der Struktur ihrer Paderborner Wohnungsbau genossenschaft vielfältige gesellschaftliche Entwicklungen und Megatrends wider.

Selbstverständlich stellen wir uns den großen Herausforderungen unserer Zeit und leisten Beiträge zur Erreichung der Klimaziele und zur Bereitstellung geförderten Wohnungsbaus. Allerdings liegt dies in gesamtgesellschaftlicher Verantwortung. Somit auch des Staates und der Politik, die aufgefordert sind, die fesselnde Bürokratie und lähmende Komplexität aufgrund immer stärkerer Regulierung endlich zu begrenzen bzw. zu reduzieren.

Die Forderungen des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) und des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen (VdW) nach Zinssubventionen auf ein Prozent mit einer garantierten Weitergabe des Kostenvorteils an die Mieter sind nur zu begrüßen. Dabei wären



die Kosten des Staates nach Analysen immobilienwirtschaftlicher Spitzenverbände eher marginal, da die Ausgaben für die Zinsförderungen über die Steuermehreinnahmen durch eine auflebende Baukonjunktur ausgeglichen würden.

Man muss gegenüber den Bürgern aber auch ehrlich sein: Die riesigen Herausforderungen der Energiewende im Wohnungsbestand, anspruchsvolle Sanierungsziele, bezahlbarer Wohnungsbestand bei gleichzeitig hohen Bau-, Bauneben- und Grundstückskosten sind eine echte Mammutaufgabe. Diese wird für die gesamte Branche und damit auch für uns nur zu leisten sein mit einem fairen, stabilen Mietrecht, welches auch die Einnahmeseite berücksichtigt bzw. sicherstellt. Wie oben ausgeführt ist und bleiben bezahlbares, klimafreundliches Bauen und Wohnen eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die nur gemeinsam gemeistert werden kann.

Es geht uns keinesfalls darum, Pessimismus zu verbreiten, sondern die Herausforderungen zu benennen. Nur wenn wir dies gemeinsam anpacken, werden wir sie bewältigen. Alle Akteure müssen ihren Beitrag leisten, Realitäten erkennen, sich klare Ziele setzen und danach handeln. Dies möglichst mit konsequentem Abbau einer alles abwürgenden Bürokratie mit einem Übermaß an Verboten, Kontrollen, neuen Regeln und Gesetzen.

Dabei konsequent auf Kommunikation und Kooperation zu setzen hat sicherlich sehr dazu beigetragen, dass wir trotz der im Geschäftsbericht 2023 dargestellten multiplen Krisen und der daraus resultierenden Herausforderungen wirtschaftlich, gesellschaftlich und sozial gut aufgestellt und handlungsfähig geblieben sind. Der stete Blick über den Tellerrand hinaus und das Bestreben, komplexe gesellschaftliche und wirtschaftliche Problemstellungen gemeinsam verantwortungsvoll zu lösen, tragen unsere ökologischen, sozialen, nachhaltigen und gemeinwohlorientierten Tätigkeiten.

Gerade die letzten Jahre sind geprägt von der Aussage: „Nach der Krise ist vor der Krise“, und unsere Branche steht immer stärker im Fokus der Öffentlichkeit: Themen wie steigende Mieten, klimagerechter Neubau, energetische Modernisierungen, veränderte Mieterpräferenzen führen zu neuen Aufgabenstellungen. Für uns explizit unter der Doktrin, dass jeglicher Kosten- und Ressourceneinsatz in ausgewogenem Verhältnis zum erzielbaren ökologisch-energetischen Mehrwert und zu sozialverträglichen Mieten steht.

Nicht erst durch die hohe Zahl der Geflüchteten infolge des leidvollen Ukraine-Krieges ist es zusätzlich schon seit Jahrzehnten eine immense Herausforderung für unsere Branche, Menschen mit Migrationshintergrund mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Damit eng verbunden ist der Anspruch von Wohnungsgenossenschaften, gesellschaftliche Integration zu fördern. Es ist sicherlich eine recht anspruchsvolle Gemengelage, den gesellschaftlichen Querschnitt der Bevölkerung mit quantitativ-qualitativ ausreichenden Wohnungsangeboten zu bedienen und den Herausforderungen im politisch-globalen Kontext gerecht zu werden. Seit 131 Jahren gilt es für den Spar- und Bauverein diesbezüglich, seinen gesellschaftlichen Beitrag hierzu zu leisten und mit minimalsten Interessenkonflikten den Bedürfnissen der Menschen unserer Region gerecht zu werden. Wir sind froh und glücklich darüber, dass in unseren Wohnquartieren Nationen friedlich zusammenleben und multikulturell das Leben in Paderborn bereichern. Dankenswerterweise zeigen einige dieser liebenswerten Mitbürger und Mieter im diesjährigen Geschäftsbericht ihr Gesicht.

Gerade in besonderen und herausfordernden Marktphasen sind für uns fundierte Analysen, Meinungen und Einschätzungen essenziell und wichtige Orientierungspunkte unserer strategischen Ausrichtung. Die auch im diesjährigen Geschäftsbericht dargestellten qualifizierten Informationsquellen, Marktdaten und richtungsweisenden Prognosen nutzen wir gerne als Ba-



sis unserer komplexen Tätigkeiten Neu- und Umbau, Sanierung, Bewirtschaftung, Quartiersentwicklung und Sozialmanagement. Fakten sind wichtiger als Vermutungen. Daher danken wir allen Partnern des Unternehmens, die Jahr für Jahr zur datenbasierten Sachlichkeit beitragen und dadurch die Entwicklung faktenorientierter Strategien ermöglichen.

Gerade die Schnittstellen zwischen Vertreterversammlung, Aufsichtsrat, Vorstand, Mitarbeiterteam, Politik, Verwaltung, Verbänden, Institutionen, Geschäftspartnern und den Menschen unserer Region eröffnen uns Möglichkeiten, gestalterisch aktiv zu sein. All unseren Unterstützern gilt ein ganz großer Dank: Sie alle bilden das Fundament für Stabilität, ökonomische Stärke und gesellschaftlichen Zusammenhalt.

Wir freuen uns, dass wir trotz des seit der Pandemie anhaltenden Krisenmanagements und der

zum Teil diffusen und komplexen Gemengelage unserem genossenschaftlichen Förderauftrag im Berichtsjahr 2023 gerecht werden konnten. Auch und gerade herausfordernde Zeiten bieten Chancen, und so werden sich auch zukünftig immer wieder Opportunitäten auftun. Optimistisch freuen wir uns, mit Ihnen, sehr verehrte Damen, sehr geehrte Herren, in unverzichtbarer Gemeinsamkeit, Seriosität, Solidarität, Expertise, Verlässlichkeit und Ehrlichkeit im Umgang miteinander für die Menschen unserer Region da zu sein.

Thorsten Mertens
Vorstandsvorsitzender

Hermann Loges
Vorstandsmitglied



Giersmauer, Paderborn



1. VORSTAND

Der Vorstand bestand im Berichtsjahr aus folgenden Mitgliedern:

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

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

WEGENER, Jürgen | Dipl.-Kaufmann
bestellt vom: 26.09.2023 bis 06.10.2023

Die Vorstandsmitglieder Thorsten Mertens und Hermann Loges sind hauptamtlich bei der Genossenschaft tätig.

2. AUFSICHTSRAT

Im Berichtsjahr gehörten folgende Mitglieder dem Aufsichtsrat an:

BÖDDEKER, Hubert | Sparkassendirektor a. D.
gewählt bis: 2026 (Vorsitzender)

BONKE, Rüdiger | Pfarrer
gewählt bis: 2025

DONSCHEN, Edmund | Maurermeister
gewählt bis: 2025

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

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

LOEWE, Sabine | Justizbeamtin
gewählt bis: 2026

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

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

WEIFFEN, Sandra | Lehrerin
gewählt bis: 2025

Die gemäß Satzung turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausscheidende Frau Sabine Loewe sowie die Herren Hubert Böddeker und Paul Knocke wurden in der Vertreterversammlung am 20.06.2023 für drei Jahre wiedergewählt.



3. VERTRETERVERSAMMLUNG

Die Vertreterversammlung besteht am Berichtstag aus folgenden Genossenschaftsmitgliedern:

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

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

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

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



1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die Analyse der gesamt- und immobilienwirtschaftlichen Lage basiert auf Auswertungen führender Wirtschaftsinstitute wie „Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW)“, „ifo Institut für Wirtschaftsforschung (ifo)“, „Institut für Weltwirtschaft (IfW)“, „Internationaler Währungsfonds (IWF)“, „Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung (RWI)“, „Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung (IMK)“, „Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH)“, „Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut (HWWI)“, „Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW)“, „Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW Rheinland Westfalen)“, „Bertelsmann Stiftung“, „empirica“, „Pestel Institut“, „Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH (InWIS)“ und „NRW. BANK“. Ebenso auf Berechnungen und Prognosen der Bundesregierung (BR), des Sachverständigenrates (SVR), des Statistischen Bundesamtes (Destatis) und der Bundesagentur für Arbeit sowie Analysen von Bankspezialisten und Volkswirten bedeutender Institute. Sowohl die Erläuterungen für das Jahr 2023 als auch die Prognosen für 2024 sowie die Beurteilung von Rahmenbedingungen beziehen sich auf Daten und statistische Materialien, welche bis Anfang April 2024 verfügbar waren.

Im Zuge der sich zum Teil überlappenden Krisen „Corona-Pandemie“ und „Ukraine-Krieg“, der weltwirtschaftlichen Schwäche und restriktiveren Geldpolitik verzögerte sich die gesamtwirtschaftliche Erholung in Deutschland deutlich. Trotz zeitlich befristeter entlastender Stabilisierungsmaßnahmen dämpften inflationsbedingte Kaufkraftverluste die binnenwirtschaftliche (Konsum-)Nachfrage, die weltweiten geldpolitischen Maßnahmen belasteten die außenwirtschaftliche Nachfrage. Trotz der konjunkturellen Schwäche blieb allerdings der Arbeitsmarkt mit einem nach wie vor hohen Niveau der Arbeitsmarktnachfrage stabil.

Die von den Krisenjahren geprägten finanzpolitischen Spielräume wurden mit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 15. November 2023 eingeschränkt: Erhebliche Teile der geplanten Ausgaben des Bundes dürfen nicht

den Sondervermögen des Klima- und Transformations- sowie des Wirtschaftsstabilisierungsfonds zugerechnet werden. In Reaktion auf dieses Urteil wurde vom Parlament für 2023 ein Nachtragshaushalt beschlossen, in dem die Ausnahmeklausel für außergewöhnliche Notsituationen in Anspruch genommen wurde. Für 2024 und die Folgejahre wird sich die Effizienz des verringerten Mitteleinsatzes deutlich erhöhen müssen, um die Transformation, Dynamisierung und Modernisierung der deutschen Wirtschaft zu stützen. Ende 2023 bzw. auch zu Beginn des Jahres 2024 herrschte allgemeine Verunsicherung in Anbetracht des Wegfalls öffentlicher Gelder und zwangsläufiger Kürzung von Subventionen.

Einen guten Gesamtüberblick vermittelt die Gegenüberstellung der Eckwerte aus der tatsächlichen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung 2023 in Deutschland sowie den Jahresprojektionen 2023 und 2024.

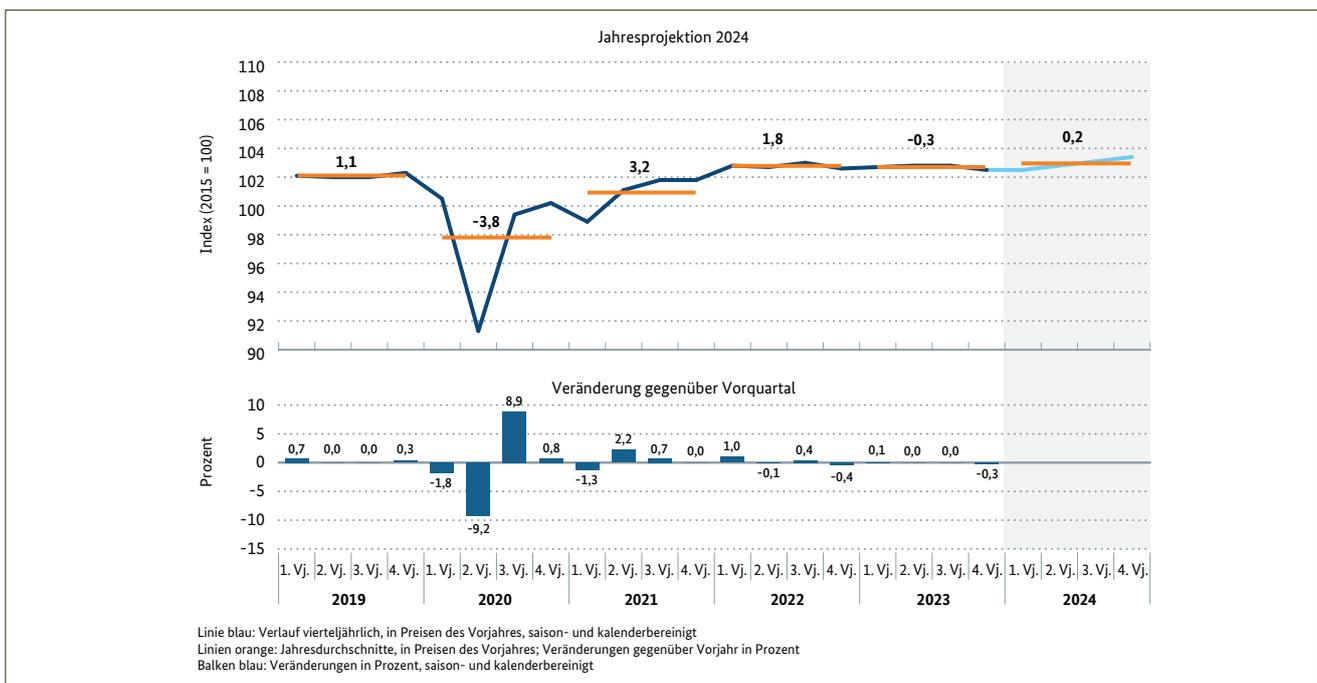


Gesamtwirtschaftliche Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland (Eckwerte)

	Jahresprojektion 2023	Tatsächliche Entwicklung 2023	Jahresprojektion 2024
BIP (preisbereinigt)	0,2	-0,3	0,2
Arbeitslosenquote in %	5,4	5,7	5,9
Konsumausgaben			
Private Haushalte und private Organisationen ohne Erwerbszweck	-0,2	-0,8	1,1
Bruttoanlageinvestitionen	0,0	-0,3	-0,7
Bauten	-2,8	-2,1	-2,2
Exporte	2,2	-1,8	0,6
Importe	1,6	-3,0	0,8
Sparquote in %	10,7	11,3	11,1

Quelle: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellennachweis gestattet

Bruttoinlandsprodukt (preisbereinigt)



Quelle: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellennachweis gestattet



Als Gründe für den dargestellten Rückgang des Bruttoinlandsproduktes führt die Bundesregierung u. a. inflationsbedingte Kaufkraftverluste der Privathaushalte, gedämpfte Wertschöpfung aufgrund historisch hoher Krankenstände, geringe weltwirtschaftliche Dynamik infolge straffer Geldpolitik sowie neue geopolitische Krisen an. Trotz spürbarer Lohnerhöhungen erholte sich aufgrund weiterhin bestehender großer Unsicherheiten das Konsumklima nicht. Bei anhaltender Wachstumsschwäche bedeutender Handelspartner aus Asien und Europa war auch das Exportvolumen von Waren und Dienstleistungen deutlich geringer als erhofft. Obwohl mit 45,9 Mio. Personen die Erwerbstätigkeit einen absoluten Höchststand erreichte, stieg die Arbeitslosigkeit etwas stärker als in der Jahresprojektion 2023 erwartet.

Zur Stabilisierung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in der gegenwärtigen geopolitischen Zeitenwende hat die Bundesregierung zehn Handlungsfelder identifiziert und kommuniziert: Stärkung der Investitionsdynamik und Beschleunigung der Transformation | Begrenzung von Bürokratie und Regulierung | Investitionsförderung in Schlüsseltechnologien | Aktivierung von Arbeitskräften | Verbesserung von Finanzierungsbedingungen | Versorgung mit sicherer, umweltverträglicher und zunehmend treibhausgasneutraler Energie | Umstellung auf klimafreundlichere Produktion | Stärkung der Resilienz der deutschen Volkswirtschaft und Diversifizierung der Lieferbeziehungen | Schaffung ausreichenden und bezahlbaren Wohnraums | Ausbau der Verkehrsinfrastruktur mit nachhaltigen Mobilitätsangeboten.

Deutschland in der Rezession

Konsumflaute, gestiegene Bauzinsen und die lahmende Weltkonjunktur setzte der deutschen Wirtschaft 2023 zu. Ob Europas größte Volkswirtschaft in diesem Jahr wieder in Schwung kommt, ist zunehmend fraglich.

Die Erholung nach der Corona-Krise währte nur kurz: Die deutsche Wirtschaft ist im vergangenen Jahr in eine Rezession gerutscht und hinkt international hinterher. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) sank 2023 nach Daten des Statistischen Bundesamtes zum Vorjahr preisbereinigt um $-0,3\%$. Ins laufende Jahr geht Europas größte Volkswirtschaft ohne Rückenwind. Nach einer ersten Schätzung dürfte die Wirtschaftsleistung auch 2024 nicht signifikant zulegen.

Im vergangenen Jahr fiel der Privatkonsum als wichtige Konjunkturstütze aus. „Die Energiekrise und geopolitische Spannungen verunsicherten Produzenten, Investoren sowie Konsumenten“, sagte die Chefin des Statistischen Bundesamtes, Ruth Brand. „Der Welthandel verlor an Dynamik – mit negativen Folgen für die deutsche Exportwirtschaft.“ Zudem bremsten gestiegene Immobilienszinsen den Bau aus.

Im internationalen Vergleich blieb die Wirtschaft in Deutschland den Statistikern zufolge im Jahr 2023 deutlich hinter den anderen großen EU-Mitgliedstaaten oder den großen Volkswirtschaften wie den USA oder China zurück. Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie, stieg die Wirtschaftsleistung in Deutschland, verglichen mit den anderen großen EU-Staaten, am schwächsten.

Volkswirten zufolge zeichnet sich vorerst keine nachhaltige Erholung ab. Deutschland startete mit zahlreichen sich negativ entwickelnden ökonomischen Kennzahlen ins Jahr 2024. Viele Wirtschaftsforscher senkten zuletzt ihre Prognosen und rechnen nun mit einem Wachstum von teils deutlich weniger als einem halben Prozent im Jahr 2024. Einige Ökonomen schließen einen erneuten Rückgang des Bruttoinlandsproduktes in diesem Jahr nicht aus. Die Wirtschaft wird voraussichtlich die erste zweijährige Rezession seit Anfang der 2000er-Jahre durchleben. Eine der Hauptursachen sieht das Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung (IMK) der gewerkschaftlichen Hans-Böckler-Stiftung in der Schuldenbremse, die wichtige Investitionen in Klimaschutz und Infrastruktur erschwere.

Nach vorläufigen Daten belief sich das Defizit von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen auf gut 82,7 Mrd. Euro. Das waren 14 Mrd. Euro weniger als im Vorjahr, u. a. weil ein Großteil der Ausgaben zur Bekämpfung der Corona-Pandemie entfiel. Deutschland hielt nach zwei Ausreißern in den Corona-Jahren 2020 und 2021 damit das zweite Jahr in Folge die europäische Verschuldungsregel ein: Bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung betrug das Defizit nach den vorläufigen Berechnungen im vergangenen Jahr 2% . 2022 waren es $2,5\%$. Der europäische Stabilitäts- und Wachstumspakt erlaubt den EU-Staaten ein Haushaltsdefizit von höchstens 3% und eine Gesamtverschuldung von höchstens 60% des nominalen BIP. Die Inflationsrate lag im Jahresschnitt bei $5,9\%$. Der Außenhandel sorgte für einen positiven Bei-

trag, weil die Importe noch stärker sanken als die Exporte. Die Bauinvestitionen sanken binnen Jahresfrist deutlich.

Aktuell wiegt schwer, dass die Ampelkoalition die Energie zusätzlich durch Sonderabgaben belastet und Bürokratielasten eher aufbaut als vermindert. Hinzu kommt, dass das Haushaltsurteil der Verfassungsrichter die Handlungsfähigkeit der Ampelregierung beschnitten und somit weitere nötige Konjunkturimpulse ausgebremst hat.

Krisen, Kriege, Konsumflaute: Die deutsche Wirtschaft steckt im Tief, im dauernden Krisenmodus. Unternehmen ächzen unter der wachsenden Last an Vorschriften und Berichtspflichten. Vom Lieferkettengesetz über Verpackungsverordnungen bis hin zur Arbeits- oder IT-Sicherheit: Ein Übermaß an Bürokratie bremst Innovationen und Wohlstand aus – und zwar auf dem ganzen Kontinent: Europa schaufelt sich nach Meinung vieler Ökonomen so sein eigenes Grab, weil viele Unternehmen lieber in den USA oder in China investieren.

Der Gestaltungseifer der Behörden scheint kaum Grenzen zu kennen auf nationaler wie auf europäischer Ebene. Bestätigt wird dies durch den jüngst veröffentlichten Jahresbericht des Nationalen Normenkontrollrats, eines unabhängigen Expertengremiums, das Bundesregierung, Bundestag und Bundesrat berät. Demnach ist der finanzielle und bürokratische Aufwand, den neue Gesetze verursachen, so groß wie nie zuvor. Die Kosten durch gesetzliche Vorschriften, die Unternehmen, Verwaltung, Bürgerinnen und Bürger in Deutschland Jahr für Jahr umsetzen müssen, stiegen von Juli 2022 bis Juli 2023 um 9,3 auf 26,8 Mrd. Euro. Und das ist nur der Aufwand, den das Bundesrecht verursacht. Die finanziellen Folgen von EU-Regeln kommen noch hinzu.

Die Bundesregierung hatte eigentlich Entlastung versprochen. Tatsächlich arbeitet die Ampel an einem Bürokratieentlastungsgesetz, dem bereits vierten seiner Art. Die ersten drei, von den Vorgängerregierungen verabschiedet, brachten nicht den erhofften Durchbruch. Bundesjustizminister Marco Buschmann (FDP) klagt, das Land leide an einem „Bürokratie-Burn-out“. Allerdings wird auch er wohl nur wenig daran ändern. Experten werten sein Gesetz, das Bürger und Betriebe um 682 Mio. Euro entlasten soll, bestenfalls als Schrittchen in die richtige Richtung. Politik und Wirtschaft stehen vor einem Dilemma: Hinter fast jeder Vorschrift, die Bürokratie verursacht, steht ein hehres

gesellschaftliches Ziel des Arbeits-, Umwelt- oder Datenschutzes. Dass es wichtig ist, diese Absichten gesetzlich zu verfolgen, würde auch in der Unternehmenswelt kaum jemand bestreiten. Die Frage ist nur, ob Aufwand und Ertrag in einem sinnvollen Verhältnis stehen.

Die ausufernde Bürokratie gilt inzwischen als Standortrisiko, ergab eine aktuelle Umfrage des Bonner Instituts für Mittelstandsforschung unter mehr als 1.300 Unternehmen in Deutschland. 58 % von ihnen gaben an, deshalb künftig auf Investitionen in Deutschland zu verzichten. 18 % wollen lieber auf Auslandsmärkte ausweichen.

„Die deutsche Wirtschaft bewegt sich seit fast vier Jahren in einem nahezu andauernden Krisenmodus“, hielt jüngst das Hamburgische WeltWirtschaftsinstitut (HWWI) fest. Auf die Corona-Krise folgte im Februar 2022 der russische Angriff auf die Ukraine, der die Preise für Energie und Nahrungsmittel zeitweise extrem steigen ließ. Der Nahostkonflikt sorgt für neue Unsicherheit, zudem trifft die jüngste Haushaltskrise Deutschland in einem Moment wirtschaftlicher Schwäche.

Bei den Preisen dürfen Verbraucherinnen und Verbraucher Entspannung erwarten. Volkswirte rechnen damit, dass der Preisdruck im laufenden Jahr nachlassen wird, wenn auch nicht so rasch wie erhofft. Denn die Anhebung des CO₂-Preises von 30 Euro je Tonne Kohlendioxid (CO₂) auf 45 Euro zu Jahresbeginn sowie die Rückkehr zur höheren Mehrwertsteuer in der Gastronomie dürften die Preise anheizen. Die beiden vergangenen Jahre waren mit 6,9 % (2022) und voraussichtlich 5,9 % (2023) Inflation im Jahresschnitt die beiden zweit teuersten Jahre seit der Wiedervereinigung. Ökonomen gehen davon aus, dass sich der private Konsum mit sinkender Inflationsrate und steigenden Löhnen allmählich erholen wird. Dass zuletzt die Bauzinsen wieder gesunken sind, könnte zudem die Bauwirtschaft ankurbeln.

Nach Einschätzung von ifo-Präsident Clemens Fuest sind Deutschlands wirtschaftliche Aussichten für 2024 „eher bescheiden“. Er sagt: „Das Wirtschaftswachstum wird nach unserer Einschätzung irgendwo zwischen null und einem Prozent landen. Es kann, wenn es schlecht läuft, aber auch ins Negative rutschen.“ Hohe Energiekosten und wachsender Arbeitskräftemangel seien mittelfristig große Herausforderungen. Die Schwäche der Weltkonjunktur belastet die



Exportnation Deutschland. Die Ausfuhrbilanz für die ersten elf Monate 2023 fiel negativ aus. Der Wert der Warenexporte sank um $-1,1\%$ gegenüber dem Vorjahreszeitraum. „Die Sicherheitslage im Nahen Osten sowie die Übergriffe auf Handelsschiffe im Roten Meer werden sich in den kommenden Monaten weiter negativ auswirken und sich in der Folge in den Handelswerten niederschlagen“, erwartet Dirk Jandura, Präsident des Bundesverbandes Großhandel, Außenhandel, Dienstleistungen (BGA).

Das Karlsruher Urteil vom 15. November 2023 zwingt die Ampelkoalition zum Sparen. Die verringerten Fördermöglichkeiten durch den Staat, insbesondere die nun fehlenden Mittel im Klima- und Transformationsfonds, dürften sich in den davon betroffenen Bereichen auch dämpfend auf die Investitionsneigung der Unternehmen auswirken.

Die Preise für Energie und Lebensmittel sind auch 2023 deutlich gestiegen. Ein wichtiger Grund für die wieder anziehende Inflation: Ein Jahr zuvor hatte der Staat im Dezember einmalig die Kosten für den Abschlag der Gas- und Fernwärmekunden übernommen. Dieser preisdämpfende Effekt entfällt in der Berechnung für Dezember 2023.

Höhere Teuerungsraten schmälern die Kaufkraft von Verbrauchern, der finanzielle Spielraum der Menschen schrumpft. Die Preise für Energieprodukte stiegen im Jahresdurchschnitt um $5,3\%$. Erdgas kostete $14,7\%$ und Strom $12,7\%$ mehr als ein Jahr zuvor. Das Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung (IMK) der Hans-Böckler-Stiftung des Deutschen Gewerkschaftsbundes (DGB) geht davon aus, dass im Januar mit einer Teuerung ungefähr auf Dezember-Niveau zu rechnen ist, da die Energiepreisbremsen zum Jahresbeginn ausliefen und die Mehrwertsteuer in der Gastronomie wieder bei 19% liegt. Im Jahresverlauf dürfte die Teuerungsrate dann in Richtung 2% fallen. Für das Gesamtjahr 2024 rechnet das IMK im Durchschnitt mit einer Inflation von $2,5\%$.

Am 21. Februar 2024 legte Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck den Jahreswirtschaftsbericht der Regierung vor. Aufgrund der anhaltenden Wachstumsschwäche war die Aufmerksamkeit für den Bericht so hoch wie selten. Die Bundesregierung warnte vor einer lang anhaltenden Wirtschaftsschwäche in Deutschland. Wegen des demografischen Wan-

dels, vernachlässigter Standortfaktoren sowie geopolitischer Risiken bestehe das Risiko einer „Phase mit geringem Potenzialwachstum“. So soll die deutsche Wirtschaft dem Bericht zufolge in diesem Jahr nur noch um $0,2\%$ wachsen und trägt damit die „rote Laterne“ im Ranking der großen Industriestaaten. Im Herbst war die Koalition von einem Plus von $1,3\%$ ausgegangen. Noch bedenklicher: Auch mittelfristig soll die deutsche Wirtschaft nur noch um $0,5\%$ pro Jahr zulegen. Damit wäre Deutschland nicht nur in diesem Jahr (erneut) das Schlusslicht unter den 20 Eurostaaten. Im Schnitt soll die Wirtschaft der Eurozone um $0,8\%$ wachsen. Als Gründe für das schwache Abschneiden Deutschlands nannte die EU-Kommission die stockende Binnennachfrage aufgrund von Kaufkraftverlusten, den Arbeitskräftemangel, hohe Energiekosten und Unternehmenssteuern sowie die enorme Bürokratielast und geringe Investitionen insbesondere der exportierenden Wirtschaft. Im positiven Fall folgt Stagnation auf Rezession. Für Deutschland befürchten allerdings inzwischen einige Konjunkturforscher sogar für das laufende Jahr 2024 eher einen weiteren Rückgang des Bruttoinlandsprodukts.

Hatte Habeck im Herbst vergangenen Jahres Personen, die die strukturellen Wirtschaftsprobleme anmahnten, noch eines „defätistischen Schlechtredens“ bezichtigt, so bezeichnete er nun – kein halbes Jahr später – die Wirtschaftslage als dramatisch schlecht. Die deutsche Wirtschaft sei in „schwerem Fahrwasser“ und komme langsamer aus der Krise als erhofft.

Als Gründe führte der Bundeswirtschaftsminister die aus dem Ukraine-Krieg resultierende Energiekrise, die Belastung der Exportindustrie durch die schwache Weltwirtschaft, die aufgrund gestiegener Zinsen zurückgefahrenen Investitionen, die durch die Inflation gestiegene Verunsicherung und Konsumzurückhaltung sowie den Fachkräftemangel an.

Als weiteren Grund für die Absenkung der Prognose nannte er auch die Folgen des Haushaltsurteils des Bundesverfassungsgerichts im November. So hätten die Menschen weniger Geld, um zu investieren, weil die Regierung aus Sparzwängen die Energiepreisbremsen habe bereits Ende 2023 auslaufen lassen müssen, sagte er. Beispielsweise konnte die Regierung die Gas- und Strompreisbremsen nicht über Ende 2023 hinaus verlängern, auch ein geplanter Milliardenzuschuss zu den Strom-Netzentgelten fiel weg.



Im Monatsbericht Februar 2024 zur wirtschaftlichen Lage teilte das Bundeswirtschaftsministerium insofern auch mit, dass aktuelle Frühindikatoren noch nicht auf eine spürbare konjunkturelle Belebung hindeuteten. Die Stimmung der Verbraucher habe sich zuletzt wieder eingetrübt. Die Wirtschaftsverbände klagten zusätzlich über die mangelnde internationale Wettbewerbsfähigkeit aufgrund der kaum mehr handelbaren Bürokratie sowie der hohen Steuer- und Abgabenlast.

Wirtschaftsminister Habeck und Finanzminister Lindner erklärten, wie dringend es einen Plan gegen die trüben Wachstumsaussichten benötige. Bei den Maßnahmen waren sie sich aber weitgehend uneinig. Ihren Grundsatzkonflikt um die Steuer- und Finanzpolitik räumten Habeck und Lindner auch im Jahreswirtschaftsbericht nicht aus. Beide wollten die Unternehmen in Deutschland mit weniger Steuern belasten. Habeck aber wollte das im Rahmen seiner „transformativen Angebotspolitik“ tun. Darunter versteht er die gezielte staatliche Förderung von Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität, etwa durch Steuerrabatte für neue Technologien. Lindner hingegen hatte bereits im Vorfeld von einem „Dynamisierungspaket“ gesprochen, das vor allem den verstärkten Abbau von Bürokratie vorsieht. Steuersenkungen wollte er auch, aber in der Breite – ohne neue Schulden. Und so verhandelte Lindner die „transformativen Angebotspolitik“ aus dem Jahreswirtschaftsbericht heraus. Deshalb tauchten die Steuervorschläge im Jahreswirtschaftsbericht offensichtlich nur in allgemeinen Worten auf. „Die Belastung von Kapitalgesellschaften ist in Deutschland in Bezug auf die nominalen Steuersätze im internationalen Vergleich sehr hoch“, stellte die Bundesregierung fest. Niedrigere Steuern könnten einen Anreiz für mehr Investitionen setzen. Doch für große Steuerreformen sei kein Geld da. Auch die Ausführungen zur Finanzpolitik blieben zurückhaltend. Lindner legte allerdings ein Bekenntnis zur Schuldenbremse hin. Mit ihrer Einhaltung würden „die Tragfähigkeit der Staatsfinanzen und die Sicherung der fiskalischen Resilienz auch für zukünftige Krisen gewährleistet“.

Wirtschaftsminister Habeck wiederum kündigte einen „Reformbooster“ an mit einem schnelleren Bürokratieabbau, einem effektiveren Regieren auf den Fachkräftemangel: Mit der „Familienstartzeit“ soll das Erwerbsvolumen von Frauen erhöht und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf vorangebracht werden. Mit „einem

Transparenzgesetz“ soll geregelt werden, dass Unternehmen transparenter über die Höhe von Lohnzahlungen informieren. Mit „Transferentzugsraten“ soll Empfängern staatlicher Transfers mehr Zusatzeinkommen ohne Kürzungen der staatlichen Leistungen ermöglicht werden. Kostentreiber wie die ausgeuferte Bürokratie sollen verringert werden.

Zahlreiche Industrieverbände mahnten eindringlich: Statt einer erneuten bzw. weiteren Selbstblockade der Bundesregierung bedürfe es einer umfassenden Reformagenda mit einem Kurswechsel, der auf die akuten Herausforderungen reagiere. Dabei müsse alles, was die wirtschaftliche Entwicklung hemme auf den Prüfstand gestellt werden. Die Koalition müsse die – sicherlich bereits langfristig aufgebaute – Wirtschaftskrise lösen. Ähnlich wie die rot-grüne Regierung unter Gerhard Schröder, die nach der Doppel-Rezession 2002/2003 dann mit der Agenda 2010 reagierte. Völlig inakzeptabel sei die Reduzierung des angekündigten Entlastungsvolumens von 7 auf 3,2 Mrd. Euro p. a. und die einst vorgesehenen 50 steuerpolitischen Maßnahmen seien lediglich keine übrig gebliebene „Light-Variante“.

Allerdings kritisierte die Wirtschaft auch die Opposition wegen der Blockade des Wachstumschancengesetzes im Bundesrat. Diese destruktive Machtdemonstration der Union sei nicht geeignet, um den Übergang aus der akuten Krise in den wirtschaftlichen Normalbetrieb zu erleichtern. Es wurde beschlossen, am 22. März 2024 im Bundesrat eine weitere Abstimmung zum Wachstumspaket für Unternehmen durchzuführen.

Christian Lindner zufolge will die Ampelregierung bis zum Frühjahr ein Konzept zur Stärkung des Standorts vorlegen. Dies solle synchronisiert werden mit den Gesprächen über den Haushaltsentwurf für 2025, der im Sommer präsentiert werden soll. Sowohl Lindner als auch Wirtschaftsminister Robert Habeck hatten den Standort zuletzt als nicht mehr wettbewerbsfähig bezeichnet.

Doch was genau aus dem sogenannten „Dynamisierungspaket“ folgen soll – darüber herrschte nach wie vor große Uneinigkeit. Von Steuersenkungen, etwa einem vollständigen Abbau des Solidaritätszuschlags, bis zu gezielten Investitionsanreizen, etwa durch steuerliche Förderungen einzelner Branchen und Technologien, reichte die Spannweite.



Neben der Frage, was getan werden soll, war vor allem umstritten, wie es finanziert werden soll. Steuersenkungen und Fördermaßnahmen kosten den Fiskus schnell zweistellige Milliardenbeträge – Geld, das die Ampelkoalition im Haushalt nicht hat. SPD und Grüne forderten deshalb wiederholt eine Reform der Schuldenbremse – was aber Union und FDP ablehnen. Das galt auch für ein mögliches Sondervermögen zur Unterstützung der Wirtschaft, welches dem Wirtschaftsminister und auch SPD-Politikern vorschwebt.

Auch der Sachverständigenrat drängte auf eine Reform der Schuldenbremse im Grundgesetz. In einem Policy Brief schlugen die sogenannten Wirtschaftsweisen der Bundesregierung einstimmig Änderungen an drei Punkten vor, um mehr Flexibilität zu ermöglichen: eine Übergangsphase nach einer Aussetzung der Schuldenbremse, Lockerungen in Abhängigkeit von der Höhe der Schuldenstandsquote sowie eine Überarbeitung der sogenannten Konjunkturquote zur Berücksichtigung der aktuellen Wirtschaftslage.

Die vorgeschlagene Anpassung der Schuldenbremse solle die Flexibilität der Fiskalpolitik erhöhen, um zukunftsgerichtete öffentliche Ausgaben zu tätigen und den Übergang nach einer Notlage zu regeln, ohne die Tragfähigkeit der Staatsfinanzen auszuhöhlen. „In ihrer aktuellen Ausgestaltung ist die Schuldenbremse starrer, als es zur Aufrechterhaltung der Schuldentragfähigkeit notwendig ist“, kritisierte das Beratungsgremium. Für die Zeit nach einer Aussetzung der Schuldenregeln schlug der Sachverständigenrat vor, dass das zulässige strukturelle Defizit dann weiterhin über der normalen Regelgrenze liegen dürfe, wobei es jedoch Jahr für Jahr zurückgeführt werden müsse.

Die Analysen diverser Wirtschaftsforschungsinstitute hinsichtlich einiger Wachstumsbeiträge des BIP zeigen im Ergebnis im Gesamttenor ein eindeutiges Bild. Aufgrund der schwachen Entwicklung des Welthandelsvolumens sank die Nachfrage nach deutschen Exportgütern 2023 um $-1,8\%$. Mit -3% gingen die Importe aufgrund der verhaltenen inländischen Nachfrage sogar noch stärker zurück. Auch wenn für 2024 zumindest mit einer graduellen Erholung der Auslandsnachfrage gerechnet wird, so sind die Export- und Importerwartungen mit leichten Anstiegen in Höhe von etwa $0,5\%$ bzw. $0,8\%$ nach wie vor eingetrübt. Sondereffekte wie Impulse aus dem Bundeswehr-Sondervermögen und die Umweltprämie für E-Autos trugen 2023 zur

Stabilisierung der deutschen Investitionsentwicklung bei. Die von Unsicherheiten geprägten Perspektiven lassen auch für 2024 eine eher schwache Investitionsgüternachfrage erwarten. Dies lässt sich u. a. aus der verhaltenen Indikatorenlage der Ausrüstungsinvestitionen erkennen: Trotz erhoffter allmählicher Belebung der wichtigen europäischen Absatzmärkte und einer dadurch steigenden Kapazitätsauslastung wird nur ein leichtes $0,5\%$ iges Wachstum projiziert.

Mit $-2,8\%$ nahmen 2023 die Wohnbauinvestitionen sehr deutlich ab. Trotz des grundsätzlichen Wohnraumbedarfs insbesondere in den Metropolregionen ist – aufgrund gestiegener Stornierungsraten, rückläufiger Auftragseingänge, der Vertrauensverluste in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung sowie des hohen Baupreisniveaus – davon auszugehen, dass auch im Jahr 2024 der Abwärtstrend anhalten wird. Bundesregierung und Forschungsinstitute gehen von einem Rückgang der Bauinvestitionen um $-2,1\%$ bzw. der Wohnungsbauinvestitionen um $-3,7$ bis $-4,2\%$ aus. Erst mit Baupreis- und Zinsreduktionen dürfte sich nach deren Auffassung voraussichtlich ab dem Jahr 2025 eine langsame Trendwende zur sukzessiv anwachsenden (Wohnungs-)Bauinvestition entwickeln.

Trotz sinkender Inflationsrate im Laufe des Jahres 2023 und stabilem Arbeitsmarkt mit einem jahresdurchschnittlichen Wert von $45,9$ Mio. Erwerbstätigen sanken die Konsumausgaben der privaten Haushalte um $-1,1\%$ gegenüber dem Vorjahr. Positiv wirkte sich gerade aufgrund der vergangenen Reallohnverluste für die Bevölkerung aus, dass die durchschnittlichen Nettokaltmieten mit $2,1\%$ deutlich weniger stark stiegen als die allgemeine Teuerung mit $5,9\%$. In der Jahresprojektion 2024 geht die Bundesregierung von deutlich über den – rückläufigen – Inflationsraten liegenden Lohnzuwächsen aus. Aufgrund der dadurch steigenden realen Kaufkraft wird ein Anstieg der privaten Konsumausgaben erwartet. Diesbezüglich bleiben jedoch Einkommensunsicherheiten aufgrund wegfallender temporärer Entlastungen wie zum Beispiel Preisbremsen für Energie und partieller Umsatzsteuersenkungen sowie Belastungen aus der erhöhten CO_2 -Befreiung. Hatte der Staatskonsum in den Krisenjahren die Wirtschaftsleistung erheblich gestützt, so reduzierte sich dieser 2023 um $-1,7\%$ infolge des Wegfalls staatlich finanzieller Ausgleichszahlungen im medizinischen und gastronomischen Bereich, wie Masken und Impfen sowie sonstiger Corona-Maßnahmen.

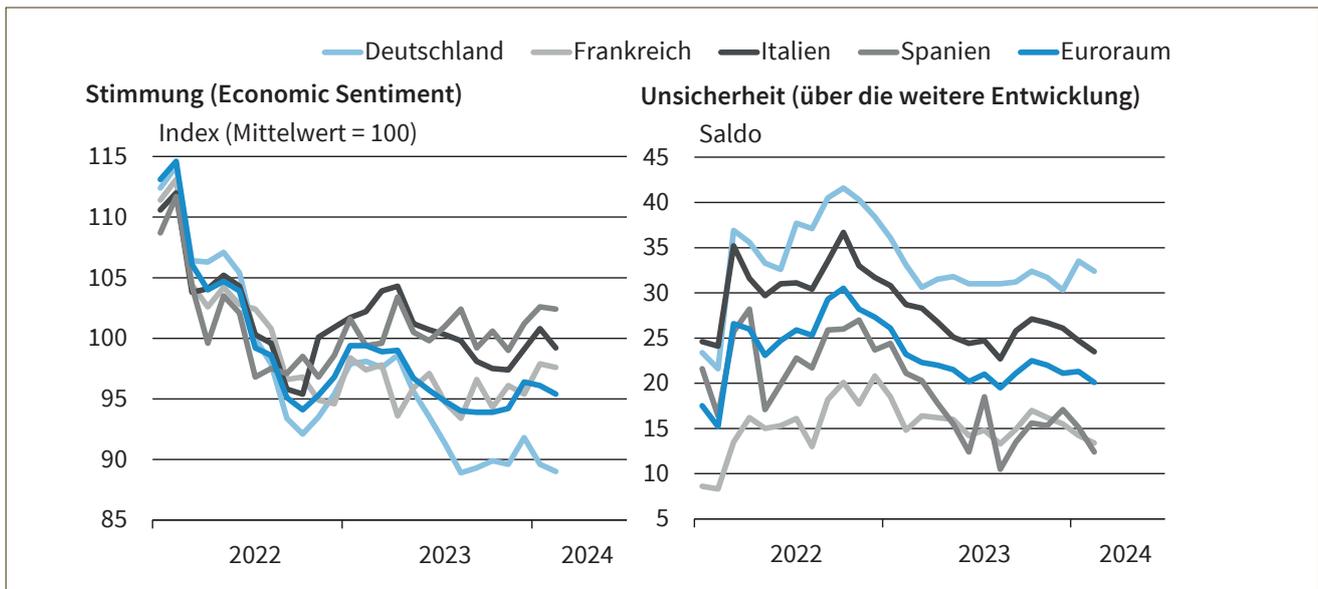
Im Rahmen einer weiteren Normalisierung wird für 2024 nur von einem geringen Anstieg des Staatskonsums in Höhe von 0,7 % ausgegangen.

Neben der Projektion der Bundesregierung ergab die Frühjahrsprognose des ifo Institutes und des Kieler Institutes für Weltwirtschaft (IfW) im März 2024 etwas Hoffnung auf eine zumindest schwache Konjunkturerholung im Laufe des Jahres. Allerdings sahen die Institute sowie zahlreiche Wirtschaftsverbände und Volkswirte die deutsche Wirtschaft nach wie vor „wie gelähmt in der Rezession“. Unter Unternehmen und Haushalten sei die Stimmung schlecht und die Unsicherheit hoch.

mitte beschleunigen, so Wollmershäuser. Für 2025 erhöhte das ifo Institut seine Prognose um 0,2 Punkte auf 1,5 %, während das Kieler Institut weiter mit 1,2 % Wachstum rechnet. Für 2024 wird mit einem Beschäftigungszuwachs auf 46,1 Mio. Erwerbstätige gerechnet. Die Inflationsrate wird bei 2,3 % gesehen, 2025 voraussichtlich bei 1,6 %. Da die Exporte im Januar 2024 um 6,3 % zum Vormonat stiegen und die Importe um 3,6 % ebenfalls zulegten, sahen die Experten zumindest Hoffnungszeichen für den deutschen Außenhandel.

Diese Hoffnung auf Belebung dürfe allerdings nicht darüber hinwegtäuschen, dass der zwar noch relativ robuste deutsche Export angesichts zunehmenden weltwirtschaftlichen Protektionis-

Gesamtwirtschaftliche Indikatoren



Quelle: © ifo Institut, EU-Kommission, ifo-Konjunkturprognose Frühjahr 2024

Für das Gesamtjahr 2024 senkte das ifo Institut seine Wachstumsprognose von 0,7 auf 0,2 %. Die Kieler Experten kappten ihre Schätzung von 0,9 % auf sogar nur noch 0,1 %. Nach Aussagen des ifo-Konjunkturchefs Timo Wollmershäuser, würden die Konsum-Zurückhaltung, die hohen Zinsen und Preissteigerungen, die Sparbeschlüsse der Regierung und die schwache Weltkonjunktur derzeit die Konjunktur in Deutschland dämpfen und die (Winter-)Rezession begründen. Eine spürbare Erholung lasse noch auf sich warten. Allerdings deute sich in den nächsten Monaten eine leichte Besserung an. Mit dem allmählichen Wegfall der Belastungen bei Zinsen und Preisen und den Auswirkungen der höheren Kaufkraft für die Verbraucher würde sich die Wirtschaftsleistung zur Jahres-

Eckdaten der Prognose für Deutschland

	2022	2023	2024	2025
	Veränderung ggü. Vorjahr in % ^a			
Bruttoinlandsprodukt	1,8	-0,3	0,2	1,5
Private Konsumausgaben	3,9	-0,7	1,1	1,7
Konsumausgaben des Staates	1,6	-1,5	0,7	1,2
Bruttoanlageinvestitionen	0,1	-0,7	-1,2	2,3
Bauten	-1,8	-2,7	-2,4	1,1
Ausrüstungen	4,0	3,0	-0,8	4,2
Sonstige Anlagen	-0,7	-0,6	2,2	2,4
Inländische Verwendungen	3,2	-0,9	0,3	1,8
Exporte	3,3	-2,2	-1,1	3,4
Importe	6,6	-3,4	-1,0	4,1
Erwerbstätige ^b (1 000 Personen)	45 596	45 933	46 101	46 172
Arbeitslose (1 000 Personen)	2 418	2 609	2 699	2 571
Arbeitslosenquote BA ^c (in %)	5,3	5,7	5,9	5,6
Verbraucherpreise ^d ggü. Vorjahr in %)				
- Gesamtinflationsrate	6,9	5,9	2,3	1,6
- Kerninflationsrate ^e	4,9	6,0	2,8	2,2

Quelle: Statistisches Bundesamt; Bundesagentur für Arbeit; Deutsche Bundesbank; 2024 bis 2025: Prognose des ifo Instituts
© ifo Institut Mrz. 2024



mus sowie steigender bürokratischer Handelshemmnisse und anhaltender geopolitischer Krisen vor enormen Herausforderungen stehe. Deutliche Kritik übte ifo-Chef Fuest an der Bundesregierung, da deren Zerstrittenheit und fehlende Wachstumsstrategie zur Investitionszurückhaltung und damit zur Wachstumsschwäche beigetragen hätten. Es brauche insbesondere durch Bürokratieabbau tiefe Strukturreformen. Ebenso müssten laut Fuest durch deutlich bessere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten private Investitionen stimuliert werden. Das Wachstumschancengesetz sei mit einer Entlastung von 3 Mrd. Euro viel zu klein. Er forderte eine Wachstumsstrategie, bestehend aus einer Kombination von wirksamen Strukturreformen mit einem kreditfinanzierten Sondervermögen, um Investitionen in Digitalisierung, Dekarbonisierung und Infrastruktur zu finanzieren.

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute Deutschlands (IfW, DIW, RWI, ifo, IWH) senkten Anfang April in ihrem Gemeinschaftsgutachten die Prognose auf ein Miniwachstum von nur noch 0,1 %. Erst 2025 würde eine spürbare Konjunkturerholung mit einem BIP-Wachstum um 1,4 % einsetzen. Dabei würde laut der Institute der private Konsum aufgrund einer dynamischen Reallohnentwicklung zur wichtigsten Treibkraft avancieren. Die Inflation wird bei etwa 2,3 % gesehen.

Um schneller aus der Krise zu kommen, wollen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute die Schuldenbremse 15 Jahre nach deren Einführung modifizieren und dem Staat einen größeren Schuldenspielraum zugestehen. Um dem Staat mehr Investitionen zu ermöglichen, empfehlen die Institute „eine behutsame Reform der Schuldenbremse“. Konkret schlagen die Ökonomen vor, die derzeitige Schuldenobergrenze von 0,35 % an die EU-Schuldenregeln anzupassen. Die EU-Regeln erlauben ein gesamtstaatliches Defizit von 0,5 %. Bei einer Gesamt-Staatsverschuldung von weniger als 60 % ist auch ein Defizit von 1 % zulässig. Der Schuldenspielraum Deutschlands würde sich damit fast verdreifachen. Ebenso wollen die Ökonomen nach einer Krise den Übergang in die finanzpolitische Normalität sanfter ausgestalten und Klimaausgaben bei der Berechnung des Spielraums im Rahmen der Schuldenbremse stärker berücksichtigen.

Aufgrund der gegenwärtigen hohen Prognoseunsicherheit wird die gesamtwirtschaftliche Entwicklung vermutlich noch einige Zeit sehr

volatil bleiben. Zwar macht bekannterweise eine Schwalbe noch keinen Sommer, dennoch sollten leichte Hoffnungsschimmer einer sukzessiven Konjunkturerholung ab Mitte/Ende 2024 bzw. im Jahr 2025 einen positiven Lichtblick für die Zukunft geben.

Internationale Aspekte

Aufgrund der sich seit dem Beitritt Chinas zur Welthandelsorganisation (WTO) 2001 auch mit Deutschland entwickelnden real- und finanzwirtschaftlichen Verflechtungen ist die dortige wirtschaftliche Entwicklung für unser Land insbesondere unter Zukunftsgesichtspunkten von großer Bedeutung und wird daher in diesem Jahr auch ausführlicher gewürdigt. Aktuell steht die chinesische Volkswirtschaft vor großen Herausforderungen: Neben hohen Einkommenseinbußen durch die Pandemie und die sehr lange erhaltenen Eindämmungsmaßnahmen, der hohen privaten und öffentlichen Verschuldung und dem extrem starken Abschwung am Immobilienmarkt belasten hohe handels- und geopolitische Spannungen und Risiken die ökonomische Situation und Entwicklung Chinas.

Angesichts der schwachen Binnennachfrage und sinkender Immobilienpreise hatten bzw. haben Immobilienkonzerne und kommunale Infrastrukturgesellschaften mit rückläufigen Umsätzen zu kämpfen. Allein in den ersten neun Monaten des Jahres 2023 sanken die Bauinvestitionen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um -9,1 %. In der chinesischen Immobilienkrise hatte die Hongkonger Richterin Linda Chan im Januar 2024 sogar die Auflösung des hoch verschuldeten Konzerns China Evergrande angeordnet. China Evergrande landete wegen nicht bezahlter Kredite vor Gericht und wird inzwischen mit mehr als 300 Mrd. US-Dollar als weltweit höchst verschuldeter Konzern bezeichnet. Einen Vorschlag, die im Verfahren verhandelten Schulden des südchinesischen Konzerns im Wert von etwa 23 Mrd. US-Dollar (ungefähr 21,2 Mrd. Euro) umzustrukturieren, lehnten die im Ausland sitzenden Gläubiger mehrmals ab. Die mögliche Abwicklung China Evergrandes könnte bzw. dürfte das Vertrauen in den bereits extrem geschwächten chinesischen Immobilienmarkt weiter schwächen.

Bereits seit dem Sommer stützt die chinesische Regierung die Wirtschaft mit umfangreichen fiskal- und geldpolitischen Maßnahmen.

So senkte die Zentralbank im Sommer 2023 in mehreren Runden verschiedene wichtige Zinssätze, darunter den für Immobilienkredite. Zudem verlängerte die Zentralbank im September bald fällig werdende mittelfristige Kredite an das Bankensystem und senkte den Mindestreservesatz für Banken. Hinzu kamen Stützungsmaßnahmen der Regierung für private und staatliche Baugesellschaften. Der Immobiliensektor reagierte auf die Stützungsmaßnahmen nur langsam, und die schwachen Verkaufs- und Bauzahlen belasteten die Bauwirtschaft weiterhin. Die schlechte Baukonjunktur zeigte sich auch in den rückläufigen Immobilienpreisen. Insgesamt dämpfte die schlechte Baukonjunktur die Binnenkonjunktur weiterhin deutlich. Angesichts der Probleme im Immobiliensektor dürfte die Geld- und Fiskalpolitik in China weiterhin stützend ausgerichtet bleiben. Die Bauinvestitionen dürften auch 2024 weiterhin das gesamtwirtschaftliche Wachstum dämpfen. Der Bausektor spielt in China eine wichtige Rolle für die Beschäftigung. Darüber hinaus werden etwa 70 % des privaten Haushaltsvermögens in Form von Immobilien gehalten. Insofern belastet ein schwacher Immobilienmarkt auch maßgeblich das Konsumentenverhalten. Somit rechnet der Sachverständigenrat für 2024 auch nur mit einem eher gedämpften Wirtschaftswachstum von 4,3 %.

Für Teile der gesamtwirtschaftlich bedeutsamen Industrie ist China wichtig als Produktionsstandort, Bezugsquelle für Vorleistungsgüter und auch als Absatzmarkt. Im Zuge einer kurzfristigen Verschlechterung der Wirtschaftsbeziehungen mit China müssten zwangsläufig viele Lieferketten mit Kostensteigerungen und Effizienzverlusten neu ausgerichtet werden. Auch eine Eskalation geopolitischer Spannungen Chinas u. a. mit Taiwan und den USA könnte eine Spirale weiterer gegenseitiger Wirtschafts- und Finanzsanktionen auslösen. Aktuellste Simulationsrechnungen beziffern die potenziellen Ausstrahlwirkungen auf die deutsche Wirtschaft mit BIP-Einbußen in Höhe von -0,7 bis knapp -1 %.

Mit circa 3,5 % des deutschen BIP sind die deutschen China-Exporte zwar durchaus von Bedeutung, haben aber bisher noch keinen herausragenden Stellenwert. Dagegen stiegen die deutschen China-Importe kräftig und übertrafen die Exporte in die Volksrepublik erheblich. Bereits 2022 bezog Deutschland 13 % seiner Warenimporte aus China, und es entwickelten sich zum Teil ausgeprägte Abhängigkeiten bei Rohstoffen wie „seltene Erden“, pharmazeutischen Wirk-

stoffen und Vorleistungen für diverse Zukunftstechnologien. Diese hohe Abhängigkeit und schwierige Substituierbarkeit bei Vorleistungsimporten bergen zumindest das Risiko potenzieller Produktionsverluste in der deutschen Industrie.

Die zum Teil sehr hohen Zollschränken und niedrigen Arbeitskosten haben insbesondere in den vergangenen Jahren zu hohen Direktinvestitionen deutscher Branchen wie Maschinenbau, Kfz und chemische Industrie in China geführt. In der Konsequenz wurden 2022 dann dort 15 % der weltweiten Vermögenseinkommen Deutschlands erwirtschaftet. Über diese Direktinvestitionen hinaus gibt es inzwischen auch weitreichende indirekte Abhängigkeiten, sodass ausbleibende Lieferungen von Vorleistungsgütern über Zwischengüterhersteller sich auf die Produktion nachgelagerter Fertigstellungsstufen in Deutschland auswirken könnten. Schätzungen zufolge wäre hiervon gut jedes zehnte deutsche Unternehmen betroffen.

Aus der steigenden realwirtschaftlichen Verflechtung Deutschlands mit China resultieren auch potenzielle Gefährdungen für das deutsche Finanzsystem. Zwar ist das direkte Forderungsvolumen inländischer Banken gegenüber chinesischen Kreditnehmern (noch) überschaubar. Allerdings bestehen durchaus indirekte Risiken für Banken, Versicherungen und Investmentfonds hinsichtlich deutscher Kreditnehmer, die in der chinesischen Volkswirtschaft besonders exponiert sind. Inzwischen weist das deutsche Bankensystem hohe Gesamtforderungen gegenüber in China besonders aktiven und investierten Unternehmen auf. Dies betrifft die zunehmenden wirtschaftlichen Verflechtungen sowohl im Export wie z. B. Maschinenbau und Metallerzeugung bzw. -bearbeitung als auch im Import wie Textil- und elektronische bzw. optische Erzeugnisse.

Allerdings ist auch China handels- und technologieseitig auf wesentliche – und damit auch deutsche – Vorleistungsprodukte angewiesen, sodass durch diese gegenseitigen Abhängigkeiten die Risiken einer eskalierenden Wirtschafts- und Finanzkrise zumindest reduziert werden. Da eine starke und umfassende Rückverlagerung industrieller Produktion mit hohen volkswirtschaftlichen Kosten verbunden sein dürfte, ist ein Decoupling von China wohl eher unrealistisch und nicht zielführend. Allerdings sollten die globalen Auswirkungen der Pandemie – wie z. B. ausbleibende Lieferungen wichtiger Rohstoffe und Vorleistungsgüter – durchaus dazu mahnen, die



Resilienz der deutschen Wirtschaft hinsichtlich ihrer China-Strategie zu stärken.

Prognosen sind immer mit Unsicherheiten behaftet. Insbesondere bei unerwarteten Schocks sind Prognosefehler nicht vermeidbar. Unter Berücksichtigung dessen sehen viele Experten, wie auch der Sachverständigenrat, die Entwicklung der chinesischen Volkswirtschaft als bedeutendstes Abwärtsrisiko für die Weltwirtschaft. Eine unerwartet stärkere Abschwächung des chinesischen Wachstums dürfte sich sehr wahrscheinlich auf die wichtigsten Handelspartner USA und Europa negativ auswirken, wobei insgesamt die globalen Risiken deutlich zugenommen haben.

Einerseits stellen die geopolitischen Spannungen zwischen den USA und China eine Gefahr für die Weltwirtschaft dar, was sich bereits in den handelspolitischen Beziehungen niederschlägt, beispielsweise in Exportrestriktionen für Hochtechnologieprodukte. Andererseits haben die Terrorangriffe der Hamas auf Israel das Konfliktpotenzial im Nahen Osten enorm erhöht. Eine Ausweitung des Konflikts auf andere Staaten könnte die Erdgasförderung vor Israels Küste weiter reduzieren und Rohöllieferungen aus dem Nahen Osten beeinträchtigen. Spekulationsgeschäfte sowie eine Vorratshaltung aus Vorsichtsmotiven könnten zusätzlichen Preisdruck auf den Rohöl- und Erdgasmärkten erzeugen.

Risiken für die Entwicklung der Weltwirtschaft und somit auch für Deutschland bestehen im Wesentlichen aus einer schwächeren Wirtschaftsdynamik in den USA und in China als projiziert sowie im Eskalieren geopolitischer Krisenherde – Ukraine, Rotes Meer, Taiwan, Naher Osten – mit möglichen Auswirkungen auf globale Lieferketten und Rohstoffpreise. Chancen für eine günstigere Gesamtentwicklung liegen dagegen in einer schnelleren investitionsanregenden Absenkung der Leitzinsen, einer Verringerung inflationstreibender Faktoren sowie einer stärkeren weltwirtschaftlichen Belebung aufgrund einer Entschärfung der geopolitischen Spannungen.

Unter den aktuell gegebenen Rahmenbedingungen gehen sowohl die Bundesregierung als auch die Forschungsinstitute von einem eher unterdurchschnittlichen Expansionstempo der Weltwirtschaft aus. Bereits 2023 hatte sich die Weltkonjunktur zwar trotz hoher Inflationsraten und geldpolitischer Straffung als relativ widerstandsfähig erwiesen, dennoch verlangsamte sich das Expansionstempo. Das BIP expandierte mit rund 3 %.

Stützend wirkten insbesondere die starke US-Binnennachfrage sowie die gewerblichen Bauinvestitionen, besonders in der USA-Halbleiterindustrie mit starken Beschäftigungszuwächsen, wohingegen im Euroraum, in Japan und im Vereinigten Königreich (UK) die hohen Inflationsraten den privaten Konsum belasteten.

Die Schwellen- und Entwicklungsländer entwickelten sich auch im Jahr 2023 sehr heterogen. In vielen Ländern dämpfen inflations- und pandemiebedingte Einkommenseinbußen die Binnenwirtschaft. Dagegen sorgte Indien für starke Zuwächse aus Asien. Hier konnten Rückgänge der Produktion im verarbeitenden Gewerbe extrem gut durch den mehr und mehr stützenden Dienstleistungsbereich kompensiert werden.

Unter Berücksichtigung der Faktoren „Ausgabeverhalten Privater, Wirkungsgrad der Geldpolitik, internationale Konjunktur und geldpolitische Lage“ geht der Sachverständigenrat in seinem Jahresgutachten 2023/2024 eher pessimistischer von einem globalen BIP-Wachstum in Höhe von 2,2 % im Jahr 2024 aus. Etwas positiver sieht die Bundesregierung in ihrem Jahreswirtschaftsbericht die Expansionsrate der Weltwirtschaft ähnlich wie 2023 so auch 2024 bei etwa 3 %. Auch internationale Organisationen wie die OECD und der IWF sehen im Jahr 2024 die Entwicklung des Welthandelsvolumens in dieser Höhe, nachdem sie im Vorjahr ihre Wachstumserwartung zunächst noch nach unten revidiert hatten.

Bruttoinlandsprodukt ausgewählter Länder

Land/Ländergruppe	BIP 2024
Europa	1,1
Amerika	1,5
Asien	3,8
China	4,3
Indien	6,2
Insgesamt	2,2
Fortgeschrittene Volkswirtschaften	1,4
Schwellenländer	3,7

Quelle: Sachverständigenrat – Jahresgutachten 2023/2024

Im Euroraum zeigte sich die konjunkturelle Dynamik 2023 ebenfalls sehr schwach. Insgesamt prägten insbesondere die Pandemie und die kriegsbedingte Energiekrise die wirtschaftliche Entwicklung der letzten vier Jahre.

Von diesen beiden Krisen waren die Eurostaaten unterschiedlich stark bzw. asymmetrisch betroffen. Auch die Auswirkungen auf einzelne Wirtschaftsbereiche und im Ergebnis auf das individuelle gesamtwirtschaftliche Wachstum der Mitgliedstaaten waren unterschiedlich stark. Aufschluss gibt diesbezüglich der Blick auf deren unterschiedliche Wirtschaftsstruktur: Seit 2021 ist erkennbar, dass das gesamtwirtschaftliche Wachstum umso geringer war, desto größer der industrielle Anteil an der Gesamtwertschöpfung war. Umgekehrt wuchsen die einzelnen EU-Volkswirtschaften umso stärker, je größer der Anteil in den Bereichen allgemeine Dienstleistungen, Verkehr, Handel und Gastgewerbe war. Insofern ist auch das vergleichsweise schwächere Wachstum der deutschen Wertschöpfung zum großen Teil auf die recht energieintensive Industrie zurückzuführen.

Auch wenn das europäische Wirtschaftswachstum weitgehend stagnierte, kam es 2023 trotz Energie- und Inflationsschocks nicht zu einem signifikanten Rückgang des BIP. Ebenso waren die Auswirkungen auf den gesamteuropäischen Arbeitsmarkt eher gering, obwohl es nach wie vor bzgl. der Erwerbslosenquote im gesamten Euroraum weiterhin deutliche Niveauunterschiede gab. So lag die spanische Erwerbslosenquote mit etwa 11,5 % deutlich über der europäischen Durchschnittsquote.

Im Laufe des Jahres 2023 zog das Wachstum der Nominallöhne im Euroraum an, während gleichzeitig die Inflationsraten sanken. Insofern zeichnete sich nach der seit Ende 2020 andauernden Phase sinkender Reallöhne zumindest eine Stabilisierung ab. Im Zuge einer weiteren Erholung der realen Kaufkraft sowie des Konsumentenvertrauens rechnet der Sachverständigenrat für 2024 mit positiven Impulsen der privaten Konsumentenausgaben und damit auch etwas stärkerem Wachstum in voraussichtlicher Höhe von etwa 0,6 bis 1,1 %. Allerdings wird auch darauf hingewiesen, dass diese Prognose mit erheblichen Abwärtsrisiken behaftet ist: Die heterogene, gedämpfte Konjunktur der Schwellenländer, die Verschärfung der weltpolitischen Lage, eine ausbleibende Erholung in China, die unsichere Wirkung geldpolitischer Straffung bzw. Lockerung oder auch das unkalkulierbare Ausgabeverhalten der Verbraucher könnten durchaus das erwartete BIP-Wachstum dämpfen. Auch wenn sich in Europa die Inflation weiter normalisieren dürfte, so gehen die Forschungsinstitute davon aus, dass aufgrund verzögerter Kostenüberwälzungen und zusätzlichen Drucks von der Lohnentwicklung zumindest bis 2025 die Kerninflation im Euroraum hoch bleiben wird.



Besuch von Minister Laumann im „Arminius-Carré“ in Hövelhof im September 2023

(von links): Alexander Prior (Prokurist Spar- und Bauverein), Hubert Böddeker (Aufsichtsratsvorsitzender Spar- und Bauverein), Michael Berens (Bürgermeister Hövelhof), Thorsten Mertens (Vorstandsvorsitzender Spar- und Bauverein), Dr. Bartolt Haase (Vorstand Bodelschwingsche Stiftungen), Sandra Waters (Bethel.regional), Markus Leßmann (Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen), Karl-Josef Laumann (Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen), Detlef Hülsmann (Bethel.regional), Britta Gallner (Bethel.regional), Thomas Westhof, (Sennegemeinde Hövelhof), Laura Tölle (Bethel.regional) und Bernhard Hoppe-Biermeier (MdL NRW).



Im Chat mit unserem Mieter David Roberts

Was hat Sie dazu bewogen,
nach Deutschland zu ziehen?

Die Liebe. ❤️

Wie lange leben Sie schon hier?

Seit 1981.

Wie würden Sie die Qualität Ihrer Wohnung
in wenigen Worten beschreiben?

**Komfortabel, gute Größe für
zwei Personen, schöner Balkon
mit einer schönen Aussicht auf
Park und Spielplatz. Der Miet-
preis ist mehr als fair!**

Was bedeutet Zuhause für Sie?

**Menschen, die ich verstehe und
wo ich mich wohlfühle. Dort bin
ich zufrieden.**

Wie empfinden Sie die Nachbarschaft und
das Gemeinschaftsgefühl innerhalb der
Wohnanlage?

**Die Nachbarschaft, die ich ken-
nengelernt habe, ist sehr nett
und hilfsbereit. Eine sehr gute
Mischung – wir kommen alle gut
miteinander aus. 👍**

Fühlen Sie sich von der Genossenschaft gut betreut
und unterstützt?

**Die Unterstützung ist sehr groß, ein Anruf
genügt. Bei Problemen gibt es eine sofor-
tige Rückmeldung, und innerhalb von zwei
Tagen ist alles erledigt. Probleme haben
wir nur sehr selten. 😊**

Welches Gericht empfehlen Sie aus Ihrem Land?

**Britische Scones für eine richtig
schöne Tee-Zeit. 🇬🇧**



**SCANNEN,
KOCHEN &
GENIESSEN**

Was gefällt Ihnen in Deutschland am besten?

Die Demokratie.

Was half Ihnen, sich hier heimisch zu fühlen?

Die Freunde und Arbeitskollegen.

Was macht Ihr Zuhause besonders?

**Das Zusammenkommen mit der Familie,
gemeinsam essen und sich wohlfühlen.**

Lieblingsort in Paderborn?

Das Paderquellgebiet.

2. IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Schaut man rückwirkend auf die Entwicklungen der Immobilienwirtschaft, so wird deutlich, dass der bereits im Jahr 2022 vom GdW-Spitzenverband prognostizierte Sturm auf dem Wohnungsmarkt tatsächlich zu einem Orkan geworden ist. Die viel zu hohen Baukosten, deutlich verschlechterte Finanzierungsbedingungen, reduzierte bzw. zum Teil gestoppte Förderprogramme sowie unklare, ständig neue und veränderte politische Vorgaben entfalteten 2023 eine toxische Wirkung. Bezahlbares Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung und die Mitte der Gesellschaft ließ sich nicht mehr wirtschaftlich darstellen. Sukzessive entwickelte sich ein massiver Einsturz beim Neubau, viele Bauprojekte, die bis Mitte 2021 noch rentabel realisierbar gewesen wären, wurden verschoben oder storniert, da die gegenwärtigen Rahmenbedingungen Anfangsmieten von mindestens 18 Euro/m² erfordern.

Wertschöpfung

Die aktuellen statistischen Daten Ende 2022 dokumentieren, dass die rund 3,5 Mio. sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit über 662 Mrd. Euro etwa 19 % zur Bruttowertschöpfung Deutschlands beitrugen. Der Kern der Immobilienwirtschaft, die sogenannte Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, erwirtschaftete 2022 etwa 350 Mrd. Euro bzw. 2023 etwa 376 Mrd. Euro und damit jeweils rund 10 % der Gesamtbruttowertschöpfung. Die durchschnittlichen Wachstumsraten der vergangenen Jahre um etwa 1,1 % begründeten bis 2022 die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft.

Der deutsche Wohnungsmarkt charakterisiert sich mit etwa 57 % durch einen relativ hohen Anteil von Mietwohnungen am Gesamtwohnungsmarkt. Dabei bewirtschaften private Vermieter rund 63 % der Mietwohnungen. Die übrigen 37 % des Mietwohnungsbestandes werden von den professionell-gewerblichen Anbietern gehalten, davon wiederum 67 % oder rund 6 Mio. Einheiten mit etwa 13 Mio. Mietern von GdW-Mitgliedsunternehmen.

Ab Ende 2022 verlief die konjunkturelle Entwicklung einzelner Wirtschaftsbereiche sehr unterschiedlich: Manche Dienstleistungsbereiche profitierten mit Wachstumsraten von bis zu knapp 7 % von der Aufhebung der Corona-Schutzmaßnahmen und den daraus resultierenden Nachholeffekten, andere Branchen, wie das Baugewerbe mit -2,9 %, brachen von 2022 zu 2023 deutlich ein.

Zu den bereits seit der Pandemie unterbrochenen Lieferketten kamen die Folgen des Ukraine-Krieges: steigende Energiepreise und Inflation sowie Zinswende. Bauen wurde fast über Nacht teuer bis unbezahlbar. Die Braubranche, lange verwöhnt von Nullzins-Boomzeiten, wachte in einem Schock auf, der seither nicht mehr enden will. Zuletzt verbot das Bundesverfassungsgericht der Regierung unzulässige Bilanztricks. So verpufften weitere Milliarden von Euro, die für Subventionen aller Art eigentlich länger verplant waren. Was das Urteil genau für den Bau bedeutet, ist noch nicht klar, doch es wird nichts Gutes sein, denn ohne Sparmaßnahmen in den zuständigen Ministerien für Wirtschaft und Bau dürfte es nicht verlaufen. Bereits vor dem Verfassungsgerichtsurteil erlitt das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung Schaden durch verschlechterte Förderbedingungen bzw. unangekündigte, abrupte Förderstopps.

Im Zusammenspiel dieser ungünstigen Parameter wundert es nicht, dass nach langen Jahren die Wohnungsbauinvestitionen um -2,1 % spürbar abnahmen. Aufgrund sinkender Baugenehmigungen und Auftragseingänge gingen bereits 2023 führende Wirtschaftsforschungsinstitute von einem weiteren Rückgang der Wohnungsbauinvestitionen um -2,5 % sowie einer zusätzlichen Verringerung um knapp 1 % im Jahr 2024 aus.

Seit dem 1. Januar 2024 gilt zudem das unter großen Diskussionen 2023 reformierte Gebäudeenergiegesetz, dessen Alltagsfolgen bislang im Detail nicht abzusehen sind. Angesichts all dieser Probleme hält sich der Optimismus der Branche in Grenzen: Hohe Anforderungen an Baustandards, lange Genehmigungszeiten und höhere Finanzierungskosten wirken sich unverändert negativ auf den Neubau aus. Gerade in Metropol-



regionen sei daher „zu erwarten, dass die Mietpreise weiter steigen und sich die Wohnungsnot verstärkt“, so Branchenvertreter. Die Gründe: „niedrige Fertigstellungsraten und anhaltend hohe Nachfrage“. Angesichts der deutlich eingebrochenen Auftragseingänge dürfte sich der Wohnungsbau 2024 noch schlechter entwickeln als 2023. Wohnen wird teurer, auch vermutlich aufgrund der fehlenden Staatsmilliarden.

Wegen der Krise im Wohnungsbau erwartet die deutsche Bauindustrie 2024 den ersten Beschäftigungsverlust in der Branche seit der Finanzkrise. „Wir rechnen derzeit damit, dass in den kommenden Monaten etwa 10.000 Arbeitsplätze abgebaut werden müssen“, sagte Tim-Oliver Müller, Hauptgeschäftsführer des Bauindustrieverbands HDB, der Deutschen Presse-Agentur Anfang 2024. Grund für den befürchteten Jobabbau sei die schwache Konjunktur am Bau. Die Erlöse im Wohnungsbau seien um –12 % eingebrochen, sagte Müller. „Wir gehen davon aus, dass der Umsatz im Wohnungsbau auch 2024 um weitere –12 % fällt.“ Das treffe die Branche hart. Einer Mitgliederumfrage des HDB zufolge erwarten 55 % der 450 befragten Firmen 2024 eine Verschlechterung der Ertragslage. 29 % bekunden, ihre Belegschaften abbauen zu müssen.

Jahrelang war die Baubranche eine Stütze der deutschen Konjunktur, nun ist sie zum Sorgenkind geworden. Schon im Dezember hatte sich der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes

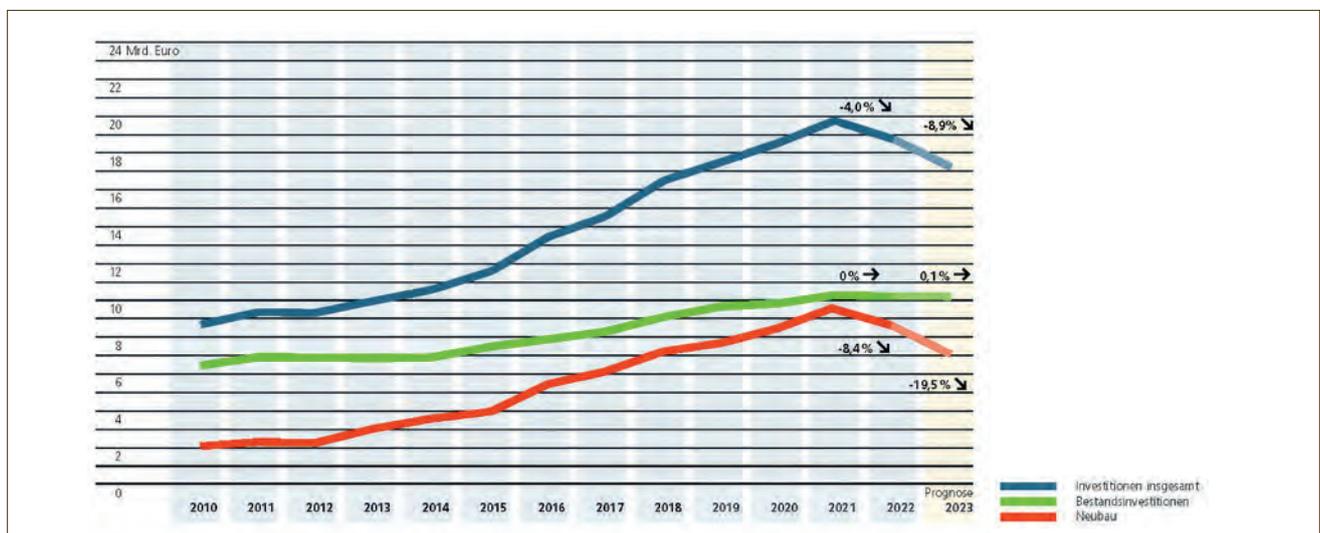
(ZDB) pessimistisch gezeigt. Der Verband rechnete damals mit einem deutlichen Verlust von rund 30.000 Beschäftigten in diesem Jahr. Das ifo Institut erwartet, dass 2024, wenn überhaupt, maximal nur 225.000 Wohnungen fertiggestellt werden. Auch die DZ Bank sieht einen Abwärtstrend: Bis 2025 könne die Zahl der jährlichen Fertigstellungen auf 200.000 Wohnungen fallen. Das wäre nur halb so viel, wie sich die Ampelkoalition vorgenommen hatte.

Erstmals seit 2010 investieren auch die GdW-Mitgliedsunternehmen bereits 2022 mit insgesamt 19,6 Mrd. Euro 4 % weniger als im Vorjahr.

Während die Bestandsinvestitionen – wahrscheinlich auch aufgrund der Herausforderung der Dekarbonisierung der Altobjekte – relativ stabil blieben, sanken die Neubauinvestitionen um –8,4 % deutlich. Durch den weiteren Einbruch der Neubauinvestitionen im Jahr 2023 wird das Gesamtvolumen 2022/2023 um etwa –28 % rückläufig sein. Die Verschiebung von Bestandsmodernisierungen zu reiner Instandhaltung wirkt sich insbesondere im Rahmen klimagerechter, energieeffizienter und demografiefester Sanierungen aus. In diesem Segment wird das Investitionsbudget für 2022/2023 um etwa –15,5 % deutlich geringer als in den Vorjahren sein.

Entwicklung der Investitionsleistungen 2010–2023

bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen



Quelle: GdW-Jahresstatistik 2022; Jahr 2023 eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen



Kostenentwicklung

Insbesondere die seit Beginn des leidvollen Ukraine-Krieges deutlich gestiegenen Energiepreise ließen die Preise für einzelne Baustoffe sowie Rohbau- und Ausbauarbeiten massiv steigen. Auch wenn nach den exorbitanten Zuwächsen der vergangenen zwei Jahre eine gewisse Normalisierung hinsichtlich der Lieferbedingungen für Baustoffe und der Energiepreise eingetreten ist, so bleibt das Gesamtpreisniveau – mit überproportionalen Wachstumsraten – nach wie vor hoch.

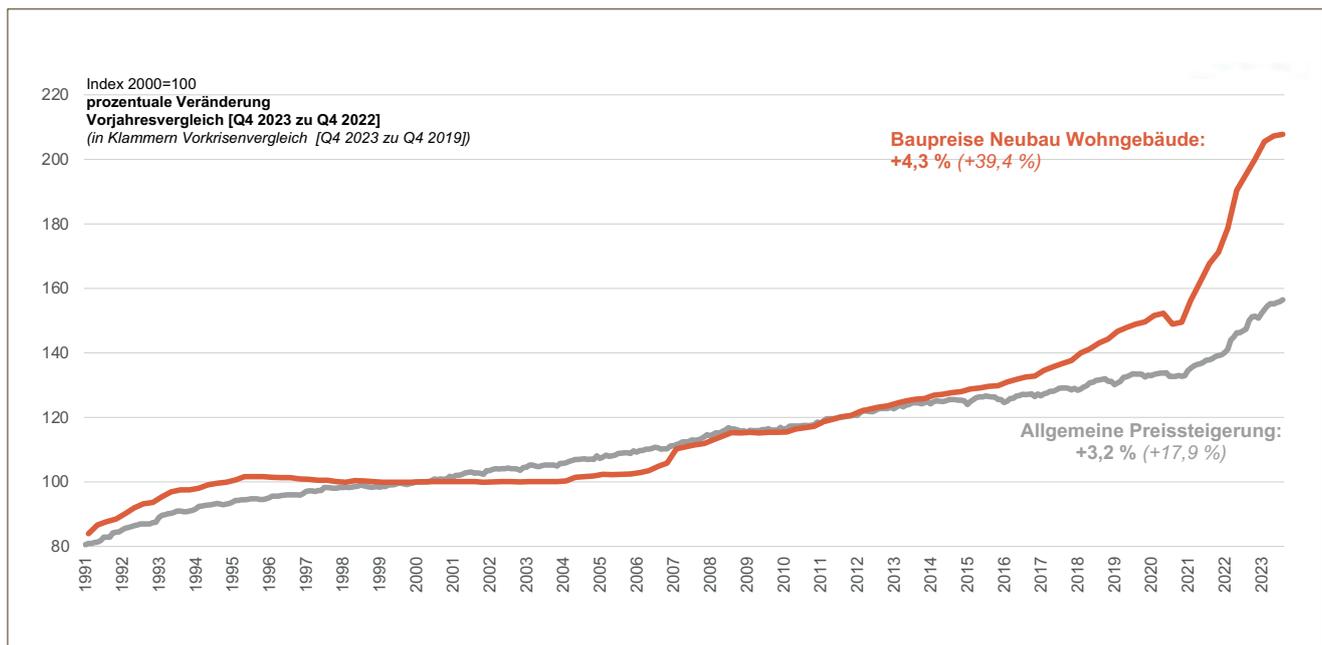
Der Anstieg der Erstellungskosten trifft auf die durch die hohe Inflation deutlich geschmäleren Haushaltseinkommen, infolgedessen stehen den Menschen weniger finanzielle Mittel für die Miete, aber auch für den Kauf von Wohneigentum zur Verfügung. Gerade in sehr wachstumsstarken Regionen und attraktiven Ballungsräumen finden daher primär nur noch Wohnungsbauprojekte im hochpreisigen Segment statt, die für die Mehrheit der Gesellschaft schlicht unbezahlbar sind.

Neben den Energie-, Baustoff- und allgemeinen Baukostensteigerungen haben immer höhere qualitative Anforderungen mit unzähligen Normen, Gesetzen, Vorschriften sowie häufigen Genehmigungs- und Verzögerungen da-

zu geführt, dass sich allein von Mitte 2021 bis Ende 2023 die Bauwerkskosten um etwa 50 % erhöht haben. Parallel vervierfachten sich durch den strafferen geldpolitischen EZB-Kurs ab Oktober 2020 die Finanzierungskosten. Es ist nicht verwunderlich, dass trotz insbesondere zuwanderungsbedingter stabil wachsender Wohnraumnachfrage deutlich zunehmende Bauzurückhaltung zu spüren war bzw. nach wie vor noch ist. Insofern wird angesichts der gegenwärtigen Marktconstellation und der abgeknickten Wohnungsbaukonjunktur das Neubauziel der Ampelkoalition wohl auch auf absehbare Zeit deutlich verfehlt werden.

Gemäß Expertenmeinung ist aktuell trotz Abnahme der Zuwachsraten bei den Baupreisen nicht von einem signifikanten Preisrückgang auszugehen. Laut Statistischem Bundesamt verteuerten sie sich im 4. Quartal 2023 um 4,3 % zum Vorjahr, im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Im 3. Jahresquartal 2022 hatte die Steigerung zum Vorjahresvergleich knapp 18 % betragen.

Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden im Vergleich zur allgemeinen Preissteigerung



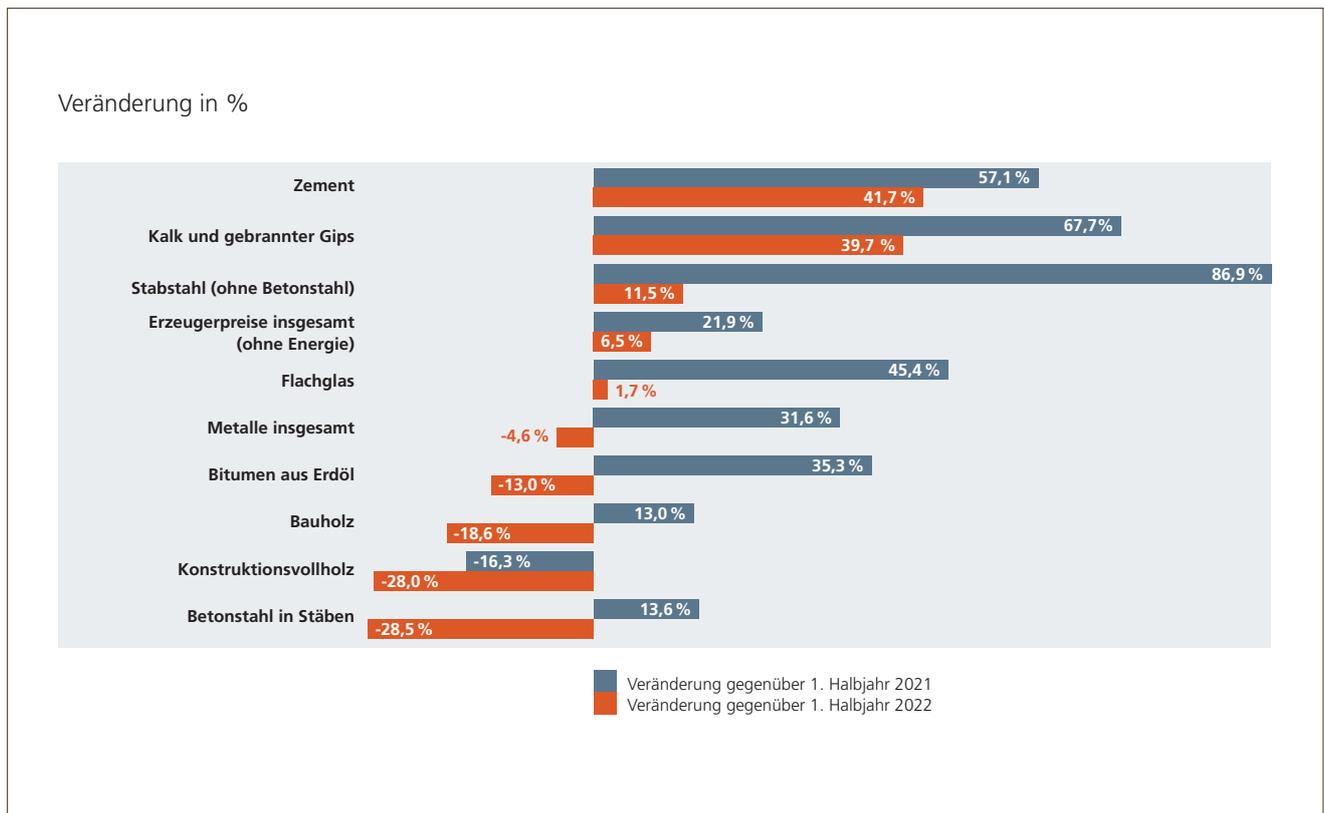
Quelle: © Statistisches Bundesamt, VPI und Baupreisindex, GdW-Berechnung



Preise für Ausbauarbeiten stiegen beispielsweise um 9 %, Heizungsarbeiten um 12 %, Maurerarbeiten um 5,3 %, Dachdeckungsarbeiten um 7,2 %. Die Preise für mineralische Baustoffe wie Zement, Kalk, Gips, Frischbeton, Mörtel oder auch Bausand verteuerten sich zwischen 18,6 und 41,7 %. Baubedarfsartikel aus Kunststoff legten um bis zu 11 % zu, lediglich Baumaterialien aus Metall, Bitumen und Holz verbilligten sich zwischen -4,6 und -28 %. Klar erkennbar ist, dass seit dem russischen Überfall auf die Ukraine insbesondere energieintensiv hergestellte Baustoffe überproportional teuer geworden sind.

Unabhängig von dieser Baupreisentwicklung dokumentiert eine Analyse der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen, ARGE Kiel, eindrucksvoll, wie sich durch neue Gesetze, Verordnungen, Normen von Bund, Ländern und Gemeinden bei deutlich komplexen Gutachter- und Genehmigungsverfahren die Bauwerkskosten in den vergangenen Jahren verändert haben. Nach Berechnungen des Instituts haben sich von 2000 bis Ende 2023 die Kosten eines Geschosswohnungsbau-Typenbauwerks um 162 % erhöht. Einen wesentlichen Anteil haben u. a. neue Vorschriften bezüglich der Gebäudeenergieeffizienz.

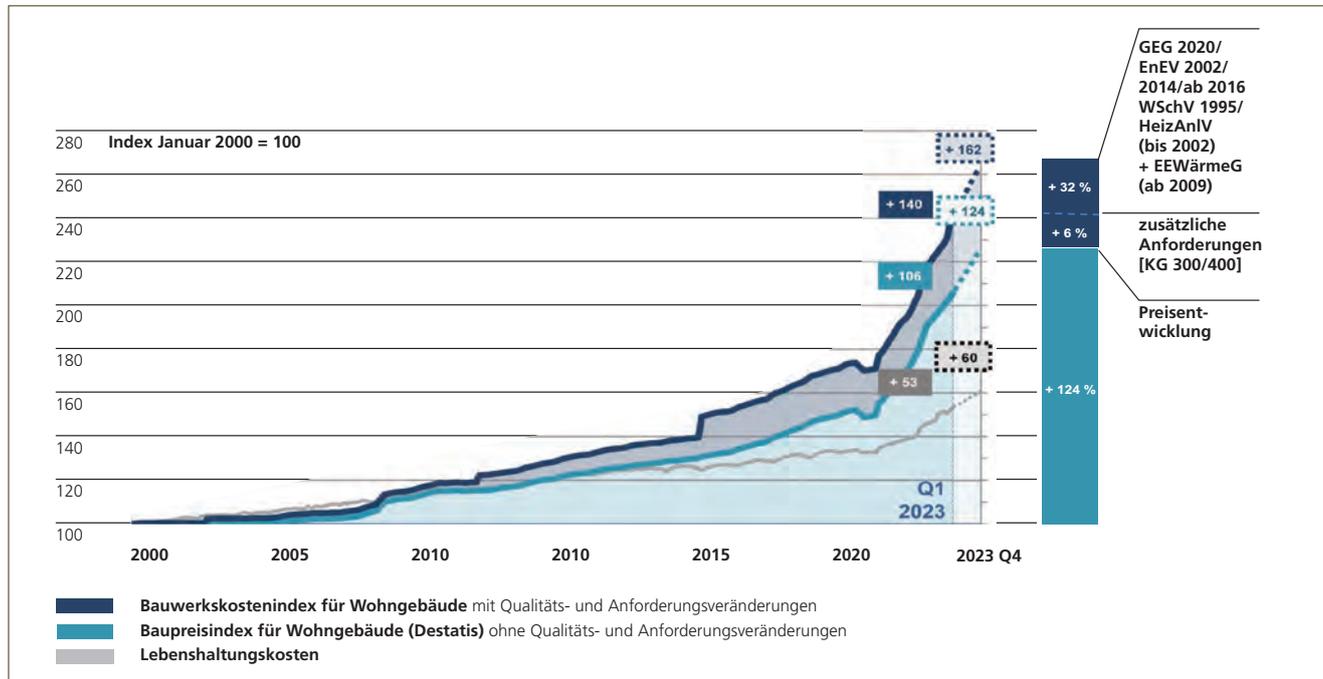
Erzeugerpreisentwicklung ausgewählter Baustoffe im 1. Halbjahr 2023



Quelle: © Statistisches Bundesamt, Erzeugerpreisindex

Kostenentwicklung Neubau Wohngebäude

Bauwerkskosten 2000 bis 1. Quartal 2023 + Prognose bis 4. Quartal 2023



Quelle: © Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE e.V. sowie Erhebungen im öffentlichen Auftrag in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

Nach Berechnung der ARGE sind allein von Mitte 2021 bis Ende 2023 die Bauwerkskosten durch Preissteigerungen und höhere politische, gesetzliche Anforderungen um mehr als 50 % gestiegen. Es ist daher nicht verwunderlich, dass laut ARGE Kiel die Neubaukosten einer Mietwohnung in Großstädten bei durchschnittlich 4.500 Euro/m² liegen, Tendenz weiterhin steigend. Unter Berücksichtigung von durchschnittlich etwa 1.000 Euro/m² Grundstückskosten ist eine Neubauwohnung unter etwa 5.500 Euro/m² nicht mehr zu errichten. Zwar liegen die Grundstückskosten in kleineren Großstädten oder ländlichen Gebieten darunter. Die Erstellungskosten jedoch bewegen sich in ähnlichen Größenordnungen.

Zusätzlich zu den Kostenexplosionen belastete 2023 die straffere Geldpolitik die bereits angeschlagene Baukonjunktur. Im Jahr 2022 leitete die EZB eine Zinswende ein und erhöhte in zehn Schritten den Leitzins 2023 auf 4,5 %. Infolgedessen vervierfachte sich der Zins für Wohnungsbaukredite gegenüber Ende 2020. In diesem Zeitraum halbierte sich die Kreditnachfrage. Die Nachfrage von Verbrauchern nach Baufinanzierungen ist auch zum Jahresende 2023 kräftig gefallen – trotz der gesunkenen Kreditzinsen. Das Neugeschäft deutscher

Banken mit Immobiliendarlehen an Privathaushalte und Selbstständige lag im Dezember bei 12,2 Mrd. Euro und damit 10 % unter dem bereits schwachen Vergleichswert ein Jahr zuvor. Das zeigt eine Auswertung der Analysefirma Barkow Consulting, die auf Daten der Europäischen Zentralbank beruht. Auch die Jahresbilanz fiel trüb aus: Mit 161 Mrd. Euro war das Volumen 37 % niedriger als 2022. Das Neugeschäft mit privaten Baufinanzierungen hatte bis ins Frühjahr 2022 geboomt, doch der starke Anstieg der Kreditzinsen beendete den Höhenflug.

Die Analyse der Entwicklung von Preisen, Leerstand und Kreditvergaben für Gewerbe- bzw. Büroimmobilien spiegelt wider, dass die gewerbliche Situation im Vergleich zu anderen Immobilien deutlich angespannter ist.

Der Verband der Pfandbriefbanken meldete Anfang Februar 2024 einen Einbruch von rund -13 % im Vergleich zum Vorjahr und damit „Preiskorrekturen hoch wie nie“. In einer aktuellen Analyse kommt auch das Immobilienunternehmen JLL zu dem Ergebnis, dass sich „fünf Jahre Wertzuwächse in nur sieben Quartalen relativiert“ hätten. In den wichtigsten Städten seien zuletzt lediglich knapp 3 Mrd. Euro in Büros investiert worden, ein Rückgang von fast 80 %



im Vergleich zu 2022. Der jähe Einbruch kommt nach einem langen Boom, in dem die Kaufpreise deutlich stärker zulegen als die Mieten. Vor der Corona-Pandemie waren deutsche Büros nahezu vollständig belegt, in vielen Großstädten standen nur 2 % der Flächen leer. Die niedrigen Zinsen erleichterten zudem die Finanzierung von Transaktionen. Nach Daten der Bundesbank legte das Kreditvolumen zeitweise um mehr als 10 % in einem Jahr zu. Den Rückgang bewirkten erst die Inflation und die Zinswende der Europäischen Zentralbank, die sowohl den Bau wie auch die Finanzierung von Immobilien deutlich verteuerten.

Dabei ist die Situation im Vergleich zu den USA noch entspannt. Dort ist derzeit jedes fünfte Büro unvermietet. Der Sog nach unten hat auch deutsche Banken erfasst, die im Verhältnis zu ihrer Größe stark bei US-Immobilien engagiert sind. Der Aktienkurs der bei München ansässigen Deutschen Pfandbriefbank (PBB) hat innerhalb eines Monats mehr als 30 % an Wert verloren. Das Institut hatte zuletzt die Risikovorsorge

deutlich erhöht und in einer Mitteilung die „größte Immobilienkrise seit 2008“ ausgerufen. Von einer ernsthaften existenziellen Bredouille geht Tobias Just, Professor für Immobilienwirtschaft in Regensburg und Leiter der IREBS Immobilienakademie, zumindest in Deutschland nicht aus. So dürfte etwa der Leerstand keine amerikanischen Ausmaße annehmen. Mit einem Flächenbrand rechnet Just zwar nicht, mit erheblichen Problemen allerdings schon. Auch die Aufsichtsbehörden haben den Markt schon länger im Blick – und ihre Ansagen zuletzt verschärft. Im vergangenen November diagnostizierte die Bundesbank, dass sich die „systemischen Risiken“ mit dem Zinsanstieg „weiter erhöht“ hätten“. Die bereits leicht gestiegene Zahl der Kreditausfälle könnte in den kommenden drei Jahren weiter wachsen, weil bei rund einem Drittel aller Finanzierungen höhere Zinsen fällig werden und gleichzeitig die Werte der Immobilien fallen dürften. Kürzlich warnte auch die Finanzaufsicht BaFin davor, dass die angespannte Lage die Erträge betroffener Banken voraussichtlich längere Zeit belasten und eine höhere Risikovorsorge erfordern werde.



Allerdings rechnen Immobilienexperten, wie z. B. JLL, damit, dass die Talsohle in Deutschland bald erreicht sein dürfte. Mit der hohen Wahrscheinlichkeit nicht weiter steigender Leitzinsen und wohl realistischen Preisabschlägen von rund 20 % dürfte es zukünftig wieder mehr Transaktionen geben. Die Stärke des Aufwärtstrends und der Zeithorizont werden aufgrund der weiter bestehenden Risiken allerdings nicht genannt.

Dieses verringerte Neukreditvolumen ist Indiz einer deutlich geringeren Bauleistungsnachfrage und erklärt im Kontext der Kostensteigerungen den Einbruch bei den Baugenehmigungen, der bereits im August 2023 gegenüber dem Vorjahresmonat knapp –32 % betrug.

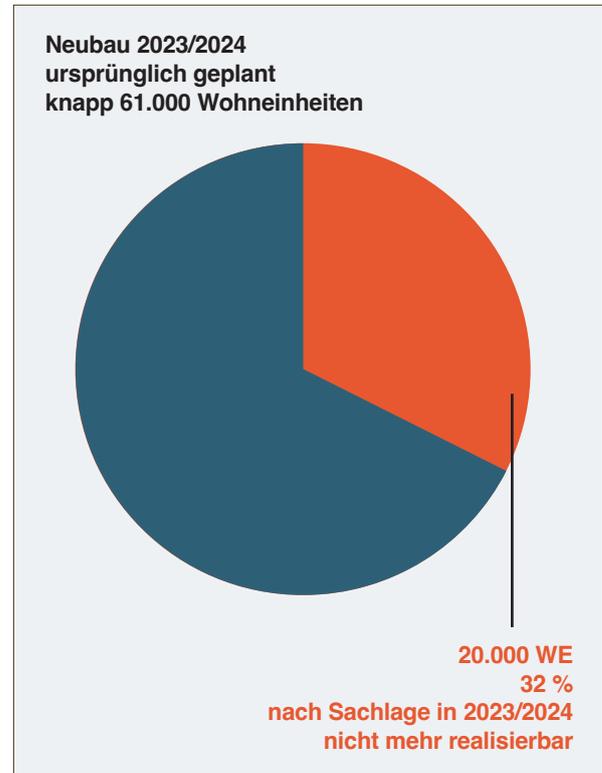
Betrachtet man beide Parameter, so wird deutlich, wie die Zinsentwicklung und die Baukosten die Gesamtkosten und damit auch die Nettokaltmieten im Mietwohnungsbau in die Höhe treiben. Im Rahmen einer dynamischen Betrachtung hat der GdW diesbezüglich die Auswirkung beider Effekte für den Neubau eines branchentypischen Mehrfamilienhauses für ein angespanntes und ein sehr entspanntes Marktumfeld berechnet:

In angespannten Märkten bedeutet der 50%ige Anstieg der Bauwerkskosten seit Mitte 2021 einen Mietanstieg um knapp 4 Euro/m² auf etwa 14,80 Euro/m². Die Zinssteigerung um 2,5 % und eine Anschlussfinanzierung nach zehn Jahren von ebenfalls 2,5 % bewirken eine Steigerung der Nettokaltmiete von 10,95 Euro/m² auf 13,33 Euro/m². Beide Effekte zusammen führen zu einer 65%igen Steigerung der notwendigen Anfangsmiete um 7,15 Euro/m² auf 18,10 Euro/m². Aufgrund der niedrigeren Grundstückspreise fällt das Ergebnis in eher entspannten Märkten etwas günstiger aus. Dennoch treiben auch hier die Effekte der Zins- und Baukostenentwicklung die notwendigen Anfangsmieten im Neubau um 53 % bzw. 5,27 Euro/m² von 9,93 Euro/m² auf immerhin 15,20 Euro/m².

All dies erklärt, warum im Spätsommer 2023 die Stornierungswelle im Wohnungsbau einen neuen Höhepunkt erreichte.

Stornierungen im Wohnungsneubau

ursprünglich für 2023/2024 geplante Wohnungen und davon nicht mehr realisierbar



Quelle: GdW-Erhebung, Dezember 2022, Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024, n=310

Die bereits seit 2022 sinkenden Auftragseingänge verstärkten sich; der Indikator für Bautätigkeitsbehinderungen durch Auftragsstornierungen stieg auf 20,7 % deutlich über den langfristigen Mittelwert von 3,5 %. Laut Umfrage des GdW werden dessen Mitgliedsunternehmen 2023/2024 etwa 32 % der ursprünglich geplanten 61.000 neuen Wohnungen nicht realisieren können. Ebenso dramatisch zeigt sich die Lage bei den Modernisierungsvorhaben. Voraussichtlich werden im gleichen Zeitraum von den 272.000 Einheiten etwa 53.000 Wohnungen nicht erneuert werden können. Von den verbleibenden werden etwa 42.000 Wohneinheiten wohl nur in deutlich reduziertem Umfang saniert werden. Aufgrund der besonderen Bedeutung und Brisanz wird auf diese Thematik in Kapitel 6 explizit eingegangen.

Auch die Preise für Wohnimmobilien fielen laut einer Studie, basierend auf dem German Real Estate Index (Greix), einem Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, von ECONtribute und dem IfW, im vergangenen Jahr historisch stark. Die Preise für



deutsche Wohnimmobilien sind 2023 dieser Studie zufolge so stark gefallen wie seit mindestens 60 Jahren nicht. Eigentumswohnungen verbilligten sich um $-8,9\%$, Einfamilienhäuser um $-11,3\%$ und Mehrfamilienhäuser um $-20,1\%$, wie das Kieler Institut für Weltwirtschaft (IfW) mitteilte.

Der Preisrückgang für Wohnungen und Häuser setzte sich im Trend – mit einem zwischenzeitlichen durchschnittlichen Rekordminus von über -10% – über alle Quartale des Jahres 2023 fort. Die Immobilienkrise führte auch zu signifikanten Steuerrückgängen der einzelnen Bundesländer: Die Zurückhaltung beim Kauf von Grundstücken und Immobilien wegen hoher Bauzinsen und Baukosten ließ die Einnahmen aus der Grunderwerbssteuer einbrechen. Im ersten Halbjahr 2023 nahmen die Bundesländer rund 6,3 Mrd. Euro ein. Das ist ein Minus von $-33,5\%$ zum Vorjahreszeitraum.

„Die Geschwindigkeit und das Ausmaß des gegenwärtigen Preisverfalls bei Immobilien in Deutschland sind historisch einmalig“, hieß es. Dem jüngsten Preisverfall vorausgegangen sei allerdings eine historisch ebenfalls einmalige Preisrallye, die etwa 2009 begonnen habe. Seither seien die Preise je nach Segment um das Drei- bis Vierfache angestiegen, ehe bereits 2022 der jähe Absturz begonnen habe. „Angesichts des exorbitanten Preisanstiegs seit über zehn Jahren und eines neuen Zinsumfeldes ist eine Phase der Preiskorrektur durchaus ange-

bracht und auch im bisherigen Ausmaß gesamtwirtschaftlich nicht besorgniserregend“, sagte IfW-Präsident Prof. Dr. Moritz Schularick. Im vierten Quartal 2023 hatte sich die Geschwindigkeit des Preisverfalls allerdings deutlich verringert. „Möglicherweise zeigt sich gerade der Beginn einer Bodenbildung bei den Immobilienpreisen“, sagte Schularick. Dies dürften aber erst die kommenden Quartale zeigen.

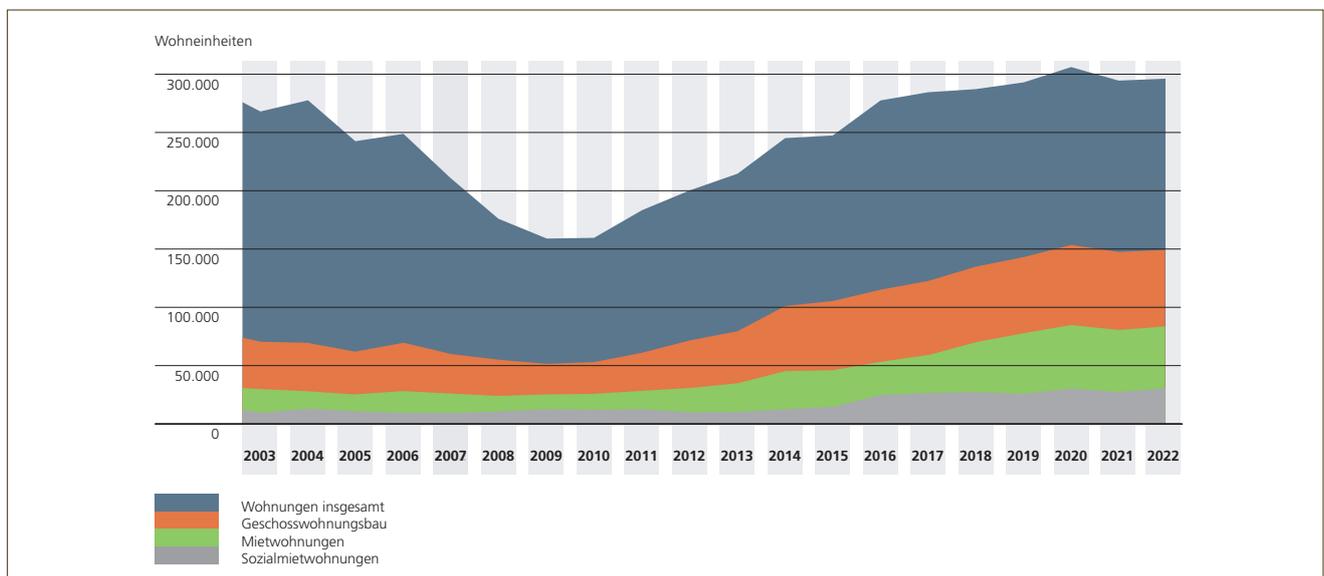
Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Aufgrund der sich entwickelnden Kostensituation kam es 2022 zu einem Schlusspurt bei begonnenen und zu Vorzieheffekten bei vorbereiteten bzw. genehmigten Projekten, sodass mit einem leichten Anstieg von $0,6\%$ in Deutschland insgesamt etwa 293.000 Wohnungen erstellt wurden. Im Jahr 2023 wurden – geschätzt – nur noch maximal 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Rund 57% bzw. gut 150.000 Einheiten waren dem Geschosswohnungsbau zuzurechnen. Im Gegensatz zum Segment Eigentumswohnungen stieg die Zahl der errichteten Mietwohnungen um $5,7\%$ zum Vorjahr auf rund 85.000.

Im Zuge der Baufertigstellungen war eine weitere Verzögerung der durchschnittlichen Abwicklungsdauer um durchschnittlich etwa zwei Monate feststellbar.

Wohnungsneubau insgesamt 2003–2022

darunter Geschosswohnungen, Mietwohnungen und sozialer Wohnungsbau



Quelle: © Statistisches Bundesamt; Bautätigkeitsstatistik; RegioKontext (2011)

Die Zahl der Baugenehmigungen sank allerdings bereits 2022 um -6,9 % auf etwa 354.000 Einheiten. Dieser Negativtrend verstärkte sich im Folgejahr deutlich: Der Rückgang im Mietwohnungsbau betrug etwa -33 %; die Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern stürzten mit -41 % regelrecht ab. Laut GdW stieg der Überhang genehmigter, – aber noch nicht fertiggestellter Wohnungen auf knapp 885.000, wovon sich etwa 56 % oder 493.000 Wohnungen im Bau befanden.

Der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen veröffentlichte im Februar 2024, dass gemäß den vorläufigen Ergebnissen von Destatis die Zahl der Baugenehmigungen im Jahr 2023 sogar auf nur noch etwa 260.000 Einheiten abrutschte. In neu zu errichtenden Wohngebäuden waren es sogar nur noch 214.000 Wohnungen und damit knapp -30 % weniger als im Vorjahr. Am 18.03.2024 teilte das Statistische Bundesamt mit, dass sich die Talfahrt im Wohnungsbau auch zu Beginn des Jahres fortgesetzt habe. Im Januar seien 16,8 Tsd. Baugenehmigungen erteilt worden. Das waren -23,5 % weniger als im Januar 2023 und sogar -43,4 % weniger als im Januar 2022. Als wichtiger Frühindikator für die zukünftige Bauaktivität ist dies kein gutes Zeichen für die Zahl der künftigen Baufertigstellungen. Konkrete belastbare Zahlen lagen zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht vor. Nach Schätzungen des ifo Institutes wurden im vergangenen Jahr maximal 270.000 Wohnungen

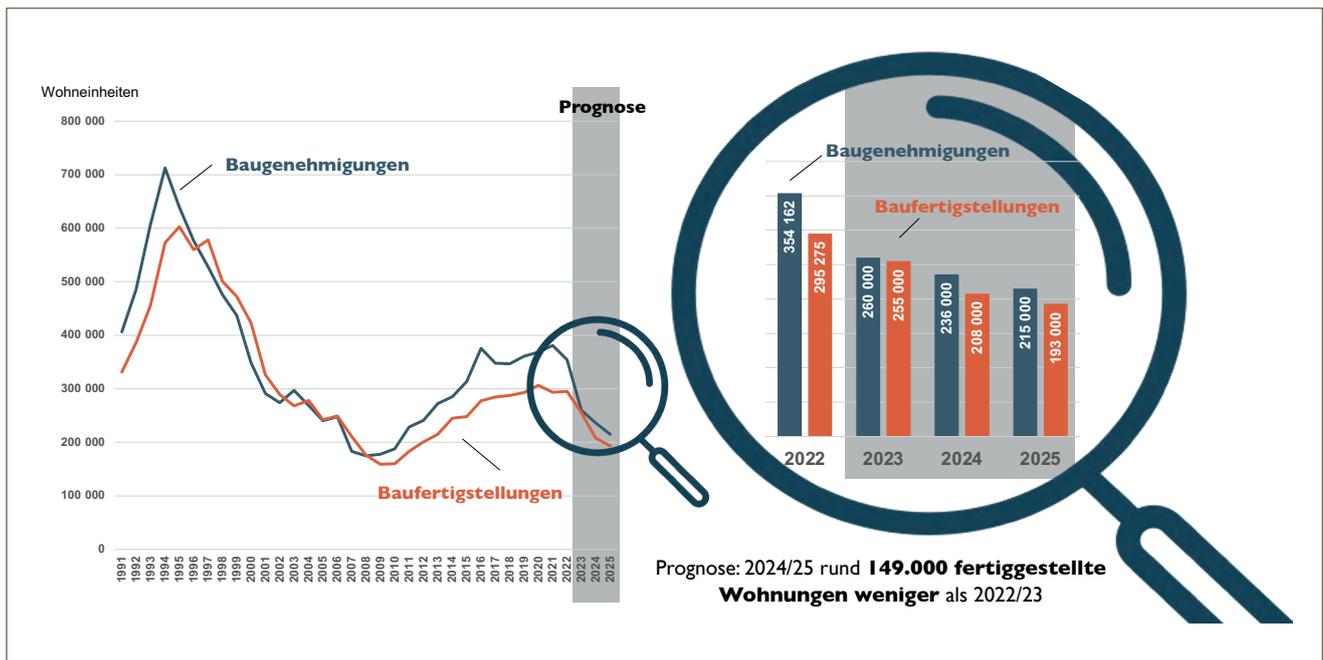
gebaut. Nicht nur das Münchner Wirtschaftsforschungsinstitut rechnet für 2024 mit dann lediglich 225.000 Fertigstellungen.

„Die Katastrophenszenarien aus dem vergangenen Jahr sind von der Wirklichkeit übertroffen worden. Auch aus den erteilten Baugenehmigungen werden häufig keine Baustellen mehr“, betonte BFW-Präsident Dirk Salewski Ende Februar diesen Jahres. Laut BFW sank der reale (preisbereinigte) Auftragseingang allein im Bauhauptgewerbe im Jahr 2023 um 4,4 % gegenüber dem Vorjahr. Dabei verzeichnete der Wohnungsbau mit real -19,8 % die größten Einbußen.

Tendenziell sind die vorgenannten Entwicklungen auch bei den GdW-Mitgliedsunternehmen erkennbar. In Anbetracht der drohenden sich weiter verschlechternden Parameter wurden im oben genannten Schlusspurt im Jahr 2022 nochmals etwa 12 % mehr Wohnungen als im Vorjahr erstellt. Der Rückgang der Fertigstellungen 2023 um -25 % auf nur noch etwa 24.000 Wohneinheiten dürfte sich laut Umfragen zu geplanten Vorhabenrealisierungen auch im Jahr 2024 fortsetzen.

Die tatsächlichen Fertigstellungszahlen verdeutlichen, dass das postulierte Neubauziel der Ampelkoalition von 400.000 Einheiten p. a. von Jahr zu Jahr immer drastischer verfehlt wird und im Jahr 2024 voraussichtlich nur noch eine Erreichungsquote von etwa 53 % erzielt.

Prognose Bautätigkeit 2024/2025:
Deutlicher Einbruch erwartet

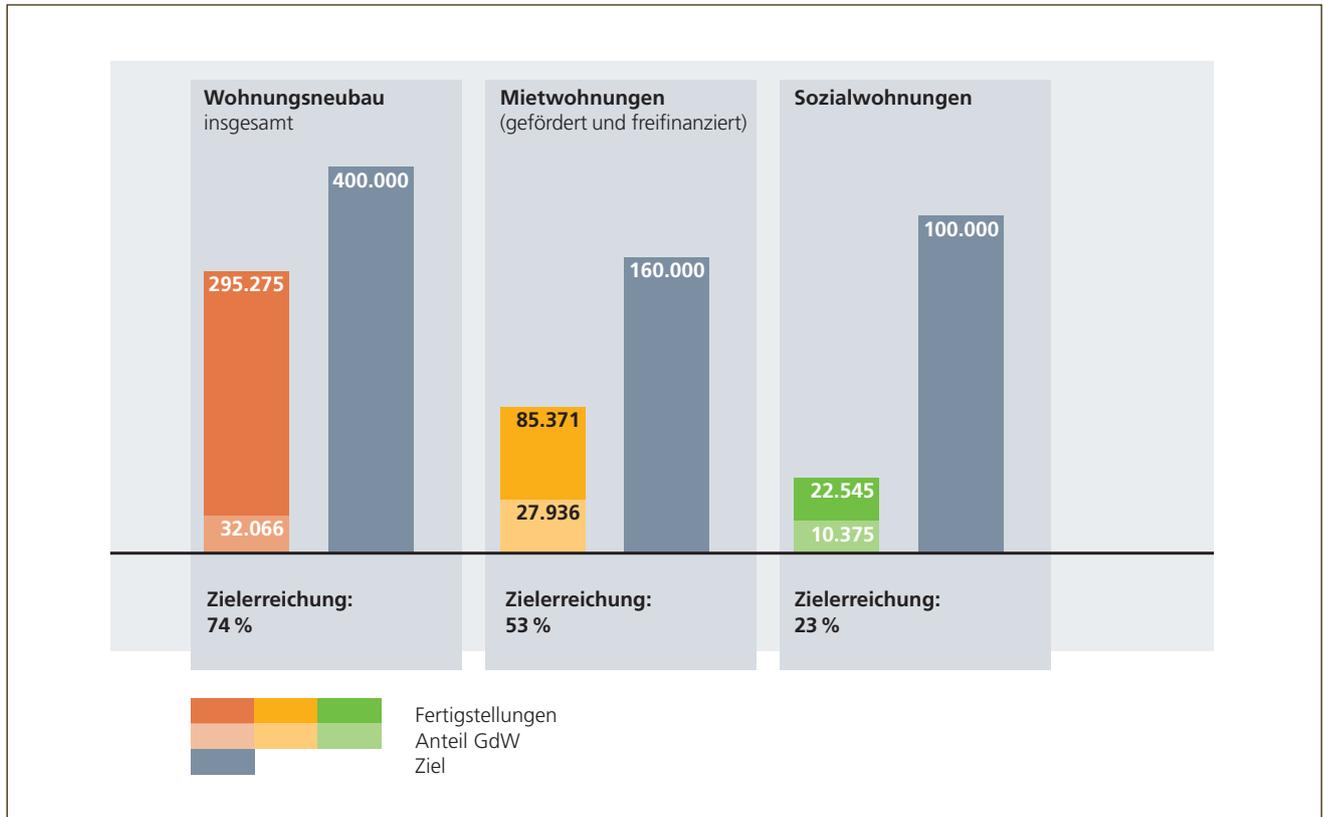


Quelle: Statistisches Bundesamt Bautätigkeitsstatistik bis Oktober 2022, GdW-Schätzung, 2022-2024



Wohnungsbau 2022

Bilanz zwischen Ziel und Realität



Quelle: Statistisches Bundesamt sowie eigene Berechnungen in Bezug auf Planzahlen der Bundesregierung

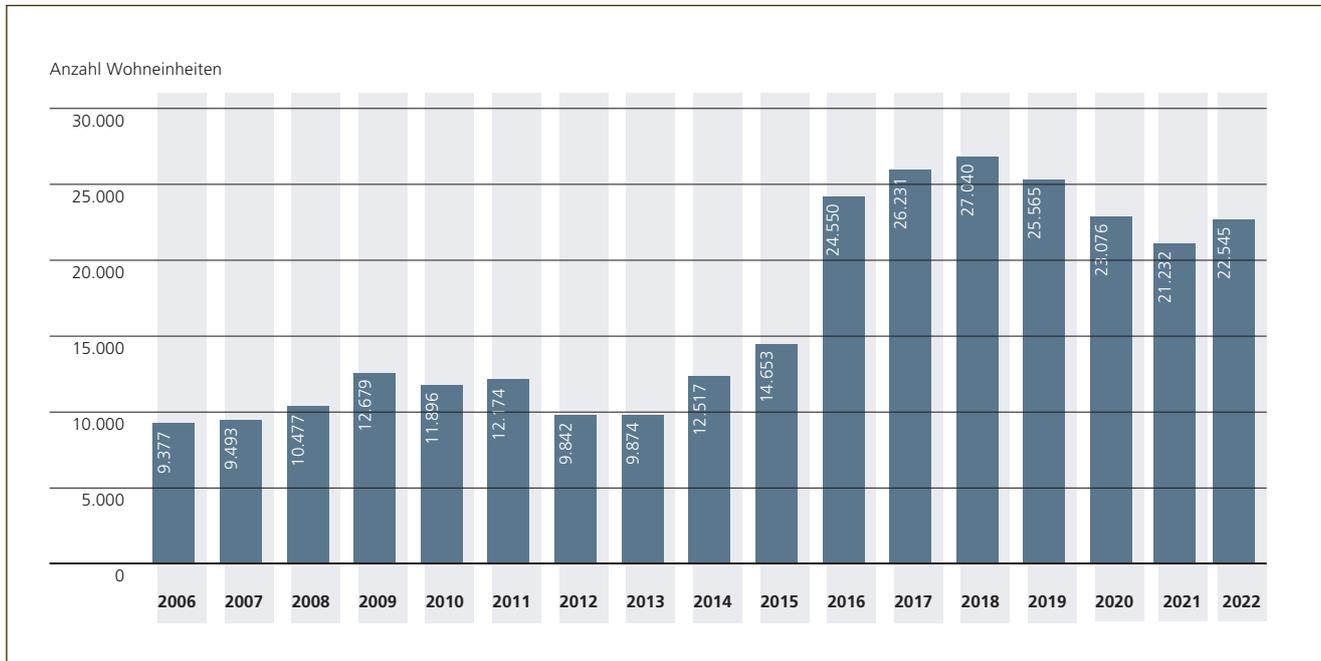
Die Wohnungswirtschaft rechnet mit einem Rückgang der Fertigstellungszahlen von etwa 295.000 im Jahr 2022 auf etwa 242.000 bis maximal 255.000 im Jahr 2023 und maximal 214.000 Einheiten 2024. Noch drastischer fällt die Verfehlung der von der Bundesregierung selbstgesteckten Zielmarken hinsichtlich der Segmente (preisgünstiger) Mietwohnungen und Sozialwohnungen aus. Bereits 2022 wurden nur noch 53 % der anvisierten Mietwohnungen und nur 23 % der gewollten öffentlich geförderten Wohnungen erstellt.

Im Rückblick auf die vergangenen Jahre zeigt sich, dass in Anbetracht der positiven Zuwanderungssalden durchschnittlich etwa 67.000 Wohnungen p. a. zu wenig gebaut wurden, sodass sich laut der GdW-Jahresstatistik in den letzten 13 Jahren ein kumuliertes Wohnungsdefizit in Höhe von etwa 870.000 Einheiten aufgebaut hat.

Die negative Bilanz der vorangegangenen und gegenwärtigen Bundesregierungen hinsichtlich deren Wohnungsbauzielen und Realitäten wirkt sich auch im Segment des öffentlich geförderten

Mietwohnungsbaus aus: So sank beispielsweise dieser Bestand bundesweit von 2002 bis 2022 um –42 % auf knapp 1,1 Mio. Einheiten. Auch bei den GdW-Unternehmen war der Verlust an Sozialwohnungen in diesem Zeitfenster mit 1,2 Mio. Einheiten bzw. –49 % drastisch. Allerdings wurde 2022 mit einem Anstieg von 1,9 % bzw. 13.000 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen der Rückgang der Sozialwohnungsbestände gestoppt. Laut Bericht der Bundesregierung werden seit 2016 wieder deutlich mehr Sozialwohnungen erstellt, insgesamt aber auch in jüngster Vergangenheit nur etwa 22,5 % des angestrebten Neubauziels von 100.000 Einheiten. Trotz erhöhter Kompensationsmittel für die soziale Wohnraumförderung verhindern offensichtlich die exorbitanten Baukostensteigerungen eine nachhaltige signifikante Erhöhung der Fertigstellungsniveaus.

Neubau von Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau in Deutschland



Quelle: Bericht der Bundesregierung über die Verwendung der Kompensationsmittel für den Bereich der sozialen Wohnraumförderung 2019 sowie diverse BT-Drucksachen

Es muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass auch der (Neubau-)Bedarf an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen regional sehr unterschiedlich ist. Die höchste erforderliche Bautätigkeit betrifft – so wie auch im frei finanzierten Wohnungsbau – die deutschen Großstädte und Metropolregionen.

Der Rückgang der Sozialwohnungsbestände führt zudem nicht sofort und automatisch zu hohen Mietsteigerungen. Einerseits unterliegen die aus der Preisbindung fallenden Wohnungen einer zehnjährigen Nachwirkungsfrist. Auch danach werden die meisten Wohnungen nach wie vor zu leistbaren, fairen Mieten angeboten, da sie größtenteils in sozial orientierten kommunalen, kirchlichen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen gebunden sind. Eine weitere Bremse überzogener Mietpreissteigerungen stellen die gesetzlich eingeschränkten Erholungsspielräume sowie die ortsüblichen Vergleichsmieten der regionalen Mietspiegel dar.

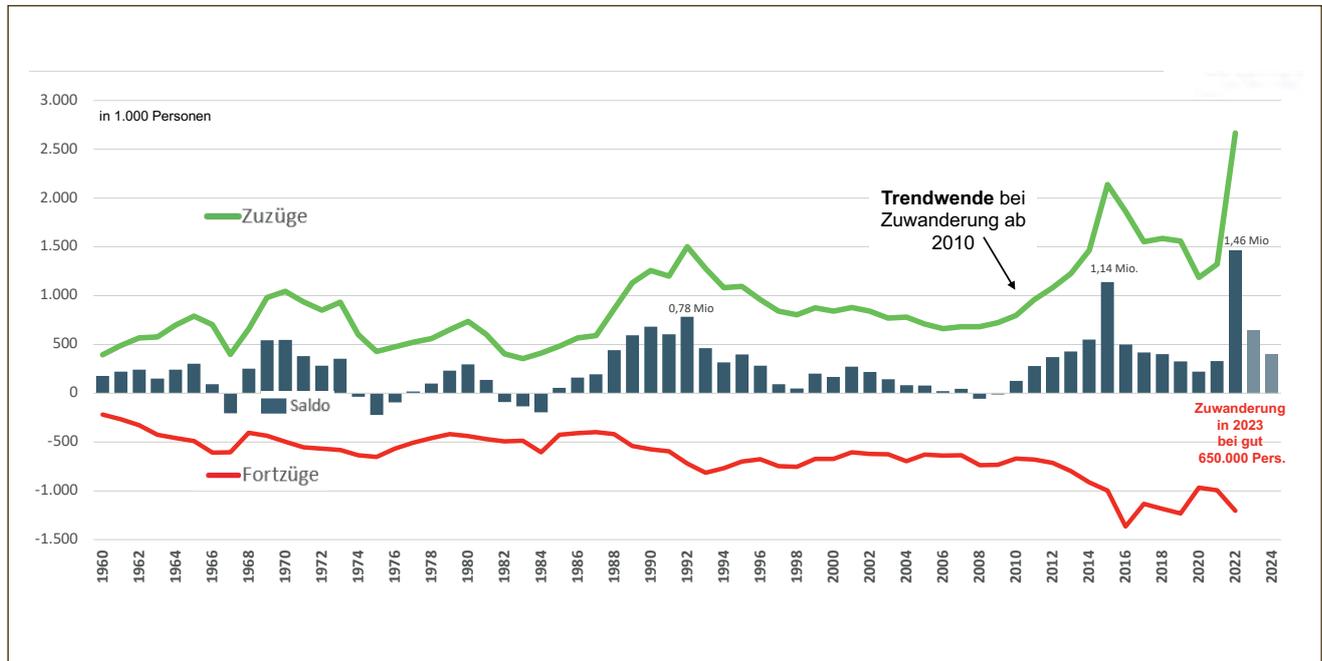
Bevölkerungsentwicklung

Ende 2022 lebten etwa 84,4 Mio. Menschen in Deutschland, etwa 4,1 Mio. mehr als 2010. Der hohe Einwohnerzuwachs ist im vergangenen Jahr auf die Nettozuwanderung von etwa 1,46 Mio. Menschen zurückzuführen. Wandergewinnen, insbesondere aus dem europäischen Ausland, standen wie bereits in den Vorjahren ein auf zuletzt 327.000 Menschen sukzessive steigendes Geburtendefizit entgegen. Ausschlaggebend und nachhaltig wurden die Nettozuwanderung und das gesamte Migrationsgeschehen in Deutschland durch das Kriegsgeschehen in der Ukraine bestimmt. Von dort bemühten sich allein bis zum Jahresende 2022 knapp 1,1 Mio. Personen um Zuflucht. Ging das Statistische Bundesamt (Destatis) in einer Prognose 2023 von einer Nettozuwanderung in Höhe von etwa 360.000 Personen p. a. aus, so wurde diese zeitnah auf gut 650.000 Menschen p. a. erhöht.



Wanderungsbewegungen nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1960–2023/24



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik; bis 1990 nur früheres Bundesgebiet; 2023 GdW-Trendschätzung auf Basis der vorliegenden Entwicklung in 2023; 2024 Prognose

Sowohl die westdeutschen als auch die ostdeutschen Bundesländer verzeichneten mit 1,4 bzw. 1,1 % Bevölkerungszuwächse. Mit gut 215.000 Personen stieg bereits im Vorjahr in Nordrhein-Westfalen – absolut betrachtet – die Bevölkerungszahl am stärksten.

Unter Berücksichtigung Geflüchteter betrug die durchschnittliche Nettozuwanderung seit 2010 etwa 504.000. Mit rund 2,7 Mio. Zuzügen und etwa 1,2 Mio. Fortzügen wurde 2022 eine Rekordzuwanderung registriert. Seit 1950 war die Nettozuwanderung niemals höher gewesen. Bis auf die Jahre 2015/2016 stammten über zwei Drittel der Zuwanderer aus Europa. Die Analyse der Herkunftsgebiete über den Zeitraum 2013 bis 2022 zeigt, dass etwa 51 % der Zuwanderer aus nicht zur EU gehörenden europäischen Staaten (Ukraine, Türkei, Russland) stammen. Auf die Staaten der EU (u. a. Bulgarien, Rumänien, Polen) entfallen 25 %, auf die nicht europäische Zuwanderung (Syrien, Afghanistan, Indien, Iran, Irak) etwa 24 %. Insgesamt ist die Migration stark bestimmt von den Fluchtbewegungen aus den europäischen bzw. auch weltweiten Kriegs- und Krisenländern.

Im Zuge der geplanten Reform der Gemeinsamen Europäischen Asylpolitik sowie nationaler Gesetzesänderungen zur Erleichterung von Ab-

schiebungen unerlaubter Einreisender und der Anordnung zusätzlicher Grenzkontrollen ist die Zahl neuer Asylanträge in Deutschland im Februar 2024 deutlich zurückgegangen. Mit 19.494 Erstanträgen habe die Zahl um –18,9 % unter der des Februars 2023 gelegen und um –26,1 % niedriger als im Januar, teilte das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge Anfang März 2024 mit. Im Januar und Februar 2023 hatten zusammen 54.333 Menschen in Deutschland einen Erstantrag auf Asyl gestellt. Im Januar und Februar dieses Jahres waren es 47.090 und damit 7.243 weniger als im Vorjahr.

Da laut Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) zur Stabilisierung des Arbeitskräfteangebotes in Deutschland je nach Modellrechnung die jährliche Nettozuwanderung bis 2050 etwa 346.000 bis 533.000 p. a. sein sollte, trägt die zum Teil sehr hohe Migration zumindest nominell dazu bei, dass trotz demografischer Alterung das Erwerbspersonenpotenzial steigt.

Seit etwa dem Wintersemester (WS) 1971/1972 ist die Zahl der Studierenden von 0,4 auf 2 Mio. im WS 2003/2004 bzw. sogar 2,9 Mio. im WS 2022/2023 angestiegen. Allerdings zeigte sich bereits vor der Corona-Pandemie ein eher gebremster Anstieg der Studierendenzahl: Seit etwa 2019 sinkt die Zahl der Studienanfänger

und verringert sich das Studierendenpotenzial der 17- bis 22-Jährigen. Der Rückgang der Studierendenzahl im WS 2022/2023 um etwa $-0,7\%$ entspricht in etwa den geschätzten Vorausberechnungen des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF). Dabei verläuft diese Entwicklung regional und in einzelnen Hochschularten recht differenziert. Tendenziell ist die Rückläufigkeit auch in unserem Geschäftsgebiet erkennbar. Während der bundesdeutsche Rückgang mit $-0,7\%$ noch eher marginal ist, so ist das Absinken der Zahl der eingeschriebenen Studierenden in Paderborn mit $-7,9\%$ im Vergleich der Wintersemester 2022/2023 und 2023/2024 noch deutlich höher.

Nach wie vor führen in vielen Universitätsstädten die insgesamt immer noch hohen Studierendenzahlen zu einer Marktanspannung, insbesondere im unteren bzw. preisgünstigen Segment. Hier treten Studierende konkurrierend mit einkommensschwächeren Haushalten auf. Betrachtet man die Wohnsituation, so ist laut einer Erhebung des Centrums für Hochschulentwicklung (CHE) mit etwa $28,4\%$ ein deutlich steigender Anteil von Studierenden, die bei ihren Eltern wohnen, erkennbar, wobei parallel die Wohnformen „private Mietwohnung/Wohnheim“ rückläufig sind.

Wanderungsdimensionen

Mit Beginn der Corona-Pandemie stellte sich die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland nach neun Wachstumsjahren rückläufig dar. Mit abklingender Pandemie und forciert durch die Flüchtlingszuwanderung aus der Ukraine, vervierfachte sich bereits 2022 die Nettozuwanderung um etwa 1,5 Mio. Menschen. Somit stieg die Gesamtbevölkerung auf deutlich über 84 Mio. Menschen. Dabei verschärften sich allerdings die bereits bestehenden regionalen Disparitäten bei gleichzeitig wachsender Unsicherheit hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen.

Die nach wie vor ungleiche regionale Bevölkerungsentwicklung ist durch eine demografische Spaltung gekennzeichnet: In Wachstumsregionen wie z. B. sogenannten „Schwarmstädten“ verjüngt sich die Bevölkerung, wohingegen sie in Schrumpfungsräumen überproportional altert. Entgegen der häufig subjektiven Wahrnehmung hinsichtlich der Migrationsthematik wird die (ungleichgewichtige) Bevölkerungsentwicklung zu etwa zwei Dritteln durch die Binnenwanderung

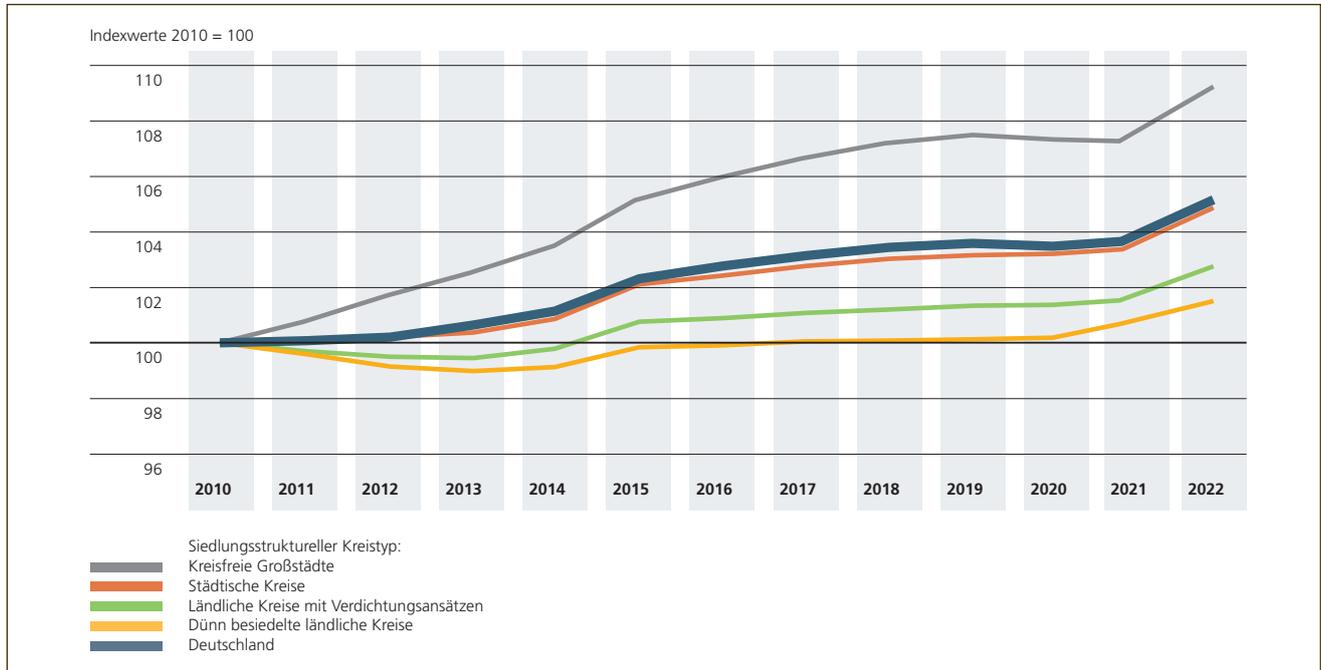
und nur zu etwa einem Drittel durch die Außenwanderung bestimmt. Von dem Bevölkerungsanstieg in den wachsenden Kreisen 2010 bis 2022 in Höhe von etwa 4,6 Mio. Personen profitierten mit rund 2 Mio. Einwohnern die 66 kreisfreien Großstädte. Gemessen an der Einwohnerzahl, verzeichneten in absoluten Zahlen neben den TOP-7-Standorten auch deren Umlandgemeinden hohe, zweistellige Zuwachsraten.



shipshape, Paderborn



Bevölkerungsentwicklung nach Kreisen unterschiedlicher Struktur 2010–2022



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

Bezüglich der Wanderungsdimensionen ist zu konstatieren, dass das Großstadtwachstum durch den Zuzug junger Menschen und die Auslandszuwanderung bestimmt wird, wohingegen die Binnenwanderungssalden kreisfreier Großstädte bereits seit etwa 2006 i. W. rückläufig sind. Nach der pandemiebedingten Halbierung der positiven Außenwanderungssalden hat sich dieser Trend dort inzwischen wieder umgekehrt. Der nun wieder starke Anstieg der Auslandszuwanderung wird dabei insbesondere durch die Flüchtlingssituation infolge des Ukraine-Krieges bestimmt.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie und das forcierte mobile Arbeiten lassen erkennen, dass sich durch die hohe Außenwanderung der Trend zur Reurbanisierung zwar fortsetzt, aber durch die Stadt-Umland-Wanderung sowie die rückläufigen Binnenwanderungsgewinne ebenso die Suburbanisierung gleichzeitig an Bedeutung gewinnt. Sowohl Re- als auch Suburbanisierung haben unverkennbar ökonomische, demografische und siedlungsstrukturelle Auswirkungen, so z. B. aus dem großstädtischen Abwanderungsverhalten der Familien (unter 18-Jährige, 30- bis 50-Jährige) und dem (Außen-)Zuwanderungsverhalten der 18- bis 30-jährigen Bildungs- und Be-

rufseinstreicher. Je nach regionaler Dynamik können daraus soziale, finanzielle, infrastrukturelle und kulturelle Folgen resultieren.

Insbesondere die arbeitsmarkt- und ausbildungsbedingte Außen- und Binnenwanderung könnte den Unterschied zwischen boomenden Großstädten mit angespannten Wohnungsmärkten und ländlichen, strukturschwachen Regionen mit Wohnungsleerständen zukünftig weiter verstärken. Zur notwendigen Entlastung der angespannten Wohnungsmärkte insbesondere in den Metropolregionen und Schwarmstädten gewinnen der Erhalt und der Ausbau sozialer, technischer Infrastruktur sowie die Stärkung von Arbeitsplatzangeboten gerade in strukturschwächeren (Umland-)Kommunen immer mehr an Bedeutung. Regional und auch differenziert nach Ost- und Westdeutschland ist bei den GdW-Mitgliedsunternehmen infolge des stark flüchtlingsbestimmten Bevölkerungszuwachses die durchschnittliche Leerstandsquote auf etwa 2 %, in boomenden Metropolregionen auf etwa 1,5 % zurückgegangen.

Mietenentwicklung

Auch bezüglich der Mietpreisentwicklung ist zwischen wachstumsstarken Ballungsräumen sowie Schwarmstädten und eher ländlich geprägten Regionen zu differenzieren. Die deutliche Verfehlung des Neubauziels von 400.000 Wohnungen der Ampelkoalition bei gleichzeitig insbesondere durch internationale Migration induzierter stark steigender Wohnungsnachfrage hat in den meisten Metropolregionen zu einer zum Teil sehr angespannten Marktkonstellation geführt. Im Zuge der veränderten und auseinanderdriftenden Angebots- und Nachfrageparameter ist es in vielen Gebieten Deutschlands zu erkennbaren Mietsteigerungen, in zahlreichen Universitätsstädten und Ballungsräumen zu erheblichen Erhöhungen der Neu-, Wiedervermietungs- und auch Bestandsmieten gekommen.

Die Ära des günstigen Geldes und die durch die europäische Finanzkrise induzierten internationalen Kapitalströme ließen in den vergangenen Jahren die Immobilienpreise deutlich stärker steigen als die Mieten. Die bereits langfristig zu niedriger Bautätigkeit bei gleichzeitiger durchschnittlicher Nettozuwanderung seit 2010 in Höhe von etwa 500.000 Personen p. a. führte sukzessive zu einem immer höheren Neubaudefizit, dessen Ausdruck – regional sehr differenzierte – Mietsteigerungen waren.

Inzwischen drohen einige regionale Wohnungsmärkte gerade zu kollabieren. So dürfte statt der 400.000 angestrebten Wohnungen im Jahr 2024 Experten zufolge gerade einmal etwa die Hälfte gebaut werden, weil die Baukosten und -zinsen zu schnell stark gestiegen sind. Auch wenn die Kreditzinsen inzwischen wieder gesunken sind, lässt sich unter den aktuellen Rahmenbedingungen kein erschwinglicher Wohnraum mehr schaffen. 2025 kommen nach Einschätzung der Fachleute noch weniger neue Wohnungen dazu. Der GdW geht davon aus, dass nächstes Jahr eine Million Wohnungen fehlen, jedenfalls dort, wo sie gebraucht werden. Schon jetzt zeigen ImmoScout24-Daten, dass das Angebot an Mietwohnungen in vielen Großstädten im zweistelligen Prozentbereich zurückgegangen ist.

Der Ökonom Michael Voigtländer vom Kölner Institut der deutschen Wirtschaft (IW) warnt: „Alle Rahmenbedingungen sprechen dafür, dass der Druck am Mietmarkt anhält.“ Der Mietspiegel der Kommunen, wichtigster Bezugspunkt für Mieterhöhungen, reagiert verzögert auf die

anziehenden Mieten. Weil höhere Neuvertragsmieten und modernisierungsbedingte Mieterhöhungen die Mietspiegel treiben, könnte für Verbraucher das dicke Ende also erst noch kommen, ganz unabhängig von den bereits deutlich gestiegenen Nebenkosten vor allem fürs Heizen. Auch die energetische Sanierung des Gebäudebestands wird die Kosten für Mieter wie Vermieter steigen lassen. Die Mieterverbände schlagen Alarm aufgrund der sich zuspitzenden Lage am Wohnungsmarkt, warnen vor sozialen Spannungen und werfen Vermietern vor, mit der Brechstange das Maximum aus der Wohnungsnot herauszuschlagen. Von „Mietenwahnsinn“ ist die Rede und von „Preisexzessen“. Forciert wird die heftige Diskussion u. a. durch gegenwärtige Publikationen. Die LEG, Deutschlands zweitgrößter Vermieter, kündigte vor einigen Monaten etwa an, die Mieten „so stark wie regulatorisch möglich“ zu erhöhen.

Theoretisch hat der Gesetzgeber allerdings Vermietern ein starres regulatorisches Korsett umgelegt. Zum einen gibt es die Kappungsgrenze: Sie schreibt vor, dass die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 % steigen darf, in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt sogar um nur 15 %. Zum anderen regelt die Mietpreisbremse, dass die Miete bei einer Neuvermietung maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf.

Um dies zum Teil zu umgehen, ist leider festzustellen, dass insbesondere private Vermieter vor allem in angespannten Märkten immer stärker auf Mietverträge setzen, mit denen sie strenge Mietgesetze umgehen können: Das Angebot von möblierten Wohnungen und solchen mit Indexmieten boomt dort mehr denn je. Die Faustformel, die besagt, dass fürs Wohnen nicht mehr als ein Drittel des verfügbaren Einkommens ausgegeben werden sollte, ist für viele Mieter in den Metropolen kaum noch realistisch.

Über einen Möblierungszuschlag können Vermieter mehr Miete verlangen. Zwar gilt auch bei diesen Wohnungen die Mietpreisbremse, allerdings nur, solange unbefristet vermietet wird. Wird die Wohnung hingegen für einen bestimmten Zeitraum vermietet, darf der Vermieter die Miete frei festlegen. Da der Möblierungszuschlag nicht angegeben werden muss, ist Transparenz leider Fehlanzeige. In der gesamten Bundesrepublik sind gemäß den Daten, die das Portal ImmoScout24 für die WirtschaftsWoche erhoben hat, 11 % der inserierten Wohnungen



möbliert. Besonders in den Metropolen kam es in den vergangenen Jahren zu einem regelrechten Boom: Der Anteil möblierter Wohnungen am Gesamtmarkt hat sich in Berlin von 16 auf 35 % erhöht.

Das ist die eine Seite der Medaille, die des vermeintlich gierigen Vermieters, der sich auf Kosten der Mieter an der Notlage auf dem Wohnungsmarkt bereichert. Doch es gibt auch noch eine andere Sichtweise, nämlich die, dass auch Vermieter schlicht keine andere Wahl haben, als die Mieten weiter anzuheben. „Die Mieten müssen zwangsläufig steigen, weil die Kosten für die Bereitstellung von Wohnraum explodieren“, sagt Andreas Mattner, Präsident des Lobbyverbandes Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA).

Reiner Braun, Chef des Analysehauses empirica, gehört zu denen, die auf die Gesetzestreue der Eigentümer vertrauen: „Die meisten Vermieter, insbesondere die kommunalen und genossenschaftlichen und auch die großen Immobilienunternehmen wie Vonovia, werden sich an die Mietpreisbremse halten“, sagt er. Sonst gäbe es sicherlich und berechtigterweise sofort einen öffentlichen Aufschrei.

Die meisten Vermieter maximieren nicht ihre Rendite, sondern investieren in ihre Immobilien und sind daher auf Mieterhöhungen angewiesen. Zumal mit der neuen energetischen Agenda aus Berlin und Brüssel eine Kostenlawine auf Eigentümer zurollt. Den klimafreundlichen Umbau des deutschen Häuserbestands gibt es nicht zum Nulltarif; eine neue Heizung, dreifachverglaste Fenster und Fassadendämmung reißen ein tiefes Loch in die Kapitalpolster von Vermietern. Vermieter können mit der Modernisierungumlage zwar 10 % der Kosten pro Jahr auf Mieter umlegen, schließlich profitieren auch diese über niedrigere Nebenkosten von energetischen Nachbesserungen. Allerdings ergeben sich die 10 % nach Abzug von Fördermitteln und Instandhaltungskosten.

Unbestritten hat der Druck insbesondere auf den Wohnungsmärkten deutscher Metropolen mit signifikanten Mietsteigerungen deutlich zugenommen. Allerdings muss zur objektiven Bewertung auch darauf hingewiesen werden, dass Analysen zur Mietentwicklung primär Daten aus Internetportalen sammeln und auswerten. Inserierte Vermietungsangebote und deren Mietpreisdaten verzerren das Marktgeschehen „nach oben“. Diese Datenquelle bildet nur einen Teil des

Mietangebotes ab – insbesondere preisgünstige Wohnungen professionell-gewerblicher Vermieter werden lediglich sehr unterdurchschnittlich in Internetportalen präsentiert. Daher wird insbesondere aus dem bezahlbaren Segment nur ein geringer Prozentsatz in den Angebotsmietendatenbanken erfasst.

In den sieben größten deutschen Metropolen stiegen zwischen 2010 und 2022 die inserierten Mietwohnungspreise um 58 (Frankfurt) bis 100 % (Berlin). Auch in einigen kleineren Großstädten wie z. B. Augsburg, Rostock, Kassel und Bamberg betragen die Steigerungsraten etwa 70 %. Im zweiten Halbjahr 2023 kletterten die Angebotsmieten in Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart und Leipzig, gemessen am Vorjahreszeitraum, im Schnitt um 8,2 %, zeigt eine Analyse des Immobilienspezialisten Jones Lang LaSalle (JLL). Die Experten sehen kein Ende des Auswärtsdrucks. Besonders kräftig war der Anstieg der Angebotsmieten in Berlin und Leipzig mit prozentual zweistelligen Raten. In der Hauptstadt sah JLL sogar einen Sprung von gut 21 %. In den anderen Metropolen fielen die Zuwächse mit Raten zwischen 5 und 7 % niedriger aus. Seit Längerem beobachten Experten einen starken Mietanstieg in Berlin und verweisen auf die hohe Zuwanderung. Die Hauptstadt näherte sich mit den zuletzt inserierten Mieten von im Schnitt 19,42 Euro pro Quadratmeter und Monat München mit durchschnittlich 22,50 Euro als teuerster deutscher Stadt an, schrieb JLL.

Insgesamt fiel die Dynamik in den Metropolen kräftiger aus als in kreisfreien Städten: Dort zogen die Angebotsmieten binnen zwölf Monaten um 4,8 % an. In den Landkreisen kletterten sie um 5,5 %. Deutlich moderater verlief hierzu die Entwicklung der Bestandsmieten. Daher wuchs die Differenz zwischen den Neu- bzw. Wiedervermietungs- und den Mieten in bestehenden Mietverhältnissen deutlich. Da Wohnungswechsel fast zwangsläufig höhere Mietbelastungen implizieren, sind inzwischen bei vielen Bestandsmietern „Lock-in-Effekte“ feststellbar. Betrachtet man die langfristige Entwicklung der Bestandsmieten, so erhöhten sich diese geringer als die Inflation. Von 2000 bis 2022 stiegen die Nettokaltmieten im Bestand um 29 %, während die allgemeine Teuerungsrate sich um 37 % erhöhte. Das bedeutet für diesen Analysezeitraum, dass die Bestandsmieten im bundesweiten Durchschnitt real gesunken sind. Gemäß dem BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem stiegen die inserierten Angebots-



mieten in kreisfreien Großstädten zuletzt um durchschnittlich 3,4 % auf 12,23 Euro/m², in städtischen Kreisen – denen auch Paderborn zuzurechnen ist – um 4,1 % auf 9,26 Euro/m². Nach wie vor ist die Spanne in Deutschland zwischen teuren Regionen wie z. B. München mit durchschnittlich 19,17 Euro/m² (nicht inserierten Mieten) und dem Vogtlandkreis mit durchschnittlich 5,20 Euro/m² enorm groß.



Zum 130-jährigen Bestehen des Spar- und Bauvereins und zur offiziellen Einweihung des Inklusiven Wohnprojektes Arminius-Carré in Hövelhof gaben sich Politik und Verbände ein Stelldichein:

(v. l.) Vorsitzender des Aufsichtsrates Spar- und Bauverein Paderborn eG **Hubert Böddeker**, stellvertretender Bürgermeister von Paderborn **Martin Pantke**, stellvertretender Landrat des Kreises Paderborn **Hans-Bernd Janzen**, Hövelhofs Bürgermeister **Michael Berens**, Staatssekretär im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen **Daniel Sieveke**, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen **Ina Scharrenbach**, Vorstandsvorsitzender Spar- und Bauverein Paderborn eG **Thorsten Mertens**, Verbandsdirektor VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. **Alexander Rychter** und Landtagsabgeordneter **Bernhard Hoppe-Biermeyer**



3. WOHNUNGSMARKT NRW

Insbesondere durch die hohe Auslandszuwanderung wuchs die Bevölkerung in NRW bereits bis Ende 2022 auf etwa 18,1 Mio. Einwohner. Etwa 30 % der Bevölkerung werden durch Familien mit Kindern, ca. 29 % durch Paare ohne Kinder und etwa 41 % durch Alleinlebende repräsentiert. Von den rund 9,2 Mio. Wohnungen sind etwa 5 Mio. Wohnungen dem Geschosswohnungsbau zuzurechnen. Diese statistischen Daten zeigen, welche hohe Bedeutung NRW als Wohnungsmarktakteur spielt. Die dargestellten Marktbeobachtungen und -analysen fußen auf Daten der NRW.BANK, des GdW, des BBSR, IT.NRW, empirica, Destatis sowie diversen regionalen Analysen. Gerade in diesen höchst komplexen, turbulenten Zeiten sind die wohnungspolitischen und -wirtschaftlichen Marktbeobachtungen von außerordentlich hoher Bedeutung für eine langfristig vorausschauende und nachhaltige Steuerung der Geschäftspolitik des Spar- und Bauvereins, aber genauso auch für die kommunalen Entscheidungsträger hinsichtlich der Ausrichtung des regionalen Wohnungsmarktes und der lokalen Stadtentwicklung.



E-Ladesäule | Tegelbogen, Paderborn

Globalentwicklung NRW

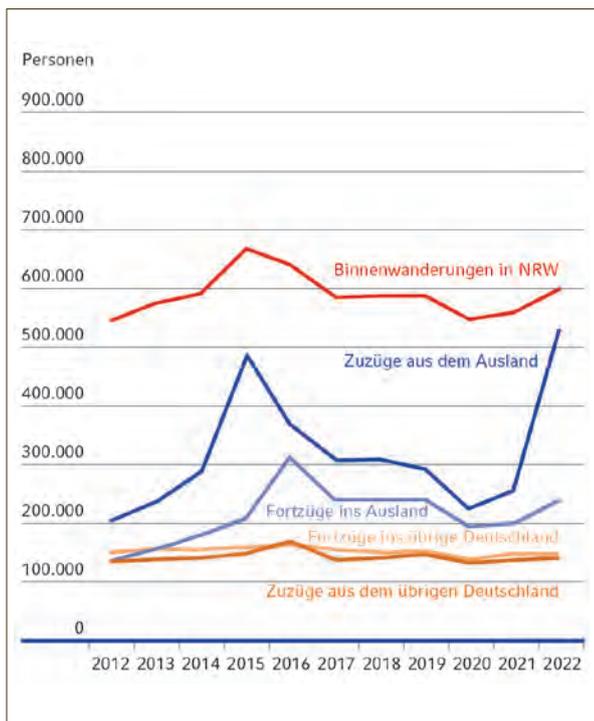
Die mit Abklingen der COVID-19 Pandemie einsetzenden Erholungstendenzen wurden mit Ausbruch des Ukraine-Krieges relativ abrupt abgebrochen. Insbesondere aufgrund der hohen BIP-Anteile energieintensiver Wirtschaftszweige wurde die wirtschaftliche Entwicklung in unserem Bundesland vergleichsweise stark belastet. Branchenübergreifend verschlechterte sich die konjunkturelle Situation in NRW, und auch die Bau- und Immobilienwirtschaft wurde und wird mit besonderen Herausforderungen konfrontiert: Hohe Energiepreise, explodierende Baukosten, ein verändertes Zinsumfeld sowie Fachkräftemangel verschlechterten das ifo-Geschäftsklima deutlich und induzierten eine deutliche Trendwende mit Mangel an preisgünstigem, demografiefestem und energieoptimiertem Wohnraum, mit sinkenden Kaufpreisen und steigenden Mieten. Allerdings ist die Stärke dieser Auswirkung differenziert zu betrachten und von starken Unterschieden zwischen Metropolregionen, Kernstädten sowie dem eher ländlichen Raum geprägt. Dies gilt auch für das bereits seit Langem quantifizierbare Nebeneinander von Wachstums-, Stagnations- und Schrumpfungregionen.

Da unter den aktuell gegebenen schwierigen Rahmenbedingungen nachfrageorientierter bzw. -gerechter Wohnungsbau wirtschaftlich kaum noch tragfähig ist, wundert es nicht, dass sich Baugenehmigungen und -fertigstellungen im Abwärtstrend befinden und der Bestand an Bauaufträgen bereits im August 2023 auf den tiefsten Stand seit neun Jahren gefallen war. Auch für viele Haushalte stellte sich die Wohnungsmarktsituation im Zuge der Gesamtentwicklung zum Teil durchaus schwieriger dar. Zwar nahm zuletzt die Dynamik der Inflation signifikant ab, die drastische Verbraucherpreisentwicklung 2022/2023 verschlechterte aber gerade die Position der Haushalte an den Wohnungsmärkten, die aufgrund inflationsbereinigter geringer verfügbarer Einkommen bezüglich der Versorgung mit angemessenem Wohnraum benachteiligt waren.

Wohnungsnachfrage

Die ab 2022 durch den Ukraine-Krieg forcierte hohe Außenwanderung führte laut IT.NRW zu einem Saldo der Zu- und Fortzüge von über 280.000 Personen. Der das Geburtendefizit übersteigende Zuwanderungssaldo – mit einem überproportional steigenden Zuzug unter 18-Jähriger – beeinflusst signifikant die Quantität der Wohnungsnachfrage. Günstigere Wohnungen als in den Großstädten, zunehmende Digitalisierungsprozesse und bessere Home-Office-Möglichkeiten führten zuletzt auch zu einer positiven Trendumkehr der Binnenwanderung. Beide Aspekte bestimmen die quantitative, aber auch qualitative Nachfrage auf den regional sehr differenzierten Wohnungsmärkten NRW.

Entwicklung der Wanderungsströme



Quelle: IT.NRW (Wanderungsstatistik), NRW.BANK 2023

Mit Blick auf die vergangenen zehn Jahre war diesbezüglich gemäß Statistik der NRW.BANK die Bevölkerungsentwicklung p. a. im Kreis Paderborn in etwa konstant, während der Binnenwanderungssaldo mit etwa bis -3 Personen je 1.000 Einwohner beispielsweise im aktuellsten Analysejahr 2022 negativ war.

Der in der langfristigen Trendlinie erkennbare sukzessive Anstieg der Haushaltszahlen wird

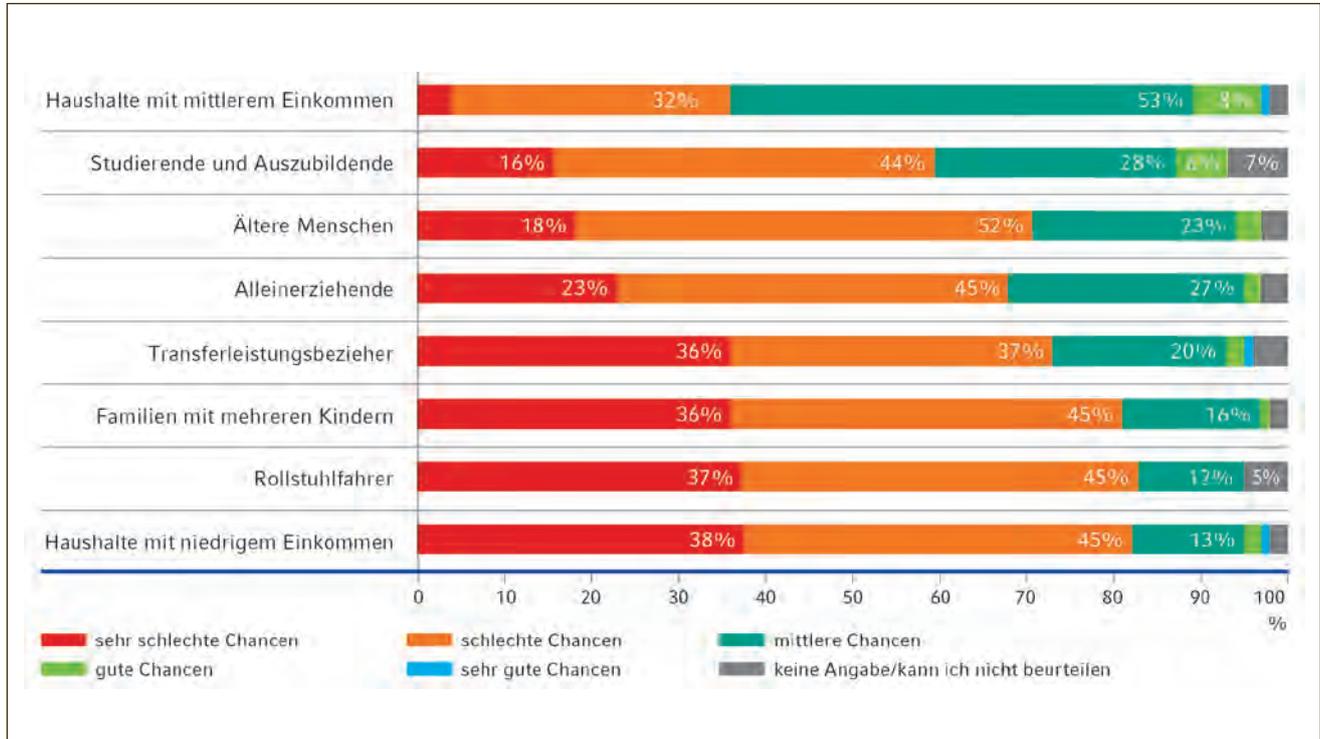
sehr stark durch sogenannte Single-Haushalte bestimmt: Die Entwicklung der Alters-, Haushalts- und Familientypen zeigt einen überproportional steigenden Anteil Alleinlebender in der Altersgruppe der 15- bis 45-Jährigen, während sich bei anderen Familien beziehungsweise Haushaltstypen und Altersgruppen kaum Veränderungen zeigen.

Auch wenn sich der NRW-Arbeitsmarkt trotz konjunktureller Krise insgesamt robust erweist, so hat die Spannweite der differenzierten Arbeitslosenquoten von 3 bis 14 % direkte regionale Auswirkungen auf die Kaufkraft und das für die Wohnraumversorgung verfügbare Einkommen. Tendenziell ist die Situation im Kreis Paderborn beziehungsweise in OWL deutlich positiver zu bewerten als u. a. in den Ruhrgebietsgemeinden.

Konjunkturelle Krisensituationen, Inflation, Energiepreiseffekte und die hohe Flüchtlingszuwanderung lassen den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum – regional differenziert – deutlich wachsen. Das gleichzeitig aufgrund der extrem schlechten Rahmenbedingungen deutlich zu geringe Neubauangebot bringt Menschen mit Marktanpassungsschwierigkeiten wie zum Beispiel Kinderreiche, Alleinerziehende, Geringverdiener, Transferleistungsbezieher zunehmend in große Schwierigkeiten, zumal diese Haushalte mit der hohen Zahl ukrainischer Geflüchteter um bezahlbare, adäquate Wohnungen konkurrieren. Während laut NRW.BANK etwa 55 % der Ukrainer gute bis mittlere Chancen bezüglich der Wohnraumversorgung haben, bleibt die Zahl der im Bereich der SGB-II-Haushalte überrepräsentierten kinderreichen, alleinerziehenden Haushalte und der Einpersonenhaushalte unverändert hoch bei der Nachfrage im preisgünstigen Segment.



Welche Nachfragegruppen haben derzeit welche Chancen, sich in ihrer Region mit adäquatem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen?

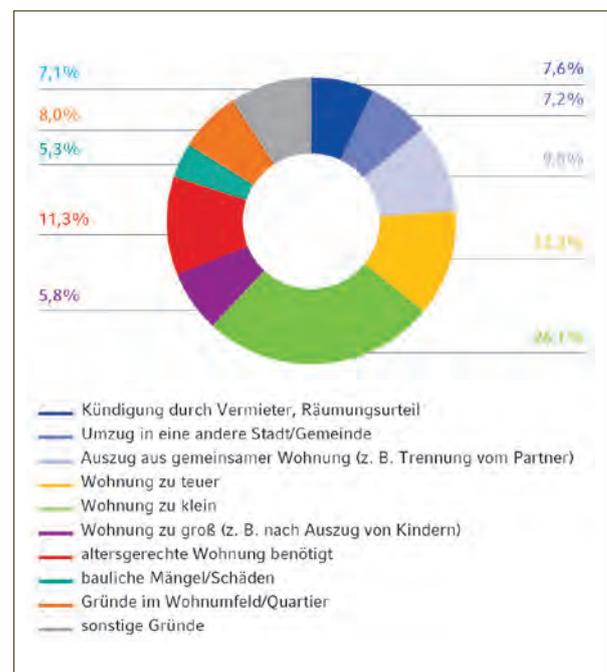


Quelle: IT.NRW (Wohnungsmarktbarometer 2023), NRW.BANK 2023

Mit dem Wohngeldstärkungsgesetz 2020 und der erneuten Wohngeldreform im Januar 2023 wurden die Mietzuschüsse nach oben angepasst und die Berechtigtenkreise erweitert. Durch die nun regelmäßigen Erhöhungen des Wohngeldes, die Heraufsetzung der Einkommensgrenzen und Aktualisierung der Mietstufen profitieren jetzt deutlich mehr als 50 % der Haushalte vom Wohngeld als vor diesen Reformen.

Seit Jahren ist die Zahl der Personen, die preisgünstigen Wohnraum nachfragen und/bzw. über einen Wohnberechtigungsschein (WBS) für eine öffentlich geförderte Wohnung verfügen, leicht steigend. Analysiert man die genannten Umzugsgründe für den gewünschten Wohnungswechsel, so wird mit gut 37 % die Wohnungsgröße (zu klein/groß), mit gut 14 % eine Familientrennung bzw. ein Gemeindeumzug als Ursache genannt. Lediglich für gut 12 % der Befragten ist die Wohnung zu teuer; knapp 8 % geben Kündigung oder Räumung als Umzugsursache an.

Gründe für den Wohnungswechsel (WBS-Haushalte) in Nordrhein-Westfalen 2022



Quelle: NRW.BANK 2023 (Bestands- und Besetzungskontrolle)

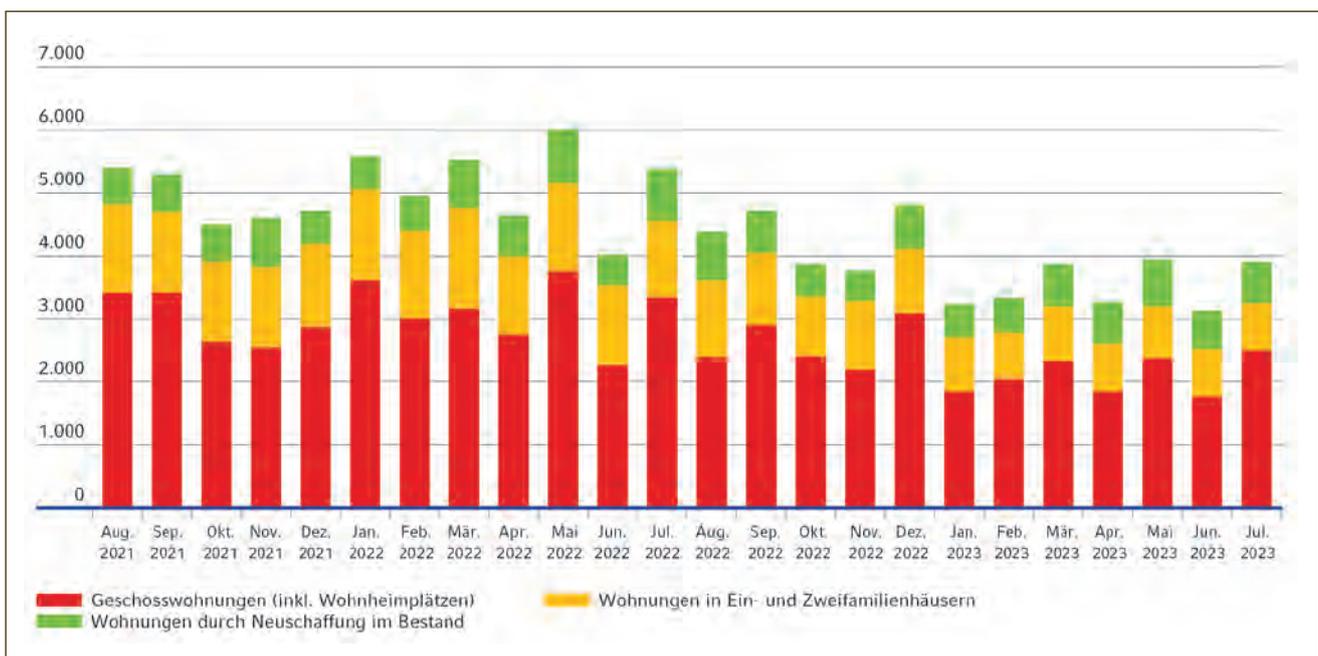
Wohnungsangebot

Parallel zur gesamtdeutschen Entwicklung leiden auch in NRW neben der Bestandssanierung vorwiegend die Neubauaktivitäten unter den aktuell, höchst schwierigen Rahmenbedingungen. Wichtige Kennziffern wie Bauintensität, -genehmigungen und -fertigstellungen zeigen dabei ein recht klares Bild: Bereits 2022 erreichten mit gut 47.000 (-4,4 %) Fertigstellungen und rund 59.000 (-3 %) Genehmigungen die jeweiligen Wohnungszahlen nicht mehr das Vorjahresniveau. Dagegen wuchs mit knapp 139.000 (6,7 %) Wohnungen der Bauüberhang auf ein Rekordniveau. Zwar noch deutlich unterrepräsentiert, gewinnt zumindest die Genehmigung der Neuschaffung von Wohnraum im Bestand, wie zum Beispiel Anbauten und Aufstockung, mit knapp 8.000 Wohneinheiten (9,3 %) inzwischen an Dynamik. Insbesondere in den vergangenen acht Jahren wurde die Zunahme des Neubaus sehr stark vom Geschosswohnungsbau getragen. Dies zeigen auch noch die 26.500 Fertigstellungen und 34.400 Genehmigungen bis Ende 2022. Mit den kriseninduzierten Rahmenbedingungen und Hemmnissen ist allerdings auch in diesem Wohnungsbausegment ein signifikanter Rückgang der Baugenehmigung feststellbar, welcher sich zeitverzögert ebenfalls im Niveau der Fertigstellungen widerspiegeln wird.

Die seit dem ersten Halbjahr 2023 auch in NRW zum Teil drastisch einbrechenden Baugenehmigungszahlen (-33 %) sind ein Spiegelbild der gesamtdeutschen Entwicklung. Im Rahmen des tendenziellen Absturzes war der Rückzug privater Investoren aus der Bautätigkeit signifikant schneller und ausgeprägter als bei den größeren, professionell-gewerblichen Wohnungsunternehmen.

Schwierige Zeiten für den Wohnungsbau in NRW, so war der einhellige Tenor der immobilienwirtschaftlichen Presse im Februar 2024: Im Jahr 2023 wurden nur 43.603 Baugenehmigungen für neue Wohnungen erteilt und damit 26,2 % weniger als im Vorjahr, als es 59.099 waren. Das ging aus vorläufigen Ergebnissen hervor, die die Statistische Landesamt in Düsseldorf veröffentlicht hatte. Die Zahl der Baugenehmigungen lag zuletzt demnach auf dem niedrigsten Stand seit 2012. Den Spitzenwert der vergangenen Jahre gab es 2016 mit 66.555 Bewilligungen. In den Zahlen sind sowohl Genehmigungen für Wohnungen in neuen Gebäuden als auch in Umbauten enthalten. Die Bauämter verzeichneten laut oben genannter Pressemitteilung im Jahr 2023 in allen Kategorien einen starken Rückgang.

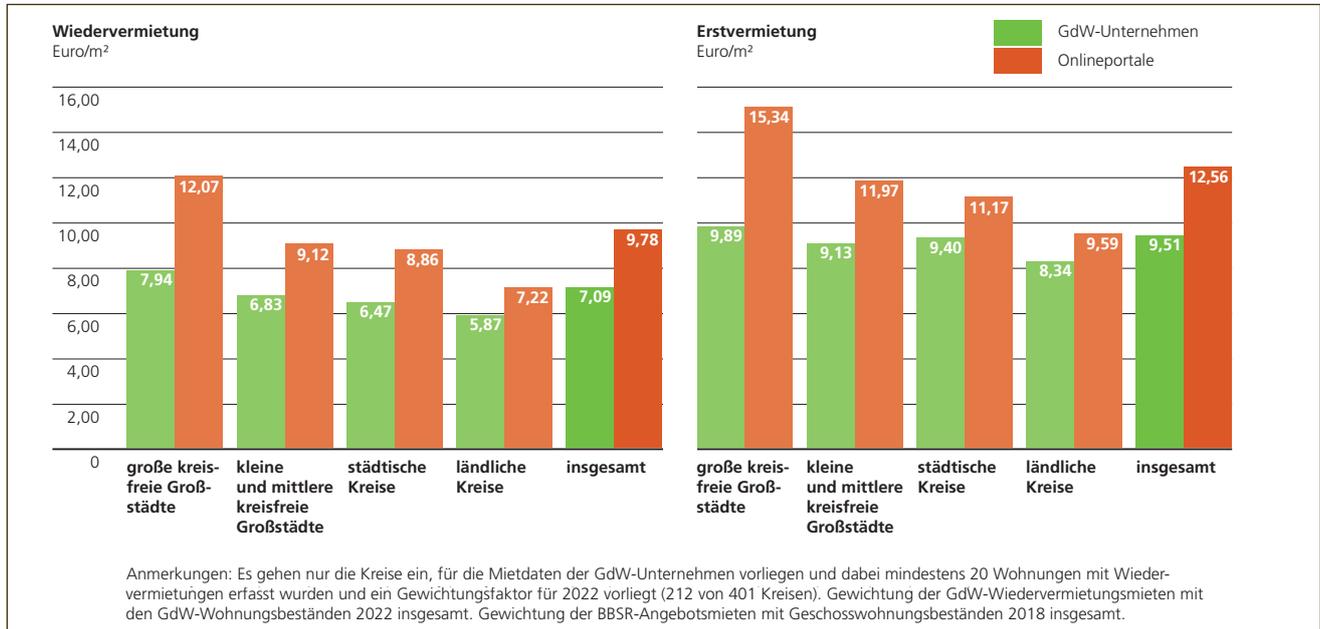
Monatliche Baugenehmigungen in der Zweijahresentwicklung



Quelle: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik), NRW.BANK 2023



Erst- und Wiedervermietungen der GdW-Unternehmen deutlich günstiger als Mietpreisniveau in Onlineportalen



Quelle/Datenbasis: GdW-Unternehmensbefragung Erst- und Wiedervermietungen 1. Halbjahr 2022, BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH

Gemäß aktuellen Befragungsergebnissen aus der Kooperation des BBSR und GdW zeigen sich deutliche Unterschiede hinsichtlich der Mieterniveaus: So wurden die Wohnungen von GdW-Mitgliedsunternehmen etwa ein Drittel günstiger angeboten als die in Onlineportalen inserierten Wohnungen. Dabei war der relative Unterschied bei den Wiedervermietungen (28 %) etwas höher als bei den Neuvermietungen (24 %).

Deutliche Abstände zwischen den Onlineportal- und GdW-Mieten gibt es bei den Wiedervermietungen in München (57 %), Hamburg (40 %), Köln (37 %) oder Berlin (34 %). Im bundesweiten Durchschnitt lagen die Bestandsmieten der sozial orientierten Wohnungsanbieter des GdW mit 6,25 Euro/m² etwa 1,25 Euro/m² unter den deutschlandweiten Bestandsmieten, die im Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung publiziert wurden. Diese Differenz würde bei einer 70-m²-Wohnung eines GdW-Unternehmens zu einer Entlastung des jeweiligen Mieterhaushalts von etwa 970 Euro p. a. führen.

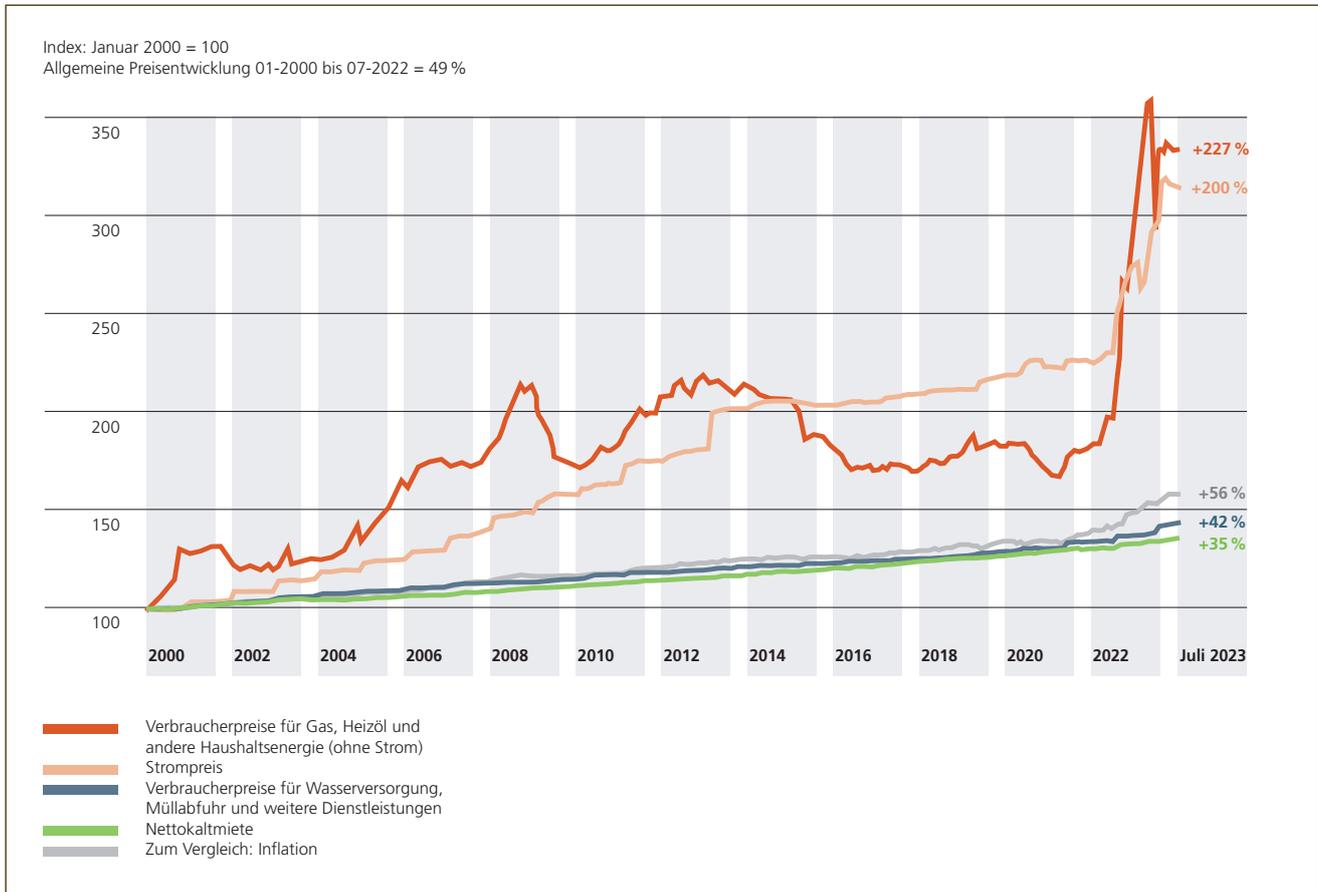
Stiegen insbesondere bei den GdW-Unternehmen die Nettokaltmieten in Relationen zur Inflationsrate nur moderat, so erhöhten sich die Kosten für Haushaltsenergie infolge der kriegsinduzierten Energiepreissteigerungen deutlich. Hier profitierten allerdings die Mieterhaus-

halte des Spar- und Bauvereins von den bis zum 31.12.2024 laufenden langfristigen Lieferverträgen mit den regionalen Energieversorgern, so dass das deutlich erhöhte Gesamtpreisniveau nicht wirksam wurde. Die kalten Betriebskosten erhöhten sich zwar im Zuge der hohen Inflation, dies jedoch in tragbarer Höhe.

In der Langfristbetrachtung der Parameter „Nettokaltmieten, Betriebskosten, Haushaltsenergie“ wird deutlich, welche Faktoren für die Teuerung der Gesamtmieten maßgeblich waren bzw. nach wie vor sind.

Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick

Nettokaltmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte



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

Auch Ende Februar 2024 lagen die das Wohnen extrem belastenden Energiepreise mit 41 % deutlich über dem Vorkrisenniveau: Laut einer Auswertung des Vergleichsportals Verivox muss beispielsweise ein 3-Personen-Musterhaushalt aktuell 1.534 Euro mehr für Energie ausgeben als noch im Februar 2021. Auf der Grundlage eines jährlichen Wärmebedarfs von 20.000 kWh von dem Musterhaushalt allein bei Gas ein deutliches Plus von etwa 870 Euro p. a. und damit eine Steigerung von 75 % zu verzeichnen.

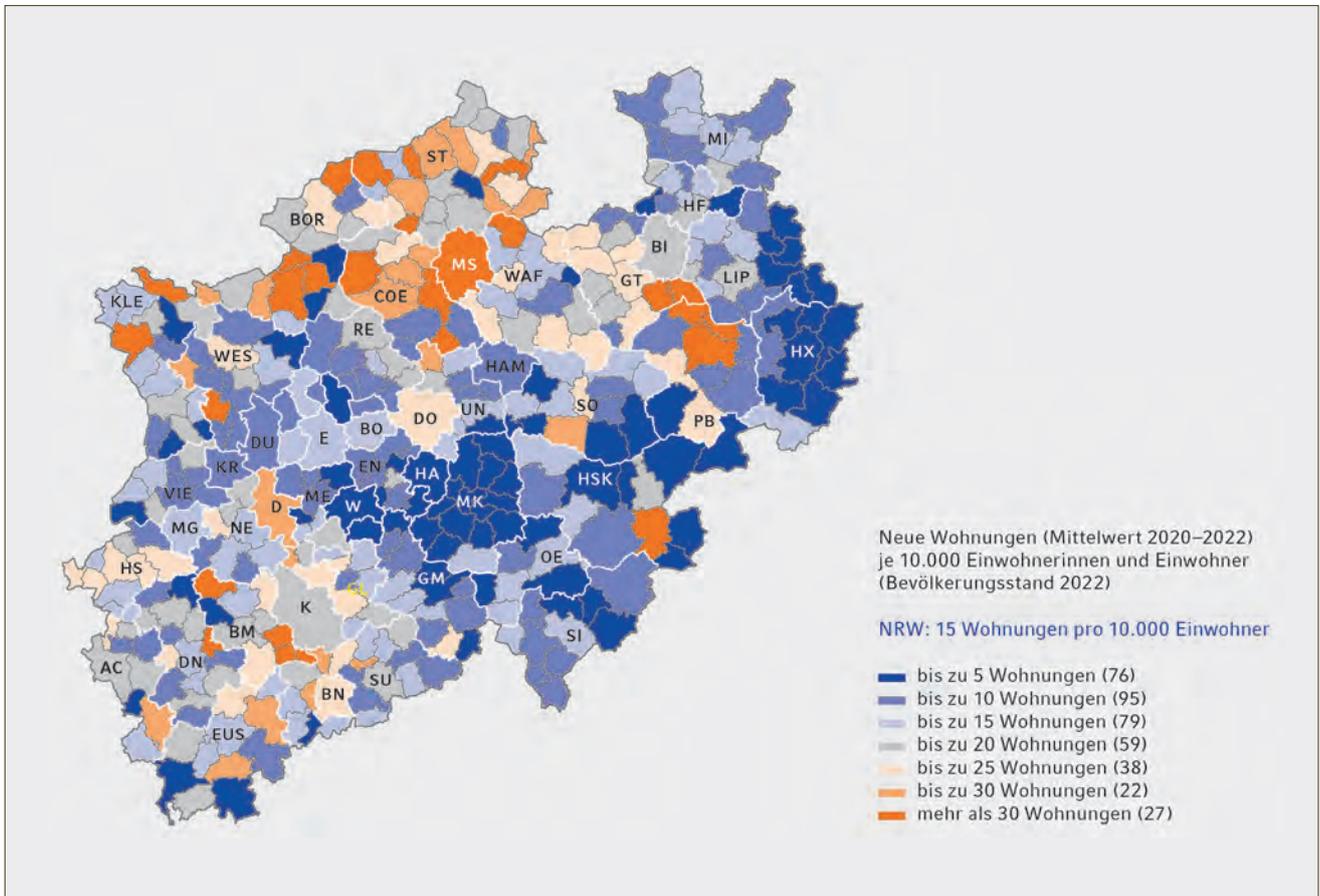
Die Rückschau 2000 bis 2023 dokumentiert, dass in dieser Zeit bundesweit die kalten Betriebskosten um 42 %, die Inflation um 56 %, die Nettokaltmieten dagegen nur um 35 % gestiegen sind. Drastische Teuerungen gingen von den Verbraucherpreisen für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie aus: Gas verteuerte sich bis Juli 2023 um 285 %, Strom im gleichen Betrachtungszeitraum um 200 %. Größter Preistreiber der Wohnkosten sind also eindeutig die

Energiepreise und keineswegs die Nettokaltmieten. Forciert wurde die Gesamtentwicklung noch durch die Folgen des russischen Überfalls auf die Ukraine. Bereits im Juli 2023 überstiegen die Energiepreise die des Februar 2022 um 48 %.

Auch mit Blick auf die in Bezug zur Bevölkerung gesetzte Bauintensität zeigen sich in NRW deutliche regionale Unterschiede. Im Gegensatz zu Teilen des Niederrheins und des Ruhrgebietes zeichnen sich Stadt und Kreis Paderborn mit 30 bis sogar über 50 Wohneinheiten pro 10.000 Einwohner durch eine überdurchschnittliche Gesamtbauintensität aus. Die Bauintensität im Geschosswohnungsbau mit bis zu 25 Wohnungen pro 10.000 Einwohner liegt deutlich über dem NRW-Mittelwert, dessen Faktor mit 15 angegeben wird.



Bauintensität im Geschosswohnungsbau (Neubau, ohne Wohnheimplätze)



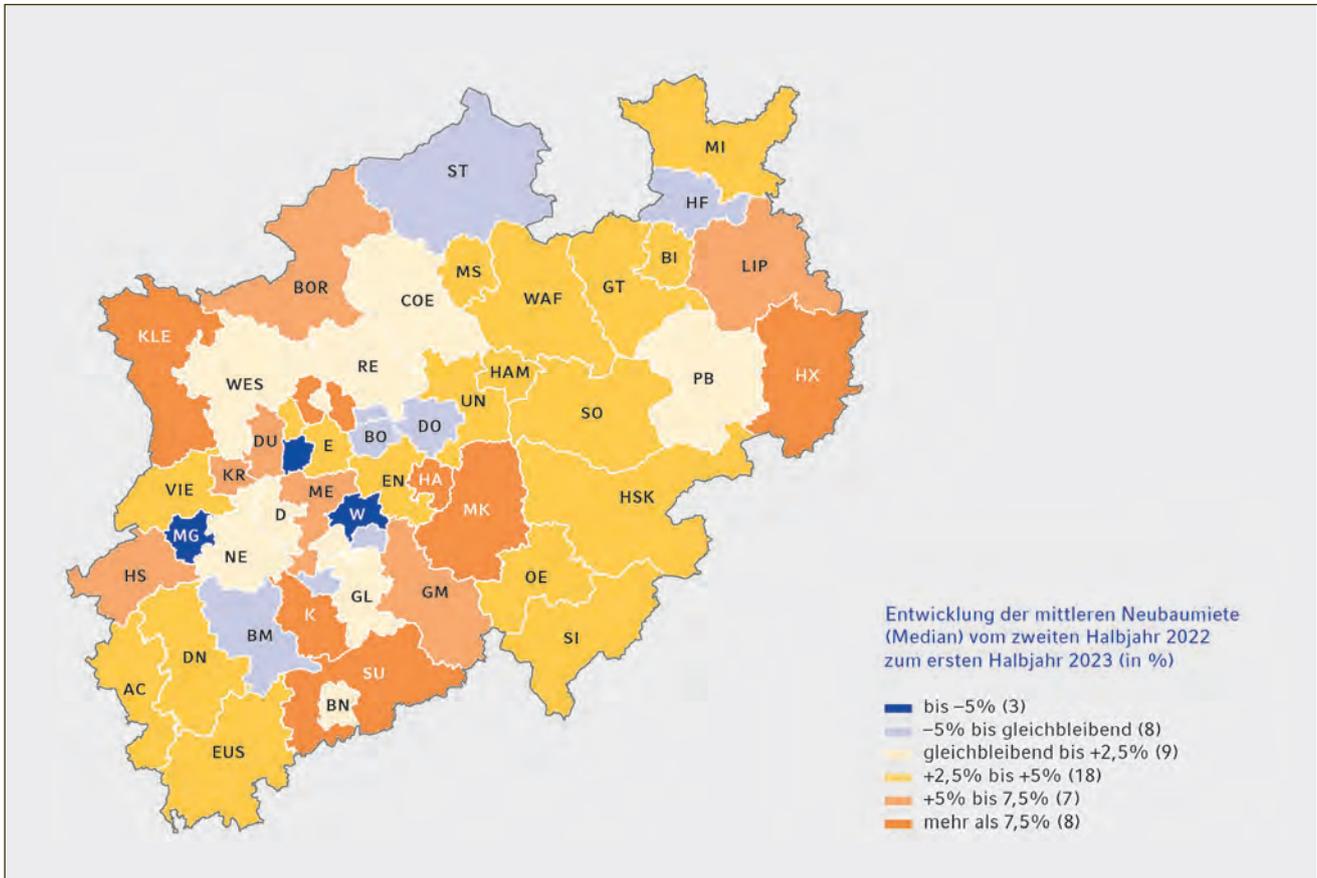
Quelle: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik, Bevölkerungsstatistik), eigene Berechnung, NRW.BANK 2023

Die Notwendigkeit und die regulatorischen Vorgaben des stärkeren Klimaschutzes im Gebäudesektor zeigen inzwischen deutliche Auswirkungen. Zwar verwendeten 2022 noch 63 % der Haushalte Gas als Energieträger zur Beheizung, mit Blick auf die Beheizungsstruktur im Wohnungsneubau ist erkennbar, dass die Bedeutung regenerativer Energieträger deutlich steigt. So stieg von 2012 bis 2022 der Anteil von Umwelt- und Geothermie in NRW von 28 auf 59 %, während der Energieträger Gas mit nur noch 29 % sehr deutlich an Bedeutung verlor. 2023 kamen bei etwa zwei Drittel der von IT.NRW befragten Unternehmen sowohl bei Neubau- als auch bei Modernisierungsmaßnahmen Wärmepumpen zum Einsatz.

Aus einer kleinräumigen Analyse der Veränderungen, 2. Halbjahr 2022 / 1. Halbjahr 2023, ergibt sich, dass im Kreis Paderborn sowohl die Entwicklung der mittleren Bestandsmieten als auch der mittleren Neubaumieten gleich-

bleibend bzw. bis maximal 2,5 % moderat war. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von bis zu 7,50 Euro/m² befand man sich im Zeitraum 2020 bis 2022 eher im unteren NRW-Preisgefüge. Gleiches gilt für das Ranking hinsichtlich der Mietbelastungsquote: Im Kreis Paderborn betrug der durchschnittliche Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen bis 27 %.

Entwicklung der Neubaumieten (netto kalt) – vom zweiten Halbjahr 2022 zum ersten Halbjahr 2023



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdata), NRW.BANK 2023

In der Relation war die Erschwinglichkeit des Wohnraums 2022 in den Kreisen Borken und Hochsauerland am günstigsten, in der Rheinschiene mit zum Teil deutlich über 32 % am teuersten. Im Landesdurchschnitt betrug die Mietbelastungsquote 28,9 %.

Preisentwicklung

Seit etwa dem letzten Quartal 2022 zeichnete sich an den meisten Wohnungsmärkten eine Trendwende mit steigenden Mieten und stagnierenden bzw. fallenden Kaufpreisen ab. Regional differenziert ausgeprägt, waren die Gründe vielschichtig: Die exorbitant gestiegenen Baukosten führten zu einer deutlich eingeschränkten Bautätigkeit, die Zinssteigerungen verringerten die Eigentumbildung, die zunehmende Flüchtlingszuwanderung erhöhte die Wohnungsnachfrage deutlich.

Aufgrund der veränderten Angebots- und Nachfrageparameter nahmen die Anzahl und Ange-

botsdauer von Mietobjekten auf Onlineplattformen deutlich ab. Die mittleren Angebotsmieten im Bestand erhöhten sich bis Mitte 2023 auf etwa 8,87 Euro/m², die der landesweit durchschnittlichen Neubaumieten auf 12,26 Euro/m². Feststellbar war, dass die teuersten Mietpreiskategorien die höchsten Preissteigerungsraten zu verzeichnen hatten. Aufgrund der Preisbindung und Kappungsgrenzen stiegen die Mieten im öffentlich geförderten Mietsegment nur unterdurchschnittlich, sodass sich diese Wohnungen vom frei finanzierten und auch übrigen preiswerten Teilmarkt weiter entkoppelten.

In den Metropolregionen, in der Rheinschiene und in Münster ist das Preisgefüge im Landesvergleich besonders hoch, wobei sich bezüglich des Neubau-Mietniveaus in NRW kein kohärentes räumliches Muster feststellen lässt. Relativ moderate Mieten – zum Teil sogar noch unter 6,50 Euro/m² – sind nach wie vor in ländlichen Regionen, Teilen OWLs, dem Sauerland und in einigen Ruhrgebietsstädten existent.



Die Verringerung des preisgünstigen Wohnungsbestandes führt tendenziell zu einer Erhöhung der individuellen Mietbelastungsquoten. Da laut NRW.BANK bis 2035 etwa 50 % der geförderten Wohnungen aus der Belegungs- und Mietpreisbindung fallen, kommt der öffentlichen Wohnraumförderung eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Stabilisierung des Sozialwohnungsbestandes und der Mietbelastungsquoten zu. Insofern ist das Förderangebot des Landes NRW äußerst positiv zu bewerten: Das mehrjährige Wohnraumförderungsprogramm sieht bis 2027 ein Budget in Höhe von 9 Mrd. Euro vor. Die 1,6 Mrd. Euro für 2023 und 1,7 Mrd. Euro für 2024 bieten für die NRW-Wohnungswirtschaft eine sichere Finanzierungsperspektive.

Entgegengesetzt der Mietdynamik entwickelten sich ab 2022 die Wohneigentumspreise. Die durch Baukosten, Zinsniveau und Inflation gestiegenen finanziellen Belastungen führten sukzessive zu Preisrückgängen sowie zu einem Anstieg der Angebote und Angebotsdauern für Objekte auf Onlineplattformen. Nach einer langen Zeit steigender Immobilienpreise kehrte eine Trendwende mit Preisrückgängen in nahezu allen Baualtersklassen und Segmenten ein; viele Bauprojekte wurden gestoppt bzw. zunächst „auf Eis gelegt“.

Im Landesdurchschnitt fielen von Mitte 2022 bis zum ersten Halbjahr 2023 die Preise für Bestandseigentumswohnungen um 4,1 %.

Im Kreis Paderborn kam es zunächst noch zu marginalen Preissteigerungen, wohingegen in OWL Rückgänge von 2,5 bis 10 % zu verzeichnen waren. Während es bei Neubaueigentumswohnungen im gleichen Zeitraum in NRW leichte Preissteigerungen gab, war die Entwicklung u. a. in den Großstädten der Rheinschiene mit einem Minus von bis zu 10 % rückläufig. Im Segment der Einfamilienhäuser war der Negativtrend noch deutlich ausgeprägter. Dies galt für nahezu alle Kreise und kreisfreien Städte in NRW. Auch in Paderborn waren laut empirica-Preisdatenbank die Preisrückgänge mit mehr als 10 % durchaus signifikant.

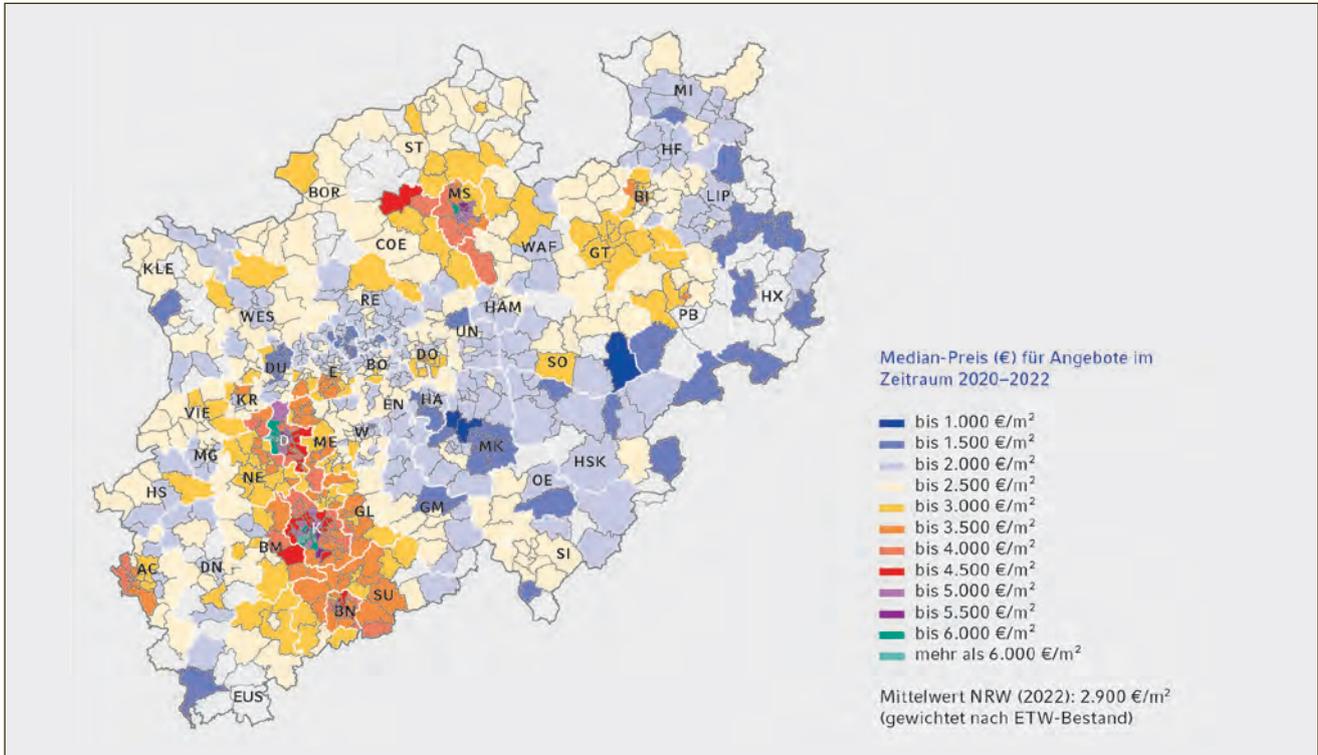
Allerdings muss bei der Beurteilung der Preisrückgänge explizit darauf hingewiesen werden, dass diese sich auf ein hohes Angebotsniveau sowohl der Einfamilienhäuser als auch der Eigentumswohnungen bezieht. Dieses war bis Ende 2022 auf etwa 5.000 Euro/m² angewachsen, wobei die Preisspannen der Mittelwerte regional erheblich variierten: In eher ländlich geprägten Gebieten betrug der Durchschnittspreis einer Bestandsimmobilie etwa 250.000 Euro, in Großstädten der Rheinschiene und in Münster dagegen mehr als 750.000 Euro. In den teuren Regionen NRWs kosteten Bestandseigentumswohnungen zwischen 5.000 und 8.000 Euro/m², in günstigen Kreisen, Duisburg und Gelsenkirchen nur zwischen 1.300 und 1.400 Euro.



Wittekindstraße, Hövelhof

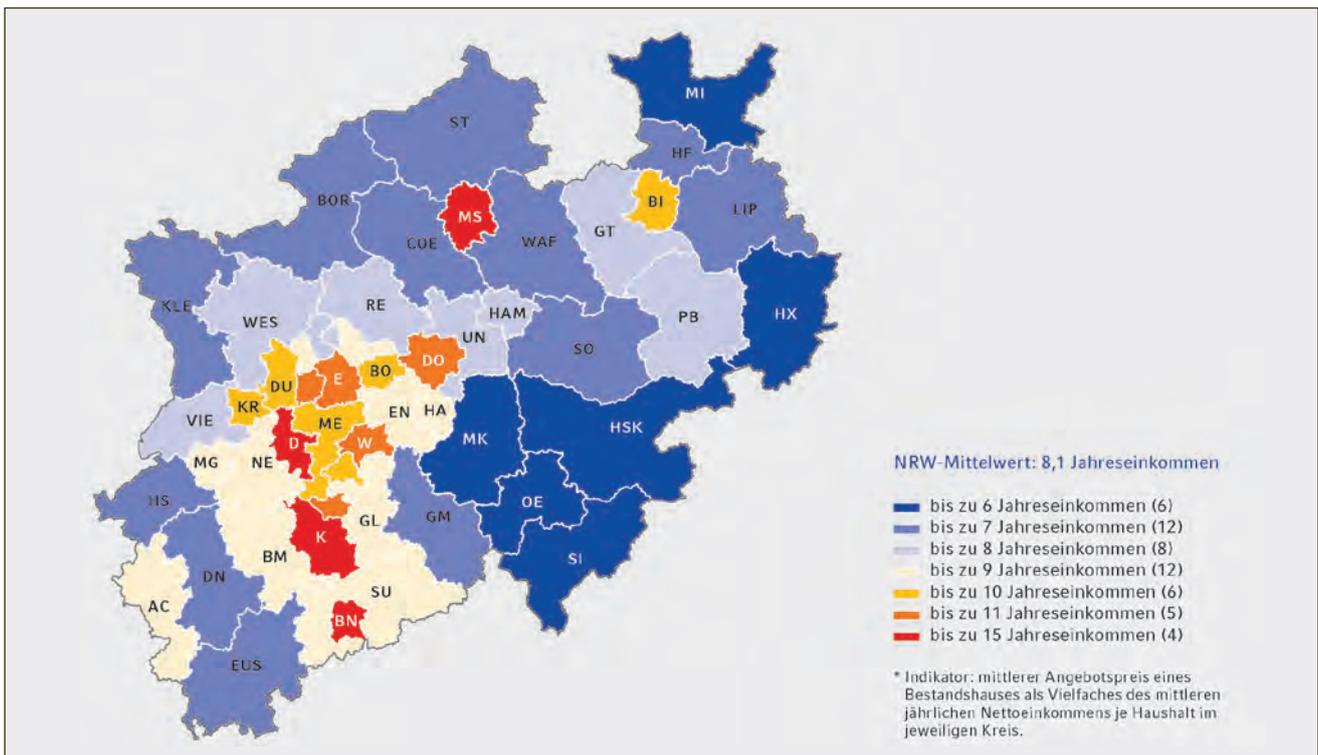


Mittlere Preise für Eigentumswohnungen im Bestand



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

Eigenheimerschwinglichkeit: Preis-Einkommens-Relation* beim Kauf eines Bestandseigenheims 2022



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



So wie die Mietbelastungsquote im Mietsegment ist das Verhältnis der Preis- und Einkommensentwicklung maßgeblich für die Erschwinglichkeit des Wohneigentumspreises. Auch bei den regionalen Preis-Einkommens-Relationen zeigen sich in NRW zum Teil erhebliche Unterschiede. Insbesondere seit der Corona-Pandemie verschlechterte sich die Erschwinglichkeit von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern im attraktiven Umfeld der NRW-Großstädte, da dort – forciert durch stark steigende Home-Office-Nutzung – die Nachfrage signifikant stieg. Laut Daten der empirica-Preisdatenbank ist die Situation im Kreis Paderborn im Landesdurchschnitt als eher noch moderat zu bezeichnen: Im Zeitraum 2020 bis 2022 lagen die mittleren Preise für Bestandseigentumswohnungen bei etwa 2.500 bis 3.000 Euro/m²; 2022 betrug die Eigenheimerschwinglichkeit für ein Bestandseigenheim bis maximal acht Jahreseinkommen. Dies entsprach etwa dem NRW-Mittelwert in Höhe des Faktors 8,1; in einigen Großstädten des Rheinlands und Ruhrgebietes sowie in Münster belief sich stattdessen der Angebotspreis eines Bestandshauses bis zum 15-Fachen des mittleren jährlichen Nettoeinkommens.

Die aufgezeigten Aspekte und externen Effekte zeigen, dass die NRW-Wohnungsmärkte – regional differenziert – seit 2022 zunehmend vor erhebliche Herausforderungen gestellt werden. Dies gilt ohne Einschränkung auch für den Wohnungsmarkt unseres Geschäftsgebiets. Bürokratie, überzogene energetische Vorgaben und dadurch explodierende Baukosten stellen eine nahezu unüberwindbare Hürde für die Verfügbarkeit bezahlbaren Wohnraums dar. In der gegenwärtig anhaltenden Wohnungsbaukrise geht das Land NRW mit seiner guten Förderkulisse wichtige Schritte in die richtige Richtung. Ohne ein deutlich nach oben geschraubte Engagement für den bezahlbaren Wohnungsbau durch den Bund sowie höhere Co-Finanzierung durch die Länder wird es allerdings keinen Quantensprung hinsichtlich der Zielerreichung deutlich erhöhten, klimafreundlichen und gleichzeitig bezahlbaren Wohnungsbaus geben.





Im Chat mit unseren Mietern Prahtik Shetty Hegdehithlu und Mini Singh

Was hat Sie beide dazu bewogen,
nach Deutschland zu ziehen?

Das Maschinenbaustudium.

Wie lange leben Sie schon hier?

**Seit Oktober 2011 und 2013
zum Wintersemester.**

Wie würden Sie die Qualität Ihrer Wohnung
in wenigen Worten beschreiben?

**Wir schätzen die hellen Zimmer
und die gute Aufteilung. Durch
die Lage der Wohnung lassen die
Fenster immer passend zur Jah-
reszeit genug Sonnenlicht rein.
Auch befindet sich eine Bus-
haltestelle 🚏🚶 direkt vor der Tür.**

Was bedeutet Zuhause für Sie?

**Ruhe und Entspannung und ge-
meinsam das Essen zu genießen.**

Wie empfinden Sie die Nachbarschaft und
das Gemeinschaftsgefühl innerhalb der
Wohnanlage?

**Wir kommen alle gut miteinander
aus. Alle Nachbarn sind freund-
lich und hilfsbereit. ❤️**

Fühlen Sie sich von der Genossenschaft gut betreut
und unterstützt?

**Ja sehr. Auch die Gästewohnung für
Mitglieder ist ein toller Service, den wir für
Verwandtenbesuche gerne nutzen. Gerade
jetzt, wo wir unser erstes Kind erwarten. 🍼**

Welches Gericht empfehlen Sie aus Ihrem Land?

Sambar, ein vegetarischer Gemüseintopf. 🇮🇳



**SCANNEN,
KOCHEN &
GENIESSEN**

Was gefällt Ihnen in Deutschland am besten?

**Die vielfältige Natur – alles direkt vor
unserer Haustür.**

Was half Ihnen, sich hier heimisch zu fühlen?

**Unsere guten Freunde, die uns den
Neustart erleichtert haben. 👪👪👪**

Was macht Ihr Zuhause besonders?

**Die Ruhe und Gemütlichkeit. Zu Hause
können wir so sein, wie wir sind.**

Lieblingsort in Paderborn?

Der Haxtergrund.



4. WOHNUNGSMARKT PADERBORN

So wie im Bund und im Land NRW belasten auch in unserem Geschäftsgebiet die Folgen der globalen Krisen nicht nur die wirtschaftliche, sondern ebenso sehr speziell die immobilienwirtschaftliche Entwicklung. Auch die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist deutlich von geopolitischen Risiken getrübt. Zudem ist nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 15.11.2023 mit den daraus drohenden Ausfällen im 60 Mrd. Euro schweren Klima- und Transformationsfonds (KTF) und im 170 Mrd. Euro umfassenden Wirtschaftsstabilisierungsfonds (WSF) die Verunsicherung nochmals deutlich angestiegen.

Die inzwischen dramatisch hohen Baukosten, überbordende Bürokratie, schlechtere Finanzierungsbedingungen, Fachkräftemangel, verringerte Fördermittel bei gleichzeitiger Verschärfung der Förderbedingungen wirken sich auch auf die regionale Bau- und Immobilienwirtschaft aus. In Kombination mit der Unsicherheit bezüglich des Wegfalls öffentlicher Gelder infolge des Verfassungsgerichtsurteils dürften auch 2024 die Investitionen auf dem regionalen Wohnungsmarkt weiterhin gebremst werden. Insofern wird nicht nur global, sondern auch regional das klimafreundliche, demografiefeste und generationenübergreifende, nachhaltige Bauen und Modernisieren zur noch größeren Herausforderung. Unter diesen Rahmenbedingungen bezahlbaren Wohnraum wirtschaftlich tragbar zu erstellen, ist auch im Kreis Paderborn nahezu unmöglich geworden.

Daher wundert es auch nicht, dass wie im bundes- und landesweiten Trend aufgrund der schwierigen Zeiten die Paderborner Wohnungsbauaktivitäten deutlich rückläufig waren. Die technische Beigeordnete Claudia Warnecke beschrieb die Situation mit „Einbruch“: Die Zahl der Baugenehmigungen sank von 1.162 (2020), 872 (2022) auf 633 im Jahr 2023. Gab es 2021 und 2022 noch jeweils mehr als 900 fertiggestellte Wohneinheiten, so sank diese Fertigstellungszahl auf 548 im Jahr 2023. Laut Stadt Paderborn war dies der Tiefststand im 6-Jahres-Vergleich.

Auch Zahlen und Fakten aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Paderborn für den Betrachtungszeitraum 01.01. bis 31.12.2023 do-

kumentieren eine gewisse Trendwende auf dem Immobilienmarkt. Zwar sprachen die Vorsitzenden der Gutachterausschüsse bei der Berichtsvorstellung nicht von einer platzenden Immobilienblase, bildlich ausgedrückt verglichen sie den regionalen Immobilien- und Grundstücksmarkt jedoch „in einigen Teilbereichen eher mit einem Autoreifen, der in den vergangenen Jahren stark aufgepumpt worden sei und aus dem nun Luft abgelassen werde“.

So sank im Vorjahresvergleich die Anzahl der Grundstücksübertragungsfälle (bebaute und unbebaute Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum) um 472 bzw. 34 %, der Geldumsatz um 126 Mio. Euro bzw. 27,4 %. Der Rückgang der im Stadtgebiet verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser betrug -18 %, der Rückgang mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücke lag bei -31 %. Die Preisrückgänge bei Einfamilien- und Reihenhäusern sowie Doppelhaushälften lagen hierbei laut Gutachterausschuss bei -10 % bis -20 %. Ohne konkrete Angaben zu tätigen, werden auch für den Mehrfamilienhausbereich Preissenkungen formuliert. Je nach Baujahresklasse lag gemäß dem Grundstücksmarktbericht das Preisniveau von Eigentumswohnungen in der Spanne von etwa 2.170 bis 4.170 Euro/m². In dieser Preisgestaltung spiegelt sich ebenfalls ein Rückgang bzw. zumindest eine Stagnation wider.

Nach den überproportionalen Preissprüngen von 2017 bis 2021 und leicht abgeschwächten Anstiegen im Jahr 2022 war in der Bodenrichtwertentwicklung 2023 eine stagnierende bzw. rückläufige Tendenz erkennbar. Ausnahme bildeten die Stadtteile Wewer und Marienloh. Laut Bericht reicht die Spannweite der Bodenrichtwerte 2023 von etwa 230 Euro/m² (Neuenbeken) über 540 Euro/m² (Paderborn) bis 660 Euro/m² (Paderborn, sehr gute Lage).

In generalisierter Sicht gibt der Grundstücksmarktbericht eine gute, komprimierte grundstücksrelevante Datenübersicht. Für 2023 ist festzustellen, dass der langjährige Boom und ausschließlich „nach oben“ gerichtete allgemeine Trend gestoppt wurde. Die Folgejahre werden zeigen, ob es sich hierbei nur um eine Delle

handelt oder ob sich die Situation aufgrund der allgemein sehr verschlechterten Rahmenbedingungen und enormen Baukosten verstetigt.

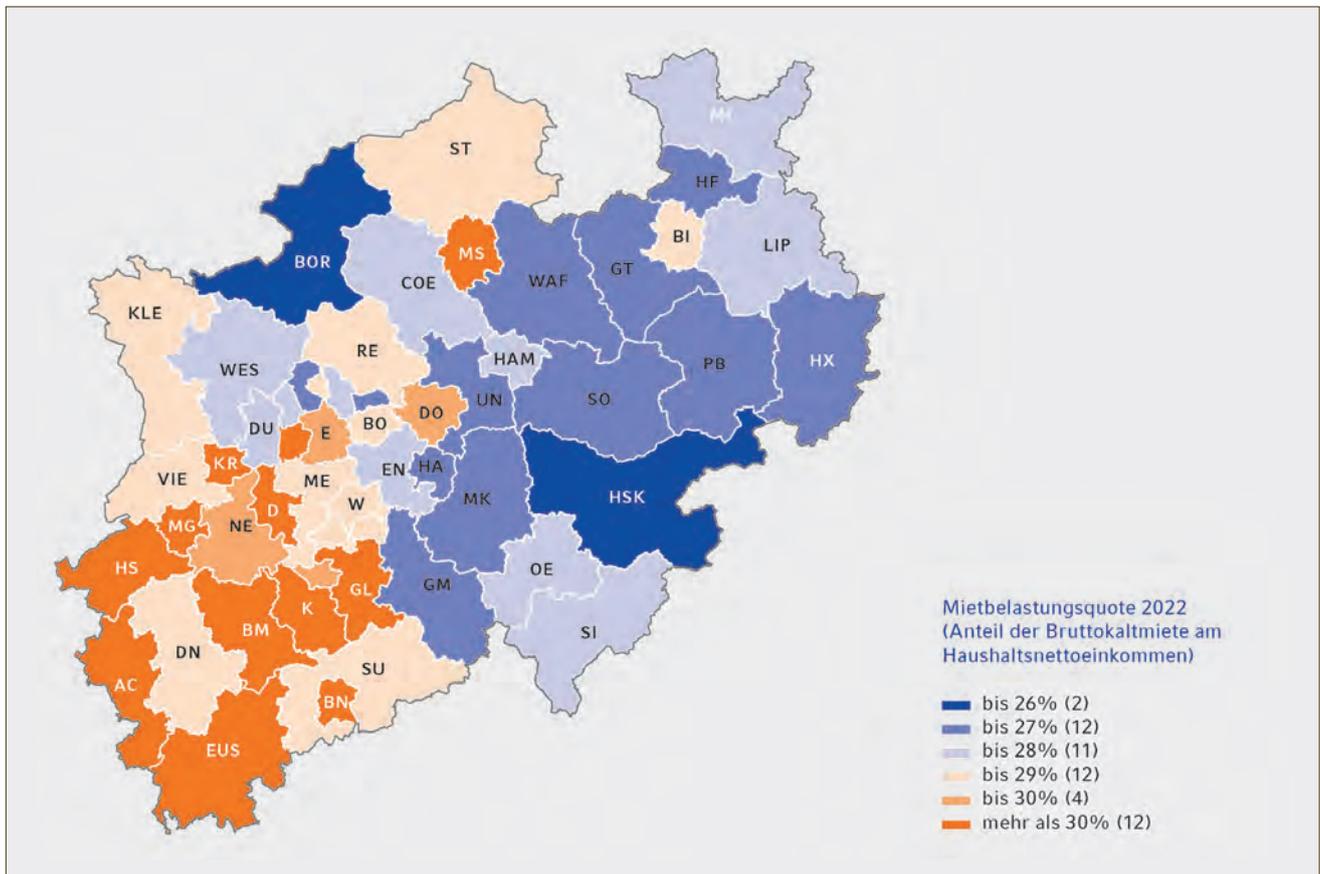
Berücksichtigt man die bereits in Kapitel 2 und 3 aufgeführten Benchmarks „Bevölkerungsentwicklung, Bauintensität, Mietpreinsniveauentwicklung und Mietbelastungsquote sowie Kaufpreissituation“, so sind diese im Vergleich zum Bundes- und Landesdurchschnitt eher positiv zu bewerten, wobei es unbestritten deutlich schwieriger wird, diese insgesamt guten Positionierungen im Ranking zu halten.

Vom 31.12.2017 bis zum 31.12.2023 erhöhte sich die wohnberechtigte – und damit wohnungsmarktrelevante – Bevölkerung in Paderborn um 1.540 bzw. 1 % auf 159.582 Personen. Der Anstieg zum Vorjahr betrug 991, wobei ein signifikanter Teil dem Flüchtlingszuwachs zuzurechnen ist. Die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz erhöhte sich 2023 um 1.099 Personen. Das Geburtendefizit wurde abermals durch den positiven Saldo der Fort- und Zuzüge konterkariert.

Zum zweiten Mal nach 2022 wies die natürliche Bevölkerungsentwicklung ein negatives Ergebnis auf; die sogenannten Wanderungen trugen das Wachstum, auch wenn mit 9.358 Personen die bisher höchste Fortzugszahl in Paderborn zu verzeichnen war. Mit knapp 91.000 Menschen lebt der überwiegende Teil der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in der Kernstadt.

Laut Angaben der Stadt hängt das Bevölkerungswachstum weiter mit dem Zuzug geflüchteter Menschen zusammen: Ohne deutschen Pass lebten 23.862 Personen in Paderborn, der Anteil an der Gesamtbevölkerung betrug 15,1 %, 16 % oder 25.324 Personen besaßen eine doppelte Staatsangehörigkeit. Laut Pressemitteilung lebten 49.186 Personen oder 31,1 % der Einwohner mit Migrationshintergrund in der Stadt.

Mittlere Mietbelastungsquote 2022



Quelle: IT.NRW, Mikrozensus Zusatzerhebung „Wohnen“ 2022, NRW.BANK 2023



Prognostizierte Pflegebedürftige nach Geschlecht im Kreis Paderborn 2021 bis 2050



Quelle: Bericht „Alter und Pflege 2023“, Kreis Paderborn

Mit 3,6 % wuchs die Altersgruppe der 65- bis 79-Jährigen am stärksten, die Altersgruppe der Jugendlichen wuchs um 2,4 %, der 6- bis 10-Jährigen um 2,3 %, die der Erwachsenen zwischen 30 und 45 Jahren um 1,9 %. Dagegen schrumpfte die Zahl der Kinder unter 3 Jahren um deutliche 5,4 %.

Der Blick auf die Altersstruktur unserer Region zeigt, dass aufgrund des demografischen Wandels und steigender Pflegebedürftigkeit auch auf den Kreis Paderborn entscheidende Jahre und besondere Herausforderungen hinsichtlich der Altenpflege zukommen. Laut dem aktuell erschienenen Bericht „Alter und Pflege 2023“ wird die Anzahl der Menschen in der ambulanten und stationären Pflege kontinuierlich ansteigen.

Laut Vorausberechnungen wird sich im Kreis Paderborn die Zahl der Hochbetagten über 80 Jahre in den nächsten 30 Jahren verdoppeln. Unter anderem durch die „Babyboomer-Jahrgänge“ werden 2050 etwa 26.000 Pflegebedürftige erwartet, was zeitgleich ein Plus von 70 % an Pflegeheimplätzen implizieren würde. Der bereits heute existierende Personalmangel lässt diesbezüglich leider nichts Gutes erahnen. Laut dem vorliegenden Sozialbericht werden „allein mit mehr Personal und mehr stationären Plätzen die Herausforderungen der Zukunft wohl nicht

mehr gemeistert“. Daher wird für mehr generationsübergreifende Nachbarschaftshilfen und Quartiersentwicklungen plädiert. Diesbezüglich hat der Spar- und Bauverein zusammen mit Kooperationspartnern aus der Wohlfahrtspflege durch die Integration von Tagespflegen und Wohngemeinschaften in bestehende und neu erstellte Quartiersprojekte sehr frühzeitig und richtungsweisend proaktiv investiert.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der aus der Ukraine geflüchteten und in Paderborn gemeldeten Menschen 2023 eher nur moderat auf 2.507 gestiegen. Im Rahmen einer Diskussion über Migration ließen die für Flüchtlingsangelegenheiten zuständigen Personen verlauten, dass in Paderborn derzeit 6.300 geflüchtete Menschen leben. Neben der Ukraine stammen diese Personen aus Syrien, Iran, Irak, Afghanistan und auch aus afrikanischen Ländern. Etwa 5.500 Flüchtlinge haben laut Stadt Paderborn inzwischen eine Wohnung auf dem freien Markt gefunden. Laut dem verantwortlichen Beigeordneten Wolfgang Walter befinden sich gut 210 Personen im laufenden Asylverfahren, gut 170 waren ausreisepflichtig.

Bevölkerungsentwicklung Paderborn

Datum	Einwohner mit Hauptwohnsitz	Einwohner mit Nebenwohnsitz	Wohnberechtigte Bevölkerung	
31.12.2017	150.702	7.340	158.042	
31.12.2019	153.334	2.286	155.620	-2.422
31.12.2020	153.231	1.819	155.050	-570
31.12.2021	154.378	1.758	156.136	1.086
31.12.2022	156.869	1.722	158.591	2.455
31.12.2023	157.968	1.614	159.582	991
31.01.2024	157.996	1.591	159.587	5
Δ	7.266	-5.726	1.540	

Quelle: Stadt Paderborn, Referat Statistik

Der negative Geburtensaldo in Paderborn zum 31.01.2024 in Höhe von 23 Personen wurde durch den mit 43 Personen etwas höheren Wanderungssaldo kompensiert. Dieser wiederum wurde allerdings zu 82 % durch neu nach Paderborn gezogene Flüchtlinge bestimmt, sodass zum Ende 31.01.2024 insgesamt 2.552 Ukrainer in Paderborn gemeldet waren.

Neben der dezentralen Aufnahme der geflüchteten Menschen im gesamten Stadtgebiet wurden in der ehemaligen Dempsey-Kaserne Gebäude zur Unterbringung Geflüchteter hergerichtet. Die örtliche Verantwortung für diese Notunterkunft obliegt der Bezirksregierung, da es sich bei dem Gelände um ein Grundstück der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) handelt. In dieser Einrichtung im Ortsteil Schloß Neuhaus können bis zu 1.000 Personen untergebracht werden; die regelmäßige Auslastungskapazität wird von der Bezirksregierung mit 800 Plätzen angegeben. Ende 2023 lebten auf dem Dempsey-Gelände 682 Personen aus insgesamt 37 Herkunftsländern; knapp 83 % waren männlich, knapp 16 % waren Minderjährige. Im Februar 2024 lebten in der größten Flüchtlingsunterkunft der Stadt Paderborn 784 Personen, davon 149 aus der Ukraine, 471 alleinreisende Männer und 36 alleinreisende Frauen.

In diesem Kontext wies Anfang 2024 in einer Pressemitteilung die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU) darauf hin, dass im Kreis Paderborn das Jobcenter für Bürgergeld-Empfänger allein im Oktober 2023 bei den Kosten der Unterkunft (KdU) mehr als 3,7 Mio. Euro an Vermieter zahlte zuzüglich staatlicher Einnahmen für das Wohngeld. Gemäß der

Auswertung von Daten der Bundesagentur für Arbeit gebe der Staat viel Geld für Miete aus, „obwohl der Kreis Paderborn nicht gerade zu den wirklich angespannten Wohnungsmärkten zählt“, so die Gewerkschaft. Es sei zwar „richtig und wichtig, dass der Staat Wohngeld zahlt und die Kosten der Unterkunft übernimmt. Noch besser sind aber Sozialwohnungen.“ Daher wird mehr Bautätigkeit angemahnt, um unabhängiger von Mietpreissteigerungen gerade im freien und kostenträchtigen Mietsegment zu werden.

Im Vergleich der Jahre 2015/2016 wird die Gesamtsituation in Bezug auf Wohnungskapazitäten als noch relativ entspannt bezeichnet. Da die Landesregierung für das Jahr 2024 etwa 70.000 weitere Geflüchtete prognostiziert, plant die Stadt Paderborn, rund 300 Wohnungen „aus der Reserve“ zu aktivieren bzw. bereitzustellen sowie in anderen Unterkünften „die Anzahl der Menschen zu verdichten“. Im Hinblick auf die aktuelle Situation in der ehemaligen Dempsey-Kaserne scheint dies jedoch nicht unproblematisch. Der Nutzungsvertrag mit der BImA endet am 28. Februar 2025, wobei gemäß Planung die Zwischennutzung der vier Gebäude auf dem Areal Ende 2024 abgeschlossen werden soll. Die geopolitischen Spannungen und weltweiten Kriegssituationen lassen allerdings vermuten, dass die Bezirksregierung an ihren Flüchtlingsunterkünften zwecks mangelnder Alternativen zwangsläufig festhalten muss: Das könnte das Ansinnen der Stadt Paderborn, das Dempsey-Gelände von der BImA im Zuge der Konversion zu erwerben, zumindest kurzfristig erschweren, die Realisierung der Quartiersentwicklung „Waldkamp“ mit Gewerbe und etwa 300 Wohneinheiten auf dieser Konversionsfläche ebenso.



Laut Paderborns Konversionsbeauftragtem Lars-Christian Lange ist der Zeithorizont für die Entwicklung des Geländes derzeit nicht konkret zu benennen: Zwar gebe es Analogien zu Alanbrooke oder auch Springbach Höfen, allerdings aufgrund der komplexen Entwässerungssituation auf dem Gelände zusätzliche Untersuchungs- und Planungsbedarfe. Insofern seien erste Wohn- und Gewerbeansiedlungen wohl erst „fünf Jahre plus“ nach der Übergabe des Areals zu erwarten.

Auf dem Gelände der ehemaligen Alanbrooke-Kaserne wurde neben dem Bau einer Kita mit dem Projekt der Wohnungsgesellschaft Paderborn mbH (WGP) begonnen, welches 317 Einheiten vorsieht, von denen 276 öffentlich gefördert sind. Die Konzentration dieser hohen Anzahl auf ein komprimiertes Baufeld ist u. E. entsprechend den Erfahrungen anderer Städte, den Kenntnissen aus den 70er- und 80er-Jahren sowie unter sozialdemografischen, sozialpolitischen Gesichtspunkten zumindest nicht unkritisch zu sehen. Eine Durchmischung von öffentlich geförderten Wohnungen innerhalb der geplanten 800 Einheiten über das gesamte Areal hinweg wäre nach Meinung vieler Immobilienexperten wünschenswerter gewesen und hätte eine multikulturelle, integrative und inklusive Quartiersentwicklung sicherlich erleichtert. Für übrige Grundstücksbereiche laufen gemäß dem Konversionsbeauftragtem Lars-Christian Lange Vergabe Verhandlungen; einige Teilbereiche wurden an Investoren wie z. B. HCRE aus Berlin veräußert. In den denkmalgeschützten Gebäuden soll innerstädtisch ein Kultur- und Kreativquartier entstehen.

Für das Gelände der etwa 54 ha großen ehemaligen Barker-Barracks-Kaserne wurde ein erster Masterplan entwickelt. Laut Aussage der technischen Beigeordneten Claudia Warnecke befindet sich die Stadt bezüglich des Ankaufs der Flächen mit der BImA in intensiven und konstruktiven Gesprächen. In Anbindung an den „Start-up Campus OWL“ und die Wohngebiete Kaukenberg / Springbach Höfe soll hier die Chance ergriffen werden, ein multifunktionales, innovatives Zukunftsquartier zu entwickeln.

Bezüglich der künftigen Vergabe städtischer Grundstücke wurde in Paderborn seitens des Haupt- und Finanzausschusses mehrheitlich einem neuen Modus zugestimmt. Die neue Vermarktungsrichtlinie soll 2024 vom Rat beschlossen werden und zielgerichteter, transparenter

und digitaler gestaltet sein. Nach einem Punktesystem sollen bei der Vergabe Kriterien wie z. B. Familiensituation, Mobilitätsverhalten, ehrenamtliches Engagement berücksichtigt werden. Die Kriterien für die Punktevergabe sollen transparent veröffentlicht werden, wobei in einem rechtskonformen Verfahren der Rat für jedes neue Projekt eine differenzierte Gewichtung der Kriterien vornehmen kann. Beim Geschosswohnungsbau soll die 30-%-Quote für öffentlich geförderte Wohnungen angewandt werden, für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften soll diese Quote nicht gelten. Umstritten diskutiert wurden seitens der Politik noch die avisierte Bewerbungsfrist von sechs Wochen, Fertigstellungsfrist von zwei Jahren und die Mindestnutzung bzw. -bewohnung von fünf Jahren.

Auch über die Konversionsflächen hinaus wird in Paderborn klein- und großteilig nach wie vor in Wohnimmobilien investiert: Beispielsweise sollen auf dem ehemaligen Post-Gelände an der Balhornstraße 226 Wohnungen sowie zusätzliche Flächen für gewerbliche Nutzung entstehen. Auch die Umnutzung bzw. der Umbau des ehemaligen Kaufhofes in der Westernstraße sieht neben einem Lebensmittelladen und Einzelhandel die Realisierung von 37 Wohneinheiten in der Kernstadt vor. Im Osten sollen an der Brandisstraße weitere 80 Wohneinheiten entstehen.

Diese Potenziale und Tendenzen sind objektiv und seriös im Kontext der demografischen Entwicklung zu betrachten: Eine aktuelle Studie der Bertelsmann Stiftung prognostiziert diesbezüglich, dass die Einwohnerzahl in NRW bis 2040 schrumpfen wird. Die Studie geht davon aus, dass nach einem Anstieg bis 2023 die Zahl der Einwohner in 16 Jahren von 18,14 Mio. Menschen auf 17,91 Mio. Menschen sinken wird. Die Bevölkerungsentwicklung fällt damit geringer als auf Bundesebene mit einem Plus von 0,6 % aus, doch die Entwicklung verläuft regional sehr unterschiedlich. Für OWL geht die Untersuchung von einem Bevölkerungsrückgang von 0,9 % von 2,05 Mio. auf 2,03 Mio. Einwohner aus. Zuwächse gibt es nur in den Kreisen Gütersloh und Paderborn.

Bevölkerungsprognose in OWL

	Einw. 2020 (in Tausend)	Einw. 2040 (in Tausend)	Entwicklung (in Prozent)
Kreis Gütersloh	364,8	375,3	+ 2,9
Kreis Paderborn	308,3	316,0	+ 2,5
Bielefeld	333,5	330,4	- 0,9
Kreis Herford	250,6	247,3	- 1,3
Kreis Mi-Lk	310,3	304,9	- 1,7
Kreis Lippe	347,0	333,6	- 3,9
Kreis Höxter	139,7	126,2	- 9,7

Quelle: Bertelsmann Stiftung

Für die Stadt Paderborn sagt die Studie von 2020 bis 2040 ein Plus von 3,3 % auf etwa 156,8 Tsd. Einwohner voraus. Dieses prognostizierte weitere Wachstum ist sicherlich positiv zu bewerten, ist jedoch realistisch betrachtet mit 0,17 % p. a. auch eher nur marginal.

Auch wenn Statistiken stets gewisse Risiken und Unschärfen bergen, so wird sich wohl mit relativ großer Wahrscheinlichkeit in OWL gemäß der neuen Bertelsmann Studie die Bevölkerungsstruktur in den nächsten Jahren erheblich verändern.

In den demografischen Herausforderungen wird neben der quantitativen Veränderung das massiv steigende Durchschnittsalter eine maßgebliche Rolle spielen: Selbst in den „jüngsten Kreisen“ wird zukünftig mehr als jeder Vierte im Rentenalter sein. Für den Kreis Paderborn wird laut Bevölkerungsstudie im Zeitraum bis 2040 das Durchschnittsalter von 42,5 auf 44,9 Jahre, der Anteil der über 65-Jährigen von 18,8 auf 25,9 % steigen. Auf diese prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und Alterung wird sich nicht nur die Immobilienwirtschaft, sondern die Gesellschaft insgesamt einstellen müssen.

Paderborn – Studenten

Bezüglich der demografischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Situation ist die Entwicklung der Universität für Paderborn von großer Bedeutung, ebenso für die aktuelle und zukünftige Wohnungsnachfrage. Nach Schätzung der ständigen Konferenz der Kultusminister der Länder in der Bundesrepublik Deutschland ist – ohne Berücksichtigung der ausländischen Studierenden – in der langfristigen Betrachtung mit einem Rückgang der Gesamtzahl der Studienanfänger und Studierenden zu rechnen. Für

das Wintersemester 2023/2024 berichtete das Statistische Landesamt, dass mit circa 711.000 Studierenden etwa 31.000 bzw. 4,2 % weniger eingeschrieben waren als im Vorjahr. Den stärksten Rückgang im OWL-Vergleich mit –1.451 bzw. –7,9 % Studierenden musste leider die Universität Paderborn verzeichnen. Gerade bezüglich dieser Fakten ist der „Akzelerator.OWL“ bzw. nun „Start-up Campus OWL“ außerordentlich wichtig für unsere Region.

Die Eröffnung des „Start-up Campus OWL“ am 15.02.2024 war ein äußerst positives Signal über die Stadt Paderborn hinaus und wird sicherlich mit überregionaler Strahlkraft einen Beitrag dazu leisten, weiteres wirtschaftliches Potenzial zu heben. Die etwa 36 Mio. Euro teure Anlaufstelle für Firmengründer ergänzt unter anderem die als gemeinnützige Tochtergesellschaft der Bertelsmann Stiftung gegründete Founders Foundation oder auch das Center for Entrepreneurship der Technischen Hochschule OWL in Lemgo und Hochschule Bielefeld. Diese Entwicklung ist für Paderborn und ganz OWL äußerst positiv zu bewerten: Trotz deutschlandweiter Konjunkturertrübungen zeigt sich unsere Region auch im Vergleich mit größeren Metropolregionen äußerst gründungsstark, mit Investitionen, Innovationen und neu geschaffenen Arbeitsplätzen.

Mit dem unter dem Titel „Akzelerator.OWL“ gestarteten und nun eröffneten „Start-up Campus OWL“ nimmt das sogenannte „Zukunftsquartier“ der Stadt Paderborn Konturen an: In den nächsten Jahren soll auf dem etwa 54 ha großen Gelände der ehemaligen Barker-Barracks-Kaserne ein modernes Stadtviertel entstehen, welches sozialen Zusammenhalt fördern und Wohnen, Arbeiten, Freizeit sowie Nachhaltigkeit verbinden soll. Auch wenn bis zur Vollendung dieser Quartiersentwicklung noch einige Jahre vergehen werden und sicherlich auch noch „dicke Bretter zu bohren sind“, so bieten sich für die lokale Stadt- und Quartiersentwicklung doch bemerkenswert positive Chancen und Perspektiven.

Paderborn – Mieten

In Deutschland ist die Zahl der Empfänger von Bürgergeld, das Anfang 2023 die Hartz-IV-Zahlung abgelöst hat, weiter angestiegen. 3,97 Mio. erwerbsfähige Empfänger zählt die Bundesagentur für Arbeit nach Angaben des Portals Statista. Hinzu kommen 1,55 Mio. nicht erwerbsfähige Empfänger, etwa Kinder.



Rund 2,5 Mio. Bedarfsgemeinschaften bekommen die „Kosten der Unterkunft“ erstattet. Das von Bund und Ländern getragene „Wohngeld“ hingegen ist eine Leistung oberhalb des Grundsicherungsbedarfs, etwa um ein Abrutschen einkommensschwacher Haushalte zu verhindern.

Allerdings kommen gemäß aktuellen Analysen viele Empfänger von Bürgergeld mit den von den Kommunen gewährten Zahlungen für Miet- und Wohnkosten nicht aus. Besonders oft ist das ausgerechnet in OWL der Fall, obwohl die Mieten hier im Vergleich zu vielen Städten etwa im Rheinland noch verhältnismäßig moderat sind. Im Kreis Höxter mussten die mit Bürgergeld unterstützten Bedarfsgemeinschaften in 41,6 % aller Fälle bei den sogenannten „Kosten der Unterkunft“ (KdU) zahlen.

Das ist landesweit der höchste Anteil, stellte der Landesverband des Sozialverbandes Deutschland bei der Auswertung von Zahlen der Bundesagentur für Arbeit fest. Überdurchschnittlich oft sind auch Haushalte in den Kreisen Herford (18,5 %), Minden-Lübbecke (17,7 %) und Paderborn (15,0 %) betroffen. Besser sieht es in Gütersloh aus, wo es den Bedarfsgemeinschaften nur in 12,6 % der Fälle bei den Zahlungen für die Kosten der Unterkunft mangelt, und in Bielefeld, wo es in 9,0 % der Fälle eine Lücke gibt. Ausschlaggebend sind wahrscheinlich die Unterschiede in den „Angemessenheitsgrenzen“, da die einzelnen Kommunen ihre Entscheidungsspielräume über „angemessene“ Mietkosten selbst festlegen und ausnutzen können. Hier zeigen sich häufig auch im öffentlich geförderten Wohnungsmarkt Diskrepanzen zwischen den zulässigen Mieten und den kommunal festgelegten und akzeptierten Kosten der Unterkunft.

So notwendig die dringend schnelle Anhebung der Kappungsgrenzen im öffentlichen Mietpreissegment aufgrund der explodierenden Baukosten ist, so notwendig ist die gleichzeitige Erhöhung der anerkannten KdU. Ansonsten wird gerade für untere Einkommensschichten die Höhe der durchschnittlichen Fehlbeträge zwangsläufig steigen. Dies kann unter sozialpolitischen Gesichtspunkten kaum gewollt sein.

Insgesamt betrachtet verlief die Mietpreisentwicklung in Paderborn ähnlich wie die des Landesdurchschnitts. Zwar stiegen die Mieten in den vergangenen Jahren kontinuierlich, allerdings im Kontext hoher Investitionen in Neubau und Modernisierung, gestiegener energetischer Vorgaben und immenser Baukostensteigerungen in relativ gerin-

gen Jahresdifferenzen. Mieter der sozial orientierten NRW-Unternehmen zahlten eine durchschnittliche Nettokaltmiete in Höhe von 6,13 Euro/m² und damit 0,90 Euro/m² weniger als die NRW-Durchschnittsmiete.

Diesbezüglich wies allerdings VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter zu Recht sehr deutlich darauf hin, dass die VdW-Mitgliedsunternehmen zwar auch in den aktuellen Krisenzeiten für das bezahlbare Wohnen in NRW stehen, der beispiellose Anstieg der Bau- und Grundstückspreise bei erhöhten Finanzierungskosten die Errichtung bezahlbarer Wohnungen aber grundsätzlich infrage stellt. „Wir werden in den kommenden Jahren einen signifikanten Einbruch der Baufertigstellungszahlen erleben. Auch die sinkenden Baugenehmigungszahlen verheißen nichts Gutes für die Branchen insgesamt“, so die Erwartung des Verbandsdirektors.

Ein Rückgang der Zahl fertiggestellter (preisgünstiger) Wohnungen und die zur Sicherung der eigenen wirtschaftlichen Stabilität zumindest teilweise Weitergabe der gestiegenen Bau- und Modernisierungskosten werden zukünftig nicht nur in NRW, sondern auch in unserem Geschäftsgebiet zwangsläufig Mietpreiserhöhungen nach sich ziehen. Die im NRW-Vergleich deutliche bessere Ausgangslage ist daher umso positiver zu bewerten. Laut IT.NRW gehört der Kreis Paderborn bezüglich der Mietbelastungen zu den günstigeren Regionen des Landes. 2022 mussten die nordrhein-westfälischen Haushalte durchschnittlich 28,9 % ihres Nettoeinkommens für die Bruttomiete ausgeben. Laut Auswertung des Mikrozensus belief sich die Mietbelastung im Kreis Paderborn auf 26,2 %. Dies war im OWL-Vergleich ein unterer Wert. Deutlich höhere Werte finden sich mit bis zu etwa 33,5 % in den Städten der Rheinschiene.

Explizit sei hinsichtlich der Ausführungen zu den Mietpreisen darauf hingewiesen, dass es dem Spar- und Bauverein nach wie vor gelungen ist, hohe Mietpreissteigerungen zu verhindern: Im Geschäftsjahr 2023 betrug die Nettokaltmiete per 31.12.2023 5,91 Euro/m². Differenziert betrachtet nur 5,39 Euro/m² für die öffentlich geförderten Wohnungen; 6,09 Euro/m² für die frei finanzierten Wohnungen; 7,58 Euro/m² für die Gewerbemiete. So werden wir unserem Leitbild und Anspruch gerecht, der Bevölkerung unserer Region qualitätsvollen, demografiefesten und energetisch optimierten Wohnraum zu sozial orientierten, bezahlbaren Mieten anzubieten.

Paderborn – Wohnungsgesellschaft

In zum Teil hitzig, emotional und ideologisiert geführten Debatten wird immer wieder einmal der Eindruck erweckt, dass Kommunen durch die Gründung von Wohnungsgesellschaften oder -genossenschaften ohne wesentlichen Personal- und Geldeinsatz bezahlbaren ökologischen Wohnraum schaffen und diesen wirtschaftlich erstellen sowie verwalten können. Diesbezüglich vertritt der ehemalige Vorstand der Wohnbau Detmold eG, Uwe Petrat, einen dezidierten Standpunkt: Gemäß seiner langjährigen wohnungswirtschaftlichen Kenntnisse gehört die Darstellung, dass „ohne den Einsatz städtischer Haushaltsmittel“ bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann, in das Reich der Märchen.

Ohne das politisch gewollte Konstrukt der Wohnungsgesellschaft Paderborn mbH (WGP) bewerten zu wollen, ist zu hoffen, dass das kommunale finanzielle Engagement nicht zulasten anderer dringender, wirtschaftlicher, sozialer, infrastruktureller und bildungspolitischer Belange bzw. Erfordernisse geht. Für die 317 Wohnungen sind neben den inzwischen enorm hohen Erstellungskosten die zu erwartenden Mieteinnahmen durch Schuldendienst, Aufwendungen für Gebäudeabschreibung, Finanzierungsmittel, Verwaltungskosten sowie Rücklagenbildung für künftig notwendige Sanierungsinvestitionen belastet. Kostendeckung allein wird eine langfristige wirtschaftliche Tragfähigkeit wohl eher nicht sicherstellen können.

Dies ist ganz pragmatisch und im Kontext der Haushaltssituation Paderborns sowie der Finanzierungsprognose für 2024 zu sehen. Mit einem historisch schlechten Wert wurde bereits im August 2023 von Paderborns Kämmerer Markus Tempelmann das prognostizierte Defizit für das Jahr 2024 mit 114,1 Mio. Euro angegeben. Bereits 2023 sollte mit einem Sparziel von 20 % über alle Ansätze das kalkulierte Defizit in Höhe von 14 Mio. Euro verhindert werden, um die derzeit bestehende Ausgleichsrücklage von 30 Mio. Euro in das Folgejahr „retten“ zu können. Kämmerer Markus Tempelmann kündigte einen alternativen, harten und drastischen Sparkurs an und betonte die hohe Gefahr der Haushaltssperre bzw. Haushaltssicherung.

Die Verabschiedung des Haushaltes musste zunächst auf Anfang April 2024 verschoben werden, und zur Vermeidung eines Haushalts-

sicherungskonzeptes wurde im Februar angesichts der desolaten Haushaltssituation sogar überlegt, in Gewinnrücklagen bei der Abfallentsorgungstochter ASP und beim Stadtentwässerungsbetrieb zu greifen.

Der am 19. April 2024 dann verabschiedete Haushaltsplan beinhaltet ein Defizit von 38 Mio. Euro. Das für 2024 zunächst prognostizierte Rekorddefizit in Höhe von 114 Mio. Euro wurde u. a. durch 5 Mio. Euro „globaler Minderaufwand“ und 20 Mio. Euro im Jahr 2025 wirksam werdende Pensionsrückstellungen reduziert. Zudem ist geplant, 30,7 Mio. Euro der Ausgleichsrücklage zu entnehmen. Die Gefahr der Haushaltssicherung wird latent über der Ausgaben- und Investitionspolitik der Stadt Paderborn schweben. Laut dem Kämmerer werden – begleitet von weiteren zwingenden und massiven Einsparungen – Defizite bis ins Jahr 2027 in Größenordnungen von 30 und 56 Mio. Euro erwartet.

Unabhängig von den zum Teil ebenfalls katastrophalen Finanzierungsprognosen der umliegenden Gemeinden und des Kreises forderte die SPD Anfang Januar 2024 im Kreistag die gemeinsame Gründung einer „kommunalen Wohnungsgesellschaft“ durch die dort vertretenen Gemeinden. Politisch wurde entschieden, dass Landrat Christoph Rütter auf der Bürgermeisterkonferenz diesbezüglich mit den Verwaltungschefs der Gemeinden sprechen sollte. Ohne dem Ergebnis vorgreifen zu wollen, ist festzuhalten, dass unabhängig von der Art des Investors für alle gilt, dass unter den aktuellen Rahmenbedingungen die Realisierung demografiefester, inklusiver, integrativer, generationsübergreifender, nachhaltigen Wohnungsbaus zu sozialverträglichen Mieten kaum darstellbar bzw. eher die berühmte „Eier legende Wollmilchsau“ ist. Hilfreiche Stellschraube der Kommunen ist allerdings die verbilligte, konzeptorientierte Zurverfügungstellung von Flächen für preisgünstigen und öffentlich geförderten Wohnungsbau. Dies dann allerdings für die Gesamtbreite der regionalen Immobilienwirtschaft, welche dazu bereit ist, neben frei finanziertem Wohnungsbau ebenso auch Projekte im preisgünstigen Segment zu erstellen.



Im Chat mit unserem Mieter Francesco Paolo Tammone

Was hat Sie dazu bewogen,
nach Deutschland zu ziehen?

Meine Arbeit bei der Bundesbahn. 

Wie lange leben Sie schon hier?

Seit dem Jahre 1966 (mit Unterbrechung).

Wie würden Sie die Qualität Ihrer Wohnung
in wenigen Worten beschreiben?

**Ich schätze die Größe der Woh-
nung und die günstige Miete.**

Was bedeutet Zuhause für Sie?

**Zuhause  ist immer dort, wo ich
mich wohlfühle, ob in Deutschland
oder Italien.**

Wie empfinden Sie die Nachbarschaft und
das Gemeinschaftsgefühl innerhalb der
Wohnanlage?

**Ich bin zwar oft unterwegs, aber alle
Nachbarn sind nett und hilfbereit.**

Fühlen Sie sich von der Genossenschaft
gut betreut und unterstützt?

**Der Service ist sehr gut und
schnell. Ich bin sehr zufrieden als
Mieter des Spar- und Bauvereins.**

Welches Gericht empfehlen Sie aus Ihrem Land?

**Es gibt viele Gerichte, die man in
Deutschland schon kennt. Aber wie wäre
es mal mit Grillen auf Italienisch?** 



**SCANNEN,
KOCHEN &
GENIESSEN**

Was gefällt Ihnen in Deutschland am besten?

**Wie alles in Deutschland gut
organisiert ist.**

Was half Ihnen, sich hier heimisch zu fühlen?

**Meine Arbeitskollegen, die mich
unterstützt und begleitet haben.**

Was macht Ihr Zuhause besonders?

Meine typisch italienische Gastfreundschaft.

Lieblingsort in Paderborn?

**Die Westernstraße, weil dort
immer viel los ist.**

5. WOHNUNGSMARKT-BAISSE

Mit Blick auf die Lage am Wohnungsmarkt in Deutschland war das Geschäftsjahr 2023 ein denkwürdiges Jahr. Nachdem infolge der Pandemie-Lockdowns Lieferkettenprobleme wirksam wurden, gefolgt von massiver Verteuerung der Baumaterialien, dem Preisanstieg der Energieträger und einem sprunghaften Zinsanstieg, hätten vermutlich viele Marktteilnehmer erwartet, dass es 2023 nicht noch schlimmer kommen könne.

Doch genau das geschah. Mehrfach mussten die Prognosen für die Fertigstellungen von Wohnungen zurückgenommen werden, dieses Jahr dürften nur etwas mehr als 200.000 neue Einheiten fertig werden. Experten sprechen von bis zu 700.000 insgesamt fehlenden Wohnungen. Anfang 2024 werden sogar Größenordnungen von bis zu 800.000 bis zu einer Million genannt. Wer eine Immobilie kaufen wollte, blieb in Warteposition, bei Neubauten kollabierten die Kalkulationen der Bauträger, Projekte wurden abgesagt. Und wegen Chaos in der Gesetzgebung und in der Förderpolitik verschoben viele Immobilienbesitzer eventuelle Sanierungspläne erst einmal in die Zukunft.

Die Ministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Klara Geywitz, steht im Zentrum der Kritik, seitdem sie Anfang der Legislaturperiode den Neubau von 400.000 Wohnungen pro Jahr versprochen hat. Dieses Ziel musste sie einkassieren, doch die Schuldfrage ist nicht so einfach auf eine Person festzulegen. In der Bau- und Immobilienbranche gelten der plötzlich gestiegene Zins, die völlig explodierenden Baukosten, Unsicherheiten in diversen Gesetzgebungsverfahren, Verschlechterung der Förderbedingungen sowie die überbordende Bürokratie als größte Baubremse.

Politisch stemmte sich Geywitz gegen eine EU-Sanierungspflicht, gegen das Grünen-Paradigma der Energie-Optimierung jedes einzelnen Gebäudes – allerdings auch gegen eine allgemeine Zinssubvention für die Bau- und Immobilienwirtschaft.

Als Ende Februar erstmals Details aus der geplanten Novelle des Gebäude-Energie-Gesetzes

durchsickerten, zeigten sich bereits kurze Zeit später erste drastische Folgen für den Immobilienmarkt: Makler und Immobilienverbände berichteten von sinkender Nachfrage und deutlich fallenden Preisen bei unsanierten Häusern sowie von ersten Stornierungen von Neubauprojekten. Das Chaos in Kommunikation und Umsetzung der geplanten Gesetzgebung verunsicherte nicht nur Käufer und Verkäufer gleichermaßen, sondern die gesamte Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Volkswirtschaftlicher Aufwand und Ertrag für den Klimaschutz stehen dabei in einem absurden Verhältnis zueinander. Um nach dem Karlsruher Urteil zum Klimafonds einen Verfassungsbruch abzuwenden, fielen den nun erforderlichen Einsparungen zu guter Letzt auch noch Teile der vollmundig verkündeten großzügigen Förderungen für die Wärmepumpe zum Opfer. Zurück bleibt ein verschrecktes Umfeld in banger Erwartung des nächsten BMWK-Flops. Für den Markt ist das Gift.

Zur desaströsen Lage an den Wohnungsmärkten der Metropolen, aber auch anderer Kommunen trägt auch die unendliche, zögerliche Diskussion bzw. Entscheidung zur Einwanderung ihren Teil bei. Nach Deutschland reisen monatlich rund 20.000 Asylsuchende ein, aufs Jahr 2023 werden es 350.000 gewesen sein zuzüglich 130.000 Familienangehörigen, die vom Auswärtigen Amt die Genehmigung zum Familiennachzug erhalten haben.

Vor Ort in den Kommunen ist die Lage zum Teil dramatisch: Bürgermeister und Landräte schlagen Alarm, Flüchtlinge werden in Sporthallen, Hotels und in Absprache mit Eigentümern in „in Anspruch genommenen“ Wohnungen untergebracht. Private Vermieter berichten von einer zunehmenden Konkurrenz zwischen „regulären“ Mietern und den vom Staat geförderten Mietern. Unter dem ungebremsten Ansturm auf die Metropolräume kollabiert der dortige Wohnungsmarkt. Weit über zehn Jahre herrschte Goldgräberstimmung in der Branche der Projektentwickler. Seit 2010 stiegen die Objektpreise im Schnitt um 66 %. Doch mit der Zinswende, die die Europäische Zentralbank als Reaktion auf die Inflation



viel zu spät und zu abrupt einleitete, kehrte sich dieser Aufwärtstrend in einen Abschwung um. Viele Entwickler haben diese Entwicklung massiv unterschätzt. So hatten sie ihre Projekte nicht ausreichend durch Zinssicherungsgeschäfte abgesichert, sie oft mit zu hohem Fremdkapitalanteil finanziert und langfristige Kalkulationen auf günstige Kredite aufgebaut.

Parallel zu den Finanzierungskosten stiegen auch die Baukosten. Experten, wie z. B. der Verband deutscher Pfandbriefbanken, erwarten den Höhepunkt der Krise mit einer Marktberichtigung erst Mitte 2024. Bereits seit Mitte 2022, dem Höhepunkt des Immobilienbooms, fallen die Immobilienpreise. Im dritten Quartal 2023 stand dem Statistischen Bundesamt zufolge ein Minus von gut 10 % zum Vorjahreszeitraum. Allerdings hatten sich die Preise im Boom seit 2010 auch in etwa verdoppelt. Und das Niveau war nach Ansicht der Bundesbank viel zu hoch: Wohnimmobilien seien 2022 im Schnitt um 20 bis 30 % überbewertet gewesen. Allerdings könnte sich 2024 eine wichtige Stellschraube drehen: die Zinsen. Hat der starke Zinsanstieg infolge von Ukraine-Krieg und Inflation den langen Immobilienboom abgewürgt, könnte eine Zinswende den Markt stabilisieren. Auch wenn sich die Europäische Zentralbank (EZB) bedeckt hält: Mit der fallenden Inflation erwarten Ökonomen, dass die EZB in der ersten Jahreshälfte 2024 die Leitzinsen senkt. In Erwartung einer lockeren Geldpolitik sind die Bauzinsen schon stark gefallen. Für zehnjährige Kredite waren laut FMH-Finanzberatung kurz vor Weihnachten rund 3,5 % pro Jahr fällig – Ende Oktober waren es 4,25 %. „Offensichtlich preisen Banken mögliche Zinssenkungen der Notenbanken im kommenden Jahr bereits ein.“

Angesichts hoher Zuwanderung sowie teurer Immobilien aufgrund zum Teil exorbitanter Erstellungskosten erwarten Experten nach 2023 auch für 2024 insbesondere in den Großstädten und Metropolregionen einen Anstieg der Mieten.

„Für das Jahr 2024 rechnen wir mit einer anhaltend hohen politischen Unsicherheit und sehen wenig Spielraum für Impulse im Wohnungsneubau“, sagte Roman Heidrich, Experte für Wohnimmobilienbewertungen beim Immobilienspezialisten Jones Lang LaSalle (JLL). Besonders bei Mietwohnungen werde sich der Nachfrageüberhang noch verschärfen. Im dritten Quartal kletterten die Mieten in den größten acht Metropolen hierzulande um 8,4 % zum Vorjahres-

zeitraum, zeigen Daten von JLL. Zum zweiten Quartal stand ein Plus von 3,8 %. Die Zuwächse waren größer als im übrigen städtischen Raum und in dörflichen Gegenden – dort wuchsen die Mieten um gut 4 % im Jahresvergleich. „Wir gehen davon aus, dass die Mieten mittel- und langfristig weiter steigen werden, da in den meisten Regionen Deutschlands die Nachfrage auch in den nächsten Jahren das schrumpfende Angebot an neuen Wohnungen deutlich übersteigen wird“, sagte Heidrich. Wegen der gestiegenen Zinsen und hoher Baukosten weichen viele Menschen auf Mietwohnungen aus. Viele Wohnungsunternehmen, wie z. B. auch große börsennotierte Konzerne wie Vonovia und LEG, zogen sich bereits 2023 aus ihrer wohnungspolitischen Verantwortung zurück. Sie verkündeten, bei mehr als 4.500 Euro Baukosten pro Quadratmeter Neubaumieten von mindestens 18 Euro generieren zu müssen. Diese seien von ihrer Mieterschaft nicht leistbar.

Unbestritten ist diese Mietpreisentwicklung sozialpolitisch fatal und keineswegs durch die Immobilienwirtschaft erwirkt noch zu vertreten. Auch den meisten kommunalen und genossenschaftlichen Akteuren ist es unter den jetzigen Rahmenbedingungen nicht mehr möglich, zu niedrigeren Mieten zu bauen. Die Konsequenzen, Auswirkungen und Reaktionen der verschärften Krise werden beispielhaft anhand einer sehr aktuellen Umfrage des GdW im Kapitel 6 explizit erläutert.

Reiner Braun, Vorstand des Berliner Instituts empirica, hat in der Vergangenheit häufig gegen die beschworene gesellschaftliche Gefahr von hohen Mieten – insbesondere in den Metropolregionen – mit dem Hinweis argumentiert, dass auch Löhne und Gehälter durch gute Tarifabschlüsse stiegen. Nun sagt er weniger optimistisch: „Die anhaltenden Mietsteigerungen sind sozialpolitisch schon ein Drama. Die Einkommen steigen nicht so schnell wie die Neuvertragsmieten. Zwar gibt es auch gute Tarifabschlüsse, aber nicht alle profitieren sofort davon.“ Aus seiner Sicht entwickelt sich die gegenwärtige Lage erst einmal zum Dauerzustand: „Selbst wenn wir beim Neubau schnell aufholen könnten, dann blieben die Mieten dennoch hoch. Das ist ähnlich wie bei den Preisen für Brot und Käse: Preiswerter wird es nicht mehr.“

Den Weg, über geringere Baukosten letztlich auch geringere Mieten möglich zu machen, sieht Braun „mittelfristig auch nicht. Wir haben durch

Regulierungen und Auflagen das Bauen so teuer gemacht, dass wir davon so schnell nicht mehr runterkommen. Wir haben ein Kostenproblem, keines mit den Zinsen“, analysiert er.

Perspektivisch sieht er nur eine tragbare Lösung gegen hohe Mietpreisbelastungen: „Entzerrung, das heißt Suburbanisierung.“ Die Attraktivität der ländlichen Regionen müsse erhöht, „gutes WLAN und ÖPNV so selbstverständlich wie Strom und Wasser sein, aber vor allem Einkaufen, Treffpunkte und Ärzte vor Ort da sein“. Dann könnten viele Mieter mit Home-Office-Chancen insbesondere überteuerten Städten und Hotspots den Rücken kehren.

Anfang Februar 2024 warnten Experten der Immobilienwirtschaft vor dramatischen Einbrüchen im deutschen Wohnungsbau. Der Rat der Immobilienweisen kritisierte bei der Vorstellung seines Frühjahrsgutachtens unter anderem hohe staatliche Abgaben und teils unzureichende Förderangebote. So fehlen in Deutschland den Fachleuten zufolge in diesem Jahr 600.000 Wohnungen. 2027 sollen es 830.000 sein. Der Wohnungsbau wird auch 2024 nicht aus der Talsohle herausfinden. „Survive till 25“ – bis 2025 überleben: Das gilt vielerorts als Schlagwort für die im Jahr 2024 bevorstehende Entwicklung.

Im Gutachten heißt es, die Dramatik spiegele sich derzeit erst ansatzweise in den amtlichen Daten zum Wohnungsbau wider. Das bedeutet: Die Krise ist tiefer, als es die Zahlen zu Baufertigstellungen und Baugenehmigungen bislang zeigen. Bis 2025 gehen Experten von einem Rückgang der Wohnungsfertigstellungen auf etwa 150.000 aus, nach 295.000 Neubauten im Jahr 2022. Frühestens ab 2026 rechnen sie mit einem Wiederanstieg. Nach einer Prognose des Forschungsnetzwerks Euroconstruct, dem das ifo Institut angehört, dürften 2026 in Deutschland 175.000 Wohneinheiten fertiggestellt werden – 95.000 weniger als 2023.

Die Branche ist durch Lieferengpässe, gestiegene Preise, Fachkräftemangel und hohe Zinsen schwer belastet. ZIA-Präsident Andreas Mattner warnte vor einem sozialen Debakel. „Bauen ist heute faktisch unmöglich“, sagte Mattner, Wohnungsneuentwickler kämen erst bei einer Durchschnittsmiete von 21 Euro auf eine schwarze Null. „Wer heute baut, geht bankrott.“

Schuld an der gegenwärtigen düsteren Lage sind laut der Immobilienweisen auch die exor-

bitanten, deutlich über dem europäischen Schnitt liegenden staatlichen Abgaben. „Europameister bei der Staatsquote“, erklärte Mattner. Gemeint sind staatlich bedingte Kosten beim Bau von Wohnungen, etwa die Grunderwerbsteuer, Umsatzsteuer, technische Baubestimmungen oder energetische Anforderungen. Die Staatsquote liege in Deutschland derzeit bei 37 %.

Zur Untermauerung dieser Aussage legte das Wohnungs- und Bauforschungsinstitut ARGE im April 2023 eine entsprechende Studie vor und nannte darin konkrete Zahlen: „So machen Kommunen den Quadratmeter Wohnfläche im Neubau im Schnitt um gut 170 Euro teurer. Auf das Konto des Bundes gehen mehr als 400 Euro.“ Der Staat drehe über eine ganze Reihe von Punkten an der Preisspirale: u. a. durch Schall- und Brandschutz, Vorgaben bei Stellplätzen, für Außenanlagen und beim Material für Gebäudefassaden.

Dies führt nach Angaben der Wissenschaftler dazu, dass die aktuellen Baukosten einer Mietwohnung in Großstädten bereits 2021/2022 im Schnitt bei 4.070 Euro pro Quadratmeter lagen. Hinzu komme noch der Grundstückspreis, der mit durchschnittlich 900 Euro zu Buche schlage. Die aktuell von der ARGE ermittelten Kosten für den Neubau von Mietwohnungen in großen Städten liegen damit bei etwa 5.000 Euro. Ohne Aufstockung der Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau auf 50 Mrd. Euro und für bezahlbaren Wohnungsbau mit Kaltmieten zwischen 8,50 und 12,50 Euro um 22 Mrd. Euro bis 2025 sowie konsequenten Ausbau von Gesetzen, Verordnungen und Normen seien Neubauprojekte in Deutschland nicht mehr machbar.

Die Krise im Wohnungsbau sei gefährlich: wirtschaftlich, weil die ohnehin lahrende Konjunktur in Deutschland weiter abgewürgt werde. Sozial, weil viele Familien insbesondere in Metropolregionen und Hotspots keinen angemessenen und bezahlbaren Wohnraum mehr fänden. Eindringlich fordert der Expertenrat als Ausweg aus der aktuellen Misere Steuersenkungen, radikale Rückschritte bei technischen und energetischen Vorschriften sowie die schnelle, umfangreiche Ausweitung der Förderprogramme.

Eingefordert wurden spezielle Maßnahmen: Um Investitionen anzuregen, seien „bessere strukturelle Rahmenbedingungen“ für die Immobilienwirtschaft nötig. Zwar habe die Regierung befristet erleichterte Abschreibungsmöglichkeiten im Wohnungsbau in Form einer degressiven Absetzung für Abnutzung (AfA) beschlossen, ebenso eine



Sonderabschreibung für den Mietwohnungsbau. Allerdings halten es die Experten in Anbetracht der Situation auf dem Wohnungsmarkt für sinnvoll, die Grunderwerbsteuer zu senken. Auch die Reform der Grundsteuer bereitet den Gutachtern Sorgen. Hier seien „zusätzliche Belastungen nicht unwahrscheinlich“, da sich bisher nicht abzeichne, dass die Gemeinden ihre Hebesätze anpasse.

Da die Regulierungskosten in Deutschland mittlerweile inakzeptabel hoch seien, sei es notwendig, einen „Prozess der Entschlackung“ zu initiieren, indem Bund und Länder im Kontext der Musterbauordnung und Landesbauordnungen ihre Beschleunigungsmöglichkeiten nutzen sollten. Im Rahmen der Reform des Baugesetzbuches müssten dringend viele bürokratische Standards abgebaut werden.

Notwendig sei eine Rückkehr zur Wirtschaftlichkeit bei Wohnungsbauprojekten. Hierzu präsentierten die Experten die Rechnung zur „Kostenmiete“, also der Miete, die benötigt wird, um Baukosten in Höhe von 4.000 Euro pro Quadratmeter und Grundstückskosten in Höhe von 400 Euro je Quadratmeter Wohnfläche bei 4 % Zinssatz innerhalb von 30 Jahren zu refinanzieren.

Diese modellhafte Kostenmiete läge bei 21 Euro pro Quadratmeter und damit „sehr weit entfernt“ von Neubaumieten von 14,10 Euro pro Quadratmeter im Mittel der kreisfreien Städte in Deutschland. Fazit: Bevor die vier Parameter nicht wieder in angemessenen Relationen zueinander stehen, können (Miet-)Wohnungen nicht wirtschaftlich gebaut werden.

Auf kommunaler Seite müsse die drastisch veränderte Marktlage durch die Verschärfung der hohen Auflagen und Sonderkosten stärker berücksichtigt werden. Hinsichtlich der Umnutzung unwirtschaftlicher Gewerbeimmobilien in Wohnungen fehle vielfach die baurechtliche Flexibilität. Daher wurde durch die Experten die Beschleunigung behördlicher Prozesse und Beseitigung regulatorischer Hürden angemahnt.





Geplantes Neubauquartier Querweg/Wigbertstraße (RSK Architekten, Paderborn) wurde im November 2023 vom Land NRW als „KlimaQuartier.NRW“ ausgezeichnet.



Im Chat mit unserer Mieterin Winnie Wangari-Schulte-Kellinghaus



Was hat Sie dazu bewogen,
nach Deutschland zu ziehen?

**Mein Studium der deutschen
Sprache im Jahr 1989.**

Wie würden Sie die Qualität Ihrer Wohnung
in wenigen Worten beschreiben?

**Meine sonnige Wohnung ist sehr
schön. Mein großer Balkon mit
Blick über den Dächern von
Paderborn ist wunderbar. ☀️**

Was bedeutet Zuhause für Sie?

**Dort wo wir uns als Familie
wohlfühlen.**

Wie empfinden Sie die Nachbarschaft und
das Gemeinschaftsgefühl innerhalb der
Wohnanlage?

**Wir kommen alle sehr gut mitein-
ander aus. Ich wohne in dieser
Wohnung schon sehr lange und
immer sind die Nachbarn freund-
lich und hilfsbereit. 😊**

Welches Gericht empfehlen Sie aus Ihrem Land?

Irio – ein kenianisches Kartoffelgericht. 🇰🇪



**SCANNEN,
KOCHEN &
GENIESSEN**

Was gefällt Ihnen in Deutschland am besten?

In Freiheit leben zu können.

Was half Ihnen, sich hier heimisch zu fühlen?

**Die Offenheit der Menschen, denen ich
begegnet bin.**

Was macht Ihr Zuhause besonders?

**Meine kenianische Gastfreundschaft. Alle
sind immer willkommen.**

Lieblingsort in Paderborn?

Das Naherholungsgebiet "Fischteiche". 🦆🦆

Fühlen Sie sich von der Genossenschaft gut
betreut und unterstützt?

**Ja, gerade jetzt, wo ich aus der 3. Etage
in eine barrierearme Wohnung ziehen
möchte habe ich als Mitglied der Genos-
senschaft die Möglichkeit, meine Woh-
nung zu tauschen.**



6. INVESTITIONSKRISE

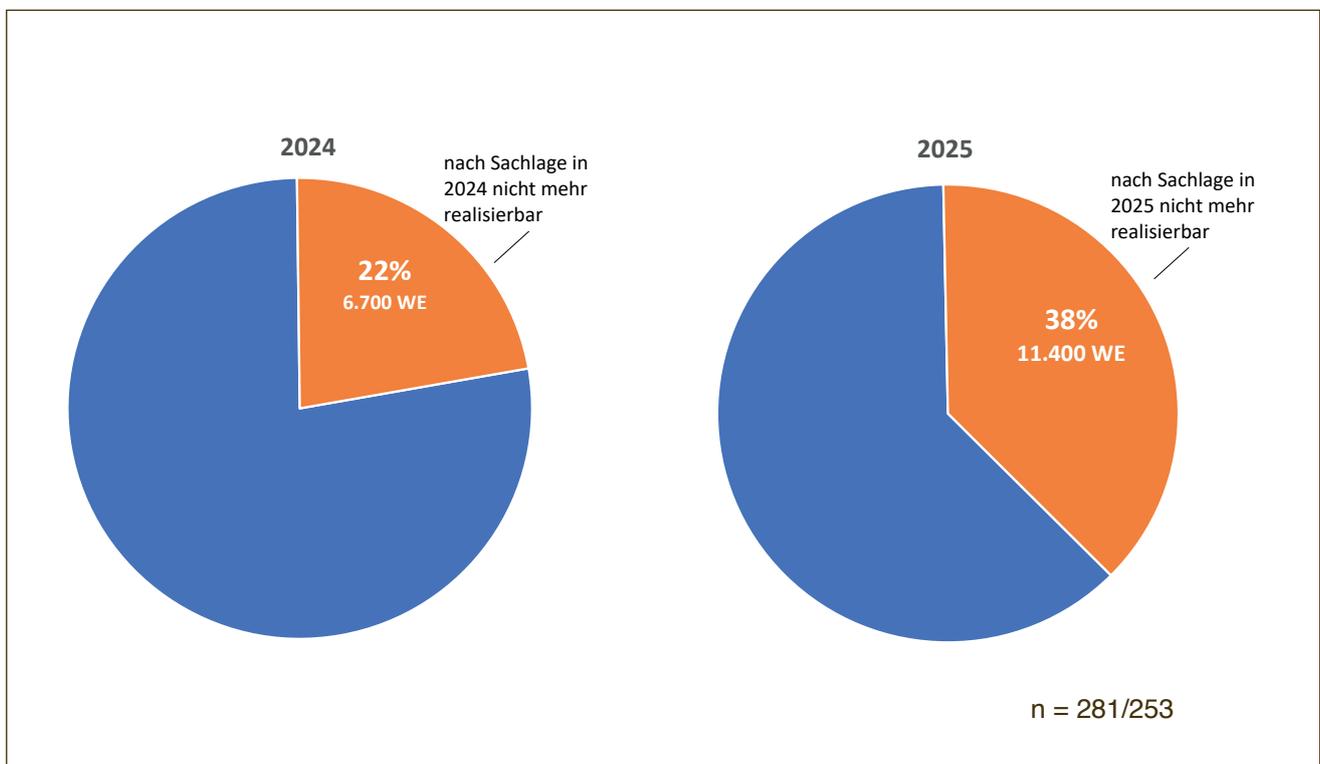
Überbordende staatliche Bürokratie, Zinsanstieg, explodierende Baukosten sowie die von der Politik zu verantwortende deutliche Verschlechterung der Neubauförderung haben zu signifikanten Einbrüchen bei den Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen geführt. Bauen ist in Deutschland inzwischen so teuer geworden, dass sich Neubauwohnungen in Großstädten erst ab Mieten von 18 Euro/m² bis 20 Euro/m² wirtschaftlich darstellen lassen. Neben externen Krisen führen die unzuverlässige Fördersystematik und Gesetzgebung dazu, dass gerade sozial orientierte Wohnungsunternehmen Projekte zurück- bzw. einstellen müssen. Dadurch fehlt insbesondere bezahlbarer Wohnraum für die Mitte der Gesellschaft. Der Bau von Wohnungen im Hochpreis- bzw. Luxus-

segment geht laut einhelliger Meinung der sozial orientierten Wohnungswirtschaft am langfristigen Markt und an den Bedürfnissen der Mittelschicht vorbei.

Interessante, allerdings auch erschreckende Erkenntnisse liefert eine Online-Umfrage des GdW im November 2023 zu den Neubau- und Modernisierungsaktivitäten der Mitgliedsunternehmen. Gefragt wurde nach geplanten und realisierbaren Fertigstellungen für die Jahre 2024 und 2025.

Nach Auskunft der Unternehmen werden nach derzeitiger Sachlage in den Jahren 2024 und 2025 von den ursprünglich geplanten 60.000 Wohnungen voraussichtlich 18.000 Einheiten bzw. 30 % nicht mehr realisierbar sein.

Geplante und realisierbare Fertigstellungen im Neubau in den Jahren 2024 und 2025



Quelle: GdW-Erhebung, November 2023



Unter den jetzigen Rahmenbedingungen beabsichtigen 68 % der Unternehmen 2024 und im Folgejahr 69 % keine Neubauwohnungen mehr zu errichten. Für 2024 geben 43 % (44 % für 2025) der Unternehmen, die in diesem Jahr ursprünglich Neubau geplant haben, an, den Wohnungsneubau „auf null herunterzufahren“; 57 % planen nach gegenwärtiger Sachlage, Neubau nur noch im geringeren Umfang zu realisieren.

Tendenziell zeigt sich ein ähnliches Bild im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Voraussichtlich 6.100 der ursprünglich geplanten 20.700 Einheiten werden 2024/2025 nicht mehr erstellt werden können. Damit werden die GdW-Unternehmen mit hoher Wahrscheinlichkeit nur noch 70 % der ehemals vorgesehenen Wohnungen im sogenannten sozialen Wohnungsbau realisieren. Dennoch steigt insgesamt dessen Bedeutung, da sowohl absolut als auch relativ der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am Fertigstellungsergebnis steigt.

Insgesamt sehen die Ergebnisse zur Investitionstätigkeit also eher bedenklich aus. 70 % der Verbandsmitglieder haben Neubaumaßnahmen gestoppt, geschoben oder planen deutlich weniger Investitionen als im Vorjahr. Davon

weniger betroffen sind der Wohnungsneubau im Bereich des geförderten Mietwohnungsbaus sowie Investitionen in die Bestandsmodernisierung. Hier haben lediglich 9 % der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften Investitionen gestoppt oder aufgeschoben und weitere 9 % ein geringeres Investitionsvolumen geplant. Dem gegenüber beabsichtigen 27 % der Verbandsmitglieder mehr Bestandsinvestitionen als im Vorjahr. Als wesentliche Gründe für die massive Zurückhaltung werden mit 93 % die aktuellen Kapitalmarktbedingungen, mit 91 % die Baukostenentwicklung, mit 90 % die energetischen Anforderungen sowohl an den Wohnungsneubau als auch an die Bestandsmodernisierung und mit 81 % die vorhandenen Kapazitäten in Bauindustrie, -gewerbe und -handwerk benannt. Mehr als die Hälfte der befragten Verbandsmitglieder beklagen deutliche Bauverzögerungen von mehr als vier Monaten. Insgesamt hat sich das Investitionsklima auf dem Wohnungsmarkt vor allem im Wohnungsneubau weiter deutlich eingetrübt, 88 % beurteilen das aktuelle Investitionsklima im Mietwohnungsneubau als sehr oder eher schlecht. Mit 68 % fällt die Bewertung für den Bereich der Bestandsmodernisierung etwas weniger kritisch aus, bleibt aber ebenfalls deutlich negativ.

Bei sinkendem Neubau wird sich nach Planungen der Unternehmen ein Shift zum sozialen Wohnungsbau ergeben

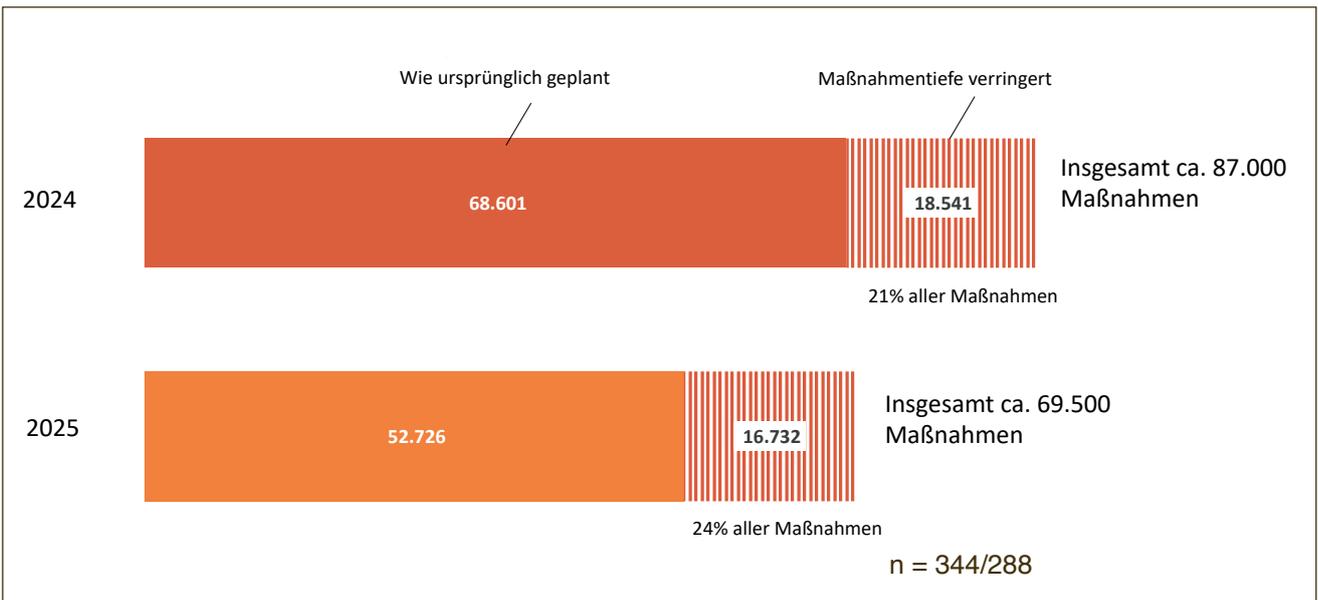


Quelle: GdW-Jahresstatistik sowie eigene Erhebung, November 2023

Die Auswirkungen auf geplante und realisierbare Modernisierungsvorhaben sind allerdings durchaus nicht unerheblich. Nach Auskunft der GdW-Unternehmen werden gegenüber den ursprünglichen Planungen 2024/2025 etwa 28.000 Wohnungen bzw. 33 % nicht mehr modernisiert werden können. Zu diesen sehr wahrscheinlich

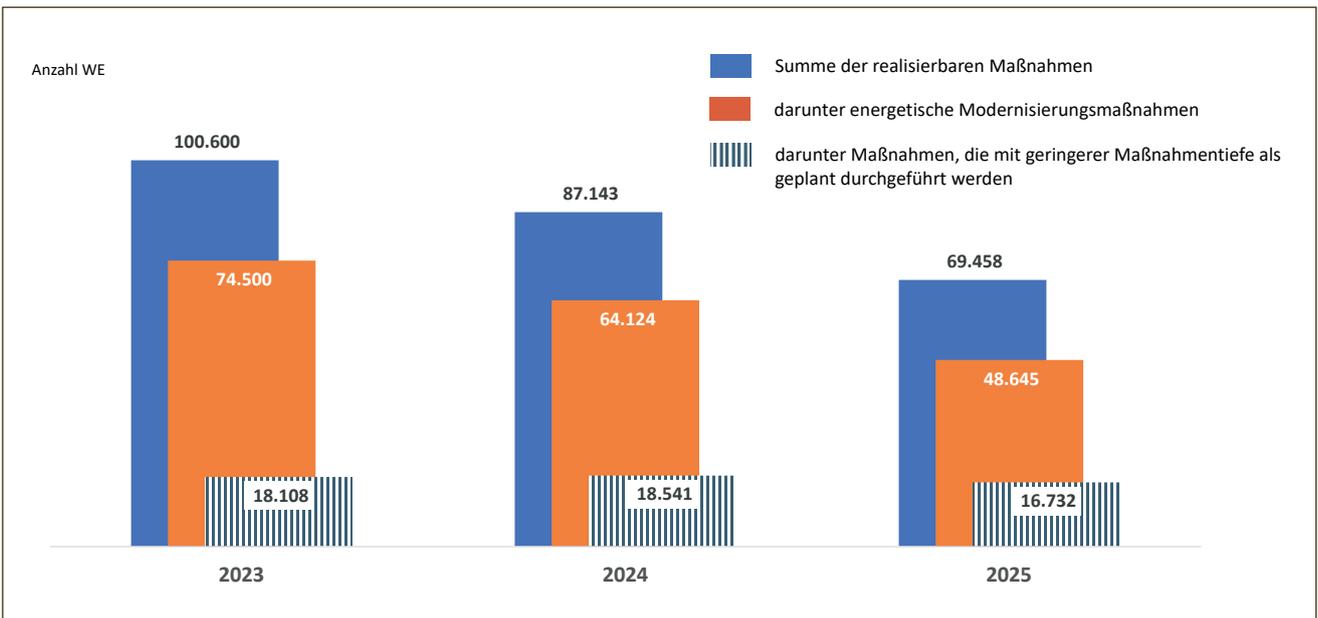
stornierten Modernisierungen kommen noch etwa 35.000 Einheiten, die voraussichtlich zwar modernisiert werden, deren Maßnahmentiefe aber deutlich verringert wird.

Verringerung der Maßnahmentiefe bei den 2024 und 2025 voraussichtlich durchführbaren Modernisierungsmaßnahmen



Quelle: GdW-Erhebung, November 2023

Voraussichtliche Entwicklung der Modernisierungsmaßnahmen bei den Unternehmen des GdW



Quelle: GdW-Jahresstatistik sowie GdW-Erhebung im November 2023

Für den oben genannten Betrachtungszeitraum planten die GdW-Unternehmen ursprünglich, gut 135.000 Wohnungen energetisch zu modernisieren. Davon werden voraussichtlich nach gegenwärtigem Sachstand etwa 23.000 Einheiten bzw. 17 % nicht mehr realisierbar sein. Lediglich im öffentlich geförderten Wohnungsbau werden mit jeweils 3 % Rückgang nur geringe Auswirkungen auf die Modernisierungen 2024/2025 prognostiziert. Insgesamt wird sich jedoch die Summe der realisierbaren (energetischen) Modernisierungen deutlich reduzieren und die Maßnahmentiefe signifikant verringern.

Die energiewirtschaftlichen Fragestellungen haben deutlich gemacht, dass für 90 % der befragten Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften unverändert Gas der wesentliche Energieträger ist. Bei aktuellen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen setzen 61 % auf Wärmepumpen, 49 % auf gasbasierte oder aus anderen Energiequellen stammende Fernwärme sowie 17 % auf Solarthermie. Im Bereich der Energieeffizienzklassen im Gebäudebestand entfallen 39 % auf die Energieeffizienzklassen A+ bis C sowie 23 % und 17 % auf die Energieeffizienzklassen D und E.

In der abschließenden Bewertung unterschiedlicher politischer Maßnahmen gaben 77 % der Unternehmen an, dass es zur Aufrechterhaltung des bezahlbaren Wohnens erforderlich sei, auch zukünftig die Effizienzhaus-Stufe 40 (EH40) nicht als gesetzlichen Neubaustandard festzulegen, sondern stattdessen die Effizienzhaus-Stufe 55 (EH55) als dauerhaften Neubaustandard fortzuführen. Die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) befand sich bis Dezember 2023 im Trilogverfahren, in dem das EU-Parlament und der Rat der Europäischen Union unter beratender Funktion der Kommission einen Kompromiss erarbeiteten. Zuvor hatten alle drei Institutionen einen eigenen Entwurf eingebracht, wobei der Vorschlag des Parlaments besonders strenge Vorgaben vorsah und u. a. forderte, dass alle Gebäude bis 2033 mindestens der Gebäudeklasse D entsprechen sollen. Im Trilog setzte sich der Vorschlag des Rates durch. Diese positiven Entwicklungen zur europäischen Gesamtenergieeffizienz deuteten sich bereits am Ende des Berichtsjahres an:

Das EU-Parlament bekräftigte im März 2024, mit neuen und strengeren Sanierungsvorgaben zukünftig umweltfreundlicher zu werden. Zwar gab es – nach anfänglicher Beabsichtigung – keine grundsätzlichen Verpflichtungen für einzelne Ge-

bäude, dennoch soll der Energieverbrauch von Gebäuden bis 2023 durchschnittlich um 16 %, bis 2035 um 20 bis 22 % sinken. So versucht die EU, ihre Klimaziele zu erreichen, die laut Aussage der Kommission Gebäude für etwa 40 % des Energieverbrauches und knapp 35 % der Treibhausgasemissionen verantwortlich sind.

Das Ergebnis dieses sogenannten Trilogs zur EPBD stellt zunächst einmal einen annehmbaren Kompromiss dar: keine Anwendung der Mindestenergieeffizianz Anforderungen (MEPS) auf Wohngebäude, keine EU-weite Harmonisierung der Energieausweise, Kopplung des Solarenergieausbaus an wirtschaftliche und technische Realisierbarkeit, Einräumung flexibler Quartiersansätze hinsichtlich der Klimazielerreichung in Form der Betrachtung des Gebäudedurchschnitts.

Die Abkehr vom individuellen Sanierungszwang in der jüngst verabschiedeten EU-Gebäuderichtlinie ist grundsätzlich zunächst einmal positiv zu bewerten. Nicht nur der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) wies mit einiger Skepsis darauf hin, dass Deutschland im europäischen Vergleich bereits die höchsten Standards erfülle. Dies müsse bei der nationalen Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie unbedingt berücksichtigt werden. Niemand wisse bisher, wie die Umsetzung am Ende ausgestaltet sei; klar sei nur, dass es am Ende zu hohen Kosten zulasten aller führen werde.

Die neueste Studie der EBS-Universität belegt, dass es für den Gesamterfolg von Klimamaßnahmen nur darauf ankommt, flächendeckende Maßnahmen mit dem besten Kosten-Nutzen-Verhältnis zu ermöglichen. Damit die Beseitigung von Energiearmut nicht zur Wohnkostenarmut durch steigende Warmmieten führe, bedeute „Efficiency first“ nicht maximale Energieeffizienz, sondern dass erneuerbare Energien und die Reduktion von Treibhausgasemissionen betriebswirtschaftlich kostenoptimal bleiben müssten.

Etwa die Hälfte der Einsparungen soll durch die Sanierung von Gebäuden mit der schlechtesten Energieeffizienz erzielt werden. Laut Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen entsprechen die 15 % der ineffizientesten Gebäude in Deutschland etwa 2,4 Mio. Wohngebäude. Bei Teilmodernisierungskosten in Höhe von gut 17 Mrd. Euro p.a. würde bis 2030 ein Aufwand von etwa 140 Mrd. Euro entstehen. Bis 2040



dürfen keine Öl- und Gasheizungen mehr verwendet, bis 2025 muss deren Subventionierung eingestellt werden. Auch wenn der Verzicht auf stringente Vorgaben grundsätzlich begrüßt wurde, so wiesen Verbände und Institutionen darauf hin, dass ohne finanzielle Impulse und bei den zu erwartenden nicht unerheblichen Kosten pro Wohneinheit sich Bauvorhaben und Mieten zwangsläufig verteuern würden, dagegen die aktuelle Wohnungsbaukrise wohl kaum abgemildert werde.

Diesbezüglich äußerte sich u. a. BFW-Präsident Dirk Salewski deutlich: In der aktuellen Lage, in der jetzt bereits wegen hoher Standards das Bauen zu teuer geworden sei, dürfe der Bogen nicht überspannt werden. Die Klimaziele seien nur erfolgreich zu erreichen, wenn realistische und kluge Schritte ergriffen würden, die auch bezahlbar seien. Die Einsparung bei der Primär-

energie über den gesamten Gebäudebestand der Mitgliedstaaten sei wesentlich erfolgversprechender. Klimaziele sowie Bezahlbarkeit von Bauen, Wohnen und Heizen müssten in Einklang gebracht werden. Es komme darauf an, dass weder Immobilienbesitzer noch Mieter überfordert würden.

71 % der befragten Unternehmen halten übrigens und abschließend die bundesweite Einführung einer neuen Förderung mit Bewilligungsmieten von 10 bis 12 Euro/m² und erhöhten Einkommensgrenzen für mittlere Einkommenschichten für sehr wichtig bzw. wichtig. Gerade weil bisher sehr häufig die Mittel für den sogenannten sozialen Wohnungsbau schnell ausgeschöpft waren, plädiert die Wohnungswirtschaft für das oben genannte neue Fördersegment in den jeweiligen Landesprogrammen.



Heiersmauer, Paderborn



Im Chat mit unserem Mieter Marko Samija

Was hat Sie dazu bewogen,
nach Deutschland zu ziehen?

Der Liebe wegen. ❤️

Wie lange leben Sie schon hier?

Seit September 2009.

Wie würden Sie die Qualität Ihrer Wohnung
in wenigen Worten beschreiben?

**Die Lage der Wohnung und
die Aufteilung sind perfekt.**

Was bedeutet Zuhause für Sie?

Dort, wo ich mich wohlfühle.

Wie empfinden Sie die Nachbarschaft und
das Gemeinschaftsgefühl innerhalb der
Wohnanlage?

**Die Nachbarn sind alle nett, und
ich bin hier sehr zufrieden.**

Fühlen Sie sich von der Genossenschaft
gut betreut und unterstützt?

**Das kann ich nur so sagen.
Auf Reparaturaufträge wird
sofort reagiert. 🙌**

Welches Gericht empfehlen Sie aus Ihrem Land?

Ispod peke – Unter dem Deckel. 🇸🇮



**SCANNEN,
KOCHEN &
GENIESSEN**

Was gefällt Ihnen in Deutschland am besten?

Typisch deutsches Frühstück.

Was half Ihnen, sich hier heimisch zu fühlen?

**Spaziergänge in der Natur 🌳🌲 und sich
mit guten Freunden treffen.**

Was macht Ihr Zuhause besonders?

Tolle Nachbarn und die Ruhe.

Lieblingsort in Paderborn?

**Das im Herzen der Stadt liegende
Paderquellgebiet.**



7. STUDIE „SOZIALER WOHNUNGSBAU“

Basierend auf Analysen der vergangenen Jahre, wurde Anfang 2024 vom Bündnis „Soziales Wohnen“ die durch sie beauftragte Wohnungsmarkt-Studie des Pestel Instituts mit dem Titel „Bauen und Wohnen 2024 in Deutschland“ vorgestellt. Das Bündnis aus Deutschem Mieterbund, Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt, Caritas Behindertenhilfe und Psychiatrie, Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel und der Deutschen Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau mahnte in der Quintessenz den Bau von gut 910.000 Sozialwohnungen an und forderte hierfür die umgehende Bereitstellung eines Sondervermögens von Bund und Ländern in Höhe von 50 Mrd. Euro. Ohne weitere zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse für den Neubau werde es nicht gehen.

Sozial-, Mieter- und Baugewerksverbände, die im Bündnis „soziales Wohnen“ zusammengeschlossen sind, erwarten von der Regierung eine große Wende bei der Sozialen Wohnungsförderung. Weiterhin wünschten sich Verbände, darunter auch der GdW, ein Absenken der Mehrwertsteuer für den Bau auf 7 % und eine abgesenkte Grunderwerbsteuer für bezahlbares Wohnen. Außerdem seien staatliche Förderdarlehen mit einem Zinssatz in Höhe von 1% notwendig, ebenso die gedeckelte Miethöhe für die klassische Sozialwohnung heraufzusetzen. Ein Quadratmeterpreis von 6 bis 7 Euro in größeren Städten sei angesichts der allgemeinen Preissteigerungen einfach nicht mehr wirtschaftlich darstellbar bzw. tragfähig.

Anlass war die Präsentation der Studie des Pestel Instituts. Diese prangerte den Mangel an preisgünstigem sozialem Wohnraum mit genau dem oben genannten Defizit von 910.000 Wohnungen deutschlandweit an. Das Institut für Wirtschaft (IW) Köln und das Maklerhaus Colliers haben in ihrer Analyse unter dem Titel „Die Sozialwohnungen sterben aus“ ziemlich drastisch und prägnant die Lage dargestellt. Bis Ende des Jahres 2024 werde es in Deutschland nur noch 981.100 Sozialwohnungen geben. Der Grund für den schnellen Schwund: Immer mehr Wohnungen fielen aus der zeitlich begrenzten Sozialbindung, die im Schnitt 30 Jahre betrage, während

parallel der Neubau massiv stocke. Im Jahr 2035 werde es nur noch 554.100 Sozialwohnungen in Deutschland geben, sagte das IW Köln voraus. Beispielhaft sei die Bilanz des Jahres 2022: Rund 22.755 Sozialwohnungen wurden fertiggestellt. Im selben Jahr schrumpfte der Gesamtbestand trotzdem um 23.200 Einheiten, weil etwa 46.000 Wohnungen ihre Sozialbindung verloren.

Auch wenn die Aussagen der Verbände zum Widerruf durch das Bauministerium sowie zu einer scharfen Auseinandersetzung führte und aus Sicht des GdW ebenfalls einzelne Inhalte der Studie durchaus diskussionswürdig sind, so ist es doch unzweifelhaft geboten, dass das Publierte weit nach oben auf die Agenda kommt: Das 2021 von der Ampelkoalition definierte Ziel, jedes Jahr in Deutschland 400.000 Wohnungen – davon 100.000 mit Sozialbindung – zu errichten, wurde deutlich verfehlt. Neben der Wirtschafts- und Energiekrise mit Baukostenexplosion, Zinssteigerungen, Material- und Fachkräftemangel im Gefolge des Ukraine-Krieges wird dem Staat vom Bündnis ein langjähriges wohnungspolitisches Missmanagement vorgeworfen: Dieser zahle lieber – oft viel zu hohe – Mieten an die Vermieter, anstatt intensiv in den Bau von Sozialwohnungen zu investieren, sagte der Vorsitzende der IG BAU, Robert Feiger. Damit schnellten automatisch die Sozialausgaben des Staates nach oben. Gewinner seien viele Vermieter, die höhere Mieten auf dem Markt durchsetzen könnten. Insbesondere in Bayern, Baden-Württemberg, Hessen und Hamburg sei der Staat gezwungen, eine Miete zu zahlen, die deutlich über den ortsüblichen Vergleichsmieten liege, denn bei Bürgergeld-Empfängern übernimmt der Staat in der Regel die Kosten der Unterkunft. Wer über ein kleines Einkommen verfügt, kann einen Zuschuss für die Wohnung beantragen: das Wohngeld.

Als besonders auffälliges Beispiel nennt die Studie die bayerische Landeshauptstadt München. Hier habe die von den Jobcentern gezahlte Miete bei den Kosten der Unterkunft bei 19,40 Euro pro Quadratmeter gelegen – und somit rund 50 % über der Durchschnittsmiete in München. Studienleiter Matthias Günther vom Pestel Institut: „Der Staat ist am Ende erpressbar, weil



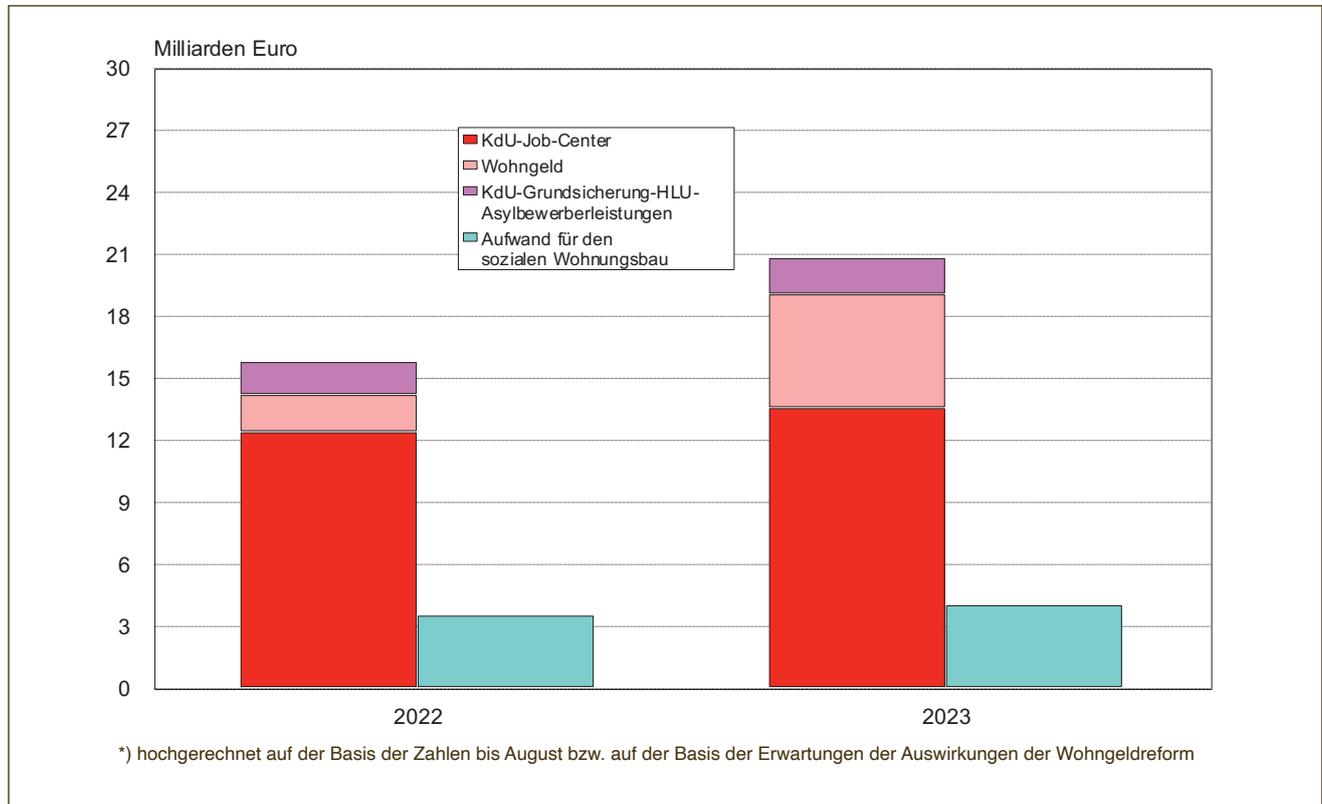
er Mieten in Kauf nehmen muss, die man ansonsten nicht zahlen würde.“ Der Staat müsse mehr in neue Sozialwohnungen investieren. Damit spare er erhebliche Summen, die er sonst auf Dauer für Mietzahlungen ausgeben müsste. Die Kluft zwischen Markt- und geförderter Miete sei im Laufe der vergangenen Jahre stetig gewachsen. Vor allem natürlich in den Top 7 der deutschen Städte. 2023 zahlten Mieter einer Sozialwohnung rund 45 % weniger Miete als diejenigen auf dem freien Markt. Im Jahr 2013 hatte der Abstand zwischen sozial regulierten und freien Mieten noch 34 % betragen.

In der Parallelität rückgängiger Bautätigkeit und steigender Zuwanderung geht die Studie bei den von den Jobcentern gezahlten Kosten der Unterkunft (KdU) inklusive der Ausgaben für die Betriebs- und Heizkosten bereits für das Jahr 2023 erstmals von Ausgaben in Höhe von über 20 Mrd. Euro aus. Denn der Mangel an verfügbaren Sozialwohnungen treibe auch andere Kosten des Staates für die Wohnversorgung von

Bedürftigen in die Höhe. Leistungsbezieher von Grundsicherung und Bürgergeld, die eigentlich einen Anspruch auf eine geförderte bezahlbare Wohnung hätten, können häufig keine finden, da das Angebot zu gering ist. Der Staat müsse daher in der Konsequenz sehr oft die hohen Marktmieten übernehmen – laut Pestel-Studie gut 15 Mrd. Euro für die Kosten der Unterkunft und zusätzlich mehr als 5 Mrd. Euro für Wohngeld. Dagegen hätten die Ausgaben von Bund und Ländern für den sozialen Wohnungsbau in den letzten Jahren bei unter 2,5 Mrd. Euro pro Jahr gelegen.

Die für die Wohnbevölkerung geleisteten Objekt- und Subjektförderungen zeigen beispielhaft für 2022/2023, dass trotz signifikant erhöhter Ansätze für den öffentlich geförderten Wohnungsbau im Zuge der positiv zu bewertenden Wohngeldreform keine Verschiebung der subjektorientierten Verhältnisse bewirkt werden konnte. Statistisch erwiesen, hat sich in den vergangenen Jahrzehnten das Verhältnis von Mieterhaus-

Wohnsubventionen nach Subjekt- und Objektförderung 2022 und 2023*) in Deutschland



Quelle: Bauen und Wohnen 2024 in Deutschland – Pestel Institut Hannover



halten zu Sozialwohnungen kontinuierlich verschlechtert. Mit deutlichen Unterschieden in den Bundesländern wurden zwischen 2017 und 2022 durchschnittlich 24.300 geförderte Wohneinheiten bewilligt. In der gleichen Zeit reduzierte sich der bundesdeutsche Sozialwohnungsbestand um rund 134.000 bzw. 11 % auf knapp 1,1 Mio. Einheiten. Die durch gestiegene Baukosten und begrenzte öffentliche Fördermittel limitierten Neubausagen 2023/2024 in Höhe von 20.000 bis 30.000 Einheiten liegen weit entfernt von der 100.000-Zielmarke. Auch wenn laut Pestel-Studie die Erhöhung der Fördermittel von Bund und Land 2024 auf etwa 5 Mrd. Euro ein wichtiger und richtiger Schritt ist, das Sozialwohnungsdefizit abzubauen, so wird trotz dieser Fördermittelausweitung die Erstellung von 100.000 öffentlich geförderten Wohnungen nicht möglich sein.

In der Gesamtbewertung ist jedoch zu beachten, dass es bezüglich der allgemeinen Wohnungsmarktsituation, des Anteils der Sozialwohnungen,

der Einkommen und Siedlungsdichte, der Durchschnittsmieten und des Anteils gemeinwohlorientierter Anbieter am Mietwohnungsmarkt erhebliche regionale Unterschiede gibt. Insbesondere Metropolregionen, Süddeutschland, Baden-Württemberg zeichnen sich durch (starke) Wohnungsmarktdefizite aus, wohingegen in Teilen des Ruhrgebietes und in Ostdeutschland u. a. nach wie vor (starke) Überhänge zu finden sind. Ostwestfalen und der Kreis Paderborn zeichnen sich tendenziell bezüglich der wesentlichen (sozialen) Wohnungsmarktindikatoren als eher ausgeglichen aus.

In diesem Zusammenhang sind die vom Pestel Institut errechneten Wohnungsbedarfe 2024/2025 und der Vergleich des Ist-/Soll-Bestandes an öffentlich geförderten Wohnungen und das daraus resultierende Defizit von Bedeutung.

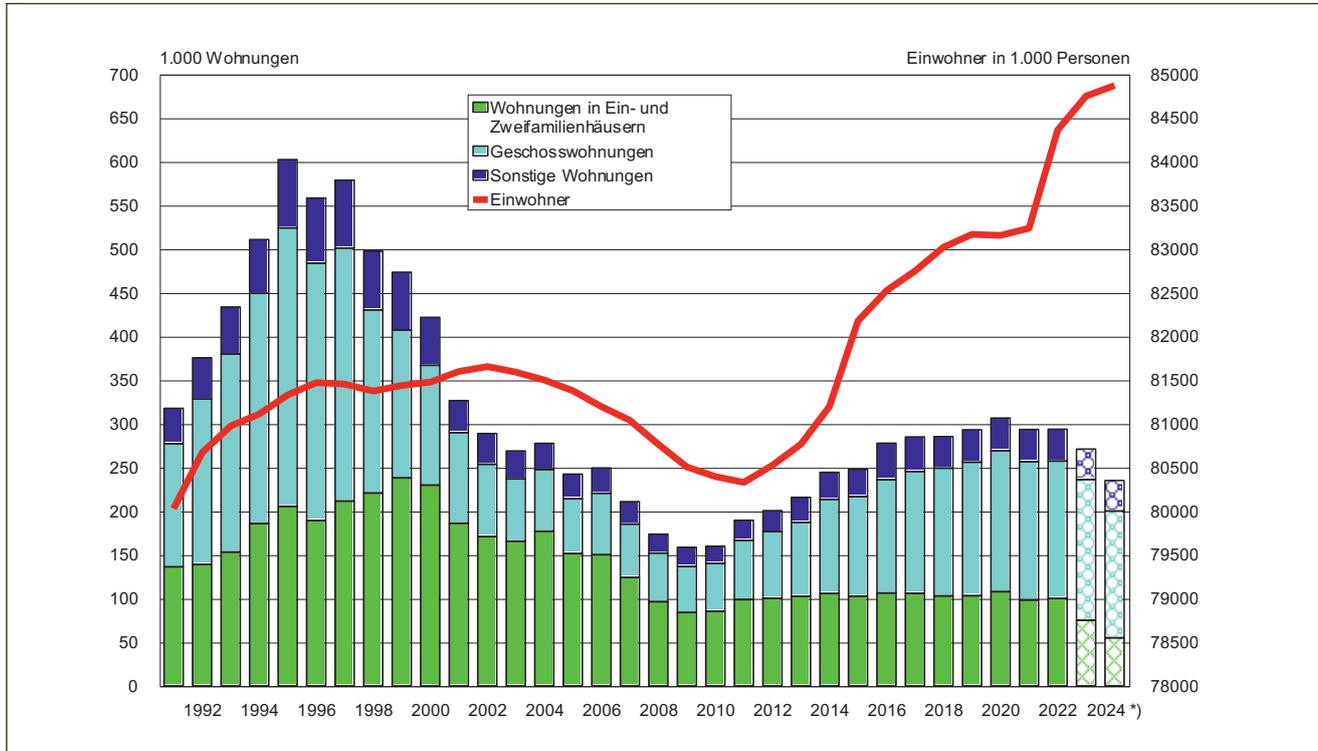
Ist- und Soll-Bestand*) an Sozialwohnungen 2022

Bundesland	Ist	Soll	Sozialwohnungsdefizit
Schleswig-Holstein	46.727	63.700	-16.973
Hamburg	81.006	85.700	-4.694
Niedersachsen	52.601	161.300	-108.699
Bremen	7.055	17.300	-10.245
Nordrhein-Westfalen	435.025	439.200	-4.175
Hessen	82.172	163.100	-80.928
Rheinland-Pfalz	39.213	67.500	-28.287
Baden-Württemberg	52.287	258.100	-205.813
Bayern	133.129	328.200	-195.071
Saarland	759	13.800	-13.041
Berlin	104.757	236.100	-131.343
Brandenburg	19.813	33.300	-13.487
Mecklenburg-Vorp.	2.691	20.900	-18.209
Sachsen	12.541	60.400	-47.859
Sachsen-Anhalt	5.070	26.600	-21.530
Thüringen	12.725	24.800	-12.075
Deutschland	1.087.571	2.000.000	-912.429

*) Die Verteilung des Soll-Bestandes an Sozialwohnungen orientiert sich zu jeweils 40 Prozent am aktuellen Wohnungsdefizit und der Zahl an Mindestsicherungsempfängern und zu 20 Prozent an der Beschäftigtenentwicklung als Indikator für den Zuzugsdruck

Quelle: Bauen und Wohnen 2024 in Deutschland – Pestel Institut Hannover

Wohnungsbau und Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 1991 bis 2022 und die Erwartungen für 2023 und 2024*)



Quelle: Bauen und Wohnen 2024 in Deutschland – Pestel Institut Hannover

Danach müsste auch Nordrhein-Westfalen sein Wohnungsbauziel in den nächsten Jahren erhöhen, wohingegen unser Bundesland 2022 schon relativ nah am berechneten Sollbestand an Sozialwohnungen war und aufgrund eines sehr geringen Sozialwohnungsdefizits kein so akuter Handlungsbedarf bestand wie in den meisten anderen Bundesländern.

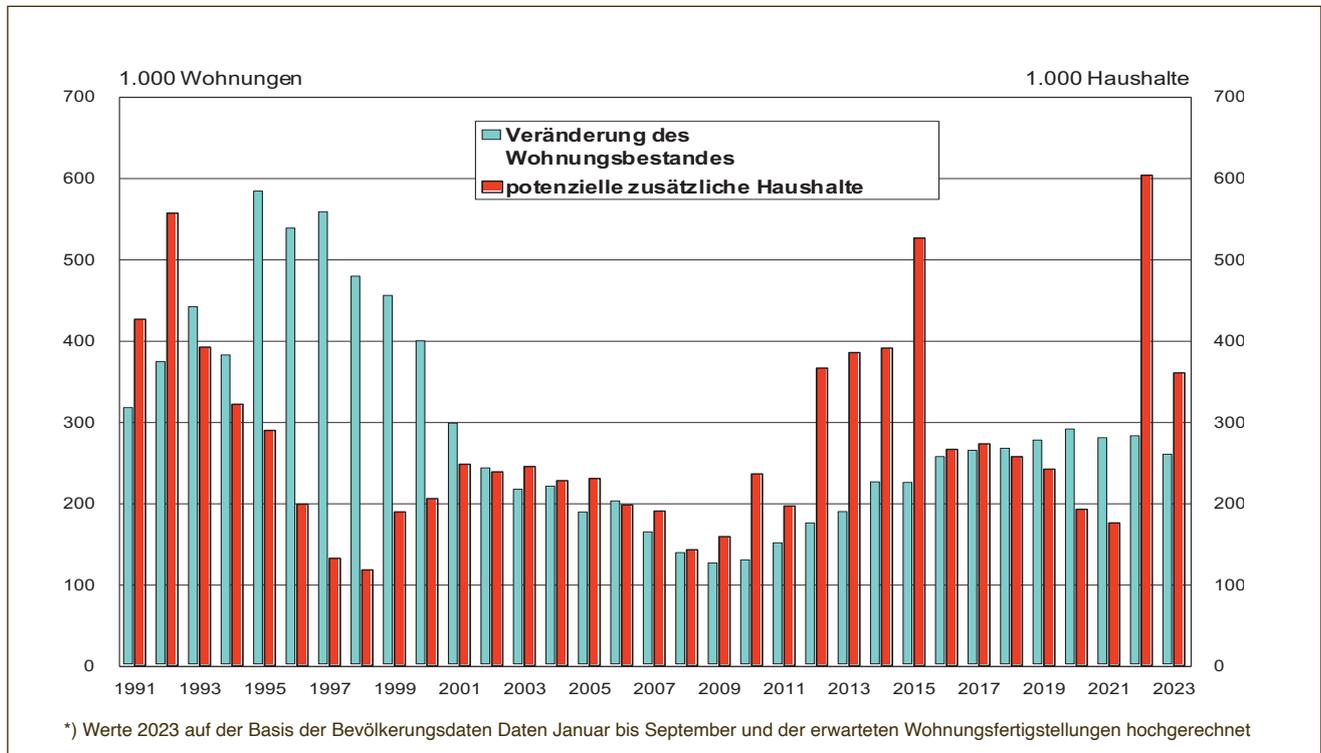
Laut Verbändebündnis ist gegenwärtig nicht erkennbar, dass bzw. wie die regional differenzierten Wohnungsdefizite durch erhöhten Wohnungsbau abgebaut werden können. Die Wohnungs- und Bevölkerungsentwicklung von 1991 bis 2022 und die Erwartungen für 2023 und 2024 zeigen, dass ab 2000 die Wohnungsbauspitze der 1990er-Jahre mit etwa 600.000 Einheiten trotz steigender Einwohnerzahl nie wieder erreicht wurde. Auch der 2020 erreichte Höchstwert von 300.000 Einheiten liegt vom postulierten Koalitionsziel der 400.000 Wohnungen weit entfernt und scheint in Anbetracht der sogar noch sinkenden Fertigstellungszahlen unerreichbar.

Mit rund 2,1 Mrd. Euro an öffentlichen Fördermitteln wurde der Wohnungsbau in NRW angekurbelt, berichtete NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach bei ihrer Wohnraumförderungsbilanz für 2023.

Insgesamt seien fast 12.000 Wohneinheiten gefördert worden. Der Neubau preisgebundener Mietwohnungen sei von knapp 4.000 Wohneinheiten im Jahr 2022 um 68 % auf 6.726 gestiegen. Nach Zahlen des Ministeriums gab es in Deutschland Ende 2022 rund eine Million öffentlich geförderte Wohnungen. Mit knapp 434.000 preisgebundenen Mietwohnungen hatte NRW dabei einen Anteil von mehr als 40 %. Laut VdW-Verbandspräsident Alexander Rychter dürften die guten Abrufzahlen dennoch nicht über die allgemeine aktuelle Krise im frei finanzierten Wohnungsbau hinwegtäuschen.



Wohnungsbestandsveränderung und potenzielle Haushaltsbildungen in Deutschland von 1991 bis 2023*)



Quelle: Bauen und Wohnen 2024 in Deutschland – Pestel Institut Hannover

Bestätigung erfährt die vorgenannte Darstellung u. a. durch die Analyse der Pestel-Studie bezüglich der Wohnungsbestandsveränderung und potenzieller Haushaltsbildungen in den Jahren 1991 bis 2023.

Bezüglich der weiteren Entwicklung geht das Bündnis davon aus, dass die Mietwohnungsmärkte insbesondere durch Zuwandernde, Migranten und Geflüchtete und durch den Einbruch der Eigentumsbildung im Wohnungsneubau zusätzlich belastet werden. Bei unterstellten Wanderungsgewinnen von 375.000 Personen p. a. errechnet sich im Hinblick auf die vorgenannte Erwartung bis 2050 eine zu berücksichtigende Bevölkerungszahl von etwa 86 Mio. Menschen.

Bis 2023 wird von einem Anstieg des Wohnungsdefizits in Deutschland auf über 800.000 Wohnungen ausgegangen. Laut Pestel Institut betrifft dieses Wohndefizit fast ausschließlich das Segment des bezahlbaren sozialen Wohnens im Preisbereich zwischen 6 und 10 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter. Gerade im zu geringen Bestand des öffentlich geförderten Wohnungsbaus werden sich laut der Studie

nach wie vor oder sogar noch vermehrt Einzelpersonen, Alleinerziehende und Großfamilien nicht beziehungsweise nur sehr schlecht angemessen versorgen lassen können. Diese tendenziellen Entwicklungen sind allerdings regional sehr differenziert zu betrachten und treten nicht global in Gesamtdeutschland auf. In Anbetracht der gegenwärtig dramatisch schlechten Rahmenbedingungen ist eine durchaus notwendige Trendumkehr leider kaum zu erwarten.



Im Chat mit unserer Mieterin Karina van den Andel



Was hat Sie dazu bewogen,
nach Deutschland zu ziehen?

Eigentlich ist es eine Rückkehr in ein Land, das mir nach einem längeren Besuch gut gefallen hat.

Wie lange leben Sie schon hier?

Seit 2021.

Wie würden Sie die Qualität Ihrer Wohnung
in wenigen Worten beschreiben?

Die Wohnung ist gut isoliert und sehr ruhig. 😊

Was bedeutet Zuhause für Sie?

Zuhause ist für mich eher ein Gefühl. Ich kann mich überall auf der Welt zu Hause fühlen.

Wie empfinden Sie die Nachbarschaft und
das Gemeinschaftsgefühl innerhalb der
Wohnanlage?

Wir haben eine gute Nachbarschaft, gerade das Gemeinschaftsgefühl unter uns Eltern 👩👧 ist hoch.

Welches Gericht empfehlen Sie aus Ihrem Land?

Boerenkool stampot met Spekjes. 🇳🇱



**SCANNEN,
KOCHEN &
GENIESSEN**

Was gefällt Ihnen in Deutschland am besten?

Die unterschiedlichen Landschaften – eigentlich aber alles.

Was half Ihnen, sich hier heimisch zu fühlen?

Draußen in der Natur 🌲🌳 zu sein.

Was macht Ihr Zuhause besonders?

Meine niederländische Wohnungseinrichtung.

Lieblingsort in Paderborn?

Der Goldgrund.

Fühlen Sie sich von der Genossenschaft
gut betreut und unterstützt?

Wenn ich dem Service eine Schulnote geben müsste, wäre das sicherlich ein „Sehr gut“.



8. ZUKUNFT IM BLICK

Zentrale Aufgabe des Spar- und Bauvereins ist es, der regionalen Bevölkerung qualitativ hochwertigen, sicheren, bezahlbaren, klimagerechten und demografiefesten Wohnraum in lebenswerten Quartieren anzubieten. Diesbezüglich ist es eine enorme Herausforderung, kontinuierlich einen Ausgleich zwischen tragbaren Mieten bei harmonisierenden Nachbarschaften und gutem Wohnstandard sowie den Anforderungen der Wirtschaftlichkeit, Demografie, des Klimaschutzes und ständig neuen staatlichen Vorgaben herbeizuführen. Diese Herausforderung ist insbesondere seit 2021 angesichts der zwischenmenschlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der angespannten Lage der öffentlichen Haushalte wahrlich nicht kleiner geworden.

Zukünftig werden unseres Erachtens nach zusätzlich Maßnahmen zur kulturellen und sozialen Quartiersentwicklung deutlich an Bedeutung gewinnen. Gründe dafür sind die zunehmende Spaltung der Gesellschaft, der Anstieg der Zahl älterer, aber auch bedürftiger Menschen, stärkere kulturelle Differenzierungen sowie die zunehmende Diversität der Lebensentwürfe. Diese Herausforderungen gesellschaftlicher Natur erfordern zukünftig mehr denn je ein ausgleichendes, abgestimmtes Handeln unternehmerischer, staatlicher und ziviler Akteure.

Durch unsere Kooperationen mit Caritas, Bethel, Diakovita, Lebenshilfe sind wir diesbezüglich sicherlich bereits seit vielen Jahren auf einem guten Weg und können in dieser Gemeinsamkeit Beiträge zum gesellschaftlichen Ausgleich, zum generationsübergreifenden Zusammenleben und zum sozialen Zusammenhalt leisten. Auch in unseren neuen Projekten am Anhalter Weg in der Stadtheide und im Klimaquartier.NRW am Querweg in Paderborn werden wir ganz bewusst durch integrative, inklusive Wohnkonzepte unserer sozialen Verantwortung gerecht und „denken bzw. realisieren Zukunft mit“. Darüber hinaus eröffnen wir durch faire, bezahlbare Mieten Menschen unterschiedlichster Einkommenssegmente auch die so bedeutende Teilhabe am gesellschaftlich-kulturellen Leben in unserer Heimatstadt.

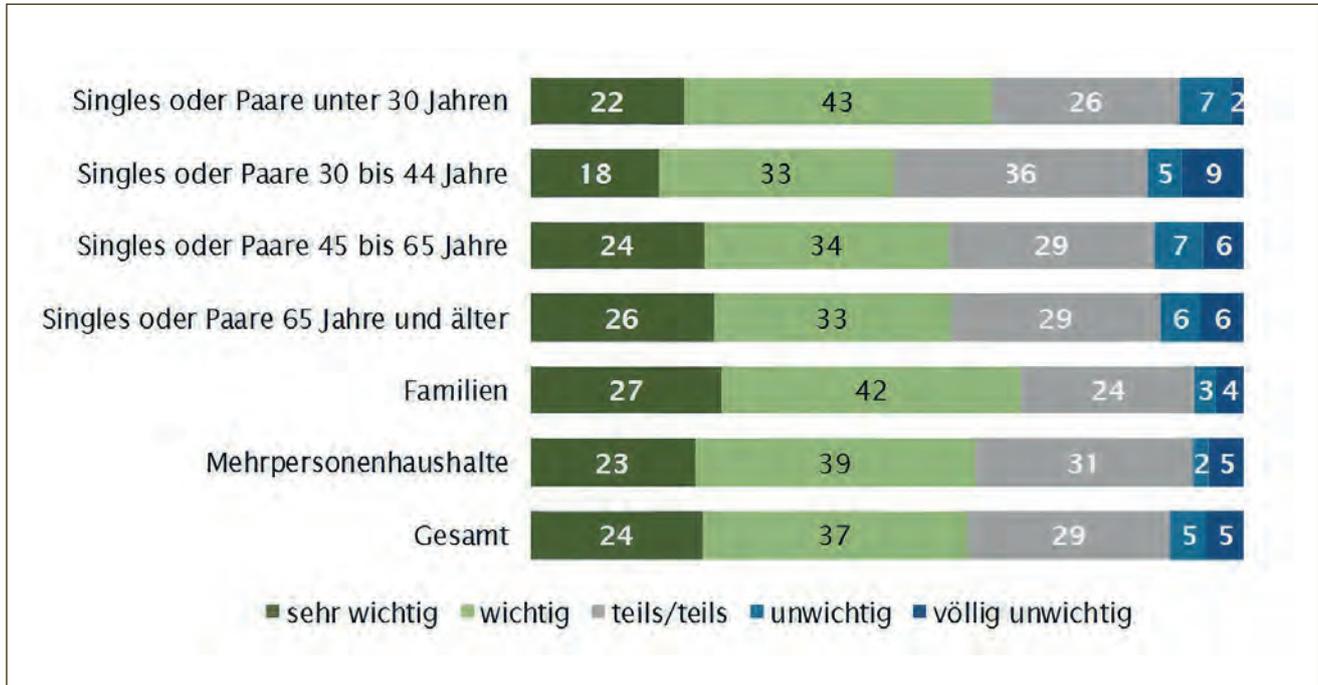
Zur nachhaltigen, zukunftsorientierten Ausrichtung unseres immobilienwirtschaftlichen Kerngeschäfts ist es unabdingbar, über die Gegenwartsanalyse hinaus sehr detailliert Trends und deren Auswirkungen auf das Wohnen im Blick zu haben. Insgesamt zeichnet sich entsprechend aktuellen Analysen von Immoconsult und InWIS ab, dass sich nach den vergangenen Finanz- und Wirtschaftskrisen offensichtlich nun die Klimakrise als bedeutendes Merkmal anbietet: Nachhaltigkeit, Mobilität und Digitalisierung bestimmen mehr denn je den Blick in die immobilienwirtschaftliche Zukunft.

Extreme Wetterereignisse wie Waldbrände, Temperaturrekorde, Tornados und Überflutungen sowie die durch den Krieg in der Ukraine ausgelöste Energiekrise haben bei vielen bzw. deutlich mehr Menschen zu einem forcierten Umdenken geführt.

Gemäß den oben genannten Analysen ist mittlerweile für 62 % der Mieter ein energiebewusstes Verhalten wichtig, 61 % halten inzwischen Klimaneutralität für die wichtigste Herausforderung der Menschheit. Unabhängig von der Zielgruppe oder vom Alter erwarten Mieter mit steigenden Anforderungen, dass sich Immobilieneigentümer diesem Thema stärker widmen. Im Fokus steht die Präferenz klimaneutralen Wohnens in der Kombination mit der Energiekosteneinsparung. Hohes Interesse besteht offensichtlich an Balkonkraftwerken (60 % der Mieter), Mieterstrom (64 %) und Windenergieanlagen im Quartier (51 %).



v. l.: Verbandsdirektor Alexander Rychter, Vorstandsvorsitzender Thorsten Mertens und Ministerin Ina Scharrenbach

Wie wichtig ist es Ihnen, dass sich Ihr Vermieter dem Thema Nachhaltigkeit widmet?


Quelle: InWIS/Analyse & Konzepte Immoconsult

Über das Interesse an energieeffizienten Gebäuden hinaus wird die sich ändernde Einstellung zum Thema Mobilität Bestandteil des zukünftigen „ökologischen Wohnens“. Nach wie vor hat bei Mietern – so wie in der Gesamtgesellschaft – mobile Beweglichkeit hohe Priorität, um am öffentlichen Leben teilhaben zu können. Allerdings spielt auch hier Klimaneutralität eine immer größere Rolle: Die Diskussion um Pkw-Stellplätze wird stärker denn je von der Implementierung von Fahrrad- bzw. Lastenradstellplätzen und E-Bike-Anschlüssen geprägt.

Es ist erkennbar, dass auch Mieterhaushalte bezüglich der Mobilität multimodal werden. Die Konzeptanalysen von Immoconsult/InWIS prognostizieren innerhalb dieses Jahres eine E-Mobilität der Mieter in einer Größenordnung von 30 bis 41 %; 10 % erwägen den Erwerb eines eigenen Lastenrades, über 20 % bekunden Interesse, sich eines mit Mitmietern zu teilen. Auch die deutlich gestiegenen Nutzerzahlen im ÖPNV werden Wohnungsunternehmen automatisch dazu zwingen, in Kooperation mit dem jeweiligen Verkehrsverbund Angebote in ihren Wohnquartieren zu entwickeln und zu realisieren.

Nicht nur, aber intensiv durch die Corona-Zeit sicher deutlich verstärkt, hat das Thema „mobi-

les Arbeiten“ enorm an Bedeutung gewonnen. Dies impliziert wesentliche Präferenzänderungen der Mieter und klare Anforderungen an deren Wohnungen. Erschwernisse des Arbeitens im Homeoffice werden immer weniger akzeptiert: Schnelles Internet wird von 63 % der Mieter als Standard vorausgesetzt, 83 % akzeptieren für schnelle Internetverbindungen auch einen Mietzuschlag.

Auch wenn seit einigen Jahren Wohnungsgrößen und Ausstattungsmerkmale zunehmend kritischer analysiert werden und die Kostensensibilität kontinuierlich steigt, so entwickelt sich auch ein bisher eher marginaler Trend weiter: Bereits aktuell präferieren 16 % der Mieter zukünftige Wohnungen nur mit zusätzlichem Arbeitszimmer, 12 % nur mit anderer Raumaufteilung, 30 % der Mieter bekunden inzwischen Interesse an „Co-Working-Spaces“ und variabel nutzbaren Gemeinschaftsräumlichkeiten. Tendenz jeweils signifikant steigend.

Die sogenannte „New Work“ setzt automatisch besondere technische Ausstattungsmerkmale voraus. Deren Bedeutungszunahme weitet sich auch sukzessive im klassischen Mietwohnungsbau über den Wunsch digitaler Steuerungstechnik aus.

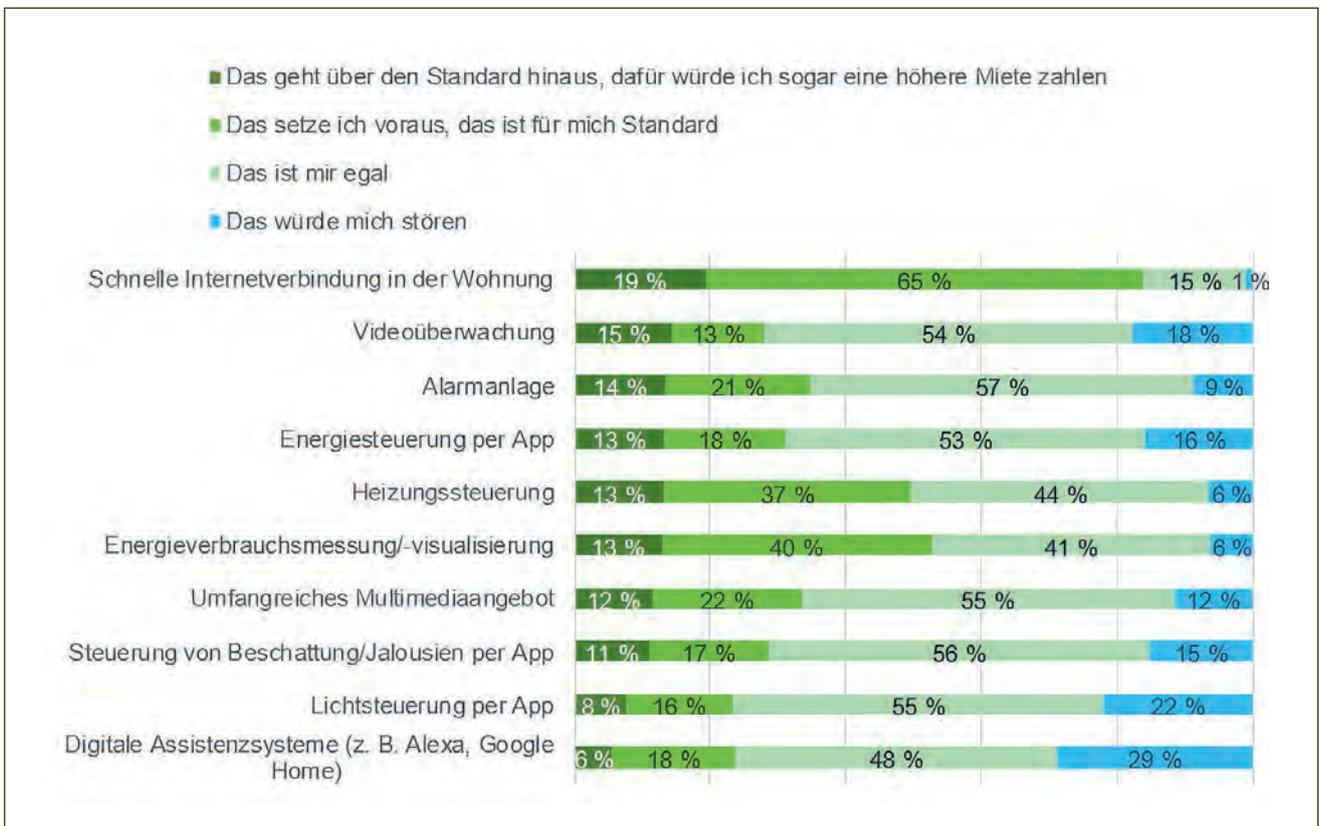


Anteil der Erwerbstätigen im Homeoffice



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellennachweis gestattet

Welche Anforderungen stellen Sie an eine Wohnung?



Quelle: InWIS/Analyse & Konzepte Immoconsult

Im Bereich der Energieverbrauchsmessung und -visualisierung sowie Heizungssteuerung sehen Mieter (41 %) bereits heute großes Potenzial, Energiekosten senken zu können. Allerdings sind bisher nur etwa 13 % bereit, für die smarte Messung und Steuerung mehr Miete zu zahlen. Deutlich steigt der Wunsch nach „All-in-Konzepten“, die neben der Miete auch Energie, Mobilität und Internet enthalten. Zwar noch nicht weitverbreitet, jedoch beim studentischen Wohnen im Objekt „shipshape 101“ hat der Spar- und Bauverein inzwischen ein solches Konzept erfolgreich umgesetzt. Die Projektierung im klassischen Mietwohnungsbau gestaltet sich zurzeit leider (noch) schwierig, denn die politischen Deregulierungsvorgaben wie z. B. Wahlfreiheit und Mitsprache bezüglich der Wahl von Telekommunikationsdienstleistern und Energieversorgern stehen den mietvertraglichen All-inclusive-Regelungen entgegen.

Bei steigender Bereitschaft der Mieter, für Energieeinsparungen, Technik- und Komfortausbau, Mobilitätskonzepte, Quartiersangebote für digitales und mobiles Arbeiten im Gegenzug auch Mietaufschläge zu akzeptieren, eröffnen sich zukünftig immer stärker neue Möglichkeiten, Themen, Handlungs- und Geschäftsfelder. Für Wohnungsbaugenossenschaften gilt es, diese Chancen aufzugreifen und zu nutzen, ohne jedoch das Primat bezahlbaren und sparsamen Wohnens aufzugeben.





Im Chat mit unserer Mieterin Teresita Halay-Ay



Was hat Sie dazu bewogen,
nach Deutschland zu ziehen?

**Ich bin meiner Tante nach
Deutschland hinterhergezogen.**

Wie lange leben Sie schon hier?

Seit Januar 1974.

Wie würden Sie die Qualität Ihrer Wohnung
in wenigen Worten beschreiben?

**Die Wohnung liegt sehr zent-
rumsnah und im Erdgeschoss.
Der Balkon ist groß mit einem
schönen Blick ins Grüne.** 🌳🌹🌿

Was bedeutet Zuhause für Sie?

Dort, wo ich mich wohlfühle. 😊

Wie empfinden Sie die Nachbarschaft und
das Gemeinschaftsgefühl innerhalb der
Wohnanlage?

**Die Nachbarschaft ist nett, und
wir helfen uns untereinander, um
uns gegenseitig zu unterstützen.**

Fühlen Sie sich von der Genossenschaft
gut betreut und unterstützt?

**Ja auf jeden Fall, bei einer Mel-
dung kommt ganz schnell Hilfe.**

Welches Gericht empfehlen Sie aus Ihrem Land?

Lumpia – philippinische Frühlingsrollen. 🇵🇭



**SCANNEN,
KOCHEN &
GENIESSEN**

Was gefällt Ihnen in Deutschland am besten?

Das kühle Wetter.

Was half Ihnen, sich hier heimisch zu fühlen?

**Meine Arbeitskolleginnen im Schwestern-
wohnheim haben mich dabei unterstützt.**

Was macht Ihr Zuhause besonders?

**Unsere gemeinsamen philippinischen
Essen mit Familie und Freunden.**

Lieblingsort in Paderborn?

Das Zentrum, mit der Shoppingmeile.

9. NACHHALTIGKEITSASPEKTE

Auf der Basis der 17 Sustainable Development Goals (SDG) der Vereinten Nationen sowie der Anforderungen der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) gewinnen auch in der Immobilienwirtschaft Nachhaltigkeitsthemen zunehmend und beschleunigt an Bedeutung. Kommunale Gesellschaften und große kapitalmarkt-orientierte Wohnungsunternehmen (Bilanzsumme mindestens 20 Mio. Euro, Nettoumsatz von mindestens 40 Mio. Euro, mindestens 250 Beschäftigte) müssen ab dem Berichtsjahr 2025 Strategien, Nachhaltigkeitsmanagement und Kennzahlen nach Vorgaben des European Sustainability Reporting Standards (ESRS) vorlegen.

Da der Spar- und Bauverein keine zwei dieser drei Kriterien erfüllt und zudem die Gesellschaftsform einer Genossenschaft repräsentiert, ist unser Unternehmen von der gesetzlichen Berichtspflicht befreit. Dennoch orientieren wir uns bereits seit längerem am Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) und implementieren selbstverständlich diverse Nachhaltigkeitsthemen in unsere strategische Ausrichtung, in gesellschaftspolitische Entscheidungen und unsere teamorientierte, partizipative Unternehmensführung.

Setzt man sich tiefergehender und systematischer mit dem Thema auseinander, so wird deutlich, dass gerade Wohnungsunternehmen zum Teil automatisch direkt und indirekt seit Jahrzehnten spezifische Nachhaltigkeitsaktivitäten ausüben. Klarer und bewusster wird dieses im Rahmen von Gesprächen bzw. Befragungen sowohl aus der Inside-out- als auch Outside-in-Perspektive.

So sind auch in die unternehmerische Geschäftsstrategie des Spar- und Bauvereins zahlreiche sogenannte Nachhaltigkeitsthemen eingebunden. Beispielhaft seien einige genannt: Ressourcenschonung, Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, soziale Durchmischung in Wohnhäusern und Stadtteilen, ökologische Quartiersgestaltung durch Förderung einer vielfältigen Tier- und Pflanzenwelt, qualitativer Wohnraum zu fairen Preisen, ebenso aber auch die Mitarbeiterförderung, Vereinbarkeit von Beruf und Familie, leistungsgerechte Bezahlung sowie wertschätzende Unternehmenskultur.

Diesbezüglich ist es uns äußerst wichtig, möglichst viele Bezugsgruppen unserer Geschäftsfelder in unserer Region einzubinden. Verschiedene sogenannte Stakeholdergruppen sind neben dem Aufsichtsrat, Mitgliedern und Vertretern der Genossenschaft selbstverständlich Dienstleister bzw. Geschäftspartner, Nachbarschaften, Kooperationspartner, Verbände, Banken und Versicherungen, Organisationen und Vereine, Politik und Medien. Auf dieses breite Spektrum sind die Nachhaltigkeitsaktivitäten unseres professionellen Mitarbeiterteams ausgerichtet.

Auch wenn wir zurzeit noch keine schriftlichen Nachweisberichte erstellen, so orientieren wir uns dennoch konsequent an folgenden Handlungsfeldern, für die wir Verantwortung tragen: bezahlbarer und gesunder Wohnraum; Umwelt, Energie und Klima; Gesellschaft und Leben im Quartier; Unternehmenskultur und Mitarbeiter- team. Verantwortungsvolles Wirtschaften und nachhaltige Geschäftsbeziehungen sind dabei von höchster Bedeutung.

Als Mitglied der Paderborner Gemeinschaft und als verantwortungsbewusstes Unternehmen ist der Spar- und Bauverein Paderborn bestrebt, eine nachhaltige Zukunft für unsere Stadt und ihre Bewohner zu fördern. Wir setzen uns kontinuierlich für Umweltschutz, soziale Verantwortung und wirtschaftliche Stabilität ein. Nachhaltigkeit ist für uns kein bloßes Schlagwort, sondern ein integraler Bestandteil unserer Unternehmensphilosophie, der alle unsere Aktivitäten durchdringt.

Wir verstehen Nachhaltigkeit als ganzheitliches Konzept, das ökologische, soziale und ökonomische Aspekte umfasst. Dieser Bericht bietet einen transparenten Überblick über unsere Bemühungen und Fortschritte im Bereich der Nachhaltigkeit im Jahr 2023. Exemplarisch seien für dieses breite Spektrum einige pragmatische Beispiele, Themen und Projekte dargestellt.

Der Spar- und Bauverein Paderborn engagiert sich aktiv für den Umweltschutz durch verschiedenste Maßnahmen. Wir setzen uns dafür ein, umweltfreundliche Baupraktiken zu fördern und unseren Mietern nachhaltige Wohnmöglichkeiten



anzubieten. Wir schaffen und bewirtschaften im Hochstift sozialverträglichen Wohnraum; dabei hat unser Handeln nicht nur Auswirkungen auf Menschen und Nachbarschaften, sondern auch auf das Klima und die Umwelt. In einer ganzheitlichen Betrachtung versuchen wir, verschiedenste Aspekte des Wohnens in Einklang zu bringen, wobei sich unser Nachhaltigkeitsverständnis in verschiedenen Handlungsfeldern widerspiegelt:

Im Jahr 2023 haben wir den Ausbau von Solarmodulen auf unseren Quartierdächern fortgesetzt. Unter Berücksichtigung einer Kosten-Nutzen-Analyse, der Verfügbarkeit von Fördermitteln sowie der technologischen Fortschritte sind diverse Standorte als ideal identifiziert worden und wurden mit Solarmodulen ausgestattet. Alle Solarmodule wurden in das bereits bestehende Stromnetz integriert. Der erzeugte Strom wird zu 90 % (z. B. Treppenhausbeleuchtung, Aufzüge, Heizungen etc.) direkt vor Ort genutzt, was zu signifikanten Einsparungen bei den Nebenkosten führt.

Obwohl die anfänglichen Investitionskosten für den Ausbau der Solarmodule signifikant sind, erwarten wir langfristige finanzielle Vorteile durch reduzierte Stromrechnungen. Durch die Nutzung sauberer und erneuerbarer Energiequellen stärken wir nicht nur unsere betriebliche Effizienz, sondern setzen auch ein positives Beispiel für umweltbewusstes Handeln. Wir fördern und realisieren den Photovoltaik-Ausbau sowohl im Bestand als auch im Neubau als langfristig bezahlte Ökostromquelle für unsere Kunden und priorisieren dabei Mieterstrommodelle.

Durch Unterstützung aus dem Förderprogramm „Ladeinfrastruktur vor Ort“ wurde im Berichtsjahr der Ausbau öffentlich zugänglicher Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität weitergeführt. Seit dem 1. Februar 2023 stehen unseren Mietern in zahlreichen Wohnquartieren Ladesäulen zur Verfügung, deren Bewirtschaftung über die Westfalen Weser Netz GmbH erfolgt.

Wesentliche Handlungsfelder unserer Nachhaltigkeitsstrategie



Quelle: Spar- und Bauverein

Unsere Bestandsgebäude werden kontinuierlich auf ihre Energieeffizienz hin überprüft und entsprechend modernisiert. Durch den Einsatz modernster Technologien und die Nutzung erneuerbarer Energien streben wir eine Reduzierung unseres CO₂-Fußabdrucks an. So haben wir bereits bestehende Wärmepumpen-Anlagen in diversen Quartieren ersetzt und damit optimiert.

Durch die Installation effizienter Heizungs- und Belüftungssysteme sowie den Einsatz von regenerativen Energien verbessern wir die Umweltbilanz unserer Immobilien. Die Nachhaltigkeit von Holz als Energielieferant ist ein Grund, warum wir uns für das Quartier „Benhauser Feld“ für das Heizen mit Hackschnitzeln entschieden haben. So wird fossiles Gas durch Holz ersetzt. Hackschnitzel werden aus heimischem Holz, vorwiegend aus Abfallprodukten bei Gehölzarbeiten, hergestellt. Die kurzen Transportwege sparen nicht nur Geld, sondern schonen auch die Umwelt.

In den verschiedenen Quartieren wurden ältere Gasthermen durch moderne Gasbrennwertthermen ersetzt, die zukünftig zum fossilen Gas bis zu 30 % grünen Wasserstoff verbrennen können. Ebenso wurden ältere Kunststoffenster durch Fenster mit Wärmeschutzverglasungen ersetzt. Mit gezielten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen verbessern wir nicht nur den Wohnkomfort unserer Mieter, sondern leisten auch einen Beitrag zur Werterhaltung unserer Immobilien und zur Ressourcenschonung.

Die langjährigen Bemühungen um innovative Beleuchtungstechnik zeigen sich in neuen Lichtkonzepten für Fassaden, Hauseingänge, Treppenhäuser und Grünflächen. Dabei kommen farbige, energiesparende und leistungsstarke LED-Leuchten zum Einsatz, die nicht nur Dunkelzonen minimieren, sondern auch eine behagliche Wohlfühlatmosphäre für die Quartiersbewohner schaffen.

Bei Renovierungs- und Bauprojekten bevorzugen wir umweltfreundliche und recycelbare Materialien. Neue Gebäudeprojekte wie beispielsweise am „Anhalter Weg“ errichten wir nach modernsten umweltfreundlichen Standards, die energieeffiziente Heizungs- und Kühlsysteme sowie die Integration erneuerbarer Energien einfließen lassen.

Für unser neues Bauprojekt am „Querweg“ setzen wir u. a. auf die Expertise eines Unternehmens, das sich auf die Entwicklung von Lösungen für eine nachhaltige und wirtschaftlich tragfähige

Energieversorgung spezialisiert hat. Der Ansatz besteht darin, durch die Kombination modernster Hocheffizienztechnologien und erneuerbarer Energieerzeugung die optimale Energieversorgung für unser Quartier zu schaffen. Dies basiert auf einer Vielzahl von Technologien wie Biomasse, Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpentechnologie und Umweltwärme.

Im Bereich der Wärmenetze bietet dieser Partner wirtschaftliche und energieoptimierte Versorgungssysteme für Neubau- und Bestandsgebiete an, was für die Nachhaltigkeit unseres Quartiers von entscheidender Bedeutung ist. Das Portfolio umfasst innovative, intelligente und effiziente klassische Wärmenetze sowie moderne „kalte Netze“. Ebenso konzipiert und plant das Unternehmen Quartiersstromversorgungen auf Basis individueller Kundenanlagen, wodurch eine Sektorenkopplung auf Quartiersebene ermöglicht wird. Ein wichtiger Aspekt zur Maximierung der lokalen Energieerzeugung und -nutzung ist die Integration von Stromspeichern und Lastmanagement. Dies ist von großer Bedeutung für unsere Nachhaltigkeitsziele in unserem Neubau am „Querweg“ mit 51 Wohneinheiten und im benachbarten Bestand mit circa 150 Wohneinheiten.

Durch klimagerechtes und ökologisches Bauen mit effektiven energetischen Standards schaffen wir gesunden Wohnraum und ein lebenswertes Umfeld für unsere Mieter. Integrierte Quartiersansätze ermöglichen große Hebelwirkung und Synergieeffekte für Maßnahmen unterschiedlichster Disziplinen, wie z. B. Mobilität, Städtebau, soziale Kommunikation.

In unserer modernen urbanen Umgebung spielen Grünflächen eine zunehmend wichtige Rolle, um das städtische Mikroklima zu verbessern und die biologische Vielfalt zu erhalten. Der Spar- und Bauverein legt seit Jahrzehnten bei Baumaßnahmen Wert auf großzügig angelegte Grünflächen. Dieser Umstand trägt mit dazu bei, dass unsere Außenbereiche in den Wohnanlagen zu einer angenehmen Umgebung für die Bewohner und zur Verbesserung des städtischen Mikroklimas beitragen. Grünflächen absorbieren Kohlendioxid, filtern Schadstoffe aus der Luft und produzieren Sauerstoff, was zu einer deutlichen Verbesserung der Luftqualität führt. Ebenso reduzieren sie die Hitze in städtischen Gebieten durch Verdunstung und Schattenbildung, was zur Verminderung von Hitzeinseln beiträgt und das allgemeine Wohlbefinden der Bewohner steigert.



Durch die Anwendung von sogenannten „Schwammstadtprinzipien“ sowie durch Klimaanpassungs- und Begrünungsmaßnahmen wollen wir für mehr Artenvielfalt in unseren Freiflächen sorgen, die Resilienz unserer Liegenschaften stärken, mikroklimatische Verbesserungen erreichen und so unseren Klimaschutzbeitrag für Paderborn leisten. Unter anderem gehen wir daher seit 2022 mit einem Leasinganbieter einen neuen Weg. Durch die Errichtung von Bienenstöcken beteiligen wir uns an Projekten zur Erhaltung von Bienenvölkern. Eine ganzjährige Betreuung durch unsere Regionalpartner mit einem Monitoring und einer jährlichen Auswertung über Anzahl und Arten der Insekten gibt uns die Bestätigung, auch hier einen weiteren Baustein für Biodiversität geschaffen zu haben.



Wildbiententower | Berliner Ring, Paderborn

Die Auswahl von Pflanzen auf unseren Grünflächen erfolgt mit dem Ziel, diese Biodiversität zu unterstützen und einen Lebensraum für verschiedene Tierarten zu schaffen, insbesondere für Bienen, Schmetterlinge und andere Bestäuberinsekten. Durch die Neuanpflanzung von bienen- und insektenfreundlichen Blühwiesen, Sträuchern und neuen Bäumen bieten wir diesen wichtigen Organismen Nahrung und Lebensraum. Zusätzlich werden keine schädlichen Pestizide eingesetzt, um die ökologische Integrität der Umgebung zu erhalten und die Gesundheit der Tiere zu schützen.

Die Pflege unserer Außenbereiche erfolgt auf nachhaltige Weise unter Berücksichtigung ökologischer Prinzipien und des sparsamen Ressourcenverbrauchs. Wir setzen auf regelmäßiges Mulchen, Kompostierung von Grünschnitt. Weiterhin fördern wir umweltbewusstes Verhalten bei den Bewohnern, indem wir sie dazu ermutigen, sich aktiv an der Pflege und dem Schutz der Grünanlagen zu beteiligen.

Wir stellen regelmäßig Informationen und Ressourcen bereit, um unseren Mietern Möglichkeiten zur Energieeinsparung und Abfallvermeidung näherzubringen. Auf Social Media wurden eigene kleine Clips zum Energiesparen gedreht und in regelmäßigen Abständen veröffentlicht. Themen wie energiereduziertes Kochen, richtige Thermostateinstellung, Wäschetrocknen an der Luft, Wassersparen sind nur einige kleine Anwendungsbeispiele für den richtigen Umgang mit unseren kostbaren Ressourcen. Alle Marketingmaßnahmen im Jahr 2023 waren auf das große Thema Energiesparen abgestimmt. Auf unserer Homepage gibt es eine eigene Seite mit Tipps & Tricks zu Themen wie der richtigen Abfallentsorgung, Biotonne, Lüften & Heizen, Sonderabfall etc.

Werbung über Fahnen vor unserer Geschäftsstelle an der Giersmauer, über Bannerwerbung bei regionalen Sportveranstaltungen und Flyer runden unser Informationsmanagement ab.

Der Spar- und Bauverein Paderborn trägt aktiv zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts und zur Verbesserung der Lebensqualität in Paderborn bei. Wir sind fest davon überzeugt, dass ein starkes soziales Engagement entscheidend für die Nachhaltigkeit unserer Gemeinschaft ist.

Wir engagieren uns für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und fördern soziale Projekte in unserer Region. Unsere Miete per 31.12.2023 betrug im Berichtsjahr 2023 5,91 Euro/m² und liegt somit deutlich unter der ortsüblichen Durchschnittsmiete. Mit angemessenen Mietpreisen und sozialen Wohnprojekten tragen wir dazu bei, Ungleichheiten zu bekämpfen.

Wir unterstützen verschiedene Initiativen, auch Programme, die das Zusammenleben in unseren Wohnanlagen fördern. Dazu gehören Gemeinschaftseinrichtungen wie im Pontanus-Carré und Tegelbogen.

Sommerfeste, Weihnachtsmärkte und Jubilärfeste wurden in vielen Quartieren unserer Genossenschaft im Jahr 2023 gefeiert. Gemeinschaftsveranstaltungen und -aktivitäten werden regelmäßig organisiert, um den Zusammenhalt



unter unseren Mietern zu stärken und das Bewusstsein für lokale soziale Herausforderungen zu schärfen. Im Jahr 2023 haben diverse Veranstaltungen in Gemeinschaftshäusern und -gärten stattgefunden.

Der Spar- und Bauverein Paderborn engagierte sich aktiv im Jahr 2023 in regionalen und überregionalen Wohltätigkeitsprojekten. Darüber hinaus fördern wir auch Freiwilligenarbeit und ehrenamtliches Engagement unserer Mitarbeiter in verschiedensten Vereinen und Initiativen.

Wir setzen uns dafür ein, effizient mit Ressourcen umzugehen und Abfall zu minimieren. Im Jahr 2023 haben wir Maßnahmen ergriffen, um den Wasserverbrauch in unseren Gebäuden zu reduzieren – einschließlich der Installation von wassersparenden Armaturen und der Förderung bewussten Wasserverbrauchs. Programme zur Mülltrennung und Recycling wurden eingeführt, um Abfall zu minimieren und die Wiederverwertung von Ressourcen zu fördern. In diversen Wohnquartieren haben wir ein unterirdisches Abfallentsorgungssystem installiert. Dieses zukunftsweisende Sammelsystem bietet die getrennte Sammlung von Bio, Papier, Wertstoffen und Restmüll, verschiedene farblich gekennzeichnete Einwurfschächte, die mit Chipkarten zu öffnen sind. Auch haben wir weiter unsere Beschaffungspraktiken überprüft und umweltfreundliche Alternativen für unsere Büromaterialien priorisiert.

Unsere Mitarbeiter sind die entscheidende Ressource in unseren Bemühungen um Nachhaltigkeit. Im Jahr 2023 haben wir Schulungen und Schulungsprogramme angeboten, um das Bewusstsein unserer Mitarbeiter für Nachhaltigkeit zu stärken und sie zu befähigen, nachhaltige Praktiken in ihren täglichen Aufgaben umzusetzen. Unsere offene Kommunikationskultur fördern wir weiterhin, damit Ideen und Bedenken im Zusammenhang mit Nachhaltigkeit frei geäußert werden können.

Als wirtschaftlich solides Unternehmen strebt der Spar- und Bauverein Paderborn langfristiges Wachstum und finanzielle Stabilität an: Wir verfolgen eine konservative Finanzpolitik, die auf langfristige Werterhaltung und nachhaltiges Wachstum ausgerichtet ist. Durch eine verantwortungsvolle Budgetierung und Investitionspolitik sichern wir die finanzielle Stabilität unseres Unternehmens.

Wir pflegen enge Beziehungen zu lokalen Handwerksunternehmen, Behörden und anderen Partnern wie dem Caritasverband Paderborn, der Stiftung Bethel, Bethel.regional, Diakovita – Lebenswert für Senioren GmbH oder der Lebenshilfe für Menschen mit geistiger oder anderer Behinderung, um gemeinsam nachhaltige Lösungen zu entwickeln und unsere wirtschaftliche Leistungsfähigkeit im Rahmen von Kooperationsprojekten zu stärken.

In innovative Technologien und Prozesse investieren wir, um unsere Effizienz zu steigern und unseren Service für Mieter und Kunden kontinuierlich zu verbessern. Digitalisierung spielt eine wichtige Rolle in unserer Strategie, um Arbeitsabläufe zu optimieren und Ressourcen zu schonen.

Der Spar- und Bauverein Paderborn ist sich der Verantwortung gegenüber der Umwelt und Gesellschaft bewusst. Wir verpflichten uns, auch weiterhin unsere Bemühungen um Nachhaltigkeit fortzusetzen. Für die Zukunft planen wir: weitere Investitionen in umweltfreundliche Bauprojekte und energetische Sanierungen, um unseren ökologischen Fußabdruck auch künftig zu reduzieren und dabei ressourcenschonend zukunftsfähige Wohnungen zu bauen und zu erhalten; Planung langlebiger, wartungsarmer Gebäude und bedarfsgerechte Instandhaltungs- sowie Optimierungsmaßnahmen im Bestand; weiterhin dem Anspruch gerecht zu werden, durch nutzergruppenspezifische Wohnformen Raum für hohe Lebensqualität zu schaffen.

Die erfolgreiche Umsetzung von Projekten gelingt nur, wenn die Wirtschaftlichkeit unseres Handelns in Verbindung mit den ökologischen und sozialen Zielen gegeben ist. Dabei werden die an Nachhaltigkeitskriterien gekoppelten Finanzierungen und Förderprogramme an Bedeutung gewinnen. Ebenso die Betrachtung der Lebenszykluskosten über die gesamte Wertschöpfungskette, was wiederum durch wachsende Erkenntnis zukünftiges Planen und Bauen prägen wird.

Wir streben die Vertiefung unserer Partnerschaften mit lokalen Gemeinschaftsorganisationen an wie der Werbegemeinschaft, Quartiersarbeit Riemeke, Interessengemeinschaft dasRiemeke.de e. V., Gezeiten e. V., Kita Spielkiste e. V., Regenbogenkinder, um das soziale Wohlergehen unserer Mieter und ihrer Familien weiter zu fördern.

Diesbezüglich stehen wir auch zukünftig für eine sozial orientierte Wohnraumbewirtschaftung und



werden sozialen Ungleichheiten und unterschiedlichen Ansprüchen der Bewohner durch die stete Förderung eines positiven Umgangs mit unseren Mitgliedern begegnen. Dabei gilt es, Entwicklungen wie den demografischen Wandel und sich verändernde Bedürfnisse zu berücksichtigen.

Die Richtschnur unseres Handelns sind und bleiben eine vertrauensvolle, verlässliche und lösungsorientierte Zusammenarbeit, gegenseitige Wertschätzung und Hilfsbereitschaft. Mit Chancengleichheit, guten Arbeitsplatzbedingungen sowie der Förderung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie werden wir auch zukünftig daran arbeiten, ein attraktiver und sozialer Arbeitgeber für unser Mitarbeiterteam zu sein.

Eine kontinuierliche Überprüfung und Optimierung unserer Geschäftspraktiken wird fortgeführt, um Ressourcen effizienter zu nutzen, unseren Verbrauch weiter zu reduzieren und Digitalisierung zur gezielten Verbesserung der Objektbewirtschaftung zu forcieren. Wir sind davon überzeugt, dass unser Engagement für Nachhaltigkeit nicht nur zur Verbesserung unserer Gemeinschaft

beiträgt, sondern auch den langfristigen Erfolg für unsere Wohnungsbaugenossenschaft sichert. Wir danken allen, die uns auf diesem Weg unterstützen, und freuen uns auf eine nachhaltige Zukunft.

Mit gutem Willen möchten wir im engen Austausch mit vielen Partnern innovative Projekte in unserer Stadt aktiv mitgestalten und auf kommunaler Ebene den Herausforderungen der Immobilienwirtschaft im Spannungsfeld von Klimaschutz und Wohnraumversorgung begegnen. Hierbei ist uns die eigene Verantwortung für eine generationengerechte Zukunftsgestaltung sehr bewusst: Umweltbewusstsein und Nachhaltigkeit avancieren stärker denn je vom individuellen Lifestyle zur gesellschaftlichen Bewegung und zu einem zentralen Wirtschaftsfaktor, der zunehmend all unsere unternehmerischen Sphären beeinflusst. Dieser Megatrend definiert die Werte der globalen Gesellschaft, der Alltagskultur und der Ökonomie, heißt es dazu im Report 2023 des Zukunftsinstitutes Frankfurt a. M. Dies zu berücksichtigen und pragmatisch umzusetzen, wird eine spannende Zukunftsaufgabe des Spar- und Bauvereins sein.



Sommerfest Pontanus-Carré, Paderborn



Im Chat mit unserer Mieterin Ursula Bartula



Was hat Sie dazu bewogen,
nach Deutschland zu ziehen?

Die damalige schwere wirtschaftliche Situation in Polen.

Wie lange leben Sie schon hier?

Seit 1984.

Wie würden Sie die Qualität Ihrer Wohnung
in wenigen Worten beschreiben?

Super Wohnung, gute Lage, Kindergarten und Schule in nächster Nähe.

Was bedeutet Zuhause für Sie?

Leben, Wohnen, mit der Familie zusammen sein.

Wie empfinden Sie die Nachbarschaft und
das Gemeinschaftsgefühl innerhalb der
Wohnanlage?

Tolle, nette Nachbarn. Die Hilfsbereitschaft ist groß untereinander. Wir haben sogar eine WhatsApp-Nachbarschaftsgruppe. 

Fühlen Sie sich von der Genossenschaft gut betreut
und unterstützt?

Sehr gut, wenn etwas nicht funktioniert, reicht ein Telefonat, und der passende Handwerker kommt.

Welches Gericht empfehlen Sie aus Ihrem Land?

Verschiedene Piroggen, polnischer Art. 



**SCANNEN,
KOCHEN &
GENIESSEN**

Was gefällt Ihnen in Deutschland am besten?

Eigentlich alles, aber ganz besonders die gute Infrastruktur, die medizinische Versorgung, die Architektur und die frische Luft sind bemerkenswert.

Was half Ihnen, sich hier heimisch zu fühlen?

Spaziergänge mit Freunden und anschließendem Kaffeetrinken. Gemeinsam mit Freundinnen ins Kino  gehen.

Was macht Ihr Zuhause besonders?

Ausstattung, gute, großzügig geschnittene Räume.

Lieblingsort in Paderborn?

Am liebsten entspanne ich am Lippesee.



10. PROJEKTE

Neubau

Im Mai 2023 wurde das wegweisende inklusive Wohnprojekt „Arminius-Carré“ in der Gemeinde Hövelhof fertiggestellt. Insgesamt investierte der Spar- und Bauverein Paderborn 6,9 Mio. Euro in der Sennegemeinde Hövelhof. Erstmals ist nach langer Zeit wieder ein Projekt außerhalb der Kernstadt Paderborns entstanden und liegt auf der Mitte zwischen den ostwestfälischen Oberzentren Bielefeld und Paderborn. Es entstand in Zusammenarbeit mit dem Stiftungsbereich Bethel.regional und der Sennegemeinde Hövelhof.

Dort leben Menschen mit komplexen Mehrfachbehinderungen, erworbenen Hirnschädigungen und anderen Handicaps, die vorwiegend aus Hövelhof und dem Umland stammen. Der Neubau, dessen getrennte Baukörper durch eine Mittelerschließung verbunden sind, liegt verkehrsgünstig zwischen Bahnhof- und Wittekindstraße und umfasst 24 Wohnapartments mit einer Größenordnung von knapp 40 m² und sechs öffentlich geförderte, barrierefreie Mietwohnungen von ca. 47 bis 90 m² im Staffelgeschoss.

Das Gebäude verfügt über einen hohen energetischen Standard und wird mit Wasser-Wärmepumpen beheizt; die Stromversorgung erfolgt größtenteils durch Photovoltaik. Im Keller des aus zwei Gebäudeteilen bestehenden Komplexes, die durch ein Treppenhaus verbunden sind, befindet sich eine Tiefgarage. Das neue Gebäude des Spar- und Bauvereins wird umrahmt vom neuen DRK-Haus sowie von mehreren Wohngebäuden, grenzt an die Firma Elha-Liemke und befindet sich in bester, zentraler Lage der Sennegemeinde. Die optimale Infrastruktur wird das zukünftige Leben der Bewohner deutlich vereinfachen und bereichern.

Bei einer Projektbesichtigung in Hövelhof bezeichnete Gesundheitsminister Laumann im Beisein des Aufsichtsratsvorsitzenden Hubert Böddeker den Spar- und Bauverein abermals als „Glücksfall für die Region OWL, der mit seinen inklusiven Wohnprojekten innovatives und inklusives Wohnen wie im Bilderbuch realisiere“. Minister Laumann sicherte auch für zukünftige

Projekte seine volle Unterstützung und Ansprechbereitschaft zu.

Die Kombination „Projektpräsentation Sturmiusstraße, Kunigundenstraße / Projekteinweihung Wittekindstraße / 130. Geburtstag Spar- und Bauverein“ fand im Oktober 2023 ein ausgesprochen positives öffentliches und mediales Interesse. Großes Lob fand die Einweihung des Arminiusquartiers in Kombination mit der inklusiv ausgerichteten Feierlichkeit. Klienten, Angehörige, Politik, Verwaltung, Geschäftspartner etc. zollten dem Spar- und Bauverein höchstes Lob für die Art der Präsentation und Ausrichtung. Explizit bedankten sich NRW-Ministerin Ina Scharrenbach und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter für das Engagement des Spar- und Bauvereins, welcher die genossenschaftlichen Aspekte „Ökologie, Ökonomie, Soziales und Nachhaltigkeit“ eindrucksvoll umsetze.

Ebenfalls im Mai 2023 wurde der Neubau in der „Kunigundenstraße“ in Schloß Neuhaus fertiggestellt. Nach der einvernehmlichen und sozialverträglichen Umsiedlung der Altmietler sowie dem Abriss des Bestandsgebäudes ist als Ersatzneubau ein Baukörper mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss entstanden. Die Gesamtbaukosten betragen etwa 3,86 Mio. Euro. Durch den Neubau wurde die bisherige 500 m² große Wohnfläche des Altobjekts verdoppelt.

Der Spar- und Bauverein setzt hier seine Zusammenarbeit mit der Diakovita – Lebenswert für Senioren GmbH mit dem integrativen Wohnprojekt fort. In der Gemeinsamkeit mit „Diakovita“ bewirtschaftet der Spar- und Bauverein bereits mit großem Erfolg das „Albert-Schweitzer-Haus“, ebenfalls in Schloß Neuhaus. Das dortige im Jahr 2018 erstellte Projekt in der Kombination frei finanzierten Wohnungsbaus und einer betreuten Wohngemeinschaft für demenziell erkrankte Menschen wurde von Beginn an gut frequentiert und fand überregional große Anerkennung.

Auch in diesem neuen Projekt – zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss –

werden in einer Wohngemeinschaft 18 Personen, welche an Demenz erkrankt sind, betreut. Die individuell bewohnbaren, barrierefreien Apartments werden ergänzt durch lichtdurchflutete gemeinschaftliche Wohn- und Aufenthaltsbereiche, Küchen, Gäste-WCs, ein Pflegebad und Büroräume. Auf dem etwa 1.600 m² großen Grundstück ist die naturnahe Gestaltung eines Sinnesgartens stark an den Präferenzen und Verhaltensformen demenziell Erkrankter ausgerichtet. Im ausgebauten Dachgeschoss sind vier großzügig geschnittene Wohnungen in einer Größenordnung von ca. 61 bis 84 m² errichtet und bezogen worden.

In der Presse äußerte sich die Geschäftsführerin der Diakovita, Frau Kampkötter, sehr positiv: „Die überschaubare Größe der Wohngemeinschaft ist für die uns anvertrauten Bewohnerinnen und Bewohner ein bedeutsames Qualitätsmerkmal, ebenso für die Mitarbeitenden ein attraktives Angebot.“

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

Unter Berücksichtigung der öffentlichen Wohnraumförderung NRW sowie der KfW-Bundesförderung wurden im Vorfeld die – erneut verschärften – Anforderungen an energieeffiziente Gebäude und die damit verbundenen Kreditbedingungen (Darlehen mit/ohne Tilgungszuschüsse) analysiert. Im Vergleich der Effizienzhaus-Stufen EH55/EH40 bzw. darüber hinausgehend EH40 NH der QNG stand die gegenwärtige Kosten-Nutzen-Relation im Fokus.

Ziel des Bundes ist es, über die KfW-Förderung „Effiziente Gebäude“ in Form von zinsverbilligten Krediten bei der Errichtung neuer Wohngebäude Treibhausgasemissionen und Primärenergiebedarf zu reduzieren sowie nachhaltiges Bauen und den Einsatz regenerativer Energien zu forcieren. Ist die Erreichung des Standards

Effizienzhaus 40 durch bauliche, architektonische und anlagentechnische Maßnahmen schon extrem schwierig und teuer, so ist die Erreichung des Standards „Klimafreundliches Gebäude“ zusätzlich noch an eine Nachhaltigkeitszertifizierung durch eine akkreditierte Zertifizierungsstelle des Bundes sowie die Einbindung eines Nachhaltigkeitsberaters gebunden. Dieser einzubindende Auditor muss in der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes aufgeführt sein. Neben erheblichen zu erfüllenden technischen Mindestanforderungen sind äußerst umfangreiche Berechnungen mit Reporting sowie Lebenszyklusanalysen durchzuführen.

Da die KfW-Bundesförderung für effiziente Gebäude nur noch Darlehen in Höhe von 100 Tsd. bis maximal 150 Tsd. Euro pro Wohneinheit vorsieht und die bisherigen Tilgungszuschüsse eliminiert wurden, stellte sich nach umfassender Analyse und Beratung durch entsprechende Fachingenieure heraus, dass eine wirtschaftliche Tragfähigkeit bei leistbaren Mieten nur beim Standards Effizienzhaus 55 zu erreichen ist. Daher erfolgt die Projektrealisierung in der EH55-Klassifizierung.

Die Bestandsgebäude „Anhalter Weg 2, 4“ wurden bereits Mitte letzten Jahres abgerissen; die Baugenehmigung wurde am 15.06.2023 erteilt. Im Spätsommer 2023 begannen die Bauarbeiten; die Bauzeit wurde mit etwa 1,5 Jahre kalkuliert. An der Ecke „Anhalter Weg / Dr.-Rörig-Damm“ entstehen zurzeit auf dem 2.194 m² großen Grundstück 23 neue Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 1.400 m². Es werden zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss ohne Unterkellerung errichtet. Im Erdgeschoss wird eine „Intensiv Ambulante Wohnform“ realisiert. Die Bewohner – Menschen mit vor allem geistiger Behinderung – werden dort in insgesamt elf Apartments mit separatem Schlafraum, barrierefreiem Bad und Wohnbereich mit eigener Küche leben. Die übrigen zwölf Wohnungen – alle öffentlich geförderter Wohnungsbau – für ein bis vier Bewohner sind im Ober- und Staffelgeschoss.

Gebaut werden zwecks Erzielung eines ausgewogenen Wohnungsmixes zwei 2-Zimmer-Wohnungen für jeweils eine Person, drei 2-Zimmer-Wohnungen für zwei Personen, vier 3-Zimmer-Wohnungen für drei Personen sowie drei 4-Zimmer-Wohnungen für vier Personen. Die natürliche Belichtung wird sowohl über eine



Glastür zum Treppenhaus als auch über eine bodentiefe Fensterfront im Nordwesten sichergestellt. Neben 13 Stellplätzen für Autos ist auch ein Fahrrad-Carport geplant.

Das geplante Neubauquartier „Querweg/Wigbertstraße“ wurde – als eines von fünf Projekten – im November 2023 vom Land NRW als „KlimaQuartier.NRW“ ausgezeichnet. Bei der Auszeichnung spielen nicht nur geringe CO₂-Emissionen eine wichtige Rolle. Denn mit dieser Auszeichnung würdigt die Landesregierung zukunftsorientierte Neubau- und Modernisierungsvorhaben, die klimagerechtes Bauen und Wohnen in Nordrhein-Westfalen vorantreiben.

In Zusammenarbeit von NRW.Energy4Climate, Spar- und Bauverein, RSK Architekten, Ingenieurbüro Driller sowie Edenfeld Objekt- und Landschaftsplanung wurden umfangreiche Bewerbungsunterlagen erarbeitet. Zur Bewerbung selbst wurde dem Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen der geforderte Steckbrief „Quartier Querweg“ zugestellt. Da dieser die Anforderungen des Ministeriums erfüllte, wurde der Spar- und Bauverein für die abschließende Bewertungsrunde und Jurysitzung zur potenziellen Auszeichnung „KlimaQuartier.NRW“ nominiert. Die Präsentationsunterlagen beinhalteten kumuliert interdisziplinäre Konzepte und Lösungen zur Quartiersentwicklung „Querweg/Wigbertstraße“ und mussten anspruchsvolle Kriterien bzw. Anforderungen zu den Themen Gestaltung, Städtebau und Nachhaltigkeit (ökonomisch, ökologisch, soziokulturell-funktional-technisch) erfüllen.

Nach positiver Bewertung der Bewerbungsunterlagen wurde der Spar- und Bauverein vom Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (MWI-KE) eingeladen, um am 15. November 2023 das Projekt im Rahmen einer Präsentation sowie einer anschließenden Frage- und Diskussionsrunde vorzustellen. Nach Beratung der Jury wurden die o. g. Projektbeteiligten – erfreulicherweise – davon in Kenntnis gesetzt, dass die Quartiersentwicklung „Querweg/Wigbertstraße“ als Landesprojekt „KlimaQuartier.NRW“ anerkannt wurde. Die Ministerien für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie sowie für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung (MHKBD) gratulierten dem Bewerbungsteam zu dieser besonderen Auszeichnung.

Die gesamte Wohnfläche des geplanten Neubauquartiers umfasst knapp 3.500 m². Das Projekt steht unter der Maßgabe der sozialen Nachverdichtung, denn der Spar- und Bauverein betreibt dort bereits zehn Altbauwerke mit 150 Wohneinheiten, die auf diesem Wege mit an die neue Infrastruktur angeschlossen werden sollen. Ein langfristig nicht mehr zeitgemäßes Bestandsobjekt auf dem 4.600 m² großen Grundstück direkt am Querweg soll abgerissen werden.

Im inneren Bereich zwischen Querweg und Wigbertstraße in der Südstadt südwestlich des Stadtzentrums soll zentrumsnah ein energetisch optimiertes, modernes, barrierearmes, grünes Wohnquartier entstehen. Das integrative Wohnprojekt soll neben dem Fokus auf Klimaschutz auch sozialverträglich sein. Zudem soll es sowohl soziokulturell als auch konsequent nachhaltig gestaltet werden. Der Baubeginn ist für Ende 2024 geplant. 18 Monate sind als Bauzeit geplant. 51 Wohneinheiten sollen in vier Mehrfamilienhäusern entstehen. Geplant sind drei Stadthäuser mit je neun Wohnungen, die frei finanziert werden. Hinzu kommt ein weiteres Gebäude, das mit öffentlich geförderten Wohnungen ausgestattet wird. Schwerpunkt hierbei bildet eine weitere Kooperation mit dem langjährigen Partner Bethel.regional. In 16 Einzelapartments sollen überwiegend Menschen mit leichten Einschränkungen wohnen können, die von Bethel betreut werden. Angeschlossen sind Gruppen- und Gemeinschaftsräume. Die 30-Prozent-Quote für den geförderten Wohnungsbau wird am Querweg übererfüllt.

Das neue Quartier am Querweg soll zu 100 % mit erneuerbaren Energien versorgt werden. Diese Heizungsanlage soll auch die Bestandsbauten in unmittelbarer Nähe mit Wärme versorgen; insgesamt 200 Wohnungen könnten davon profitieren. Hinzu kommen Photovoltaik-Anlagen, begrünte Dächer sowie eine extrem hochwertige Gebäudehülle. Besonderer Wert wird auch auf Klimakomfort, Niederschlagswasser und Beleuchtung sowie auf Bereiche wie Nisthilfen für Mauersegler und grünen Sichtschutz gelegt. Damit Wasser bei Starkregen gespeichert werden kann, soll eine Biotopstruktur als Zwischenspeicher dienen.

Da für diese neue Quartiersentwicklung in der Südstadt von Paderborn eine Anpassung des historischen Bebauungsplans erforderlich ist, wurde ein angedachtes Konzept bereits sehr

frühzeitig dem städtischen Planungsamt vorgestellt. Ein spezialisierter Stadtplaner (Büro Drees & Huesmann, Bielefeld) wurde mit der Erstellung eines Vorentwurfs eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Ämterabstimmung beauftragt. Am 18.03.2023 informierte die Bauverwaltung in einer gut vorbereiteten Bürgerversammlung die Öffentlichkeit über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 304 „Querweg“. Ergänzende Stellungnahmen erfolgten durch Herrn Huesmann (Planungsbüro), Herrn Hülsmann (Bethel.regional) sowie Herrn Mertens (Spar- und Bauverein). Vom 11.04. bis 05.05.2023 erfolgte die Auslegung des Bebauungsplanes. In dieser Zeit konnte die Öffentlichkeit sich bei der Bauverwaltung zusätzlich informieren und Stellungnahmen formulieren. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung wurden gesammelt und in einer entsprechenden Abwägung der Verwaltung zusammengestellt. Der Bauausschuss der Stadt Paderborn hatte dann über die Stellungnahmen sowie den daraus dann entstandenen zweiten Entwurf für die erneute öffentliche Auslegung zu beschließen. Der entsprechende Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 304 „Querweg“ für die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde endgültig im Bauausschuss des Stadtrats im Januar 2024 einstimmig beschlossen. Am 08.03.2024 endete die öffentliche Auslegung des konkretisierten Bauleitplanentwurfs. Unter Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurde die entsprechende Vorlage für die politischen Gremien erstellt. Ende März wurde diese entsprechend dem Bauleitplanverfahren im Bau- und Planungsausschuss beraten, bevor dann am 23.05.2024 der Rat der Stadt Paderborn den Satzungs- und Feststellungsbeschluss fällte. Mit der Bekanntmachung wurde nach vier Jahren Verfahrensablauf der Bebauungsplan rechtskräftig.

Bezüglich der Thematik „Multimediaversorgung und Glasfaserausbau“ konnten im Jahr 2023 weitreichende Entscheidungen getroffen werden: Nach langen Verhandlungen wurden mit Vodafone neue Verträge abgeschlossen, die durch das Telekommunikationsgesetz inhaltlich völlig neu gefasst werden mussten. Vertragsgegenstand sind die Modernisierung und der Betrieb der Hausverteilstrecken sowie die Lieferung von Breitbandkabelangeboten an die Mieter, die mit Vodafone oder deren Kooperationspartnern entsprechende Einzelnutzerverträge abschließen, ebenso die Regelungen zum Ausbau der Nutzinfrastruktur „passives Glasfaser-Hausnetz“.

Im Rahmen abzuschließender Einzelnutzerverträge werden den Mietern des Spar- und Bauvereins der Anschluss an das Breitbandkabelnetz sowie die Lieferung von Signalen frei empfangbarer Fernseh- und Hörfunkprogramme zu einem – sehr günstigen – Betrag von max. 6,25 Euro/Monat zzgl. MwSt. angeboten. Versorgungsbeginn ist der 01.01.2024, die Mindestvertragslaufzeit endet am 31.12.2032.

Der Gesamtbestand des Spar- und Bauvereins wird aus dem bestehenden Sammelinkasso-Vertrag in eine Versorgungsvereinbarung überführt. Auf der Basis der Versorgungsvereinbarung schließt Vodafone mit den Bewohnern Einzelnutzerverträge sowohl über die Basisversorgung als auch über weitere Dienste (Internet, Telefon, Pay-TV). Die Hausverteilstrecken für alle in einer Bestandsliste aufgeführten Objekte sind Eigentum des Spar- und Bauvereins Paderborn, Vodafone ist für Service, Wartung und Instandhaltung der Hausverteilstrecken verantwortlich. Bis 31.12.2026 wird Vodafone in allen Objekten des Spar- und Bauvereins eine passive Glasfaser-Hausverteilstrecke installieren. Vodafone wird anderen Anbietern auf Wunsch des Spar- und Bauvereins die Nutzung dieser Infrastruktur ermöglichen. Die Infrastruktur bleibt Eigentum von Vodafone, und Vodafone ist für das Netzmanagement, für Service, Wartung und Instandhaltung verantwortlich.

Mit den getroffenen Vereinbarungen wird eine zukunftsorientierte Versorgung des Wohnungsbestandes sichergestellt. Den Mietern stehen mehrere Versorgungswege zur Verfügung, wodurch eine größtmögliche Wahlfreiheit in den Angeboten gewährleistet wird.

Instandhaltung | Modernisierung

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

So wurden im Berichtsjahr insgesamt 4.778,3 T€ in die marktorientierte Weiterentwicklung des Bestandsportfolios investiert.



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

Ältere oder gesundheitlich eingeschränkte Mieter haben besondere Bedürfnisse hinsichtlich der baulichen Beschaffenheit ihres Hauses, ihrer Wohnung und ihres Lebensraumes. Auch das Wohnumfeld wird bei Sanierungen stets einbezogen. Schließlich ist das Gesamtbild unsere Visitenkarte, ganzheitliches Denken und Handeln unsere Strategie. Mit zukunftsgerechten, innovativen Lösungen wurde das Wohnen in unseren Beständen attraktiver gestaltet, wobei trotz der aufwendigen und umfassenden Modernisierungsmaßnahmen der Mietpreis nur moderat angepasst wurde.

Im Berichtsjahr wurden – unter anderem – 95 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von 1.180 T€ teil- bzw. vollmodernisiert. Um den Nutzern attraktiven und zeitgemäßen Wohnraum anbieten zu können, wurden Grundrissänderungen, Küchen- und Badmodernisierungen und die Erneuerungen von Wasserleitungen, Elektroinstallationen, Türen und Fußbodenbelägen durchgeführt. Diese Investitionen bewirken ein attraktives, modernes Wohnungsambiente und ermöglichen altersgerechte Wohnraumanpassungen.

Für die Sanierung von Treppenhäusern (Einbau schall- und wärmegeämmter Türen, Erneuerung Elektroinstallation/Beleuchtung/Sprechanlagen) und den Austausch von Fenstern wurden in diversen Bestandsobjekten circa 350 T€ investiert.

Zur weiteren Gebäudeoptimierung und werthaltigen Quartiersentwicklung sind auch für 2024 hohe Bestandsinvestitionen vorgesehen. Für die Sanierung und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes sollen daher etwa 4.970 T€ aufgewendet werden. Schwerpunkt sind Wohnungsmodernisierungen, Fensteraustausch, energetische Modernisierungen durch

Heizungsaustausch, Erneuerung von Aufzugsanlagen, Bau von E-Ladesäulen, Wohnumfeldverbesserungen ...

Barrierefreiheit und auch Klimaschutz spielen bei uns schon seit Langem eine besondere Rolle. Da die Mietzahlungsspielräume unserer Kunden und Mieter insbesondere durch die stetig gestiegenen Wohnnebenkosten begrenzt werden, hat für uns die Verringerung der Heiz-, Warmwasser- und Betriebskosten – neben positiven ökologischen Effekten – im Rahmen des Bestandsmanagements äußerst hohe Bedeutung.

Mit zukunftsgerechten, innovativen Lösungen wurde im Jahr 2023 das Wohnen in unseren Beständen attraktiver gestaltet, wobei trotz der aufwendigen und umfassenden Modernisierungsmaßnahmen der Mietpreis nur moderat angepasst wurde. Mit einem Investitionsvolumen von rund 425 T€ wurde die Wohnanlage „Auf der Töterlöh 40 a“ umfassend modernisiert, saniert und architektonisch umgestaltet. Die Gesamtaufgabenstellung betraf die energetische Ertüchtigung (Fenster, Fassade, Dach), die Modernisierung der Elektroinstallationen, die zeitgemäße architektonische Gestaltung der Fassade und die Verbesserung des Schallschutzes. Insgesamt entstand mit der Realisierung dieser Maßnahme ein Gebäudekomplex, der in Bezug auf den energetischen Standard und die architektonische Gestaltung als zeitgemäß, modern und langfristig nutzbar zu sehen ist. Durch die völlige Neugestaltung der Fassade in Verbindung mit der kompletten Neustrukturierung des Wohnumfeldes ist ein Gesamteindruck entstanden, den man durchaus als stadtbildprägend bezeichnen kann. Im Zuge dieser Maßnahmen konnten zehn zusätzliche PKW-Stellplätze realisiert werden, die der seit Jahren steigenden Nachfrage in der Wohnanlage Rechnung tragen.

Zur Steigerung der Gesamtenergieeffizienz und Senkung der Heizkosten erfolgte 2023 in den Wohnhäusern „Rotheweg 1, Rotheweg 13/13a, Widukindstr. 26/28, Zur Schmiede 53“ ein vollständiger Fensteraustausch. Der kontinuierliche Austausch veralteter Kunststofffenster gegen zeitgemäße Fenster mit Wärmeschutzverglasungen wird im Jahr 2024 in den Wohnanlagen „Benhauser Str. 12, Nordstr. 17/19 und Widukindstr. 29/31“ fortgeführt.

Im Bereich der Wohnanlage „Schleswiger Weg 19-29“ wurden beim Haus Nr. 19/21 die 51 Jahre alten, nicht mehr zeitgemäßen und technisch anfälligen Aufzugsanlagen komplett erneuert.

Durch den Einsatz neuester, platzsparender Technologie konnte eine größere Kabine mit breiteren Türen realisiert werden. Dadurch wurde zum einen der optische Gesamteindruck nachhaltig verbessert, zugleich aber auch ein barrierefreier Zugang zu den insgesamt 48 Wohnungen des Hauses hergestellt. Das Investitionsvolumen für diesen Bauabschnitt betrug circa 170 T€. Die Fortsetzung und Fertigstellung dieser Maßnahme erfolgen im Jahr 2024 mit der Erneuerung der Anlagen in Haus Nr. 27/29.

Mit einem Investitionsvolumen von ca. 250 T€ und Unterstützung aus der Bundesförderung für effiziente Gebäude wurde das Dach des Hauses „Schleswiger Weg 23/25“ neu gedämmt und abgedichtet.

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

Klar strukturiert werden auch im Jahr 2024 die periodischen Instandsetzungen und Teil- bzw. Komplettmodernisierungen fortgeführt. Die langfristige Optimierung der Gebäude- und Prozessqualität im Rahmen unseres wertorientierten Portfoliomanagements wird die Marktfähigkeit unserer Bestände für die Zukunft sichern.

Dabei stehen sowohl Mieterinteressen als auch Wirtschaftlichkeit im Fokus unserer strategischen Entscheidungen.

Unsere Investitionen verstehen wir als proaktive Zukunftsgestaltung, mit der wir Verantwortung für Kunden, Marktpartner und große Teile der Stadt Paderborn tragen. Nicht nur durch innovative Konzepte im Neubau, sondern auch durch eine konsequente Portfoliostrategie setzen wir mit unseren gezielten Modernisierungsmaßnahmen Maßstäbe und investieren somit in die Zukunft unserer Quartiere.

Für langfristige Orientierungen ist es dabei wichtig, kontinuierlich die wachsenden Anforderungen des Marktes einzuplanen. Hier spielen Flächenbedarfe, Wohnungszuschnitte, Nebenkostenaspekte, Fragen der Energieintensität und Ressourceneffizienz eine wesentliche Rolle.

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 Chat mit unseren Mietern Semra und Ibrahim Asik

Was hat Sie dazu bewogen, nach Deutschland zu ziehen?

„Mein Vater“, so Herr Asik, „gehörte zur ersten Gastarbeiter-Generation.“

Wie lange leben Sie schon hier?

Ich seit 1977, meine Frau seit 1979 – nach unserer Hochzeit. 🧑🏻🧑🏻

Wie würden Sie die Qualität Ihrer Wohnung in wenigen Worten beschreiben?

Die Größe, aber auch die gute Lage, nur 20 Gehminuten vom Zentrum Paderborns entfernt, ist optimal.

Was bedeutet Zuhause für Sie?

Unser Heim, wo wir uns wohlfühlen.

Wie empfinden Sie die Nachbarschaft und das Gemeinschaftsgefühl innerhalb der Wohnanlage?

Die Nachbarschaft ist nett, wobei wir seit Corona weniger Kontakt haben, als es vorher der Fall gewesen ist.

Lieblingsort in Paderborn?

Der Paderborner Dom.

Fühlen Sie sich von der Genossenschaft gut betreut und unterstützt?

Ja, der Service ist gut, nur wenige Tage zwischen Meldung und Handwerkerbesuch. Auch damals bei der Wohnungssuche hatten wir eine gute Unterstützung.

Welches Gericht empfehlen Sie aus Ihrem Land?

Kuru Fasulye – ein türkischer Bohneneintopf mit Minzjoghurt. 🇹🇷



**SCANNEN,
KOCHEN &
GENIESSEN**

Was gefällt Ihnen in Deutschland am besten?

Die Ehrlichkeit, mit der uns die Menschen begegnen. Aber auch die Pünktlichkeit und das Organisationstalent bei der Vorbereitung von Festen.

Was half Ihnen, sich hier heimisch zu fühlen?

Wir sind sehr früh in verschiedene Vereine eingetreten und haben uns engagiert. So haben wir die deutsche Sprache erlernt und schnell Anschluss gefunden.

Was macht Ihr Zuhause besonders?

Das wöchentliche Zusammenkommen mit der ganzen Familie. 🧑🏻🧑🏻

11. PROGNOSE

Auch wenn sich zumindest mittelfristig die gesamtwirtschaftliche Lage sukzessive stabilisieren dürfte, so wird unter anderem vom Zentralen Immobilienausschuss erwartet, dass die Lage für die Immobilienwirtschaft zunächst angespannt bleiben dürfte. Demnach könnten die Auswirkungen der Zinswende, die höheren Refinanzierungs- und exorbitanten Baukosten die Branche über alle Assetklassen hinweg noch länger begleiten. Zwar wird von vielen Marktteilnehmern eine schnellere Absenkung des Leitzinses durch die EZB erhofft; abhängig von der Inflationsentwicklung wird die Lockerung der Geldpolitik und Senkung des Zinsniveaus wohl aber eher in „kleineren Schritten“ erfolgen.

Neben dem Zinsniveau sind die enorm, hohen Baupreise der wesentlichste Faktor für die Schwäche des Immobiliensektors. Auch wenn Lars Feld, Direktor des Walter-Eucken-Institutes, einen Rückgang der Baupreise für 2024 um 2 % mit anhaltender Tendenz für die Folgejahre sieht, so wird dies allein laut Feld der eingebrochenen Baukonjunktur nicht auf die Sprünge helfen. Aufgrund der Steuerbelastungen rund um den Immobilienerwerb, der inzwischen inakzeptabel hohen Regulierungskosten und mangelnden klaren Prioritätensetzungen im Zielkonflikt zwischen Bauinvestitionen und Umweltrecht wird nach Felds Prognose die Bau- und damit auch die Immobilienwirtschaft zumindest für 2024/2025 ein Sorgenkind bleiben. Abhängig von mehreren unsicheren Faktoren könnte sich frühestens ab 2026 – wahrscheinlich sogar erst später – die Flaute beim Wohnungsbau wieder erholen, lautet die Prognose im Gutachten des Rates der Immobilienweisen.

Hinsichtlich der mittel- bis langfristig umstrittenen notwendigen Realisierung der Klimaneutralität bedarf es verlässlicher staatlicher Hilfen, insbesondere bei den Ersatzinvestitionen klimagerechter Wärmeerzeuger. Zwar konnten Hausbesitzer ab dem 27. Februar 2024 bei der staatlichen KfW-Bank Förderanträge stellen, das Prozedere weckte jedoch Erinnerungen an das Zustandekommen des Gebäudeenergiegesetzes, welches nach anfänglichen Höchstmaßstäben nach und nach in sich zusammenfiel.

In drei Schritten – ab 27. Februar Eigentümer von selbst bewohnten Einfamilienhäusern; ab Mai Wohnungseigentümer(-Gemeinschaften); ab August Vermieter und Unternehmen – können Förderanträge bei der KfW eingereicht werden – laut KfW „voraussichtlich“. Aufgrund der zu erwartenden Antragsflut ist mit enormen Verzögerungen zu rechnen, sodass es vollkommen unsicher ist, wann überhaupt Gelder bzw. Zuschüsse fließen. Nach dem Heizungs- und dem Wärmeplanungsgesetz ist nun die Förderung zum Unsicherheitsfaktor geworden: Einer vom Hersteller Stiebel Eltron Anfang Februar veröffentlichten Umfrage zufolge hatten knapp 70 % der Befragten das Vertrauen in die staatliche Förderung verloren.

So wie die überwiegende Mehrheit der Immobilienbranche steht auch der Spar- und Bauverein hinter dem Ziel der Energiewende. Die Unwägbarkeiten im Dschungel der neuen Heizungsförderregeln der Bundesregierung erschweren allerdings die Realisierung. Es bleibt zu hoffen, dass im Jahr 2024 und in den Folgejahren politische Versprechen nicht gebrochen werden, damit es gelingt, die neuen technischen Vorgaben aus dem Gebäudeenergiegesetz wirtschaftlich tragfähig umzusetzen.

Bezahlbarer Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten ist für den sozialen Zusammenhalt der Gesellschaft von hoher Bedeutung. Unter dem Gesichtspunkt der Klimaneutralität ist es unerlässlich, die Dekarbonisierung des Gebäudebestandes voranzutreiben. Allerdings bremsen aktuell angebotsseitig die stark gestiegenen Bau- und Energiepreise, nachfrageseitig die erhöhten Finanzierungskosten und die inflationsbedingten Kaufkraftverluste die Erreichung der vorgenannten Ziele. Mit der Aussetzung des Neubaustandards EH40, dem Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau (KFN)“, der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) will die Ampelkoalition Baukosten begrenzen bzw. Bauinvestitionen unterstützen.

Diese Maßnahmen sind sicherlich ein erster Schritt und wichtiger Hebel in Anbetracht der extrem verschlechterten ökonomischen Rahmenbedingungen. Zur wirtschaftlichen Stabilisierung



der Bau- und Immobilienwirtschaft, zu höheren Investitionen in ressourceneffizientes Bauen und zur Überwindung der Gegensätzlichkeit von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum bedarf es allerdings schnell und unbürokratisch zusätzlicher Maßnahmenpakete. Ohne Entbürokratisierung und Umsetzungsbeschleunigungen in Planungs- und Genehmigungsprozessen, Reduzierung von Standards, Entschlackung der (Landes-)Bauordnungen, Senkung der (Grunderwerb-)Steuerlast sowie angemessene Investitionszuschüsse wird der dringend notwendige Turnaround nicht gelingen. Dies wäre, global und auch regional betrachtet, aufgrund der wirtschafts-, gesellschafts-, sozial- und umweltpolitischen Relevanz von Wohnraum bzw. der Bedeutung der Immobilienwirtschaft im Allgemeinen höchst fatal.

Mit dem Start der Förderprogramme „Klimafreundlicher Neubau (KFN)“, „Genossenschaftliches Wohnen“ und „Altersgerecht Umbauen (AU)“ am 20. Februar 2024 wurde die zweimonatige Förderlücke zunächst partiell wieder geschlossen. Die Bemühungen des Ministeriums, den quasi zusammengebrochenen Wohnungsbau wieder anzukurbeln, sind grundsätzlich zu begrüßen; sie sind jedoch von einer konsistenten, verlässlichen, nachhaltigen, aber auch ökonomisch orientierten Wohnungsbaupolitik noch sehr weit entfernt: Die völlig unzureichenden Fördermittel verharren auf dem Niveau von 2023 bei gleichzeitig deutlich verschlechterten Finanzierungskonditionen. Der im KFN-Programm geförderte Standard Effizienzhaus 40 sowie die Anforderungen des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Plus (QNG-Plus) oder Premium (QNG-Premium) sind völlig überzogen und verursachen viel zu teure Mieten.

Klimafreundlicher Neubau ist auch für uns selbstverständlich notwendig, muss jedoch über die wohl eher imagefördernde Nachhaltigkeitszertifizierung hinaus einen echten nachhaltigen ökonomischen Nutzen bringen, der letztlich den Mietern zugutekommt bzw. von ihnen auch leistbar, also bezahlbar ist. Diesbezüglich ist auch hinsichtlich unserer aktuellen und zukünftigen Projekte sehr zu hoffen, dass die notwendigen Förderprogramme im Anforderungsprofil entschlackt und von deutlich höheren zinsgünstigen Krediten sowie Tilgungszuschüssen unterstützt werden. Nur so gibt es Klarheit und Sicherheit für unser unternehmerisches Handeln. Der jetzige „Platin-Standard“ bei den energetischen Anforderungen sprengt mit den daraus resultierenden monat-

lichen Nettokaltmieten von über 18 Euro/m² vollkommen das Budget der Haushalte. Stattdessen müssen auch in unserer Region u. a. staatliche Subventionen und pragmatische, unbürokratische Lösungsansätze das Bauen günstiger und schneller machen. Sonst werden viele Menschen sich keine (frei finanzierten) Wohnungen mehr leisten können, wodurch letztlich der soziale Frieden empfindlich gestört würde.

Gerade für den sozial wie klimatisch nachhaltigen Wohnungsbau sind Verlässlichkeit und Planbarkeit unabdingbar. Diesbezüglich sind die Signale aus der Bundespolitik viel zu unklar. Zu unsicher ist die aktuelle Lage am Immobilienmarkt. Wie es mit dem Thema Wohnen weitergeht, hängt nicht nur von der (guten NRW-)Wohnraumförderung ab, sondern auch davon, ob es zu einem Moratorium bei den technischen und rechtlichen Anforderungen, zur Deregulierung, zum Bürokratieabbau, zur Flexibilisierung und Beschleunigung in Planungs- und Genehmigungsverfahren kommt.

Neben Bund und Land sind hier auch die Kommunen gefordert. Wünschenswert wäre für Paderborn, dass die Vergabe von Grundstücken mehr durch Konzeptqualitäten bestimmt wird und weniger durch Höchstpreisgebote und Bieterverfahren. Zu hoffen ist auch, dass die inzwischen bei vielen Entscheidungsträgern durchsickernde Erkenntnis wächst, dass zu weitreichende Anforderungen der Städte häufig Wohnungsbauprojekte überfrachten, erschweren oder verhindern. Neubaukosten, grundstücksbedingte Mehrkosten, Erschließungskosten sind neben dem Grundstückspreis die größten kommunalen Stellschrauben und können letztlich das berühmte „Fass zum Überlaufen“ bringen. Immerhin entfallen heute bei Gestehungskosten von 5.000 Euro/m² Wohnfläche etwa 15 bis 20 % auf Infrastrukturkosten.

Die Einhaltung von Quoten für geförderte Wohnungen ist sicher auch in Paderborn gut gemeint und hat selbstverständlich ihre Berechtigung. Das Problem ist, dass die Zeiten extrem niedriger Zinsen aktuell vorbei sind und daher nun die Quersubventionierung durch frei finanzierte Wohnungen nur noch schwer bzw. gar nicht mehr funktioniert. Daher wäre es sicherlich positiv für den Wohnungsbau und damit auch gut für die Menschen in unserer Region, wenn man weniger ideologiegetrieben, sondern eher pragmatisch – zumindest zeitweise – von starren Konzepten abkehren und stattdessen in vertrauensvoller Transparenz gemeinsam standort- und projektspezifische Lösungen erarbeiten würde.

Ein gutes Beispiel könnte diesbezüglich Hamburg sein bzw. werden. Dort hat man erkannt, dass flexible Bausteine mit etwas mietreduziertem, etwas quersubventioniertem, etwas gefördertem Wohnungsbau gut und sinnvoll für die soziale Durchmischung von Quartieren sind. Die SPD-Grünen-Fraktionen beauftragten in jüngster Zeit den Senat, einen dritten Förderantrag mit – über den öffentlich gefördert liegenden – Mieten zwischen 11 und 13 Euro zumindest zu prüfen. Bei einer Mietpreis- und Belegungsbindung von mindestens 30 Jahren sind langfristige Darlehen mit vergünstigten Zinsen und auch direkten (Baukosten-)Zuschüssen vorgesehen.

Wir sind gerne jederzeit bereit, auch unter Erläuterung jeweiliger Renditeberechnungen in einer Atmosphäre von Vertrauen lösungsorientiert mit Politik und Verwaltung die jeweiligen Handlungsspielräume auszuloten. Gegenseitige Transparenz ist für uns dabei der Schlüssel, um Vertrauen zu schaffen. Gerade in diesen schwierigen Zeiten sind alle Aspekte – wie zum Beispiel höhere Ausnutzung von Innenstadtgrundstücken, weniger überzogene Erwartungen an die Gebäudestruktur, Reduzierung von Stellplatzschlüsseln in Verbindung mit klugen Ideen für gute Mobilitätskonzepte in Quartieren – ergebnisoffen zu diskutieren.

Im Fokus unserer Geschäftspolitik werden auch weiterhin unsere Mitglieder stehen, denn sie sind das Herz des Spar- und Bauvereins. Für sie schaffen wir moderne, ökologisch wertvolle sowie bezahlbare Wohnungen und modernisieren bestehende Quartiere. Da für uns der verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen seit Jahren große Bedeutung hat, werden wir auch zukünftig im Hinblick auf hohe bzw. steigende Energiekosten und das Erreichen der Klimaneutralität den Einsatz regenerativer Energieträger forciert fortsetzen.

Unsere nachhaltige soziale Verantwortung unseren Kunden gegenüber werden wir wie bisher auch zukünftig sehr ernst nehmen: Über gemeinsame Dialoge und eine hohe Servicequalität bleibt es unser Anspruch, junge und ältere Generationen sowie die gesellschaftliche Teilhabe sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen zu fördern.



Service mobil Spar- und Bauverein



Im Chat mit unserer Mieterin Tetjana Ljuschnevskaja

Was hat Sie dazu bewogen,
nach Deutschland zu ziehen?

Seit meiner Kindheit war es ein Wunsch von mir, in Deutschland zu leben. Deshalb bin ich auch Deutschlehrerin geworden. Als der Krieg begonnen hat, bin ich mit meiner Tochter und Enkelin nach Deutschland geflüchtet.

Wie lange leben Sie schon hier?

Seit März 2022.

Wie würden Sie die Qualität Ihrer Wohnung
in wenigen Worten beschreiben?

Nach den vielen Stationen auf meiner Flucht vor dem Krieg ist es die „beste“ Wohnung überhaupt. 🥰

Was bedeutet Zuhause für Sie?

Menschen, die ich verstehe und wo ich mich wohlfühle.

Wie empfinden Sie die Nachbarschaft und
das Gemeinschaftsgefühl innerhalb der
Wohnanlage?

Die Nachbarschaft, die ich kennengelernt habe, ist sehr nett und hilfsbereit.

Fühlen Sie sich von der Genossenschaft gut betreut
und unterstützt?

**Die Unterstützung ist sehr groß,
ein Anruf 📞 genügt.**

Welches Gericht empfehlen Sie aus Ihrem Land?

Ukrainischer Borschtsch. 🇺🇦



**SCANNEN,
KOCHEN &
GENIESSEN**

Was gefällt Ihnen in Deutschland am besten?

Die Ordnung, Sauberkeit und die Ehrlichkeit.

Was half Ihnen, sich hier heimisch zu fühlen?

Dass meine Tochter und meine Enkelin bei mir waren.

Was macht Ihr Zuhause besonders?

Meine Gastfreundschaft und die Neugier auf die Menschen, die mich in meinem Zuhause besuchen.

Lieblingsort in Paderborn?

Die Stadtbibliothek 📖 am Rothoborn.



12. DANKE

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Stärke, als Wohnungsbaugenossenschaft schon über 131 Jahre am regionalen Markt erfolgreich zu bestehen und tagtäglich unserer Profession gerecht zu werden, ist ganz sicher auch begründet durch die hohe fachliche Qualität unseres Teams, die ausgeprägte personelle Konstanz sowie die tiefe lokale Verbundenheit aller Akteure unseres Unternehmens.

Auf der Basis zahlreicher zukunftsorientierter Beschlüsse der Entscheidungsträger wie Vertreterversammlung und Aufsichtsrat sowie eines hoch motivierten, fachlich top ausgebildeten Teams sind wir äußerst glücklich, stolz und dankbar über den unternehmerischen Erfolg hinaus, den Menschen unserer Region familiär nah zu sein und ihnen sicheren, bezahlbaren, demografiefesten, qualitätvollen und klimagerechten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Dank unserer tollen Kooperationspartner Caritas, Bethel, Diakovita und Lebenshilfe sowie der notwendigen Unterstützung kompetenter Verwaltungsmitarbeiter in der Stadt und im Kreis Paderborn gelingt es uns dabei zusätzlich, Architektur, Häuser und Quartiere durch innovative Wohn- und Lebenskonzepte zu komplettieren: multikulturell, integrativ, inklusiv. Vielen Dank allen, die sich diesbezüglich stark einbringen und im Sinne der betroffenen Menschen zu deren persönlichem „Glück zu Hause in Paderborn, gemeinsam statt einsam“ beitragen.

Der stets offene und sehr konstruktive Austausch mit dem Stadtplanungsamt bezüglich vergangener, aktueller und potenzieller zukünftiger Projektierungen ist dabei äußerst hilfreich im Rahmen immer schwierigerer und komplexerer Realisierungen. Ein gemeinsamer offener Dialog und die kompetente Beratung ermöglichen so dankenswerterweise innovative Quartiers- und Stadtentwicklung im besten Sinne einer „Win-win-Situation“.

Wir sind unseren Gremien, Vertreterversammlung und Aufsichtsrat, unseren Mitgliedern und unserem Mitarbeiterteam sowie allen Marktpartnern und -teilnehmern äußerst dankbar für die offene,

solide, vertrauenswürdige Zusammenarbeit – gerade in diesen turbulenten Zeiten. Da man bekanntlich die Zukunft am besten voraussagen kann, wenn man sie selbst gestaltet, danken wir Ihnen – jedem Einzelnen – für eingebrachte Ideen, Kreativität und Einsicht. Stets den Menschen dabei in den Mittelpunkt aller Überlegungen und Handlungsoptionen zu stellen, ist und bleibt die Basis, den Herausforderungen der Zukunft gewachsen zu sein.

Umso rauer die See wird, desto wichtiger sind genaue Karten und ein klarer Kompass, Orientierungshilfen und Standfestigkeit: Gemeinsame Stellschrauben repräsentieren eine fundierte Sicht auf die aktuellen dynamischen Entwicklungen in nahezu allen Marktsegmenten. Ihre Anregungen, Beständigkeit, Unterstützungen helfen uns diesbezüglich, vorausschauend auf neue Anforderungen zu reagieren und Veränderungen zu antizipieren.

Wir freuen uns sehr, auch zukünftig mit Ihnen, sehr verehrte Damen, sehr geehrte Herren, an der (immobilienwirtschaftlichen) Entwicklung unserer Region mitwirken zu dürfen. Neben den gegenwärtig notwendigen Manövern mit klarem Blick und freier Sicht in die Zukunft. Stets im Bemühen, nicht nur die Dinge richtig zu machen – sondern eben auch die richtigen Dinge zu machen.

Mit vorausschauendem unternehmerischem Handeln, langfristig orientierten Investitionen sowie finanzieller Stärke richten wir gerne gemeinsam mit Ihnen den Blick nach vorn und werden im Hochstift weiterhin lebendige und zukunftsfähige Immobilien schaffen und erhalten. Dabei stets die Menschen, ihre Probleme, Wünsche und Bedürfnisse fest in den Augen behaltend, denn wir sind davon überzeugt: Nur wer die Menschen in ihren jeweiligen individuellen Lebenssituationen mitnimmt, kann langfristig Ziele erreichen. Lassen Sie uns auch zukünftig Kontakt statt Anonymität suchen, Ideen entwickeln und die Zukunft gemeinsam aktiv gestalten.



Thüringer Weg
118-69

SPAR-UND BAUVEREIN
besser wohnen - einfach mieten

Ihre Paderbomer Genossenschaft mit über 3.000 Wohnraum

**BEIM BAUEN
AUF DIE RICHTIGEN
BAUEN**

Neuer Wohnraum für die Zukunft des Wohnens
wohnen.genossenschaften.de

SPAR-UND BAUVEREIN
besser wohnen - einfach mieten

JA
zu fairen
Mieten



LAGEBERICHT | JAHRESABSCHLUSS 2023

1. GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

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

Die Schaffung und Bewahrung von lebenswerten Quartieren mit lebendigen Nachbarschaften liegt dem Spar- und Bauverein seit 131 Jahren besonders am Herzen. Auch wenn die aktuellen Rahmenbedingungen leider sehr schwierig sind, strebt die Genossenschaft weiterhin an, durch aktive Neubautätigkeit und eine angemessene Quote von öffentlich geförderten Wohnungen der regionalen Nachfrage zu begegnen. Zusätzlich ist dem Unternehmen im Rahmen einer guten Pflege

und Werterhaltung des Wohnungsbestandes sowie einer serviceorientierten Betreuung ein hoher Grad an Kundenzufriedenheit wichtig. Die durchschnittliche Nettokaltmiete in Höhe von 5,91 €/m²/mtl. per 31.12.2023 dokumentiert ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis für viel Wohn- und Lebensqualität

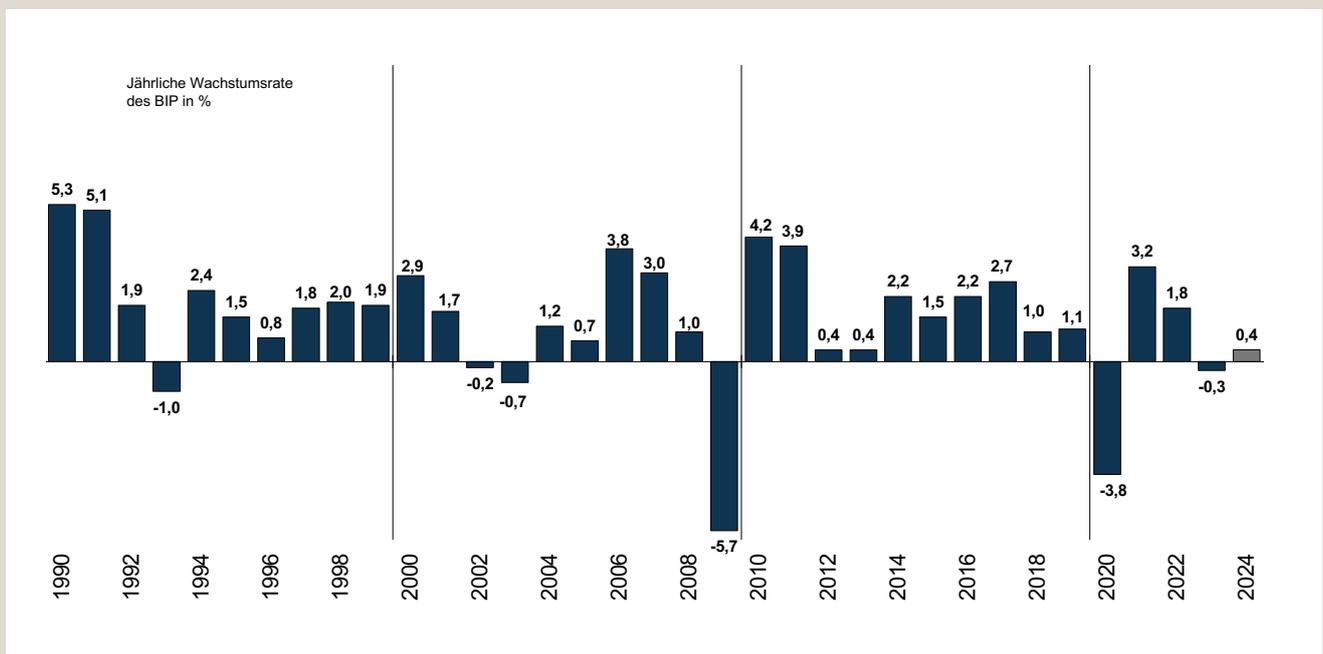
2. GESCHÄFTSVERLAUF

(Immobilien-)wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Das Bruttoinlandsprodukt sank leicht um 0,1 %. Der private Verbrauch ging aufgrund der hohen Inflationsrate und der damit sinkenden Kaufkraft der privaten Haushalte zurück. Die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 setzte sich nicht weiter fort. Aufgrund der geopolitischen Krisen, hohen Unsicherheiten sowie des Wegfalls öffentlicher Fördermittel erwartet die Mehrheit der Wirtschaftsforschungsinstitute für 2024 eher eine Stabilisierung der Wirtschaftslage mit BIP-Wachstumsraten in einer Spanne von -0,5 bis 1,3 %.

Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990–2024



Quelle: Statistisches Bundesamt, VCR 2024 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute

Zwar hatte im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bisher aus. Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank führten zu einem deutlichen Einbruch auf dem deutschen Immobilienmarkt, was vor allem zu einem Rückgang der Investitionen bei den Wohnbauten führte. Die Bruttowertschöpfung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stieg 2023 um 1 % und erreichte rund 376 Mrd. Euro. Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die verschlechterten Finanzierungsbedingungen weiter bemerkbar, sodass nur ein marginales Plus von 0,2 % zu verzeichnen war. Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind trotz des hohen Wohnungsbedarfs weiter stark belastet. Die Investitionen in Wohnbauten dürften daher auch im Jahr 2024 weiter zurückgehen.

Trotz des schwierigen Umfelds, der wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang robust. Die Erwerbstätigkeit stieg gegenüber 2022 weiter an – auf den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7 % oder 330.000 Personen mehr als im Jahr zuvor. Trotz des weiteren Beschäftigungsaufbaus ist die Konjunkturabschwächung nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorbeigegangen. Zwar zählte 2023 zu den Jahren mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit, dennoch erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 191.000 auf 2.609.000 Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg im Jahresdurchschnitt gegenüber 2022 von 5,3 % um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %.

Nach der Nettozuwanderung von 1,5 Mio. Menschen im Jahr 2022 sank diese Zahl nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes auf etwa 650.000 bis 700.000 Personen, blieb aber damit deutlich über dem vergangenen 10-Jahres-Durchschnitt.

Aufgrund der zurückliegenden Reallohnverluste sanken im Berichtsjahr die Konsumausgaben der Privathaushalte um –1,1 %, auch die des Staates sanken um –1,7 %. Der positive Impuls des Außenbeitrages resultierte daraus, dass die gesunkenen Exporte noch vom Importrückgang übertroffen wurden. Im Jahresmittel lag die Inflationsrate in Deutschland mit etwa 5,9 % deutlich unter dem Vorjahresrekordwert in Höhe von etwa 7,9 %.

Durch das schwierige Finanzierungsumfeld mit Zinssteigerungen, mehreren abrupten Förderstopps und deutlich verschärften Förderbedingungen sowie einem Höchstniveau der Baupreise sanken 2023 die Wohnungsbauinvestitionen um –2,8 %. Prognosen gehen für das laufende Jahr von einem Einbruch um –3,7 bis –4,2 % aus. Letzten Schätzungen zufolge wurden 2023 nur etwa für 260.000 Wohnungen Genehmigungen erteilt. Dabei wurden etwa 27 % weniger Mietwohnungen als im Vorjahr bewilligt. Auch die Baufertigstellungen waren im Jahr 2023 deutlich rückläufig. Laut GdW-Informationen lag der Einbruch der Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau bei etwa –14 %, für 2024 wird mit einem weiteren Rückgang von –18 % bzw. nur rund 208.000 neu errichteten Wohnungen gerechnet. Sollte es nicht schnellstens zu neuen Förderprogrammen bzw. zum Nachjustieren in der Thematik „energieeffizienter und bezahlbarer Wohnungsbau“ kommen, könnte es sein, dass unter den derzeitigen Rahmenbedingungen viele geplante Sanierungs- und Neubauprojekte storniert und nicht mehr realisierbar werden.

Verbände, Immobilienexperten, Gewerkschaften und Analysten weisen seit längerer Zeit darauf hin, dass sich i. W. durch unbefriedigende politische Antworten die gegenwärtige Immobilienkrise sukzessive entwickelt hat.

Mittlerweile ist die „Kostenzange“ deutlich geworden. Derzeit am Markt erzielbare Mieten reichen oftmals nicht aus, um Neubau wirtschaftlich darzustellen. Gestiegene Baukosten verhindern inzwischen sogar die Erstellung von Wohneinheiten und erhöhen den Druck im günstigen Segment. Der Bauüberhang wächst, Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen sinken, immer mehr Projektentwickler stornieren bzw. verschieben abwartend den vormals angedachten Baustart.

Die politischen Vorgaben zur energetischen Sanierung implizieren enorm hohe Kosten auf dem Weg der Realisierung einer guten Klimabilanz von Wohnobjekten. Energieeffiziente Immobilien werden wertstabil bleiben, während Gebäude mit schlechten Energieklassen z. T. signifikant im Wert sinken werden. Insofern steht der deutsche Immobilienmarkt enorm unter Druck. Die Politik ist mehr denn je aufgefordert, schnellstmöglich dringend nachzusteuern; die Abwälzung der Kosten allein auf Eigentümer und Mieter wird nicht gelingen: Die ökonomischen und ökologischen Alternativkosten der sicherlich berechtigten ökologischen Notwendigkeiten werden sonst nicht trag- und leistbar sein.



Die Stadt Paderborn als Oberzentrum und Universitätsstadt ist als Wohnstandort begehrt und nachgefragt. Nachdem das Jahr 2022 mit 156.869 als Hauptwohnsitz gemeldeten Einwohnern schloss, verzeichnete die Stadt Ende 2023 mit 157.968 Einwohnern einen leichten Anstieg um 1.099 Einwohner mit Hauptwohnsitz.

Dieser mit 0,7 % eher leichte bzw. marginale Anstieg beinhaltet zum zweiten Mal nach 2022 ein negatives Ergebnis bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, nachdem Paderborn bis 2021 in dieser Hinsicht eine der wenigen deutschen Großstädte war, die diesem Trend trotzten. Das heißt, aus Geburten und Sterbefällen ergibt sich ein nunmehr anhaltender natürlicher negativer Saldo von 73 Personen für das Jahr 2023.

Das vorgenannte Wachstum der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz lässt sich daher lediglich auf einen sogenannten Wanderungsgewinn zurückführen. Die Wanderung lag mit 10.421 Zuzügen im Jahr 2023 zum fünften Mal in neun Jahren bei mehr als 10.000 Zuzügen pro Jahr. Dem gegenüber steht im Jahr 2023 mit 9.358 Personen die bisher höchste in Paderborn verzeichnete Zahl an Fortzügen. Unter Berücksichtigung von Korrekturen und Nachmeldungen ergab sich für das Jahr 2023 ein Wanderungsgewinn von insgesamt +1.172 Personen (2022: +2.585, 2021: +972).

Die wohnungsmarktrelevante sog. „wohnberechtigte Bevölkerung“ stieg im Betrachtungszeitraum von Ende 2022 auf 2023 um 991 Personen bzw. 0,6 %. Dieser Parameter impliziert neben den Einwohnern mit Hauptwohnsitz auch diejenigen mit Nebenwohnsitz.

Die Bevölkerungsentwicklung hängt damit weiter stark mit dem Zuzug geflüchteter Menschen zusammen. Allein die Zahl der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine lag am 31. Dezember 2023 nach Angaben der Stadt Paderborn bei 2.507 Personen. Hinzu kamen weitere Zuzüge aus der Türkei, Indien, Afghanistan und weiteren Ländern. Damit lebten Ende 2023 49.186 Personen mit Migrationshintergrund in Paderborn (31,1 %).

Die Unterbringung der Geflüchteten erfolgte teils in privaten, teils in städtischen Unterkünften, wobei die Nutzung ehemaliger britischer Kasernen und Wohnimmobilien für eine dauerhafte Sicherung des Bedarfs und eine anhaltende Entlastung des allgemeinen Wohnungsmarktes sorgte. Der Spar- und Bauverein wiederum ermöglichte auch im Jahr 2023 zahlreichen ukrainischen Familien im

Rahmen von dauerhaften Anmietungen bzw. Untermietverhältnissen eine gesicherte Wohnraumversorgung.

Bei den Altersgruppen hat insbesondere die Altersgruppe der 65- bis 79-Jährigen um 3,6 % zugenommen. Ebenfalls deutlich zugenommen haben die Altersgruppen der Jugendlichen von 14 bis 17 Jahren (+2,4 %) und der Kinder im Grundschulalter von sechs bis unter zehn Jahren (+2,3 %). Deutlich geschrumpft hingegen ist durch zwei schwache Geburtsjahrgänge die Zahl der Kinder unter drei Jahren (-5,4 %).

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

Gerade im frei finanzierten Wohnungsbau setzt sich der Trend nach Homeoffice und für Familien geeigneten großen Wohnungen fort. Dies vor dem Hintergrund, dass aufgrund der aktuellen Baupreisentwicklung und der Verknappung von Bauflächen im Stadtgebiet der Schritt ins Eigentum für viele bauwillige Mieter erheblich schwerer bzw. unmöglich wurde.

Die Mietpreisentwicklung im Bereich der Angebotsmieten (Mietpreise, zu denen Wohnungen aktuell auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden) des Spar- und Bauvereins zeigte sich konstant und analog zu den sonstigen Bestandsmieten der Genossenschaft. Eine Differenzierung zwischen Angebots- und Bestandsmieten fand in großen Teilen nicht statt. Lediglich umfassende Sanierungen oder Ausstattungsanpassungen machten angemessene Preisanpassungen bei Nachvermietungen und bei kompletten Objektmodernisierungen auch bei Bestandsmieten erforderlich. Notwendige reguläre Mietanpassungen erfolgten jeweils sozial orientiert und deutlich unterhalb des ortsüblichen Mietniveaus.

Insgesamt betrachtet, zeigen Recherchen und Analysen, dass sich sowohl die Stimmungs- als auch die Marktlage von Region zu Region in Deutschland sehr stark unterscheidet.

Immobilienpreise NRW

	Mieten			Kaufen						Prognose 2023
	Wohnung (€/m ²)			Eigentumswohnung (€/m ²)			Haus (€)			
	Bestand 2022	Neubau 2022	Jährliche Veränderung 2019-2022	Bestand 2022	Neubau 2022	Jährliche Veränderung 2019-2022	Bestand 2022	Neubau 2022	Jährliche Veränderung 2019-2022	
Bielefeld	7,59	9,08	4,3 %	2.467	2.693	3,9 %	446.752	488.713	8,2 %	→
Dortmund	7,88	10,20	5,4 %	2.349	2.563	6,1 %	449.093	500.410	7,5 %	→
Düsseldorf	10,66	12,29	3,7 %	4.700	6.013	11,0 %	754.052	805.864	4,8 %	→
Köln	10,76	12,79	4,5 %	4.425	5.648	10,2 %	748.436	1.017.534	5,9 %	→
Münster	11,32	13,80	6,2 %	3.626	4.341	7,2 %	680.988	760.958	7,1 %	→
Paderborn	7,81	9,35	1,6 %	2.537	3.788	4,3 %	452.236	534.495	8,0 %	→
Remscheid	7,08	9,42	2,7 %	2.564	2.994	5,2 %	477.663	506.678	10,5 %	↘

Preisliche Veränderung/Jahr: steigt extrem: über +10,0 %; steigt stark; +4,5 % bis +10,0 %; steigt mittel: +1,3 % bis +4,4 %; konstant: -0,5% bis +1,2% | Die angegebenen Werte beziehen sich jeweils auf typische Referenzobjekte. Haus: 140 m² Wohnfläche, Grundstück 600 m²; Wohnung Miete: 70 m² Wohnfläche, zwei Zimmer; Wohnung Kauf: 80 m² Wohnfläche, drei Zimmer; jeweils mittlere Lage, mittleres Baualter und Ausstattung. Stand: 31.12.2022.

Die Daten aus der Tabelle der ImmoScout24-Analyse zeigen für Paderborn einen prognostizierten Trend im „NRW-Mittelfeld“. Die Preisentwicklung der Wohnungsmieten war im Zeitraum 2019 bis 2022 mit einer jährlichen Veränderungsrate von 1,6 % sogar deutlich unterdurchschnittlich.

In unserem Bundesland lebten laut Ergebnis einer Untersuchung der NRW.BANK im vergangenen Jahr rund 18,1 Mio. Menschen und damit etwa 215.000 Personen mehr als zuvor. Als Grund dafür nennt die NRW.BANK vor allem den Zuzug von Kriegsgeflüchteten aus der Ukraine. Dieser Bevölkerungszuwachs hat nach Erkenntnissen der Bank zu einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum geführt. Ende 2022, neuere Jahreszahlen hatte die NRW.BANK zum Berichtszeitpunkt nicht, lag die durchschnittliche Miete in NRW bei 8,51 €/m². Das entspricht einem Plus von 5,7 % gegenüber dem Vorjahr. Für das erste Halbjahr 2023 meldete die Bank einen weiteren Anstieg der Durchschnittsmiete auf 8,87 € €/m². Je jünger die Immobilie ist, desto höher fällt demnach der prozentuale Mietpreisanstieg aus.

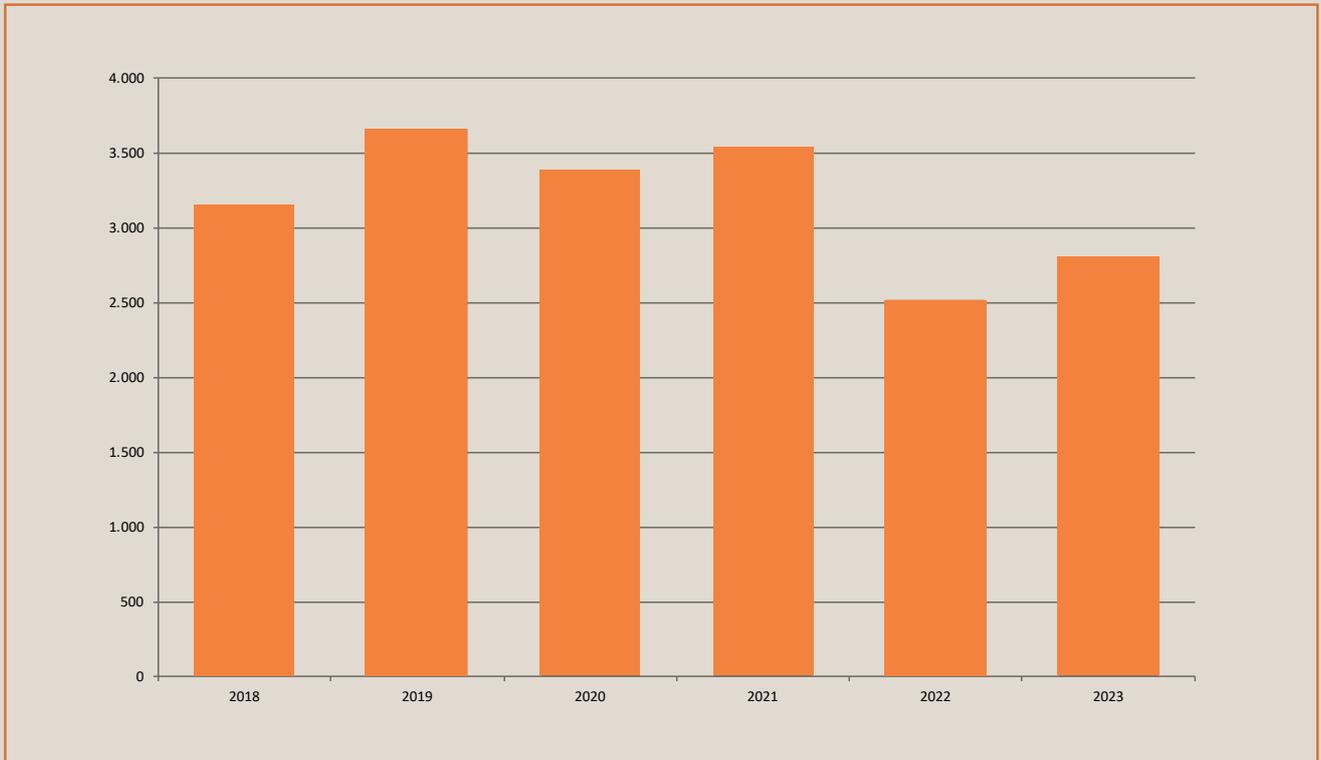
Der Überhang bei den Baugenehmigungen erreichte im vergangenen Jahr in NRW ein Rekordniveau. Gut 138.000 genehmigte Wohnungen warten demnach in Nordrhein-Westfalen auf Baubeginn oder -fertigstellung. Auch bei den Genehmigungszahlen wurde ein Rückgang festgestellt.

So wurden im ersten Halbjahr 2023 rund 21.200 neue Wohnungen genehmigt. Das ist ein Drittel weniger als im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Nach einem Jahrzehnt konstant steigender Immobilienpreise kehrte ab 2022 eine Trendwende ein. Allein im ersten Halbjahr 2023 meldete die NRW.BANK ein Minus von durchschnittlich 6,1 % bei den nordrhein-westfälischen Immobilienpreisen. Gleichzeitig nahmen die Baupreise weiter an Fahrt auf. So stieg der Baupreisindex in NRW von Mitte 2012 bis Mitte 2023 vom Basiswert 100 auf 155.

Im Deutschland- und auch im NRW-Vergleich zeigt sich laut der neuesten Analyse des Wohnportals ImmoScout24 eine deutliche Spaltung der Märkte sowohl in den Kauf- als auch in den Mietsegmenten. Allerdings hielten sich im Immobilienmarkt 2023 die Preissteigerungen und -senkungen in den 110 größten Städten in etwa die Waage. Die günstigsten Mieten fanden sich in Cottbus, Duisburg und Gelsenkirchen mit 5,80 bis 6,38 €/m², die teuersten mit 15,36 bis 18,21 €/m² in München und Stuttgart. Bei Häusern waren laut ImmoScout24 die Preissteigerungen mit über 10 % in Leipzig, bei Wohnungen in Potsdam und Cottbus mit bis zu 13,5 % am höchsten.

Jahresüberschuss in T€



Bestandsbewirtschaftung und -entwicklung

Grundstücksbestand

Die Spar- und Bauverein Paderborn eG verfügte am 31.12.2023 über folgenden Grundbesitz im Anlagevermögen:

- a) bebaute Grundstücke 345.780 m²
(davon Erbbaugrundstücke 27.196 m²)
- b) unbebaute, in Bebauung befindliche Grundstücke 2.194 m²

Im Bereich des Umlaufvermögens verfügte die Genossenschaft per 31.12.2023 unverändert über 99 m² Grundstücksfläche.

Wohnungsbestand

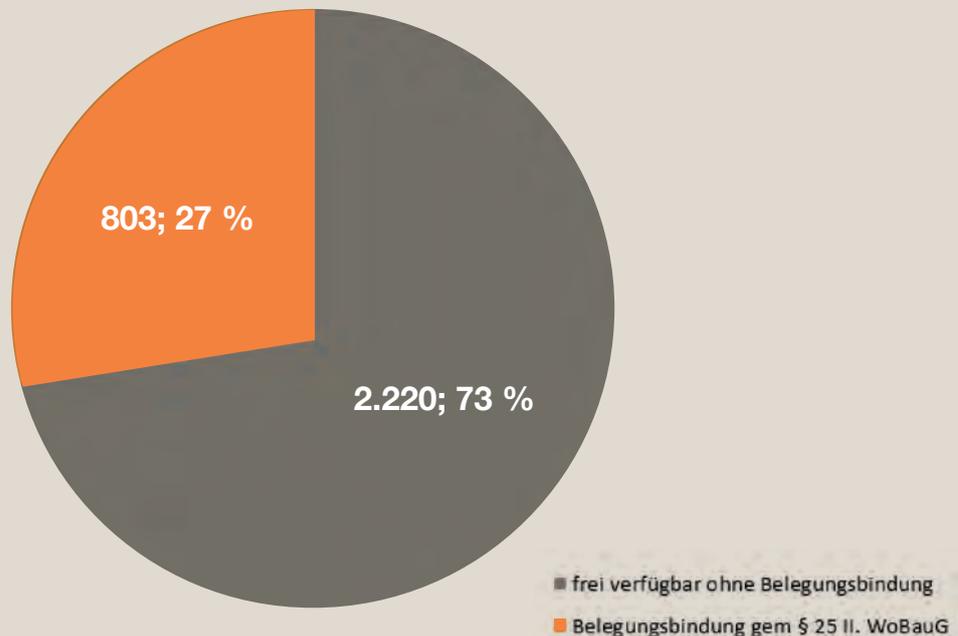
Der Immobilienbestand des Spar- und Bauvereins umfasst zum Bilanzstichtag 3.023 Wohnungen, sieben Gewerbeeinheiten sowie 1.360 Garagen und Stellplätze. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt rund 208.687 m².

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten im Jahr 2023 zeigen die nachfolgenden Tabellen.

Entwicklung Wohnungsbestand | Bewirtschaftete Einheiten

	Wohnungen	Wohnfläche	Gewerbe	Nutzfläche	Garagen/ Stellplätze
	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl
Stand 01.01.2023	3.006	204.040,98	6	2.417,45	1.345
Zugänge					
Anbau Balkone		+ 16,43			
Neubau Wittekindstr. 4, Hövelhof	+8	+471,09	+1	+1.459,10	+18
Neubau Kunigundenstr. 2a, Schloß Neuhaus	+22	+1.146,86			+7
Abgänge					
Verkleinerung Bestandswohnung		-5,29			
Abriss Anhalter Weg 2, 4	-12	-831,04			-6
Stilllegung DG-Wohnung Albinstr. 22	-1	-28,10			
Wegfall Stellplätze/Garagen					-4
Stand 31.12.2023	3.023	204.810,93	7	3.876,55	1.360

Über die insgesamt 3.023 Wohnungen kann die Genossenschaft wie folgt verfügen:





Bestandszahlen

	2023	2022	2021	2020	2019
Wohnungen	3.023	3.006	2.990	2.971	2.975
<i>frei finanziert</i>	2.220	2.188	2.172	2.182	2.186
<i>öffentlich gefördert</i>	803	818	818	789	789
Gewerbe	7	6	6	6	6
Garagen/Stellplätze	1.360	1.345	1.320	1.281	1.285
Wohn-/Nutzfläche (m²)	208.687	206.458	205.274	204.057	204.362
Nettokaltmiete je m²/mtl. per 31.12.	5,91 €	5,79 €	5,62 €	5,59 €	5,55 €
<i>frei finanziert</i>	6,09 €	6,03 €	5,82 €	5,78 €	5,76 €
<i>öffentlich gefördert</i>	5,39 €	5,14 €	5,09 €	5,02 €	4,94 €

Darüber hinaus verfügt die Genossenschaft über sechs öffentliche E-Ladesäulen mit insgesamt zwölf Stellplätzen und Ladepunkten.

Vermietung

Der größte Teil des Wohnungsbestandes befindet sich in attraktiven Lagen am Kernstandort Paderborn. Die Nachfrage nach Wohnungen war im Geschäftsjahr 2023 sehr gut. Vermietungsschwierigkeiten bzw. strukturelle Leerstände bestanden nicht.

Bei insgesamt 266 Mieterwechseln im Jahr 2023 beträgt die Fluktuationsquote 8,8 % (Vorjahr: 9,3 %). Zum Jahresende waren aus dem gesamten Wohnungsbestand 40 Einheiten nicht vermietet. Für die nicht vermieteten Wohnungen bestanden zum 31.12. schon für 15 Einheiten Anschlussmietverträge; zwölf Einheiten waren durch abrißbedingten Leerzug zum 31.12. nicht vermietet.

Die Leerstandsquote ist mit rund 1,3 % (Vorjahr: 1,1 %) zum 31.12. nach wie vor auf einem äußerst niedrigen Niveau. Durch unsere gut ausgestatteten Wohnungen und die kontinuierliche Anpassung sowie Weiterentwicklung der Bestandsgebäude ist im Rahmen von Wohnungskündigungen die Wiedervermietung unverändert gewährleistet.

Modernisierung | Instandhaltung

Bei der Bestandsbewirtschaftung standen wie in den Vorjahren die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes im Mittelpunkt. Die Investitionen in die Qualität der Wohnungsbestände haben für die Genossenschaft einen hohen Stellenwert zur Sicherung einer guten und langfristigen Vermietbarkeit. Unsere Genossenschaft zählt zu den führenden Wohnungsanbietern am Paderborner Markt. Wir schaffen und erhalten zukunftsfähigen und bezahlbaren Wohnraum für die

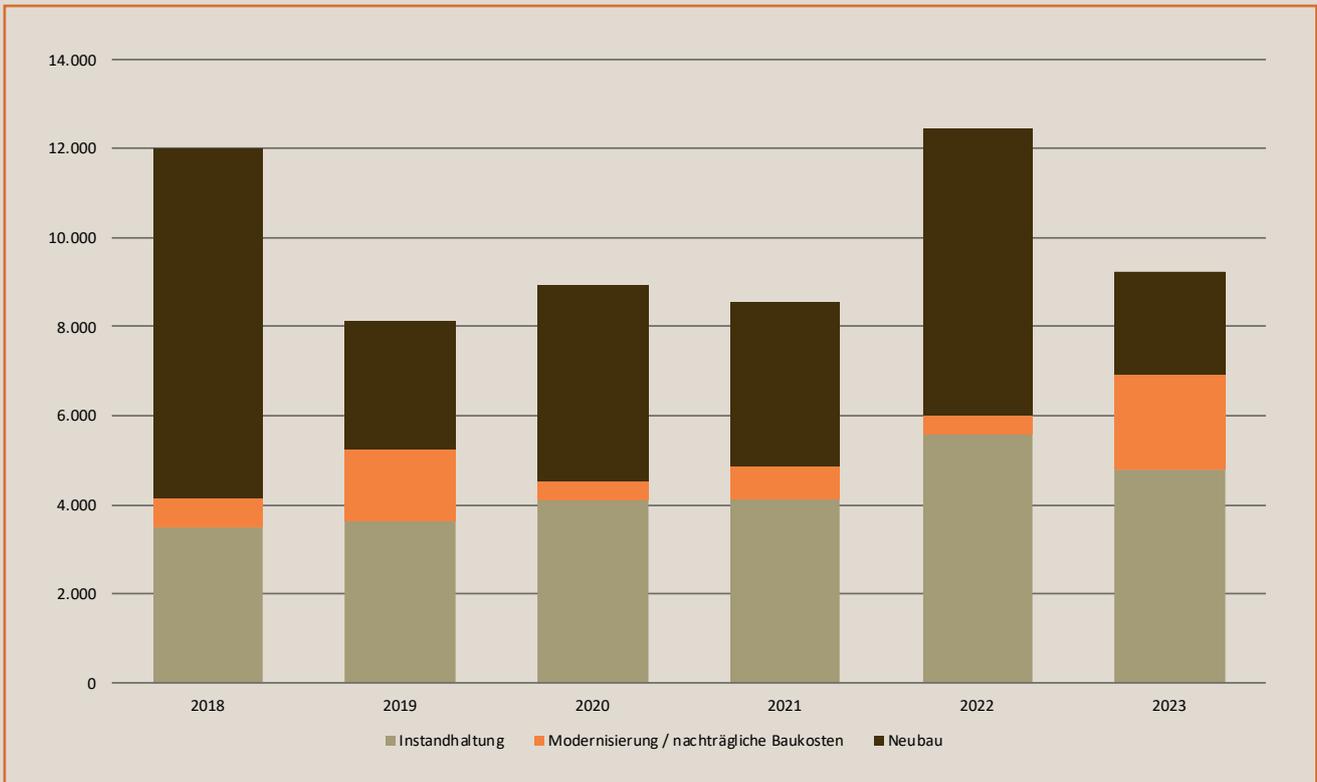
Menschen in Paderborn. Mit einem Investitionsvolumen von über 9,2 Mio. Euro in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung tragen wir zu einer guten Wohnqualität unserer Mitglieder bei. Bei der Auftragserteilung achten wir vorzugsweise darauf, dass unsere regionalen Handwerksfirmen und Fachbetriebe beauftragt werden. Damit leisten wir auch einen Beitrag zur Stärkung der regionalen Wirtschaft vor Ort.

Die seit einigen Jahren zum Teil massiven Kostensteigerungen im Bereich der Handwerkerleistungen sind nach wie vor Preistreiber in der Wohnungs- und Immobilienbranche. Die steigenden Baustoff- und Lohnkosten haben sich inzwischen auf alle Bereiche der Modernisierung und Instandhaltung sowie im Neubau ausgewirkt. Zusätzlich wirken sich Lieferengpässe bei Ersatzteilen und der Mangel an Fachkräften manchmal leider auch negativ auf die Terminvereinbarung und Erledigung von Reparaturarbeiten aus. Aufgrund der guten wirtschaftlichen Position unserer Genossenschaft sind wir in der Lage, unsere Ziele zur langfristigen Werterhaltung des Wohnungsbestandes und im Neubau zu erreichen. Trotz hoher Investitionen in die Wohnungsbestände können wir unsere Wohnungen auch weiter zu angemessenen und wettbewerbsfähigen Mieten anbieten. Die Nutzungsgebühren für frei finanzierte Wohnungen betragen durchschnittlich per 31.12. des Jahres 6,09 €/m²/mtl., während für öffentlich geförderte Wohnungen die Nettokaltmiete bei 5,39 €/m²/mtl. lag.

Der Aufwand für Instandhaltungskosten beträgt im Berichtsjahr 23,13 €/m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 25,83 €/m² Wohn-/Nutzfläche). Unter Berücksichtigung der Modernisierungskosten (abzüglich verrechneter Modernisierungszuschüsse) und der hierauf verrechneten Verwaltungskosten ergibt sich insgesamt ein Satz für Instandhaltung und Modernisierung von 22,90 € (Vorjahr: 26,99 €).

Die Fremdkosten 2023 betragen	4.778.349,38 €
Davon betreffen mietwirksame Modernisierungen	-100.573,99 €
Auf Verwaltungs- und Regiebetriebskosten sind zu verrechnen	-43.194,47 €
Zuschüsse, Erstattungen Versicherungsschäden, unterlassene Schönheitsreparaturen	-319.770,53 €
Für den Regiebetrieb sind angefallen	66.863,36 €
Die Verwaltungskosten beinhalten für die Instandhaltung	444.388,66 €
	4.826.062,41 €

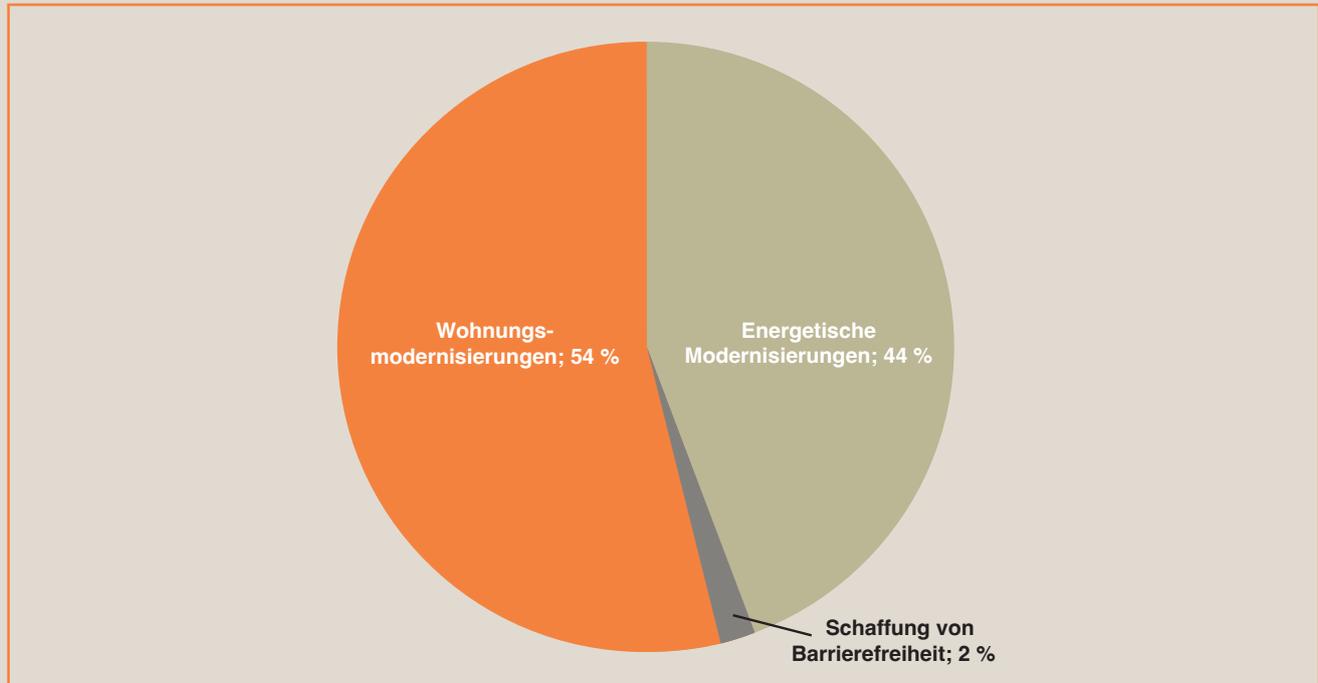
Investitionen in den Objektbestand in T€





Im Rahmen des Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramms wurden im Jahr 2023 u. a. insgesamt circa 2.530 T€ für folgende Maßnahmen aufgewendet:

Modernisierung | Instandhaltung



Betriebskosten

Im Geschäftsjahr fielen insgesamt an Fremdkosten für die bebauten Grundstücke an	4.187.707,27 €
Davon entfallen auf Kosten der Verwaltung und des Regiebetriebes sowie auf Vorjahre	-13.687,43 €
Für die Gartenpflegearbeiten des Regiebetriebes sind aufgewendet worden	6.742,50 €
An Hauswartlöhnen sind hinzuzurechnen	43.600,20 €
Insgesamt ergeben sich Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von	4.224.362,54 €

Für 208.687 m² Wohn-/Nutzfläche 2023 ergibt sich ein Aufwand von 20,24 €/m² (im Vorjahr: 19,15 €).

Wohnungseigentumsverwaltung

Seit vielen Jahren betreut der Spar- und Bauverein im Rahmen der Fremdverwaltung Immobilien im Eigentümerauftrag. Dabei übernimmt unsere Genossenschaft die kaufmännische und technische Verwaltung im Rahmen von branchenüblichen Verwalterverträgen. Im Geschäftsjahr 2023 verwaltete unsere Genossenschaft insgesamt 232 Eigentumswohnungen mit 145 Pkw-Stellplätzen. Die Verwaltungsleistungen passen gut zum genossenschaftlichen sozialverantwortlichen Unternehmenszweck.

Mitglieder und Geschäftsguthaben

Im Verlauf des Jahres 2023 sind 305 Mitglieder mit 1.218 Geschäftsanteilen einschließlich der Zeichnung weiterer Anteile hinzugekommen. Ausgeschieden sind 299 Mitglieder mit 2.283 Geschäftsanteilen. Die Veränderung entspricht einem Wachstum von sechs Mitgliedern.

Die Anzahl der Geschäftsanteile ist gegenüber dem Vorjahr um 1.065 auf insgesamt 57.291 zurückgegangen (Vorjahr: 58.356).

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 327,0 T€ auf 17.746,1 T€.



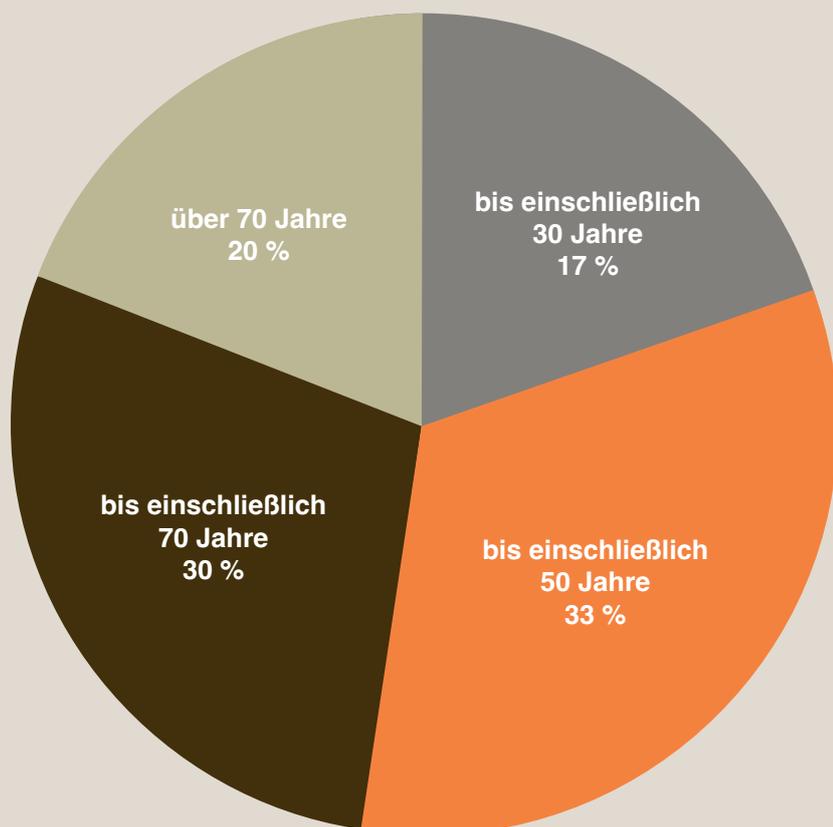
Mitgliederbewegung

		Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile
Stand am	01.01.2023	5.906	58.356
Zugang	2023	305	1.218
Abgang	2023	299	2.283
Stand am	31.12.2023	5.912	57.291

Der Abgang an Mitgliedern und Anteilen hatte folgende Gründe:

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile
Kündigung der Mitgliedschaft	213	685
Anteilskündigung	–	267
Übertragung	8	24
Tod	76	1.299
Ausschluss	2	8
	299	2.283

Altersstruktur der Mitglieder





3. DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

3.1 ERTRAGSLAGE

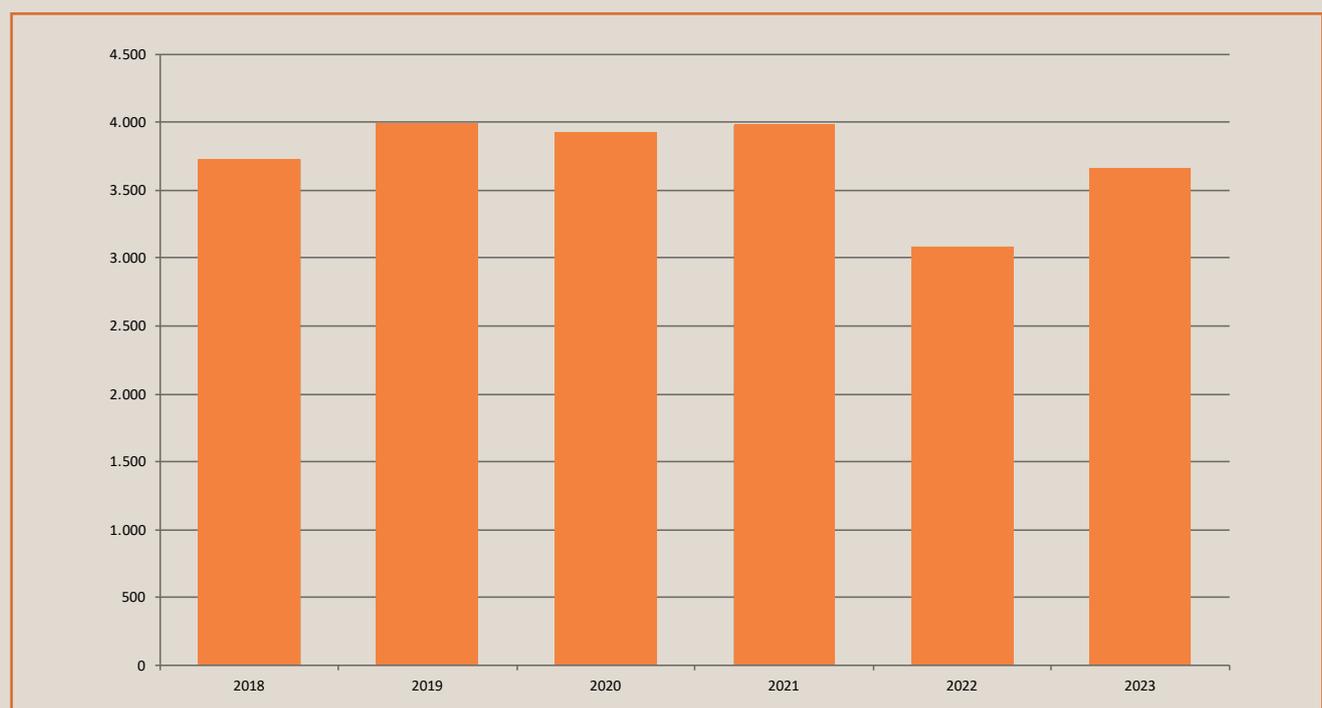
Die Ertragslage des Spar- und Bauvereins ist durch eine stabile Entwicklung in den letzten Jahren geprägt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Jahresüberschuss von 2.518,1 T€ um 281,8 T€ auf 2.799,9 T€ erhöht.

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung mit einem Ergebnisbeitrag von 3.656,5 T€ ist die wichtigste und nachhaltigste Ergebniskomponente.

Zum Vorjahr hat sich die Ertragslage wie folgt verändert:

	2023 T€	2022 T€	Veränderungen T€
Hausbewirtschaftung	3.656,5	3.082,0	574,5
Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0
Sonstiger Geschäftsbereich	-124,3	-30,4	-93,9
Finanzergebnis	-41,7	-243,3	201,6
Neutrales Ergebnis	-547,0	-270,2	-276,8
Ergebnis vor Steuern	2.943,5	2.538,1	405,4
Steuern	143,6	20,0	123,6
Jahresüberschuss	2.799,9	2.518,1	281,8

Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung in T€



Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 574,5 T€ erhöht.

Die Mieterlöse sind gegenüber dem Vorjahr um 439,4 T€ auf 15.199,6 T€ gestiegen. Der Anstieg resultiert mit 188,0 T€ aus den Fertigstellungen der Neubauprojekte „Wittekindstraße 4“ und „Kunigundenstraße 2“ im Mai 2023 mit insgesamt 30 Wohnungen, einer Gewerbeeinheit und dazugehörigen 25 Stellplätzen bzw. Tiefgaragestellplätzen.

Außerdem erfolgten für die frei finanzierten Bestandsobjekte Mietanpassungen nach BGB mit

einer Auswirkung im Jahr 2023 von 68,1 T€. Durch Einzelmodernisierungen sowie Erhöhungen nach Mieterwechseln auf die festgelegten Objektmieten ist ein Anstieg der Mieten um 45,7 T€ zu verzeichnen. Bei den öffentlich geförderten Wohnungen führte die Anpassung der Instandhaltungs- und Verwaltungspauschalen zur Veränderung der Kostenmiete um 149,9 T€.

Die monatlichen Nutzungsgebühren betragen per 31.12.2023 durchschnittlich 5,91 €/m² (Vorjahr: 5,79 €/m²).

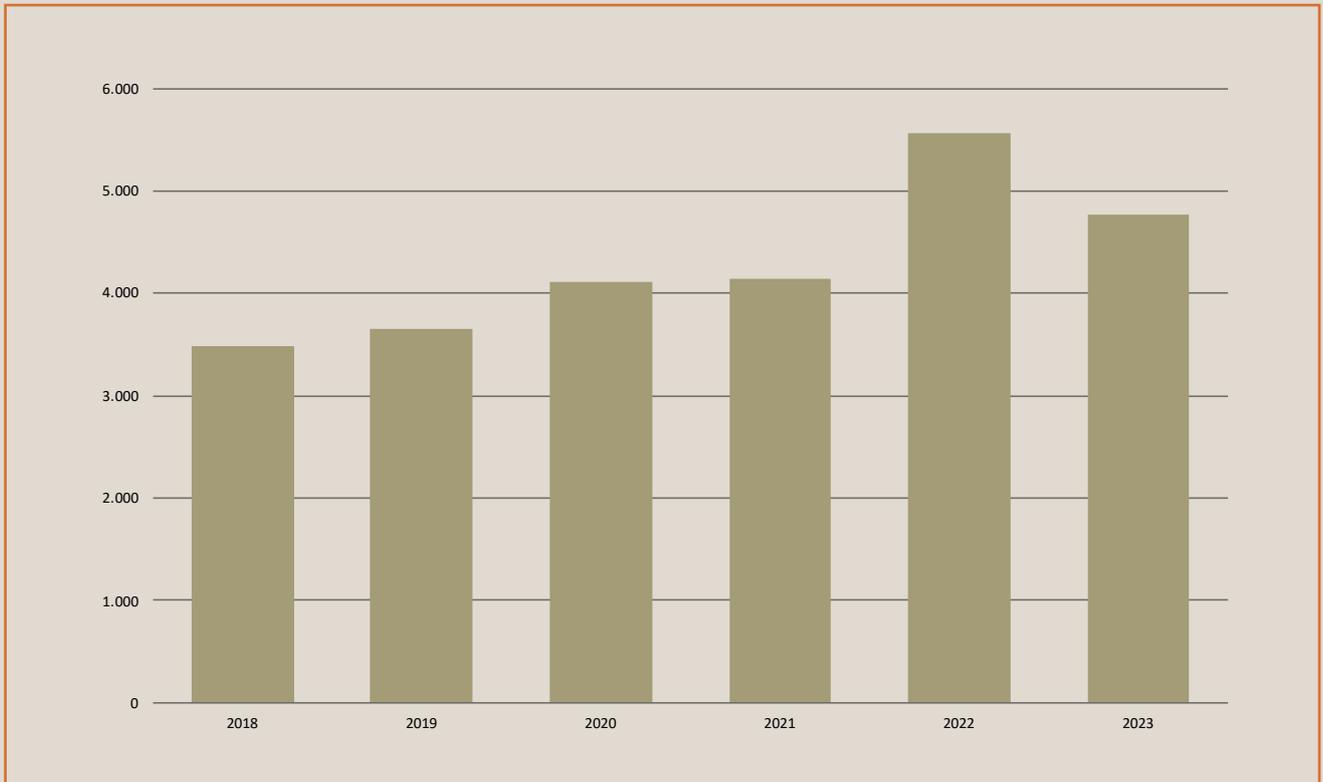
Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung

	2023	2022	2021	2020	2019
	T€	T€	T€	T€	T€
Sollmieten	15.199,6	14.760,2	14.341,1	14.102,6	13.896,7
Gebühren und Umlagen	4.146,9	4.556,1	4.121,5	4.139,0	3.957,7
./ Erlösschmälerungen	208,4	193,0	160,8	157,5	160,6
Gesamt	19.138,1	19.123,3	18.301,8	18.084,1	17.693,8

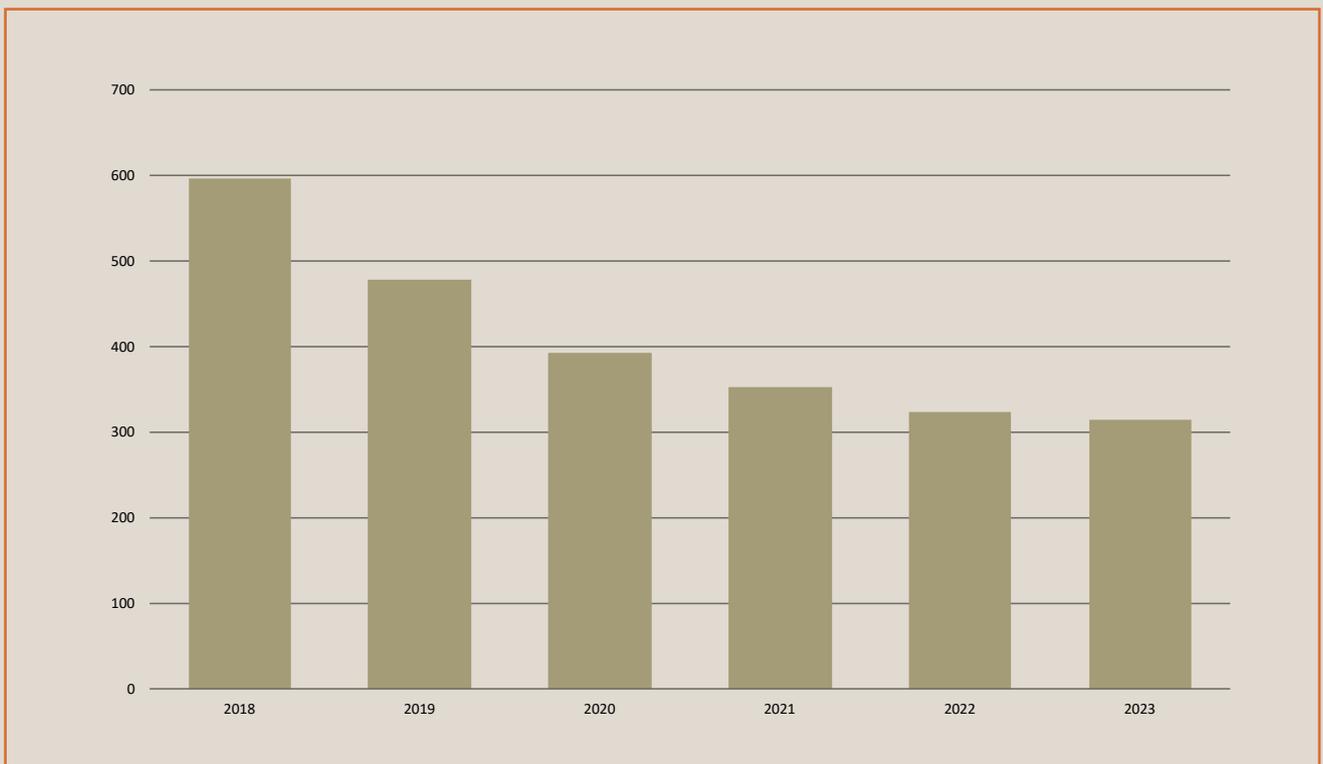
Die Erlösschmälerungen auf Mieten und Umlagen sind im Vergleich zum Vorjahr von 193,0 T€ um 15,4 T€ auf 208,4 T€ gestiegen und begründen sich i. W. mit strategischem Leerstand von Wohnungen aufgrund von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Mieterwechseln.

Auf der Aufwandsseite wirken sich deutlich geringere Instandhaltungskosten von 663,1 T€ positiv auf das Hausbewirtschaftungsergebnis aus. Diese Kostenminderung ist in erster Linie auf den hohen Instandhaltungsaufwand aufgrund der enormen Tornadoschäden im Jahr 2022 zurückzuführen, dem aber auch erhebliche Preissteigerungen für die laufende Instandhaltung entgegenstehen. Weiter wirken sich höhere Abschreibungen von 100,1 T€ und Verwaltungsleistungen von 432,5 T€ auf das Spartenergebnis aus.

Instandhaltungsaufwendungen in T€



Zinsaufwendungen aus Hausbewirtschaftung in T€



Der Bereich Betreuungstätigkeit (WEG-Verwaltung) schließt im Geschäftsjahr 2023 mit einem ausgeglichenen Ergebnis ab. Den Erlösen aus der Wohnungseigentumsverwaltung von 64,8 T€ stehen zugeordnete Verwaltungsaufwendungen in gleicher Höhe gegenüber.

Im sonstigen Geschäftsbereich stehen den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen sowie anderen Erträgen von 29,0 T€ im Wesentlichen Abrisskosten für ein Neubauprojekt und Eintragungs- bzw. Löschungskosten von 153,3 T€ entgegen.

Das Finanzergebnis mit einem Fehlbetrag von 41,7 T€ ist bestimmt durch die Effekte aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen von 86,4 T€, denen Zinserträge von 44,7 T€ gegenüberstehen.

Das neutrale Ergebnis ist durch Sondereinflüsse geprägt. Der negative Ergebnisbeitrag resultiert aus Erträgen früherer Jahre von 3,0 T€. Dem gegenüber steht ein Effekt aus der Anpassung der Pensionsrückstellungen in Höhe von 550,0 T€.

3.2 VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2023		31.12.2022	
	T€	%	T€	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	2,6	0,0	4,3	0,0
Sachanlagen	133.554,0	92,0	132.389,7	93,1
Finanzanlagen	2.008,0	1,4	2.008,0	1,4
Umlaufvermögen kurzfristig	9.640,0	6,6	7.741,2	5,5
Gesamtvermögen	145.204,6	100,0	142.143,2	100,0
Eigenkapital (inkl. Bilanzgewinn)	93.112,9	64,1	91.778,9	64,6
Rückstellung langfristig	9.310,1	6,4	8.414,8	5,9
Fremdkapital langfristig	32.693,8	22,5	32.680,3	23,0
Rechnungsabgrenzung langfristig	1.621,2	1,1	990,3	0,7
Kapital langfristig	136.738,0	94,1	133.864,3	94,2
Rückstellung kurzfristig	469,5	0,3	324,9	0,2
Fremdkapital kurzfristig	7.934,8	5,5	7.907,4	5,6
Rechnungsabgrenzung kurzfristig	62,3	0,1	46,6	0,0
Gesamtkapital	145.204,6	100,0	142.143,2	100,0

Das Gesamtvermögen zum 31.12.2023 beträgt 145.204,6 T€ und ist zum Vorjahr um 3.061,4 T€ angestiegen.

Die immateriellen Vermögensgegenstände verminderten sich gegenüber dem Vorjahr in Höhe der Abschreibungen um 1,7 T€. Das Sachanlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.164,3 T€ auf 133.554,0 T€ erhöht. Die Zunahme des Sachanlagevermögens beruht auf Neubau- und nachträglichen Anschaffungskosten von 4.348,4 T€, Planungskosten von 103,8 T€, Anschaffungen von technischen Anlagen (Ladestationen, PV-Anlagen) von 67,2 T€ und Anschaffung von Betriebs- und Geschäftsausstattung von 54,5 T€.

Den Bestandsinvestitionen, Planungskosten und Anschaffungen von insgesamt 4.573,9 T€ stehen planmäßige Abschreibungen von 3.409,6 T€ gegenüber.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich gegenüber dem vorangegangenen Bilanzstichtag um 1.898,8 T€. Der Anstieg resultiert i. W. aus der Zunahme der liquiden Mittel von 2.041,1 T€ und der unfertigen Leistungen und Vorräte von 260,1 T€. Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände verringerten sich um 402,4 T€.

Auf der Passivseite erhöhte sich das bilanzielle Eigenkapital um 1.334,0 T€. Der Anstieg begründet sich aus dem erzielten Jahresüberschuss von 2.799,9 T€ abzüglich der Dividendenausschüttung des Vorjahres von 927,3 T€ und des Rückgangs des Geschäftsguthabens unserer Mitglieder von 538,6 T€.

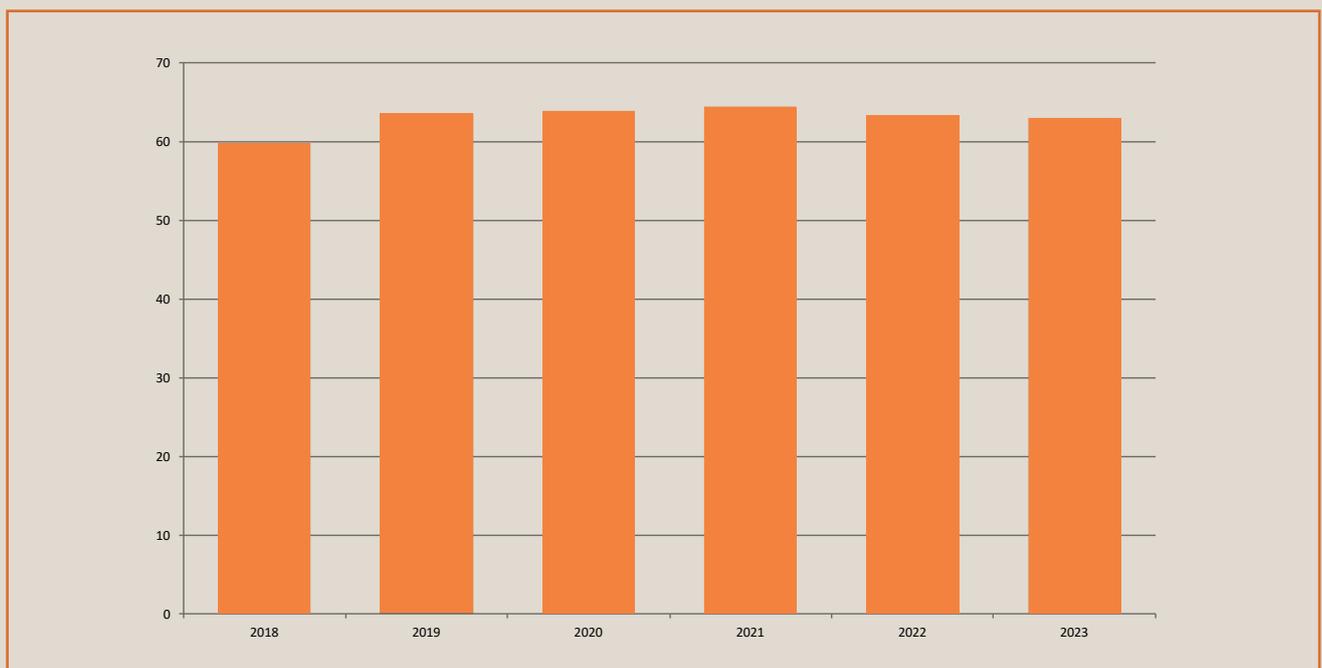
Die Eigenkapitalquote sank im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 Prozentpunkte und beträgt nunmehr 64,1 %. Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 3,1 %.

Die langfristigen Pensionsrückstellungen sind um 895,3 T€ auf 9.310,1 T€ angestiegen.

Die Kapitalstruktur zeigt ein langfristiges Fremdkapital von 32.693,8 T€ und ein kurzfristiges Fremdkapital von 7.934,8 T€. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich das langfristige Fremdkapital um 13,5 T€, und die kurzfristigen Verbindlichkeiten um 27,4 T€.

Die Veränderungen der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind i. W. auf Darlehensauszahlungen der NRW.Bank in Höhe von 2.293,1 T€ für das Neubauprojekt „Wittekindstraße 4 in Hövelhof“, planmäßige Darlehenstilgungen von 1.369,8 T€ und Tilgungsnachlässe der NRW.Bank von 876,4 T€ zurückzuführen.

Eigenkapitalquote in %



3.3 FINANZLAGE

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

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

Die Eigenkapitalausstattung – in Euro, absolut – hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich verbessert. Das langfristige Eigenkapital liegt mittlerweile bei 91.531 T€. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 63,0 %.

Mit dem guten Jahresergebnis 2023 geht die Verbesserung der betriebswirtschaftlichen Lage des Unternehmens einher.

Die Finanzierung der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie eines Teils der in der Bebauung befindlichen Neubauprojekte erfolgt aus dem Cashflow.

Aus der Fortschreibung der Finanzlage nach dem 31.12.2023 für die im Bau befindlichen Neubauprojekte ergeben sich zu erwartende Kosten von 4.770,7 T€. Diese werden durch noch ausstehende Auszahlungen von Fremdmitteln in Höhe von 3.718,4 T€ sowie aus dem laufenden Cashflow finanziert.

Für das Jahr 2024 ist der Baubeginn des Neubauprojektes „Querweg/Wigbertstraße“ mit einer geplanten Investitionssumme von 18.150 T€ für den Zeitraum bis 2026 geplant. Der Investition steht im entsprechenden Zeitraum eine geplante Fremdkapitalaufnahme von 9.000 T€ gegenüber.

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



Kapitalflussrechnung

	2023 T€	2022 T€
Jahresüberschuss	2.800	2.518
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.411	3.308
Zahlungsunwirksame Erträge	-62	-46
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	895	1.392
Cashflow	7.044	7.172
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	145	-12
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	-1	-758
Ab-/Zunahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	625	-176
Zu-/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen sowie anderer Passiva	-218	1.085
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.595	7.311
Einzahlungen aus dem Abgang von Anlagevermögen	1	1.383
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-4.742	-8.990
Einzahlungen durch Tilgungen von Ausleihungen	0	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.741	-7.607
Valutierung von Darlehen	2.293	2.522
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-1.370	-1.692
Auszahlungen von Dividenden	-927	-931
Erhöhung/Minderung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	-327	-534
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-331	-635
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	2.523	-931
Finanzmittelbestand am 1. Januar	2.555	3.486
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	5.078	2.555

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:

		2023	2022	2021
BESTANDSKENNZAHLEN				
Bewirtschafteter Bestand				
Wohnungseinheiten	Anz.	3.023	3.006	2.990
Gewerbereinheiten, sonstige Vermietungseinheiten	Anz.	7	6	6
Garagen/Einstellplätze	Anz.	1.360	1.345	1.320
Wohn- und Nutzfläche	m ²	208.687	206.458	205.274
BETREUUNGSTÄTIGKEIT				
Wohnungen	Anz.	232	232	288
Garagen/Einstellplätze	Anz.	145	145	145
JAHRESABSCHLUSSKENNZAHLEN				
Bilanzsumme	T€	145.205	142.143	137.842
Sachanlagevermögen	T€	133.554	132.390	129.336
Eigenkapital lt. Bilanz am 31.12.	T€	93.113	91.779	90.253
Eigenkapital lt. Bilanz am 31.12. (langfristig)	T€	91.531	89.961	88.904
Eigenkapitalquote (bezogen auf EK langfristig)	%	63,0	63,3	64,5
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	T€	17.746	18.073	18.607
Bestand der verbleibenden Mitglieder	Anz.	5.912	5.906	5.874
Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder	Anz.	57.291	58.356	60.092
Sollerlöse	T€	19.426	19.376	18.564
Erlösschmälerungen	T€	208	193	161
Anteil der Erlösschmälerungen am Umsatzerlös	%	1,1	1,0	0,9
Jahresüberschuss (nach Steuern)	T€	2.800	2.518	3.542
Cashflow	T€	7.044	7.172	7.210
KENNZAHLEN DER RENTABILITÄT				
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,1	2,0	2,8
Eigenkapitalrentabilität (bezogen auf EK langfristig)	%	3,1	2,8	4,0
INSTANDHALTUNG, MODERNISIERUNG, BETRIEBSKOSTEN				
Instandhaltungsaufwand je m ² Wohn-/Nutzfläche	€/m ²	23,13	25,83	19,87
Aufwand inklusive der Modernisierungs- und Verwaltungskosten je m ² Wohn-/Nutzfläche	€/m ²	22,90	26,99	20,16
Betriebskosten	T€	4.188	3.896	4.338
Hausbewirtschaftungskosten je m ² Wohn-/Nutzfläche	€/m ²	20,24	19,15	21,35
PERSONAL DURCHSCHNITTLICH				
Vollzeitbeschäftigte	Anz.	15	15	16
Teilzeitbeschäftigte	Anz.	7	8	5
Geringfügig Beschäftigte	Anz.	1	1	0



4. RISIKEN-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

Für unser Risikomanagement wird ein internes Risikokontrollsystem angewendet, welches gewährleistet, dass Risiken frühzeitig erkannt und Maßnahmen zur Risikominimierung rechtzeitig eingeleitet werden können.

Ziel des Risikomanagementsystems des Spar- und Bauvereins Paderborn sind die Sicherung des Unternehmensfortbestandes durch die Erfassung und Analyse von Gefährdungspotenzialen, die Risikobewältigung und somit die Unterstützung der erfolgreichen Weiterentwicklung der Genossenschaft.

Grundsätzlich stehen beim Spar- und Bauverein Paderborn die wesentlichen Werttreiber der Immobilienbewirtschaftung wie Baukosten, die Entwicklung der Umsatzerlöse aus Mieten sowie die Zinsentwicklung bereits während der Unternehmensplanung und der quartalsweise erfolgenden Wirtschaftsplanungen im Fokus. Besondere Relevanz bekommen diese Werttreiber im Hinblick auf die mittel- und langfristige Investitionsstrategie, da sie einzeln oder kumuliert die zukünftige Entwicklung stark beeinflussen können.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine; dies führt zu deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft sowie zu einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen, geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung. Zudem kommt es infolge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen, steigenden Energiepreisen, erhöhten Belastungen für unsere Mieter, Kapazitäts- und Lieferengpässen im Handwerk, die die Rahmenbedingungen für Neubau und Bestands-sanierungen weiter verschlechtern. Neben den oben genannten Gründen sind drastische Baupreissteigerungen, zunehmende gesetzliche Aufgaben und deutlich gestiegene Zinsen Gründe für eine reduzierte Neubautätigkeit.

Zusätzlich bestehen Risiken aus der Entwicklung der Weltwirtschaft und somit auch für Deutschland aus einer schwächeren Wirtschaftsdynamik in den USA und China als projiziert sowie im Eskalieren geopolitischer Krisenherde wie zum Beispiel im Nahen Osten und Pazifischen Ozean.

In der anlagenintensiven Immobilienwirtschaft sind massive Einbrüche der Auftragsvolumina an Bauplaner und Bauausführende zu verzeichnen. Große Wohnungsunternehmen haben angekündigt, ihre Neubauprojekte vorerst nicht weiterzuverfolgen. Die direkte Folge wird vor allem das Nichterreichen der Wohnungsneubauziele der Bundesregierung in Höhe von 400.000 Wohneinheiten pro Jahr sein, die für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt als notwendig erachtet werden. Hierdurch wird sich in den Großstädten die Wohnungsknappheit verstärken – bei gleichzeitiger Erhöhung des Leerstands in ländlichen Regionen –, was wiederum zumindest in den Metropolen zu einer weiteren Dynamisierung der Neuvermietungsmiten führt.

Mittelfristig besteht die wohnungspolitische Herausforderung darin, einerseits Härten am Mietwohnungsmarkt durch eine angemessene Angebotsausweitung zu begegnen und andererseits den Aufbau von zukünftigen Überkapazitäten in einzelnen Segmenten zu verhindern.

Allgemeine Unternehmensrisiken können sich aus dem rechtlichen, wirtschaftlichen und politischen Umfeld ergeben. Hierzu zählen die stark gestiegenen Baukosten und Zinsen, Bürokratiekosten, gesetzgeberische Vorgaben, Lieferengpässe und Fachkräftemangel. Zusätzlich bringen neue Aufgaben und die zu erreichenden Klimaziele mögliche Risiken mit sich. Die Gesamtheit dieser Einflüsse erfordert eine immer stärkere, differenziertere Steuerung der strategischen Ziele des Spar- und Bauvereins und hat unmittelbare Auswirkungen auf unser Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubauprogramm.

Wohnungswirtschaftliche Unternehmen sind mit diversen Einzelrisiken konfrontiert, die insbesondere aus baulichen, gesetzlichen und ökologischen Anforderungen resultieren: Risiken aus der Vermietung durch potenzielle Forderungsausfälle aufgrund verschlechterter Liquiditätssituation der Mieter. Investitions-, Instandhaltungs- und Objektrisiken aus ungeplanten Havarien, konkurrierenden Instandhaltungs-, Klimaschutz- und anderen strategischen bzw. wertorientierten Maßnahmen sowie Baupreis- und Bauzeitenrisiken. Rechtliche Risiken wie zum Beispiel EU-Vorgaben, Umlage der CO₂-Steuer, Novellierung der Heizkostenverordnung, möglicher (teilweiser) Entfall der Grundsteuerumlage, mögliche weitere Beschneidung der Modernisierungsumlagen, baukostenerhöhende

GEG-Anforderungen, Datenschutzverstöße, infolge der eingeführten DSGVO. Personalrisiken aufgrund des sich zukünftig voraussichtlich verschärfenden Fachkräftemangels mit potenziellen Know-how-Verlusten sowie langsameren Reaktionszeiten und Service-Einbußen.

IT-Risiken im Hinblick auf Hackerangriffe sowie sonstige Cyberrisiken mit Beeinträchtigungen der unternehmerischen Arbeitsfähigkeiten, mit Vermögens- und Regulationsschäden sowie hohen Kosten von Wiederinbetriebnahme bzw. Datenneuerfassung. Finanzwirtschaftliche Risiken wie Zinsänderungs- und Liquiditätsrisiken.

Quantitative Angaben zum Einfluss der schwierigen Rahmenbedingungen auf die beobachteten Kennzahlen sind derzeit noch nicht verlässlich möglich. Die Folgen der Klimakrise und der daraus resultierenden Gesetzgebung, der zunehmende Handwerkerangel, Kostensteigerungen und die gestiegenen Zinsen können sich mittelfristig auf die Kennzahlen auswirken. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte werden aktuell – insbesondere durch das unternehmensinterne Controlling – keine Risiken gesehen bzw. identifiziert, die den Bestand und das prognostizierte Jahresergebnis 2024 gefährden.

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die zusätzlich durch den Energiepreisanstieg getriebenen überdurchschnittlich gestiegenen Baukosten deutlich nach unten korrigieren; eher ist eine Seitwärtsbewegung der Preisentwicklung zu erwarten. Insofern werden die nach wie vor hohen Baupreise in Verbindung mit den gestiegenen Finanzierungskosten einen negativen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit und die Durchführbarkeit zukünftiger Investitionen haben.

Chancen können sich in dieser Situation daraus ergeben, dass mit Neubau oder durch großflächige Sanierungsmaßnahmen durch Beteiligung und Einbeziehung des Spar- und Bauvereins die Ziele der Stadt Paderborn im Hinblick auf wohnungspolitische, soziale und ökologische Aspekte umgesetzt werden. Auch könnte sich, durch die aktuelle Markt- und Zinsentwicklung forciert, durch angebotene Grundstücke bzw. Wohnungen bei gesunkenem Preisniveau die Möglichkeit bieten, den Bestand zu erweitern. Dies sicherlich allerdings nur unter Berücksichtigung und Analyse der regionalen demografischen Entwicklung. Diesbezüglich prognostiziert die aktuellste Studie der Bertelsmann Stiftung für den Kreis Paderborn

eine „leicht positive“ demografische Entwicklung. Laut der Stiftung wird im Vergleich der Jahre 2020 bis 2040 für das Land NRW die Bevölkerungszahl um 0,6 % steigen, in OWL um 0,9 % sinken, im Kreis Paderborn um 2,5 % steigen. Diese im regionalen Vergleich eher doch positive Prognose lässt optimistisch in die Zukunft blicken.

Der Spar- und Bauverein Paderborn positioniert sich daher auch weiterhin als gesellschaftlich engagierter, professionell aufgestellter und nachhaltig tätiger Arbeitgeber, der einen langwirkenden positiven Beitrag zur Entwicklung der Stadt Paderborn liefert. Das besondere Augenmerk des Spar- und Bauvereins liegt auch in Zukunft auf der Bewirtschaftung von Wohnungen im bezahlbaren Segment – die Einhaltung seiner wirtschaftlichen Prämissen vorausgesetzt. Auf diese Zielsetzung wirken jedoch zunehmend Faktoren ein, wie der Anstieg der Energiepreise, die deutlich erhöhten Baukosten, der Fachkräftemangel u. a. bei Baudienstleistungen. Darüber hinaus wirken auch die umfangreichen Verpflichtungen, die sich aus der Umsetzung von Klimazielen in der Immobilienwirtschaft ergeben und Maßnahmen mit erheblichen Kosten mit sich bringen, auf die Entwicklung des Spar- und Bauvereins ein und können zur Adjustierung der gesetzten wohnungspolitischen oder finanziellen Ziele führen.

Die steigenden Anforderungen an den Klimaschutz werden in den nächsten Jahren erhebliche zusätzliche Investitionen in die energetische Weiterentwicklung des Gebäudebestandes unserer Genossenschaft erfordern. Somit wird sich das erhöhte Investitionsaufkommen direkt im Hausbewirtschaftungsergebnis der nächsten Jahre abbilden.

Bereits geplante Investitionen in Neubau und notwendige Sanierungen im Bestandsportfolio sollen entsprechend der strategischen Zielstellung unserer Genossenschaft grundsätzlich weiter realisiert werden, wobei die Wirtschaftlichkeit der Projekte angesichts der geschilderten Kostenentwicklung mehr denn je auf den Prüfstand gestellt werden muss.

Für das Jahr 2024 beabsichtigen wir, sozialverträgliche Mieterhöhungspotenziale zu nutzen, um unserer Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten bereitzustellen, nachkommen zu können. Vor dem Hintergrund der steigenden Belastung der Mieter durch Energiekosten und Inflation werden dies jedoch nur sehr moderate Erhöhungen sein.



Die Mieten unserer geförderten Wohnungen werden auf der Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes regelmäßig angepasst. Die Mieten für die frei finanzierten Wohnungen entwickeln sich weiterhin stabil. Mieterhöhungen nach BGB werden moderat unterhalb des am Markt möglichen Umfangs vorgenommen. Damit sind voraussichtlich weiterhin kontinuierliche, sozialverträgliche Mieterhöhungen möglich.

Chancen für unsere Genossenschaft sehen wir auch zukünftig in einem für uns noch immer günstigen Marktumfeld. Unsere Ertragslage profitiert von der guten Vermietungssituation. Unsere Neubau- und Modernisierungstätigkeit wird sich auch zukünftig konsequent an unserer sich weiterentwickelnden Nachhaltigkeitsstrategie ausrichten. Damit sichern wir ebenfalls die Werthaltigkeit unseres Wohnungsbestandes. Die sozialen Aspekte unserer Genossenschaft werden dabei ebenso berücksichtigt wie die wirtschaftlichen und ökologischen Belange.

Durch den bereits heute schon hohen Standard unserer Wohnportfolios profitieren wir von einer guten Nachfrage nach unseren Wohnungen. Den Kurs der nachhaltigen Investitionstätigkeit in den Wohnungsbestand und die bedarfsorientierte Neubautwicklung, insbesondere auf vorhandenen Bestandsgrundstücken, werden wir weiter fortsetzen.

Auf der Grundlage unserer Wirtschafts-, Projekt- und Liquiditätsplanung für das Jahr 2024 gehen wir davon aus, dass die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage mit stabilen Jahresergebnissen grundsätzlich fortgesetzt wird.

Wir sehen uns daher gut aufgestellt, auch in den nächsten Jahren die prognostizierten Planzahlen und -ergebnisse zu erreichen.

Für das Geschäftsjahr 2024 erwarten wir Mieterträge in Höhe von 15,3 Mio. Euro. Für Neubau, Instandhaltung und Modernisierungsmaßnahmen wurden 12,5 Mio. Euro eingeplant. Unser Jahresüberschuss wird voraussichtlich etwa 2,9 Mio. Euro betragen. Insgesamt wird die wirtschaftliche Lage unserer Genossenschaft weiterhin stabil bleiben. Die finanziellen Leistungsindikatoren für das Geschäftsjahr 2024 werden sich auf dem Niveau des Jahres 2023 bewegen. Die Zukunft des Spar- und Bauvereins ist gesichert.

Paderborn, 3. Mai 2024

Thorsten Mertens
Vorstandsvorsitzender

Hermann Loges
Vorstandsmitglied

Die Aufgaben des Aufsichtsrates bestehen aus den ihm durch Gesetz und Satzung zugewiesenen Rechten und Pflichten, die in seiner Geschäftsordnung dargelegt sind. Er hat insbesondere die Geschäftsführung des Vorstands zu überwachen und jederzeit das Recht, zur Erfüllung seiner Aufgaben Bericht und Aufklärung vom Vorstand zu verlangen.

Regelmäßige Beratungen des Aufsichtsrates stellen das wichtigste Element seiner Überwachungs- und Kontrollfunktion dar. Im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat fünf ordentliche Aufsichtsratssitzungen einberufen, die gemeinsam mit dem Vorstand abgehalten wurden, sowie zwei außerordentliche Aufsichtsratssitzungen. Ferner tagte der Bau- und Wohnungsausschuss einmal und der Prüfungsausschuss zweimal.

Im Rahmen der ordentlichen Sitzungen hat der Vorstand durch schriftliche Unterlagen und ergänzende mündliche Berichte den Aufsichtsrat über die zentralen Ereignisse aus den Geschäftsfeldern informiert. Die jeweiligen Tagesordnungspunkte wurden inhaltsabhängig, aufsichtsratsintern oder gemeinsam mit dem Vorstand diskutiert.

Bei zustimmungsbedürftigen Sachverhalten wurden nach eingehender Prüfung und Beratung die satzungsgemäß erforderlichen Beschlüsse gefasst. In den Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand informierte der Vorstand umfassend über die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und die Lage der Genossenschaft. Dabei erörterte der Vorstand mit dem Aufsichtsrat regelmäßig die wirtschaftlichen Unternehmensziele, die Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubaumaßnahmen, die Wirtschafts-, Finanz- und Personalplanung sowie das Risikomanagement. Weiterhin hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit der Energiekrise, den Baukostensteigerungen, Liefer- und Materialengpässen, der Portfoliosteuerung, den Investitionsprogrammen, dem Jahresabschluss und dem Lagebericht 2022 befasst.

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates hat sich mit der Vertreterversammlung vom 20. Juni 2023 nicht geändert. Die Aufsichtsratsmitglieder Frau Sabine Loewe, Herr Paul Knocke sowie der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Hubert Böddeker stellten sich der Wiederwahl und wurden einstimmig von der Vertreterversammlung gewählt. In der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurde Herr Hubert Böddeker als Vorsitzender und Herr Dr. Ernst Warsitz als stellvertretender Vorsitzender wiedergewählt.

Durch die Erkrankung des Vorstandsmitgliedes Herrn Hermann Loges und eine ungewisse, längerfristige Abwesenheit musste die Beschlussfähigkeit des Vorstands sichergestellt werden. Um dem Genossenschaftsgesetz Genüge zu tun und um einen Prokuristen zu bestellen, wurde in einer außerordentlichen Aufsichtsratssitzung das Aufsichtsratsmitglied Herr Jürgen Wegener für den Zeitraum vom 26.09.2023 bis zum 06.10.2023 zum zeitweiligen Stellvertreter des Vorstandsmitgliedes Herrn Hermann Loges bestellt. Ferner wurde in dieser außerordentlichen Sitzung dem langjährigen Mitarbeiter, Herrn Alexander Prior einstimmig von Vorstand und Aufsichtsrat Prokura erteilt. Die Vertretungsbefugnis des Prokuristen ist an die Mitwirkung eines Vorstandsmitgliedes gebunden. Die Bestellungen erfolgten in enger Abstimmung mit der Justiziarin des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW), Frau Cindy Merz. Die rechtlichen Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung wurden erfüllt. Das Kerngeschäft des Spar- und Bauvereins war jederzeit uneingeschränkt gesichert.

Für eine umfassende Information des Aufsichtsrates ist eine vertrauensvolle und kooperative, gremienübergreifende Zusammenarbeit von großer Bedeutung. Dazu gehören insbesondere die regelmäßig stattfindenden gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand. Außerhalb der Sitzungen standen der Aufsichtsratsvorsitzende und der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende mit dem Vorstandsvorsitzenden in einem engen Informations- und Gedankenaustausch. In diesem Rahmen wurden wesentliche Entwicklungen und aktuelle Geschäftsvorgänge diskutiert.

Über die Weiterentwicklung der strategischen Handlungsfelder hat sich der Aufsichtsrat informieren lassen und einen regelmäßigen qualitativen Austausch mit dem Vorstand geführt.

Pflichtgemäß hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2023, den Lagebericht sowie den Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschusses geprüft und darüber umfassend beraten. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Im Rahmen seiner Prüfungstätigkeit hat der Aufsichtsrat eine Reihe von Fragestellungen, einzelne Prüfungsergebnisse und das abschließende Gesamtergebnis ausführlich erörtert.

Der Aufsichtsrat hat dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Jahresüberschusses zugestimmt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2023 sowie den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 festzustellen, die vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinnes zu beschließen und dem Vorstand die Entlastung zu erteilen.

Für die im vergangenen Geschäftsjahr erbrachten Leistungen, die geleistete Arbeit und das Engagement bedankt sich der Aufsichtsrat beim Vorstand und bei dem Mitarbeiterteam sowie allen Mitgliedern und Vertretern der Spar- und Bauvereins Paderborn eG.

Paderborn, 11. Juni 2024



Hubert Böddeker
Vorsitzender des Aufsichtsrates



**1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023**

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		2.565,47	4.326,17
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	131.221.155,22		123.767.863,49
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.143.192,95		1.182.184,66
Technische Anlagen und Maschinen	133.973,32		65.657,16
Betriebs- und Geschäftsausstattung	187.484,19		198.296,00
Anlagen im Bau	743.411,03		7.049.515,88
Bauvorbereitungskosten	124.774,66	133.553.991,37	126.153,04
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.000.000,00		2.000.000,00
Andere Finanzanlagen	8.000,00	2.008.000,00	8.000,00
Anlagevermögen insgesamt		135.564.556,84	134.401.996,40
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	1.704,83		1.704,83
Unfertige Leistungen	4.272.427,41		4.012.008,18
Andere Vorräte	10.796,73	4.284.928,97	11.096,71
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	50.385,78		33.873,97
Sonstige Vermögensgegenstände	226.796,02	277.181,80	645.692,21
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.077.947,06		2.554.665,50
Bausparguthaben	0,00	5.077.947,06	482.176,14
Bilanzsumme		145.204.614,67	142.143.213,94



PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	596.444,28		857.324,65
der verbleibenden Mitglieder	17.746.063,16		18.073.110,10
aus gekündigten Geschäftsanteilen	82.770,00	18.425.277,44	33.480,00
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 14.146,84 € (im Vj. 17.249,90 €)</i>			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	9.697.000,00		9.417.000,00
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 280.000,00 € (im Vj. 252.000,00 €)</i>			
Andere Ergebnisrücklagen	64.088.024,09	73.785.024,09	62.470.760,29
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.617.263,80 € (im Vj. 1.338.789,66 €)</i>			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.799.896,33		2.518.053,24
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.897.263,80	902.632,53	1.590.789,66
Eigenkapital insgesamt		93.112.934,06	91.778.938,62
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	9.310.141,00		8.414.812,00
Steuerrückstellungen	123.670,00		0,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	110.000,00		110.000,00
Sonstige Rückstellungen	235.850,00	9.779.661,00	214.900,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.385.463,31		34.238.388,82
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	88.957,51		89.245,60
Erhaltene Anzahlungen	5.078.157,86		4.754.648,07
Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.336,62		61.588,84
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	816.642,69		1.279.937,52
Sonstige Verbindlichkeiten	201.962,62	40.628.520,61	163.859,47
<i>davon aus Steuern: 14.831,86 € (im Vj. 0,00 €)</i>			
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (im Vj. 0,00 €)</i>			
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		1.683.499,00	1.036.895,00
Bilanzsumme		145.204.614,67	142.143.213,94



2. GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.138.121,78		19.123.386,50
b) aus Betreuungstätigkeit	64.836,60		57.410,77
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.837,74	19.217.796,12	1.999,90
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		260.419,23	-446.079,16
Andere aktivierte Eigenleistungen		66.986,18	79.548,60
Sonstige betriebliche Erträge		363.850,40	1.332.854,52
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		9.058.642,10	9.559.744,61
Rohergebnis		10.850.409,83	10.589.376,52
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.600.734,72		1.465.540,08
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.327.172,57	2.927.907,29	1.597.748,34
<i>davon für Altersversorgung: 1.021.781,94 € (im Vj. 1.318.449,01 €)</i>			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.411.403,54	3.308.063,62
Sonstige betriebliche Aufwendungen		726.738,16	600.078,79
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	14.243,84		7.880,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	30.546,00	44.789,84	8.160,68
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		401.010,19	612.896,60
<i>davon aus Abzinsung von Rückstellungen: 86.448,00 € (im Vj. 289.414,00 €)</i>			
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		143.602,36	19.998,24
Ergebnis nach Steuern		3.284.538,13	3.001.091,53
Sonstige Steuern		484.641,80	483.038,29
Jahresüberschuss		2.799.896,33	2.518.053,24
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		1.897.263,80	1.590.789,66
Bilanzgewinn		902.632,53	927.263,58



3. ANHANG ZUM JAHRES-ABSCHLUSS 2023

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 2023 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

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

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei folgenden Positionen bestehen Bilanzierungswahlrechte:

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

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

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

Bewertung des Anlagevermögens

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

Die Eigenleistungen umfassen Architekten- und Verwaltungsleistungen.

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

– immaterielle Vermögensgegenstände – linear mit 33 % Abschreibung

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

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

Anschaffungskosten für Erbbaurechte werden über deren Laufzeiten linear abgeschrieben.

– technische Anlagen und Maschinen und Betriebs- und Geschäftsausstattung – nach der linearen Abschreibungsmethode bei Abschreibungssätzen von 5 %, 10 %, 12,5 %, 20 % und 25 %

„Geringwertige Wirtschaftsgüter“ bis zu einem Anschaffungswert von 150,00 € wurden im Jahr des Zugangs als Aufwand erfasst, bei Anschaffungswerten von 150,01 € bis 800,00 € werden diese im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Die Finanzanlagen sind zu Nominalwerten bilanziert.

Bewertung des Umlaufvermögens

Die „Unbebauten Grundstücke“ und die „Unfertigen Leistungen“ sind mit den Anschaffungskosten bilanziert. Die „Unfertigen Leistungen“ sind mit 42.000,00 € 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 10.000,00 € 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 1,82 % 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 86.448,00 € 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 144.192,00 €.

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	71.848,59	0,00	0,00	0,00	71.848,59
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	195.351.219,96	2.123.403,07	-250.225,25	8.683.596,96 -65.103,31	205.842.891,43
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.079.608,20	7.195,58	0,00	0,00	2.086.803,78
Technische Anlagen und Maschinen	67.531,78	67.205,60	0,00	10.619,33	145.356,71
Betriebs- und Geschäftsausstattung	584.048,16	54.531,48	-38.156,42	0,00	600.423,22
Anlagen im Bau	7.049.515,88	2.217.807,25	0,00	170.304,19 -8.694.216,29	743.411,03
Bauvorbereitungskosten	126.153,04	103.822,50	0,00	-105.200,88	124.774,66
Sachanlagen gesamt	205.258.077,02	4.573.965,48	-288.381,67	8.864.520,48 -8.864.520,48	209.543.660,83
Finanzanlagen					
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.000.000,00	0,00	0,00	0,00	2.000.000,00
Andere Finanzanlagen	8.000,00	0,00	0,00	0,00	8.000,00
Finanzanlagen gesamt	2.008.000,00	0,00	0,00	0,00	2.008.000,00
Anlagevermögen insgesamt					
	207.337.925,61	4.573.965,48	-288.381,67	8.864.520,48 -8.864.520,48	211.623.509,42



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)
€	€	€	€	€	€
67.522,42	1.760,70	0,00	69.283,12	2.565,47	4.326,17
71.583.356,47	3.288.603,99	250.224,25	74.621.736,21	131.221.155,22	123.767.863,49
897.423,54	46.187,29	0,00	943.610,83	1.143.192,95	1.182.184,66
1.874,62	9.508,77	0,00	11.383,39	133.973,32	65.657,16
385.752,16	65.342,79	38.155,92	412.939,03	187.484,19	198.296,00
0,00	0,00	0,00	0,00	743.411,03	7.049.515,88
0,00	0,00	0,00	0,00	124.774,66	126.153,04
72.868.406,79	3.409.642,84	288.380,17	75.989.669,46	133.553.991,37	132.389.670,23
0,00	0,00	0,00	0,00	2.000.000,00	2.000.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	8.000,00	8.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	2.008.000,00	2.008.000,00
72.935.929,21	3.411.403,54	288.380,17	76.058.952,58	135.564.556,84	134.401.996,40

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 4.272.427,41 € (Vorjahr: 4.012.008,18 €) 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	50.385,78	18.833,68	33.873,97	14.992,29
Sonstige Vermögensgegenstände	226.796,02	0,00	645.692,21	0,00
Gesamtbetrag	277.181,80	18.833,68	679.566,18	14.992,29

4. Rücklagen

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	9.417.000,00	280.000,00	9.697.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	62.470.760,29	1.617.263,80	64.088.024,09

5. Rückstellungen

	€	€
Rückstellungen für Pensionen		9.310.141,00
Steuerrückstellungen		123.670,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung		110.000,00
Sonstige Rückstellungen		235.850,00
für Prüfungskosten	32.500,00	
für Steuerberatungskosten	6.800,00	
für nicht genommenen Urlaub	101.550,00	
für interne Jahresabschlusskosten	15.000,00	
für Personalkosten	80.000,00	



6. Verbindlichkeitspiegel

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeit €			Vorjahr €		
		bis 1 Jahr	über 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	insgesamt	bis 1 Jahr	über 1 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.385.463,31	1.778.436,42	3.662.701,38	28.944.325,51	34.238.388,82	1.646.154,95	32.592.233,87
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	88.957,51	2.201,10	4.987,75	81.768,66	89.245,60	1.244,21	88.001,39
Erhaltene Anzahlungen (für noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten)	5.078.157,86	5.078.157,86	0,00	0,00	4.754.648,07	4.754.648,07	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.336,62	57.336,62	0,00	0,00	61.588,84	61.588,84	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	816.642,69	816.642,69	0,00	0,00	1.279.937,52	1.279.937,52	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	201.962,62	201.962,62	0,00	0,00	163.859,47	163.859,47	0,00
Gesamtbetrag	40.628.520,61	7.934.737,31	3.667.689,13	29.026.094,17	40.587.668,32	7.907.433,06	32.680.235,26

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

D. Gewinn-und-Verlust-Rechnung

In den Posten der Gewinn-und-Verlust-Rechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge bzw. Aufwendungen enthalten.

E. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse gegenüber Dritten bestehen nicht.

Für laufende Baumaßnahmen fallen planmäßig noch Herstellungskosten in Höhe von circa 4.770,7 T€ an, denen noch nicht valutierte Darlehen über 3.718,4 T€ gegenüberstehen.

Am 31.12.2023 bestanden aus der Verwaltung von Eigentumswohnungen auf laufenden Konten und Festgeldkonten Bankguthaben in Höhe von 3.440.000,51 €.

**Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer:**

	Vollbe- schäftigte	Teilzeit- beschäftigte	Geringfügig Beschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	11	5	–
technische Angestellte	3	–	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	2	1
	15	7	1

Mitgliederbewegung

		Anzahl der Mitglieder
Stand am	01.01.2023	5.906
Zugang	2023	305
Abgang	2023	299
Stand am	31.12.2023	5.912

Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um	327.046,94 €
Die Haftsummen haben sich vermehrt um	1.860,00 €

Zum 31.12.2023 beträgt:	
a) der Gesamtbetrag der Haftsummen	1.832.720,00 €
b) der Gesamtbetrag der verbleibenden Geschäftsguthaben	17.746.063,16 €
c) die rückständigen fälligen Einzahlungen auf die Geschäftsanteile	14.146,84 €
d) das durchschnittliche Guthaben je Anteil	309,75 €

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023 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:	
Vorsitzender:	Thorsten Mertens Dipl.-Volkswirt
	Hermann Loges Dipl.-Betriebswirt
	Jürgen Wegener Dipl.-Kaufmann 26.09.2023 bis 06.10.2023
Mitglieder des Aufsichtsrates:	
Vorsitzender:	Hubert Böddeker Sparkassendirektor a. D.
	Rüdiger Bonke Pfarrer
	Edmund Donschen Maurermeister
	Dr. Jörg-Markus Habich Dipl.-Kaufmann
	Paul Knocke Dipl.-Ingenieur
	Sabine Loewe Justizbeamtin
Stellv. Vorsitzender:	Dr. Ernst Warsitz Dipl.-Ingenieur
	Jürgen Wegener Dipl.-Kaufmann ab 26.09.2023 bis 26.06.2024 nicht stimmberechtigt
	Sandra Weiffen Lehrerin

F. Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 2.799.896,33 € einen Betrag von 1.897.263,80 € im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn von 902.632,53 € für die Ausschüttung einer Dividende von 5 % zu verwenden.

Paderborn, 3. Mai 2024



Thorsten Mertens
Vorstandsvorsitzender



Hermann Loges
Vorstandsmitglied

GEGRÜNDET

18

93