

SPAR- UND BAUVEREIN

besser wohnen: gestern, heute, morgen



GESCHÄFTSBERICHT

2015 



Vorwort	4
I. Unternehmensdaten	8
II. Organe der Genossenschaft	10
III. gestern, heute, morgen	12

IV. Lagebericht des Vorstandes

1. Gesamtwirtschaftliche Lage	26
2. Immobilienmarkt Deutschland	32
3. Wohnungsmarkt NRW	41
4. Wohnungsmarkt Paderborn	46
5. Indikatoren	50
6. Projekte	56
7. Wirtschaftliche Lage	62
8. Hemmnis, Risiko, Chance	68
9. Ausblick	74



Danke

77



V. Daten und Fakten

1. Grundstückswirtschaft	78
2. Betreuungstätigkeit	78
3. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	78
4. Kennzahlenübersicht	80

VI. Bericht des Aufsichtsrates	81
--------------------------------	----

VII. Jahresabschluss 2015

1. Anhang	82
2. Bilanz zum 31.12.2015	88
3. Gewinn- und Verlustrechnung	90



Impressum

Herausgeber:

Spar- und Bauverein
Paderborn eG
Giersmauer 4a
33098 Paderborn

Telefon 05251/2900-0
Telefax 05251/2900-60

info@spar-und-bauverein.de
www.spar-und-bauverein.de

Konzeption + Gestaltung:
Toni Morey – moreydesign

Text (gestern, heute, morgen):
GAUSEMEIER PR
Wohnen bei Genossenschaften
herausgegeben vom GdW Bundesverband
deutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Illustrationen/Tuschezeichnungen
Anke Schmiemann

Fotografie:
VIELBAUCH / Thorsten Schneider

Druck: d-Druck GmbH



SEHR GEEHRTE
KUNDEN, MITGLIEDER
UND MARKTPARTNER,
SEHR GEEHRTE
DAMEN UND HERREN,

der Rückblick auf das erfolgreich verlaufene Geschäftsjahr 2015 bereitet Freude, da es wiederum gelungen ist, Wirtschaftlichkeit und soziale Werte in Einklang zu bringen und für kommende Generationen neue Werte zu schaffen. Kontinuität und Berechenbarkeit gegenüber Mitgliedern, Marktpartnern, Banken, Politik, Verwaltung, Kunden und Mitarbeitern sind dabei seit 123 Jahren wesentliche Bedingungen für unsere starke Markenpräsenz. Transparenz, Fairness, Seriosität und Geradlinigkeit betrachten wir als optimale Verbindung zwischen Unternehmen, Partnern und Öffentlichkeit; diese Unternehmenskultur hat sich seit Jahrzehnten in den vielfältigsten Situationen bewährt: in Paderborn, mit Paderborn, für Paderborn.

überschuss von 2.578 Tsd. Euro abgeschlossen. Insgesamt investierte das Unternehmen 8.751 Tsd. Euro wertsteigernd in Neubau und Sanierung. Die Fortführung des kontinuierlichen Schuldenabbaus sowie Reduzierung des Zinsaufwandes und eine Eigenkapitalquote von 56,9 % schaffen Freiräume für zukünftige Investitionsentscheidungen. Das bereits in langen Vorjahren erarbeitete niedrige Niveau der Leerstands- und Fluktuationsquoten sowie der Erlösschmälerungen konnte stabilisiert werden. Die Unternehmensdurchschnittsmiete wurde maßvoll und sozialverträglich um 0,09 Euro/m² auf 4,98 Euro/m² erhöht. Diese moderate Mietenpolitik entspricht unserem Selbstverständnis als Genossenschaft mit gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und ist wesentlicher Baustein für nachhaltige Geschäftsbeziehungen und enge Kundenbindung.

„Besser wohnen: gestern, heute und morgen“ ist mehr als ein Motto oder Slogan, stattdessen aber gelebte Unternehmensphilosophie, bei der wir heute zugleich für Wandel und Kontinuität stehen. Wandel im Sinne von Innovationsfähigkeit, unternehmerischer Vision, Bestands- und Prozessoptimierungen und ertragsorientierten Investitionen;

Paderborn ist ein äußerst lebens- und liebenswerter Wirtschafts-, Universitäts- und Wohnstandort.

Die von Vorstand und Aufsichtsrat festgelegte und gemeinsam mit kompetenten, engagierten Mitarbeiter(inne)n umgesetzte Strategie der transparenten Kontinuität ist die Grundlage nachhaltiger, beständiger Erfolge. Wir sehen uns als Genossenschaft in einer ganz besonderen Verpflichtung: Als Immobilienunternehmen tragen wir soziale Verantwortung und bekennen uns offen zu ihr, insofern stehen unsere Kunden genauso im Mittelpunkt unserer Anstrengungen wie die Wertsteigerung des Portfolios und die stabile Entwicklung unserer Erträge.

Dieser Kernaussage konnten wir auch in 2015 gerecht werden. Der Spar- und Bauverein hat das zurückliegende Geschäftsjahr mit einem Jahres-

Kontinuität hinsichtlich Wertstabilisierung sowie eines vertrauens-, respektvollen, wertschätzenden und sozialen Miteinander. Mit diesem Selbstverständnis engagieren wir uns in den mehr als 120 Jahren unseres Bestehens über alle wirtschaftlichen und historischen Veränderungen hinaus für Paderborn, für Stadt- und Quartiersentwicklung, für qualitätsvolle Wohnraumversorgung zu angemessenen Preisen.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Gute Wohnstandards und intakte Infrastrukturen sind für die Lebensqualität der Menschen von hoher Bedeutung und tragen wesentlich zu einem guten sozialen Klima in unserer Gesellschaft bei. Die Verfügbarkeit von zeitgemäßen, nachfragege-

rechten Wohnungen ist dabei nicht nur für viele Wohnungssuchende, sondern auch für die Entwicklungsdynamik und künftige Prosperität einer Stadt von elementarer Bedeutung. Da die Immobilienwirtschaft hierbei eine zentrale Rolle spielt, wollen wir in Paderborn dieser Verantwortung gerecht werden. Kurzfristige Erfolge und reine Profitorientierung sind uns fremd; unsere Unternehmenskultur bzw. unser gesamtes Geschäftsmodell ist stattdessen auf Nachhaltigkeit ausgerichtet, antizipiert flexibel Entwicklungen am Markt und bildet eine Symbiose aus ökonomischen, ökologischen und nicht zuletzt sozialen Zielen.

Kern des Unternehmenszwecks war, ist und bleibt die sichere und sozialverantwortliche Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum unter Beachtung der wirtschaftlichen, demografischen und regionalen Rahmenbedingungen.

In dem Ihnen vorliegenden Geschäftsbericht haben wir uns bemüht, transparent darzustellen, warum im Jahr 2015 die Aufmerksamkeit für das Thema Wohnen erneut stark zugenommen hat: Urbanisierung und demografische Entwicklung wirken sich zunehmend auf den Wohnungsmarkt aus. Energiepreise und Klimaschutz stellen Wohnungseigentümer wie Mieter vor stetig neue Herausforderungen. Die Immobilienbranche gerät durch politische Regularien sowie rechtliche und gesellschaftliche Anforderungen verstärkt unter Druck. Durch die Flüchtlingskrise seit Anfang 2015 dynamisierten sich die Heterogenität und Komplexität der immobilienwirtschaftlichen Teilmärkte nochmals deutlich.

Die Flüchtlingskrise stellt uns unzweifelhaft vor enorme Herausforderungen – sowohl europa- und weltpolitisch als auch innen- und regionalpolitisch. In vielen Kommunen sind inzwischen die Aufnahme- und Integrationskapazitäten überfordert, und auch in Paderborn wird die angemessene Unterbringung Zuflucht suchender Menschen zumindest kurz- und mittelfristig zu einer wahrnehmbaren Anspannung im preisgünstigen Mietwohnungssegment und damit zu besonderen Herausforderungen für die Stadtentwicklung und bezahlbaren Wohnungsbau führen. Dabei darf in der aktuellen

Notsituation nicht vergessen werden, dass es nicht allein um die Erstunterbringung, sondern auch um längerfristige Integration geht. Unabhängig von der inzwischen entbrannten gesamtgesellschaftlichen Debatte, wie viele Flüchtlinge Deutschland „verkräften“ kann, bilden die Zuwanderungszahlen aus 2015 unbestreitbare, realistische Fakten ab, deren Bewältigung für Bund, Länder und Kommunen eine Herkulesaufgabe darstellt. Hinsichtlich des drohenden Mangels an kostengünstigem Wohnraum nimmt die Immobilienwirtschaft dabei – auch regional – eine Schlüsselrolle ein.

Aufgrund der enormen Brisanz der Zuwanderungs- und Flüchtlingsthematik ist diese auch im Kontext der diesjährigen Darstellung der gesamtwirtschaftlichen und immobilienwirtschaftlichen Aspekte zu sehen. Quasi als roter Faden zieht sich die Flüchtlingskrise durch Gesellschafts-, Wirtschafts- und Immobilienpolitik. Vor „Schnellschüssen“ allerdings sei gewarnt: Nur eine genaue Analyse der Wanderungsströme kann Aufschluss über die weitere Entwicklung von Städten bzw. Landstrichen geben und ist von erheblicher Bedeutung für die Beantwortung der Frage, ob aktuelles Wachstum auch nachhaltig sein wird.

Auch in Paderborn ist es für die Planung von Neubauprojekten und die Formulierung von Strategien zur Stadtentwicklung überlebenswichtig, über die momentane Entwicklung hinauszublicken. Die von der Kommunalpolitik formulierten Kernforderungen für eine regionale Wohnungsbau-Offensive bedürfen einer parteiübergreifenden sachlichen und kritischen Bewertung.

Verantwortungsbewusst Handelnden muss nicht nur die Quantität, sondern insbesondere auch die Qualität wichtig sein, dabei geht es nicht nur um den schnellen Bau neuer Wohnhäuser, sondern genauso um kluge, vorausschauende Stadtentwicklung. Diese muss auch in Paderborn ein Mannschaftsspiel von Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Immobilienwirtschaft sein. Zwar gibt es für die jetzige Situation kein Patentrezept, die Zutaten „Transparenz, Problembewusstsein, Kommunikation und eine klare Linie bei Stadtentwicklung und Wohnungsbau“ sind jedoch vorhanden.



In diesem Sinne verstehen wir auch den Geschäftsbericht 2015, der Ihnen über die operativen, ökonomischen Kennzahlen hinaus transparente Einblicke in wesentliche wohnungspolitische und immobilienwirtschaftliche Themen und Entwicklungen ermöglichen soll. Gerne stellen wir unsere wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Expertise zur Verfügung, um die wohnungspolitische und somit auch soziale Landschaft Paderborns mitzugestalten.

Höchst attraktive Wohnungsbestände in besten Innenstadtlagen mit einem gesunden Mix aus Neu- und Altbauten sowie die sehr solide finanzielle Lage des Unternehmens schaffen Spielräume für eine weitere nachhaltige Entwicklung. Die in den vergangenen 15 Jahren entwickelten Service- und Dienstleistungsangebote sowie Kooperationen unterstützen die Generationen verbindende, selbstbestimmte Lebensführung unserer Kunden und sorgen somit für ein gutes Klima in den Paderborner Stadtquartieren.

Da nichts beständiger als der Wandel ist, werden wir auch zukünftig mit intelligenten Modernisierungsmaßnahmen und ambitionierten Neubauprojekten auf veränderte Anforderungen reagieren. Hierbei beherzigen wir die Erkenntnis aus der Natur, nach der nur die Beständigkeit (neu) wach-

sende Werte schafft. Der wirtschaftliche Erfolg bildet in diesem Sinne die Basis für alle zukünftigen Aufgaben und versetzt uns in die Lage, weitere Investitionen zu tätigen und unserer sozialen Verantwortung gerecht zu werden.

Die langjährige positive Entwicklung des Unternehmens ist geprägt von den kreativen, engagierten und motivierten Mitarbeiter(inne)n des Spar- und Bauvereins, von einer äußerst konstruktiven und vertrauensvollen Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat und nicht zuletzt von respektvoller und wertschätzender Partnerschaft mit Politik, Verwaltung, Banken, Unternehmen, Beratern und Sozialverbänden. Sie alle zusammen bilden ein starkes Rückgrat, um gemeinsam immer wieder neue Werte zu schaffen und Zukunft zu gestalten. Dafür danken wir Ihnen aus tiefstem Herzen.

Sehr geehrte Kunden, Mitglieder und Marktpartner, sehr geehrte Damen und Herren,

Paderborn ist ein äußerst lebens- und liebenswerter Wirtschafts-, Universitäts- und Wohnstandort. Es gilt, interdisziplinär und kooperativ die Stadt hinsichtlich der Themen Wohnen, Integration, Inklusion, Mobilität, Ökologie, Energieversorgung strukturell fit zu machen. Diesbezüglich werden wir im offenen Dialog mit den verschiedensten Marktakteuren unsere Strategieüberlegungen, Geschäftsaktivitäten und Investitionen auf qualitatives, nachhaltiges Wachstum fokussieren. Als verlässliche Genossenschaft stehen wir für „Besser wohnen: gestern, heute und morgen“ und arbeiten mit Leidenschaft daran, auch zukünftig unserem Anspruch als „Fair“-Mieter gerecht zu werden.

Das Ende eines Geschäftsjahres ist zugleich der Anfang von viel Neuem, Schönem und Spannendem. Wir freuen uns darauf und bauen auf Sie!



Thorsten Mertens
Vorstandssprecher

Hermann Loges
Vorstand





I. UNTERNEHMENS DATEN

18. Januar Gründung der Genossenschaft	— 1893 —	23. März Eintragung in das Genossenschaftsregister
10. März Befreiung von der Zahlung der Gerichtsgebühren und der preußischen Stempelsteuer	— 1927 —	
	1931 —	5. Dezember Anerkennung der Gemeinnützigkeit
1. Januar Fusion mit der Eisenbahner- Baugenossenschaft mbH Paderborn	— 1941 —	
	1943 —	23. Mai Fusion mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft mbH Warburg
Verlust von 271 Genossenschaftswohnungen durch Kriegszerstörung	1944/1945	
	1956 —	Anerkennung als betriebliche Sozialeinrichtung der Deutschen Bundesbahn
Mitglied im Ring der Wohnungsbaugenossenschaften	— 1973 —	
	1974 —	1. Januar Fusion mit der Gemeinnützigen Siedlungs- und Baugenossenschaft des Kreises Paderborn eG
1. Januar Fusion mit der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsgenossenschaft Eigenheim eG Paderborn	— 1979 —	
	1982 —	1. Januar Fusion mit der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Büren eG
1. Januar Aufhebung des Wohnungsgemein- nützigkeitsgesetzes	— 1990 —	

310,00 €
Geschäftsanteil

310,00 €
Haftsumme je Mitglied

Prüfungsverband:
Verband der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft Rheinland
Westfalen e.V., Düsseldorf

Letzte gesetzliche Prüfung:
18. Mai – 25. Juni 2015



1. VORSTAND

Der Vorstand bestand im Berichtsjahr aus folgenden Mitgliedern:

MERTENS, Thorsten, Dipl.-Volkswirt
Vorstandssprecher, bestellt bis: 31.12. 2021

LOGES, Hermann, Dipl.-Betriebswirt
bestellt bis: 31.12. 2020

Die Vorstandsmitglieder sind hauptamtlich bei der Genossenschaft tätig.

2. AUFSICHTSRAT

Im Berichtsjahr gehörten folgende Mitglieder dem Aufsichtsrat an:

BÖDDEKER, Hubert, Sparkassendirektor
gewählt bis: 2018 (Vorsitzender)

BONKE, Rüdiger, Pfarrer
gewählt bis: 2016

DONSCHEN, Edmund, Maurermeister
gewählt bis: 2016

DREIER, Michael, Bürgermeister
gewählt bis: 2016

EBE, Hildegard, Lehrerin
gewählt bis: 2017

KNOCKE, Paul, Dipl.-Ing.
gewählt bis: 2018

WARSITZ, Dr. Ernst, Ingenieur
gewählt bis: 2018

WEGENER, Jürgen, Dipl.-Kaufmann
gewählt bis: 2016

WEIFFEN, Sandra, Lehrerin
gewählt bis: 2016

Die gemäß Satzung turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Herren Hubert Böddeker, Paul Knocke und Dr. Ernst Warsitz wurden in der Vertreterversammlung am 24.06.2015 für drei Jahre wiedergewählt.



3. VERTRETERVERSAMMLUNG

Die Vertreterversammlung besteht am Berichtstag aus folgenden Genossenschaftsmitgliedern:

Auge, Dominik – Berg, Horst
 Börgel-Kirchhoff, Monika – Brittner, Maria
 Droll, Marielies – Droll, Maximilian
 Eikerling, Gerhard – Engelke, Sven
 Gerwin, Markus – Gisella, Adam
 Godardt, Birgit – Gröne, Norbert
 Härtel, Luisa – Hartmann, Bernhard
 Hesse, Andreas – Hilker, Paul
 Kaiser, Ferdinand – Keine, Dr. Friedrich
 Kneer, Andreas – Kösling, Markus
 Kostogladow, Sergej – Krabbe, Manfred
 Loewe, Lothar – Loewe, Sabine
 Mertens, Frank – Nolden, Dieter
 Piesczek, Bianca – Rempel, Heinrich
 Richter, Felix – Richter, Katharina
 Robrecht, Hubert – Schneider, Jochen
 Schomberg, Heinz-Josef – Stollhans, Helmut
 Wichmann, Bärbel – Wieczorek, Walter
 Wulf, Annemarie

Wahlbezirk 1

Ahle, Dietmar – Asmuss, Hans-Jürgen
 Bayes, Jutta – Beutell, Nicole
 Böddeker, Manfred – Bröckling, Alexandra
 Broer, Barbara – Broer, Bernd
 Eiternik, Vitalij – Filter, Hans-Wilfried
 Freitag, Werner – Fremerey, Wilhelmina
 Friemuth, Klaus – Gießmann, Dagmar
 Glöckner, Hartwig – Gurski, Hartmut
 Hampf, Christian – Hanz, Günter
 Heinz, Ludmilla – Heinz, Viktor
 Herold, Dr. Werner – Hohenhaus, Lutz
 Jung, Renate – Karpinski, Irmhild
 Kröger, Hildegard – Leister, Lilli
 Lüther, Franz-Josef – Minich, Lydia
 Mitrenga, Veronika – Nowak, Arkadius
 Quade, Dieter – Ritter, Alexander
 Schrewe, Silvia – Steiger, Nina
 Stiemert, Anita – Stiemert, Arno
 Tiemann, Konrad – Vinke, Matthias
 Wichert, Irina

Albrecht, Wilfried – Altenberend, Uwe
 Berens, Andreas – Birkelbach, Rolf
 Bolte, Helga – Bräutigam, Barbara
 Brüggemeier, Franz – Bürger, Winfried
 Buschmeier, Heinrich – Dominicus, Andrea
 Driller, Hans-Jürgen – Greifenstein, Oliver
 Gruschwitz, Heinz – Immig, Heiner
 Koch, Friedhelm – Kornacker, Bärbel
 Korte, Friedhelm – Kothe, Annemarie
 Nolden, Christian – Otto, Franz
 Reike, Hans-Josef – Ruppert, Dr. Andreas
 Schluer, Renate – Schütte, Rolf
 Stockmann, Alexander – Walther, Marianne
 Ziesmann, Diana

Wahlbezirk 3

Wahlbezirk 2

Albrecht, Michael – Gruss, Werner
 Kleibohm, Julika – Köchling, Ernst
 Lehmann, Nina – Redder, Stefan
 Scharfen, Alexandra – Weber, Barbara

Wahlbezirk 4

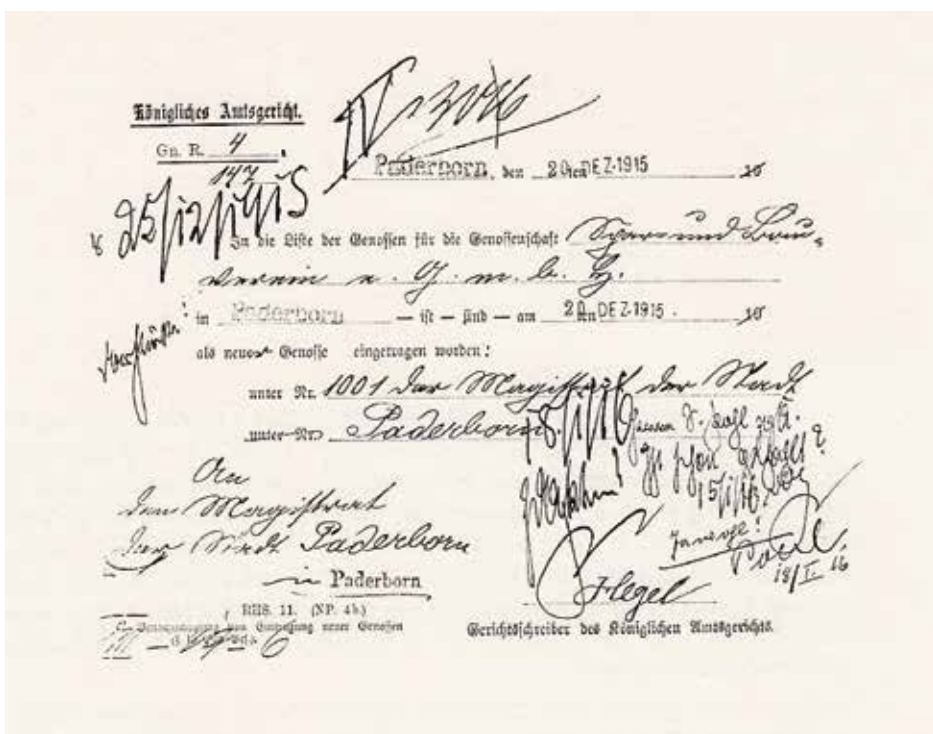
Sparen und Bauen: Die Idee sozialer Wohnungsfürsorge

Unser letzter deutscher Kaiser Wilhelm II., der von 1888 bis 1918 regierte, war der Sozialpolitik durchaus zugetan. Seine Bemühungen in den ersten Jahren seiner Regentschaft weckten in der Arbeiterschaft zeitweilig Hoffnungen auf einen sozialen Wandel im Reich. Es war die erste Blütezeit der Industrie. Große Fortschritte in der technologischen Entwicklung konnten erreicht werden: 1884 wurde die Dampfturbine erfunden, 1887 kam die erste Schallplatte auf den Markt und 1893 der Dieselmotor. Arbeitswillige Menschen flüchteten vom Land in die Stadt, um dort ihren Lebensunterhalt zu verdienen. So auch in Paderborn. Hier war es die Eisenbahn, die Arbeitsplätze bot, denn sie bestimmte maßgeblich die wirtschaftliche Entwicklung Paderborns mit.

Die neuen Bürger von Paderborn suchten dringend nach bezahlbarem Wohnraum, der knapp war. Doch als im Jahr 1889 der Reichstag und Kanzler Bismarck das Genossenschaftsgesetz beschlossen, keimte auch bei einigen Paderbornern der Gedanke auf, eine Genossenschaft für bezahlbares Wohnen zu gründen. Der Vorteil des neuen Gesetzes: In Genossenschaften sollte es eine unbeschränkte Haftung, wie bis dahin üblich, nicht geben. Das hieß, die Mitglieder hafteten nicht mehr mit ihrer gesamten Existenz, sondern mit der Höhe ihres Genossenschaftsanteils. Das derart begrenzte Risiko brachte die ersten Baugenossenschaften richtig in Schwung.

Und so versammelten sich am 11. Dezember 1892 vorwiegend Eisenbahner im Speisesaal der Eisenbahnwerkstatt, um die Gründung der Genossenschaft vorzubereiten.

Am 23. März 1893 war es dann so weit: Der Spar- und Bauverein Paderborn e.G.m.b.H. wurde vom Gerichtsschreiber des Königlichen Amtsgerichtes zu Paderborn in das Genossenschaftsregister eingetragen. Die Genossenschaft war offiziell gegründet.





*Fassaden sind denkmalgeschützt.
Die Häuser mit den ersten 33 Wohnungen,
die heute noch alle bewohnt sind ...
(Nachhaltigkeit, Genossenschaft denkt in
Generationen ...)*



III. gestern, heute, morgen

Auszug aus der Festschrift zum 75-Jährigen

Der Spar- und Bauverein ist ein Kind seiner Zeit, geboren aus dem dringenden Gebot sozialer Wohnungsfürsorge, die in der damaligen monarchistischen Zeit vielfach noch der Initiative von Privatpersonen und Einzelgruppen vorbehalten blieb und kein vordringliches Bedürfnis des Staates darstellte.

Die genossenschaftlichen Prinzipien der Solidargemeinschaft:

- Selbsthilfe
- Selbstverwaltung
- Selbstverantwortung

Die Beseitigung der Zwangslage, in der sich zahlreiche kinderreiche Familien vor der Jahrhundertwende befanden, setzte Selbsthilfe voraus. Sie ging in Paderborn von einer Anzahl Männern aus, die die Bedeutung des sozialen

Wohnungsbaus erkannten. Diese Initiative erforderte Mut. Die materiellen Voraussetzungen zur Gründung der Baugenossenschaft waren damals denkbar ungünstig. Das Kapital, das die ersten Mitglieder der Vereinigung in das Projekt investierten, bestand im wahrsten Sinne des Wortes nur aus dem guten Willen und der Bereitschaft zum Opfer und Risiko.

Mitglieder bei Gründung: **86**

Kosten pro Wohnung um 1900:
3.000 bis 4.000 Mark

Geschäftsanteil in den Gründungsjahren:
300 Mark

(= **circa 8 %** der Herstellungskosten einer Wohnung)

Genossenschaft und Sozialstaat

In der Gründungs- und Aufbauphase der Wohnungsbaugenossenschaften vor dem Ersten Weltkrieg zeigte sich der Staat wenig interessiert. Erst danach übernahm er Verantwortung für die Lösung der Wohnungsprobleme in Deutschland. Und nach dem Zweiten Weltkrieg gab es so viel Wohnungsnot, dass der Staat beim Finanzieren von Sozialwohnungen half. Dafür bestimmte er, wie viel beziehungsweise wie wenig jemand verdienen durfte, um eine derart geförderte Wohnung beziehen zu können. Längst schon sind diese Bemessungssätze unrealistisch. Immer wieder müssen Genossenschaftsmitglieder zurückstehen, wenn der Staat Wohnungen mit Menschen belegt, die vom genossenschaftlichen Wohnen keine Ahnung haben. Und die nicht bereit oder in der Lage sind, durch eigene Leistung, zum Beispiel durch Zeichnen von Anteilen, ihre Wohnungsprobleme zu lösen. Der Ausweg aus diesem Dilemma kann für viele Genossenschaften nur heißen, sich mehr und von den Bindungen des Staates zu lösen, um wieder selbst zu bestimmen, wer bei ihnen wohnt.

Gründungsdatum:
18. Januar 1893

Erste Wohnungen:
33 Wohnungen, fertiggestellt 1894
in der Franz-Egon-Straße
und Ledeburstraße

Ratenzahlung von wöchentlich mindestens
30 Pfennig



Ledebourstraße 2 u. 4



Franz-Egonstraße 12, 14, 16 u. 18



Personstraße 41, 43, 45, 47, 49 u. 51



Riemekestraße 56



Kriege, Brände, Bomben und Wiederaufbau

Die Gründungszeit des Spar- und Bauvereins steht am Anfang einer neuen stadtgeschichtlichen Epoche, die auch in Paderborn einen wirtschaftlichen Aufschwung einleitet. Im Jahre 1900 fährt die erste Straßenbahn von Paderborn nach Schloß Neuhaus. 1911 zählt die Stadt bereits 30.000 Einwohner. Der Erste Weltkrieg zwingt zwar zur Stagnation, aber an seinem Ende versucht auch in der Paderstadt eine neue gesellschaftliche und politische Ordnung Fuß zu fassen. Inflation und Arbeitslosigkeit belasten das Wirtschaftsleben. Der Mangel an Wohnraum droht soziale Spannungen herbeizuführen. Die Stadt begegnet der Wohnungsnot, indem sie Siedlungsbauten unterstützt. Im Süden der Stadt entstehen mit Hilfe öffentlicher Mittel neue Wohnviertel. Der Nationalsozialismus überrascht die Paderstadt auf Höhe neuer wirtschaftlicher Entwicklung. Da verdunkelt am ersten Septembersonntag des Jahres 1939 der bevorstehende Zweite Weltkrieg die Lichter der Stadt für lange Jahre. Am 21. Juni 1940 erbebt Paderborn unter dem ersten Fliegerangriff. Die schwersten Bombardements sind am 17. Januar, am 22. und am 27. März 1945. Paderborn versinkt in Schutt und Asche. Mehrere Tausend Wohnungen bilden ein riesiges Trümmerfeld. 80 bis 85 Prozent des Wohnraums in Paderborn waren zerstört. Der Spar- und Bauverein verliert im Zweiten Weltkrieg 271 Wohnungen.

Paderborn liegt unter einem 500.000 Kubikmeter großen Schuttberg begraben. Die etwa 7.000 Menschen, die, wie eine englische Soldatenzeitung schrieb, 1945 in den Trümmern hausen, durchstehen auch die Besatzungszeit. Mit Spaten und Hacke räumen sie den Schutt aus den Straßen und bergen die Toten. Allmählich durchzieht ein systematischer Rhythmus den Räumungsprozess. Wohlfahrtsverbände und Behörden instituieren sich und bieten Hilfe. Der Rückstrom geflüchteter Menschen setzt ein. Von Mitte April bis Ende Mai 1945 steigt die Zahl der männlichen Einwohner von 506 auf 4.038. Unter ihnen sind 600 Jugendliche. Die Wiedergeburt aus dem Chaos ist ein Vorgang, der sich in tausend anderen deutschen Städten gleichzeitig vollzieht. Das Leben in Paderborn versucht sich zu normalisieren. Die Gewerbeschau von 1948 wirbt mit dem Motto: „Paderborn lebt!“. Dieses Motto steht wie eine Verpflichtung über den nächsten Jahren des Aufbaus.

Noch im Jahr 1945 wächst der Wohnungsbestand um 335 auf 1.355 Wohnungen. Im Juni 1946 sind bereits 1.576, fünf Monate später 1.689 Wohnungen beziehbar. Ende 1947 hat man in der Paderstadt 2.050 Wohnungen, am 31. Dezember 1948 sind 2.416 Wohnungen fertiggestellt. Die Anzahl der unmittelbar nach den Bombardements noch vorhandenen Wohnungen hat sich inzwischen verdreifacht. Die Bevölkerungszahl wächst jedoch ungleich schneller.

1950 übersteigt die Einwohnerzahl Paderborns erstmals die 40.000er-Grenze. 1957 sind es schon mehr als 50.000 Bürger. Und weitere zehn Jahre später zählt die Stadt mehr als 60.000 Einwohner. Diese Menschen brauchen Lebensraum. Beim Bau von Wohngebäuden bildet der Spar- und Bauverein eine jener Säulen, auf denen die Wohnungswirtschaft der Stadt ruht.

Zum 75-jährigen Jubiläum der Genossenschaft zählen bereits weit mehr als 1.000 Wohnungen zum Bestand des Spar- und Bauvereins.

„Der Erfolg genossenschaftlicher Arbeit mag sich in Zahlen manifestieren; wesentlicher aber sind der **humanitäre Geist**, die **Verbundenheit mit der menschlichen Gemeinschaft**, die die Triebfeder des 75jährigen Schaffens gewesen sind.“

Dr. Lauritz Lauritzen, Bundesminister für Wohnungswesen und Städtebau, in der Festschrift zum 75-jährigen Jubiläum des Spar- und Bauvereins im Jahre 1968



1945: Trümmervänner der ersten Stunde. Die Paderborner Genossenschaftsmitglieder helfen mit vereinten Kräften, die zerstörten Häuser wieder aufzubauen.



Albinstraße 25/27 – wieder aufgebaut 1954

(Fast) ein ganzes Leben in der Ludwigstraße

Ursula Nolte wohnt seit 64 Jahren in der Ludwigstraße. Der Zweite Weltkrieg brachte die gebürtige Gelsenkirchenerin nach Paderborn. Damals flohen viele Menschen aus dem Ruhrgebiet aufs Land, denn hier wählten sie sich sicher. Beim Tanzen lernte der Backfisch dann einen jungen Mann kennen. Ursula und Willi verliebten sich, und 1946 wurde geheiratet.

Ursula Nolte ist nicht nur eine unserer langjährigsten Mieterinnen, sie ist auch eine der ältesten Kundinnen. Die 89-jährige Dame wohnt seit 1952 in ihrer 72 Quadratmeter großen Wohnung. Das Haus hatte damals noch kein Treppengeländer, trotzdem zog sie mit ihrem Mann Willi und den beiden Kindern ein. 1959 kam das dritte Kind zur Welt, und selbstverständlich teilte sich der Nachwuchs ein Zimmer. Den Genossenschaftsanteil von 300 D-Mark hat das jung vermählte Paar mit 10 D-Mark pro Monat abgestottert. Die Miete betrug 68,50 D-Mark, und im Keller wurde in einem Waschbottich die Wäsche gewaschen.

Aus heutiger Sicht sind diese Kosten nicht mehr vorstellbar. Was auch nicht vorstellbar ist, dass Willi Nolte, der als Lagerist bei Claas in Mönkeloh arbeitete, in dieser Zeit 1,46 D-Mark als Stundenlohn erhielt. Und so versuchte die Familie, – wie alle Deutschen – sich nach den entbehrungsreichen Kriegsjahren ein schönes Leben aufzubauen. Und dabei vollzog auch Paderborn eine enorme Entwicklung. Am 15. April 1945 war die Bevölkerung der Stadt auf 5.000 Einwohner zurückgeschrumpft. Ende desselben Jahres hatte sich die Zahl verfünffacht, und 1950 stieg die Einwohnerzahl sogar auf 40.000. Bezahlbarer Wohnraum wurde dringend benötigt, und der Spar- und Bauverein war bereits damals ein begehrter Vermieter.

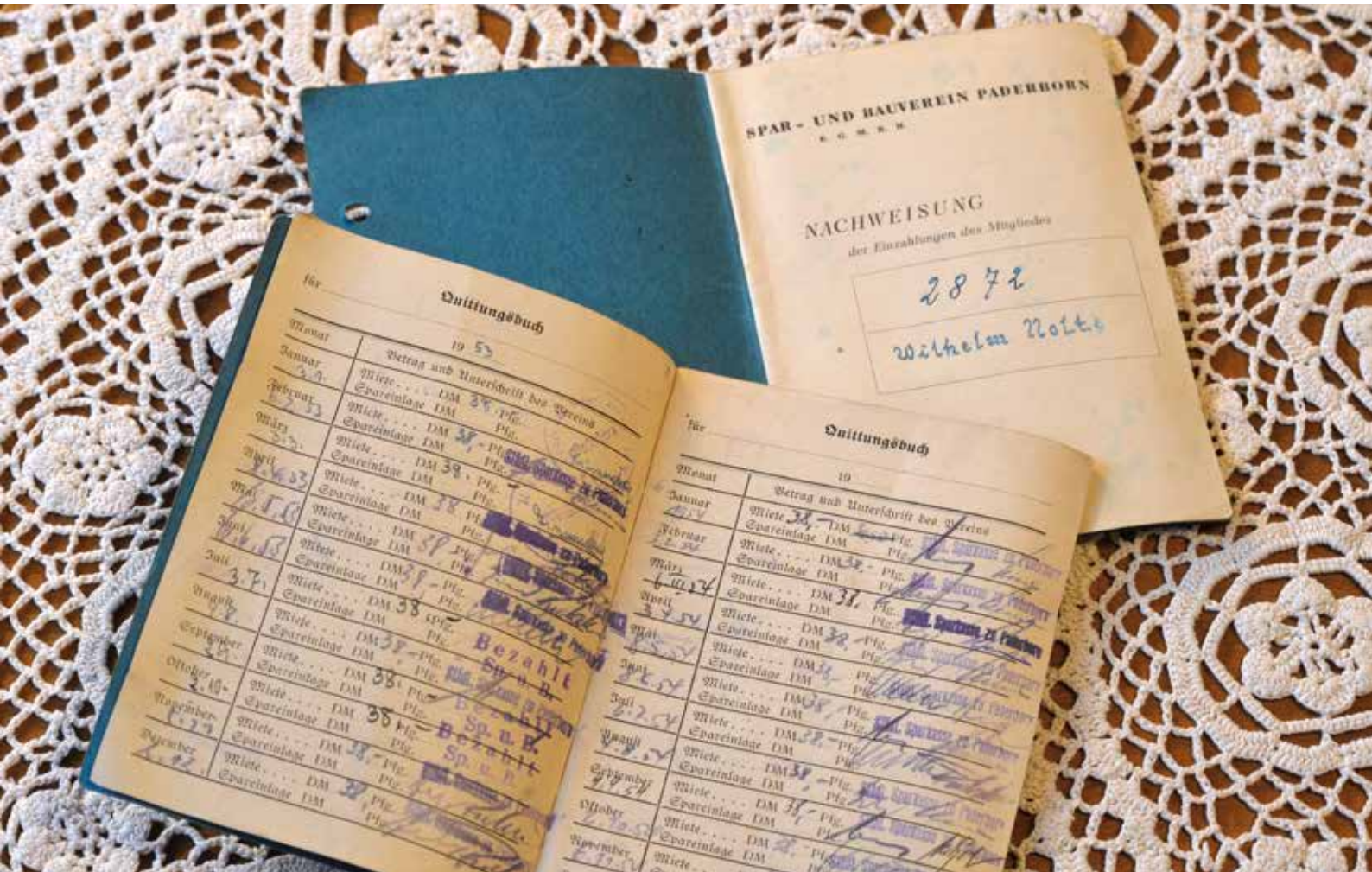
„Ich habe mich hier immer sehr wohl gefühlt, und so geht es mir heute auch noch“, sagt die rüstige Rentnerin, die uns mit perfekter Frisur das Interview gibt. Ursula Nolte hat Prinzipien, an denen nicht gerüttelt wird: Alle zwei Wochen geht sie freitags um 11 Uhr zum Friseur. Seit 29 Jahren ist sie dort Stammkundin. Jeden Tag macht sie einen Spaziergang, und donnerstags geht sie zum Schwimmen. „Bewegung ist einfach wichtig, um fit zu bleiben“, ist Ursula Nolte überzeugt. Die Familie hat nie

ein Auto besessen. Das war in dieser Wohnlage der Südstadt nie nötig: Supermarkt, Apotheke, Ärzte, Bäcker, alles nach wie vor gleich um die Ecke. Und auch heute erledigt Ursula Nolte diese Besorgungen und Besuche selbstständig. Sie kocht sich jeden Tag ein Mittagessen, und zu den Familienfeiern dürfen ihr beliebter Kartoffelsalat (mit Schlangengurke) und ihr Nudelsalat (mit Pfirsichen) nicht fehlen. Familienfeiern gibt es reichlich: Die Mutter von drei Kindern freut sich über fünf Enkel und sieben Urenkel. „Einer hat immer Geburtstag, und als Familie feiern wir diese Feste genauso wie Weihnachten oder Ostern.“

In der Hausgemeinschaft habe immer „Friede, Freude, Eierkuchen“ geherrscht. Die Mieter haben sich untereinander gut verstanden, und kürzlich, als Ursula Nolte einmal krank war, haben ihre fürsorglichen Nachbarn ihr sogar eine Hühnersuppe gekocht.

Gut versorgt fühlt sich Ursula Nolte auch vom Spar- und Bauverein: „Wenn mal etwas zu reparieren ist, ist eigentlich immer sofort jemand zur Stelle.“ Sie freut sich auch jedes Jahr auf die Adventsfeier, zu der die Genossenschaft alle Mieter einlädt, die länger als 40 Jahre Mieter sind. „Es gibt dann auch immer eine kleine Flasche Sekt und einen roten Weihnachtsstern mit rotem Topf als Präsent.“ Rote Töpfe habe sie zwischenzeitlich einige gesammelt. Es dürfe jetzt auch mal eine andere Farbe sein, so der Wunsch der alten Dame.







III. gestern, heute, morgen

Besseres Wohnen bieten ist unsere Berufung

Eine Heimat bieten zu wollen wäre sicher eine zu große Vision des Spar- und Bauvereins. Heimat ist ja eher ein Gefühl als ein Ort. Aber was wir seit unserer Gründung im Jahr 1893 erschaffen, sind Orte, an denen Menschen zu Hause sein können und an denen sie sich wohl fühlen. Als Genossenschaft denken wir generationenübergreifend, und so kommt es, dass wir Häuser im Bestand führen, die zum Teil schon über 100 Jahre alt sind. Das sieht man ihnen allerdings nicht an, denn die Pflege aller Immobilien steht für uns an oberster Stelle unserer Aufgaben. Laufende Renovierungen bei Mieterwechsel sind selbstverständlich. Sanierungen von Dächern und Fassaden zur besseren Energieeffizienz und der Anbau von Balkonen zur Steigerung der Wohnqualität gehören ebenfalls zur Erhaltung der Gebäudequalität. So können wir sicher sein, dass viele Paderborner Lust haben, bei uns zu mieten. Und dass das so ist, zeigt die hohe Kundenzufriedenheit unserer Mieter, die zum Teil schon seit Generationen bei uns wohnen bzw. bei ihrer Rückkehr nach Paderborn auch gerne wieder zu uns zurückkehren.

Mit unseren Wohnungen und Wohnkonzepten bieten wir bereits seit Jahrzehnten die Basis für besseres Wohnen – und zwar für viele Bevölkerungsschichten. Wir wirtschaften solide und handeln sozial. So können Menschen unterschiedlichsten Einkommens bei uns guten Wohnraum finden. Für alle Paderborner, ob arm oder reich, sind wir ein attraktiver Vermieter.

Tradition wahren, innovativ denken, Wandel zulassen

Trotz unseres hohen Alters sind wir heute jung wie nie. Das liegt auch daran, dass der Spar- und Bauverein immer von Personen gelenkt wurde, die stets ein gutes Gespür für die Zukunft hatten. Menschen, die das Genossenschaftskapital sorgsam eingesetzt und vermehrt haben und für die das Thema Wohnen immer mehr war, als Immobilien zu verwalten. Ohne jemals den Leitgedanken genossenschaftlichen Handelns zu vernachlässigen, konnte die Unternehmenskultur über die Jahrzehnte gewahrt und sanft weiterentwickelt werden.

Wir sind stets eigenständig und unabhängig unseren Weg gegangen, und für den weiteren Erfolg des Spar- und Bauvereins ist dies auch eine wichtige Maxime für die Zukunft der Genossenschaft. Trotzdem sind wir gerne Partner von Institutionen, Verbänden, Vereinen und der Stadt Paderborn, um innovative Ideen zu fördern und in die Tat umzusetzen.

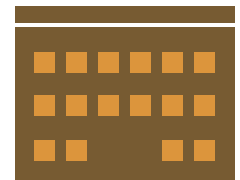
Das ist uns schon mit vielen Konzepten gelungen, wie zum Beispiel:

- Mehrgenerationenwohnen in den Sighard-Gärten
- Mehrgenerationenwohnen im Tegelbogen mit Senioren-Wohngemeinschaft und Tagespflege-Einrichtung
- Mehrgenerationenwohnen im Pontanus-Carré mit Behinderten-Wohngemeinschaft
- Mehrgenerationenprojekt mit Wohngemeinschaft im Karolingerhof in Wewer
- Kindertagesstätte und Wohnen in der Pankratiusstraße

Wir sind das größte Wohnungsunternehmen in Paderborn (Zahlen per 31.12.2015)



5.377 Mitglieder



2.833 Wohnungen

rund 197.000 qm Wohnfläche

Zu unserem eigenen Mitarbeiterstamm zählen 22 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (16 in Vollzeit, 6 in Teilzeit). Viele davon leisten schon viele Jahre treue Dienste, wie zum Beispiel Luzia Lüning (seit 1970), Angelika Frede (seit 1977) und Karl-Heinz Hampel (seit 1988).

Wir beauftragen viele lokale und regionale Unternehmen: Rund 300 Handwerksbetriebe, Dienstleister, Vereine und andere Lieferanten erhalten von uns Aufträge.

Wir sind Arbeitgeber in Paderborn

Starke Kooperationspartner

Wer neue Wohnkonzepte mit neuen Lebensformen zusammenbringen will, der braucht starke Kooperationspartner, die diese Ideen ebenfalls realisieren möchten. Zu unseren Partnern zählen Verbände und Vereine, die perfekt zu uns passen, und das macht uns gemeinsam erfolgreich.

Seniorenbüro der Stadt Paderborn

Ein besonderer strategischer Partner für eine nachhaltige Quartiersentwicklung ist für uns die Stadt Paderborn mit ihrem Seniorenbüro. Wie schaffen wir es, die Basis für eine lebendige Nachbarschaft zu legen? Welche Möglichkeiten bieten sich, Senioren neue Wohnformen zu bieten, die Hilfe zur Selbsthilfe und soziale Teilhabe ermöglichen? Gedanken austauschen, Ideen entwickeln und die Freude daran, die Stadt Paderborn gemeinsam mit guten Zukunftsperspektiven für die Bürger zu gestalten.

Caritasverband Paderborn e.V.

Am TegelBogen betreibt der Caritasverband Paderborn eine unsere vier Senioren-Wohngemeinschaften, in der neun Bewohnerinnen und Bewohner betreut werden. Im gleichen Gebäudekomplex ist das Tagespflegehaus St. Gertrud der Caritas beheimatet, das zum Teil auch von unseren Mietern genutzt wird. Die Durchlässigkeit dieses Objektes ist eine Besonderheit: So können Mieter bei Veränderung ihres Gesundheitszustandes innerhalb des Wohnkomplexes wechseln, ohne das Quartier und ihr soziales Umfeld verlassen zu müssen.

v. Bodelschwingsche Stiftungen Bethel

Im Pontanus-Carré ist uns mit den v. Bodelschwingschen Stiftungen Bethel Inklusion „par excellence“ gelungen. Hier leben Menschen mit und ohne Behinderungen unter einem Dach. Junge und ältere Bewohner haben hier ein neues Zuhause gefunden. Wohngemeinschaften und betreutes Wohnen für Menschen mit Behinderungen und klassische Wohnungen für jedermann sowie Gemeinschaftsräume bieten Platz für ein buntes Leben im Riemekeviertel der Stadt.

Mehrgenerationenverein Gezeiten e.V.

Auch im Alter Selbstständigkeit bewahren, aber nicht allein sein: Das hat sich der Mehrgenerationenverein Gezeiten e.V. zum Ziel gesetzt. 17 Wohnungen und eine zusätzliche Wohnung für gemeinschaftliche Aktivitäten hat der Verein im Pontanus-Carré angemietet. Seit Fertigstellung der Gebäude im Juni 2014 leben die Vereinsmitglieder hier und haben sich mit diesem Wohnkonzept bestens angefreundet. Die generationenübergreifende Idee des Projektes ist hier zum Leben erweckt worden und bereichert alle Mieter des Pontanus-Carrés.

Mehrgenerationenverein Wohnsinn e.V.

Gemeinsam statt einsam: So hatten sich die Gründungsmitglieder des Mehrgenerationenvereins Wohnsinn das Leben vorgestellt, das sie im Alter einmal führen wollen. Der Spar- und Bauverein ist dabei der richtige Partner, denn innovative Wohnkonzepte zu konzipieren und mit den richtigen Menschen umzusetzen ist eine Herzensangelegenheit unserer Wohnbaugenossenschaft. Im TegelBogen wohnen zurzeit acht Vereinsmitglieder in fünf Wohnungen, und sie genießen unsere umfassenden Serviceangebote wie Gebäude-, Wohnungs- und Gartenpflege. Das Gemeinschaftshaus mitten in der Wohnanlage bietet Platz für Begegnungen. Geburtstagsfeiern, Weinproben, Spieleabende bis hin zum Lachyoga füllen hier den Terminkalender.

Kita Spielkiste e.V.

Die Elterninitiative Spielkiste e.V. ist unser jüngster Kooperationspartner. Das Engagement der Eltern für die Kindertagesstätte passt perfekt zu unseren Aktivitäten, und wir freuen uns schon darauf, dass mit den 30 Kindern in der Pankratiusstraße bald richtig „Leben in die Bude“ kommt. Gemeinsam mit Erziehern und Eltern haben wir die Räumlichkeiten geplant, und wir sind alle davon überzeugt, dass dies ein herrlicher und sicherer Raum ist, in dem die Kinder sich ausprobieren, lernen und leben können.

Spielkisten-Knirpse inspizieren die Baustelle

Es ist März. Es ist kalt. Es regnet. Das sind keine guten Voraussetzungen für einen Ausflug. Doch das Ausflugsziel, ein Rohbau an der Pankratiusstraße 110 bis 112, ist trocken und gut geheizt. Dort, wo sich Handwerker der unterschiedlichsten Gewerke tummeln, füllen sich die Räume im Erdgeschoss an diesem Morgen zusätzlich mit Erzieherinnen, Eltern und 15 Kindern, die meisten davon in bunten Gummistiefeln. Sie haben Schaukeln, Schubkarren und Bauhelme mitgebracht, und sie wollen helfen, das Projekt fertigzustellen. Denn hier zieht im Sommer 2016 die Kita Spielkiste ein, die bisher an der Stettiner Straße untergebracht ist. Auf 400 Quadratmetern tummeln sich dann rund 30 Kinder im Alter von vier Monaten bis sechs Jahren. In den anderen drei Stockwerken entstehen 13 Mietwohnungen. Sechs Wohnungen sind bereits an alleinerziehende Mütter vermietet, für die die Kombination von Wohnen und Kinderbetreuung unter dem gleichen Dach eine enorme Erleichterung bedeutet.

Die 1990 gegründete Elterninitiative Spielkiste e.V. ist jetzt noch an der Stettiner Straße beheimatet. Erzieher und Eltern freuen sich schon auf den Umzug, denn an der Pankratiusstraße können sich die Kinder so richtig ausbreiten. Geplant ist ein Mehrzweckraum, der auch als Turnhalle genutzt werden soll, damit Bewegung in den Alltag der Kinder so früh wie möglich integriert wird. Für die Kinder in der Ü3-Gruppe entsteht ein Kreativraum, in dem Basteln und Malen an der Tagesordnung steht. Endlich mal an einer Wand malen zu können ist hier ausdrücklich erlaubt. Dann gibt es Bauecken, Bereiche, in denen Raum für Gesellschaftsspiele ist. In Entspannungs- und Ausruhräumen verbringen die Kinder ihre Mittagspausen, oder es wird vorgelesen und gekuschelt. Für die Kinder, die älter als drei Jahre sind, gibt es auch eine „Kinderwohnung“ mit Küchenzeile und der Möglichkeit, sich zu verkleiden. Hier stehen Rollenspiele auf dem Programm. Und im Außenbereich entstehen Plätze zum Toben, zum Klettern, eine Bobbycarstrecke, ein Balancepfad und eine Matschecke.

Sechs Erzieher unter der pädagogischen Leitung von Sigrid Hein und Marina Löhers sowie eine Köchin, die täglich frisch für alle die Mahlzeiten zubereitet,

arbeiten in der Spielkiste. Bei den unter Dreijährigen kommt eine Erzieherin auf drei Kinder, bei den älteren Kindern sind es fünf Kinder, die von einer Erzieherin betreut werden. Die Eltern der Kinder engagieren sich ehrenamtlich und unterstützen mit Handwerks-, Näh- und Reinigungsarbeiten. Zwei Mütter bilden den ehrenamtlichen Vorstand des Vereins, die grundlegenden Entscheidungen über die Belange der Kita werden von den Eltern getroffen. Die Vorstandsvorsitzenden Anna Maria Japs und Manja Hanisch: „Die Eltern sind die Arbeitgeber der Fachkräfte, und in dieser Rolle sind wir verantwortlich für den Fortbestand der Einrichtung und für die Einhaltung der gemeinsam gesteckten Ziele, wie zum Beispiel der sozialen Werteeziehung und der Ernährung.“

„Wir wissen, dass es für alleinerziehende Mütter sehr schwierig ist, das Leben mit den Kindern zu organisieren. Dieses Haus soll dazu beitragen, die Situation dieser Frauen zu verbessern. Uns geht es darum, Menschen mit ähnlichen Bedürfnissen zusammenzubringen und aus vielen Teilbereichen ein gutes Ganzes werden zu lassen“, so die Motivation von Thorsten Mertens und Hermann Loges. Und damit die Idee des generationenübergreifenden Lebens kein Traum von Wohnen bleibt, entsteht gleich nebenan ein Haus mit barrierefreien Wohnungen für Senioren.





Auch in der Zukunft gehört gutes Wohnen zu einem guten Leben

Wir verstehen uns als modernes Immobilienunternehmen. Und obwohl Genossenschaften in unserem Gewerbe häufig mit Schlichtwohnungsbauten in Verbindung gebracht werden, ist es genau das, was wir noch nie gemacht haben und auch in Zukunft nicht umsetzen werden. Wir wollen für unsere Mieter, für unsere Mitglieder und für das Stadtbild von Paderborn einen Mehrwert schaffen, der weit über das Menschenrecht des Wohnens hinausgeht.

Und darum haben wir uns Ziele für die Zukunft gesetzt, die uns auch noch die nächsten 100 Jahre zum bevorzugten Vermieter in Paderborn machen sollen.

Attraktive Angebote. Flexible Denke.

Unsere Kunden sind Menschen aus breiten Bevölkerungsschichten. Auch morgen noch wollen wir uns einem breit gefächerten Publikum öffnen. Damit uns das gelingt, denken wir in Lebenskonzepten und in Wohnbedürfnissen und erst anschließend in Architektur.

Heute hat unsere Gesellschaft ganz andere Wohnvorstellungen als gestern. Und das wird sich auch in der Zukunft immer weiterentwickeln. Darum werden unsere Immobilien immer flexibler sein. Sie werden multifunktionaler sein. Sie werden mehr noch als heute über Generationen hin nutzbar sein und sich den Lebenswelten der Bewohner anpassen: Wohnungen sind morgen noch mehr Wellness- und Entspannungsoasen oder Arbeitsorte und ganz bestimmt Pflege-Bereiche.

Für die Zukunft denken und handeln wir nach energieeffizienten Aspekten beim Bau und bei der Sanierung. Wir realisieren zukunftsfähige technische Gebäudeausrüstungen und handeln technologieoffen, damit unsere Häuser zu „Smart Homes“ werden können und zum Beispiel für telemedizinische Anwendungen umrüstbar sind. Barrierearme Bereiche zu schaffen ist insbesondere für die Gebäude, die wir schon lange im Bestand haben, eine große Aufgabe für die Zukunft.

Regelmäßige Renovierungen und clevere Sanierungen sichern auch morgen einen soliden Bestand an gutem Wohnraum. Die Entwicklung und Umsetzung neuer Projekte sollen in der Zukunft noch mehr auf die Lebenssituationen der Paderborner Bürger eingehen. Darum wollen wir gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen in lebenswerten Quartieren und gut durchmischten Nachbarschaften realisieren. Wir wollen Gutes bewahren und gesund wachsen.

Gleichzeitig wollen wir dafür Sorge tragen, dass unser Angebot für alle Einkommensschichten bezahlbar bleibt.

Synergien schaffen. Einfach mehr bieten.

Gebäude vermieten und verwalten: Das allein ist nicht unsere Zukunft. Unser Ziel für morgen ist noch viel stärker in Serviceangeboten für unsere Kunden zu denken. Wohnungsnahe Dienstleistungen anbieten und ein Rundum-sorglos-Paket vom Einzug bis zum Auszug. Das soll kein Wunschtraum bleiben.

Zu diesem Traum gehören aber auch Hilfestellungen, die wir nur mit Kooperationspartnern realisieren können: Pflege und Hilfe für Senioren, Betreuung von Kindern, Wohnen für Menschen mit Behinderungen, Schuldnerberatung und viele weitere Ideen finden hier bestimmt ein gutes Zuhause. So weit unser Plan von einer serviceorientierten Genossenschaft, wie der Spar- und Bauverein Paderborn sich in Zukunft aufstellen will.

Menschlich handeln. Integration ermöglichen.

Unsere Welt ist bunt. Und sie wird noch bunter. Warum? Weil Menschen eine bunte Welt lieben. Wir wollen Menschen zusammenbringen, insbesondere weil sich unsere Gesellschaft einem so großen Wandel unterzogen hat. Die große Familie, in der jeder für jeden einstand, gibt es kaum noch. Die selbstverständliche Nachbarschaftshilfe gehört für viele nicht mehr zum Alltag. Wir konnten in vielen Projekten sehen, wie Menschen aufblühen,

wenn es in Wohnquartieren wieder menschelt. Ob die ältere Generation in den Sighard-Gärten Kontakte knüpft oder im Tegelbogen die Senioren-Wohngemeinschaft eifrig am Leben teilnimmt oder im Pontanus-Carré Menschen mit Behinderung ganz selbstverständlich Mieter sind.

Diese Visionen sind für uns schon Wirklichkeit geworden. Das brauchte einen langen Vorlauf, viel Nerven und Geduld. Am Ende sind wir glücklich, für diese Ideen gekämpft zu haben, denn es hat sich gelohnt: Genossenschaften waren immer

Hilfe zur Selbsthilfe, und heute heißt die Hilfe manchmal Nachbarschaftshilfe, manchmal Inklusion und ganz häufig auch Integration. Und dieser Integration von Menschen – auch der Integration der Flüchtlinge in unserer Stadt – gilt unser Augenmerk für die Zukunft. Wir wollen keine kurzfristigen Lösungen schaffen, sondern unseren Teil dazu beitragen, dass Menschen aus Krisenregionen dezentral wohnen können und so eine gute Chance auf die Verbindung zum Ganzen haben und ganz selbstverständlich Teil unserer Gesellschaft werden.



1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Deutschland

Trotz eines durchaus schwierigen internationalen Umfeldes setzte sich im Jahr 2015 der Aufschwung der deutschen Wirtschaft mit einer Zunahme der realen Wirtschaftsleistung, des Bruttoinlandsproduktes (BIP), in Höhe von 1,7 % fort. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte mit jahresdurchschnittlich 43 Mio. Personen einen neuen Höchststand; die realen Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer verzeichneten mit 2,9 % den höchsten Zuwachs seit mehr als zwei Jahrzehnten.

Die u.a. durch ausgeprägte Preisstabilität bedingten realen Einkommenszuwächse und somit Kaufkraftsteigerungen – in Kombination mit den anhaltenden Beschäftigungszuwächsen – stärkten die Impulse aus der Binnenwirtschaft für das BIP-Wachstum 2015. Die privaten Konsumausgaben stiegen um 1,9 %, die des Staates um 2,8 %, Ausüstungsinvestitionen legten um 3,6 %, Bauinvestitionen um 0,2 % zu.

Aufgrund der wirtschaftlich positiven Konjunktur-entwicklung lag der staatliche Finanzierungssaldo in Höhe von etwa 21 Mrd. Euro mit etwa 0,7 % in Relation des BIP – im vierten Jahr in Folge – im positiven Bereich. Damit erfüllt Deutschland die nationalen und europäischen Fiskalregeln und wird bereits 2016 das Ziel erreichen, die Schuldenstandsquote auf weniger als 70 % des BIP zu verringern.

Die positive Wirtschaftsentwicklung in 2015 wurde allerdings durch äußerst günstige konjunkturelle Sonderfaktoren gestützt:

- Die Abwertung des Euro verbesserte die preisliche Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft deutlich und begründete somit einen starken Ausfuhranstieg in Länder außerhalb des Euro-Raums,
- die öffentlichen Haushalte stockten im Rahmen einer ausgeprägten expansiven Fiskalpolitik Transferleistungen und Konsumausgaben deutlich auf,

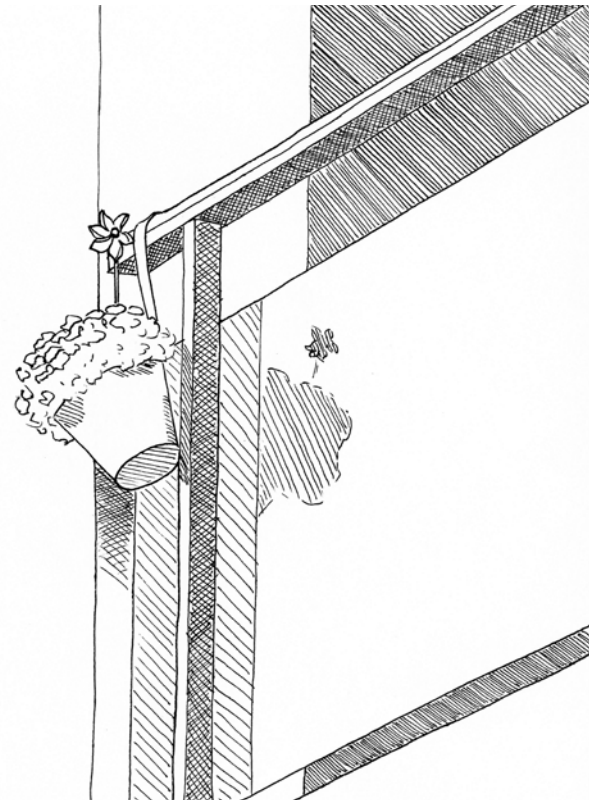
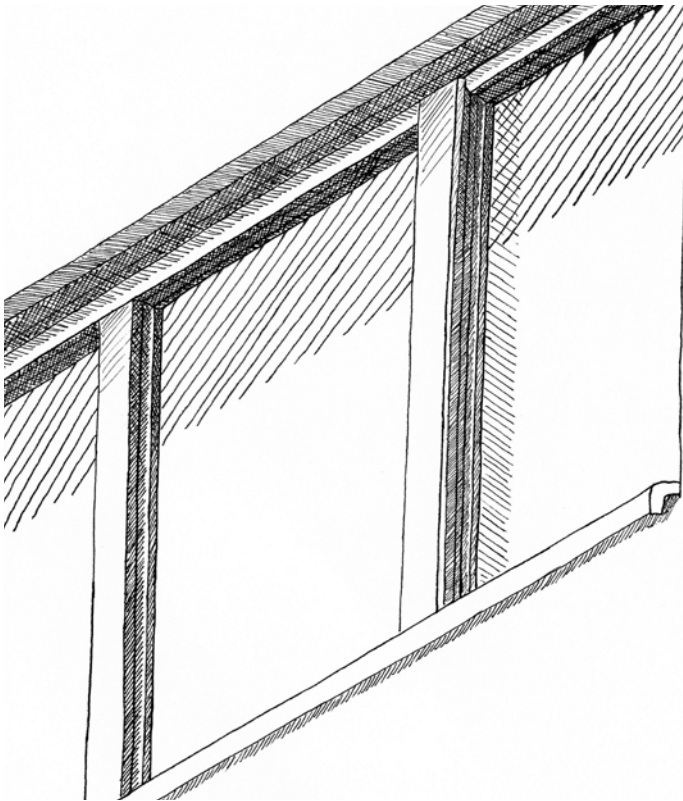
- die Einführung des Mindestlohns führte zu einem einmaligen Anstieg von Bruttolöhnen und -gehältern,
- die durch den Ölpreisverfall bedingten – stark gesunkenen Energiepreise entlasteten die privaten Haushalte und ermöglichten die Ausweitung privater Konsumausgaben,
- das extrem niedrige Zinsniveau für Unternehmens- und Immobilienkredite hatte positive Auswirkungen auf das Investitionsklima.

Auch wenn das außenwirtschaftliche Umfeld aufgrund erheblicher geopolitischer Spannungen und der Wachstumsverlangsamung einiger Schwellenländer fragil war und wohl auch bleiben wird, weitete die deutsche Wirtschaft in 2015 ihre Exporte in Höhe von 6,4 % aus. Trotz aller Krisen legte der deutsche Außenhandel – mit dem Treiber Euroschwäche – das zweite Rekordjahr in Folge hin und exportierte Waren im Wert von knapp 1,2 Billionen Euro. Neben der o. g. Verbesserung der preislichen Wettbewerbsfähigkeit trugen die gute Konjunktur-entwicklung in den USA und dem Vereinigten Königreich (UK) sowie die höhere Nachfrage aus dem Euro-Raum aufgrund der extrem expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) zur positiven Ausfuhr-entwicklung bei.

Trotz ungewöhnlich günstiger Finanzierungsbedingungen, niedriger Ölpreise, günstigen Wechselkurses, lockerer Geldpolitik der EZB, Arbeitsmarktboom und kräftiger Lohnzuwächse entwickelte sich die Investitionstätigkeit der deutschen Wirtschaft keinesfalls dynamisch, sondern insgesamt eher moderat. Diese Investitionszurückhaltung ist für die Nachhaltigkeit des Aufschwungs negativ, denn echtes – selbsttragendes – Wachstum erfordert innovative Investitionen.

Die im historischen Vergleich wenig dynamische Investitionstätigkeit wird vielfältig begründet: So sind die Auslandsimpulse auf die Geschäftserwartungen zwar positiv, aber insgesamt eher verhalten bzw. rückläufig.

Aufgrund der nur leicht über dem Durchschnitt liegenden Auslastung der Produktionskapazitäten sind zusätzliche Aufträge mit schon vorhandenen Anlagen auszuführen. Der Investitionsstandort Deutschland wird zunehmend schwieriger bzw. unattraktiver beurteilt, sodass ausländische Märkte immer stärker mit Investitionen vor Ort erschlossen



werden. Insbesondere energieintensive Branchen investieren verstärkt im Ausland. Neben der Wirtschaftspolitik der Bundesregierung (z. T. Revision der Reformen der Schröder-Agenda) werden die gegenüber dem Rest der Euro-Länder erheblich schneller steigenden Lohnstückkosten als wachstumsfeindliches Investitionshemmnis betrachtet. Für das Jahr 2016 erwartet sowohl die Bundesregierung als auch der Sachverständigenrat, dass sukzessive das Ersatzmotiv für unternehmerische Entscheidungen durch Erweiterungsinvestitionen ergänzt wird, da durch Produktinnovationen und fortschreitende Digitalisierung (Arbeit 4.0, Industrie 4.0) zusätzliches Investitionspotenzial entstehen wird.

In Übereinstimmung mit führenden Ökonomen wird davon ausgegangen, dass der erwartete BIP-Anstieg in Höhe von 1,5 bis 1,7 % auch in 2016 wesentliche Impulse durch die Binnennachfrage erfahren wird. Neben der prognostizierten Zunahme der Erwerbstätigen in Höhe von etwa 380 Tausend Personen und den bereits in 2015 vereinbarten merklichen Tariflohnsteigerungen werden expansive Fiskalimpulse das BIP positiv beeinflussen: Die hohe Flüchtlingszuwanderung erhöht die monetären Sozialleistungen, welche sich im Anstieg des privaten Konsums niederschlagen,

sowie den Staatskonsum durch Mehrausgaben für Versorgung und Integration der Flüchtlinge und Asylanten. Ferner ist mit der Flüchtlingsmigration insbesondere in den Ballungsräumen eine hohe Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum verbunden. Da komplementär die Rahmenbedingungen für Wohnungsbauinvestitionen aufgrund guter Einkommens- und Arbeitsmarktperspektiven sowie niedriger Hypothekenzinsen ausgesprochen günstig sind und die Immobilie als Vermögensanlage attraktiv ist, werden diese voraussichtlich mit 2,7 % expandieren.

Während für den Euro-Raum kein deutlicher Konjunkturaufschwung erwartet und gleichzeitig die Nachfrage aus den Schwellenländern in 2016 vergleichsweise schwach bleiben wird, ist eine stärkere Zuwachsrates der Exportnachfrage eher unwahrscheinlich, sodass in der Jahresprojektion 2016 die Veränderung zum Vorjahr mit 3,2 % angegeben wird. Auch wenn für das Jahr 2016 erwartet wird, dass die Verbraucherpreise von 0,3 auf 0,9 % ansteigen werden, ist für den Prognosezeitraum damit zu rechnen, dass durch die Lohnsteigerungen um etwa 3,9 % auch in 2016 die Konsumentenstimmung gut sein und somit der private Verbrauch die konjunkturelle Entwicklung maßgeblich stützen wird.



Seit der Finanz- und Wirtschaftskrise hat sich die EZB von einem inflationsorientierten Währungshüter zu einer wirtschaftspolitischen Institution – ähnlich der amerikanischen Notenbank FED – gewandelt. In dieser neuen Ausrichtung ist es gelungen, der Krise entgegenzuwirken, das europäische Bankensystem vor dem Kollaps und den Euro vor dem Auseinanderbrechen zu bewahren. Die expansive Geldpolitik gab den Euro-Mitgliedsstaaten Zeit, den Ursachen der Krise entgegenzutreten; diese Fiskalpolitik stützt das aktuelle Wirtschaftswachstum, entschärft die Staatsschuldenkrise und stabilisiert den Bankensektor.

Dennoch konstatiert die OECD, dass das gegenwärtige Wirtschaftswachstum angesichts des ausgesprochen günstigen Umfelds überraschend schwach ausfällt, ebenso die Entwicklung der Investitionen. Insgesamt verschleiern die o. g. Sonderfaktoren und Konjunkturimpulse die schwache Grunddynamik im Euro-Raum. Nach wie vor sind die Produktionskapazitäten in fast allen Mitgliedsstaaten deutlich unterausgelastet. Weiterhin bestehen im Euro-Raum erhebliche strukturelle Probleme, die negativ auf die Wachstumsmöglichkeiten wirken. Der Konsolidierungsprozess ist keineswegs abgeschlossen. Die z. T. noch sehr hohe Arbeitslosigkeit wird den privaten Konsum dämpfen, welcher zudem durch die Rückführung der privaten Verschuldung belastet ist. In 2016 werden im Euro-Raum ein Zuwachs des BIP in Höhe von etwa 1,5 bis 1,75 %, eine Arbeitslosenquote von 10,5 % und ein Anstieg der Verbraucherpreise in Höhe von max. 1 % prognostiziert.

Sofern die Reformanstrengungen fortgesetzt bzw. intensiviert werden, wird sich die konjunkturelle Erhöhung voraussichtlich fortsetzen. Diese ist jedoch fragil und bedarf der Unterstützung seitens der EZB und des IWF; ein sich selbst tragender Aufschwung ist aktuell (noch nicht) zu erwarten.

Im Kampf gegen sinkende Preise hat die EZB am 10.03.2016 ihren Kurs nochmals drastisch verschärft. Der Leitzins wurde von 0,05 auf 0,00 %, der Einlagezins von –0,3 auf –0,4 % gesenkt.

Das Anleiheankaufprogramm wird ab April 2016 von bisher 60 Mrd. Euro pro Monat auf 80 Mrd. Euro ausgeweitet. In der Bewertung dessen mehrten sich die Stimmen, die zunehmende Risiken und Nebenwirkungen dieser Geldpolitik sehen:

z. B. währungspolitische Gegenmaßnahmen seitens wichtiger Handelspartner und Aufblähen von Immobilienpreisen bzw. -blasen. Zahlreiche Finanzexperten reagierten besorgt auf die erneute geldpolitische Lockerung der EZB: Die Sparer würden zunehmend enteignet, das Produktivitätswachstum lasse nach, weil wegen der niedrigen Zinsen auch unrentable Investitionen attraktiv erscheinen, außerdem werde für die Euroländer der Anreiz gesenkt, notwendige Reformen durchzusetzen. Zusammen mit der Flüchtlingskrise würden die o. g. Maßnahmen ein erhebliches Risiko darstellen und politischen Sprengstoff beinhalten.

Weltwirtschaft

Im Verlauf des Jahres 2015 expandierte die Weltwirtschaft nur moderat. Insbesondere das immer schwächer werdende Wachstum in den Schwellenländern enttäuschte und minimierte die daraus folgenden Impulse für die Wirtschaftsdynamik im Euro-Raum. Somit haben sich die in der jüngeren Vergangenheit registrierten gegenläufigen Entwicklungen der Konjunkturzyklen in den Schwellen- und Industrieländern fortgesetzt. Dies berücksichtigend, wird in den Jahresprojektionen internationaler Organisationen in 2016 von einem Weltwirtschaftswachstum in Höhe von etwa 3,5 % ausgegangen.

Die Divergenz zwischen den Industrie- und Schwellenländern zeigt sich in den vorangeschrittenen makroökonomischen Anpassungsprozessen in großen Teilen des Euro-Raums und der Fortsetzung des Aufschwungs in den USA und UK auf der einen und dem graduellen Wachstumsrückgang Chinas und der damit aufgrund der engen wirtschaftlichen Verflechtungen dämpfenden Effekte auf die anderen Schwellenländer auf der anderen Seite.

In den USA ist trotz der eingeleiteten Zinswende und der weiterhin hohen Staatsverschuldung mit der Fortsetzung des BIP-Wachstums 2015 in Höhe von 2,4 % in gleicher Höhe für 2016 zu rechnen. Die Arbeitslosigkeit sank deutlich, die Produktionskapazitäten der US-amerikanischen Wirtschaft sind nur noch geringfügig unterausgelastet. Der stark gefallene Ölpreis hatte einen negativen Effekt auf die Investitionen der in den Vorjahren stark boomenden Gas- und Ölindustrie.

Dem daraus resultierenden negativen Wachstumsbeitrag steht jedoch ein deutlich positiver Wachstumsbeitrag entgegen aufgrund höherer privater Konsumausgaben infolge gestiegener verfügbarer Einkommen. Auch wenn der Ausstieg aus der Nullzinspolitik eine Verunsicherung hinsichtlich des zukünftigen Zinspfades und/oder des Anstieges der Finanzmarktvolatilität in sich birgt, gehen führende Finanz- und Ökonomieanalysten davon aus, dass trotz starker Aufwertung des US-Dollars die Vereinigten Staaten weiterhin erheblicher weltwirtschaftlicher Wachstumsmotor sein werden.

Unter der Annahme, dass die Bank of England (BoE) frühestens Mitte 2016 ihren Leitzins anheben wird, ist davon auszugehen, dass die britische Wirtschaft zunächst weiter expandiert. Hierbei spielt die Ausweitung der privaten Konsumausgaben die zentrale Rolle.

Diese werden gestützt durch die sehr niedrige Arbeitslosenquote, relativieren sich allerdings auch durch die seit 2010 um ca. 7 % rückläufige Sparquote bei gleichzeitig immer noch hoher privater Verschuldung. Sachverständigenrat und Bundesregierung gehen davon aus, dass die britische Regierung ihren Konsolidierungskurs fortsetzen und das BIP 2016 um etwa 2,2 % zulegen wird.

Das Wirtschaftswachstum in den Schwellenländern hat sich seit fünf Jahren verlangsamt, dies wird sich voraussichtlich auch in 2016 fortsetzen. Die Weltbank weist daher inzwischen auf das „Zeitalter des langsamen Wachstums in den aufstrebenden Märkten“ hin. Die Weltwirtschaft stehe vor einer Zäsur, denn es waren die Schwellenländer, die mit ihren hohen Wachstumsraten die Weltkonjunktur nach der Finanzkrise 2008/2009 über Wasser hielten. Endet der Boom dort, wird das auch die deutsche Wirtschaft deutlich spüren, da mit einem Exportanteil von 40 % die aufstrebenden Märkte inzwischen wichtiger sind als die Euro-Zone.

Nach Ansicht führender Ökonomen fehlt den meisten Schwellenländern ein kohärentes Wachstumsmodell: Der starke Aufwärtstrend der Schwellenländer sei nicht das Ergebnis produktiver Reformen, sondern das Resultat des flüchtigen Rohstoffbooms und hoher Schulden gewesen. Sollte die US-Notenbank FED nach der

erfolgten Zinswende in 2016 weiterhin die Geldbeschaffungskosten anheben, so besteht das Risiko, dass Kapitalgeber ihr Geld vermehrt in die USA umlenken; ein Exodus aus den Schwellenländern ließe deren Währungen abstürzen und würde ihren Dollar-Schuldendienst verteuern.

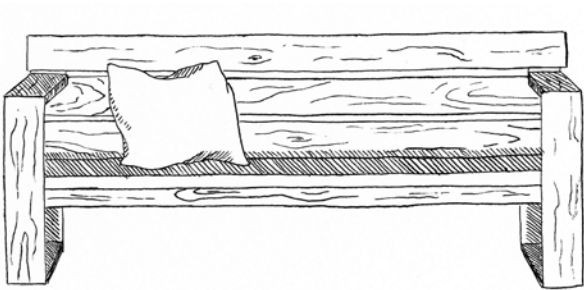
Insbesondere in China verringerte sich das Expansionstempo deutlich. Die Eingrenzung des Schattenbankensystems und der Korruption, die Abkühlung des Immobilienmarktes und der Strukturwandel zu einer stärker dienstleistungsorientierten chinesischen Wirtschaft dürften für den Wachstumsrückgang eine wesentliche Rolle gespielt haben. Für 2016 wird ein BIP-Wachstum in Höhe von etwa 6,25 % prognostiziert.

Die extreme Verschuldung der Ökonomie – die Schulden der chinesischen Unternehmen belaufen sich nach Zahlen der Bank für Internationalen Zahlungsausgleich (BIZ) auf etwa 160 % der Wirtschaftsleistung – scheint zunächst kein direktes Risiko für die Weltwirtschaft. Die Tatsache, dass die gewaltigen Devisenreserven in Höhe von 3,3 Billionen Dollar seit Mitte 2014 um 700 Mrd. Dollar geschmolzen sind, könnte die China-Krise – neben den Auswirkungen sinkender Rohstoffpreise – globalisieren, denn China hat seine Devisenreserven zum Großteil in der westlichen Welt angelegt, vor allem in Staatsanleihen. Das kommunistische Land ist u. a. auch der größte Gläubiger der weltwirtschaftlich so bedeutenden USA.

Aufgrund der engen Wirtschaftsverflechtungen hat die chinesische Wirtschaft deutlich dämpfende Effekte auf andere Schwellenländer. Insbesondere rohstoffexportierende Länder, die in der Vergangenheit hohe Einnahmen erzielten infolge des chinesischen Immobilienbooms und der rasanten Industrialisierung, sind besonders betroffen: Die chinesische Rohstoffnachfrage verringerte sich merklich und leistete so einen nachfrageseitigen Beitrag zum globalen Rohstoffpreisverfall. Die seit 2014 stark fallenden Preise belasten alle rohstoffexportierenden Länder, insbesondere die großen Schwellenländer Brasilien und Russland.



Der Rohstoffboom förderte eine einseitige Abhängigkeit der Wirtschaft, die damit einhergehende schwache Entwicklung anderer Wirtschaftsbereiche reduzierte deren internationale Wettbewerbsfähigkeit. Die Aussichten der russischen Wirtschaft sind zudem durch die anhaltenden Auswirkungen der Handelssanktionen, die hohe Inflation, die Abwertung des Rubels, die enormen Kapitalabflüsse und den damit einhergehenden Vertrauensverlust getrübt.



Die Auswertung von Indikatoren nichtpreislicher Wettbewerbsfähigkeit deutet darauf hin, dass in vielen Schwellenländern Defizite in der Infrastruktur, mangelnde öffentliche Investitionen, eine geringe Effizienz der Gütermärkte und Korruption die mittelfristigen Wachstumsaussichten belasten. Risiken aus der Wachstumsverlangsamung werden zudem durch den z. T. hohen Verschuldungsgrad verschärft; ein Rückgang des Wachstums und damit der Einkommen und Gewinne kann zu einer weiteren Verschlechterung der Bonitäten sowie zu Kreditverlusten führen.

Die Perspektiven der lateinamerikanischen und asiatisch-pazifischen Entwicklungs- und Schwellenländer bleiben auch 2016 gedämpft. Das Wachstum wird erneut deutlich unterhalb der hohen Wachstumsraten vor der Krise 2008/2009 liegen. Die Aussichten sind insgesamt aber aktuell besser als im Vorjahr, die Rezession dürfte sich sukzessive abschwächen. In Indien dürfte die Wirtschaftsdynamik wie bisher überdurchschnittlich ausfallen. Bei einer nach wie vor hohen, z. T. exorbitanten Auslandsverschuldung – einer inzwischen auf 120 % – der Wirtschaftsleistung gestiegenen Schuldenlast bleiben die Schwellenländer auch in 2016 anfällig für Kapitalbewegungen und Wechselkursschwankungen.

Jahresprojektionen sind stets mit Unsicherheiten behaftet. Gemäß den aktuellen Rahmenbedingungen sind die Chancen und die Zukunftsfähigkeit der deutschen Wirtschaftsentwicklung durchaus i. W. positiv zu bewerten. Die deutsche Volkswirtschaft muss sich allerdings verstärkt den immer komplexeren Herausforderungen der Zukunft stellen: dem demografischen Wandel, der Globalisierung und der Digitalisierung. Die ausgeprägte Flüchtlingsmigration wird die Integrations-, Arbeitsmarkt- und Bildungspolitik vor die hohe Herausforderung stellen, unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen zu stabilisieren. Zudem bleiben im außenwirtschaftlichen Umfeld die latenten Risiken bestehen: Eine Verschärfung der geopolitischen Konflikte, eine stärkere Wachstumsverlangsamung in den Schwellenländern, markante und abrupte Schwankungen des Wechselkurses und/oder die Ölpreise könnten die konjunkturelle Entwicklung evident beeinflussen.

Die Kursrutsche an den Weltbörsen Anfang des Jahres 2016 deuten aufgrund zunehmender geopolitischer Risiken auf ein unruhiges Börsenjahr hin. Die Welt steht 2016 vor einer Fülle von Risiken, wirtschaftlichen wie politischen, jedes von ihnen vermag einen Dominoeffekt auszulösen. Der Zustrom der Flüchtlinge nach Europa, der Absturz der Rohstoffpreise, Chinas schwächelnde Wirtschaft, Geldschwemme und Terrorgefahr – all das sind Ereignisse, die, jedes für sich, schon schwer genug zu bewältigen sind. Aber sie sind nicht isoliert, sie sind verbunden über Waren- und Finanzströme, über Währungen und Wechselkurse, über Anleger, die um ihr Geld fürchten, und Schuldner, die eventuell ihre Kredite nicht mehr bedienen können.

Die wichtigsten Wirtschaftsforschungsinstitute weisen daher nachdrücklich auf die Unsicherheit der Finanzmärkte hin, die u. a. durch die US-Wahl, den möglichen Brexit und die zunehmende Terrorgefahr mitbestimmt werden. Als besorgniserregend wird die tiefe Kluft in der EU infolge der Flüchtlingskrise bewertet: Die größte Herausforderung der Gegenwart, die Integration der Flüchtlinge, birgt die Gefahr des Auseinanderdriftens der Union. Die Verweigerung von Solidarität und Kooperation, gepaart mit nationaler Abschottung, führe nicht zu mehr Wohlstand, sondern zu mehr wirtschaftlicher Instabilität.

2. IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Seit 2010 erlebt Deutschland mit durchschnittlich etwa 400.000 Personen eine deutlich wahrnehmbare Nettozuwanderung aus dem Ausland. Die Zuwanderer stammten bisher zu etwa 75 % aus Europa, davon wiederum ca. 90 % aus der EU; die größte Zahl waren Arbeitsmigranten. Diese Entwicklung wird seit 2015 durch den Zuzug von Flüchtlingen überlagert und verändert auch die Immobilienwirtschaft Deutschlands. Zu den Herausforderungen 2016 zählen insofern neben der Umsetzung der Energiewende, des demografischen Wandels mit einer schrumpfenden und alternden Bevölkerung sowie der altersgerechten Anpassung des Wohnraums mit neuen Wohnformen nun zusätzlich die dezentrale Unterbringung und Integration von Flüchtlingen und Asylbewerbern.

Wertschöpfung

Laut Statistischen Bundesamt erzielte der Immobiliensektor bereits 2014 eine Bruttowertschöpfung von über 486 Mrd. Euro; die hohe Bedeutung der Immobilienwirtschaft zeigt sich in der gesamtwirtschaftlichen Vermögensbilanz: Mehr als 80 % des aktuellen Anlagevermögens sind in Immobilien gebunden. In einer Gemeinschaftsdiagnose führender Wirtschaftsforschungsinstitute (DIW, Berlin, ifo-Institut München, IWH Halle, RWI Essen) befindet sich der Wohnungsbau in einer positiven Grunddynamik. Angetrieben durch die hohe Liquidität und die niedrigen Hypothekenzinsen, überstieg in 2015 die Zahl der Baugenehmigungen erstmals seit dem Jahr 2000 wieder die 300-Tsd.-Marke. Damit setzte sich das 2009 begonnene Wachstum bei den Baugenehmigungen fort. Das Plus gegenüber 2014 betrug knapp 24 Tsd. Wohnungen bzw. etwa 8,4 %. Dennoch sind die Baufertigstellungen durch sinkende Wachstumsraten (2013/2014: 3,8 %, 2014/2015: 2,3 %, 2015/2016: 1,3 %) gekennzeichnet.

In 2015 stiegen bei den im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) organisierten Unternehmen die Gesamtinvestitionen um ca. 13,8 % auf über 12 Mrd. Euro.

Dieser Investitionsanstieg wird hauptsächlich durch die Steigerung der Neubautätigkeit getragen. Die stärkste Neubaudynamik zeigt sich seit drei Jahren im Mehrfamilienhaussegment, wobei über 55 % der Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern als Eigentumswohnungen erstellt wurden. Diese Wohnungsbauinvestitionen sind im Kontext differenzierter Bedarfs- und Trendanalysen zu bewerten.

Globaltrend

Eine der globalen Entwicklungen, die Trendforscher für die Zukunft ausgemacht haben, ist die Renaissance der Städte. Für den Immobilienmarkt hat die zu beobachtende Urbanisierung Folgen: Chancen in Wachstumsregionen stehen Risiken in schrumpfenden Gegenden gegenüber. Das Attraktivitätsgefälle zwischen Stadt und Land dürfte sich noch verstärken, wenn der demografische Bevölkerungsrückgang stärker eintritt und mit fortschreitender Abwanderung die Angebote im ländlichen Raum noch schlechter werden. Die strukturschwachen Regionen laufen Gefahr, bevölkerungsmäßig und wirtschaftlich weiter zurückzufallen.

Auch unter Berücksichtigung des Flüchtlingsstroms verteilt sich der dadurch bedingte Bevölkerungszuwachs nicht gleichmäßig auf alle Regionen. Die Zuzüge konzentrieren sich auf die großen Agglomerationen und Kernstädte, insbesondere weil Zuwanderer sich stark an bestehende soziale Netze früherer Migranten anknüpfen.

Ebenso führt die Binnenwanderung junger Menschen (Studien-, Ausbildungsstarter, Berufsanfänger, Start-ups) in der alternden Gesamtbevölkerung zur sukzessiven Konzentration der mobilsten Altersgruppe in Universitäts- und Großstädten. Ohnehin schrumpfende Regionen verlieren absolut und prozentual deutlich junge Bevölkerung.

Die Spaltung der Wohnungsmärkte ist statistisch belegt: In der Hälfte aller Regionen in Deutschland schrumpft die Bevölkerung, bei 22 % ist eine Stagnation und bei lediglich 28 % ist ein Wachstum zu verzeichnen. Neben den Boom- und Schrumpfungregionen gibt es laut empirica ag Märkte mit Pseudo-Wachstum, Städte mit steigenden Einwohnerzahlen, welche nur auf einem Zuzug zulasten des Umlandes beruhen. Deren Wachstumspotenzial ist – im Gegensatz zu Großstädten, deren Zuwanderung über-



regional und international begründet ist – sehr begrenzt. Erheblicher Neubau in Städten, deren Wachstum i. W. auf dem „Aufsaugen“ ländlicher Umlandsregionen beruht, birgt die große Gefahr, zukünftige Leerstände aufzubauen.

Ein weiteres Prognoseergebnis globaler Trends ist, dass langfristig auch der Haushaltsverkleinerungsprozess die abnehmende Bevölkerungsentwicklung in vielen Regionen nicht mehr kompensieren kann und der Wohnungsbedarf dort stark schrumpfen wird. Seit den 1990er-Jahren ist die durchschnittliche Haushaltsgröße deutlich gesunken, denn die Haushaltszahl ist etwa um 17 % angestiegen, obwohl die Bevölkerung nur um 3 % zunahm.

Insofern sind bereits gegenwärtig etwa 75 % aller etwa 40,2 Mio. Haushalte Ein- und Zweipersonenhaushalte. Bis 2035 wird aufgrund weiter kontinuierlicher Haushaltsverkleinerungen die Bevölkerung in privaten Haushalten zwar um etwa 3 % abnehmen, die Haushaltszahl jedoch noch um ca. 2 % zunehmen.

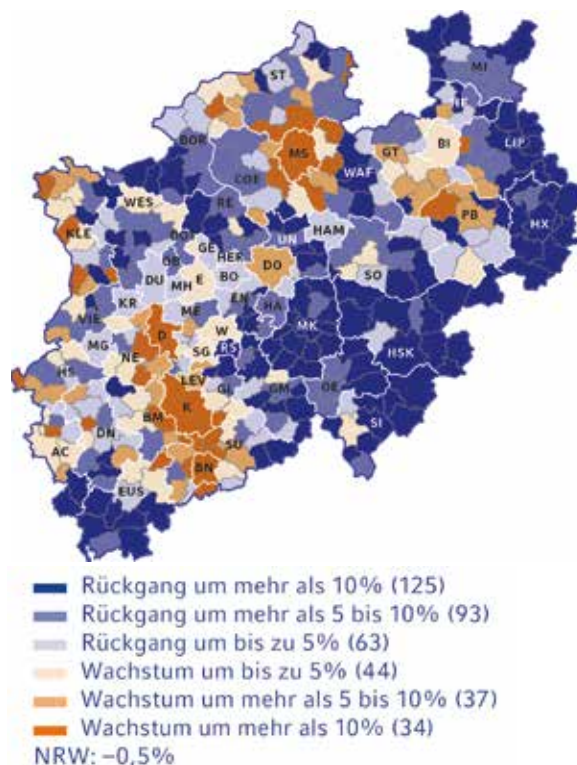
In diesem Zeitraum wird sich voraussichtlich die Haushaltsgröße auf einen Wert von durchschnittlich 1,91 Personen verringern. Die Zahl der kleineren älteren Haushalte ab 60 Jahre wird um etwa 25 % ansteigen, die Gruppe der größeren Haushalte mit Kindern wird in ihrer zahlenmäßigen Bedeutung abnehmen, die Quantität der kleinen Haushalte bis 45 Jahre wird i. W. stabil bleiben. Allerdings werden auch in diesem Prozess Großstädte und Ballungszentren die Gewinner, die ländlichen und strukturschwachen Regionen die Verlierer sein.

Dabei haben laut der aktuellsten Studie der Prognos AG die regionalen Wohnungsmärkte in Deutschland in den nächsten 30 Jahren mit extrem unterschiedlichen Herausforderungen zu kämpfen. Während die Nachfrage nach Wohnraum in den wirtschaftsstarke Zentren weiter steigt, müssen strukturschwache Regionen damit rechnen, weitere Teile ihrer Bevölkerung zu verlieren. Entscheidender Treiber sind die Wanderbewegungen innerhalb Deutschlands. Im Jahr 2014 konnten 73 % der Veränderungen am Wohnungsmarkt mit der Binnenwanderung erklärt werden, die Zuwanderung erklärte lediglich 27 %. Die gegenwärtige Zuwanderung aus dem Ausland verstärkt jedoch zusätzlich die Effekte der Binnenwanderung, auch sie konzentriert sich auf die wirtschaftsstarke Regionen.

Die Märkte driften zukünftig noch stärker auseinander. Auch wenn laut Prognos AG die Haushaltszahl bis 2045 in Teilmärkten um 18 % ansteigen könnte, wird sich in strukturschwachen Regionen die Abwanderung verstärken und sich weiterer z. T. massiver Leerstand aufbauen. Folgende Verhaltensmuster sind zu konstatieren: Jüngere Menschen ziehen vor allem in Groß- und Universitätsstädte. Für die 30- bis 50-Jährigen dagegen ist auch das gut angebundene Umland wirtschaftsstarker Ballungsräume wie München, Berlin, Frankfurt, Hamburg und Stuttgart attraktiv, und im Alter lockt die Ruhe des Alpenvorlands und der Küsten. Neben den Effekten der Binnen- und Zuwanderung wird der anhaltende Singularisierungstrend den Druck auf heute prosperierende Wohnungsmärkte nochmals überproportional verstärken.

Nach der aktuellen Raumordnungsprognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung und der Haushaltsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) werden statt der 75 % aller Kreise Deutschlands in 2015 nur noch weniger als 39 % im Jahr 2030 wachsende Haushaltszahlen aufweisen können.

Ausblick: Bevölkerungsvorausberechnung 2014 bis 2040



Quelle: IT.NRW / NRW.Bank: Wohnungsmarktbericht NRW 2015

Die hohe Zuwanderung und die zwar noch positive, jedoch befristete Haushaltsentwicklung und Nachholleffekte rechtfertigen die aktuell hohe bzw. noch auszuweitende Bautätigkeit. Allerdings sollte neben dem Gesamtvolumen stärker die regionale Verteilung der Bautätigkeit in den Fokus rücken. Während in den Großstädten aber auch in B- und C-Standorten z. T. zu wenig gebaut wird, entstehen in vielen ländlichen Regionen und schrumpfenden Städten zu viele Wohnungen, die nachhaltig nicht benötigt werden. Diese Entwicklung bedarf einer besonderen Wahrnehmung, denn sie birgt die Gefahr einer immensen Fehlallokation von Investitionsmaßnahmen und -kapital. Insofern sollte in schrumpfenden Kreisen noch vorhandene Wohnungsnachfrage „nach innen“ gelenkt werden, um die Zersiedlung und den Zerfall von Infrastruktur zu vermeiden, während in den Metropolen und Universitätsstädten mehr kostengünstiges Bauland bereitgestellt und bauordnungsrechtliche Restriktionen vermindert werden sollten.

Geografisch liegen Wohnungsmangel und Leerstand häufig dicht beieinander. Der Zuzug von Studenten, Zuwanderern und mobilen Senioren in die Städte verschärft zukünftig die Disparitäten auf den Wohnungsmärkten. Ob die strukturschwächeren Umlandgemeinden nachhaltig von den prosperierenden Metropolen, Ballungsräumen und Universitätsstädten profitieren können, hängt von der Qualität ihrer Anbindung, Infrastruktur, Wirtschaftskraft, ihrem Arbeitsplatzangebot und ihrer städtebaulichen Gestalt ab. Wachstumsorientierte B- und C-Standorte sollten trotz aktuell günstiger Rahmenbedingungen hinsichtlich der Ausweisung von Bauland und bei immobilienwirtschaftlichen Entscheidungen realistische demografische Zukunftsprognosen berücksichtigen, um nicht lediglich temporären Wachstumsperspektiven zu folgen.

Regional betrachtet geht der Wohnungsbau häufig am tatsächlichen Bedarf vorbei. Die sich zuspitzenden Gegensätze zwischen sich verkleinernden und wachsenden Regionen könnten volkswirtschaftlich sinnvoll nivelliert werden durch eine möglichst effiziente Verbindung miteinander. Eine deutliche Verbesserung der Verkehrs- und technischen Infrastruktur ist allerdings Voraussetzung einer möglichen partiellen Trendwende mit regionalen Wanderungsgewinnen der eher ländlich geprägten Kreise und Städte. Sowohl die aktuell hohe Zuwanderung als

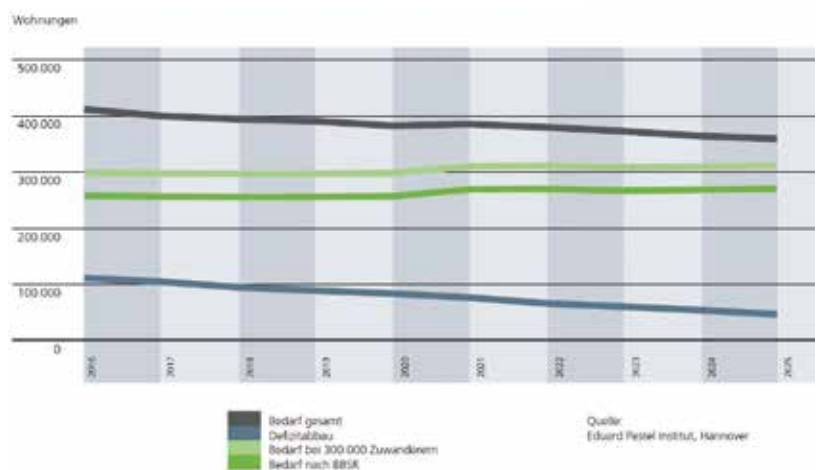
auch die Budgetrestriktionen der Haushalte und damit verbundene Ausweichreaktionen könnten Chancen für günstigere Stadtteile und/oder das Umland bieten.

Angebot – Nachfrage – Relation

Im Jahr 2015 wurden mit etwa 260.000 Wohnungsfertigstellungen bundesweit 6,4 % mehr Wohneinheiten als im Vorjahr realisiert. Davon entfielen etwa 130.000 Einheiten auf den Geschosswohnungsbau. Laut der im Frühjahr 2015 erschienenen Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose des BBSR müssten allerdings bis 2020 etwa 272.000 Wohnungen p. a. erstellt werden. Trotz eines nach wie vor günstigen Finanzierungsumfeldes für Bauinvestitionen wurde der vorgenannte Bedarfsfall demnach auch in 2015 verfehlt.

Da die Studie nur den zukünftigen Wohnungsbedarf beschreibt, wird seitens des GdW angesichts eines aufgestauten Nachholbedarfs in Höhe von etwa 500.000 Einheiten im Geschosswohnungsbau seit 2002 von einem erheblich höheren Wohnungsdefizit aus der Vergangenheit ausgegangen. Der Neubaubedarf bei zusätzlicher Berücksichtigung des aufgestauten Nachholbedarfs und gestiegener Zuwanderung wird auf ca. 400.000 Wohneinheiten p. a. für die kommenden fünf Jahre geschätzt, davon sollten insgesamt 140.000 Wohnungen als Sozialwohnungen bzw. im preisgünstigen Segment gebaut werden.

Wohnungsbedarf einschließlich Defizitabbau bis 2025 auf der Basis der BBSR-Wohnungsmarktprognose (obere Variante)





Der Vergleich von Bautätigkeit und Bedarfsprognose dokumentiert, dass das Verhältnis von Neubautätigkeit und -bedarf auseinanderklafft. Dies gilt aber insbesondere für die 14 größten Städte bzw. Metropolen in Deutschland. Da die demografischen Modellrechnungen als Basis der BBSR-Prognosen durch die Zuwanderungswelle in 2015 z. T. konträrkiert werden, wird die Quantifizierung eines nachhaltigen Wohnungsbedarfs erheblich schwieriger und risikobehafteter.

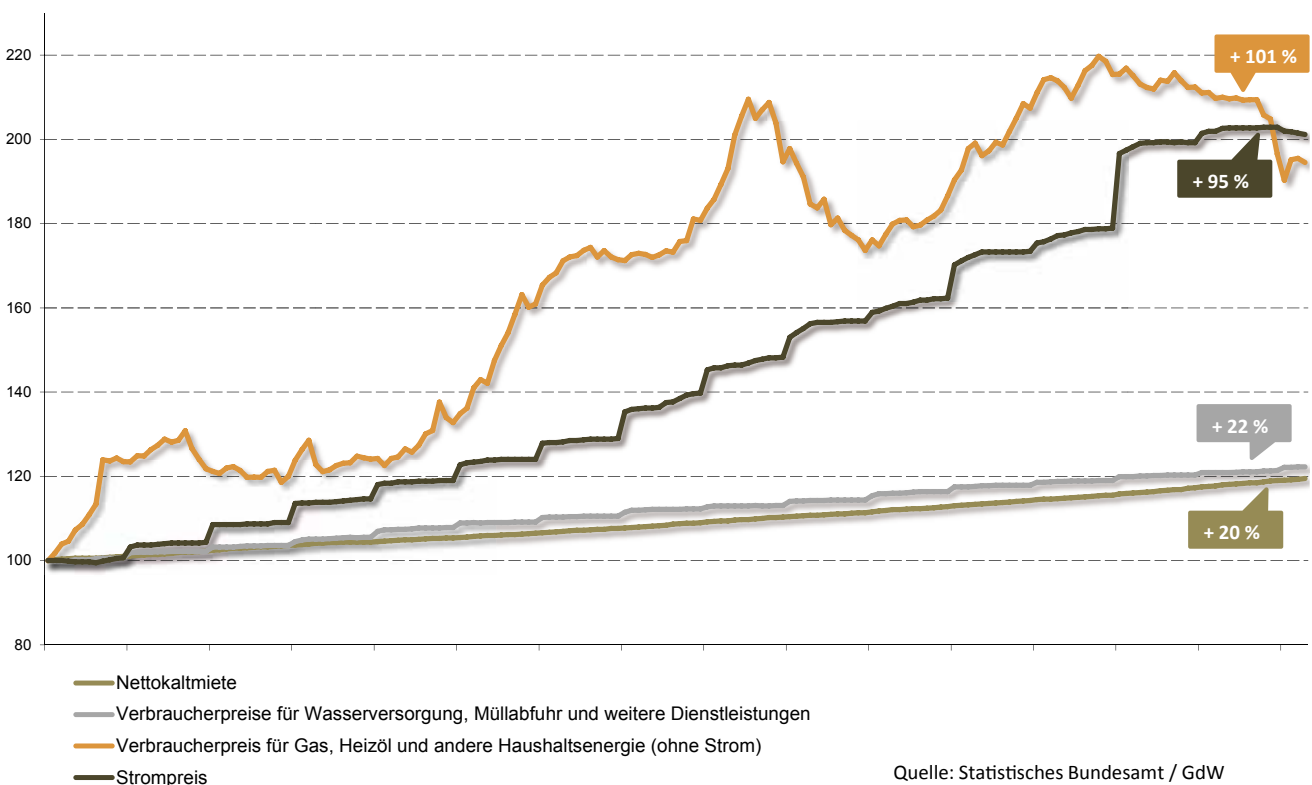
Zur Sicherstellung einer bezahlbaren Wohnungsver-sorgung der Bevölkerung sind daher neben der BBSR-Prognose auch die Analysen des Pestel-Instituts und der empirica ag zu berücksichtigen, die in Kapitel 5 im Kontext der Bevölkerungsentwicklung und Flüchtlingsthematik explizit Erwähnung finden.

Trotz gestiegener Baufertigstellungs- und Genehmigungs-zahlen ist die Zahl preisgebundener Mietwohnungen in Deutschland weiter deutlich rück-

läufig. Bei dem aktuellen bundesweiten Bedarf von rund 5,6 Mio. Sozialwohnungen sind nur noch etwa 1,4 Mio. Wohnungen mit Preisbindung verfügbar. In den vergangenen zehn Jahren stand dem Rückgang an öffentlich geförderten Wohnungen in Höhe von etwa 100.000 Einheiten p. a. ein viel zu geringer Neuzugang durch Neubau, Maßnahmen im Bestand bzw. Ankauf von Belegungsbindungen gegenüber. Daher unterliegen gegenwärtig nur noch etwa 3,4 % aller Wohnungen Preis- und Belegungsbindungen; nur noch jeder fünfte finanzschwache Haushalt hat derzeit überhaupt die Chance, eine Sozialmietwohnung zu bekommen.

Hinsichtlich der bundesweiten Mietentwicklung ist zu konstatieren, dass deutliche Mietsteigerungen nur regional auftreten und in erster Linie ein Thema der überdurchschnittlich stark wachsenden Metropolen und Hochschulstädte sind. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Nettokaltmieten im Bestand um ca. 1,5 %, die Neu- und Wiedervermietungsmieten stiegen um

Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick
 Nettokaltmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte
 Index Januar 2000 = 100



Quelle: Statistisches Bundesamt / GdW

etwa 3,5 % auf rund 7,10 Euro/m². Die Steigerung der Bestandsmieten lag in der Summe der vergangenen zehn Jahre 3,7 % unter dem Anstieg der Verbraucherpreise, sodass sie preisbereinigt im bundesweiten Durchschnitt sogar sanken.

Die im GdW organisierten Unternehmen zeichnen sich durch ein noch moderateres Mietniveau aus: Ihre durchschnittlichen Nettokaltmieten, ermittelt aus Bestands-, Neuvermietungs- und Modernisierungsverhältnissen, liegen sogar unter 6 Euro/m².

Mietpreissteigerungen um mehr als 4 % sind in 107 Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands zu verzeichnen, dies betrifft ausschließlich Metropolregionen und einige wenige Universitätsstädte. 50 der insgesamt 410 in der BBSR-Mietpreisbeobachtung analysierten Regionen verzeichnen stagnierende bzw. rückläufige Mieten; auch in Großstädten wie Hamburg, Frankfurt, Köln, Düsseldorf und Dresden verlaufen die Mietenentwicklungen bereits seit 2014 unterdurchschnittlich. Auch wenn die Preise für Energie jüngst eine deutliche Beruhigung erfahren haben, so sind die größten Preistreiber bei den Wohnkosten in den vergangenen 15 Jahren die Verbraucherpreise für Gas, Öl und andere Haushaltsenergie (+95 %).

Insgesamt gesehen sind die GdW-Unternehmen und damit insbesondere auch die Wohnungsbaugenossenschaften hinsichtlich der Mietenentwicklung bedeutende Stabilitätsanker und somit im wahrsten Sinne des Wortes die Mietpreisbremse schlechthin für viele Mietmärkte.

Dass sich die verlangsamten Mietsteigerungen fortsetzen werden, wird durch die Analysten u. a. auch durch die Budgetrestriktionen der Haushalte begründet, die den Spielraum für zukünftige Mietforderungen bzw. -zahlungen begrenzen.

Zudem ist durch die niedrigen Zinsen der Immobilienkauf – bezogen auf die laufende Belastung – oft eine lukrative Variante, sodass sich ein Teil der Mietnachfrage auf Kaufgesuche verlagert.

Daraus resultieren z. T. lokale Überbewertungen in den Ballungsräumen, die immer wieder als Beleg für eine deutsche Immobilienblase herhalten müssen; dies wiederum lenkt den Blick auf die derzeitigen Immobilientransaktionen.

Transaktionen

Im Jahr 2015 verzeichnete der deutsche Wohnimmobilienmarkt die höchsten Umsätze seit Bestehen der Bundesrepublik.

Je nach Analysengrundlage wird die Zahl der gehandelten Einheiten mit etwa 350.000 angegeben, das dementsprechende Transaktionsvolumen beträgt ca. 24 Mrd. Euro. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis stieg um 13 % auf 1.100 Euro, der durchschnittlich erzielte Verkaufspreis pro Wohneinheit erhöhte sich im Jahresvergleich um 17 % auf 68.770 Euro. Insbesondere große Paketverkäufe – u. a. die Übernahme der Gagfah durch die Deutsche Annington – ließen das Transaktionsvolumen deutlich über den Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre steigen. Auch wenn die feindliche Übernahme der Deutsche Wohnen durch die Vonovia im Februar 2016 gescheitert ist und dies dokumentiert, dass Unternehmensübernahmen schwieriger werden dürften, wird nach Einschätzung führender Immobilienexperten der Trend zum Handel mit großen Wohnungsportfolios anhalten.

Insbesondere der Markt für Eigentumswohnungen bewegt sich in deutschen Großstädten auf hohem Niveau. Bevölkerungszuwachs, gute Einkommensperspektiven, günstige Finanzierungsbedingungen und der Wunsch, die Altersversorgung durch Werte bzw. stabile Geldanlagen zu sichern, forcieren den Immobilienerwerb von immer mehr Privathaushalten. Die Kluft zwischen Angebot und Nachfrage in den 82 größten deutschen Städten hat laut aktuellsten Daten der Gutachterausschüsse den Durchschnittspreis für eine Eigentumswohnung um 7,2 % auf etwa 193.000 Euro ansteigen lassen.

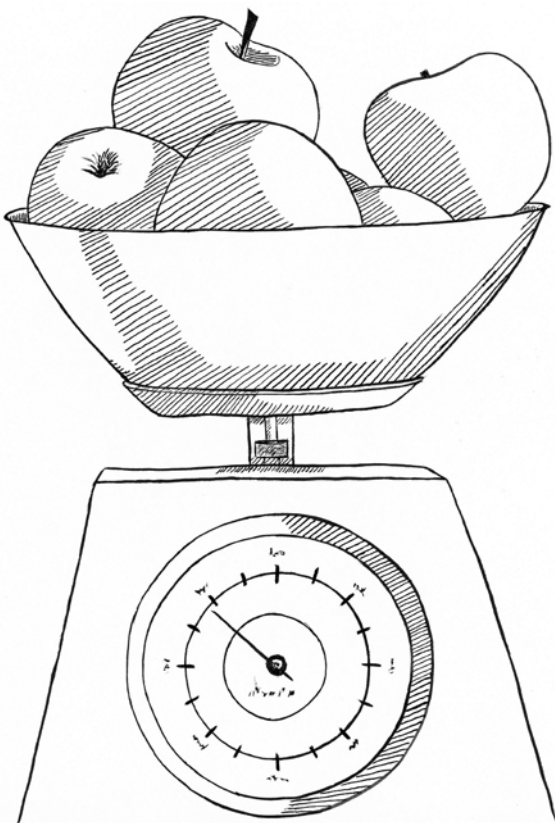
Auch immer mehr institutionelle Anleger, wie Versicherer und Vorsorgewerke, zählen inzwischen bzw. zunehmend mehr zu den großen Immobilieninvestoren. Sie müssen ihre Auszahlungspläne sichern und Garantiezinsen für Lebensversicherungen bzw. Mittel für auszuzahlende Renten erwirtschaften. Da in sicheren Anlagen kaum noch Kapital renditebringend anzulegen ist, erhöhen institutionelle Investoren ihre Immobilieninvestments. Laut dem Arbeitskreis der Gutachterausschüsse wechselten angesichts der extrem niedrigen Zinsen bundesweit Grundstücke, Gewerbe- und Wohnimmobilien im Wert von insgesamt etwa 200 Mrd. Euro die Besitzer.



Im nach wie vor anhaltenden Niedrigzinsumfeld, bei der Renditekompression bei Staatsanleihen und massiven Schwankungen an den Aktienmärkten haben Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen und Stiftungen ihre einstige Zurückhaltung im Bereich Immobilieninvestition und -finanzierung aufgegeben. Daher wird zumindest mittelfristig insbesondere die Nachfrage nach Neubauprojekten, Mikroapartments und Studentenwohnungen anhalten, zumal auch durch immer mehr ausländische Anleger die Konkurrenz um geeignete Bau- und Kaufobjekte steigt.

Träger der Entwicklung sind die Top-Städte Berlin, Hamburg, München, Frankfurt, Köln, Düsseldorf und Stuttgart. Mangels Angebot und aufgrund sinkender Mietrenditen verzeichnen aber mittlerweile auch B- und C-Standorte deutlich wachsende Wohnumsätze.

Das sich stetig entwickelnde Hauptproblem im aktuellen Immobilienzyklus ist, dass zu viel Liquidität sich inzwischen primär dem Immobilieninvestment zugewandt hat. Nach den überproportionalen Preissteigerungen der vergangenen Jahre sinkt die Renditedynamik, und es stellt sich die Frage, ob sich weitere Wertsteigerungen auf dem aktuell sehr hohen Preislevel realisieren lassen, zumal das derzeit extrem förderliche Zinsumfeld nicht endlos fortbestehen wird.



Steigende Zinsen werden andere Anlageformen wieder interessant werden lassen. Das sinkende Interesse für Betongold dürfte dann zu fallenden Immobilienpreisen führen. Auch wenn die aktuelle Niedrigzinsphase möglicherweise noch lange anhalten wird, so wird, global und langfristig betrachtet, diese Entwicklung unausweichlich sein.

Extreme Risiken ähnlich dem Immobiliencrash in Spanien, Irland oder den USA sind jedoch in Übereinstimmung führender Immobilienökonomien derzeit nicht zu befürchten bzw. zu beobachten. Der Preisauftrieb bei Wohnimmobilien hält nach wie vor an, hat jedoch den Höhepunkt überschritten. Insgesamt betrachtet wird zurzeit kein Anzeichen für eine akute Krise im deutschen Wohnimmobilienmarkt gesehen.

Auch wenn flächendeckend die Gefahr einer Blasenbildung für den deutschen Gesamtmarkt zwar bislang verneint wird, so warnen Experten vermehrt vor Fehlentwicklungen in bestimmten Teilmärkten. Ein Indiz, welches auf eine spekulative Preisblase hindeuten könnte, ist die Tatsache, dass in knapp der Hälfte von 402 Landkreisen und kreisfreien Städten Mieten und Kaufpreise nicht mehr im Einklang wachsen. Laut empirica ag ist die Zahl der Städte und Landkreise, deren Märkte sich durch ein zukünftiges Missverhältnis von Angebot und Nachfrage zu überhitzen drohen, von 33 (2013) auf 110 (Herbst 2015) und Ende 2015 auf 124 gestiegen.

Über die Miet-Kaufpreis-Entwicklung hinaus analysiert der Blasenindex von empirica im Rahmen der Beurteilung von Wohnungsteilmärkten drei Indikatoren: den Mietenvervielfältiger, die regionale Einkommensentwicklung und die Fertigstellungszahlen. Hinsichtlich der Nachfrageseite wird insbesondere die Nachhaltigkeit des Wachstums überprüft. In diesem Kontext wird auf die Gefahr eines nur begrenzten und temporären Zuzugs von Studenten bzw. Personen des direkten ländlichen Umlandes verwiesen.

Bundesweit stehen die Zeichen aktuell mit einer Fertigstellungsquote von drei Wohnungen pro 1.000 Einwohner und einer Schuldenquote von 41 % des BIP noch auf Entspannung, und die Kreditvergabestandards sind deutlich höher gegenüber den Ländern, in denen 2006/2007 die Immobilienblase platzte. Zur Absicherung gehören Obergrenzen für das Verhältnis zwischen Kreditvolumen und Wert

der Sicherheiten, Anforderungen an die Amortisation von Immobiliendarlehen, Vorgaben für das Verhältnis zwischen Gesamtverschuldung und Einkommen sowie die Schuldendienstfähigkeit. Kritisch wäre, wenn Bonitätsprüfungen auf zu optimistischen Erwartungen hinsichtlich des Wertes der finanziellen Objekte beruhen und zu Finanzierungen mit zu hohem Fremdkapitalanteil führen würden. Falls die optimistischen Erwartungen sich dann nicht erfüllen sollten, so könnten sich hieraus Instabilitäten des Wohnungs- und Finanzierungsmarktes ergeben.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt droht in der Globalbetrachtung laut Expertenmeinung keine Gefahr. Dennoch werden dem o. g. Trend entsprechend immer mehr Städte und Kreise als zumindest gefährdet angesehen. Schädlich seien weniger die hohen Preise selbst, sondern die dadurch überzeichnete Knappheit, in deren Folge es zur Fehlallokation von Kapital und Investitionen kommen kann. empirica, DIW und die Deutsche Bank verweisen nachdrücklich auf partiell vorhandene spekulative Preisauftriebe und gehen davon aus, dass in mehr werdenden größeren Städten die Immobilienpreise inzwischen 10 bis 20 % über den Werten liegen, die nicht durch die Entwicklung fundamentaler Faktoren gerechtfertigt sind.

Schwarmstädte

Das Phänomen der „Schwarmstädte“, also besonders beliebter Metropolen, die zahlreiche Bürger aus dem In- und Ausland anziehen, hat in den vergangenen Jahren eine besondere Bedeutung erlangt. Das Marktforschungsinstitut empirica hat es im Auftrag des GdW näher untersucht.

Anlass war die Frage, warum nach Jahren der Diskussion über den demografischen Wandel, den Rückgang der Bevölkerung und der Wohnungsnachfrage, den Stadtumbau und den geförderten Wohnungsabriss nun plötzlich wieder das Thema Wohnungsknappheit diskutiert werden muss, wobei die in jüngster Zeit hinzugekommene sehr starke Auslandszuwanderung die Gesamtsituation noch verschärft.

Die Ursache ist ein neues Wanderungsmuster innerhalb Deutschlands. Dieses nennt die Studie „Schwarmverhalten“. Der Begriff soll ausdrücken, dass insbesondere die jüngere Bevölkerung wie

Vögel aus den meisten Regionen Deutschlands aufsteigt, als Schwarm in vergleichsweise wenige „Schwarmstädte“ einfällt und dort für knappen Wohnraum sorgt, während sich die anderen Städte und vor allem Landkreise zunehmend entleeren.

Die Bevölkerung sortiert sich innerhalb Deutschlands um. Neben den Metropolregionen existieren seit geraumer Zeit auch im Keil mit stagnierender oder schrumpfender Bevölkerung (östliches NRW, Teile des Ruhrgebiets, Nordhessen, Teile von Rheinland-Pfalz, neue Bundesländer) einzelne Inseln, die gegen den Trend deutlich gewachsen sind. Dies zeigt, dass das bisherige Bild großräumlicher Bevölkerungsveränderungen ungültig geworden ist. Es hat sich eine neue Wanderungsstruktur gebildet, deren Dynamik zwar noch nicht das Metermaß der Bevölkerungsentwicklung verändern, jedoch durchaus die Wohnungsmärkte beeinflussen kann. Das Schwarmverhalten differenziert sich je nach Kohortenstärke in Ausbildungs-, Berufsanfänger-, Settlement-, Mittelalter- und Altenwanderung.

Die demografische Spaltung des Landes wird sehr stark getragen von den Jüngeren, die noch auf der Suche nach ihrem Lebensmittelpunkt sind. Der Anstieg der Studienanfänger eines Jahrgangs von 36 % (2003) auf 53 % (2013) ist jedoch nicht der Hauptgrund des Schwarmverhaltens. Die „Hauptschwärmer“ sind die Berufsanfänger (Altersklasse 25 bis 34 Jahre), die zum einen weiter aus den peripheren ländlichen Räumen abwandern und zum Zweiten aus den vielen Hochschulstädten und Kreisen weiter in die Schwarmstädte ziehen. Dieser zweite Schwarm sorgt letztlich für die erhebliche Konzentration der jungen Menschen in nur vergleichsweise wenigen Städten: Viele kleinere Hochschulstandorte verlieren in der Betrachtung; der Speckgürtel praktisch aller Großstädte erfährt dagegen deutliche Zuwächse.

Insgesamt 29 Städten gelingt es, so viele junge Menschen anzuziehen, dass sich jeder Geburtsjahrgang mindestens verdoppelt. Dazu gehören Mittelstädte wie z. B. Koblenz oder Landshut, während Großstädten wie Essen, Dortmund, Bremen oder Bielefeld dies nicht gelingt.

Die sich anschließenden Wanderungen der höheren Altersgruppen (35- bis 44-Jährige) wirken der Konzentration der Bevölkerung auf die Schwarmstädte durch die Suburbanisierung wieder etwas entgegen, ohne diese aber auch nur annähernd ausgleichen zu können.



In der Altersklasse der 60- bis 74-Jährigen findet ebenfalls eine durch Wanderungen ausgelöste Verschiebung der Bevölkerung statt. Profiteure sind insbesondere die Landkreise an der Nord- und Ostseeküste und am Alpenrand.

Paderborn ist laut den Analyseergebnissen in keiner Alterskohorte als Schwarmstadt zu bezeichnen.

Durch die Empirie ist eindeutig gedeckt, dass nicht das Arbeitsplatz- und Studienangebot die Hauptursache für das starke Schwarmverhalten der Jüngeren sind. Deutlich stärker gewachsen ist in den Schwarmstädten die Zahl der dort wohnenden, aber nicht dort arbeitenden Beschäftigten, die morgens zur Arbeit aus der Stadt hinaus pendeln. Dieses Muster zeigt sich in ganz Deutschland und führt zu einer starken Zunahme der Pendlerzahlen. Dies beschreibt den Kern des Schwarmverhaltens: ein starker Bedeutungszuwachs der Wohnortqualität, für den auch weite Pendelentfernungen in Kauf genommen werden.

Der Beginn dieser deutlichen Haushaltsänderung lässt sich sehr genau terminieren. Die ersten Schwärmer waren die Geburtsjahrgänge Mitte der 70er-Jahre, die jetzt etwa 40 Jahre alt sind. Ursache für die Verhaltensänderung war der Pillenknick. Die Geburtsjahrgänge Mitte der 70er-Jahre waren die erste nur noch schwach besetzte Generation, die sich nun „zusammenrottet“.

Erst durch diese „Zusammenrottung“ gelingt es ihnen, eine Umgebung zu schaffen, die ihnen das bietet, was sie sich wünschen und was es in Regionen mit Bevölkerungsrückgang bzw. bei gesunkener Anzahl Gleichaltriger kaum noch gibt: Kneipen, Sport, Restaurants und Kultur, aber vor allem genügend potenzielle Freunde in Fahrradentfernung. Mit einer weiter sinkenden Zahl junger Menschen wird sich nach Ansicht der Forscher dieser Effekt sukzessive verstärken und langfristig auch einen Wettbewerb unter den heutigen Schwarmstädten auslösen. Einige heutige Gewinnerstädte werden zukünftig wieder verlieren.



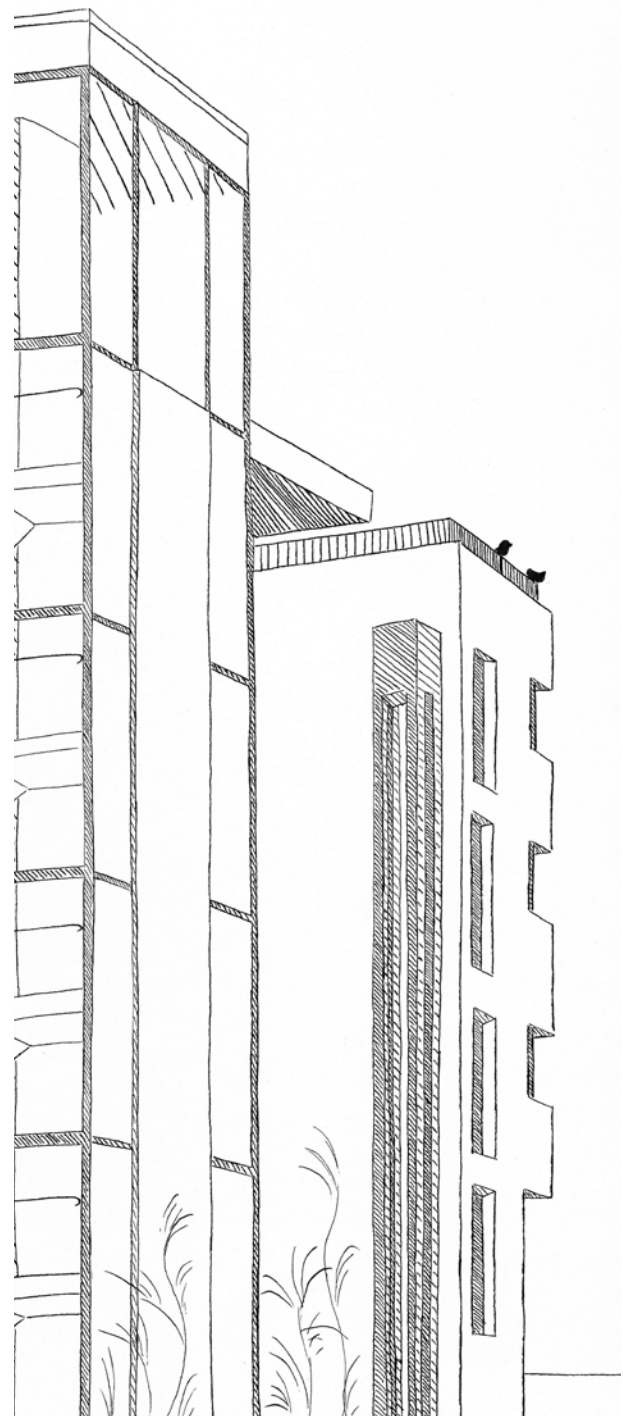
Derzeit profitieren viele Städte auf der einen Seite von einer Zuwanderung aus dem eigenen Hinterland und verlieren auf der anderen Seite in Richtung der echten Schwarmstädte. Auch wenn der Saldo aktuell positiv ist, kann dieses Muster aus dem einfachen Grund nicht dauerhaft bestehen bleiben, weil das eigene Hinterland sich entleert. Entsprechend sollten aktuelle – insbesondere hohe – Wanderungsgewinne nicht fortgeschrieben werden, wenn der Großteil der Zuwanderung nur aus kleinen Gebieten bzw. dem direkten Umland kommt.

Warum eine Stadt zur Schwarmstadt geworden ist, bleibt unklar. Die Anwesenheit einer Universität dürfte notwendig sein, ist aber nicht hinreichend. Wahrscheinlich ist es eine Kombination aus der baulichen Attraktivität einerseits und einer „Unique Selling Proposition“. Die Folgen dieses Schwarmverhaltens liegen auf der Hand. In den Schwarmstädten steigen die Mieten, in den anderen Regionen stagnieren oder fallen sie. In den Schwarmstädten müssen Wohnungen, Kitas, Schulen gebaut und die gesamte öffentliche und private Infrastruktur erweitert werden. In allen anderen Regionen verfallen Wohnungen und werden Schulen geschlossen. Das Land spaltet sich demografisch mit Knappheit in Schwarmstädten und Leerständen in peripheren Landesteilen.

Die grundlegende Strategie des Bundes und der Länder muss sein, in den ausblutenden Regionen lebendige Zentren zu erhalten. Auf diese sind Fördermittel zu konzentrieren und öffentliche Investitionen zu lenken, sodass dort die hinreichende Dichte an „jungen Menschen“ entsteht. Angesichts des beschleunigten Einwohnerrückgangs wird es nicht möglich sein, in mehreren Zentren attraktive Wohnortbedingungen zu erhalten. Da nicht überall sämtliche Infrastruktur auf Dauer finanzierbar ist, sollte die Politik entsprechende zukunftsfähige Zentren definieren. Dies ist der zentrale Konflikt, da eine Konzentration auf ein Zentrum in der Umkehrung bedeutet, dass die übrigen Dörfer und Städte geschwächt würden.

Resümierend raten die Wissenschaftler, sich gegen den dargestellten Trend zu stemmen: Priorität sollte die Erhaltung oder Erhöhung der Attraktivität der schrumpfenden Kreise haben, nicht die Bewältigung der Wohnungsengpässe der prozentual betrachtet eher wenigen Schwarmstädte. Da eine gleichmäßige Aufwertung aller Räume und Städte nicht möglich sein wird, gilt es sich i. S. von „Stärken stärken“ auf Zentren zu konzentrieren, die eine Chance haben.

Gerade in schrumpfenden Regionen sollte die Innen- vor der Außenentwicklung unbedingt Priorität haben. Der aktuelle Sondereffekt der extremen Zuwanderung könnte in diesem Zusammenhang durchaus bisher unerwartete Chancen eröffnen.

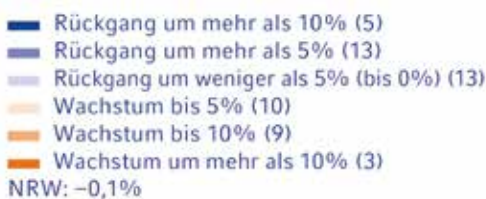
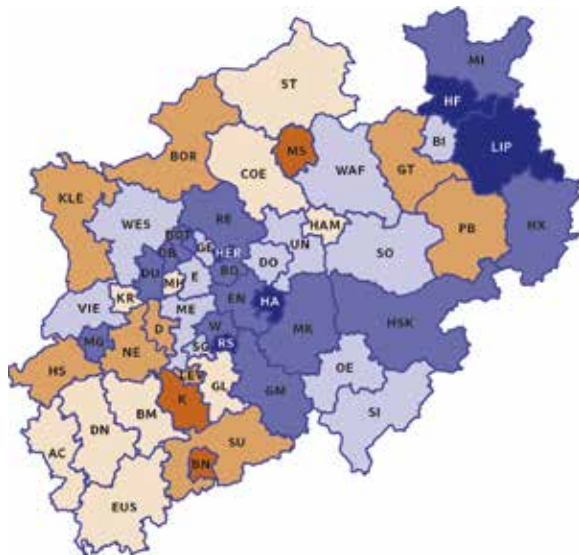




3. WOHNUNGSMARKT NRW

In NRW ist die Bevölkerungszahl landesweit relativ stark angestiegen. Erst ab 2025 erwarten die aktuellsten Vorausberechnungen einen Rückgang. Die derzeitige Bevölkerungsentwicklung resultierte bis Ende 2014 aus den positiven Wanderungssalden als Folge hoher Zuwanderung aus EU-Ländern. Die Zuzugswelle von Flüchtlingen und Asylbewerbern seit Anfang 2015 dynamisiert das Bevölkerungswachstum und erhöht den Nachfragedruck im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment.

Entwicklung der Haushaltszahlen bis zum Jahr 2030
(ausgehend von der Haushaltszahl 2010; Trendvariante)



Quelle: IT.NRW 2012 / NRW.Bank: Wohnungsmarktbericht NRW 2015

Die mittel- bis langfristigen Auswirkungen der Zuzüge auf die kommunalen Wohnungsmärkte und das zukünftige Entwicklungspotenzial der Zuwanderung sind aktuell kaum absehbar. Waren die Daten zu Mortalität und Fertilität in den Bevölkerungsvorausberechnungen für NRW 2014-2040 statistisch sehr belastbar, so ist der exorbitante Anstieg des Flüchtlingszuzugs mit großen Unwägbarkeiten behaftet. Trotz der beträchtlichen Unsicherheiten hinsichtlich der regionalen Nachfrageentwicklung bleiben die Erkenntnisse von Trendanalysen wertvoll und im Grundsatz bestehen: Die ungleichmäßige Entwicklung zwischen den wirtschaftlich dynamischen, wachsenden, stagnierenden und schrumpfenden Regionen wird sich fortsetzen.

Arbeitsplatz-, Bildungsangebote und Infrastrukturausstattungen bestimmen letztlich auch die Wohnortentscheidungen der Zuwanderer. Die strukturellen Veränderungen in der Bevölkerung verfestigen die Polarisierung zwischen den „jungen Städten“ und dem „alternden Umland“. In Summe wird dies dazu führen, dass die Wohnungsmärkte in NRW z. T. gegenläufige Entwicklungen durchlaufen werden.

Nach Expertenmeinung wird die gegenwärtige Flüchtlings- und Asylantenzuwanderung die grundsätzliche regionale und demografische Entwicklung in NRW lediglich in ihrer Gesamtdynamik beeinflussen bzw. temporär überlagern, nicht aber dauerhaft beeinflussen können. Langfristig werden auch die positiven Wanderungssalden nicht die Geburtendefizite und Alterung ausgleichen. Kurz- bis mittelfristig wird es dennoch insbesondere im günstigen Segment tendenziell zu Marktanspannungen kommen. Daher wird zum Ende dieses Kapitels die Quantifizierung der zusätzlichen Flüchtlingsnachfrage durch IT.NRW dargestellt.

Eindeutig dagegen sind die deutliche Alterung der NRW-Bevölkerung und die kontinuierliche Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße: 2040 wird der Anteil der über 75-Jährigen deutlich mehr als 14 % betragen (2014: 11 %), das Durchschnittsalter der Bevölkerung um ca. 3,5 Jahren spürbar zunehmen. Wird durch die Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte bis 2020 ein Anstieg der Haushaltszahlen prognostiziert, so werden ab 2030 von den 53 Kreisen und kreisfreien Städten für 31 rückläufige Haushaltszahlen erwartet.

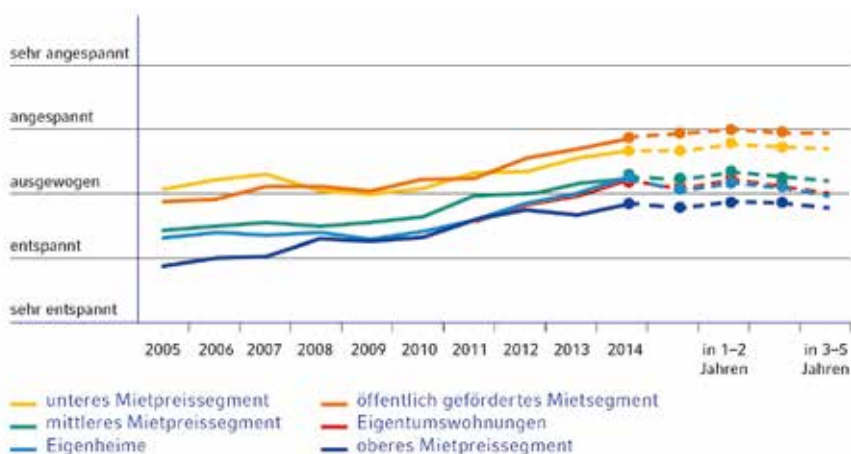
Nach wie vor liegt der Anstieg des NRW-BIP deutlich unter dem Bundesdurchschnitt, und trotz steigender Beschäftigungszahlen steigt die Zahl der Empfänger staatlicher Leistungen in NRW seit 2005 kontinuierlich an. Die Einkommensschere öffnete sich in den letzten Jahren kontinuierlich weiter. Bereits 2014 erhielten mehr als 9 % der Landesbevölkerung Leistungen der Grundsicherung. Zwar sank die Zahl der Wohnungssuchenden leicht um 2,6 %, jedoch zeichneten sich die Wachstumszentren durch geringe Vermittlungsquoten aus.

Schlussfolgernd wird die Verfügbarkeit an barrierearmem, generationsgerechtem und betreutem Wohnraum immer wichtiger. Daher werden höhere Fertigstellungszahlen als notwendig erachtet. Unter Berücksichtigung der Mietbelastungen und der real verfügbaren Einkommen sollten gemäß den Experten zukünftig i. W. kleinere Wohnungen im öffentlich geförderten und unteren Mietpreissegment erstellt werden.

Im oberen Preissegment sowie dem Markt für Eigenheime und Eigentumswohnungen wird die aktuelle und mittelfristige Situation als eher ausgewogen bzw. leicht entspannt bezeichnet.

Die Gesamtschätzungen sind zwar unter Berücksichtigung der Flüchtlingsthematik partiell sicherlich zu relativieren, der o. g. grundsätzliche Nachfrage-trend bleibt aussagekräftig.

Wohnungsmarktbarometer 2015 der NRW.BANK:
 „Wie beurteilen Sie die Marktlage in Ihrer Region in den verschiedenen Segmenten des Wohnungsmarkts (aktuell, kurzfristig, mittelfristig)?“



Quelle: NRW.Bank: Wohnungsmarktbericht NRW 2015

Die Bautätigkeit belebte sich in NRW weiter; bereits 2014 wurden mit 46.000 Einheiten 18 % mehr Wohnungen gebaut als im Vorjahr, wobei mit 21.430 Einheiten der Mehrfamilienhausbau treibende Kraft war. Nach der Modellrechnung des BBSR müssten gemäß erwartetem Wanderungssaldo (ohne Flüchtlingswelle) und dem Nachholbedarf aus Vorjahren bis 2020 im Durchschnitt jährlich 51.800 Wohnungen erstellt werden.

Die aktuellsten Modell- und Vorausberechnungen gehen davon aus, dass bis 2030 durch das Zusammenspiel von Kohorten-, Altersstruktur- und Remanenzeffekt sowie einer steigenden Eigentumsquote der Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch noch etwas zunehmen wird. Auf Basis dieses wichtigen Faktors der zukünftigen Wohnungsnachfrage 2015-2030 errechnet das BBSR einen Bedarf von ca. 43.600, empirica einen Bedarf von ca. 35.600 Wohneinheiten p. a. durchschnittlich.

Die absoluten Ergebnisse der unterschiedlichen Institute sind aufgrund divergierender Annahmen zwar nicht direkt vergleichbar, stimmen aber in den langfristigen Megatrendaussagen überein.

Da die zusätzliche Wohnungsnachfrage durch die gegenwärtige Flüchtlings- und Migrationsdynamik nur ansatzweise berücksichtigt werden konnte, bedürfen die o. g. Bedarfswahlen einer kontinuierlichen Revision.

Die Schwerpunkte der Bautätigkeit liegen eindeutig in den Stadtregionen, die stark vom Geschosswohnungsbau (60 bis 70 %) geprägt sind. Nahezu die Hälfte aller Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern wurde als Eigentumswohnungen fertiggestellt, die entweder selbst genutzt oder als Kapitalanlage i. W. im hochpreisigen Segment vermietet werden. Den schon hohen und weiter steigenden Baukosten stehen aktuell begünstigende Rahmenbedingungen (u. a. niedriges Zinsniveau, hohe Liquidität) entgegen, sodass zwar die Baugenehmigungszahlen leicht rückläufig sind, jedoch keine grundlegende Umkehr des positiven Trends der Vorjahre erkennbar ist.



Positiv zu würdigen ist in diesem Zusammenhang das erfreuliche und erfolgreiche Ergebnis der Verbesserung der nordrhein-westfälischen Wohnraumförderung: Mit 669 Mio. Euro wurden in 2015 knapp 9.200 Wohnungen öffentlich gefördert, was einer Steigerung von 37 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Bei der Betrachtung des Preisniveaus für Bauland, Eigentum und Mieten zeigt sich eine Verstärkung der bereits bekannten räumlichen Muster: Die Rheinschiene, einige Ruhrgebietsstädte und solitär wachsende Städte in Ostwestfalen – wie z. B. Bielefeld und Paderborn – heben sich deutlich von den entspannten Wohnungsmärkten im Umland ab.

Die Entwicklung der Preise von Baugrundstücken 2005-2014 zeigt, dass die Grundstückspreise in Paderborn, Gütersloh und Bielefeld um mehr als 5 %, die in Münster und im Rheinland um mehr als 15 % stiegen, während in über 50 % aller NRW-Kommunen die Baulandpreise stagnierten oder sogar rückläufig waren. Auf entspannten Wohnungsmärkten führten die nominalen Preisstagnationen sogar zu realen Wertverlusten. Da dies auch für bebaute Grundstücke gilt, dient in ländlichen Regionen das Eigenheim – wenn überhaupt – nur noch eingeschränkt als Altersvorsorgeanlage.

Der Anteil der Verkäufe von Eigentumswohnungen am Gesamtbestand hat sich zwischen 2008 und 2014 so deutlich erhöht, dass mehr als 17 % aller Eigentumswohnungen in dieser Zeit den Besitzer wechselten. Das hohe Interesse an Eigentumswohnungen ließ die Preise um jahresdurchschnittlich etwa 5 % steigen. Der weitaus höhere Preisanstieg in den sogenannten A- und B-Standorten (u. a. Düsseldorf, Köln, Bonn, Münster) und die damit verbundenen längeren Amortisationszeiten und gesunkenen Renditen verlagern inzwischen das Interesse der Kapitalanleger auf die C- und D-Städte, zu denen auch Paderborn gehört. Andererseits gibt es auch eine Vielzahl an NRW-Immobilienmärkten, die von der Nachfragesteigerung unberührt sind.

Ähnlich den Kaufpreisen verteuerten sich auch die Mieten in Nordrhein-Westfalen. Gemäß den aktuell vorliegenden Auswertungen der NRW.BANK stiegen in 2014 die Neubaumieten im Landesdurchschnitt um 1,9 % auf 9,01 Euro/m², die Wiedervermietungsmieten für Bestandswohnungen um 2,2 % auf 6,32 Euro/m². Nur wenige Kommunen, wie z. B.

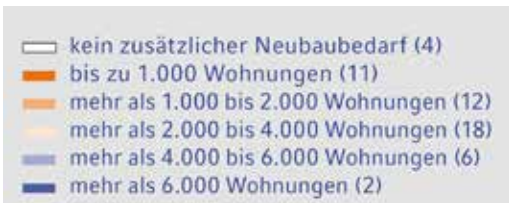
in der Rheinschiene und in Münster, verzeichnen Mietpreissteigerungen über 5 %. Der dortige Nachfrageüberhang führt bei Mieterwechseln zu steigenden Mieten; dabei setzt sich der Trend fort, dass die höchsten Steigerungen im günstigen Wohnungsmarktsegment zu verzeichnen sind. Insgesamt betrachtet hat im Gegensatz zu den Kaufpreisen der Anstieg der Neubau- und Bestandsmieten deutlich an Dynamik verloren.

Die Beurteilung des Wohnungsmarktes NRW, die Einordnung der Trends und die Entwicklung von Investitionsindikatoren werden durch die sehr hohe Flüchtlingszuwanderung insbesondere ab 2015 deutlich erschwert. Sowohl die zukünftigen Zuzugszahlen als auch die Verweildauer sind nicht absehbar. Über die Erstunterbringung hinaus wird jedoch beides die NRW-Wohnungsmarktentwicklung mitbestimmen.

Trotz aller Unsicherheiten haben das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung, Verkehr (MBWSV) und die NRW.BANK im September 2015 eine erste Einschätzung einer Größenordnung und regionalen Verteilung zuwanderungsbedingter zusätzlicher Wohnungsnachfrage vorgenommen: Die räumliche Flüchtlingsauswirkung wurde in den Varianten „Verteilung gemäß Landesschlüssel“ und „Verteilung wie ansässige Landsleute (Wohnortwahl entsprechend früher zugewanderten Landsleuten)“ berechnet. Die Modellrechnung geht von je 200.000 NRW-Zuwanderern in 2015 und 2016 aus. Da die Anerkennungschancen i. W. die Bleibeperspektive bestimmen, werden die 100%-Antragsanerkennung von Flüchtlingen aus Syrien, Irak, Afghanistan, Pakistan, Eritrea, die 100%-Ablehnung aus Nicht-EU-Balkanstaaten und eine 40%-Anerkennungsquote bei den übrigen Herkunftsländern zugrunde gelegt. Hinsichtlich des Familiennachzugs wird pauschal eine Nachzugsperson pro anerkannten Flüchtling angenommen. Unter diesen Annahmen bleiben voraussichtlich 490.000 Flüchtlinge mit Aufenthaltstitel im Land. Bei einer angenommenen Haushaltsgröße von 2,5 Personen wären somit knapp 200.000 Flüchtlingshaushalte mit Wohnraum zu versorgen.

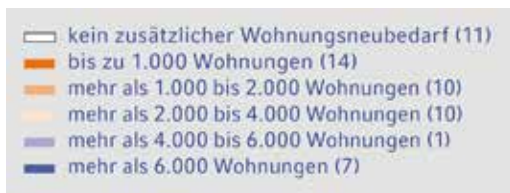
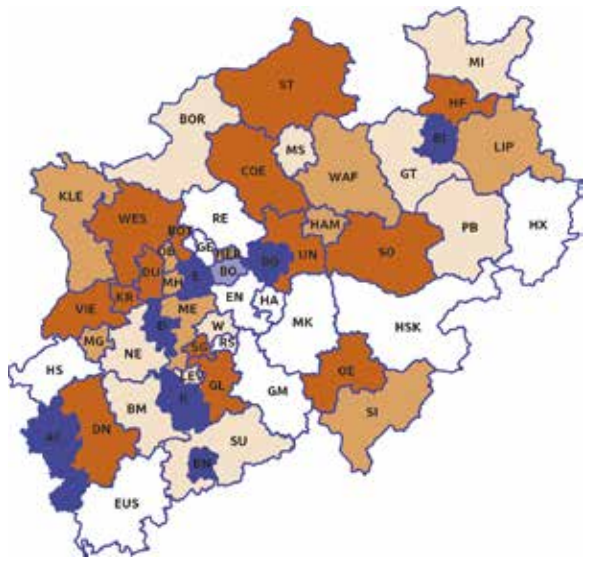
Unter Berücksichtigung kurz- bis mittelfristig aktivierbaren Leerstands könnten unter den Annahmen der Modellrechnungen etwa 80.000 Flüchtlingshaushalte in leer stehenden Wohnungen untergebracht werden, somit verbliebe ein Neubaubedarf von etwa 120.000 Wohnungen. Bei etwa 231.000 NRW in 2015 nach gegenwärtigen Berechnungen zugewiesenen Zuwanderern dürfte sich der Wohnungsbedarf noch etwa um 8.000 bis 10.000 Wohnungen erhöhen. Der vom BBSR angegebene Mittelwert für NRW liegt für die Jahre 2015 bis 2030 bei einem Neubaubedarf von ca. 43 Tsd. Wohnungen p. a., wobei auch bei dieser Schätzung explizit darauf hingewiesen wird, dass die Zahlen aufgrund der aktuellen Flüchtlings- und Migrationsdynamiken einer fortlaufenden Revision bedürfen.

Zusätzlicher Wohnungsneubaubedarf (nach Nutzung des Leerstands) - Variante A: Verteilung der Flüchtlinge nach Landeschlüssel



Quelle: IT.NRW, MIK NRW, NRW.Bank: Wohnungsmarktbericht NRW 2015

Zusätzlicher Wohnungsneubaubedarf (nach Nutzung des Leerstands) - Variante B: Verteilung der Flüchtlinge analog zur Verteilung der bereits ansässigen Landsleute



Quelle: IT.NRW, MIK NRW, NRW.Bank: Wohnungsmarktbericht NRW 2015

Aus der regionalen Verteilung ergeben sich je nach den o. g. Berechnungsvarianten höchst differenzierte Bedarfe. Für Paderborn ergeben sich aus dieser Ersteinschätzung jedoch keine unterschiedlichen Ergebnisse: Aus beiden Varianten der Flüchtlingsverteilung wird ein voraussichtlicher Wohnungsneubaubedarf in Höhe von 2.000 bis 4.000 Wohneinheiten ermittelt.

Die Eckpfeiler und Annahmen der zugrunde liegenden Statistiken sind z. T. inzwischen nach kurzer Zeit überholt; sie bedürfen einer kontinuierlichen Überprüfung bzw. Fortschreibung und müssen nach genauester Beachtung der jeweiligen regionalen Wohnungsmarktlage zur immobilienwirtschaftlichen Entscheidungsfindung herangezogen werden.

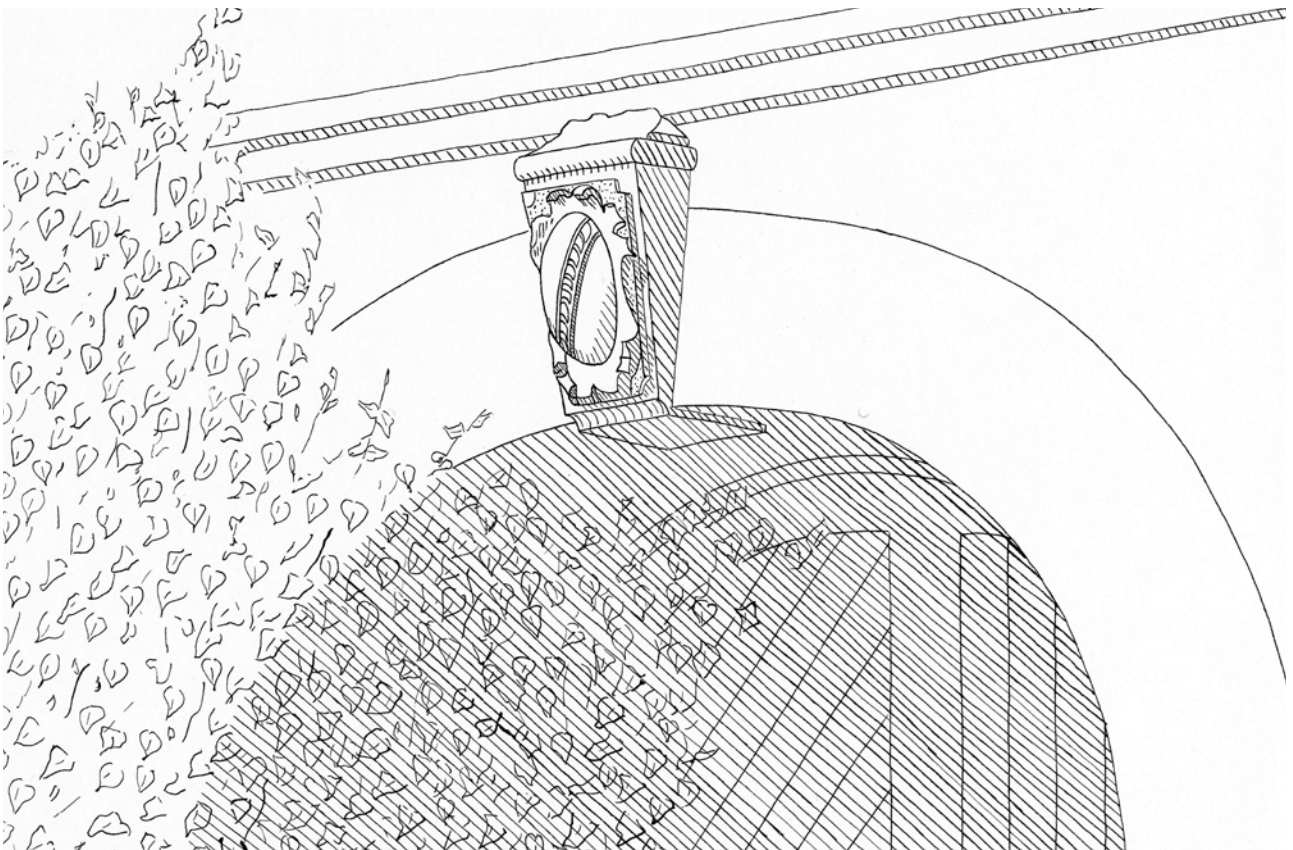


Wie stark divergierend die Wohnungsmarkteinschätzungen aufgrund der extremen demografischen Sondersituation sind, zeigt sich beispielsweise in den Prognosen, die die Bauverbände Westfalen Anfang des Jahres vorstellten:

Basis dieser Prognosen sind die jüngsten Ergebnisse der Haushaltmodellrechnung der NRW.BANK und des Bauministeriums NRW. Gemäß dieser Berechnung wird die Zahl der Haushalte – ohne Flüchtlingszuwanderung – von 2014 bis 2020 um 3,7 % bzw. 312,5 Tsd. zunehmen, woraus unter Berücksichtigung des vorhandenen Leerstands eine Wohnungsneubaunachfrage von rund 280 Tsd. Wohnungen resultieren würde. Zusammen mit dem flüchtlingsbedingten Neubaubedarf entsteht gemäß der aktuellsten Prognose in NRW bis 2020 eine Wohnungsneubaunachfrage von rund 400 Tsd. Wohnungen. Dabei bleiben die Wohnungsmärkte regional extrem heterogen: In den nächsten fünf Jahren wird eine Bandbreite zwischen mehr als 2 % Schrumpfung und bis zu 11 % Wachstum erwartet.

Dementsprechend fehlen in der Summe aus der bis 2020 demografisch bedingten und der durch die Zuwanderung von Flüchtlingen 2015 und 2016 bedingten Wohnungsneubaunachfrage bis 2020 im Regierungsbezirk Detmold 50.000 Wohnungen (Bielefeld 19.000, Gütersloh 11.000, Herford 2.000, Höxter 0, Lippe 4.000, Minden-Lübbecke 3.000 und Paderborn 11.000).

Laut NRW-Bauministerium liegt der – allerdings in 2015 errechnete – Bedarf in OWL etwa bei 38.000 Wohnungen, wobei ca. 11.500 leer stehende Wohnungen als potenziell nutzbar ausgewiesen werden. Diese enormen Kontingente bedürfen einer sehr kritischen und stringenten permanenten Überprüfung. Es ist völlig ungewiss, wie viele der etwa 230.000 Menschen, die in 2015 in NRW Schutz gesucht haben, auch langfristig bleiben werden und wie es mit dem Zustrom weitergeht. Es gibt viele unbekannte Größen, die mit Ruhe und Augenmaß abzuwägen sind. Auf der Basis völlig ungesicherter Schätzdaten den Wohnungsbau forciert voranzutreiben ist u. E. unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten zu kurz gedacht.



4. WOHNUNGSMARKT Paderborn

Da auch in Paderborn aktuell niemand weiß, wie hoch die Flüchtlingszuwanderung bleibt, wie viele Angehörige nachziehen werden und wie viele Flüchtlinge nach Erhalt des Aufenthaltsrechts tatsächlich in Paderborn verbleiben, unterliegt die gegenwärtige Markteinschätzung den bereits vorgenannten durchaus beträchtlichen Unwägbarkeiten.

Dem NRW-Trend folgend, wird auch in Paderborn das quantitative Angebot infolge der Zuwanderung nach NRW sowie der demografischen Entwicklung für die Marktakteure zu einer schwierigen Gratwanderung: Die Spannungsbreite des – je nach getroffenen Annahmen – kommunizierten Mengengerüstes in Höhe von 4,5 bis 11 Tsd. Wohneinheiten im Neubau für den Kreis bzw. 3,5 bis 7,5 Tsd. für die Stadt Paderborn bis 2020 unterstreicht eindrucksvoll die Unsicherheit und geringe Verlässlichkeit der gegenwärtigen Bedarfsprognosen. Bei einer schnellen zusätzlichen Bereitstellung von Wohnungen sind unbedingt die langfristigen Trends und Markt Anforderungen – die durch die aktuelle Zuwanderung zunächst einmal noch überdeckt werden – zu berücksichtigen. Mangelnde bzw. reduzierte Qualitätsorientierung birgt auf lange Sicht die Gefahr, Leerstände, stigmatisierte Adressen und soziale Brennpunkte zu produzieren.

Trotz des kaum kalkulierbaren Flüchtlingszustroms sollen die im Folgenden ausgewählten Indikatoren der NRW.BANK, IT.NRW, empirica-Preisdatenbank, Grundstücksmarktbericht und Gutachterausschuss Paderborn zumindest einen realistischen Überblick über bedeutende Strukturen und Trends des lokalen Wohnungsmarktprofils geben.

Die Bevölkerungsvorausberechnungen 2014-2040 zeigen, dass die tendenzielle Einwohnerentwicklung weiter fortschreiten wird. So wird für den Kreis Paderborn ein Wachstum von 5 bis 10 %, für die Kreise Lippe und Höxter ein Rückgang von mehr als 10 % prognostiziert.

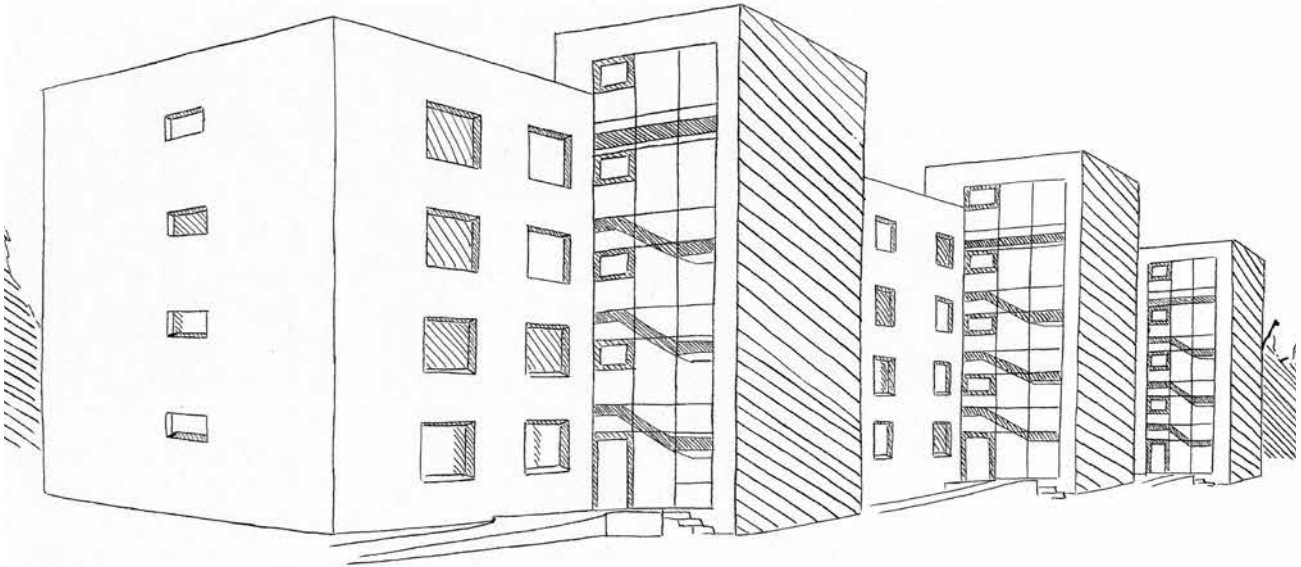
Der in Kapitel 3 dargestellte flüchtlingsbedingte Neubaubedarf erhöht sich durch die Ergänzung der

Demografie laut Modellrechnungen des Landes-MBWSV unter Zugrundelegung der Haushaltsmodellrechnung IT.NRW. Danach und gemäß Stand Januar 2016 wird bis 2020 – bei 4 bis 6 Tsd. Flüchtlingshaushalten – die demografie- und flüchtlingsbedingte Wohnungsbaunachfrage im Kreis Paderborn um 6 bis 8,5 % (Variante A: Verteilung der Flüchtlingshaushalte nach Landesschlüssel) bzw. 6 bis 11 % (Variante B: Verteilung analog der Verteilung bereits ansässiger Zuwanderer mit Aufenthaltsrecht) zunehmen.

Dies bedarf u. E. einer kontinuierlichen, realistischen und kritischen Überprüfung, ebenso der originär aus dem regulären, nicht migrationsbestimmten Wohnungsmarkt ermittelte durchschnittliche Bedarf von ca. 500 bis 600 Wohnungen p. a. durch den „Runden Tisch Wohnen“ der regionalen immobilienwirtschaftlichen Experten. Unzweifelhaft ist dieser durch die geschilderten Sonderfaktoren zu erhöhen; genaue Entwicklungstendenzen lassen sich u. E. jedoch erst im Laufe des Jahres 2016 detaillierter quantifizieren. Intention der Stadt Paderborn ist aufgrund der o. g. tendenziellen Entwicklung die aktuelle Neubautätigkeit von 500-600 Wohnungen auf 750-900 Einheiten p. a. zu steigern, wovon etwa 150 Wohneinheiten jeweils öffentlich gefördert sein sollen.

Auch wenn im Kreis Paderborn aktuell die Einwohner jünger sind als im landesweiten Durchschnitt, wird sich die Altersstruktur verschieben; bis 2040 wird der Anteil der 75-Jährigen und Älteren an der Gesamtbevölkerung um mehr als 5 % auf insgesamt etwa 14 % ansteigen. Dies erfordert eine höhere Verfügbarkeit an alten- und generationengerechtem Wohnraum. Die Entwicklung der Haushalte folgt dem Trend der Bevölkerungsentwicklung. Tendenzuell wird für den Kreis Paderborn bis 2030 ein Haushaltswachstum von bis zu 10 %, für die Kreise Lippe und Höxter ein Rückgang der Haushaltszahlen um mindestens 10 % erwartet.

Auch die Bautätigkeit und das Investitionsklima zeichnen eine parallele Entwicklung, wobei der räumliche Schwerpunkt im Oberzentrum Paderborn liegt. Dies dokumentiert sich durch überdurchschnittlich hohe Fertigungs- und Genehmigungszahlen für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser. Die Fertigstellung von etwa 620 (2014) bzw. ca. 700 (2015) Einheiten in Wohngebäuden und die Genehmigung von etwa 900 Wohnungen in 2015 dokumentieren die stark gewachsene Investitionsbereitschaft. Bemerk-



kenswert ist in diesem Zusammenhang, dass z. B. von 2012 bis 2014 in Paderborn die Bauintensität bei Mehrfamilienhäusern – das Verhältnis von Baufertigstellungen zum Wohnungsbestand – mit 0,7 % deutlich den Vergleichswert 0,2 entsprechender NRW-Gemeindegrößenklassen (GGK) überschreitet. Mit nahezu 60 % ist der Anteil der Eigentumswohnungen ausgesprochen hoch, der der öffentlich geförderten Mietwohnungen bewegt sich etwa im Landesdurchschnitt. Positiv anzumerken ist, dass die Anzahl der geförderten Mietwohnungen 2014/2015 mit insgesamt 115 Einheiten deutlich über dem Durchschnitt der Jahre 2006-2013 (34 Wohnungen) liegt.

Im Wohnungsmarktprofil der NRW.BANK ist erkennbar, dass die Anzahl der Wohnungen in Paderborn ab 2010 deutlich zugenommen hat, wobei der Schwerpunkt im Mehrfamilienhausbau liegt. Entgegen dieser Tendenz hat der Anteil des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes seit 2005 kontinuierlich auf unter 4.500 Einheiten abgenommen. Ohne den erhofften Zuwachs durch die verbesserten Förderbedingungen würde sich – durch die gegenwärtige vorzeitige Rückzahlung von Förderdarlehen – der Rückgang des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes auf etwa 3.200 Einheiten in 2030 beschleunigen. Dies bedarf besonderer Beachtung, liegt doch nach wie vor der Kaufkraftindex je Haushalt etwa 5 % unter dem mittleren Landeswert.

In 2015 wurden 893 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt, dies liegt etwa 10 % unter dem Höchststand aus dem Jahr 2011. 656 Haushalten konnte bis zum 31.12.2015 noch keine Wohnung durch die Stadt Paderborn vermittelt werden. Den größten Anteil dieser Wohnungssuchenden bilden Alleinstehende (ca. 200) und Haushalte mit vier Personen (ca. 150).

Knapp 70 % der Paderbomer Bevölkerung leben bereits heute in Ein- und Zweipersonenhaushalten, nur 5 % leben in Haushalten mit mindestens fünf Personen. Die Analyse der Baualtersklassen zeigt, dass 45 % des Wohnungsbestandes bis 1969, 65 % bis 1979 erbaut wurden. Sowohl die permanent fortschreitende Haushaltsverkleinerung als auch die Altersklassenstruktur des Gesamtbestandes zeigt, dass neben der Neubautätigkeit z. T. erheblicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf besteht.

Auch die räumlichen Muster der Preise haben sich nicht verändert. Die Stadt Paderborn hebt sich deutlich vom Umland und von den Nachbarkreisen ab.

Von 2005 bis 2014 stiegen die Preise für baureifes Land mit einer Durchschnittsquote von etwa 1 % p. a.; der mittlere Verkaufspreis beträgt etwa 250 Euro/m². Der Anteil der Verkäufe von Eigentumswohnungen am Gesamtbestand 2008-2014 beträgt durchschnittlich mehr als 20 % und gehört damit zu den höchsten im Land. Laut Grundstücksmarktbericht 2015 des Gutachterausschusses stiegen die Baugrundstückspreise durchschnittlich um etwa 6 %. Die teuerste Lage in Paderborn bleibt die Mallinckrodtstraße mit einem Bodenrichtwert von 430 Euro/m², die günstigste Lage ist der Goldgrund, welcher einen Bodenrichtwert von 140 Euro/m² ausweist. Der Preisanstieg für Eigentumswohnungen in guten bzw. sehr guten Lagen betrug durchschnittlich 7 %, sodass in diesen Lagen die Quadratmeterpreise zwischen 2,2 Tsd. und 3,2 Tsd. Euro betragen. Für Reihenhäuser und frei stehende Einfamilienhäuser wurden 3 bis 15 % höhere Preise gezahlt; bei neu gebauten Doppelhaushälften sank der Verkaufspreis um etwa 2 %.

Die vom Marktforschungsinstitut bulwiengesa als D-Standort klassifizierte Stadt Paderborn ist offensichtlich aufgrund ihrer eigenen Dynamik vermehrt auch bei überregionalen Investoren beliebt. Im Gegensatz zu den NRW-Großstädten mit nationaler und internationaler Bedeutung stehen der Nachfrage insgesamt noch relativ moderate Preise gegenüber; dies drückt sich u. a. auch entsprechend einer Mietvervielfältiger in Höhe von 14 (2014) in einer relativ kurzen Amortisationszeit immobilienwirtschaftlicher Investitionen aus. Ab 2014 wuchsen die Umsätze von Eigentumswohnungen sogar auf über 26 %. Dies ist auch auf die sehr hohe, deutlich über dem Landesdurchschnitt liegende Bautätigkeit (57 % höhere Bauintensität) zurückzuführen. Die Mietsteigerungen ab 2013 fielen weniger dynamisch aus als die Kaufpreise, lagen allerdings über dem NRW-Durchschnitt: Die mittleren Angebotsmieten für Wiedervermietung im Bestand und Erstvermietung stiegen um je etwa 5 %.

Die Analyse der Bevölkerungspyramide IT.NRW zeigt, dass im Vergleich der Altersstrukturen Paderborn einen erheblich höheren Anteil an 20- bis 40-Jährigen aufweist, als die Kommunen seiner Größenklasse (GGK). Die Altersklasse der 18- bis 25-Jährigen ist durch einen deutlich positiven Wanderungssaldo gekennzeichnet, wobei jedoch leider im NRW-Vergleich 2014-2040 der erwartete prozentuale Rückgang dieser Altersgruppe höher liegt als der Landesdurchschnitt. Deutlich überdurchschnittlich wird laut Prognose dagegen die Bevölkerungsgruppe der über 65-Jährigen wachsen. Die durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung 2005-2014 war in Paderborn mit +0,15 % p. a. positiv, der GGK-Prozentsatz mit -0,35 % dagegen negativ.

Auf Basis dieser demografischen Trends und der Einschätzung regionaler Immobilienexperten wird im Wohnungsmarktbarometer 2015 die gegenwärtige Marktlage beurteilt: Im Vergleich zum Vorjahr wird die Situation im unteren und öffentlich geförderten Segment weiterhin als angespannt, im oberen Mietpreissegment als ausgewogen und im Bereich Eigentumswohnungen als etwas entspannter eingeschätzt. Für die Zeit in drei bis fünf Jahren wird in allen Preis- und Eigentumssegmenten mit einer Entspannung gerechnet, wobei nach wie vor bei preisgünstigen und öffentlich geförderten Mietwohnungen der größte Bedarf gesehen wird. Die größten Entspannungstendenzen werden mit Blick auf den Abzug der britischen Streitkräfte und die aktuelle Erschließung großer Baugebiete im Eigenheimbereich erwartet.

In der Priorität der aktuellen Probleme am Mietwohnungsmarkt werden die zu geringe Verfügbarkeit geeigneten Baulands (Preis, Lage, Baurecht), steigende Nebenkosten und der Rückgang der Sozialwohnungsbestände (Bindungsauslauf, wenig Neubau) genannt. Statt der 62 % der Experten im Vorjahr bewerten allerdings nur noch 40 % die Situation des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus als problematisch.

Bezüglich der Einschätzung der zukünftigen Nachfrage wird ein besonders hoher Bedarf bei barrierefreien und preisgünstigen Wohnungen gesehen. Offensichtlich wurden zwischenzeitlich mehr kleinere Wohnungen gebaut, sodass die Nachfrage nach familiengerechten Mietwohnungen wieder an Bedeutung gewinnt. Durch die Familiensituation von Migranten ist davon auszugehen, dass die Nachfrage von Mehrpersonenhaushalten zunehmen wird. Im Gegensatz zum sinkenden Bedarf an Eigentumswohnungen ist der Anteil derjenigen, die für das Eigentumssegment Doppel-, Reihen-, frei stehende Häuser einen hohen Bedarf sehen, von 50 auf 75 % gestiegen.

Um dieser Nachfrage an Eigentumsbildung nachzukommen, werden aktuell in der Stadtheide zwei Baugebiete mit insgesamt etwa 13 ha und im Ostteil die Springbachhöfe mit 21 ha entwickelt. Auf diesen insgesamt 34 ha Neubauf Flächen sollen etwa 1.000 neue Wohneinheiten entstehen. Aktuell befinden sich im Ost- und Südteil der Stadt sowie im Riemekeviertel zahlreiche große Projekte in der Entwicklung bzw. Bebauung. Des Weiteren liegt bei der hohen Anzahl kleinerer Einzelgrundstücke der Abriss-/Neubaufaktor deutlich über dem Verhältnis 1:4. Ob diese Erschließungen in Anbetracht der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und der kurz- bis mittelfristig anstehenden Konversionsprozesse ausreichen, notwendig oder überdimensioniert sind, wird von den Experten sehr unterschiedlich bewertet. Auch wenn das allgemeine Investitionsklima für alle Segmente weiterhin als eher gut bezeichnet wird, sollten unter Stadtentwicklungsgesichtspunkten nicht die temporärreaktionäre und punktuelle, sondern die langfristigbedarfsorientierte Erschließung und Ausweisung von Wohnbauflächen im Fokus stehen.

Außer in den deutschen Ballungsräumen hätte laut dem Zentralen Immobilienausschuss (ZIA) und dem Forschungsinstitut empirica ohne die starke Zuwanderung der Mietpreiszukus in 2016 seinen Zenit erreicht. Insbesondere durch diesen Sonderfaktor hält jedoch der Neubau mit der gewachsenen Nachfrage noch immer nicht Schritt.



Die steigenden Flüchtlingszahlen dokumentieren sich auch in der aktuellen Einwohnerstatistik Paderborns und werden über die kurzfristige Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern hinaus mittel- und langfristige Auswirkungen auf den kommunalen Wohnungsmarkt haben:

In 2015 wuchs die Bevölkerung Paderborns um 2.428 Personen und damit um 1,6 % auf 149.608 Einwohner. Allein in den letzten drei Monaten des Vorjahres überstieg die Zahl der Zuzüge die der Fortzüge um 1.556. Der Anstieg der Gesamteinwohnerzahl impliziert allerdings auch die Gesamtzahl der registrierten Flüchtlinge und Asylanter. Diese betrug am 31.01.2016 in Summe 3.787 Personen, von denen etwa 500 in Notunterkünften des Landes lebten. Realistisch betrachtet, sind der positive Wanderungssaldo und damit das Bevölkerungswachstum in Paderborn also i. W. durch die extrem hohe Flüchtlingszuwanderung bedingt. Diese absoluten Zahlen und eine von den Bundes- und Landesministerien geschätzte Bleibquote von etwa 60 % sind bei der Einschätzung nachhaltiger Wohnungs- und zukünftiger Neubaunachfrage zu berücksichtigen. Ebenso die Tatsache, das, beginnend mit der Räumung der Alanbrooke-Kaserne im Herbst 2016, knapp 10.000 Menschen sukzessive die Stadt verlassen werden. Neben den riesigen Konversionsflächen (373 ha) und den militärisch genutzten Gebäuden werden zusätzlich etwa 1.500 Wohnungen frei, von denen ca. 1.000 Wohnungen sofort bzw. nach erfolgter Sanierung zu nutzen sein sollen.

Mit überwiegend positiven Rahmenbedingungen stellt der Paderborner Wohnungsmarkt Stadtplanung, Verwaltung und Immobilienwirtschaft vor besondere Herausforderungen hinsichtlich entscheidender Weichenstellungen für die Zukunft.

Aufgrund der enormen Konversionsflächen hat Paderborn die Chance, Mischgebiete weiträumig vorzudenken und bei einer umsichtigen Planung Wohnquartiere zu entwickeln, in denen zukünftig nicht überwiegend oder ausschließlich Einwanderer leben. Im Sinne der Integration und im Hinblick auf eine erfolgreiche Quartiersentwicklung in den neuen großen Baugebieten sollten die Fehler, die z. T. bei der Projektentwicklung der Peripherie im Ostteil Paderborns begangen wurden, keinesfalls wiederholt werden.

Die Einwohnerentwicklung Paderborns sowie die Nachfragepräferenzen werden durch die internationale Migration vielfältiger und durch die wirtschaftliche Entwicklung stark bestimmt.

Vorausgesetzt, dass – trotz des für 2016 angekündigten Arbeitsplatzabbaus – der Wirtschaftsstandort Paderborn stark bleibt und der Universität eine langfristige Stabilisierung der Studentenzahlen bei etwa 20.000 Studierenden gelingt, dürfte die wirtschaftliche und universitäre Dynamik auch in 2016 und darüber hinaus private und öffentlich (Bau-)Investitionen auslösen.

Im Kontext aller vorgenannten Aspekte sollte jedoch auch in Paderborn als Ausdruck einer lebendigen Stadt Nachverdichtung ein völlig normaler Prozess sein. Das ist nicht nur der Notwendigkeit des ökonomischen Denkens, der Schonung natürlicher Ressourcen und dem sparsamen Flächenverbrauch geschuldet. Gerade aufgrund des voranschreitenden demografischen Wandels ist die Nachverdichtung eine bedeutende Alternative zur Siedlungsentwicklung am Stadtrand, um die Vorteile der Urbanität für mehr Menschen nutzbar zu machen und gleichzeitig Versorgungsengpässe zu mildern. Somit sind auch Brachen und Baulücken in Paderborn Potenzial im Prozess kontinuierlicher Stadterneuerung. Qualitätsvoll sanierter und neu gebauter Wohnraum in der Innenstadt schafft im Gegensatz zur Peripherie zeitgemäße Angebote für die Symbiose von Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Dienstleistungen und trägt so zur Sicherung, Belebung und Aufwertung von Quartieren bei. Dies sollte bedeutend mehr Aufmerksamkeit erlangen und bedarf einer positiven inhaltlichen Begleitung seitens der Politik und Verwaltung sowie der Einbindung in ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept.



5. INDIKATOREN

Bei zukünftig immer stärkeren Nachfragedisparitäten auf den regionalen Wohnungsmärkten bleiben die Bevölkerungsentwicklung und die daraus abgeleitete Veränderung der Haushaltszahlen die wesentlichen Indikatoren zukünftiger Wohnungsnachfrage.

Einwohnerprognose

Die 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) 2013-2060 versucht, in verschiedenen Varianten und Modellrechnungen aus heutiger Sicht absehbare Entwicklungen aufzuzeigen. Gemäß den Varianten schwächere bzw. stärkere Zuwanderung wird danach – bei gleichem Ausmaß der Komponenten Geburtenhäufigkeit und Sterblichkeit – die Bevölkerung voraussichtlich noch fünf bis sieben Jahre steigen und anschließend bis 2060 auf ca. 67,6 bis 73,1 Mio. abnehmen.

Ab 2020 wird laut der Berechnung je nach Ausmaß der angenommenen Nettozuwanderung mit –30 bzw. –23 % besonders stark die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (20- bis 64-Jährige) zurückgehen. Ebenso wird je nach Zuwanderungsstärke die jüngere Bevölkerung im Alter unter 20 Jahren um –26 bzw. –18 % abnehmen. Dagegen wird die Anzahl der Menschen im Alter ab 65 insbesondere in den nächsten 20 Jahren auf 32 bzw. 33 % stark steigen. Besonders deutlich wird die demografische Alterung durch die Verdoppelung des Anteils der Hochaltrigen von 5 % (2013) auf 12 bzw. 13 % in diesem Zeitrahmen.

Allerdings befinden wir uns seit 2015 in einem Umfeld, welches von einer solch enormen Dynamik geprägt ist, dass diese alle bisherigen Vorstellungen und Erwartungen übertrifft und vergangene Prognosen über die Zuwanderung aufgrund der extrem zugenommenen Flüchtlingsbewegungen z. T. Makulatur werden lässt.

Insbesondere im preisgünstigen Segment wird die Zuwanderung in den Ballungszentren, Groß- und

Universitätsstädten tendenziell zu einer weiteren Marktanspannung führen, zumal ein wesentlicher Teil der gestiegenen Studierendenzahl die Nachfrage ebenfalls auf Wohnungen im unteren Preisniveau richtet.

Studenten

Die bulwiengesa AG und NRW.Bank klassifizieren Paderborn zwar als D-Stadt, also vor allem als regional fokussierten Standort mit zentraler Funktion für das direkte Umfeld, verweisen aber auf die zunehmende Beliebtheit von Investoren und Kapitalanlegern aufgrund der universitären Ausstrahlungskraft.

Insofern sind Studierende ein wichtiger Bestandteil des lokalen Wohnungsmarktes. Durch die stark gestiegenen Studierendenzahlen, insbesondere seit der Jahrtausendwende, tritt diese Nachfragegruppe verstärkt als Konkurrent um preisgünstige Wohnungen auf. Immer mehr private Anbieter und Investoren erkennen das Investitionspotenzial, das sich aus dem studentischen Teilmarkt der Wohnungswirtschaft ergibt.

Seit 2008 ist die Zahl der Studierenden von knapp 2 Mio. auf 2,8 Mio. Personen gestiegen; dies ist mit einer entsprechenden Nachfrage nach studierendengerechtem Wohnraum verbunden. Dabei zeigt sich die Struktur studentischer Wohnformen im Bundesvergleich gemäß einer Marktanalyse seitens CBRE/TU Dresden sehr unterschiedlich:

In NRW liegt der prozentuale Anteil der im Haushalt der Eltern lebenden Studenten mit 15,8 % deutlich über dem Bundesdurchschnitt (11,5 %), die Unterbringungsquote in Wohnheimen mit 9,2 % unter der Deutschlandquote von 11,3 %, wobei gegenwärtig bundesweit etwa 25 Tsd. Wohnheimplätze fehlen sollen.

Deutschlandweit dominieren die privaten Anbieter studentischen Wohnraums das gehobene Preissegment, während die kirchlichengemeinnützigen Anbieter und Studentenwerke ihre Projekte in der Kategorie unter 400 Euro/mtl. anbieten. Nach Untersuchungen von CBRE und der Hochschul-Informationssystem GmbH (HIS) sind für die Wahl der Hochschule stark ausschlaggebend das präferierte Studienangebot (88 %), der gute Ruf der Hochschule (65 %) und die Nähe zum Heimatort (64 %). Im Durchschnitt steht den Studierenden ein Einkommen in Höhe von



680 Euro zur Verfügung, etwa 31 % sind der Mietpreisgruppe 200 bis 300 Euro/mtl., ca. 48 % der Preisbereitschaft 300 bis 400 Euro/mtl. zuzuordnen. Zu den besonderen Präferenzen der Studierenden gehören die zentrale Lage, die Atmosphäre des Viertels, die Nähe zum Campus und die Verkehrsanbindung.

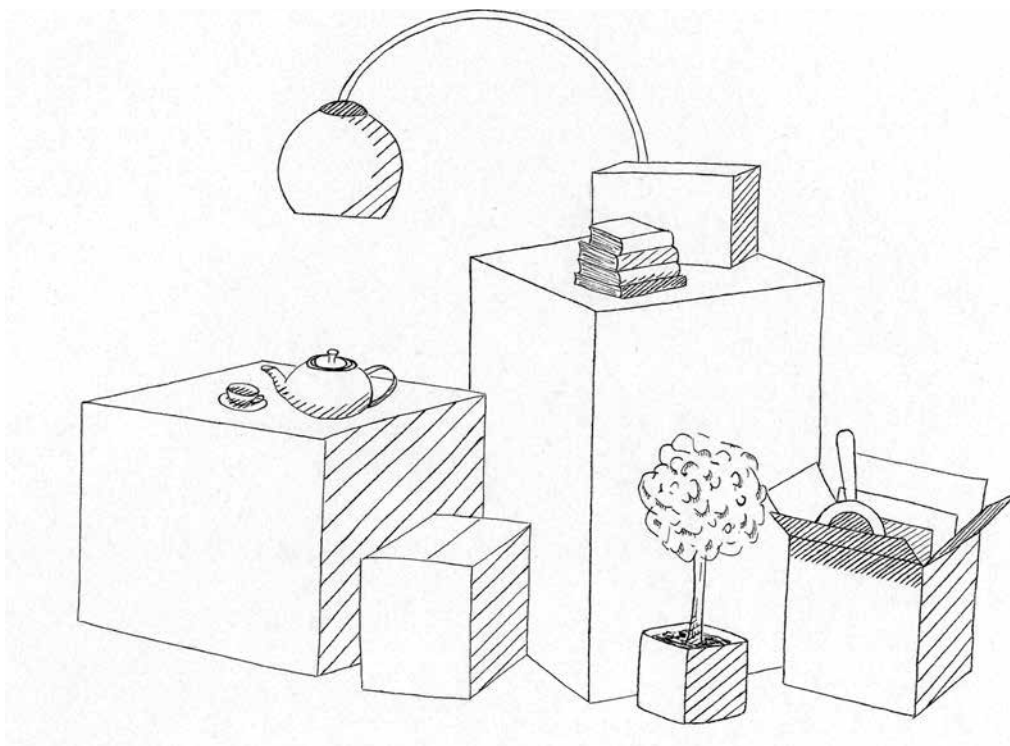
Zur Bewertung deutscher Hochschulstandorte wurden drei thematische Kategorien herangezogen: sozioökonomische Kennzahlen (Demografie, Arbeitsmarkt, Einkommen, Zukunftschancen), Wohnungsmarkt (allgemeine Wohnungsmarktsituation, Situation des Segments des studentischen Wohnens, Vergleichsanalyse differenzierter Wohnungsmärkte), Hochschulumfeld (Studien- und Forschungsvielfalt, infrastrukturelle Rahmenbedingungen). Im Scoring von 61 Hochschulstandorten auf Basis der vorgenannten Kennzahlen erreichte Paderborn mit Platz 40 ein mittleres Ergebnis. Positiv hinsichtlich der Investmentattraktivität Paderborns ist der geringe Leerstand, negativ dagegen die Tatsache, dass das regionale Budget der Studenten mit etwa 600 Euro/mtl. deutlich unter dem Bundes- und Landesdurchschnitt liegt.

Der Boom der Studienanfängerzahlen, der stark durch die Sonderfaktoren Abschaffung Wehr- und

Zivildienst bzw. Schulzeitverkürzung bestimmt war, erreichte 2011 seinen Höhepunkt.

Unter Berücksichtigung der bundesweit geschätzten etwa 50 Tsd. studierwilligen Flüchtlinge wird laut Prognose der Kultusministerkonferenz die Studienanfängerzahl bis 2019 auf dem hohen Niveau von ca. 500 Tsd. Erstsemestern jährlich verbleiben und dann bis 2025 auf etwa 465 Tsd. absinken. Somit wird sich aufgrund der demografischen Entwicklung mittelfristig die Nachfragesituation an den deutschen Hochschulstandorten entspannen. Ohne die steigende Anzahl der etwa 300 Tsd. ausländischen Studenten wäre die gegenüber dem Vorjahr um etwa 2 % rückläufige Erstsemesterquote noch deutlich höher ausgefallen.

Aufgrund der o. g. Faktoren und des steigenden Angebotes wird es für Investoren noch wichtiger, den jeweiligen Hochschulstandort – so auch Paderborn – in Bezug auf zukünftige Projekte genau zu analysieren. Es ist anzunehmen, dass es zunehmend schwieriger werden wird, geeignete Märkte im gehobenen Segment zu finden, sodass sich regionale und überregionale Anbieter zukünftig verstärkt dem mittleren Preissegment zuwenden werden, da dort bei zunehmendem Wettbewerb eine breitere Nachfragegruppe bedient werden kann.



Zuwanderung

Das entstandene Wohnungsdefizit in Deutschland hat i. W. drei (Zu-)Wanderungsdimensionen:

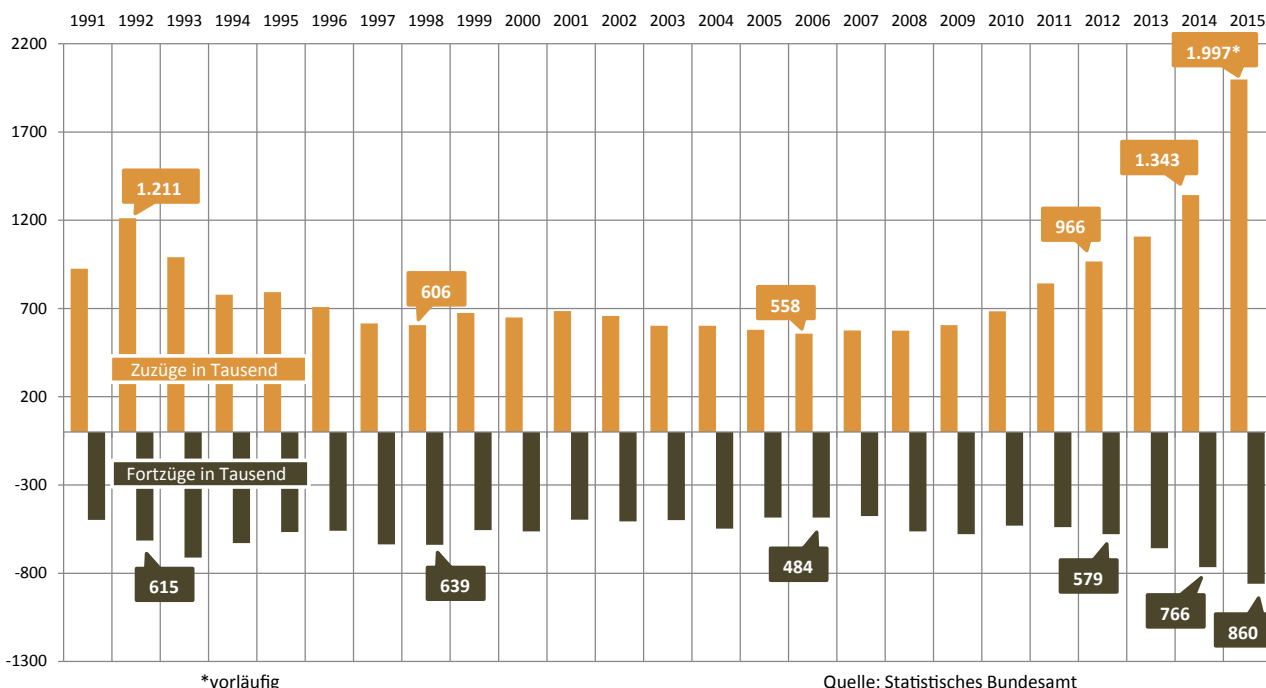
Eine Ursache ist die bereits in Kapitel 2 erläuterte gestiegene Binnenwanderung, die in Metropolregionen und Schwarmstädten erhöhten Wohnungsbedarf initiiert. Zweitens spielen die hohen Zuwanderungszahlen ab 2010 eine entscheidende Rolle. Von 2003 bis 2010 sank die Einwohnerzahl Deutschlands um -1 %; ohne Bevölkerung mit Migrationshintergrund wäre ein weiterer Rückgang um etwa -1,4 % zu verzeichnen gewesen. Die hohe Zuwanderung aus den EU-Ländern Ost- und Südosteuropas sowie den südlichen Staaten Europas markierte ab 2010 eine Trendwende. Die Eurokrise, die Arbeitnehmerfreizügigkeit und die im Vergleich robuste und günstige Wirtschaftsentwicklung in Deutschland verstärkten die Push- und Pullkräfte auf ausländische Personen derart, dass seit 2010 das inländische Geburtendefizit deutlich durch Wanderungsgewinne überkompensiert wird.

Bereits in 2014 zogen etwa 1,46 Mio. Menschen nach Deutschland; dies entspricht einer Steigerungsrate gegenüber dem Vorjahr von 19 %.

Eine ähnlich hohe Zuwanderungszahl hatte es zuletzt nur im Zusammenhang mit den kriegerischen Auseinandersetzungen in Ex-Jugoslawien Anfang der 1990er-Jahre gegeben. Ohne die dann verstärkt einsetzende Flüchtlingszuwanderung hatten bereits Ende 2014 etwa 16,4 Mio. Personen bzw. 20,3 % der Gesamtbevölkerung einen Migrationshintergrund. Basierend auf einer statistischen Schnellschätzung im April 2016, teilte das Statistische Bundesamt mit, dass der Wanderungssaldo aus den Zu- und Fortzügen in 2015 voraussichtlich den Rekordwert von 1,14 Mio. Menschen erreicht haben wird. In NRW stieg die Zahl der Ausländer um 9,5 % bzw. 196 Tsd. auf rund 2,27 Mio. Personen. Varianzen in den Ausländerzahlen insgesamt resultieren laut dem Statistischen Landes- bzw. Bundesamt und dem Ausländerzentralregister aus denkbaren Fehlbuchungen und Doppelerfassungen.

Aus den Zu- und Fortzügen von Ausländern wird der Wanderungssaldo für Deutschland berechnet.
Für 2015 liegt er bei 1,14 Millionen Menschen.

Wanderungssaldo Deutschland





In diesem Kontext ist die dritte Ursache in der aktuellen Flüchtlingswelle zu sehen. Aufgrund des seit Anfang 2015 steigenden Trends geht das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge allein für das vergangene Jahr von etwa 1,1 Mio. neu registrierten Asylbewerbern aus. Hierdurch erschweren sich aktuelle Wohnungsmarktprognosen erheblich, denn niemand kann im Moment seriös prognostizieren, wie viele Flüchtlinge letztlich kommen werden, wie viele davon bleiben dürfen, wie viele tatsächlich bleiben werden und welche Wohnungen sie in welchen Regionen nachfragen. Dieses enorme Manko betrifft die Einschätzungen von Wohnungsdefiziten bzw. Neubaubedarfen bundes- und landesweit, genauso aber die des regionalen Wohnungsmarktes.

Laut einer Studie, die das Pestel-Institut im Auftrag des Verbändebündnisses Sozialer Wohnungsbau erstellt hat, müssen in Deutschland insbesondere aufgrund der vorgenannten starken Zuwanderung bis 2020 jährlich 400 Tsd. Wohnungen neu gebaut werden, davon 80 Tsd. preisgebundene Sozialwohnungen. Für das bevölkerungsreichste Bundesland sieht das NRW-Bauministerium in den kommenden Jahren einen Neubaubedarf von rund 120 Tsd. Wohnungen. Der hierdurch erhöhte Handlungsdruck wirkt sich jedoch nicht bundesweit flächendeckend aus, sondern i. W. in den Wachstumsregionen, also insbesondere in Ballungszentren, Groß- und Universitätsstädten.

Um in diesen Wohnungsmärkten die zunehmenden sozialen Konflikte und das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit zu reduzieren, bedarf es praktikabler Lösungen, um nicht nur die Erstunterbringung der Flüchtlinge, sondern auch deren langfristige Integration zu sichern. Dies kann nur mit einem Bündel von Maßnahmen gelingen, wie z. B. erhöhten Investitionszuschüssen, erhöhten Abschreibungssätzen, subventioniertem kommunalem Bauland, deutlicher Beschleunigung der Bauleit- und Baugenehmigungsverfahren, aber auch durch die Überarbeitung der Baunutzungsverordnung zum Abbau der Hemmnisse hinsichtlich Nachverdichtung und Aufstockung.

Auch wenn die grundsätzlichen Bewertungen der flüchtlingsbedingten zusätzlichen Wohnungsnachfrage i. W. übereinstimmen, so gibt es durchaus kritische und abweichende Analysen:

Beispielsweise bemängeln die Marktforscher von empirica die zu hohe Fortschreibung der Flüchtlingszahlen und sind davon überzeugt, dass zur Unterbringung von Flüchtlingen weniger Wohnungsneubau nötig ist. In der neuesten Wohnungsmarktprognose 2016-2020 errechnen sie bis 2020 lediglich einen zusätzlichen Neubaubedarf von etwa 75 Tsd. Wohnungen pro Jahr, der durch Flüchtlingszuwanderung erzeugt wird. Unter den getroffenen Annahmen würde sich der jährliche Neubaubedarf bundesweit auf dann nur 361 Tsd. Einheiten belaufen.

Regional wird sich laut dieser Studie die zusätzliche Nachfrage zudem sehr stark auf die attraktiven Metropolregionen konzentrieren. Das bedeutet, dass gerade dort Wohnungen gefragt sind, wo es kaum Leerstand gibt, allerdings auch genau andersherum. Zudem gab es Ende 2014 rund 1,56 Mio. leer stehende Wohnungen, von denen etwa 50 %, also 778 Tsd. Wohnungen, als unmittelbar marktaktiv und damit für kurzfristige Wohnnutzung bezeichnet werden. Auch die Gleichsetzung von Wohnungsbedarf und Neubau wird nicht akzeptiert, denn durch Bestandsmodernisierung und Umnutzung könne zumindest ein Teil des benötigten Wohnraums geschaffen werden.

Aufgrund der vorgenannten Fakten schlägt empirica vor, Flüchtlingen verstärkt Wohnraum in Regionen mit hoher Leerstandsquote und/oder Bevölkerungsschwund anzubieten. Die Nutzung bestehenden Wohnraums bringe schnellere und günstigere Ergebnisse, als neu zu bauen. Die Aufnahme in einem überschaubaren Umfeld biete optimalere Bedingungen für die soziale Integration, zudem offeriere sich die Chance der neuen Belegung in Schrumpfungsregionen.

Nicht nur empirica, sondern auch die immobilienwirtschaftlichen Interessenverbände wie der GdW, ZIA und der Deutsche Städtetag plädieren daher für die erneute Einführung des Wohnortzuweisungsgesetzes, um zu verhindern, dass alle Asylberechtigten mit Bleibeperspektive sofort in die Ballungsräume strömen. Nach dem positiven Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) Anfang März 2016 wird im Innenministerium an einer Gesetzesvorlage gearbeitet, nach der Flüchtlingen für maximal drei Jahre vorgeschrieben werden darf, wo sie wohnen können. Diese Wohnsitzauflagen sollen nicht nur für Flüchtlinge gelten, deren Asylantrag noch in Bearbeitung ist, sondern auch für anerkannte Flüchtlinge, falls diese Sozialleistungen beziehen.

Dieses Gesetz war von 1989 bis 2009 bereits gültig, aufgrund der ab 1989 zahlreich zuziehenden Aussiedler wurden diese nach einem Verteilerschlüssel auf die und innerhalb der Bundesländer verteilt. Es diente der gerechten Verteilung der Integrationsaufgaben auf Ballungszentren und andere Kommunen.

Wenn jährlich 100 Tsd. Wohnungen zusätzlich (zur Fertigstellung 2015: ca. 265-270 Tsd.) benötigt werden, zugleich aber knapp 780 Tsd. leer stehende Wohnungen nutzbar sind, dann ist zumindest die kurzfristige Lösung des Problems auch und insbesondere eine Frage der Verteilung.

Die gezielte Steuerung der Flüchtlingsströme – durch z. B. das schon einmal vorhanden gewesene Wohnortzuweisungsgesetz – könnte gerade in der jetzigen angespannten Situation das zuwanderungsbedingte Allokationsproblem deutlich mindern.

So war auch auf der Immobilienkonferenz Quo Vadis eindeutiger Tenor der Experten, dass sich durch eine temporäre Residenzpflicht für anerkannte Asylbewerber gewaltige und überflüssige Investitionen der Kommunen im sozialen Wohnungsbau vermeiden ließen. In den Gegenden der Stagnation und Schrumpfung gebe es nicht nur genügend Wohnungsüberhang, sondern aktuell auch die höchsten Raten an offenen Stellen. Integration durch Arbeitsangebote bzw. -plätze und die verstärkte Auslastung der vorhandenen Infrastruktur seien positive Begleitmerkmale des geforderten Wohnortzuweisungsgesetzes. Auch das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) fordert eine Reform des Einwanderungsrechts in Anbetracht der Gefahr, dass sich mit den heutigen Zentren der Zuwanderung die Ungleichverteilung der Migranten dauerhaft festsetzt: Die Politik müsse den Zuzug stärker und gezielter in Regionen lenken, die vom demografischen Wandel betroffen seien, da sich dort in den nächsten Jahren die Arbeitskräftebasis deutlich verringern werde.

Zeitlich befristete den Wohnsitz zuweisende Regelungen für anerkannte Asylbewerber könnten zudem die Entstehung sozialer Brennpunkte verhindern. Willkommenskultur bedarf auch einer klaren Willkommensstruktur, die den ländlichen Raum stärken, die dortigen Leerstände nutzen und die überquellenden Großstädte entlasten könnte.

Diese Beurteilung manifestiert sich im Integrationsgesetz, auf welches sich die Koalitionsspitzen der Bundesregierung am 14. April 2016 einigten. In diesem wird die zeitlich begrenzte Wiedereinführung der Residenzpflicht für Flüchtlinge geregelt.

Unbestritten richtet sich die Nachfrage der Bevölkerungsgruppen der Studierenden und Zuwanderer insbesondere auf preisgünstige Wohnungen. Dies verschärft z. T. erheblich die bundesweite Anspannung in diesem Marktsegment. Unter dem Titel „Die neue Wohnungsnot“ plant die Bundesregierung Steueranreize, Sonderabschreibungen und die Lockerung von Bauvorschriften.

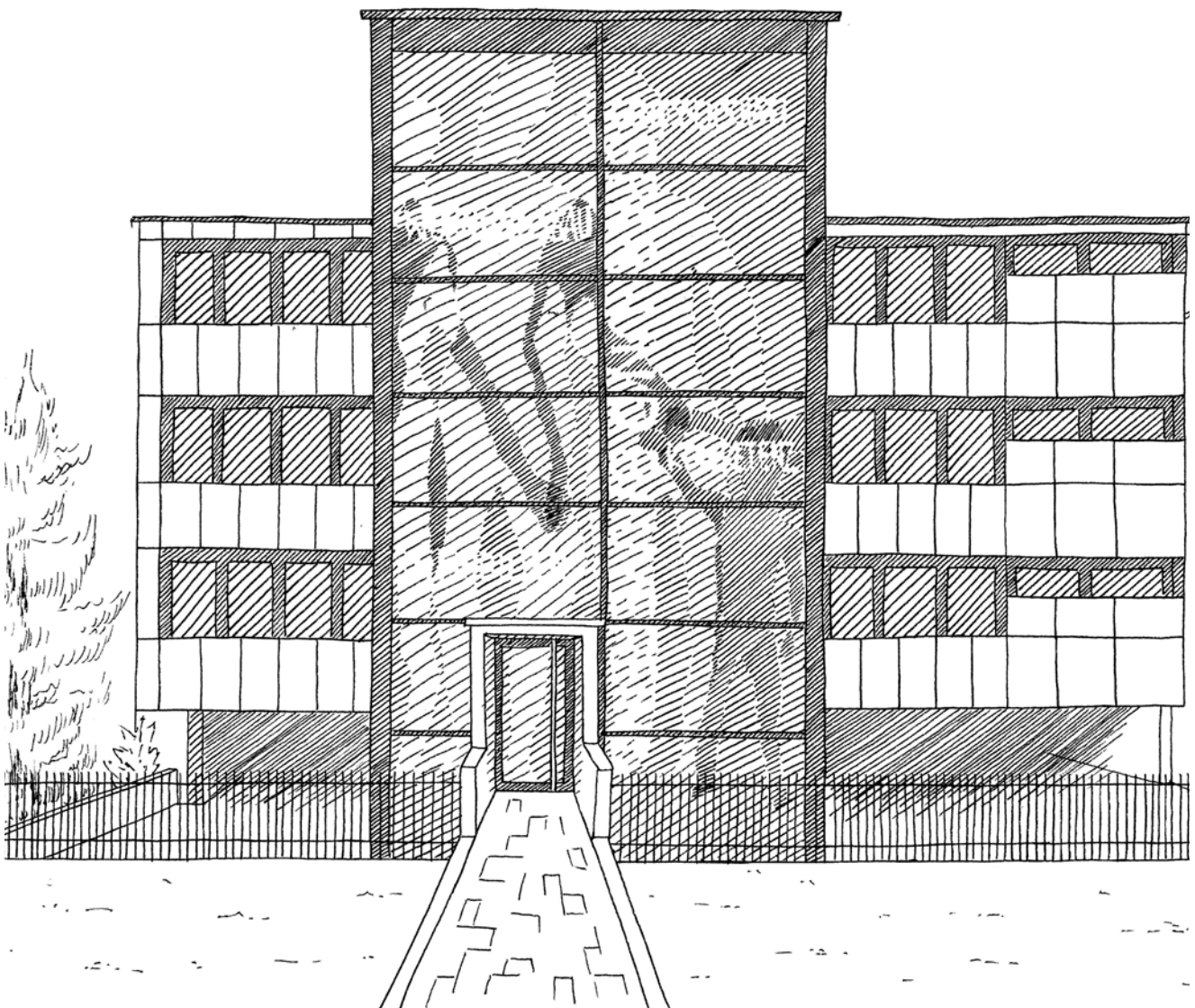
Die Absicht, bezahlbaren Wohnraum für Alleinerziehende, Studenten und Flüchtlinge forciert zu schaffen, ist gut und auch richtig, dennoch sollten auch die durchaus hörbaren kritischen Stimmen berücksichtigt werden. So mahnt u. a. der KfW-Chefvolkswirt Zeuner mit Blick auf die jahrzehntelange Nutzungsdauer von Immobilien davor, Sonderregelungen zu schaffen und Standards zu senken, da später die Sanierungskosten und Weiterverwertungsrisiken deutlich steigen würden.

Kommunen und Investoren sollten keinesfalls darauf setzen, dass ein dauerhafter Studentenboom und die Zuzugswelle alle bisherigen Prognosen für den deutschen Wohnungsmarkt obsolet machen. Bisher erwarteten alle Fachleute, dass die Zahl der Haushalte in 2025 mit 41,5 Mio. ihren Höhepunkt erreiche und von da an unausweichlich rückläufig sein werde. Der geforderte schnelle, massenhafte Wohnungsneubau zur Befriedigung des gegenwärtigen Nachfrageschubs birgt zumindest die latente Gefahr, dass – wie nach 1989 – z. T. zu viel und am falschen Ort gebaut wird. Bundesweit flächendeckend, aber auch am regionalen Wohnungsmarkt sollte man sich nicht unreflektiert darauf verlassen, dass der aktuelle Flüchtlingsstrom von Dauer ist, die damit verbundenen hohen Zuzugsprognosen auch eintreffen und den langfristigen demografischen Wandel außer Kraft setzen. Mit massiver Bundesförderung, hohen KfW-Fördermitteln und Sonder-Afa versucht die Politik – z. T. berechtigt –, Wohnungsbauinvestitionen deutlich zu erhöhen. Mit Blick auf die Investitionsruinen aus der Sonderförderung nach der Wiedervereinigung warnen Forscher allerdings vor drohender Fehlallokation.



Sie weisen auf Mitnahmeeffekte und nicht nachhaltigen, minderwertigen Wohnungsbau hin. Zudem heiße jede Förderung die Erhöhung von Grundstückspreisen und Baukosten an. Wenn Staatsfrderung in sogenannten unechten, nur scheinbaren Wachstumsregionen einen Bauboom auslöse, könne dies an einigen Orten ein entscheidender Faktor für eine Immobilienblase werden; langfristig gesehen sei Leerstand absehbar.

Die Forscher Voigtländer (IW) und Braun (empirica) plädieren dafür, dass Anreize (u. a. Infrastruktur, medizinische Versorgung, Kinderbetreuung) in Regionen mit weniger angespanntem Wohnungsmarkt besser seien, als noch mehr Geld Metropolen zur Verfügung zu stellen. Das Argument, man müsse für Flüchtlinge erheblich mehr bauen, lassen sie nur eingeschränkt gelten, da internationale Erfahrungen deutlich zeigten, dass ein erheblicher Teil von Flüchtlingen wieder wegziehe.



6. PROJEKTE

Als großer Immobilienanbieter stehen wir in einem vielschichtigen Beziehungsgeflecht mit unterschiedlichsten Anspruchsgruppen. Da unsere Entscheidungen das Leben vieler Menschen in den Quartieren prägen, ergibt sich hieraus eine große gesellschaftliche Verantwortung. Wir sind ein bedeutender Akteur des regionalen Wohnungsmarktes, bei uns wohnen Singles, Kinder, Erwachsene und Senioren. Diese erwarten, dass der Wohnraum für sie bezahlbar ist und dass wir für ihre differenzierten Bedürfnisse ein sicheres und angemessenes Dienstleistungsangebot zur Verfügung stellen. Damit tragen wir eine hohe soziale Verantwortung. Hinzu kommen Dienstleister und Geschäftspartner, zu denen wir in wirtschaftlichen Beziehungen stehen. Da wir eine stabile, beständige Größe sind für Architekten, Planer, Bauunternehmen, Juristen, Banken, Handwerker und Serviceunternehmen, setzen wir deutliche Impulse für die regionale Wirtschaft. Insofern tragen wir auch ökonomische Verantwortung. Mit der Wohnungsbewirtschaftung stehen Themen wie Wärmeversorgung, Instandhaltung und Modernisierung auf unserer Agenda. Mit diesen gehen wir aus unserer ökologischen Verantwortung entsprechend um.

Ambitionierte Sanierungs- und Neubauprogramme bilden die Basis unseres wertorientierten Portfolio-managements. Dafür steht im Geschäftsjahr 2015 ein Investitionsvolumen in Höhe von 8.751 T€. Somit wurden 73,1 % der Mieterträge in umfassende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie innovative Neubauprojekte reinvestiert.

Durch diese hohen Investitionen kommen wir unserer satzungsgemäßen Verpflichtung nach. Wir entwickeln unseren Wohnungsbestand sozial verantwortlich, barrierefrei und den demografischen und energetischen Anforderungen entsprechend weiter.

Wirtschaftlichkeit, Ressourcenschonung, Energieeffizienz und hohe architektonische Qualität sind Ziel unserer Wohnungsbauinvestitionen, wobei wir nicht nur auf tragbare Kosten beim Bauen, sondern auch auf die langfristige Wirtschaftlichkeit unserer Investitionen achten.

Um der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Stadtgebiet Rechnung zu tragen, realisiert unser Unternehmen in guten Lagequalitäten öffentlich und frei finanzierten Wohnungsneubau.

Instandhaltung/Modernisierung

Im Sinne einer nachhaltigen Bestandspolitik passen wir unseren Wohnungsbestand kontinuierlich den heutigen Wohnansprüchen an. Durch die seit über 20 Jahren kontinuierlich hohen Sanierungsaufwendungen modifizieren wir unser Wohnungsangebot nachfrage- und zielgruppengerecht. Dabei spielen die Barrierefreiheit sowie eine positive Energiebilanz im Interesse einer spürbaren Senkung der Heiz- und Mietnebenkosten eine immer größere Rolle.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 4.231,2 T€ (davon 287,6 T€ Aktivierung inkl. Verwaltungsleistung) in die marktorientierte Weiterentwicklung des Bestandsportfolios investiert.

Zur weiteren Gebäudeoptimierung und ganzheitlichen Quartiersentwicklung sind im Jahr 2016 Bestandsinvestitionen in Höhe von 4.019 T€ (davon 444 T€ Aktivierung inkl. Verwaltungsleistung) vorgesehen. Durch diese werden die energetische Optimierung und der marktorientierte Umbau konsequent fortgesetzt: Sie forcieren die optische und funktionale Aufwertung der Wohnungsbestände und sichern deren langfristige Vermietbarkeit.

Fortlaufende Investitionen in eine Vielzahl von Modernisierungsmaßnahmen lohnen sich nicht nur für die Umwelt, sondern auch für die Mieter selbst: Heizkosten sinken, und häufig kleine private Budgets werden deutlich entlastet. Dieses Ziel ist für uns sehr bedeutend, denn der Anstieg der Wohnnebenkosten ist ungebrochen. Insbesondere die Betriebskosten der öffentlichen Art sowie die weiter gestiegenen Heiz- und Warmwasserkosten begrenzen die Mietzahlungsspielräume unserer Kunden in zunehmendem Maße.

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



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

Mit energieeffizienten Gebäuden, barrierearmen Wohnungen und gepflegten Grünanlagen verändern wir sukzessive die Gegenwart, um die Zukunft zu gestalten. Zukunft bedeutet dabei auch, unsere wirtschaftliche Stärke auf Dauer zu sichern. Wir werden auch zukünftig gewillt und in der Lage sein, ausreichend Finanzmittel für umfangreiche Bestandsinvestitionen zur Verfügung zu stellen.

Die jährlichen Investitionsbudgets sind sicherlich äußerst positiv zu bewerten, insbesondere vor dem Hintergrund, dass in den vergangenen zehn Jahren stark sanierungsbedürftige und damit kostenintensive Objekte des Portfolios aus überregionalem Streubesitz veräußert bzw. in Paderborn für Ersatzneubau abgerissen wurden.

Großmodernisierungen

Im Berichtsjahr haben wir in einem 1. Bauabschnitt mit den Häusern „Robert-Koch-Straße 76-116“ begonnen, die Wärmeerzeugung für den Bereich Heizung und Warmwasserbereitung zu erneuern. Unter Einbeziehung der vorhandenen Wärmequellen Grundwasser und Solarthermie und der Verwendung neuester

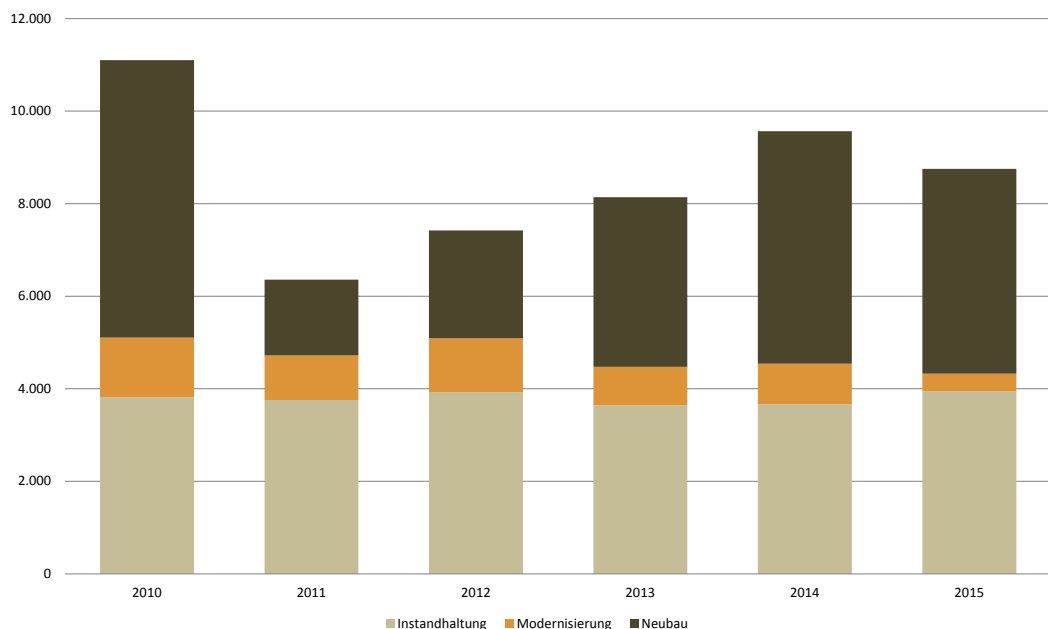
Wärmepumpentechnik mit deutlich höheren Arbeitszahlen werden signifikante Einsparungen der zum Betrieb notwendigen elektrischen Energie erzielt.

Dieses führt – insbesondere bei der Warmwasserbereitung – zu einer spürbaren Entlastung der Mieten im Bereich der Nebenkosten. Für diesen 1. Bauabschnitt wurden ca. 200 T€ aufgewendet. Die Fortsetzung und Fertigstellung der Maßnahme erfolgen im Jahr 2016 mit den Häusern „Robert-Koch-Straße 40-74“.

Im Bereich der Wohnanlage „Arndtstraße 20-36“ wurden – zunächst beim Haus Nr. 32-36 – die 46 Jahre alten, nicht mehr zeitgemäßen und technisch anfälligen Aufzugsanlagen komplett erneuert. Durch den Einsatz neuester, platzsparender Technologie konnten größere Kabinen und breitere Türen realisiert werden. Dadurch wurde zum einen der optische Gesamteindruck nachhaltig verbessert; zugleich aber auch ein barrierefreier Zugang zu den insgesamt 24 Wohnungen des Hauses hergestellt. Das Investitionsvolumen für diesen Bauabschnitt betrug ca. 213 T€. Die Fortsetzung und Fertigstellung dieser Maßnahme erfolgen im Jahr 2016.

Insbesondere seit etwa 25 Jahren wurden mit erheblichen Investitionsbudgets die Wohnungsbestände in Bezug auf Energieeffizienz, Architekturqualität, Barrierefreiheit und Wohnumfeldgestaltung erfolgreich saniert und modernisiert. Zur Zukunftssicherung wurde der Immobilienbestand kontinuierlich dem demografischen Wandel angepasst.

Investitionen in den Objektbestand



Aufgrund dessen wurden die bereits im Jahr 2004 angestellten Überlegungen und Planungen zum Umbau der Verwaltung zugunsten der Bestandsimmobilien zurückgestellt. Der ausgesprochen gute qualitative Gesamtzustand des immobilienwirtschaftlichen Portfolios erlaubte es nun u. E. in 2015, die vorhandenen Grundsatzplanungen erneut aufzunehmen, um sie in 2015/2016 zu realisieren. Die Sanierung und Modernisierung der Gebäude Giersmauer 4a (Baujahr 1971) und Giersmauer 6, 8 (Baujahr 1963) sind aufgrund ihres Baualters und der gebotenen Verbesserung der Gesamtfunktionalität vertretbar und notwendig.

Insofern wurde im Mai 2015 mit der Modernisierung, Erweiterung und Neugestaltung der Verwaltung „Giersmauer 4a“ begonnen. Zeitgleich wurden an dem direkt

angebundenen Gebäude „Giersmauer 6/8“ ebenfalls umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten durchgeführt. Die Gesamtaufgabenstellung betrifft energetische Ertüchtigung (Fenster, Fassade, Dach, Heizung), Modernisierung Elektro, Sanitär, Barrierefreiheit (Aufzugsanbau), Optimierung Büroabläufe und Kundenkommunikation, zeitgemäße innenarchitektonische Gestaltung und Verbesserung von Schall- und Brandschutz. Durch die partielle Aufstockung im Gebäudeteil Giersmauer 4a wird zukünftig eine noch individuellere Beratung unserer Kunden möglich, und dies erleichtert den so eminent wichtigen direkten Kontakt zwischen unseren Mitarbeiter(inne)n und Mieter(inne)n bzw. Kund(inn)en. Kundenbindung durch verlässliche Beziehungen und gute Kommunikation ist schließlich die soziale Substanz unserer Unternehmensentwicklung.

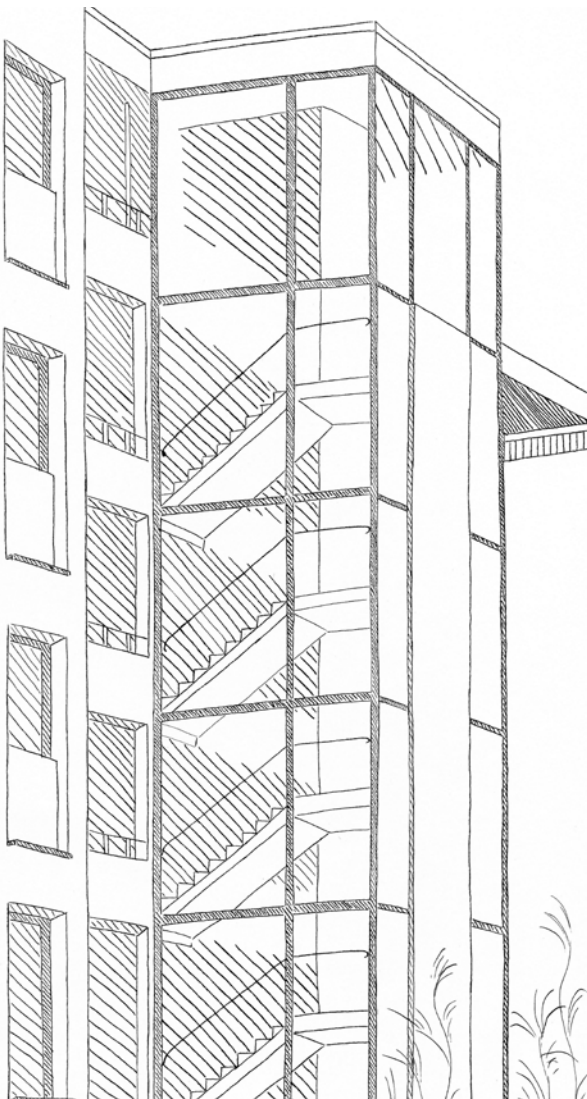
Durch die Aufstockung des Gebäudes „Giersmauer 4a“ und den Anbau eines Aufzugs können nun ca. 900 m² Nutzfläche der Geschäftsstelle barrierefrei erreicht werden. Die genutzte Teilfläche im Haus „Giersmauer 6/8“ ist direkt angebunden und kann über einen neu geschaffenen Zugang vom Gierswall ebenfalls barrierefrei erreicht werden.

Durch Grundrissänderungen in den vorhandenen Etagen sollen die Büroabläufe, die Gesamtfunktionalität und die Kundenkommunikation optimiert und vereinfacht werden.

Insgesamt entsteht mit der kompletten Fertigstellung der Maßnahme in 2016 ein Gebäudekomplex, der in Bezug auf die technische Ausstattung, den energetischen Standard, den Brandschutz und die innenarchitektonische Gestaltung als zeitgemäß, modern und langfristig nutzbar zu sehen ist.

Durch die völlige architektonische Neugestaltung der Fassade, insbesondere den Anbau des Aufzugs in Verbindung mit der künstlerisch gestalteten Glasfassade, ist ein Gesamteindruck entstanden, den man durchaus als stadtbildprägend bezeichnen kann. Die bereits jetzt wahrnehmbare äußerst positive Resonanz der Paderborner Bevölkerung freut uns sehr.

Als Bestandteil des Ensembles Volkshochschule, Caritas und privat sanierter Fachwerkhäuser wird unser Verwaltungsgebäude nach Abschluss der Arbeiten zu einer erheblichen Aufwertung des historischen Stadtquartiers „Giersmauer, Giersstraße, Ükern“ beitragen.





Im Zuge der sehr umfassenden Modernisierungsmaßnahme haben wir die Chance einer weiteren Ergänzung unserer Sonderleistungen ergriffen. Nach dem Motto „Ihr Besuch hat Besseres verdient als eine Klappcouch“ haben wir in der Giersmauer eine Gästewohnung erstellt. Diese ist komplett ausgestattet sowie innenarchitektonisch modern eingerichtet und kann von unseren Mitgliedern für Freunde oder Verwandte zu günstigen Tarifen gebucht werden.

Für die Gesamtmaßnahme werden bis zur kompletten Fertigstellung Gesamtkosten in Höhe von ca. 2,0 Mio. € entstehen.

Die Fortführung der Sanierungsmaßnahme „Liegnitzer Str. 15-25“ konnte im Berichtsjahr mit den Häusern Nr. 23 und 25 abgeschlossen werden. Damit wurde ein weiterer Beitrag zum qualitätsvollen Stadtumbau geleistet. Die architektonische Neugestaltung der aus den 70er-Jahren stammenden Geschosswohnungsbauten berücksichtigt sowohl Energieeffizienzaspekte als auch aktuelle Bedarfs- und Nachfragepräferenzen.

Die Gebäudemodernisierungen mit einem Investitionsvolumen von ca. 495 T€ umfassten Fassadendämmung, Erneuerung thermisch getrennter Balkone, Erneuerung der Elektroinstallation, Einbau schall- und wärmegeämmter Wohnungseingangstüren und Treppenelemente. Den gestiegenen Anforderungen an das Wohnumfeld wurde durch barrierefreie Wegeflächen bzw. Zugangsbereiche und Neugestaltung der gemeinschaftlichen Freiflächen Rechnung getragen.

Einzelmodernisierungen

Im Berichtsjahr wurden des Weiteren 87 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von 1.145 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 Wohnumfeld und ermöglichen altersgerechte Wohnraumanpassungen.

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

So konnte – unter anderem – die denkmalgeschützte Fassade der Wohnanlage „Personstraße 41-51/Riemkestr. 56“ eindrucksvoll in Szene gesetzt und zugleich dem Verlangen der Bewohner nach mehr Sicherheit Rechnung getragen werden.

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

Für die Sanierung von Treppenhäusern (Einbau schall- und wärmegeämmter Türen, Erneuerung Elektroinstallation/Beleuchtung/Sprechanlagen) und den Austausch von Fenstern wurden in diversen Bestandsobjekten ca. 335 T€ investiert.

Bei komplexen, aber auch Einzelmodernisierungen ist uns die enge Kommunikation mit unseren Kunden besonders wichtig, da diese unmittelbar von Maßnahmen betroffen sind. Unsere Mieter werden frühzeitig und umfassend über Planungs- und Bau-details informiert. Bei Bedarf wird in persönlichen Gesprächen nach individuellen Lösungen gesucht. Bedeutend ist für uns bei allen Sanierungsprojekten auch die Sozialverträglichkeit für die Bewohner.

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. Durch unser jährlich investiertes Budget schaffen wir Funktionsverbesserungen im Versorgungs- und Parkbereich, ebenso hohe Aufenthaltsqualitäten in grünen innerstädtischen Oasen.

Klar strukturiert werden auch in 2016 die periodischen Instandsetzungen und Teil- bzw. Komplettmodernisierungen fortgeführt. Die langfristige Optimierung der Gebäude- und Prozessqualität im Rahmen unseres wertorientierten Portfoliomanagements wird die Marktfähigkeit unsere Bestände für die Zukunft sichern. Dabei stehen sowohl Mieterinteressen als auch Wirtschaftlichkeit im Fokus unserer strategischen Entscheidungen.

Durch die Schaffung barrierefreier Wegeflächen bzw. Zugangsbereiche, bodengleicher Duschen, breiterer Türöffnungen, multimedialer Elektroausstattungen erleichtern wir die Lebensführung älterer Generationen. Durch die konsequente Nachrüstung mit Aufzugsanlagen an älteren Geschosswohnungsbauten ermöglichen wir eine umfassendere barrierefreie Erreichbarkeit unseres Immobilienbestandes.

Neubau

Wir streben bei unseren Projekten die Verbindung von hoher Qualität zu tragbaren Kosten an. Angesichts der aktuellen Herausforderungen von der Zuwanderung bis hin zur Energiewende ist qualitativ hochwertiger, aber gleichzeitig auch bezahlbarer Wohnungsneubau bedeutender denn je. Mit unseren realisierten und gegenwärtig geplanten Projekten bemühen wir uns, unserem Anspruch gerecht zu werden, durch intelligenten und innovativen Wohnungsbau einen Mehrwert für Wohnquartiere und die Innenentwicklung unserer Stadt zu erreichen.

Als gesellschaftlich verantwortungsvoller Bauherr, der seine Immobilien dauerhaft im Bestand behält, ist uns dabei eine gelungene soziale Durchmischung besonders wichtig.

In den Fällen von Abriss, Ersatzneubau und Nachverdichtung sehen wir uns in der Verpflichtung einer behutsamen Vorgehensweise und Ergänzung. Es soll sich stets eine Win-win-Situation ergeben: Jedes Vorhaben bedarf einer sorgfältigen und umsichtigen Planung, die der Überprüfung standhalten muss, ob es für das Gesamtquartier einen Mehrwert bietet. Unser Wachstum soll in einer plan- und qualitätsvollen Stadtentwicklung Ausdruck finden. In der Entwicklung urbaner Dichte wollen wir nicht nur zusätzlichen Wohnraum schaffen, sondern die bisherige Wohnqualität der umliegenden Bestandsmieter und -eigentümer durch grüne Oasen, Barrierear-

mut, Familien- und Seniorengerechtigkeit steigern. Wir sehen uns mit unseren Neubauprojekten in der Pflicht, gute Wohnquartiere zu entwickeln und damit ein qualitätsvolles Stück Stadt zu bauen, wo sich die Paderborner Bevölkerung wohlfühlt.

Im Pontanus-Carré wurde im März 2015 der III. Bauabschnitt fertiggestellt.

Auf 1.370 m² Wohnfläche entstanden 17 hochwertige, barrierefreie und energetisch optimierte Neubawohnungen, zusätzlich eine Beratungsstation des Caritasverbandes und eine Gemeinschaftswohnung als Kommunikationsstätte der Hausbewohner. Im Kellergeschoss befindet sich eine Tiefgarage mit 21 Stellplätzen, wovon 13 Stellplätze den Bauabschnitten II und IV zuzurechnen sind. Die Flexibilität des Baukonzeptes mit Wohnungsgrößen von 56 bis 103 m² ermöglicht differenzierte Nutzungen von Jung und Alt, vom Single bis zur Familie. Barrierefreiheit, zukunftsweisende Haus- und Kommunikationstechnik, optimiertes Energiekonzept, hochwertige Wohnungsausstattung, Grünflächen, große Balkone und exklusive Dach- und Gartenterrassen sind die Charakteristika dieses Projektes.

Das Investitionsvolumen betrug ca. 2.672 T€; mit Fertigstellung war das Neubauprojekt voll vermietet.

In diesem Haus realisiert der Verein „Gezeiten - miteinander leben im Pontanus-Carré e.V.“ das Mehrgenerationenwohnen im Rahmen einer aktiven, sich gegenseitig unterstützenden Nachbarschaft. Die Kooperationspartner streben bei dieser projektbezogenen Zusammenarbeit an, die genossenschaftliche Zielsetzung mit ihrer Besonderheit von Solidarität und Förderung des sozialen Wohls ihrer Mitglieder zu verwirklichen sowie das zukunftsweisende Prinzip der Nachhaltigkeit als konkreten Ansatz aufzugreifen und in das Projekt in besonderer Weise zu integrieren.

Aufgrund der hohen Lagequalität und der sich auch in Wewer wandelnden demografischen, gesellschafts- und sozialpolitischen Anforderungen hat sich unser Unternehmen unter dem Konzept „Wohnen mit Versorgungssicherheit“ durch unsere zukunftsweisende generationenübergreifende Neubauaktivität mit unterschiedlichen Wohnformen und einer hohen Architektur- und Wohnqualität in diesem Stadtteil engagiert.



Die zwei Gebäudekomplexe mit hellen, exklusiv ausgestatteten Wohnungen und großzügigen Balkonen bzw. Penthouse-Terrassen werden durch einen ruhigen Innenhof ergänzt, der mit Grünflächen und Garteninseln hohe Aufenthaltsqualität bietet. Modern, komfortabel, barrierefrei und energieeffizient, so sieht das Wohnen im „Karolingerhof“, An der Wasserburg, aus.

Auf etwa 1.988 m² Wohn- und Nutzfläche wurden 23 Wohnungen mit einem Größenmix von 52 bis 108 m² und eine 24-stündig betreute Seniorenwohngemeinschaft für neun Personen realisiert. Durch die zusätzlichen Dienstleistungen unseres Kooperationspartners Caritasverband Paderborn wird das nachbarschaftliche Zusammenleben gestärkt und den älteren Weweraner(inne)n notwendige Hilfe im Alltag gegeben.

Fertigstellungstermin war Mai 2015, die Gesamtkosten betragen etwa 4.479 T€. Die Wohnungen wurden sukzessive bis zur Vollvermietung im November 2015 bezogen.

2014 wurde beschlossen, in Paderborn am Standort „Pankratiusstraße“ in 2015/2016 in zwei Bauabschnitten multifunktionale Wohngebäude zu erstellen. Nach der einvernehmlichen, sozialverträglichen Umsiedlung der bisherigen Mieter werden in guter innerstädtischer Lage anstelle der abzureißenden Altimmobilien in den zwei Neubauprojekten mit einer Wohn- und Nutzfläche von etwa 2.900 m² 34 Wohnungen entstehen, wobei in den I. Bauabschnitt eine Kindertagesstätte, in den II. Bauabschnitt eine Seniorenwohngemeinschaft integriert wird.

Für die zwei Bauabschnitte wurden Gesamtkosten in Höhe von rund 7,1 Mio. Euro kalkuliert.

Nach dem Abriss des Wohnhauses „Pankratiusstr. 110-112“ wurde im Juni 2015 mit den Rohbauarbeiten des I. Bauabschnittes begonnen, welche im anschließenden November termingerecht abgeschlossen wurden. Die 13 öffentlich geförderten Wohnungen mit einem Größenmix von 55 bis 75 m² und die etwa 400 m² große Kindertagesstätte können voraussichtlich im Mai/Juni 2016 bezogen werden.

Direkt im Anschluss erfolgt Mitte 2016 der Abriss des Wohnhauses „Pankratiusstr. 106-108“, um im II. Bauabschnitt weitere elf öffentlich geförderte Woh-

nungen und die Senioren-Wohngemeinschaft für zehn Bewohner zu errichten.

Mit den vorgenannten Projekten realisiert der Spar- und Bauverein im Südviertel Paderborns wiederum ein innovatives Wohn- und Lebenskonzept: ein Angebotsspektrum, welches der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum gerecht wird und Familien, insbesondere aber auch Alleinerziehenden die Chance bietet, Wohnen und Ganztagskinderbetreuung in einem Projekt angeboten zu bekommen, ebenso ein umfassendes Betreuungs- und Pflegeangebot für ältere Angehörige. Der quartiersbezogene Mix von Wohnen und senioren- wie auch familien- und kinderspezifischen Service- und Dienstleistungen besitzt in der gegenwärtigen regionalen Immobilienlandschaft sicherlich ein besonders Alleinstellungsmerkmal.



7. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Geschäftsentwicklung 2015

Das Geschäftsjahr 2015 ist für den Spar- und Bauverein Paderborn eG mit einem Jahresergebnis von rd. 2,6 Mio. Euro entsprechend unseren Erwartungen verlaufen. Die wesentlichen Ergebniskennzahlen entwickelten sich sehr positiv.

Gegenüber dem ausgezeichneten Vorjahr mit einem Jahresüberschuss von fast 3 Mio. Euro ist das Ergebnis jedoch geringer ausgefallen.

Der Rückgang des Jahresergebnisses ist ursächlich als Folge des nachhaltigen Niedrigzinsumfeldes auf die rapide absinkenden Abzinsungssätze für die Bewertung der Pensionsverpflichtungen zurückzuführen. Vor diesem Hintergrund ist seit mehreren Jahren der von der Bundesbank auf Grundlage der vergangenen sieben Geschäftsjahre ermittelte Durchschnittzinssatz bereits überdurchschnittlich stark zurückgegangen. Gerade in den Geschäftsjahren 2015 und 2016 führt die Durchschnittsbildung über sieben Jahre zu einer extremen Absenkung des Zinses. Mit der Folge von erheblichen Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen.

Für unsere Genossenschaft führte der Rückgang dieses Zinssatzes innerhalb weniger Jahre nahezu zu einer Verdoppelung der Pensionsaufwendungen. Die gesetzliche Neuregelung von Anfang 2016 sieht nunmehr eine Entlastung beim Rechnungszins für die Bewertung der Pensionsrückstellungen vor. Danach wird der Durchschnittszeitraum für die Zinsbildung von bisher sieben auf jetzt zehn Jahre verlängert.

Auch im Geschäftsjahr 2015 haben wir unsere Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsstrategie mit Investitionen von 8.751 T€ konsequent fortgeführt.

Mit den Fertigstellungen der Neubauprojekte Paderborn, Bodelschwinghstr. (Pontanus-Carré, III. Bauabschnitt) und Wewer, An der Wasserburg (Karolingerhof) wurden planmäßig insgesamt 41 Wohnungen und eine Seniorenwohngemeinschaft mit neun Bewohnerzimmern bezogen.

Mitglieder und Geschäftsguthaben

Zum Ende des Geschäftsjahres 2015 hat der Spar- und Bauverein 5.377 Mitglieder. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies eine Zunahme um 50 Mitglieder.

Die Veränderung resultiert aus 382 Mitgliederzugängen, denen 332 Mitgliederabgänge gegenüberstehen.

Mitgliederbewegung:

		Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile
Stand am	01.01.2015	5.327	61.009
Zugang	2015	382	2.769
Abgang	2015	332	1.895
Stand am	31.12.2015	5.377	61.883

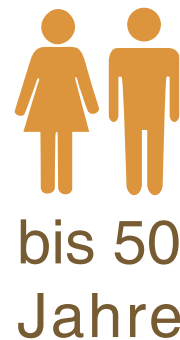
Der Abgang an Mitgliedern und Anteilen hatte folgende Gründe:

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile
Kündigung der Mitgliedschaft	233	704
Anteilsündigung	–	684
Übertragung	14	59
Ausschluss	9	10
Tod	76	438
	332	1.895

Nach den teilweise extrem hohen Geschäftsanteilszugängen in den vergangenen Jahren ist im Geschäftsjahr 2015 eine Konsolidierung der Anteilszeichnungen auf einem wirtschaftlich vertretbaren Niveau zu verzeichnen.

Angezogen durch die höchst lukrative Dividendenpolitik der Genossenschaft mit einem seit über einem Jahrzehnt gleichbleibenden Dividendensatz von 5 % und die seit Jahren durch die EZB verfolgte Niedrigzinspolitik, haben unsere Mitglieder die Möglichkeiten zur Zeichnung weiterer Geschäftsanteile im Rahmen der satzungsmäßigen Regularien als Kapitalanlage genutzt. Mit der in zwei Schritten vollzogenen Begrenzung der Zeichnung weiterer Geschäftsanteile durch den Vorstand auf eine Höchstanzahl von nunmehr 30 Anteilen konnte eine Eindämmung der Anteilszeichnungen auf wirtschaftlich vertretbarem Niveau erreicht werden.

Altersstruktur der Mitglieder



über 70
Jahre

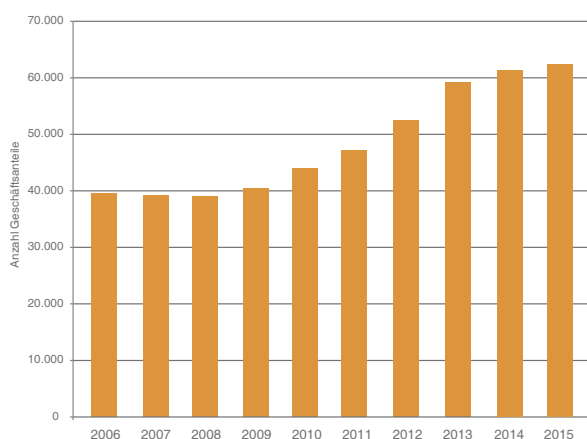


Entwicklung der Anteilszugänge

Jahr	Anteilszugänge
2007	2.112
2008	1.981
2009	3.398
2010	5.568
2011	4.779
2012	6.852
2013	8.316
2014	3.876
2015	2.769

Die Entwicklung der Anteilszugänge zeigt, dass es durch die vorgenommene Maßnahme zur Anteilsbegrenzung in den Jahren 2014 und 2015 gegenüber den Zugängen in den Jahren 2010-2013 zu einem signifikanten Rückgang der Anteilszeichnungen gekommen ist. Somit ist das Niveau der Anteilszugänge vor Beginn der Wirtschafts- und Finanzlage nahezu erreicht.

Entwicklung der Geschäftsanteile



Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

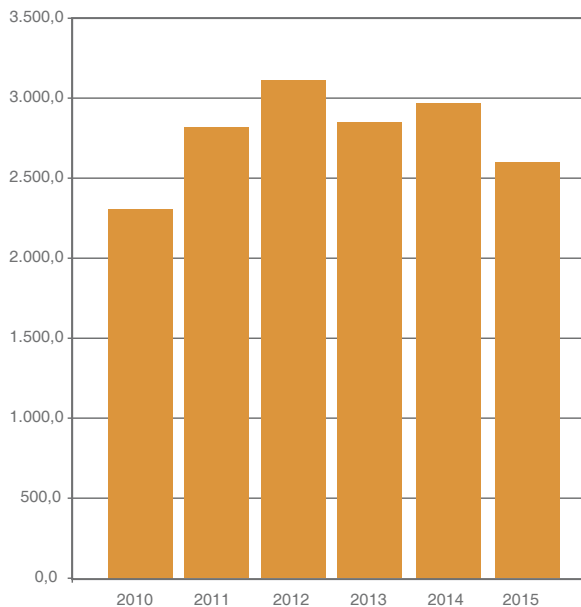
	31.12.2015		31.12.2014	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	114.725,7	87,4	112.498,0	86,1
Umlaufvermögen kurzfristig	16.554,7	12,6	18.125,6	13,9
Gesamtvermögen	131.280,4	100,0	130.623,6	100,0
Eigenkapital (inkl. Bilanzgewinn)	76.205,5	58,1	74.258,1	56,9
Rückstellung langfristig	4.263,6	3,2	3.714,9	2,8
Fremdkapital langfristig	42.736,4	32,6	44.457,8	34,0
Kapital langfristig	123.205,5	93,9	122.430,8	93,7
Rückstellung kurzfristig	274,5	0,2	396,2	0,3
Fremdkapital kurzfristig	7.800,4	5,9	7.796,6	6,0
Gesamtkapital	131.280,4	100,0	130.623,6	100,0

Das Gesamtvermögen betrug 131.280,4 T€ und ist damit zum Vorjahr um 656,8 T€ bzw. 0,5 % angestiegen.

Das Anlagevermögen hat sich dabei gegenüber dem Vorjahr um 2.227,7 T€ auf 114.725,7 T€ erhöht. Die Veränderung ist hauptsächlich auf die Neubau- und Bestandsinvestitionen und auf planmäßige Abschreibungen zurückzuführen. Den Bestandsinvestitionen von 4.809,0 T€ stehen Abgänge von 32,8 T€ und planmäßige Abschreibungen von 2.580,7 T€ gegenüber.



**Jahresüberschuss
in T€**



Das Umlaufvermögen verminderte sich gegenüber dem vorangegangenen Bilanzstichtag um 1.570,9 T€. Die Verminderung resultiert aus dem Rückgang der liquiden Mittel und Bausparguthaben von 1.743,4 T€. Dagegen erhöhten sich die unfertigen Leistungen und geleisteten Anzahlungen um 170,6 T€.

Auf der Passivseite der Bilanz erhöhte sich das Eigenkapital um 1.947,4 T€. Der Anstieg resultiert aus dem Zuwachs von Geschäftsguthaben unserer Mitglieder in Höhe von 280,9 T€ und aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss von 2.578,0 T€ abzüglich der Dividendenausschüttung des Vorjahres von 911,5 T€.

Die langfristige Eigenkapitalquote stieg im Vergleich zum Vorjahr um 1,2 % und beträgt nunmehr 56,9 %. Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 3,5 %.

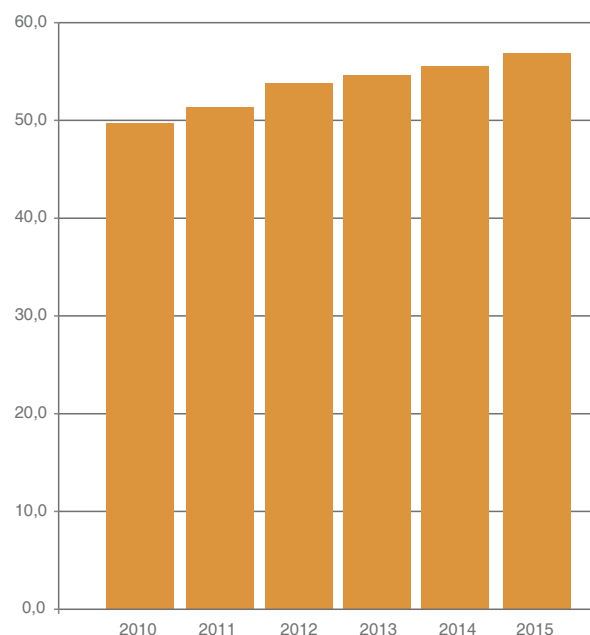
Die langfristigen Pensionsrückstellungen sind um 548,7 T€ auf 4.263,6 T€ angestiegen.

Die Kapitalstruktur zeigt ein langfristiges Fremdkapital von 42.736,4 T€ und ein kurzfristiges Fremdkapital von 7.800,4 T€. Das langfristige Fremdkapital verringerte sich um 1.721,4 T€.

Für die Finanzierung des zum 31.12.2015 im Bau befindlichen Neubaus wurden ein zinsvergünstigtes Darlehen der NRW-Bank von 1.053,3 T€ und ein Aufwendungsdarlehen von 1,9 T€ in Anspruch genommen. Diesen Darlehenszugängen stehen planmäßige Tilgungsleistungen von 2.234,4 T€ und außerplanmäßige Rückzahlungen von 508,2 T€ gegenüber.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sind zum Vorjahr um 3,8 T€ angestiegen.

**Eigenkapitalquote
in %**



Ertragslage

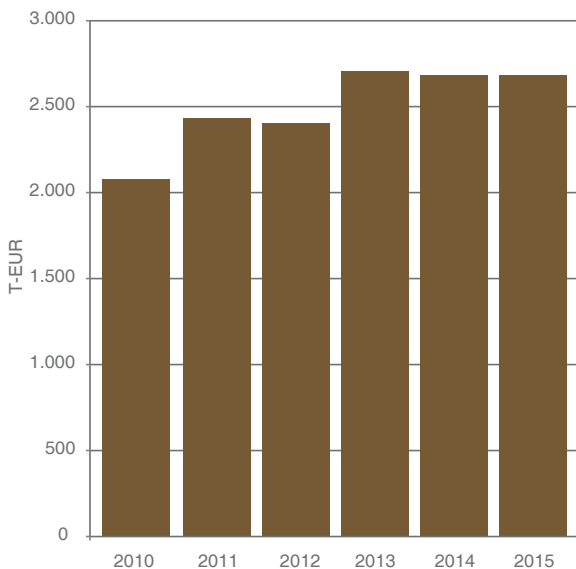
Die Ertragslage des Spar- und Bauvereins Paderborn eG zeigt sich im Geschäftsjahr 2015 weiterhin positiv. Das Geschäftsjahr 2015 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.578.004,52 € ab.

Die Ertragslage stellt sich spartenbezogen folgendermaßen dar:

	2015 T€	2014 T€	Veränderungen T€
Hausbewirtschaftung	2.855,6	2.695,2	160,4
Betreuungstätigkeit	-18,2	0,3	-18,5
Sonstiger Geschäftsbereich	-33,1	87,7	-120,8
Finanzergebnis	-385,2	22,0	-407,2
Neutrales Ergebnis	168,3	193,4	-25,1
Ergebnis vor Steuern	2.587,4	2.998,6	-411,2
Steuern	9,4	21,4	12,0
Jahresüberschuss	2.578,0	2.977,2	-399,2

Die Ertragslage ist auch im Geschäftsjahr 2015 durch unser Kerngeschäft Hausbewirtschaftung bestimmt.

Erträge aus Hausbewirtschaftung



Gegenüber dem Vorjahr konnten wir das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung weiterhin sehr positiv entwickeln. Die Mieteinnahmen stiegen von 11.789,0 T€ in 2014 um 328,3 T€ auf 12.117,3 T€ in 2015 an. Der Anstieg der Mieteinnahmen resultiert hauptsächlich aus der Neubautätigkeit. Zum einen aus der ganzjährigen Auswirkung des im Vorjahr bezogenen II. Bauabschnitts Pontanus-Carré und zum anderen aus den Neubaufertstellungen Bodelschwinghstraße (III. Bauabschnitt Pontanus-Carré) zum 01.03.2015 und dem Karolingerhof in Wewer zum 01.05.2015 mit insgesamt 231,6 T€. Bei den frei finanzierten Wohnungen erfolgten Mietanpassungen nach BGB mit 15,0 T€, Erhöhung der Instandhaltungs- und Verwaltungskostenpauschalen nach II. BV bei öffentlich geförderten Wohnungen mit 11,1 T€, Mietanpassungen bei Mieterwechsel mit 34,0 T€ und Mieterhöhungen nach Modernisierung mit 31,2 T€.

Die Erlösschmälerungen auf Mieten und Umlagen sind von 151,6 T€ in 2014 um 23,8 T€ auf 175,4 T€ angestiegen. Der Anstieg resultiert – bei unveränderter guter und stabiler Vermietungssituation – auf Umsetzungsmaßnahmen im Zuge der Abriss- und Neubaumaßnahmen.

Auf der Aufwandsseite wird das Hausbewirtschaftungsergebnis durch höhere Instandhaltungskosten von 281,5 T€ und gestiegene Abschreibungen auf Sachanlagen von 118,8 T€ negativ beeinflusst. Dagegen wirken sich der weitere Rückgang der Zinsaufwendungen von 54,2 T€ und die geringeren Verwaltungsaufwendungen von 184,9 T€ positiv auf das Ergebnis aus.

Das Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit schließt im Geschäftsjahr 2015 mit einem Fehlbetrag von 18,2 T€ ab. Den Erlösen aus der Wohnungseigentumsverwaltung von 56,4 T€ stehen verrechnete Verwaltungsaufwendungen von 74,6 T€ gegenüber.

Das Ergebnis des sonstigen Geschäftsbereiches ist geprägt durch Erbbauzinsen von 28,3 T€ und Eingänge auf abgeschriebene Forderungen von 9,1 T€. Diesen Erträgen stehen Abbruch- und Umsetzungskosten von 50,3 T€ und Geldbeschaffungskosten von 20,2 T€ gegenüber.



Das Finanzergebnis verminderte sich erheblich. Gegenüber 2014 konnten die Zinserträge aus der Anlage der liquiden Mittel nochmals um 28,7 T€ auf 210,3 T€ gesteigert werden. Die Zinserträge konnten jedoch den nach dem versicherungsmathematischen Gutachten notwendigen Betrag für die Zinseffekte aus der Rückstellungszuführung von 596,0 T€ nicht ausgleichen. Erstmals wurden dabei die Effekte aus der Absenkung des Bewer-

tungszinssatzes nicht den Personalaufwendungen, sondern den Zinsaufwendungen zugeordnet. Mit der Folge entsprechender Umgliederungen in der Leistungsverrechnung der Bereiche Finanzergebnis und Hausbewirtschaftung.

Das neutrale Ergebnis ist durch Sondereinflüsse bestimmt. Das Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus der Auflösung der Rückstellung für Bauinstandhaltung von 110,0 T€, der Ausbuchung von Verbindlichkeiten von 48,6 T€ und Erträgen für Aufwendungen früherer Jahre von 9,7 T€.

Finanzlage

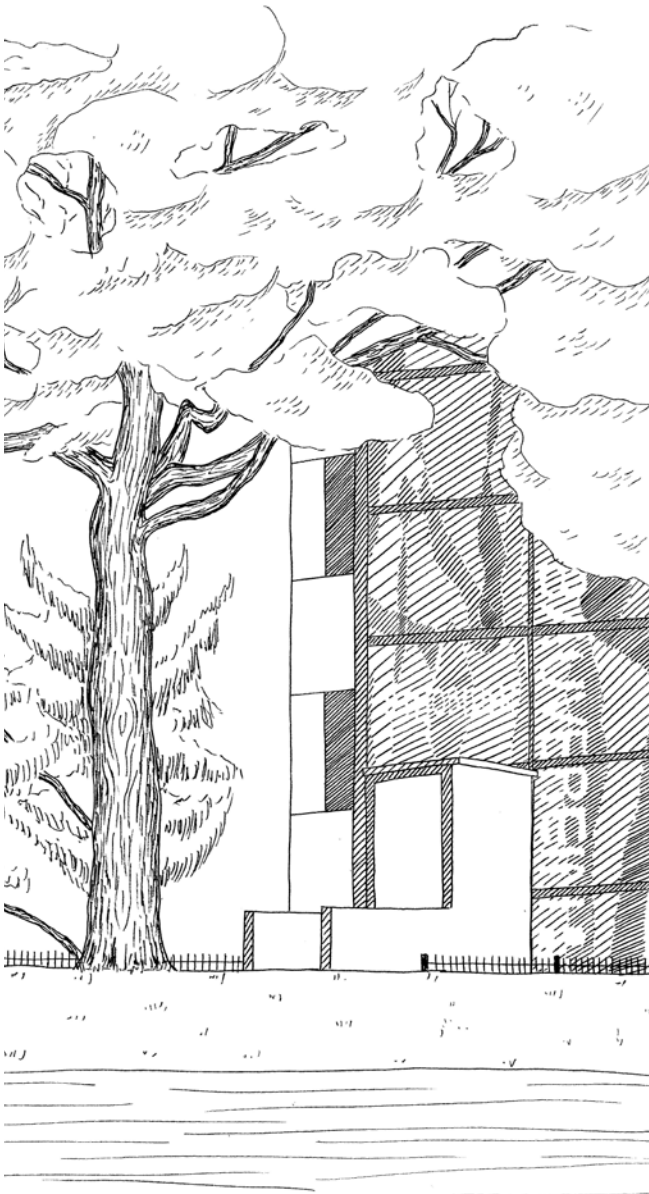
Die Finanzlage des Spar- und Bauvereins basiert auf einer hervorragenden Vermögens- und Ertragslage.

Unser Finanzmanagement umfasst das Zahlungs- und Liquiditätsmanagement sowie die Beobachtung von Risiken durch Zinsänderungen. Das Finanzmanagement stellt sicher, dass sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus laufender Geschäftstätigkeit termingerecht erfüllt werden. Die Finanzierung der Investitionstätigkeit erfolgt mit einem zunehmenden Innenfinanzierungsanteil aus dem operativen Cashflow.

Aufgrund der langfristigen Finanzierung unserer Wohnungsbestände ist die finanzielle Entwicklung gesichert. Bei den einbezogenen Fremdmitteln für die Neubautätigkeit wurde ein zinsvergünstigtes Darlehen der NRW-Bank herangezogen.

Die kurz- und mittelfristige Liquiditätsplanung und -steuerung sind elementarer Bestandteil unseres Risikomanagements. Nicht für die Abwicklung des Tagesgeschäftes benötigte Liquidität haben wir in Fest- und Tagesgeldern angelegt bzw. wird für außerplanmäßige Fremdkapitalrückführungen eingesetzt.

Die Fortschreibung der Finanzlage nach dem 31.12.2015 ergibt für Neubauprojekte und Modernisierungsmaßnahmen zu erwartende Kosten in Höhe von 4.364 T€. Die zu erwartenden Kosten werden durch die Aufnahme langfristiger Darlehen in Höhe von 1.687 T€ finanziert.



8. HEMMNIS, RISIKO, CHANCE

Die Immobilienwirtschaft ist ein überaus langfristiges Geschäft; frühere und aktuelle, ordnungsrechtliche und politische Weichenstellungen beeinflussen Preisentwicklungen und Projekte auf Jahrzehnte hinaus. In der u. E. zu Recht geführten Diskussion über bezahlbaren Wohnraum stößt man unwillkürlich auf Baukosten und Mietrecht, aber auch auf Impulse für den Wohnungsbau.

Die Themen der Baukostenexplosion, der demografischen Entwicklung, der damit zusammenhängenden Wanderungsbewegungen – insbesondere in „Schwarmstädte“ – und der extrem gestiegenen Zuwanderung sind unzweifelhaft miteinander verbunden. Immer weiter steigende Grundstückspreise, Baukosten, staatliche Auflagen, Steuern und Abgaben sind Grund dafür, dass Neubau i. W. im hochpreisigen Segment stattfindet. Viele preistreibende Faktoren haben ihren Ursprung in einem gesellschaftlichen Konsens zu höheren staatlichen Leistungen, Natur- oder Klimaschutz.

Dieser Konsens mündet allerdings unwillkürlich in schärferen Umweltauflagen, gestiegenen Abgaben, Gebühren und Steuern sowie höheren Entstehungskosten, verteuert so die Mieten und blockiert den Wohnungsmarkt. Wer günstiger bauen will, muss zwangsläufig bereit sein, Ziele, Standards, Normen und Ansprüche zurückzuschrauben. Zu erwarten, dass trotz staatlicher Preistreiberei mehr bezahlbarer Wohnraum gebaut und vermietet werden kann, ist völlig unrealistisch, denn schon aufgrund des Wirtschaftlichkeitsgebotes sind die immobilienwirtschaftlichen Akteure gezwungen, die stetig steigenden Belastungen auf die Kaltmieten umzulegen.

Von 2006 bis 2013 stiegen die Investitionen pro neu gebauter Wohneinheit bei den im GdW organisierten Unternehmen von etwa 126 Tsd. = 1.680 Euro/m² auf ca. 186 Tsd. = 2.470 Euro/m² um 47 %, während die Inflation im selben Zeitraum lediglich 13 % betrug. Ähnliche Steigerungsraten sind in diversen Untersu-

chungen verschiedener Forschungsinstitute und Verbände zu erkennen. So wurden in der Studie „Kostentreiber Wohnungsbau“ Kostenverursacher identifiziert und der Einfluss technischer Baubestimmungen sowie des Bauordnungsrechts dargestellt. Am Beispiel eines Typen-Mehrfamilienhauses mit zwölf Wohneinheiten wurde die Entwicklung der gesamten Gesteuerungskosten verfolgt. Diese haben sich pro Wohneinheit seit 2000 um 39,4 % von 161 Tsd. Euro (2.209 Euro/m²) auf 225 Tsd. Euro (3.080 Euro/m²) erhöht.

Die Bauwerks- und Nebenkosten stiegen um 19,3 % (426 Euro/m²) der Gesamtgesteuerungskosten, die Baulandkosten um 5,2 % (115 Euro/m²), der Kostenanstieg durch Kommunalaufgaben betrug 3,7 % (82 Euro/m²), steuerliche und baurechtliche Vorgaben von Bund und Ländern verursachten Kostensteigerungen von 11,2 % (248 Euro/m²).

Bei den durch das Verbändebündnis Wohnungsbau identifizierten Kostentreibern ist der besonders prägnante Anstieg der Bauwerkskosten i. W. auf verschärfte ordnungsrechtliche Anforderungen in Bezug auf Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Standsicherheit, Brand- und Schallschutz zurückzuführen. Allein die seit 2000 vollzogenen Novellierungen der Energiesparverordnung (EnEV) hatten bis 2014 bei den Bauwerkskosten einen Anstieg von etwa 6,5 % zur Folge. Mit Inkrafttreten der nächsten EnEV ab dem 01.01.2016 sind weitere 7 bis 9%ige Kostensteigerungen zu erwarten. Bereits heute machen Bauwerk und Technik etwa 65 % eines typischen Mehrfamilienhauses aus, wobei der Rohbauanteil seit 2000 um ca. 8 % gesunken, stattdessen der des technischen Ausbaus auf insgesamt etwa 54 % gestiegen ist. Stetig strengere energetische Vorgaben, stringenter Normen und Verordnungen haben in diesem Zeitraum zudem zwangsläufig die Planungs- und Beratungskosten um 47 % ansteigen lassen.

Sicher nicht zur Senkung der Baukosten beitragen wird der Entwurf einer Novelle der Landesbauordnung (LBauO) in NRW, die eine Quotenregelung für rollstuhlgerechte Wohnungen künftig bei jedem Neubauprojekt vorschreiben will. Klar ist: Niemand sollte gegen Inklusion, gegen Teilhabe älterer oder behinderter Menschen sein. Der ausreichende Bau von barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen bei Neubauprojekten ist daher längst Praxis und ermöglicht so Behinderten und Senioren eine gleichberechtigte Teilnahme am gesellschaftlichen Leben.



Der Plan, die verpflichtende Anzahl von barrierefreien Wohnungen im Neubau zu erhöhen, ist kritisch zu sehen. Anders als eine barrierefreie Bauweise nach § 49 der aktuellen LBauO NRW zieht eine künftige, uneingeschränkt rollstuhlgerechte Bauweise nach DIN 18040 Teil 2 (R) signifikante Mehrkosten nach sich: Mehraufwendungen für die innere und äußere Erschließung, bis zu 15 m² höherer Flächenverbrauch, erhöhte Anforderungen an Konstruktion und Statik werden Baukostensteigerungen in Höhe von 10 bis 13 % nach sich ziehen.

Insofern sieht u. a. auch der VdW-Verbandsdirektor Rychter den Entwurf der Novelle der LBauO NRW mit Besorgnis. Vielen Senioren ist der Verbleib in den eigenen vier Wänden wichtiger als das Leben in einer vollständig nach DN 18040-2 (R) konzipierten, für sie allerdings kaum/nicht bezahlbaren Wohnung.

Barrierereduzierte, generationengerechte Wohnungen sind die bessere Alternative. Wer den Bau rollstuhlgerechter Wohnungen flächendeckend und nachfrageunabhängig mit starren Quoten erzwingen will, treibt die Wohnkosten für alle Mieter weiter in die Höhe. Ein Beispiel für neues Ordnungsrecht im schon herrschenden Regulierungsdschungel dafür, dass dieses gerade für die Menschen zur Belastung werden kann, denen es eigentlich zugutekommen sollte.

Der Markt ist unverändert völlig überreguliert. Der mit 6,5 % bundesweite Spitzensteuersatz bei der Grunderwerbsteuer in NRW, die neue Stufe der EnEV, die weiteren Vorgaben zur Barrierefreiheit und Rollstuhlgerechtigkeit erschweren Investitionen und zwingen die Baukosten weiter in die Höhe. Da diese kausal die Mietpreise definieren, ist der Faktor Baukosten gerade im Hinblick auf die aktuelle Diskussion um „bezahlbares Wohnen“ zu berücksichtigen. Die heute geltenden und weiter steigenden Standards bedürfen dringend einer Überprüfung und Bewertung; die Normen müssen sich wieder deutlich stärker an der Praxis orientieren und nicht am technisch Machbaren. Dabei müsste eine stringente und verantwortungsvolle politische Strategie die grundlegende Anpassung der Förderrichtlinien insofern vornehmen, dass nicht die teuersten und kompliziertesten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen („Leuchtturmprojekte“) am stärksten gefördert werden, sondern diejenigen, die den besten und nachhaltigsten Kosten-Nutzen-Effekt für Nutzer und Mieter erbringen.

Mietrechtspaket

Die „Kostentreiber für den Wohnungsbau“ sind im Verbund mit den zahlreichen gesetzlichen Regelungen zu sehen. So wurde in 2014 die Kappungsgrenzenverordnung und in 2015 die Mietpreisbremse auch flächendeckend in Kommunen eingesetzt, wo es nicht nötig gewesen wäre bzw. wo gar keine stark angespannten Wohnungsmärkte existierten. Sowohl die Begrenzung der Mieterhöhungsmöglichkeiten auf max. 15 % nach drei Jahren als auch der Wiedervermietungsrenten auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 % belasten das Investitionsklima auf zahlreichen Teilmärkten.

Die Pläne des Bundesjustizministeriums beim sogenannten 2. Teil des Mietrechtspaketes werden seitens der immobilienwirtschaftlichen Verbände unisono als neue „Push-und-Pull-Strategie“ der Bundesregierung bezeichnet, die das Sanieren wirtschaftlich unattraktiver machen und den Neubau einschränken wird.

Das Justizministerium schlägt die Einführung einer Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach Modernisierung vor. Die Miete soll innerhalb von acht Jahren um maximal 3 Euro/m² steigen können. Gleichzeitig soll der Prozentsatz, mit dem die Modernisierungskosten auf die Mieter umgelegt werden können, von 11 auf 8 % abgesenkt werden. Gegen diese doppelte Kappungsgrenze laufen die Branchenverbände Sturm. Laut Gutachten des Forschungsinstituts InWIS stellt sie ein erhebliches Investitions- bzw. Modernisierungshindernis dar. Die Politik würde damit selbst für ein Scheitern klimapolitisch gewollter und notwendiger Sanierungen sorgen. Das „Einfrieren“ der Miete nach Modernisierung für acht Jahre würde auch dazu führen, dass Investitionen in die Qualität, Erneuerung und den Erhalt der Gebäude eingefroren würden.

BID, ZIA GdW und VdW sprechen sich auch gegen die des Weiteren angedachte Ausweitung des Betrachtungszeitraumes bei der Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete aus. Durch die Erweiterung des Betrachtungszeitraumes von derzeit vier auf angedachte acht Jahre würde die ortsübliche Vergleichsmiete erheblich gesenkt und auf niedrigem Niveau manifestiert. Neue, effektive und notwendige Maßnahmen der generationengerechten und energetischen Modernisierung würden so erst viel später Teil der ortsüblichen Vergleichsmiete und diese selbst damit letztlich ein Hemmnis für die Sanierung.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) wertet daher insbesondere den 2. Teil des Mietrechtspaketes als Frontalangriff auf die Wirtschaftlichkeit von Modernisierungen und Investitionen in Bestandswohnungen. Die Politik droht sich mit den geplanten Regulierungen zu widersprechen: Einerseits wird der Wohnungsneubau mit Steuervorteilen angeheizt, was wie in der Vergangenheit wieder zu Fehlallokationen führen wird; andererseits werden durch die abrupten Begrenzungen von Mieterhöhungen im Bestand systematisch Investoren abgeschreckt. Die dadurch sinkende Qualität des Wohnens wird sich zwangsläufig negativ auf die Mieter auswirken müssen.

Selbstverständlich müssen übermäßige Modernisierungsmieterhöhungen begrenzt und Verdrängungsmodernisierungen zum Schutz der Mieter verhindert werden. Die sogenannten „schwarzen Schafe“ müssen dringendst identifiziert und eliminiert werden. Dazu benötigt man intelligente, zielgenaue Härtefallregelungen, nicht aber die o. g. juristischen Globalregelungen, die auch die sozial verantwortlichen Vermieter treffen. Die neuen Mietrechtspläne konterkarieren die durch die Regierung selbst postulierten Ziele, nämlich die Anpassung des Immobilienbestandes an den demografischen Wandel und die Erreichung der Klimaschutzziele im Gebäudebereich.

Wohnungsbauoffensive

Die Initiative „Impulse für den Wohnungsbau“ hat die Kostentreiber in der Bestandsmodernisierung, insbesondere aber im Neubau konkret identifiziert, wobei insbesondere zahlreiche staatliche Regulierungen für unverhältnismäßig erachtet werden.

Andere geplante Änderungen wie z. B. die Ausweitung der Genehmigungsfreiheit für bestimmte Vorhaben, die Lockerung der Abstandsflächenregelungen sowie die Neuordnung der bauaufsichtsbehördlichen Zuständigkeiten zur Beschleunigung von Bauprojekten werden hingegen begrüßt. Ebenso die Verbesserung der Förderkonditionen für den sozialen Mietwohnungsbau in NRW durch höhere Tilgungsnachlässe und die zumindest diskutierte Flexibilisierung der Stellplatzverpflichtungen.

Da die heterogenen Herausforderungen insbesondere im Marktsegment des bezahlbaren Wohnungsbaus durch die aktuellen Flüchtlingszahlen zusätzlich verstärkt werden, bedarf es laut der durch das Bundesbauministerium eingesetzten Baukostensenkungskommission dringend kostensparenderer und effizienterer Bauprozesslösungen sowie der Reduktion von bzw. des Verzichtes auf aktuelle Normen, Standards und Vorschriften. Der Endbericht des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen“ enthält dazu zahlreiche konstruktive und pragmatische Lösungsansätze.

Wesentlicher Bestandteil des Bündnisses ist die Baukostensenkungskommission (BKSK), die gemäß Auftrag aus dem Koalitionsvertrag „preistreibende und überdimensionierte Baustandards und Kosten von Materialien und Verfahren überprüfen soll“ und den wohnungspolitischen Akteuren auf den drei föderalen Ebenen Bund, Länder und Kommunen konkrete Maßnahmenvorschläge und Handlungsempfehlungen vorgelegt hat.

Ein 10-Punkte-Programm soll Anreize für die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum setzen:

1

Bauland bereitstellen und Grundstücke der öffentlichen Hand verbilligt und nach Konzeptqualität vergeben



2 Wohnsiedlungen nachverdichten,
Brachflächen und Baulücken schließen

3

Stärkung genossenschaftlichen
Wohnens und sozialer
Wohnraumförderung

4 Zielgenaue
steuerliche
Anreize

5

Einheitliche Musterbauordnung
in den Ländern

Normungswesen auf
den Prüfstand stellen

6

Serielles Bauen für günstigen
Wohnraum forcieren

7

Flexibilisierung der
Stellplatzverordnungen

8

9

Neukonzeption der EnEV und des
Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes
(EEWärmeG)

10 Werben für mehr Akzeptanz der
Bevölkerung für Neubauvorhaben

Ähnlich der gewünschten Angleichung der Landesbauordnungen wird von dem Bündnis die generelle Deckelung der Grunderwerbsteuer auf 3,5 % vorgeschlagen. Das Abschlusspapier fordert außerdem die grundsätzliche Erhöhung der Gebäude-Afa von 2 auf 3 oder 4 % sowie die Einführung einer zeitlich begrenzten zusätzlichen Sonderabschreibung (2 Jahre 10 %, 1 Jahr 9 %) für Gebiete mit stark angespannten Wohnungsmärkten. Das Kabinett hat inzwischen einer entsprechenden Gesetzesvorlage zugestimmt, nach der die Summe der Sonder- und Normalabschreibungen in den ersten drei Jahren 35 % betragen soll. Die Sonderabschreibung ist regional begrenzt; der Bauantrag muss nach dem 31.12.2015 und vor dem 01.01.2019 gestellt werden. Zum Förderbereich gehören Gebiete, die den Mietenstufen vier bis sechs zugewiesen sind oder in denen die Mietpreisbremse nach § 556d Abs. 2 BGB bzw. in denen die 15%ige Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB gilt – insofern also auch für die Stadt Paderborn. Die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibungen ist auf 2 Tsd. Euro/m² Wohnfläche begrenzt. Für Investoren, die nicht von steuerlichen Sonderabschreibungen profitieren, werden gleichwertige Investitions-Zulagenregelungen gefordert.

Chancen für bezahlbaren Wohnraum ergeben sich darüber hinaus aus den bereits umgesetzten Empfehlungen des Bündnisses: Mit Jahresbeginn 2016 wurden Leistungsverbesserungen beim Wohngeld wirksam, von dem etwa 870 Tsd. Haushalte profitieren. Die CO₂-Gebäudesanierungsprogramme der KfW-Bank wurden aufgestockt, Tilgungszuschüsse erhöht, Tilgungszuschüsse bei Einzelmaßnahmen eingeführt sowie die Kredithöchstbeträge und die Bemessungsgrundlage bei Zuschüssen für KfW-Effizienzhäuser angehoben. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) kann ab Mai 2015 Konversionsgrundstücke verbilligt für städtebauliche und für Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaus (25 Tsd. Euro Kaufpreisabschlag pro neu geschaffener Sozialwohnung) abgeben. Die Kompensationsmittel für die soziale Wohnraumförderung werden für die Jahre 2016 bis 2019 um 2 Mrd. Euro aufgestockt und stehen damit den Ländern zweckgebunden für die Ausweitung des Sozialwohnungsbestandes zur Verfügung.

Eine ganz zentrale Forderung des Bündnisses ist die Bereitstellung von Bauflächen im innerstädt-

tischen Bereich. Die kommunale Baulandmobilisierung soll sich primär auf Nachverdichtung fokussieren, wobei die Grundstücke nicht mehr nach dem Höchstbieterverfahren, sondern nach Konzeptqualität vergeben werden sollen. Darüber hinaus enthält der Abschlussbericht insgesamt 60 grundsätzliche Empfehlungen einer breiten Verbändegemeinschaft. Es bleibt abzuwarten, inwieweit es den entsprechenden Ministerien gelingen wird, die Arbeitsprogramme, Gesetzes- und Regelungsinitiativen innerhalb der Lobbyisten, der Regierung und gegenüber den Ländern und Kommunen tatsächlich um- und durchzusetzen.

Der Blick auf Hemmnisse, Risiken und Chancen macht deutlich, dass es dringend eines deutlichen Kurswechsels bei der Wohnungsbaupolitik, einer grundsätzlichen Deregulierung der Vorschriftenflut, einer Überarbeitung des Baurechts und der Baunutzungsverordnung, einer Evaluierung der EnEV und einer konsequenten Begrenzung der Baukostensteigerungen durch weniger stringente Auflagen bedarf.

Im Kontext der notwendigen und drastisch geforderten Lockerung baurechtlicher Vorschriften ist auf die Studie der TU Darmstadt und des Pestel-Instituts Hannover zur enormen Mobilisierung von Wohnraumreserven durch Aufstockung hinzuweisen. Durch Dachgeschossausbauten ließen sich nach der Studie der Wissenschaftler 1,5 Mio. Wohnungen bzw. unter den geltenden strengen Voraussetzungen 600 Tsd. Wohneinheiten relativ kurzfristig realisieren.

Übereinstimmend sieht auch die aktuellste Prognosestudie die Chance, durch Nachverdichtung im Dachbereich die Zahl der Wohnungen um etwa 30 % erhöhen zu können. Es bleibt zu hoffen, dass die durch Bauministerin Hendricks angekündigte vereinheitlichte Musterbauordnung die offenen Fragen des Baurechts bzgl. der Gestaltung von Trauf- und Firshöhen klärt und so das enorme Flächenpotenzial durch Dachausbau zu aktivieren hilft.

Es muss dabei zügig gehandelt werden, dies ist jedoch nicht damit gleichzusetzen, billig zu bauen. Es ist unstrittig, dass zwar möglichst zeitnah, aber zugleich auch qualitätsvoller Wohnraum geschaffen wird. Dabei ist insbesondere auch darauf zu achten, dass die Probleme und sozialen Folgekosten einer potenziellen Gettobildung dauerhaft vermieden werden. Die fortgeschrittene Segre-



gation und stadtteilbezogene Polarisierung von Bevölkerungsgruppen in einigen deutschen Großstädten wie auch die enormen Probleme der Getriebildung in den französischen Banlieues sollten uns warnende Beispiele sein. Normen und Verordnungen, die stetig steigende Anforderungen an Investoren und Planer richten, gehören kurzfristig auf den Prüfstand.

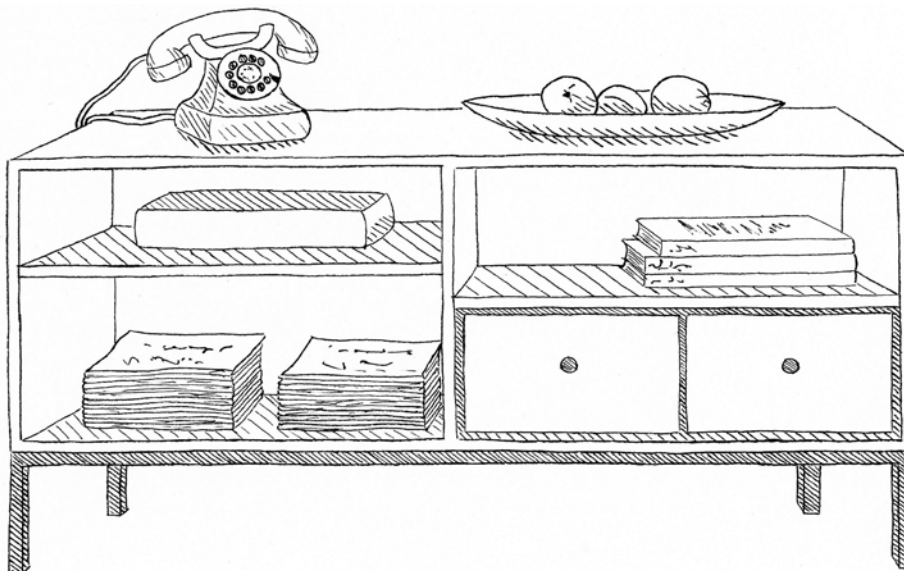
Es ist insofern wichtig, mehr denn je einen Ausgleich zwischen dem maximal Wünschenswerten und dem Machbaren und Bezahlbaren zu schaffen. Bezahlbares Bauland, passendes Baurecht, eine angemessene Förderung und eine kommunale Liegenschaftspolitik, die als zukunftsfähige Stadtentwicklung und nicht primär aus dem finanzpolitischen Blickwinkel betrieben wird, sind die unabdingbare Basis preisgünstigen Wohnungsbaus.

Hinsichtlich der Akzeptanz in der Öffentlichkeit und eines positiven Neubauklimas in der Gesellschaft ist Bauministerin Hendricks zuzustimmen, die ein verstärktes Bewusstsein für die Notwendigkeit von Neubau im direkten Zusammenhang einer positiven Wahrnehmung von qualitätsvoller Innenentwicklung und Nachverdichtung fordert. Erneuerungs-, Rück- und Neubau garantieren, dass durch eine optimalere Nutzung von Grundstücksanteilen deutlich mehr und zeitgemäße Wohnfläche erstellt werden kann. Dies entspricht eindeutig dem Ziel des Landes, weniger Fläche zu verbrauchen und stattdessen innerstädtischen Wohnraum zu schaffen. Zudem sinken die Nebenkosten der Mieter, da durch eine höhere Geschossigkeit der Barrierefreiheit dienende Aufzüge deutlich wirtschaftlicher werden.

Da neben den bestehenden Verordnungen und Gesetzen deren Umsetzung in Kommunen vielfach ein Problem darstellt, sollte auch hier die Grundhaltung der Prioritätensetzung überdacht werden. Gerade angesichts der gegenwärtigen gesellschaftspolitisch so bedeutenden Problematik dürfen Bauvorhaben nicht durch überbordende Bürokratie erschwert werden.

Da Stadtentwicklung gerade im Hinblick auf qualitätsvollen, bezahlbaren Wohnraum kein Einzelsport ist, sollte den Kommunen mehr denn je an der Zusammenarbeit mit den immobilienwirtschaftlichen Marktakteuren gelegen sein. Flexibilität und kooperative Unterstützung sind das Gebot der Stunde. Der Wille der Wohnungsbaugenossenschaften, also auch unseres Unternehmens, soziale und städtebauliche Verantwortung zu übernehmen, ist unzweifelhaft da.

Selbstverständlich macht sich unser Unternehmen kontinuierlich fit für die Zukunft. Unsere Wohn- und Baukonzepte folgen nicht einem kurzfristigen Anspruch. Zielgerichtete Neubaumaßnahmen und nachhaltig wirtschaftliche Investitionen in unser Bestandsportfolio sowie eine effektive Unternehmensausrichtung werden sich auch in den folgenden Jahren weiterhin stabilisierend und damit positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Unter Berücksichtigung der prognostizierten Wohnungsmarktentwicklung in Paderborn sehen wir insbesondere aufgrund der hohen Attraktivität unseres Wohnungsbestandes, innovativer sozialer Konzepte, der Werthaltigkeit unseres Portfolios, unseres genossenschaftlichen Geschäftsmodells mit moderaten Mieten und unserer klimafreundlichen Geschäftspolitik deutlich mehr Chancen als Risiken für die Entwicklung des Spar- und Bauvereins.



9. AUSBLICK

Unsere ausgewogene und langfristig orientierte Finanzierungsstruktur ermöglicht es, neben den weiterhin hohen Bestandsinvestitionen unsere ambitionierten Ziele im Bereich Neubau nachhaltig zu verfolgen. Diesbezüglich werden gegenwärtig diverse Standorte und die Bebaubarkeit von Grundstücken geprüft. Unter dem Gesichtspunkt der weiteren Diversifizierung des Immobilienportfolios führen wir mit potenziellen und aktuellen Kooperationspartnern intensive Gespräche bezüglich optionaler, zielgruppenspezifischer Neubauprojekte.

Die Bandbreite reicht vom studentischen über das klassische familiäre bis hin zum betreuten Wohnen; auf innerstädtischen, nachverdichteten Grundstücken wollen wir eine gute Balance im Wohnungsmix erreichen und dabei alle Einkommenslagen bedienen können.

Im Jahr 2016 werden diesbezüglich architektonische Baukonzepte erarbeitet, auf ihre wirtschaftliche Tragfähigkeit überprüft und ggf. mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt.

Mit diesen potenziellen Projekten streben wir an, nachhaltig zu wachsen, ohne uns dabei zu übernehmen. Wir setzen dabei aber nicht nur auf bauliche Qualität, sondern sind auch weiterhin innovativ darin, mit Kooperationspartnern neue Wege für das Wohnen in der Zukunft zu beschreiten und die Menschen in Paderborn in allen Lebenslagen mitzunehmen. Langfristig wollen und werden wir unsere Projekte und Prozesse weiter optimieren, um auf unsere Kunden immer besser einzugehen und auf die sich stetig wandelnden Ansprüche des Marktes angemessen zu reagieren.

Aufgrund differenzierter Eigentümerstrukturen, unterschiedlicher Kooperationspartner und des Erfordernisses zahlreicher gutachterlicher Untersuchungen sind die Projektvorbereitungen äußerst komplex. Zudem erfordern angedachte Nachverdichtungen aus

städtebaukonzeptioneller und bauordnungsrechtlicher Sicht z. T. die Änderung bzw. Initiierung von (vorhabenbezogenen) Bebauungsplänen. Zwangsläufig resultieren hieraus zeit- und kostenintensive Grundstücksverhandlungen bzw. Projektvorbereitungen. Dennoch sind unsere Investitionsinteressen von Optimismus geprägt, die endgültige Realisierung erfolgt jedoch nur unter der Voraussetzung wirtschaftlicher Tragfähigkeit und bezahlbarer Mieten.

Wenn die notwendigen Verfahren schneller abgewickelt werden könnten, würde dies Kosten senken und zeitgemäßen und demografiefesten neuen Wohnraum schneller entstehen lassen. Hierzu bedarf es mehr Flexibilität, aber auch mehr qualifizierten Personals in den Bau- und Planungsämtern. Wohnungsbau benötigt schlicht und einfach mehr Rückhalt in den Städten. Wie es aussehen kann, wenn man gemeinsam mit viel Mut die Zukunft anpackt, zeigt das erfolgreich und konstruktiv arbeitende „Bündnis für Wohnen“ in Hamburg. Dort hat man u. E. beispielhaft erkannt, dass nachhaltige Neubauprojekte eben nicht nur ein politischer Erfolg, sondern ein Erfolg des Gemeinwesens an sich sind.

Stadtentwicklung für die Zukunft heißt auch in Paderborn mehr urbane Lebensqualität und ausgewogenere Nutzungsmischung. Der Spar- und Bauverein ist gerne bereit, mit Politik, Verwaltung und anderen immobilienwirtschaftlichen Akteuren Vorstellungen von gemischt genutzten Quartieren zu entwickeln bzw. umzusetzen und Lebendigkeit als Herausforderung anzunehmen.

Dieses besagte Plus an urbaner Lebensqualität ist jedoch nur zu erreichen, wenn zahlreiche Normen und Verordnungen beseitigt werden. Dazu zählen u. a. die Verwaltungsvorschriften zum Lärmschutz (TA Lärm), § 17 der Baunutzungsverordnung zur Deckelung der zulässigen Geschossflächenzahl und die Stellplatzverordnung.

Stadtplanung (auch in Paderborn) muss mehr denn je das Thema Mobilität berücksichtigen. Nicht umsonst geht das Bundesbauministerium inzwischen auch die Stellplatzordnung an.

Berlin und Hamburg haben vorbildhaft bereits den vorgeschriebenen Parkplatzbau pro Neubauwohnung abgeschafft: Im Zeitalter von Carsharing und Verzicht aufs eigene Auto sei die Vorgabe überflüssig und daher eine stellplatzbedingte Verteuerung der Baukosten nicht mehr akzeptabel.



Zudem ist der Schließung von Baulücken, der Reaktivierung von Brachflächen, der Nachverdichtung und dem Umbau von Bestandsgebäuden absolute Priorität einzuräumen. Die Vorteile sind eindeutig: Es muss kein zusätzliches Bauland erschlossen werden, die Infrastruktur an Kanal- und Versorgungsleitungen ist vorhanden, bei Aufstockungen werden Aufzugseinbauten wirtschaftlich tragbar; zudem wird die gesamte Haustechnik energieeffizienter.

Nur so gelingt Durchmischung und eröffnet statt drohender fataler Monostrukturen die Chance für eine diversifizierte, nachhaltige Stadtentwicklung.

Nicht nur der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) fordert in diesem Zusammenhang, dass die Kommunen künftig dem Beispiel des Bundes folgen und Flächen zügig und vor allem verbilligt für bezahlbaren Wohnungsbau zur Verfügung stellen. Dementsprechend sei das kommunale Haushaltsrecht kurzfristig anzupassen. Beispielhaft hat die Stadt Lübeck erkannt, dass hohe Grundstückskosten und niedrige Mieten nicht zusammenpassen. Daher werden die Preise städtischer Grundstücke deutlich reduziert. Sofern öffentlich geförderte Wohnungen errichtet werden, kann die städtische Ermäßigung bis zu 80 % des Gutachterschätzwertes betragen.

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit sollen diese Anmerkungen beispielhafte Anregungen geben im Hinblick auf die zu entwickelnden Konversionsflächen, die Flächen am Dr.-Rörig-Damm, an den „Springbach-Höfen“, am Brukererweg und die Grundstücke an der Florianstraße, der Pontanusstraße und an der Elsener Straße, wenn die endgültige Entscheidung über den Verwaltungsstandort getroffen wird. Bereits ohne die Konversionsflächen und städtischen Verwaltungsliegenschaften bietet sich durch vorgenannte Neubauf Flächen und entsprechende Innenentwicklung bis 2020 ein Entwicklungspotenzial von etwa 1,3 Tsd. Wohneinheiten.

Sicherlich benötigt auch Paderborn ergänzende Stadtviertel. Diese dürfen jedoch keine „Trabantenstädte“ werden, sondern sie müssen qualitativ geplant und mit attraktiver Infrastruktur versehen werden. Neben Straßen und Datenleitungen betrifft dies insbesondere auch soziale Einrichtungen, Einzelhandel und Freizeitangebote.

Deutschland steht mitten in der größten Herausforderung seit der Wiedervereinigung, und merklich betrifft die Flüchtlingskrise auch unsere Heimatstadt. Über die akute Notwendigkeit der Erstunterbringung hinaus benötigen wir u. E. allerdings ebenso dringend eine Integrationsoffensive. Integration ist eine Zukunftsaufgabe von strategischer Stadtentwicklung im gesamtstädtischen Kontext. Diese kann nur funktionieren, wenn die drei wichtigen Voraussetzungen „Sprache, Arbeit und funktionierende Nachbarschaften“ erfüllt sind. Innerhalb dieser Herausforderungen können wir und andere Immobilienunternehmen ausreichend bezahlbaren Wohnraum nur zur Verfügung stellen, wenn die Ergebnisse des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen auch zügig umgesetzt und um die Bereitstellung günstiger kommunaler Grundstücke, die Beschleunigung von Genehmigungsverfahren und um Investitionszulagen ergänzt werden.

Selbstverständlich engagiert sich der Spar- und Bauverein aktuell auch bei der dezentralen Unterbringung insbesondere syrischer Flüchtlingsfamilien. Durch die Zurverfügungstellung einzelner Wohnungen und das Engagement in ökonomisch, ökologisch und sozial nachhaltigem öffentlich gefördertem Wohnungsbau setzen wir uns auf dem regionalen Wohnungsmarkt dafür ein, dass Flüchtlinge und Asylbewerber menschenwürdig und integrationsfördernd untergebracht werden.

Ohne die starke Zuwanderung von Flüchtlingen wäre das Bild der regionalen Miet- und Kaufpreisentwicklung im Wohnsegment ziemlich eindeutig; der Zyklus hätte laut anerkannten Marktforschern in 2016/2017 i. W. seinen Zenit erreicht. Angesichts der unklaren Auswirkungen der hohen Zuwanderung ist die weitere Entwicklung jedoch extrem schwer einzuschätzen.

In Anbetracht der sich abzeichnenden Herausforderungen muss die Politik das regulatorische Umfeld für Projektentwicklungen verbessern, denn langfristige Grundstücksvergaben oder Genehmigungsverfahren blockieren die Stadtentwicklung. Der Mietpreisbremse, dem 2. Mietrechtspaket, der EnEV 2016 sowie Quoten für den Mietwohnungsbau ist eine Absage zu erteilen; stattdessen ist eine Reduktion der Herstellungskosten zwingend erforderlich.

Wir sind überzeugt davon, dass mit der Bereitschaft interdisziplinärer Zusammenarbeit, mit einem guten ressortübergreifenden Klima ein bezahlbares Wachstum unserer Stadt zu schaffen ist.

Ideen müssen in die Tat umgesetzt werden – von Politikern, Bauämtern, Architekten und der Immobilienwirtschaft. Postmoderne Glasfassaden ohne Budgetrestriktionen zu bauen fällt nicht schwer, ansprechende, bezahlbare Wohnungen zu konstruieren und zu bauen, das ist die Herausforderung für die Zukunft. Auch in angespannten Zeiten sollte es uns allen gemeinsam gelingen, für eine ausgewogene, nachhaltige Stadtentwicklung mit hoher Lebensqualität einzustehen. Die dabei unsererseits selbstverständlich gelebte genossenschaftliche Solidarität heißt auch zukünftig, sich einzusetzen für unsere Stadt, für unsere Wohnquartiere, für die Umwelt, für all unsere Mitglieder.





DANKE

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

last, but not least sagen wir Ihnen allen sehr herzlich Dank für Ihre unverzichtbare Unterstützung, für Ihr Vertrauen und Ihre so wichtigen Beiträge, ohne die die guten Arbeitsergebnisse des zurückliegenden Geschäftsjahres nicht möglich geworden wären.

Unseren Mitgliedern und Kunden, die uns seit über zwölf Jahrzehnten verlässlich zur Seite stehen und deren finanzielle Leistungen sowie ein enger Informations- und Gedankenaustausch die Basis bilden, um Substanz zu schaffen, zu leben und zu erhalten. Dies gilt im Besonderen für das ehrenamtliche Engagement der Vertreterversammlung.

Unseren Marktpartnern, die gemeinsam mit uns die zunehmende gesellschaftliche Wirksamkeit von Werten wahrnehmen, dies als Triebfeder für Veränderungen betrachten und in diesem Sinne gemeinsam mit dem Spar- und Bauverein die Zukunft in die Hand nehmen.

Dem Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Böddeker, sowie den Mitgliedern des Aufsichtsrates, mit denen wir eng und vertraulich im Interesse des Unternehmens zusammenarbeiten dürfen. Die strategische Unternehmensausrichtung, bedeutende Geschäftsvorgänge, die Unternehmenslage und -planung werden stets in positiver, loyaler, fairer und konstruktiver Atmosphäre abgestimmt.

Dem unermüdlichen Einsatz unserer Mitarbeiter(innen), ihrer professionellen Einstellung und ihrem vielseitigem Know-how. Das gesellschaftliche Engagement und verantwortungsbewusste Handeln der Mitarbeiter(innen) sind gleichberechtigte Bausteine unserer wirtschaftlich erfolgreichen Unternehmensentwicklung. Flache Hierarchien und Transparenz sind dabei für uns von besonderer Bedeutung.

Unser Wachstum ist seit Jahrzehnten relativ konstant, und es bleibt gesund, solange wir unserer sozialen, ökonomischen und ökologischen Wertorientierung treu bleiben. Unser genossenschaftlich fundiertes Immobiliengeschäft muss jeden Tag neu Sinn stiften; dabei wissen wir, dass alles, was wir in der Vergangenheit erreicht haben, Sie, verehrte Damen und Herren, mit uns erreicht haben. Vorstand, Aufsichtsrat und Mitarbeiter(innen) versuchen, so zu handeln, dass wir der Verantwortung gerecht werden, die wir gegenüber künftigen Generationen tragen. Im Mittelpunkt steht stets der Mensch, das heißt die Befriedigung seiner Grundbedürfnisse – ganzheitlich im geistigen, sozialen und materiellen Sinn:

besser wohnen: gestern, heute und morgen!



1. GRUNDSTÜCKSWIRTSCHAFT

Der Spar- und Bauverein Paderborn eG verfügte am 31.12.2015 über folgenden Grundbesitz im Anlagevermögen:

- a) bebaute Grundstücke 343.467 m²
(davon Erbbaugrundstücke 23.317 m²)
- b) unbebaute, in Bebauung befindliche Grundstücke 1.924 m²

Im Bereich des Umlaufvermögens verfügte die Genossenschaft per 31.12.2015 unverändert über 99 m² Grundstücksfläche.

2. BETREUUNGSTÄTIGKEIT

Verwaltungsmäßige Betreuung

Die Genossenschaft verwaltete im Berichtsjahr im Auftrag von 9 Wohnungseigentümergemeinschaften 276 Eigentumswohnungen mit 122 Pkw-Stellplätzen in 37 Einzel- und 3 Sammelgaragen.

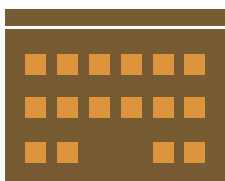
3. WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE TÄTIGKEIT

Wohnungsbestand

	Wohnungen	Wohnfläche	Gewerbe	Nutzfläche	Garagen Stellplätze
	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl
Stand 01.01.2015	2.795	193.991	4	1.993	1.184
Zugänge					+ 34
Neubau					
Bodelschwinghstr. 1, 3	+ 18	+ 1.347	+ 1	+ 23	
Wasserburg 8, 8a	+ 32	+ 1.988			
Anbau von Balkonen		+ 16			
Abgänge					
Abriss Pankratiusstr. 110-112	- 12	- 649			
Stand 31.12.2015	2.833	196.693	5	2.016	1.218

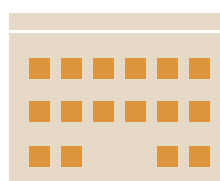
Über die insgesamt 2.833 Wohnungen kann die Genossenschaft wie folgt verfügen:

frei verfügbar ohne Belegungsbindung



1.975 Whg.
69,7%

Belegungsbindung gem. § 25 II. WoBauG



858 Whg.
30,3%



Betriebskosten

Im Geschäftsjahr fielen insgesamt an Fremdkosten für die bebauten Grundstücke an	3.403.379,30 €
Davon entfallen auf Kosten der Verwaltung und des Regiebetriebes sowie auf Vorjahre	-6.153,43 €
Für die Gartenpflegearbeiten des Regiebetriebes sind aufgewendet worden	12.120,00 €
An Hauswartlöhnen sind hinzuzurechnen	72.831,78 €
Insgesamt ergeben sich Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von	3.482.177,65 €

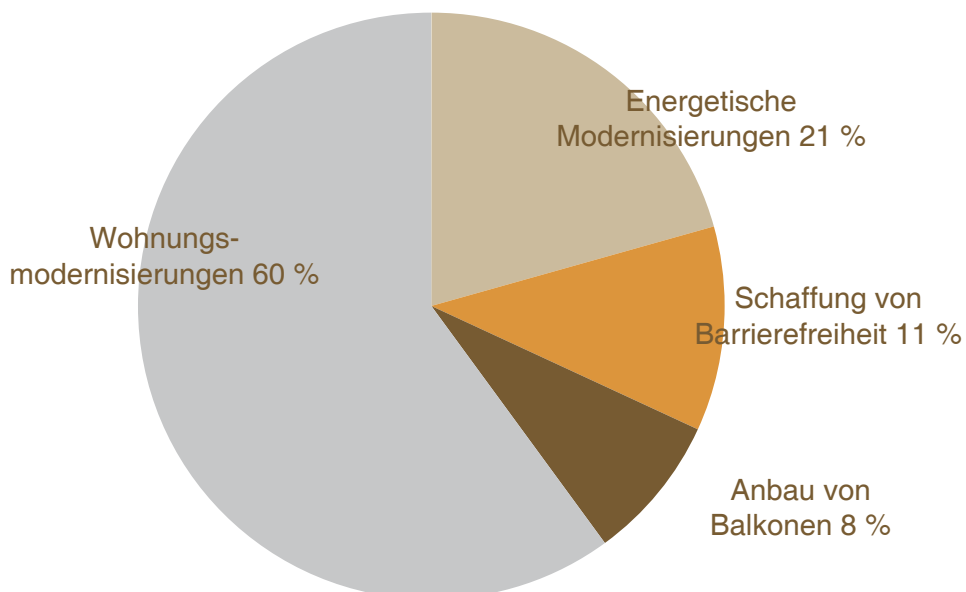
Für 198.710 m² Wohn-/Nutzfläche 2015 ergibt sich ein Aufwand von 17,52 € je m² (im Vorjahr: 18,01 €).

Instandhaltungskosten

Die Fremdkosten 2015 betragen	3.943.617,79 €
Davon betreffen mietwirksame Modernisierungen	-1.432.279,79 €
Auf Verwaltungs- und Regiebetriebskosten sind zu verrechnen	-12.571,19 €
Zuschüsse, Erstattungen Versicherungsschäden, unterlassene Schönheitsreparaturen	-104.729,15 €
Für den Regiebetrieb sind angefallen	45.975,05 €
Die Verwaltungskosten beinhalten für die Instandhaltung	238.577,11 €
	2.678.589,82 €

Der Aufwand je m² Wohn-/Nutzfläche beträgt im Berichtsjahr 13,48 €; im Vorjahr 13,21 €. Unter Berücksichtigung der Modernisierungskosten und der hierauf verrechneten Verwaltungskosten ergibt sich ein Satz von 19,85 €; im Vorjahr 18,70 €.

Im Rahmen des Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramms wurden im Jahr 2015 u. a. insgesamt ca. 1.865 T€ für folgende Maßnahmen aufgewendet:



4. KENNZAHLENÜBERSICHT

		2015	2014	2013
BESTANDSKENNZAHLEN				
Bewirtschafteter Bestand				
Wohnungseinheiten	Anz.	2.833	2.795	2.787
Gewerbeeinheiten, sonstige Vermietungseinheiten	Anz.	5	4	4
Garagen/Einstellplätze	Anz.	1.218	1.184	1.173
Wohn- und Nutzfläche	qm	198.709	195.984	195.577
BETREUUNGSTÄTIGKEIT				
Wohnungen	Anz.	276	265	265
Garagen	Anz.	122	119	119
JAHRESABSCHLUSSKENNZAHLEN				
Bilanzsumme	T€	131.280	130.624	128.532
Sachanlagevermögen	T€	114.711	112.481	109.053
Eigenkapital lt. Bilanz am 31.12.	T€	76.205	74.258	71.467
Eigenkapital lt. Bilanz am 31.12. (langfristig)	T€	74.712	72.803	70.152
Eigenkapitalquote (bezogen auf EK langfristig)	%	56,9	55,7	54,6
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	T€	19.106	18.834	18.248
Bestand der verbleibenden Mitglieder	Anz.	5.377	5.327	5.424
Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder	Anz.	61.883	61.009	59.103
Umsatzerlöse gesamt (Hausbewirtschaftung, Betreuungstätigkeit)	T€	15.873	15.790	15.273
Erlösschmälerungen	T€	175	152	136
Anteil der Erlösschmälerungen am Umsatzerlös	%	1,1	1,0	0,9
Jahresüberschuss (nach Steuern)	T€	2.578	2.977	2.839
Cashflow	T€	5.707	5.681	5.435
KENNZAHLEN DER RENTABILITÄT				
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,6	2,9	2,9
Eigenkapitalrentabilität (bezogen auf EK langfristig)	%	3,5	4,1	4,0
INSTANDHALTUNG, MODERNISIERUNG, BETRIEBSKOSTEN				
Instandhaltungsaufwand je qm Wohn-/Nutzfläche	€/qm	13,48	13,21	13,26
Aufwand inklusive der Modernisierungs- und Verwaltungskosten je qm Wohn-/Nutzfläche	€/qm	19,85	18,70	18,61
Betriebskosten	T€	3.403	3.457	3.468
Hausbewirtschaftungskosten je qm Wohn-/Nutzfläche	€/qm	17,52	18,01	18,10
PERSONAL DURCHSCHNITTLICH				
Vollzeitbeschäftigte	Anz.	16	16	16
Teilzeitbeschäftigte	Anz.	6	5	5
Geringfügig Beschäftigte	Anz.	0	0	0



Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2015 in

- 5 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand,
- 1 Sitzung des Bau- und Wohnungsausschusses mit Besichtigung von Gebäuden, Wohnungen und Anlagen,
- 2 Sitzungen des Prüfungsausschusses

seine Verpflichtung nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung, den Vorstand bei der Geschäftsführung zu beraten und zu überwachen, erfüllt.

Die vom Vorstand vorgelegten Berichte über die Geschäftspolitik und grundsätzlichen Fragen der Unternehmensplanung (insbesondere die Finanz-, Investitions-, Personalplanung und Risikosteuerung) waren umfassend.

Alle bedeutsamen Geschäftsvorgänge wurden in den Sitzungen ausführlich diskutiert und, soweit erforderlich, die notwendigen Beschlüsse gefasst.

Der vom gesetzlichen Prüfungsverband erstellte Prüfungsbericht über das Geschäftsjahr 2014 wurde in der Aufsichtsratssitzung am 29. Oktober 2015 eingehend beraten und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der vom Vorstand vorgelegte Lagebericht, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes wurden am 17. Mai 2016 vom Prüfungsausschuss und am 2. Juni 2016 vom Aufsichtsrat geprüft und beraten. Der Aufsichtsrat stimmt dem Lagebericht, dem Jahresabschluss und dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2015 zu.

Der Vertreterversammlung empfiehlt der Aufsichtsrat, den Jahresabschluss zu genehmigen und der vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2015 geleistete gute Arbeit.

Paderborn, 2. Juni 2016

Hubert Böddeker
Vorsitzender des Aufsichtsrates





1. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2015

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt.

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei folgenden Positionen bestehen Bilanzierungswahlrechte:

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

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

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

Bewertung des Anlagevermögens

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

Wesentlichen 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 und Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten – linear pro rata temporis nach der Restnutzungsdauer-methode. Die der linearen Abschreibung zugrunde liegenden Nutzungsdauern betragen
 - a) bei Altbauten 40/30 Jahre ab 01.01.1980; bei umfangreicher Modernisierung erfolgt die Anpassung auf 30 Jahre
 - b) 80 Jahre bei Gebäuden mit Nutzungsbeginn bis zum 31.12.2006
 - c) 50 Jahre bei Gebäuden mit Nutzungsbeginn nach dem 31.12.2006
 - d) 10 Jahre bei Außenanlagen nach dem 31.12.2006
 - e) bei Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten wird – bis auf die bereits voll abgeschrieben – auf eine Gesamtnutzungsdauer von 33 Jahren abgeschrieben
- Betriebs- und Geschäftsausstattung – nach der linearen Abschreibungsmethode bei Abschreibungssätzen von 10 %, 12,5 %, 20 % und 25 %

„Geringwertige Wirtschaftsgüter“ bis zu einem Anschaffungswert von 150,00 € wurden im Jahr des Zugangs als Aufwand erfasst, bei Anschaffungswerten von 150,01 € bis 410,00 € werden diese im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Für ein abzureißendes Gebäude wurde die Restnutzungsdauer entsprechend herabgesetzt.

Die Finanzanlagen sind zu Nominalwerten bilanziert.



Bewertung des Umlaufvermögens

Die unbebauten Grundstücke und die unfertigen Leistungen sind mit den Anschaffungskosten bilanziert. Die unfertigen Leistungen sind mit 34.000,00 € pauschal wertberichtigt.

Die anderen Vorräte sind mit den Anschaffungskosten bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden mit ihren Nominalbeträgen, bei den Vermietungsforderungen abzüglich einer pauschalen Wertberichtigung in Höhe von 30.000,00 €, ausgewiesen. Uneinbringliche und zweifelhafte Forderungen aus Vermietung wurden abgeschrieben.

Die liquiden Mittel werden zu Nominalwerten ausgewiesen.

Bewertungsmethoden Rückstellungen / Verbindlichkeiten

Die passivierten Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt. Pensionsrückstellungen sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend dem Anwartschaftsbarwertverfahren gebildet worden. Dabei wurden die Richttafeln 2005G von Prof. Dr. Heubeck, ein Abzinsungssatz von 3,89 % bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von jeweils 2,50 % zugrunde gelegt. Eine Fluktuation wurde nicht berücksichtigt.

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.



C. ANGABEN ZUR BILANZ

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen (+/-)	Abschrei- bungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2015	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	50.874,43	595,00	0,00	0,00	48.352,43	3.117,00	2.354,00
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	156.005.948,87	381.236,91	117.174,33	6.974.804,29 -4.219,89	52.177.941,41	111.062.654,44	2.526.386,56
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	635.854,75	0,00	0,00	0,00	535.726,10	100.128,65	7.664,80
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	716.407,64	0,00	0,00	0,00	0,00	716.407,64	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	454.404,59	1.055,65	32.174,08	0,00	349.348,16	73.938,00	44.306,11
Anlagen im Bau	5.204.058,80	4.385.383,96	0,00	58.000,10 -6.974.804,29	0,00	2.672.638,57	0,00
Bauvorbereitungskosten	98.044,10	40.726,23	0,00	-53.780,21	0,00	84.990,12	0,00
Sachanlagen gesamt	163.114.718,75	4.808.402,75	149.348,41	7.032.804,39 -7.032.804,39	53.063.015,67	114.710.757,42	2.578.357,47
Finanzanlagen							
Sonstige Ausleihungen	4.427,93	0,00	619,50	0,00	0,00	3.808,43	0,00
Andere Finanzanlagen	8.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.000,00	0,00
Finanzanlagen gesamt	12.427,93	0,00	619,50	0,00	0,00	11.808,43	0,00
Anlagevermögen insgesamt							
	163.178.021,11	4.808.997,75	149.967,91	7.032.804,39 -7.032.804,39	53.111.368,10	114.725.682,85	2.580.711,47



2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.769.881,79 € noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

3. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	Insgesamt (Vorjahr)
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	36.299,77	21.339,62	39.495,44
Sonstige Vermögensgegenstände	27.825,79	0,00	12.509,02
Gesamtbetrag	64.125,56	21.339,62	52.004,46

4. Rücklagen

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	6.876.000,00	258.000,00	7.134.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	47.093.123,73	1.379.046,76	48.472.170,49

5. Rückstellungen

	€	€
Rückstellungen für Pensionen		4.263.588,00
Einstellungen 2015		
Personalaufwand	106.701,85	
Zinsaufwand	595.982,00	
Abgang 2015	153.977,85	
Auflösung 2015	0,00	
Rückstellungen für Bauinstandhaltung		110.000,00
Austausch Nachtspeicherheizungen		
Sonstige Rückstellungen		164.500,00
für Prüfungskosten	24.000,00	
für Verwaltungskosten	1.500,00	
für nicht genommenen Urlaub	45.200,00	
für Berufsgenossenschaft	8.800,00	
für interne Jahresabschlusskosten	15.000,00	
für Personalkosten	70.000,00	

6. Verbindlichkeitspiegel

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeit €			Vorjahr €	
		bis 1 Jahr	über 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	insgesamt	bis 1 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.862.460,29	2.257.347,18	9.058.178,16	33.546.934,95	46.529.925,61	2.213.636,74
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	141.490,75	10.193,03	17.368,20	113.929,52	161.368,62	19.875,67
Erhaltene Anzahlungen (für noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten)	4.202.531,70	4.202.531,70	0,00	0,00	4.059.903,75	4.059.903,75
Verbindlichkeiten aus Vermietung	75.330,09	75.330,09	0,00	0,00	75.199,36	75.199,36
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.124.901,72	1.124.901,72	0,00	0,00	1.316.542,44	1.316.542,44
Sonstige Verbindlichkeiten	130.107,77	130.107,77	0,00	0,00	111.490,29	111.490,29
Gesamtbetrag	50.536.822,32	7.800.411,49	9.075.546,36	33.660.864,47	52.254.430,07	7.796.648,25

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

D. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (111.250,00 €) enthalten.

In der Zuführung zur Pensionsrückstellung ist ein Zinsaufwand von 165 T€ enthalten.

Aus der Änderung des Rechnungszinssatzes resultiert eine Veränderung des Erfüllungsbetrages von 431 T€, der ab 2015 als Zinsaufwand ausgewiesen wird.

E. SONSTIGE ANGABEN

Haftungsverhältnisse gegenüber Dritten bestehen nicht. Für laufende Baumaßnahmen fallen noch Herstellungskosten in Höhe von ca. 2.007 T€ an, denen noch nicht valutierte Darlehen über 567 T€ gegenüberstehen.

Am 31.12.2015 bestanden aus der Verwaltung von Eigentumswohnungen auf laufenden Konten und Festgeldkonten Bankguthaben in Höhe von 1.125.101,59 €.



Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	12	3
technische Angestellte	2	–
Auszubildende	–	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	2
Hauswarte	–	1
	16	6

Mitgliederbewegung		Anzahl der Mitglieder
Stand am	01.01.2015	5.327
Zugang	2015	382
Abgang	2015	332
Stand am	31.12.2015	5.377

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich

im Geschäftsjahr vermehrt um	271.864,87 €
Die Haftsummen haben sich vermehrt um	15.500,00 €

Zum 31. Dezember 2015 betragen:	
a) der Gesamtbetrag der Haftsummen	1.666.870,00 €
b) der Gesamtbetrag der verbleibenden Geschäftsguthaben	19.105.900,11 €
c) die rückständigen fälligen Einzahlungen auf die Geschäftsanteile	76.186,89 €
d) das durchschnittliche Guthaben je Anteil	308,74 €

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes: Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf

Mitglieder des Vorstandes:	
Sprecher:	Thorsten Mertens, Dipl.-Volkswirt
	Hermann Loges, Dipl.-Betriebswirt
Mitglieder des Aufsichtsrates:	
Vorsitzender:	Hubert Böddeker, Sparkassendirektor
	Rüdiger Bonke, Pfarrer
	Edmund Donschen, Maurermeister
	Michael Dreier, Bürgermeister
	Hildegard Ebe, Lehrerin
	Paul Knocke, Dipl.-Ing.
	Dr. Ernst Warsitz, Ingenieur
	Jürgen Wegener, Dipl.-Kaufmann
	Sandra Weiffen, Lehrerin

F. VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 940.957,76 € für die Ausschüttung einer Dividende von 5 % zu verwenden.

Paderborn, 17. Mai 2016


Mertens


Loges

2. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2015

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen	3.117,00	3.117,00	4.876,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	111.062.654,44		106.237.219,69
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	100.128,65		107.793,45
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	716.407,64		716.407,64
Betriebs- und Geschäftsausstattung	73.938,00		117.188,46
Anlagen im Bau	2.672.638,57		5.204.058,80
Bauvorbereitungskosten	84.990,12	114.710.757,42	98.044,10
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	3.808,43		4.427,93
Andere Finanzanlagen	8.000,00	11.808,43	8.000,00
Anlagevermögen insgesamt		114.725.682,85	112.498.016,07
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	1.695,43		1.695,43
Unfertige Leistungen	3.769.881,79		3.642.968,21
Andere Vorräte	20.217,67		30.352,85
Geleistete Anzahlungen	43.650,00	3.835.444,89	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	36.299,77		39.495,44
Sonstige Vermögensgegenstände	27.825,79	64.125,56	12.509,02
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	12.197.522,92		13.944.353,25
Bausparguthaben	457.604,55	12.655.127,47	454.198,06
Bilanzsumme		131.280.380,77	130.623.588,33



PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	340.402,09		403.611,08
der verbleibenden Mitglieder	19.105.900,11		18.834.035,24
aus gekündigten Geschäftsanteilen	212.040,00	19.658.342,20	139.810,00
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 76.186,89 € (im Vj. 7.002,00 €)</i>			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	7.134.000,00		6.876.000,00
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 258.000,00 € (im Vj. 298.000,00 €)</i>			
Andere Ergebnisrücklagen	48.472.170,49	55.606.170,49	47.093.123,73
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.379.046,76 € (im Vj. 1.767.647,51 €)</i>			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.578.004,52		2.977.168,72
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.637.046,76	940.957,76	2.065.647,51
Eigenkapital insgesamt		76.205.470,45	74.258.101,26
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.263.588,00		3.714.882,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	110.000,00		220.000,00
Sonstige Rückstellungen	164.500,00	4.538.088,00	176.175,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.862.460,29		46.529.925,61
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	141.490,75		161.368,62
Erhaltene Anzahlungen	4.202.531,70		4.059.903,75
Verbindlichkeiten aus Vermietung	75.330,09		75.199,36
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.124.901,72		1.316.542,44
Sonstige Verbindlichkeiten	130.107,77	50.536.822,32	111.490,29
<i>davon aus Steuern: 29.141,32 € (im Vj. 13.080,28 €)</i>			
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 328,46 € (im Vj. 93,51 €)</i>			
Bilanzsumme		131.280.380,77	130.623.588,33



3. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.641.619,19		15.585.564,16
b) aus Betreuungstätigkeit	56.363,59	15.697.982,78	53.279,44
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		126.913,58	-76.132,75
Andere aktivierte Eigenleistungen		91.426,91	144.078,63
Sonstige betriebliche Erträge		334.815,75	514.122,77
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.392.611,47	7.167.002,64
Rohergebnis		8.858.527,55	9.053.909,61
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.210.955,18		1.198.696,34
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	346.954,05	1.557.909,23	654.854,11
<i>davon für Altersversorgung: 119.255,09 € (im Vj. 429.123,38 €)</i>			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.580.711,47	2.465.227,27
Sonstige betriebliche Aufwendungen		574.200,49	536.091,94
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	542,14		546,20
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	210.251,34	210.793,48	181.566,17
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.383.933,37	1.002.327,41
<i>davon aus Abzinsung von Rückstellungen: 595.982,00 € (im Vj. 160.087,00 €)</i>			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.972.566,47	3.378.824,91
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		9.372,25	21.461,55
Sonstige Steuern		385.189,70	380.194,64
Jahresüberschuss		2.578.004,52	2.977.168,72
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		1.637.046,76	2.065.647,51
Bilanzgewinn		940.957,76	911.521,21





G E G R Ü N D E T

Mitgliedschaft
sozialer, ökologischer, ökonomischer Nachhaltigkeit
1838